



KRK



J.J. Allanstraat 461

Westzaan

€ 425.000 k.k.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl



WELKOM THUIS

Zaanse sfeer, binnen én buiten

Achter de donkergroene houten gevel van J.J. Allanstraat 461 schuilt een huis dat je meteen meeneemt in de sfeer van de Zaanse houtbouw. Het bouwjaar van 1800 zie je terug in de houten wandbekleding, vloeren, zichtbare balken en glas-in-lood. Tegelijkertijd biedt de indeling ruimte voor het dagelijks leven, met een woonkamer, open keuken, drie slaapkamers en een badkamer op de begane grond. Buiten loopt het woonplezier door in de diepe, fraai aangelegde tuin op het westen. Hier wisselen groen, gazon, zitplekken en een veranda elkaar af. De aanwezige bergingen en de separate wasruimte maken het geheel praktisch. Met 79 m² woonruimte op 274 m² eigen grond is dit een bijzonder huis voor wie zich thuis voelt bij karakter en een tuin om echt te gebruiken.



JOUW MAKELAAR

Nathalie Molenaar

Bel Nathalie voor een afspraak



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl



DE WONING

De woning in het kort

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.	Woonoppervlakte	79 m²
Perceel	274 m²	Inhoud	255 m³
Kamers	4	Slaapkamers	3
Bouwjaar	1800	Energie label	D
Woningtype	Twee Onder Een Kapwoning		

J.J. Allanstraat 461 in Westzaan is een twee-onder-een-kapwoning uit 1800. De woning heeft 79 m² woonoppervlakte, circa 255 m³ inhoud en staat op 274 m² eigen grond. Er zijn vier kamers, waaronder drie slaapkamers. Het energielabel is D. Vraagprijs: € 425.000 k.k.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl



WONEN

Wonen met eigen karakter

De woonkamer laat precies zien waarom dit huis zo'n eigen gezicht heeft. Houten vloeren, wandbekleding, zichtbare balken en de glas-in-loodramen geven de ruimte een warme, doorleefde uitstraling. In de zithoek vormt de houtkachel een natuurlijk middelpunt, terwijl de eethoek prettig aansluit op de keuken. Door de open verbinding blijft het contact tussen koken, eten en ontspannen vanzelfsprekend. De ramen brengen daglicht en groen naar binnen, en de diverse details zorgen voor een woonruimte die niet om een standaard inrichting vraagt maar uitnodigt om er je eigen plek van te maken.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

KOKEN EN ETEN

De keuken als hart van de dag

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en eethoek, zodat je tijdens het koken betrokken blijft bij wat er verder in huis gebeurt. De opstelling biedt een royaal werkblad, een spoelbak bij het raam en een kookplaat met afzuigkap. Ook de vaste keukenopstelling blijft in de woning achter. Vanuit de keuken loop je door naar de hal aan de tuinzijde. Dat maakt de stap naar buiten klein: een kop koffie aan tafel, daarna de deur uit naar een van de zitplekken in de tuin. De combi-oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser kunnen in overleg worden overgenomen.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl



SLAPEN

Drie kamers onder de kap

Op de eerste verdieping liggen twee slaapkamers en een ruime overloop met veel bergruimte. Eén slaapkamer heeft een bedstee en airconditioning uit 2023, die zowel kan koelen als verwarmen. De andere slaapkamer beschikt over veel vaste kasten. Samen met de slaapkamer op de begane grond zijn er in totaal drie slaapkamers. De schuine kap, houten afwerking en grote ramen geven de kamers een eigen sfeer. Juist die variatie maakt de verdieping veelzijdig in dagelijks gebruik: slapen, opbergen en een rustige plek voor een bureau komen hier op natuurlijke wijze samen. De vaste inbouwkasten blijven achter.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

BUITENLEVEN

Een tuin met ruimte voor elk moment

De diepe tuin op het westen is ingericht als een verzameling van fijne buitenplekken. Er is gazon, volwassen beplanting, een picknicktafel en ruimte om in de zon of schaduw te zitten. De veranda biedt een beschutte plek wanneer je langer buiten wilt blijven, met zicht op het groene geheel. Achter in de tuin staan twee houten schuren; daarnaast is er een wasruimte met keukenblok, water en boiler. Het tuinhuis, de buitenberging, bestrating en beplanting blijven achter. Losse potten, planten en meubilair gaan mee, zodat je de tuin naar eigen smaak kunt aanvullen.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

