



Herengracht 117, 1506 DR Zaandam

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Omschrijving

Hier wil iedereen wel wonen! Aan de Herengracht, inmiddels zonder sloot, in het centrum van Zaandam staat deze fantastische jaren '30 woning met drie ruime slaapkamers, een werkkamer/hobbyruimte en een heerlijke tuin op het zonnige zuiden. In 2013 is de woning geheel verbouwd, met behoud van paneeldeuren en enkele glas in lood bovenramen. De huidige eigenaar heeft na de verwerving en verbouwing de woning daarna ook jaarlijks goed onderhouden en verbeterd. Zo is recent het achtergevel kozijn vernieuwd en wordt binnenkort het glas in de erker voorzien van nieuw isolatieglas (HR++) en worden de draairamen in de voorgevel vernieuwd. Het resultaat is een beauty van een woning, met een geweldige sfeer en goede lichtinval, waar je zo in kunt zonder grote verbouwingen en direct noodzakelijk onderhoud.

In de sfeervol achtertuin, met achterom, staat een ruim tuinhuis, voor de fietsen en andere spullen. Het is tijd om je droom uit te laten komen!

Een speeltuintje om de hoek, de winkels en restaurants in het centrum op een paar minuten lopen en wonen in een rustige straat met karakter... het kan aan de Herengracht in Zaandam. De straatnaam Herengracht verdient enige uitleg. Vroeger was hier een pad, vernoemd naar de eerste bewoner Gerrit Heere. In 1871 werd de oude naam Heeregracht (mogelijk naar Amsterdams voorbeeld) omgezet in Nieuwe Herengracht en in 1929 kreeg het de naam Herengracht. De sloot in deze straat is overigens tussen 1873 en 1911 gedempt. Nu is dit een heerlijke, rustige straat om te wonen in de luwte van het centrum en op korte afstand van het trein- en busstation. En wil je naar de Herengracht in Amsterdam, dan is dit met de trein en tram nog geen half uur.



Indeling:

Begane grond:

Als je de voorzijde van deze woning ziet, ben je op slag verliefd. Open de voordeur naar de hal, die niet alleen heel ruim is, maar ook veel sfeer heeft. Aan rechterzijde zijn de meterkast en de mooie trap naar de eerste verdieping. Onder deze trap is een bergkast en achter de paneeldeur met raam is de moderne toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.

De woonkamer met erker en openslaande deuren is een leefruimte waar je direct het thuisgevoel ervaart. Het zitgedeelte is aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde, bij de brede doorgang naar de keuken. De muren en het plafond zijn gestuct en de bovenramen in de erker zijn uitgevoerd als glas in lood (waar binnenkort isolatieglas wordt voor gezet).

Vanuit de woonkamer werp je een eerste blik op de keuken. Hier staat een mooie, lichtgrijze hoekopstelling met een licht blad en mozaïektegels op de muren. De gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast zijn ingebouwd.

Eerste verdieping:

Op de overloop zie je zes prachtige, gerenoveerde paneeldeuren. Achter deze deuren zijn twee ruime slaapkamers, een werkkamer/hobbyruimte, een handige inbouwkast, de badkamer en een trap naar de tweede verdieping. We beginnen bij de master bedroom, met twee inbouwkasten en mooi uitzicht naar de achtertuin. De slaapkamer aan de voorzijde heeft openslaande deuren naar het balkon boven de erker. In beide slaapkamers zie je een licht balkenplafond, wat zorgt voor kamers met sfeer en karakter. De werkkamer/hobbyruimte is overigens ook als babykamer te gebruiken.

De ruime badkamer is fraai uitgevoerd met grijze wand- en vloertegels, een glazen douchewand en modern sanitair. Je hebt de beschikking over een ruime inloopdouche, een handdoekenradiator, wandcloset en een breed wastafelmeubel met spiegelkast. Leuk detail is de vloer van kiezelstenen in de douche.

Tweede verdieping:

Wat een ruimte is er op de tweede verdieping! Vanaf het portaal zijn een berging en een fraaie slaapkamer te bereiken. In de berging, bij de HR-ketel, is ruimte voor de wasmachine en droger. De slaapkamer heeft twee grote dakramen aan de achterzijde, een goede stahoogte en berging in de schuinen van het dak.

Tuin:

De voortuin met rozen hortensia's, houten afscheiding, grind en gemetselde plantenbak bij de entree is een plaatje. Vanuit de woonkamer en keuken is de achtertuin op het zonnige zuiden te bereiken. Blikvangers zijn de houten schuttingen en het grote tuinhuis met overkapping, waar je heerlijk in de schaduw kunt zitten. Links in de tuin is een poort naar de steeg; perfect voor de (kinder)fietsen.

