



Breestraat 11, 1541 EA Koog aan de Zaan

Vraagprijs € 495.000,- k.k.



Omschrijving

Prachtig prachtig prachtig!

Voor sommige dingen in het leven geldt 'Hoe ouder, hoe mooier'. Met een leeftijd van ruim 90 jaar is deze jaren 30 woning in Koog aan de Zaan een echte blikvanger, die van top tot teen is verbouwd en verduurzaamd. Het resultaat is een prachtige woning met vier slaapkamers, een visgraat vloer, strak stucwerk, openslaande tuindeuren, paneeldeuren, houten balkenplafonds en nog veel meer moois ... De fundering is in 2003 hersteld, dus deze woning staat op stabiele voeten en ook de elektra is vernieuwd. Extra pluspunten zijn de extra ruime slaapkamers, dankzij de overbouw van de steeg, de achtertuin op het zonnige westen en het gunstige energielabel B.

Welkom in het mooie, karakteristieke Oud-Koog. In deze populaire wijk vind je veel volwassen groen, brede stoepen en diepe voortuinen. Verswinkels en supermarkt liggen op loopafstand, net als scholen, speeltuin en kinderopvang. Het centrum van Zaandam met winkels, speciaalzaken, restaurants en uitgaansgelegenheden is op fietsafstand. De Breestraat is een rustige zijstraat van de Leliestraat die veel Zaankanter kennen als de weg die de Provincialeweg met de Willem Alexanderbrug verbindt. Dit zorgt voor goede verbindingen met Zaandam en de snelwegen A7, A8 en de Ring A10. Liever met de trein? Na ongeveer 5 minuten lopen sta je bij het treinstation, van waaruit het een kwartiertje treinen is naar Amsterdam CS.

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





Indeling:

Begane grond:

De hal is een plaatje, met de sfeer van toen en het comfort van nu. Zo zie je de originele trapopgang met sierlijk stuc lambrisering, een houten lambrisering, radiatorombouw en een hoog stucplafond. Onder de lange trap zijn een ruime bergkast en de toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje.

In de woonkamer zorgen de brede erker en de pui met openslaande tuindeuren voor fraai lichtinval en uitzicht naar de tuin. De muren en het plafond zijn gestuct en de sierlijken trekken, net als de plafondonnamenten, de aandacht. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde, vlak naast de keuken.

Vorig jaar is de keuken vernieuwd, wat voor de nieuwe bewoner(s) voor jarenlang kookplezier gaat zorgen. Er is gekozen voor een U-opstelling met lades, kasten en een fraai aanrechtblad met donkere spoelbak en een Quooker. De inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie zijn ingebouwd. In de keuken, woonkamer en hal ligt een stijlvolle visgraat pvc-vloer.

Eerste verdieping:

Op de eerste en tweede verdieping is de woning extra breed, wat heerlijk ruime slaapkamers oplevert. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan twee van xl-formaat. In totaal zijn er drie inbouwkasten en op bijna de hele verdieping ligt laminaat. De sfeer wordt bepaald door het kleurgebruik, de paneeldeuren en de balkenplafonds.

De badkamer (2019) met groot raam is fraai ingedeeld met een grote inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en een spiegelkast. Grijs wandtegels zijn gecombineerd met grote, lichte wandtegels en prachtige hexagon tegels in de douche.

Tweede verdieping:

In 2023 is de tweede verdieping geheel gerenoveerd, onder andere met het plaatsen van een brede dakkapel en dakisolatie. Het resultaat is fantastisch; een ruime vierde slaapkamer met lichtinval aan twee zijden en een berging in de schuine van het dak. Op de overloop hangt de HR-ketel en staat, verscholen achter de trapombouw, de wasmachine opgesteld.

Tuin:

De voor- en achtertuin zijn heerlijk groen en zonnig. Zo is de voortuin gesitueerd op het oosten en de achtertuin op het westen. Het grote terras biedt ruimte aan een loungeset en een tafel met stoelen, dus een etentje in de avondzon met vrienden of familie is mogelijk. De passieflora toont prachtige bloemen en in de berging is ruimte voor de fietsen. En als je met de fiets op pad gaat, dan kan dat gewoon via de steeg!

Bijzonderheden:

- Volle eigendom
- Funderingsherstel uitgevoerd in 2003
- Laatst uitgevoerde verbouwing in 2022/2023 (volledige zolderrenovatie, nieuwe keuken, nieuwe trapbekleding en vloeren)
- De spouwmuren zijn in 2023 geïsoleerd met VIC Ecopare (Rd-waarde 2,12)
- Begane grondvloer uitgevoerd met isolatie van schuimbeton
- Dakrenovatie in 2022/2023, inclusief isolatie (170 mm Rockwool) en plaatsing dakkapel
- Houten en kunststof kozijnen, voorzien van HR++ glas
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Atag, 2023).
- Energielabel B

Kenmerken

Vraagprijs	: € 495.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 381 m ³
Perceel oppervlakte	: 113 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 108 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1932
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 27 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel
C.V.-ketel	: Atag (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Breestraat 11
1541 EA KOOG AAN DE ZAAN



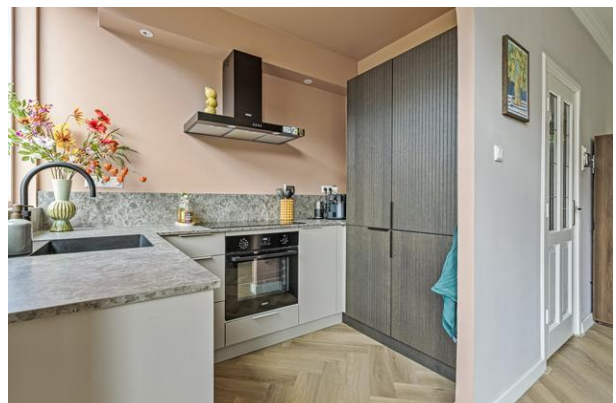
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



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

Foto's



Foto's



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



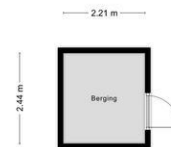
Foto's



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



Foto's



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



Foto's



Plattegrond



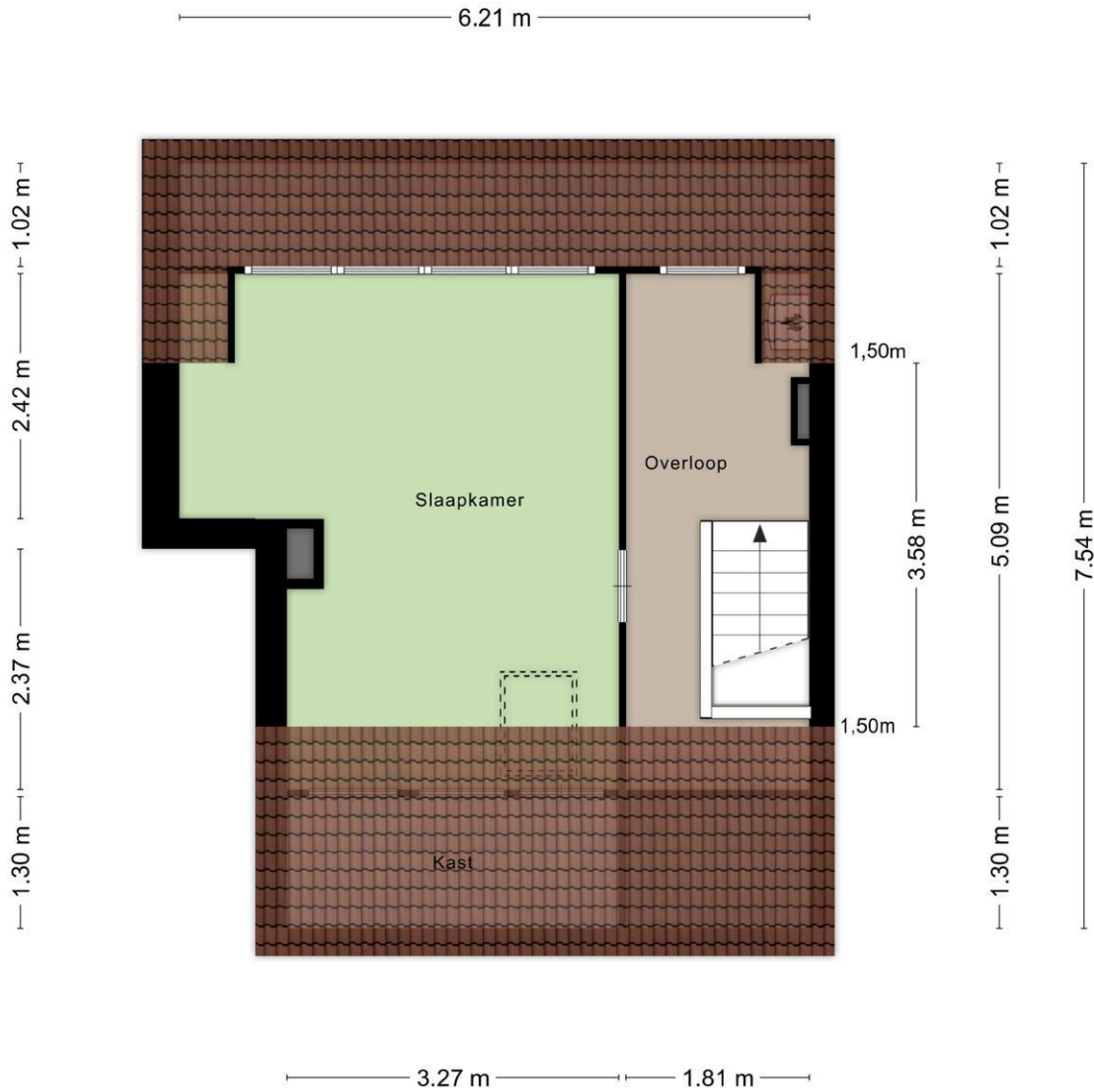
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



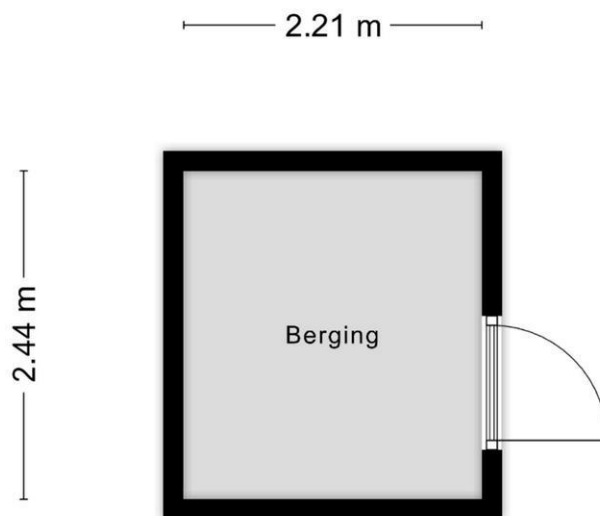
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

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