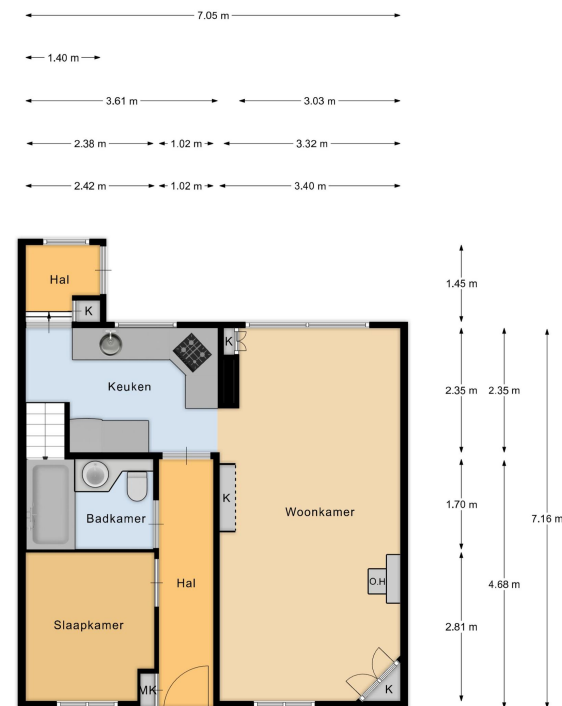
INDELING

Een logische woonroute

Je komt binnen in de hal, met toegang tot een slaapkamer of werkkamer op de begane grond. Daarachter ligt de badkamer met ligbad/douche, toilet en wastafel. Vanuit de open keuken bereik je de woonkamer met houtkachel; aan de tuinzijde ligt de tweede hal met toegang naar buiten en naar de bergingen. De trap leidt naar de eerste verdieping. Hier vind je een ruime overloop met veel bergruimte en de opstelplaats van de cv-ketel. Vervolgens liggen er twee slaapkamers, waarvan één met bedstee en airconditioning. Boven deze verdieping bevindt zich nog een vliering.



SITUATIE EN TUIN



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

BEGANE GROND



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

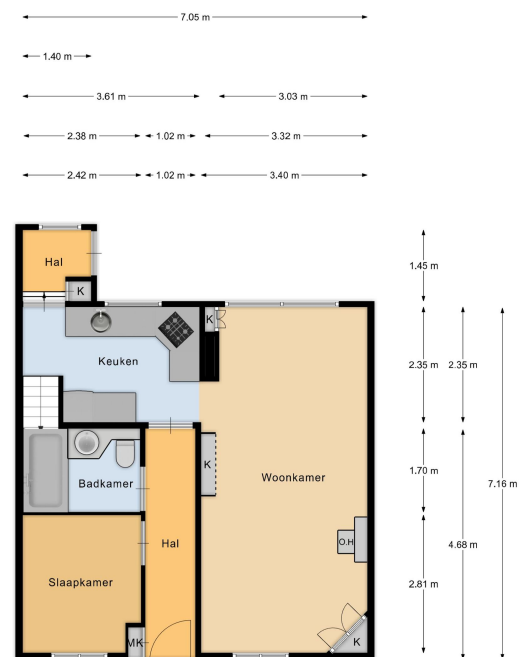
075 612 64 00
zaandam@krk.nl

PLATTEGRONDEN



SITUATIE EN TUIN

Plattegronden



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © ENvastgoedvision.nl

BEGANE GROND



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

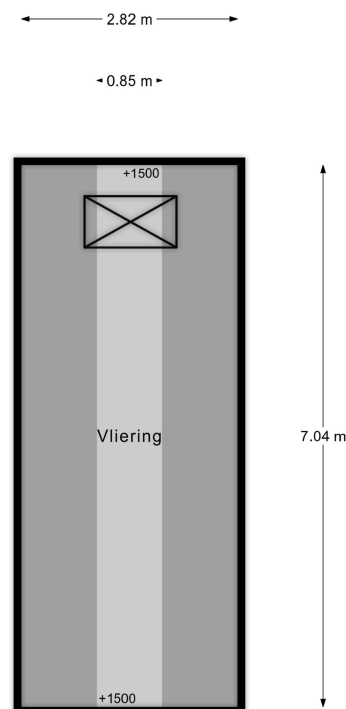
075 612 64 00
zaandam@krk.nl

PLATTEGRONDEN



EERSTE VERDIEPING

Plattegronden - vervolg



Vliering

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © ENvastgoedvision.nl

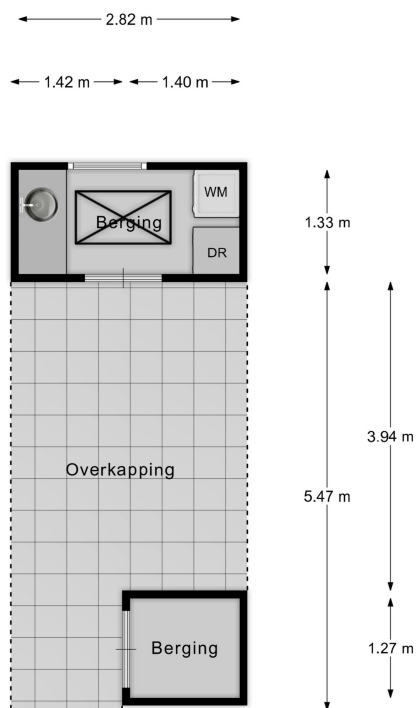
VLIERING



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

PLATTEGRONDEN

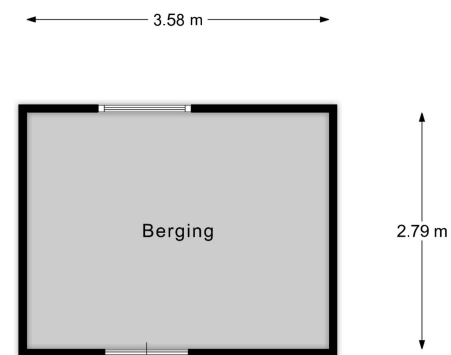


Berging

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

BERGING

Plattegronden – vervolg



Berging

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

BERGING (2)



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

PLATTEGRONDEN

Plattegronden - vervolg

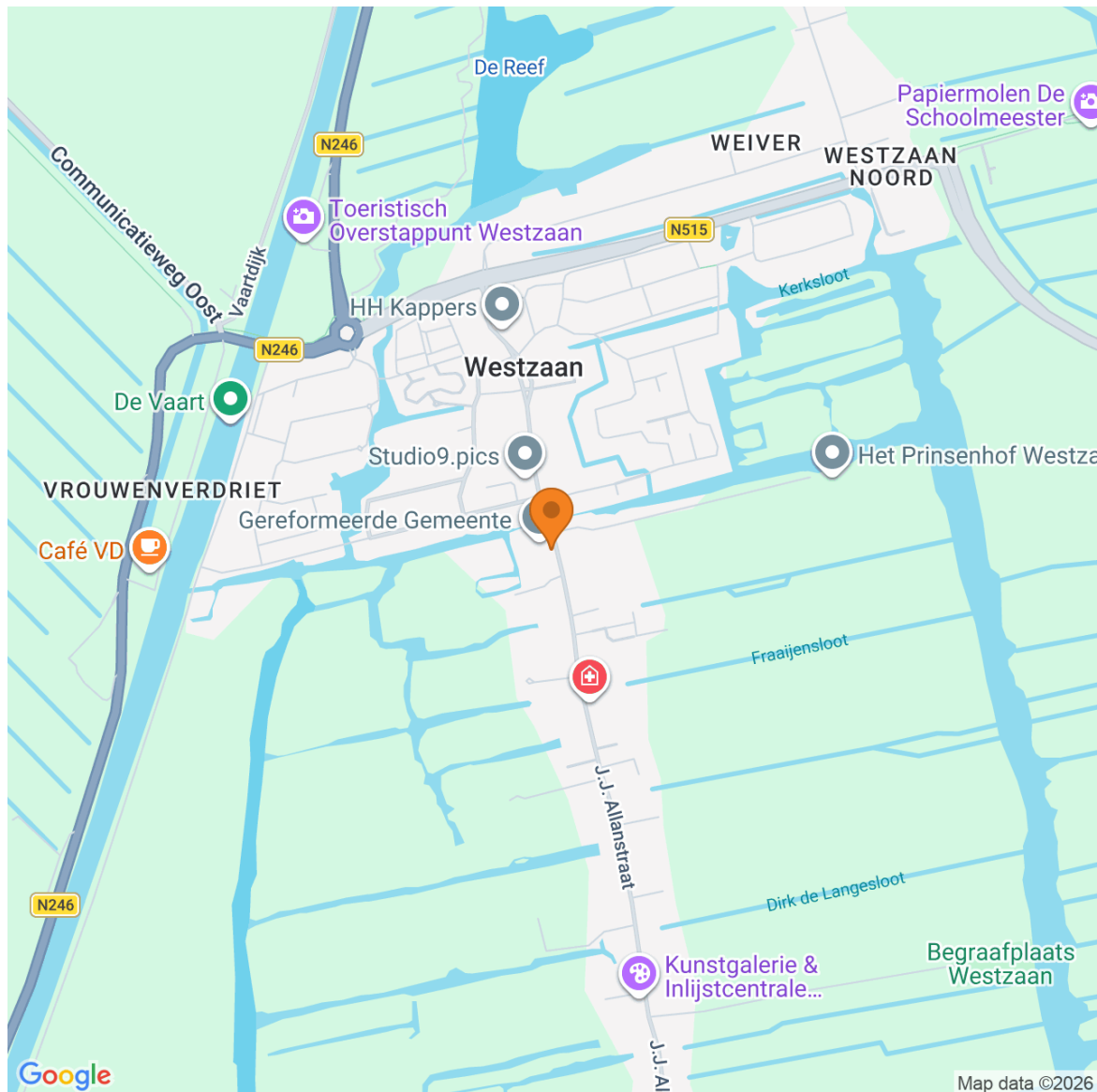


SITUATIE EN TUIN (2)



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl



Map data © Google

DE OMGEVING

Wonen in de J.J. Allanbuurt

De woning ligt in de J.J. Allanbuurt, in het noordelijke deel van Westzaan. In de buurt wonen 655 inwoners in 265 huishoudens. Voor dagelijkse routes zijn een basisschool op ongeveer 250 meter en de bushalte Westzaan, Kerkbuurt op circa 470 meter bereikbaar. Ook DroneDome ligt op ongeveer 480 meter. Westzaan combineert het dorpse karakter met de herkenbare groene houten huizen in de omgeving. Vanuit huis ben je zo onderweg naar voorzieningen in de omliggende dorpen, terwijl je thuiskomt in een straat met een uitgesproken Zaanse uitstraling.

Onderwijs & opvang	Openbare Basisschool (OBS) de Kroosduiker	250 m
Openbaar vervoer	Westzaan, Kerkbuurt	470 m
Groen	DroneDome	480 m
Boodschappen	DekaMarkt Koog aan de Zaan	1,9 km



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

BUURTINFORMATIE

De buurt in cijfers

Zo ziet J.J. Allanbuurt er in cijfers uit.

655

Inwoners

265

Huishoudens

39%

Huishoudens met kinderen

2,5

Gemiddelde huishoudensgrootte

12%

Inwoners jonger dan 15 jaar

17%

Inwoners van 25 tot 45 jaar



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

DUIDELIJKE AFSPRAKEN

Lijst van zaken

Wat bij de woning achterblijft, meegaat of ter overname wordt aangeboden.

INTERIEUR VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwspots/dimmers	Kan worden overgenomen
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	Niet van toepassing
Losse (hang)lampen	Gaat mee

INTERIEUR (LOSSE) KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Inbouwkasten	Blijft achter
Losse kasten	Gaat mee

INTERIEUR RAAMDECORATIE/ZONWERING BINNEN, TE WETEN:

Gordijnrails	Blijft achter
Gordijnen	Blijft achter
Overgordijnen	Niet van toepassing
Vitrages	Niet van toepassing
Rolgordijnen	Niet van toepassing
Lamellen	Niet van toepassing
Jaloezieën	Niet van toepassing

INTERIEUR RAAMDECORATIE/ZONWERING BINNEN, TE WETEN:

(Losse) horren/rolhorren	Blijft achter
Vouwgordijnen	Blijft achter
Bistro gordijnen	Blijft achter

INTERIEUR VLOERDECORATIE, TE WETEN:

Vloerbedekking	Niet van toepassing
Parketvloer	Niet van toepassing
Houten vloer(delen)	Blijft achter
Laminaat	Niet van toepassing
Plavuizen	Blijft achter

INTERIEUR

(Voorzet) openhaard met toebehoren	Niet van toepassing
Allesbrander	Niet van toepassing
Houtkachel	Blijft achter
(Gas)kachels	Niet van toepassing

INTERIEUR

Designradiator(en)	Niet van toepassing
Radiatorafwerking	Blijft achter

INTERIEUR OVERIGE, TE WETEN:

Spiegelwanden	Niet van toepassing
Schilderij ophangstelsysteem	Niet van toepassing

KEUKEN

Keukenblok (met bovenkasten)	Blijft achter
------------------------------	---------------

KEUKEN KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR, TE WETEN:

Kookplaat	Blijft achter
(Gas) fornuis	Niet van toepassing
Afzuigkap	Blijft achter
Magnetron	Niet van toepassing
Oven	Niet van toepassing
Combi-oven/combimagnetron	Kan worden overgenomen
Koelkast	Niet van toepassing



DUIDELIJKE AFSPRAKEN

Lijst van zaken – vervolg

Wat bij de woning achterblijft, meegaat of ter overname wordt aangeboden.

KEUKEN KEUKEN (INBOUW)APPARATUUR, TE WETEN:

Vriezer	Niet van toepassing
Koel-vriescombinatie	Kan worden overgenomen
Vaatwasser	Kan worden overgenomen
Quooker	Niet van toepassing
Koffiezetapparaat	Gaat mee

SANITAIR TOILET MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN:

Toilet	Niet van toepassing
Toiletrolhouder	Niet van toepassing
Toiletborstel(houder)	Niet van toepassing
Fontein	Niet van toepassing

SANITAIR BADKAMER MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN:

Ligbad	Blijft achter
Jacuzzi/whirlpool	Niet van toepassing
Douche (cabine/scherm)	Niet van toepassing

SANITAIR BADKAMER MET DE VOLGENDE TOEBEHOREN:

Stoomdouche (cabine)	Niet van toepassing
Wastafel	Blijft achter
Wastafelmeubel	Niet van toepassing
Planchet	Niet van toepassing
Toiletkast	Gaat mee
Toilet	Blijft achter
Toiletrolhouder	Blijft achter
Toiletborstel(houder)	Gaat mee

SANITAIR

Sauna met toebehoren	Niet van toepassing
----------------------	---------------------

INSTALLATIES EN BUITENZIJDJE

Schotel/antenne	Niet van toepassing
Brievenbus	Niet van toepassing
Kluis	Niet van toepassing

INSTALLATIES EN BUITENZIJDJE

(Voordeur)bel	Blijft achter
Alarminstallatie	Niet van toepassing
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	Blijft achter
Rookmelders	Blijft achter
(Klok)thermostaat	Blijft achter
Airconditioning	Blijft achter

INSTALLATIES EN BUITENZIJDJE WARMWATERVOORZIENING, TE WETEN:

CV-installatie	Blijft achter
Boiler	Niet van toepassing
Geiser	Niet van toepassing

INSTALLATIES EN BUITENZIJDJE

Screens	Niet van toepassing
Rolluiken	Niet van toepassing
Zonwering buiten	Niet van toepassing



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

DUIDELIJKE AFSPRAKEN

Lijst van zaken – vervolg

Wat bij de woning achterblijft, meegaat of ter overname wordt aangeboden.

INSTALLATIES EN BUITENZIJDIGE ISOLATIEVOORZIENINGEN (VOORZETRAMEN/RADIATORFOLIE ETC.), TE WETEN:

Voorzetraam bij keuken	Blijft achter
Diverse radiatorfolie	Blijft achter

INSTALLATIES EN BUITENZIJDIGE

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	Blijft achter
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	Gaat mee
Waterslot wasautomaat	Gaat mee
Zonnepanelen	Niet van toepassing
Oplaadpunt elektrische auto	Niet van toepassing

TUIN INRICHTING

Tuinaanleg/bestrating	Blijft achter
-----------------------	---------------

TUIN INRICHTING

Beplanting	Blijft achter
Losse potten/planten en meubilair	Gaat mee

TUIN VERLICHTING EN INSTALLATIES

Buitenverlichting	Blijft achter
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	Blijft achter
Slimme buitenverlichting (Hue)	Gaat mee

TUIN BEBOUWING

Tuinhuis/buitenberging	Blijft achter
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	Blijft achter
(Broei)kas	Niet van toepassing

TUIN OVERIG OVERIGE TUIN, TE WETEN:

(Sier)hek	Niet van toepassing
Vlaggenmast(houder)	Niet van toepassing

HUUR EN LEASECONTRACTEN

CV	Nee
Boiler	Nee
Zonnepanelen	Nee

CONTRACTBIJLAGEN

Contract bijlage 1	Niet ingevuld
Contract bijlage 2	Niet ingevuld



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

GOED OM TE WETEN

Goed om te weten

Lees voor uw bod altijd de volledige verkoopdocumentatie.

01

Verkoopvoorwaarden

Deze presentatie is bedoeld om je een helder eerste beeld van de woning te geven. Bezichtig de woning zorgvuldig en laat je bij vragen over bouwkundige aspecten, waaronder de fundering, adviseren door een deskundige. De oplevering vindt plaats in overleg.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

PERSOONLIJK CONTACT

Maak kennis met KRK Zaandam

Wil je deze woning bekijken of heb je een vraag? Nathalie helpt je graag verder.

075 612 64 00

zaandam@krk.nl

KRK Zaandam



Nathalie Molenaar

KRK Makelaars



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

MEER WETEN?

J.J. Allanstraat 461

Neem contact op voor een bezichtiging of aanvullende informatie.



Nathalie Molenaar
KRK Zaandam

075 612 64 00
zaandam@krk.nl