Bijzonderheden:

- Volle eigendom
- Geliefde jaren 30 architectuur
- Hardhouten kozijnen (achterzijde en ramen/balkondeuren voorzijde) met HR++ glas, geplaatst in 2024
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Atag, 2013)
- Grootschalige verbouwing in 2013 (o.a. stucwerk, plafonds, badkamer, keuken, elektra en waterleidingen)
- Tuin op het zuiden met veranda
- Voorlopig energielabel D
- Rustige ligging in hartje centrum van Zaandam op loopafstand van winkels, horeca en openbaar vervoer (bus en trein)
- Fundering is onderzocht in 2017 en heeft de kwalificatie "voldoende" gekregen met een verwachte instandhouding van circa 25 jaar. Tevens is de woning in monitoring. De meetbouten geven een stabiel beeld

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 351 m ³
Perceel oppervlakte	: 110 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 99 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 42 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam
C.V.-ketel	: Atag-A 244C (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Herengracht 117
1506 DR ZAANDAM



Foto's



Foto's



Foto's



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

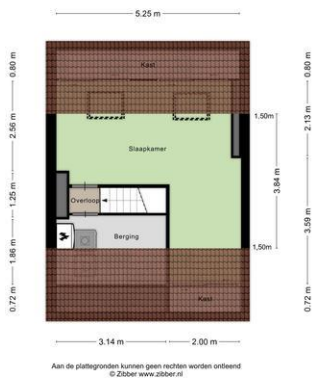
Foto's



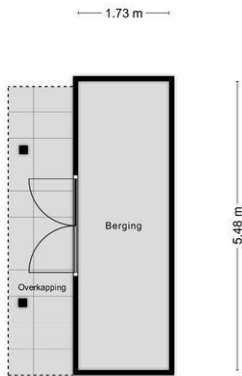
Foto's



Foto's



Foto's



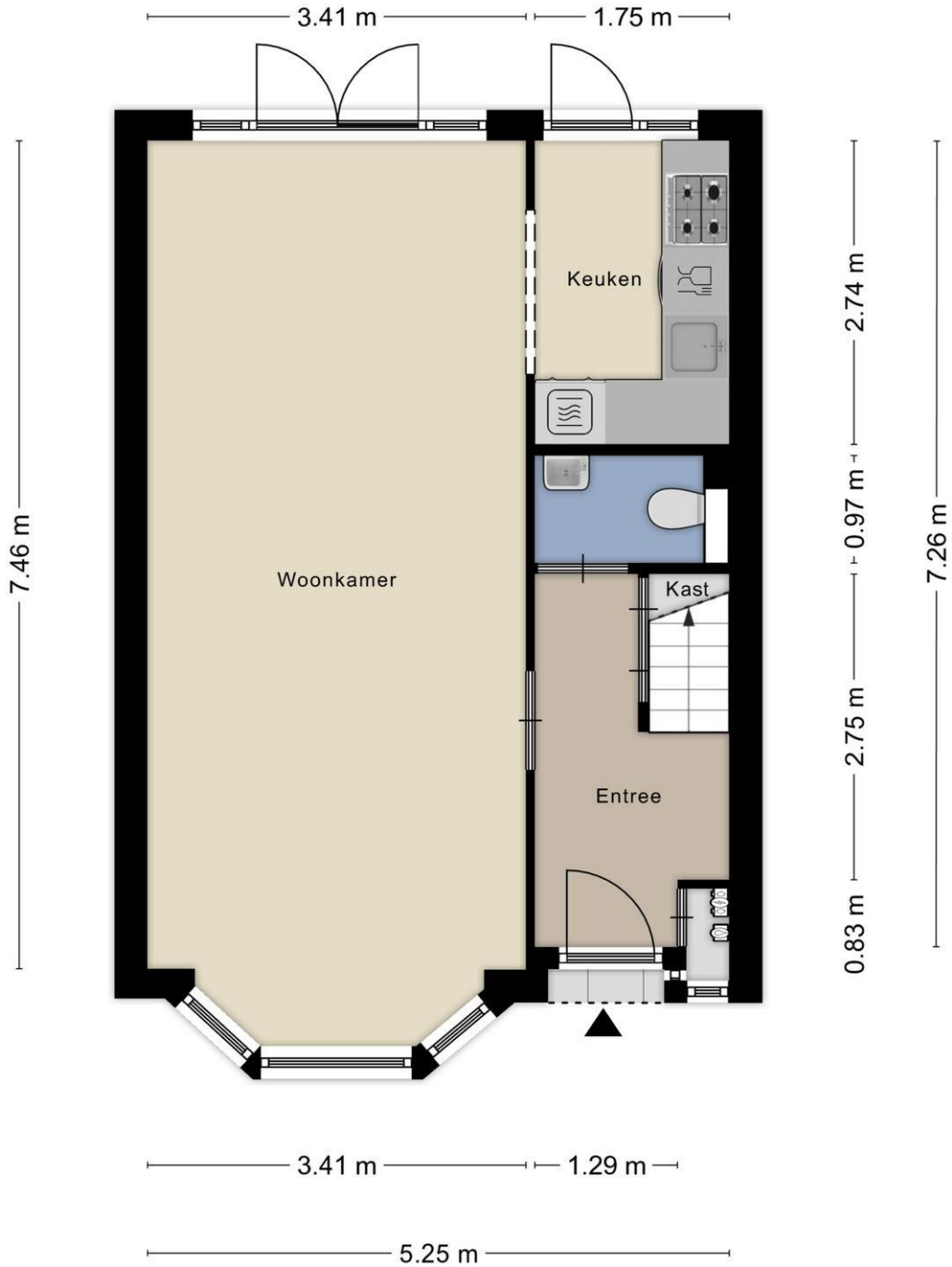
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Foto's



