



## Waal 1, 1509 HB Zaandam

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



## Omschrijving

Zelden komt er een woning te koop in dit deel van de kindvriendelijke, ruim opgezette woonwijk 't Kalf met heerlijk veel groen. Maar nu krijg je een kans en niet zomaar 1... Word jij de nieuwe eigenaar van deze hoekwoning met een ruime tuin, drie (vier of vijf kamers mogelijk!) slaapkamers en energielabel C? De eigenaar heeft hier jarenlang met veel plezier gewoond en nu is het tijd om de sleutel te overhandigen aan een nieuwe bewoner. De berging op de begane grond is verbouwd tot werkkamer met eigen entree, wat voor een ondernemer of iemand die thuis wil werken heel interessant kan zijn. Ook boven is veel ruimte, tot en met de tweede verdieping. Dit is met recht een ruimtewonder; zowel binnen als buiten.

Kinderen hebben volop ruimte om buiten te spelen en binnen slechts 2 minuten loop je zo recreatiegebied Jagerplas in. Hier kun je wandelen, hardlopen, skeeleren, zwemmen, surfen, varen of gewoon rustig aan het water zitten. In het hart van de buurt, aan de Brasemermeer, bevindt zich een basisschool die grenst aan een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en BSO. Ook de supermarkt, het buurtcentrum en enkele winkels bevinden zich in de nabijheid. Nog een voordeel; deze woning heeft een goede verbinding met de A7/A8 en de Ring A10 is iets meer dan 10 kilometer rijden.

### Indeling:

#### Begane grond:

Een goed begin is het halve werk. De voortuin is, samen met de burens, geheel bestraat. Als je op de mooie tegels staat, zie je twee deuren. Een van de deuren geeft toegang tot de ruime berging (of werkkamer) en de andere deur leidt naar de hal met tegelvloer. De berging met tegelvloer is thans ingericht als werkplek aan huis. Hiermee is deze woning ook geschikt voor de thuiswerker!

Rechts in de hal, met granieten vloertegels, zijn de meterkast en de toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.

De tuingerichte woonkamer is een goed in te delen leefruimte met een groot raam aan de zuidoostkant en een deur naar het terras. Op de vloer liggen leistenen tegels in een diagonaal patroon met behaaglijke vloerverwarming. Zo heb je tijdens het inrichten van de woonkamer geen last van radiatoren. Er is genoeg ruimte voor een grote zithoek, tv-meubel, dressoir en een 6-persoons eettafel.

Vanaf het eetgedeelte kijk je naar de keuken, waar een grote hoekopstelling staat. Aan berging is geen gebrek en het aanrechtblad is, net als de achtergrond, uitgevoerd in graniet. De keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser (2022) zijn ingebouwd. Ben je klaar om hier te gaan koken?

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping is de indeling gewijzigd. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers samengevoegd tot een zeer ruime master bedroom met een parketvloer en een 3 meter lange kastenwand, fraai afgewerkt met schuifdeuren.

Uiteraard is deze, indien gewenst, weer te splitsen. De tweede slaapkamer met leuk balkon en een laminaatvloer bevindt zich aan de voorzijde.

De lichte badkamer is ingedeeld met zeer luxe marmeren wandtegels en granieten vloertegels in een sfeervolle kleurencombinatie. In de breedte van de badkamer staat het ligbad met douche en de rest van de badkamer is ingedeeld met een wandcloset en een wastafel met spiegel.

#### Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar de derde (of vierde/vijfde) slaapkamer en een overloop zijn. Op de overloop hangt de HR-ketel en aan de andere zijde is ruimte voor de wasmachine. Erg handig zijn de bergingen in de schuinden van het dak. Gezien de grootte van de overloop is het mogelijk om een bureau neer te zetten voor werk, study en als hobbyruimte.

Niet alleen op de overloop, maar ook in de aangrenzende slaapkamer kijk je tot in de nok. De slaapkamer heeft twee



grote ramen aan de achterzijde en een royale vloeroppervlakte, waardoor deze slaapkamer ook als master bedroom gebruikt kan worden.

**Tuin:**

Groene vingers zijn niet nodig, want deze woning heeft een onderhoudsvriendelijke voortuin, een zijtuin en een ruime achtertuin op het noordoosten. De nieuwe houten schuttingen zorgen voor privacy en deze woning heeft, erg handig, een eigen achterom. Dankzij de diepte van de tuin kun je de hele dag van de zon genieten!

De diepte van de tuin biedt ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld nog een extra berging (misschien met een veranda/overkapping?) te plaatsen. Ruimte genoeg!

