

**TE KOOP**

# **Stuiverakker 10**

Koog aan de Zaan



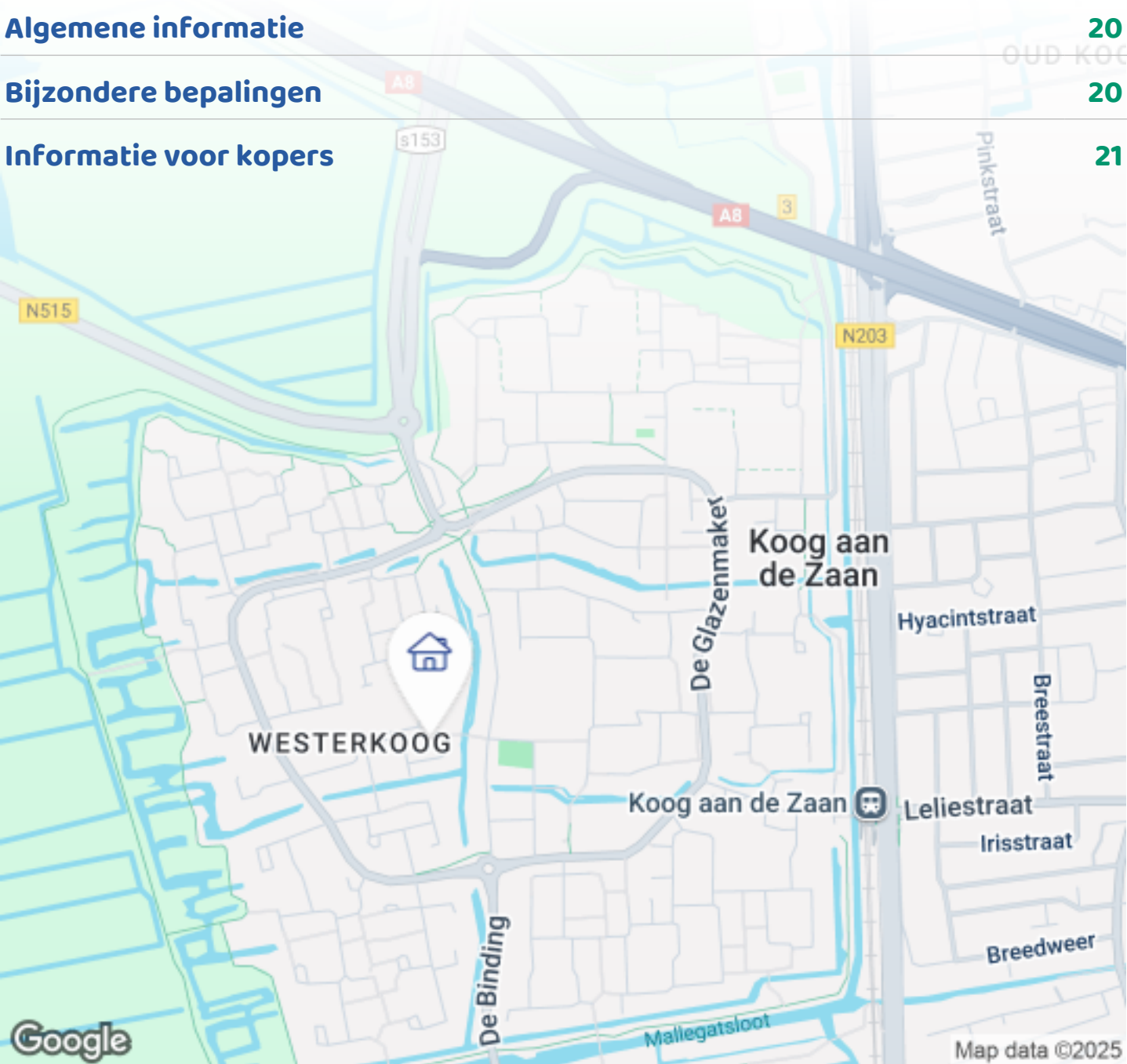
**Vraagprijs**

**€ 465.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Huis op de kaart	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21





# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ben je op zoek naar een fijne eengezinswoning op een goed bereikbare en kindvriendelijke locatie? Dan is dit je kans! Deze efficiënt ingedeelde woning bevat al veel energiebesparende maatregelen, en heeft bovendien meer dan voldoende slaap- en werkkamers. De groene achtertuin is met recht een "smultuin" te noemen en ideaal gelegen op het zuiden. Daarnaast is de woning centraal gelegen in de wijk en heb je alles bij de hand. Je hebt hier ruimte voor werk, hobby, én kinderen. Een fijne knusse woning op een unieke locatie. Kom deze woning dus snel bezichtigen. We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 109 m<sup>2</sup>
- Maar liefst 5 slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Energie label B, zeer laag verbruik
- 6 zonnepanelen op de zuidzijde
- Groene achtertuin met achterom, grenzend aan rustige straat
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- Prima openbaar vervoer (bus en trein)



**Woningbrochure: Stuiverakker 10, Koog aan de Zaan**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## •Volle eigendom

### De wijk;

Westerkoog, een kindvriendelijke buurt met veel groen. Dit is een zeer prettige woonomgeving waar je veel privacy geniet. Kinderdagverblijf en twee basisscholen vind je op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets in enkele minuten bereikbaar is. Het winkelcentrum Westerkoo, waar je ook enkele supermarkten vindt, ligt praktisch om de hoek van de woning. Ook het gezondheidscentrum is vlakbij. Zowel in Koog aan de Zaan als het aangrenzende Zaandam vind je een ruime keus aan sportfaciliteiten. De bushalte bevindt zich op loopafstand en ook het NS-station Koog aan de Zaan is lopend, rijdend of per fiets uitstekend bereikbaar. Van hier ben je met de trein snel in zowel hartje Zaandam (4 minuten) als in het centrum van Amsterdam (16 minuten). De oprit naar de snelweg A8 is nog geen kilometer ver, en via deze weg ben je razendsnel op de ring A10 of op de A7. Ook de A9 richting Alkmaar en Haarlem is goed bereikbaar.

### Een rondgang door de woning;

Via de bestrate voortuin met stenen inbandige berging, bereiken we de voordeur van de woning. Entree met garderobe en meterkast, toilet met fonteintje, toegang tot de woonkamer met open toegang tot de keuken. De woonkamer is tuingericht en heeft aan de achterzijde een kamerbrede, hoge raampartij met Schuco kunststof kozijnen en hr++ glas. Openslaande deuren van hetzelfde materiaal geven toegang naar de zonnige tuin vol fruitbomen. De begane grond is over het hele oppervlak voorzien van Tonzon vloerisolatie. Er is in de comfortabele huiskamer plaats genoeg voor een ruime zithoek en een eettafel. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft uitzicht op de voortuin. De keuken is vintage te noemen, heeft lichte fronten en is voorzien van vernieuwde apparatuur, maar is ook geschikt voor een opfrisbeurt naar eigen inzicht.

### Eerste verdieping;

Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we drie ruim voldoende

bemeten slaapkamers en de badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde met uitzicht op de tuin en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde. Deze laatste is voorzien van een charmant Frans balkon. Alle kamers hebben een mooie lichtinval en zijn voorzien van dubbel glas, aan de zuidzijde HR++ met Schuco kozijnen. De badkamer is voorzien van een badmeubel met lange wastafel en spiegel, elektrische vloerverwarming en een bad-douchecombinatie met regendouche.

### Tweede verdieping;

Op de overloop op de tweede verdieping vinden we de technische installatie met aansluitingen voor het witgoed. Er is ruimte voor een wasmachine, droger én een droogrek. Bovendien is hier achter het traphek een open bergruimte waar de mechanische ventilatie is geïnstalleerd. Hier treffen we ook twee slaapkamers aan, waarvan één op dit moment in gebruik als werkkamer. In de werkkamer zorgt een zeer breed Velux dakraam voor veel lichtinval. Er zijn drie vaste kasten met veel bergruimte, er is tevens nog bergruimte onder het schuine dak en extra bergruimte op het zolderdeel in het puntdak. De tweede ruime slaapkamer op de tweede verdieping heeft een architectonische sfeer met een breed laag raam aan de onderzijde van de kamer en een Velux dakraam. Een prima slaapkamer, maar ook ideaal als kantoor/werkruimte of hobbyruimte. Op het dak van deze zuidzijde liggen momenteel 6 zonnepanelen, met ruimte voor meer.