Plattegrond



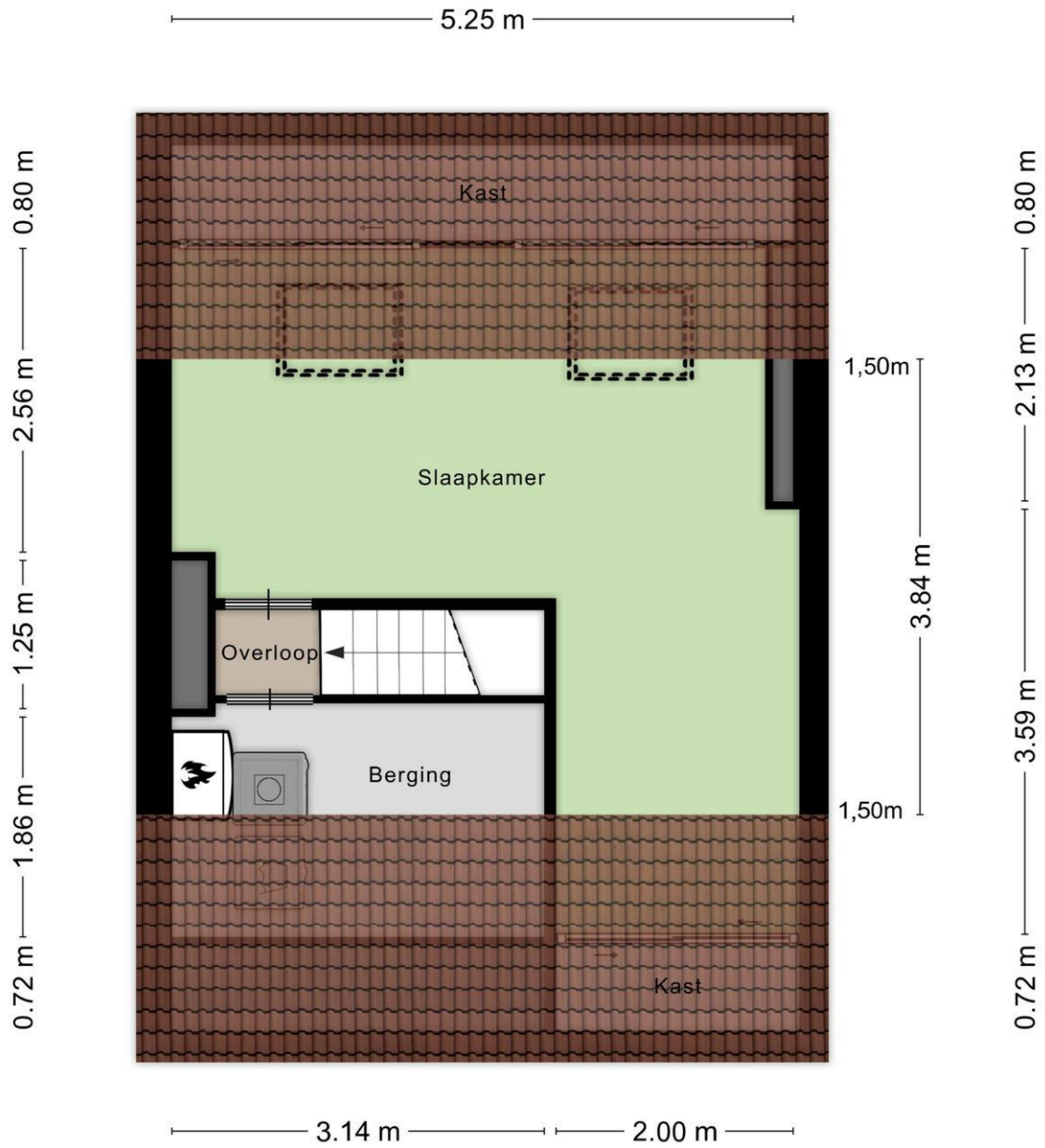
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