**Bijzonderheden:**

- Groot perceel van 175 m2, volle eigendom;
- De buitengevels zijn in 2023 gereinigd met een hogedruk stoomreiniger;
- De woning heeft dak- en spouwmuurisolatie;
- Hardhouten kozijnen, voorzien van extra sterk veiligheids(isolatie)glas;
- Het buitenschilderwerk (houten geveldelen) is in 2023 uitgevoerd;
- Begane grondvloer met vloerverwarming;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Intergas HRE 36/30, 2015);
- In de voortuin ligt een loze leiding tbv een toekomstige glasvezelkabel;
- In de achtertuin ligt een water aan- en afvoer, elektrakabels en internetkabel tbv een toekomstige bijgebouw;
- Energielabel C.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 393 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 175 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 105 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1976
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 63 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam

## Locatie

Waal 1  
1509 HB ZAANDAM



## Foto's



## Foto's



## Foto's



# Foto's





## Foto's



## Foto's



# Plattegrond

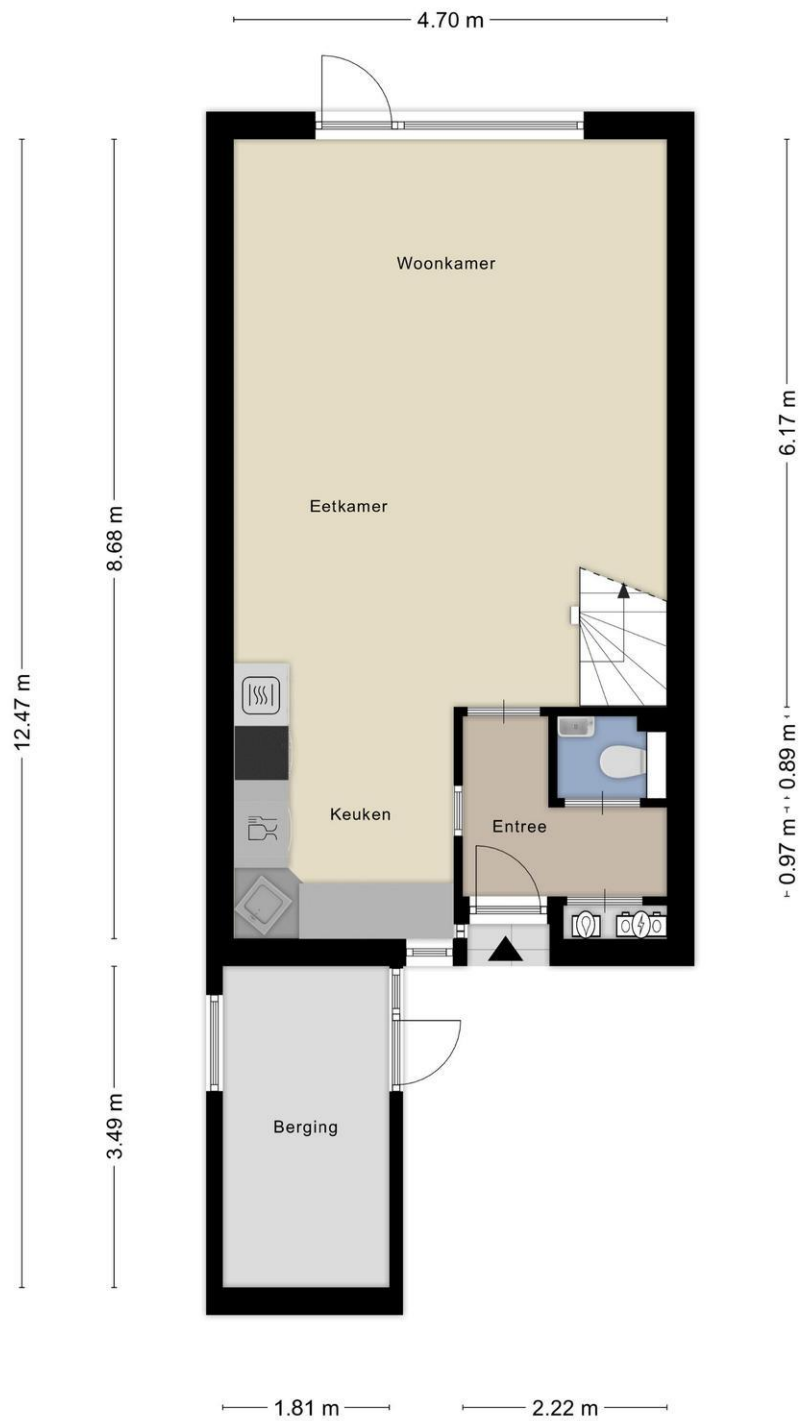


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond



# Plattegrond



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

Saen Garantiemakelaars  
Zuideinde 51  
1541 CA, KOOG AAN DE ZAAN  
Tel: 075-616 14 14  
E-mail: koogaandezaan@saen.nl  
www.saen.nl