### Tuin:

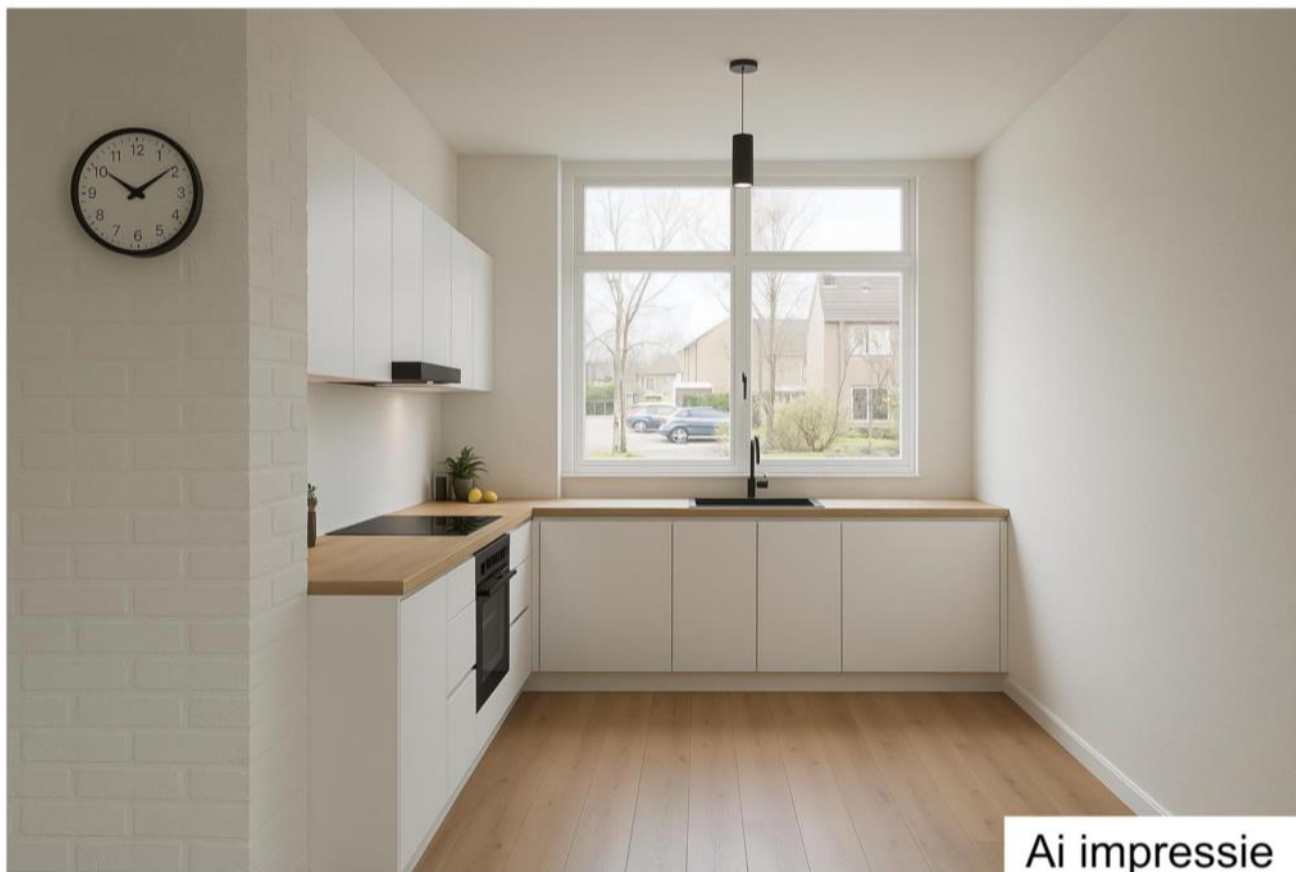
Het huis heeft een bestrate voortuin en een romantische, deels bestrate, deels groene achtertuin. De beschutte achtertuin gelegen op het zonnige zuiden is beplant met fruitbomen en bessenstruiken en een groenblijvende heg. Je kunt hier een heerlijke loungeplek realiseren en/of een eettafel buiten plaatsen om gezellig met vrienden en familie te eten. De tuin heeft een achterom voor makkelijke toegang met een tuindeur met schuifslot.

### Parkeren:

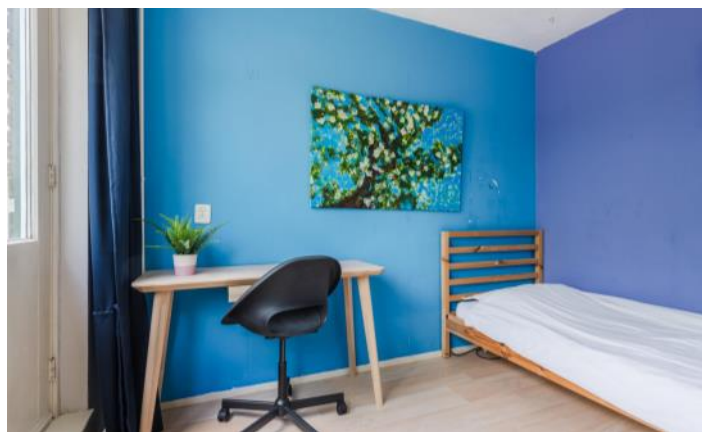
Er is parkeergelegenheid rond de woning.