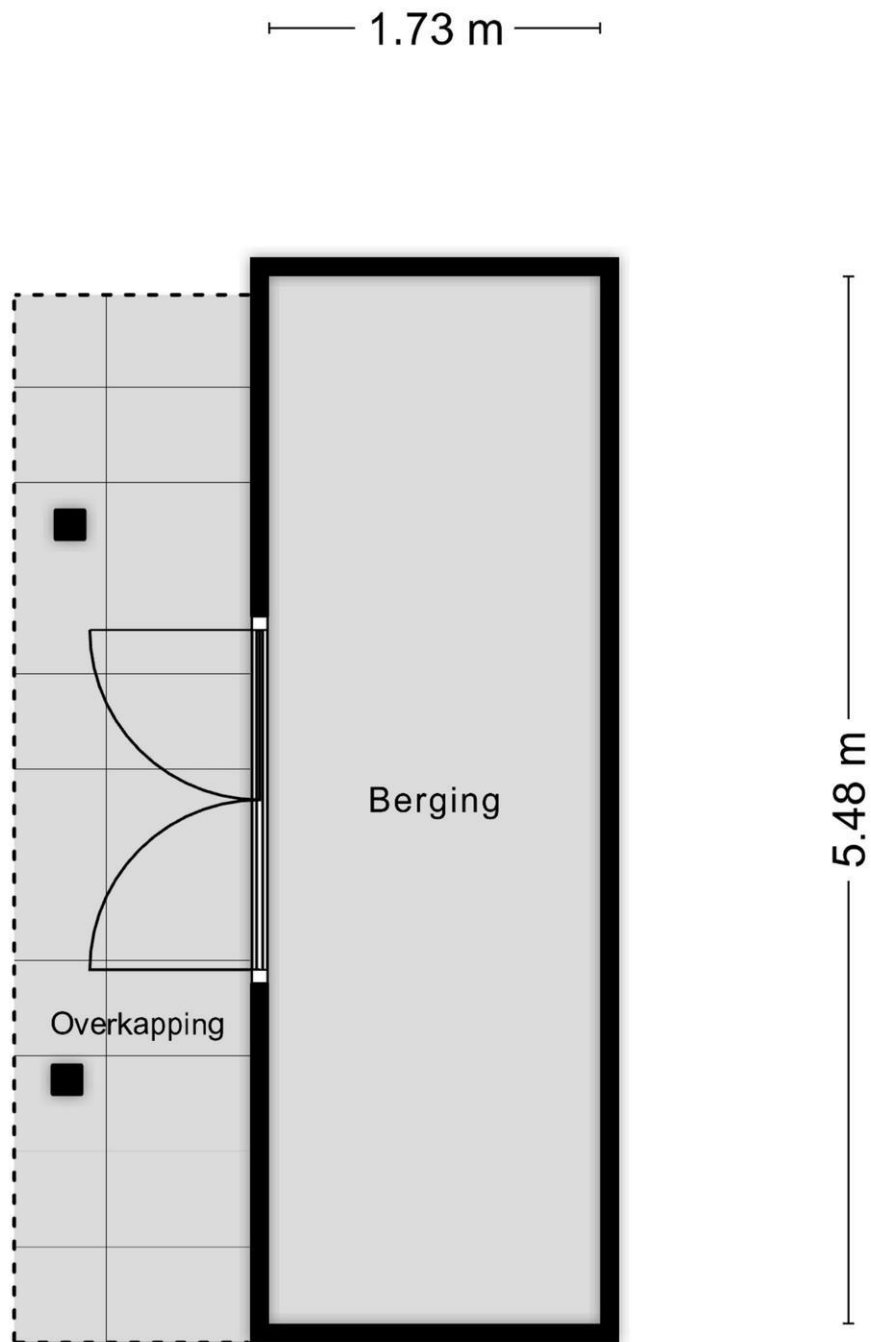
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl