



**Zandweg 228 a, 1531 AW Wormer**

**Vraagprijs € 430.000,- k.k.**



## Omschrijving

Twee linkerhanden of een chronisch gebrek aan tijd? Geen probleem bij deze sfeervolle twee-onder-één-kapwoning aan de Zandweg in Wormer. Karakteristieken van de vorige eeuw en kenmerken van vandaag en morgen maken dit uitgebouwde en verduurzaamde gezinshuis met vier slaapkamers tot een zorgeloze instapper. Hier geldt maar één advies. Niets. Meer. Aan. Doen!

Som kom je na een verhuizing achter een paar onvoorziene voordelen of ervaar je zaken die je zelf anders had gedaan. Nou, dat laatste gaat hier niet gebeuren. Zorgvuldige planning en aanpak met de beste materialen en vakkundigheid dwingen zelfs onze professionele bewondering af. De hele woning is geïsoleerd, van vloer tot en met het grotendeels uitgebouwde dak. Die uitbouw is gebaseerd op steen voor de begane grond, en kunststof voor de eerste verdieping en verhoging van de nok met een dakkapel voor de bovenste woonlaag. Vier mega slaapkamers en een uitgestrekt woongedeelte, waarbij de sfeer minutieus gerespecteerd werd. Boven met zichtbare balkenconstructies, beneden geeft de combinatie van glas-in-lood bovenlichten en maatwerk shutters instant gezelligheid. De lichtinval is flink vergroot, met openslaande deuren naar de diepe achtertuin in de living, en de keuken naar de voorzijde van de woning gebracht. Moderne woonwensen als een Quooker, coffeemaker en ander huishoudgemak zijn al voorhanden. De zaken waar je van dróómt, zoals een verwarmde en beschutte veranda, werkschuur, luxe badkamer met vloerverwarming, muziek en sunshower zijn hier al ingevuld. Dat je dan óók nog op eigen terrein kunt parkeren, zelfs met een elektrische auto, maakt het helemaal compleet.

Op nog geen twintig minuten sturen van Amsterdam vind je hier een woning die zó te betrekken is en waar je voorlopig geen omkijken naar hebt. Woongenot in optima forma!

### Indeling:

Begane grond: entree. Hal met meterkast en trapopgang met trapkast. Luxe betegelde toiletruimte met matzwart wandcloset en fontein. Drempelloos gelegde tegelvloer met houtlook en gestucte wanden. Authentieke plinten en binnendeur en plus -posten. Leefkeuken met schier-spoeleiland en eethoek. Natuurstenen werkblad in hoekopstelling, voorzien van matzwarte spoelbak met Quooker en ingebouwde vaatwasser. Blad verlengd als ontbijtbar. Boretti zespits gasfornuis met extra brede oven en wasemkap. Kast- en apparatuurwand met ingebouwde combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie en coffeemaker. Geschakelde living met zijramen en vrijwel geheel glazen pui met dubbele openslaande deuren. Maatwerk shutters voor alle ramen. Airconditioning en pelletkachel.

Eerste verdieping: royale overloop met vaste trap naar tweede verdieping. Tapijt, gestucte wanden en klassieke binnendeuren. Woningbrede slaapkamer met dakkapel en zichtbare draagconstructie aan de voorzijde. Zeer luxe betegelde badkamer (2022) met vloerverwarming. Gesloten nis met glazen deur voor inloopdouche, voorzien van sunshower en speakers. Wall-to-wall blad met twee verzonken wasbakken, houten laden en verlichte spiegels. Nis met matzwarte handdoekenradiator en dito wandcloset. Hoekslaapkamer met dubbele lichtinval, voorzien van rolluiken, laminaatvloer en airconditioning. Derde slaapkamer, eveneens met laminaatvloer en airconditioning.

Tweede verdieping: grote overloop. Technische en facilitaire ruimte met aansluitingen wasmachine en -droger en opstelling CV-installatie (Intergas/ 2019). Berging. Vierde slaapkamer in dakopbouw, met extra dakkapel, voorzien van rolluiken, kastenwand en airconditioning.

Buitenruimte: omheinde en betegelde voortuin met autopoort en voorziening elektrische laadmogelijkheid. Smaakvolle markies als zonwering. Achterzijde besloten overkapping door brede opbouw twee bovenste woonlagen. Veertig meter diepe achtertuin met houten zonneterras. Volledig omheind en betegeld tot en met houten schuur en grote, met glaswanden af te sluiten en geschoorde veranda (2020). Tweede schuur (eveneens 2020). Alles voorzien van elektra en verwarming (pellet). Zestien zonnepanelen (opbrengst ± 6.000 kWh per jaar).

**Saen Garantiemakelaars**  
Heiligeweg 91  
1561 DG, KROMMENIE  
Tel: 075-621 89 28  
E-mail: [krommenie@saen.nl](mailto:krommenie@saen.nl)  
[www.saen.nl](http://www.saen.nl)





De Zandweg in Wormer is het rustige begin van de Dorpsstraat. Alle dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand. De basisschool bijvoorbeeld, we hebben het hier tenslotte over een gezinswoning, ligt op een paar minuten lopen. Een paar stappen verder begint het Wormanese winkelhart, met supermarkten, verswinkels en speciaalzaken. De ontsluiting naar de rest van de Zaanstreek en omliggende steden is vanaf deze plek perfect. Autoforensen bereiken de Amsterdamse binnenring A10 al met een kwartier rijden. De ingrepen aan het Rijkswegennet werpen hun vruchten af met een uitstekende doorstroming, ook in de spits. Kunnen parkeren op het eigen erf maakt het extra plezierig om thuis te komen. Wie toch liever het openbaar vervoer neemt, fietst in exact 6 minuten naar het NS station in Wormerveer.

Bijzonderheden:

- woonoppervlakte 127 m<sup>2</sup>;
- inhoud 425 m<sup>3</sup>;
- perceelgrootte 365 m<sup>2</sup> eigen grond;
- bouwkundige rapportage inzake mogelijke zettingen ter inzage;
- 40 meter diepe achtertuin met nieuwe schuren en veranda (beide 2020);
- pelletkachels en zonnepanelen (opbrengst ± 6.000 kWh/ jaar), energielabel B;
- op 15 autominuten van de Amsterdamse ring A10, parkeren op eigen erf;
- aanvaarding in overleg.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 430.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 425 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 365 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 127 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 200 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Pelletkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Zonnepanelen

## Locatie

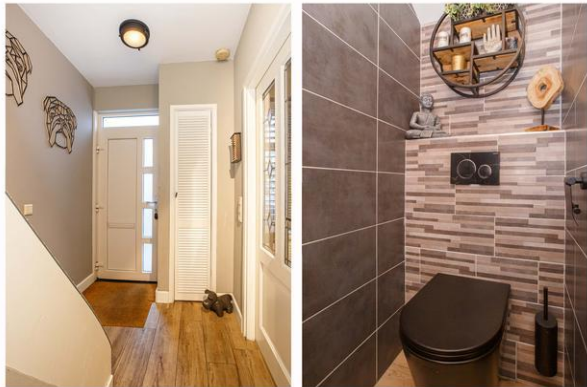
Zandweg 228 a  
1531 AW WORMER



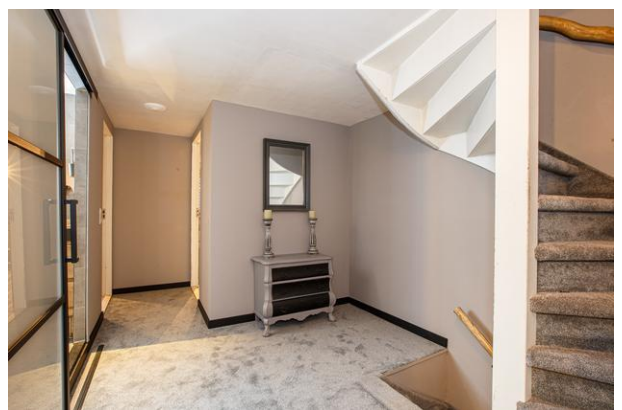
## Foto's



## Foto's



# Foto's



## Foto's

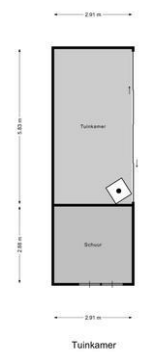




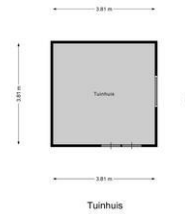
# Foto's



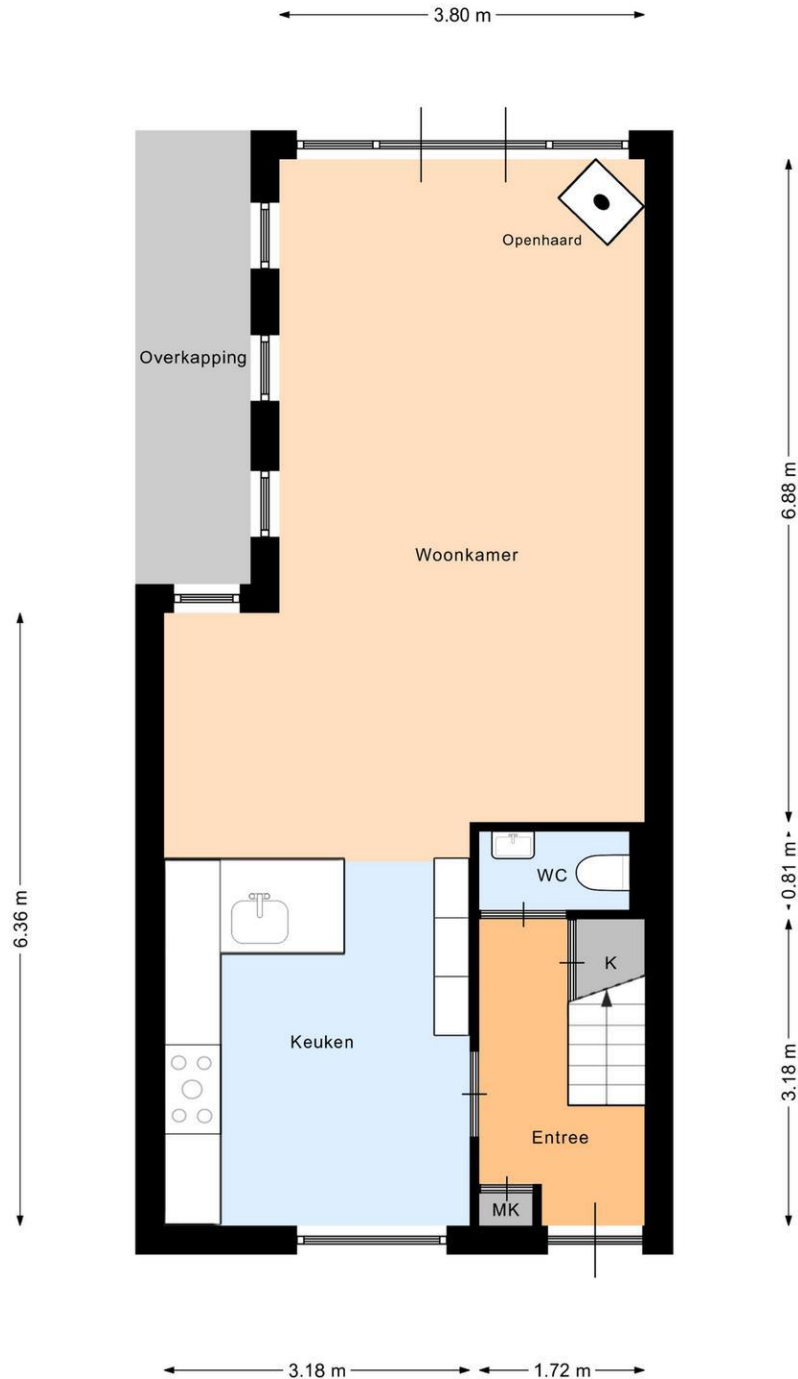
# Foto's



## Foto's

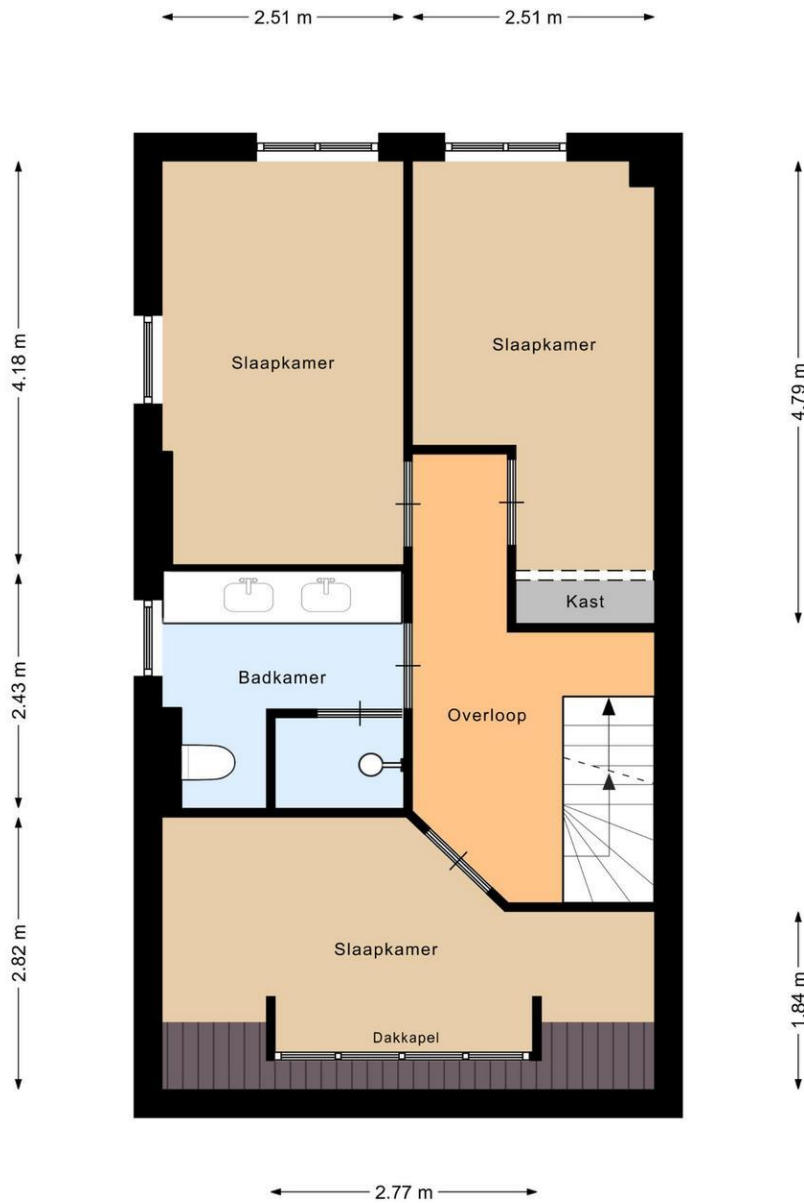


## Plattegrond



Begane grond

# Plattegrond



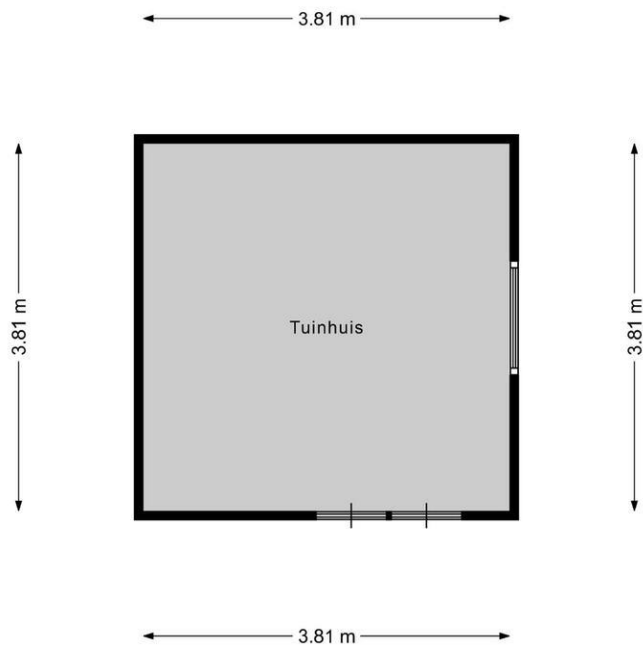
1e Verdieping

## Plattegrond



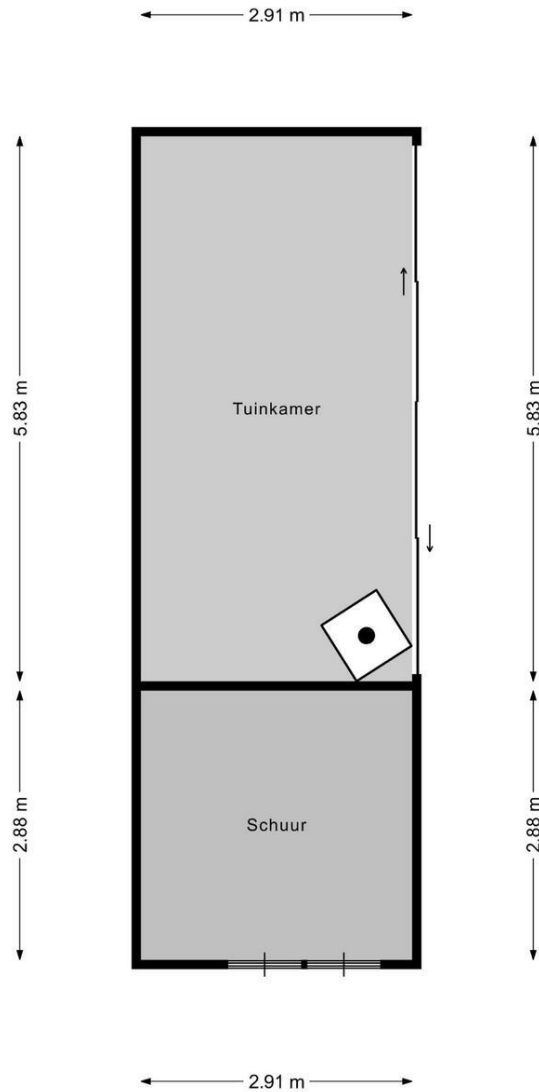
2e Verdieping

## Plattegrond



Tuinhuis

## Plattegrond



Tuinkamer