# PLATTEGROND

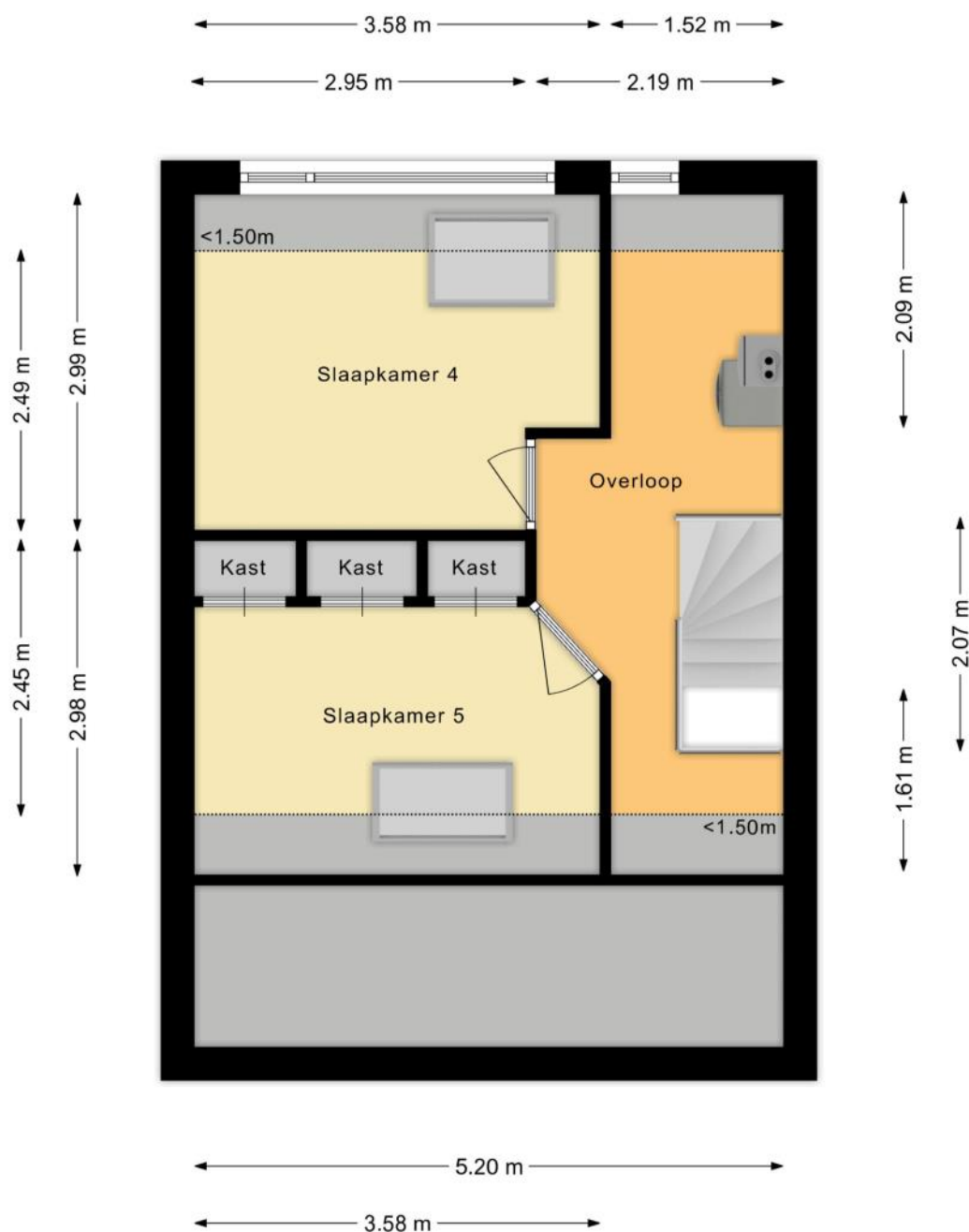


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	396 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	109 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	58 m² (10,9m diep en 5,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Koog aan de Zaan B 3020

Oppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Verderop wordt sportveld bebouwd met woningen

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Koog aan de Zaan

B

3020

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.