

# MUNNIKSTRAAT 12

## KOOG AAN DE ZAAAN



**DE  
BREE.**

MAKELAARDIJ

Vraagprijs  
€ 425.000 k.k.

(075) 202 03 90  
info@debreemakelaardij.nl  
www.debreemakelaardij.nl



# OMSCHRIJVING

Ontdek deze prachtige kans in Koog aan de Zaan aan de Munnikstraat!

Stap binnen bij deze ruime 2-onder-1-kapwoning die perfect gelegen is in een rustige, centrale buurt. Deze woning biedt een ideale mix van ruimte en locatie, en staat klaar om jouw nieuwe thuis te worden.

De ruime woonkamer is het hart van het huis en biedt een aangename en gezellige sfeer. Grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht, waardoor de woonkamer een lichte en uitnodigende ruimte is om te ontspannen. De open keuken is keurig verzorgd en voorzien van meerdere gemakken, zoals een inductie kookplaat en een combi oven. Hier kun je heerlijke maaltijden bereiden en genieten van kookplezier.

Via de achterdeur bereik je de royale achtertuin waar je op zonnige dagen een perfecte plek hebt om te genieten van je ochtendkoffie, te barbecueën met vrienden of gewoon te ontspannen in de frisse lucht. Verder beschikt de tuin over een grote berging, die gemakkelijk kan worden omgebouwd tot een garage. Hoewel de oprit momenteel niet geschikt is voor auto's, kan deze betrekkelijk eenvoudig worden gerealiseerd, waardoor je jouw auto veilig op eigen terrein kunt parkeren.

Met op de 1e verdieping twee slaapkamers, waarvan één zeer grote slaapkamer met een doorgang naar de wasruimte en badkamer, heb je voldoende ruimte voor rust en privacy. De badkamer beschikt over een toilet, ligbad met douche en een wastafel. Met een relatief kleine ingreep heb je zo weer de oorspronkelijke 3 slaapkamers op deze verdieping.

De ruime zolderslaapkamer heeft een wastafel en biedt voldoende opbergruimte achter de knieschotten. De cv-ketel uit 2022 zorgt voor comfortabele verwarming.

**Ligging:**  
Deze woning biedt het beste van beide werelden: een rustige omgeving en toch dicht bij voorzieningen en het openbaar vervoer. Alles wat je nodig hebt, is binnen handbereik.

Uitvalswegen richting Amsterdam en Alkmaar zijn lekker dichtbij ook liefhebbers van het openbaar vervoer hebben geluk! Het treinstation en bushaltes bevinden zich op korte loopafstand van de woning. Dit betekent dat je gemakkelijk en snel toegang hebt tot het openbaar vervoer, wat ideaal is voor dagelijkse pendelaars.

Winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen ook op korte afstand, het centrum van Zaandam met al zijn winkels en

horeca ligt op slechts 15 minuten fietsen van de woning.

Woonoppervlakte: ca. 117 m<sup>2</sup>  
Inhoud: ca. 402 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: ca. 1968  
Perceel: 222 m<sup>2</sup>

Ben jij ook verkocht?! Neem snel contact op met De Bree Makelaardij om jouw persoonlijke bezichtigingsafspraak te maken.

**Bijzonderheden:**

- Royale achtertuin;
- Grote berging, wat eenvoudig tot garage kan worden omgebouwd;
- De oprit kan redelijk eenvoudig toegankelijk worden gemaakt voor de auto!;
- (bijna) Nieuwe CV-ketel uit 2022;
- Zeer centrale ligging;
- Aanvaarding kan direct!

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Alle verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor onjuiste verkregen (mondelijke) informatie, onvolledigheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan en wijzen de koper nadrukkelijk op

---

zijn wettelijke onderzoeksplicht.

Het woonoppervlak van 117m<sup>2</sup> is  
door externe partij opgemeten en  
gebaseerd op de NEN2580/  
Meetinstructies NVM.  
Meetrapport is aanwezig.

**WOONOPPERVLAKTE**

**117 M<sup>2</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**222 M<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**402 M<sup>3</sup>**

**BOUWJAAR**

**1968**

**ENERGIELABEL**

**D**





































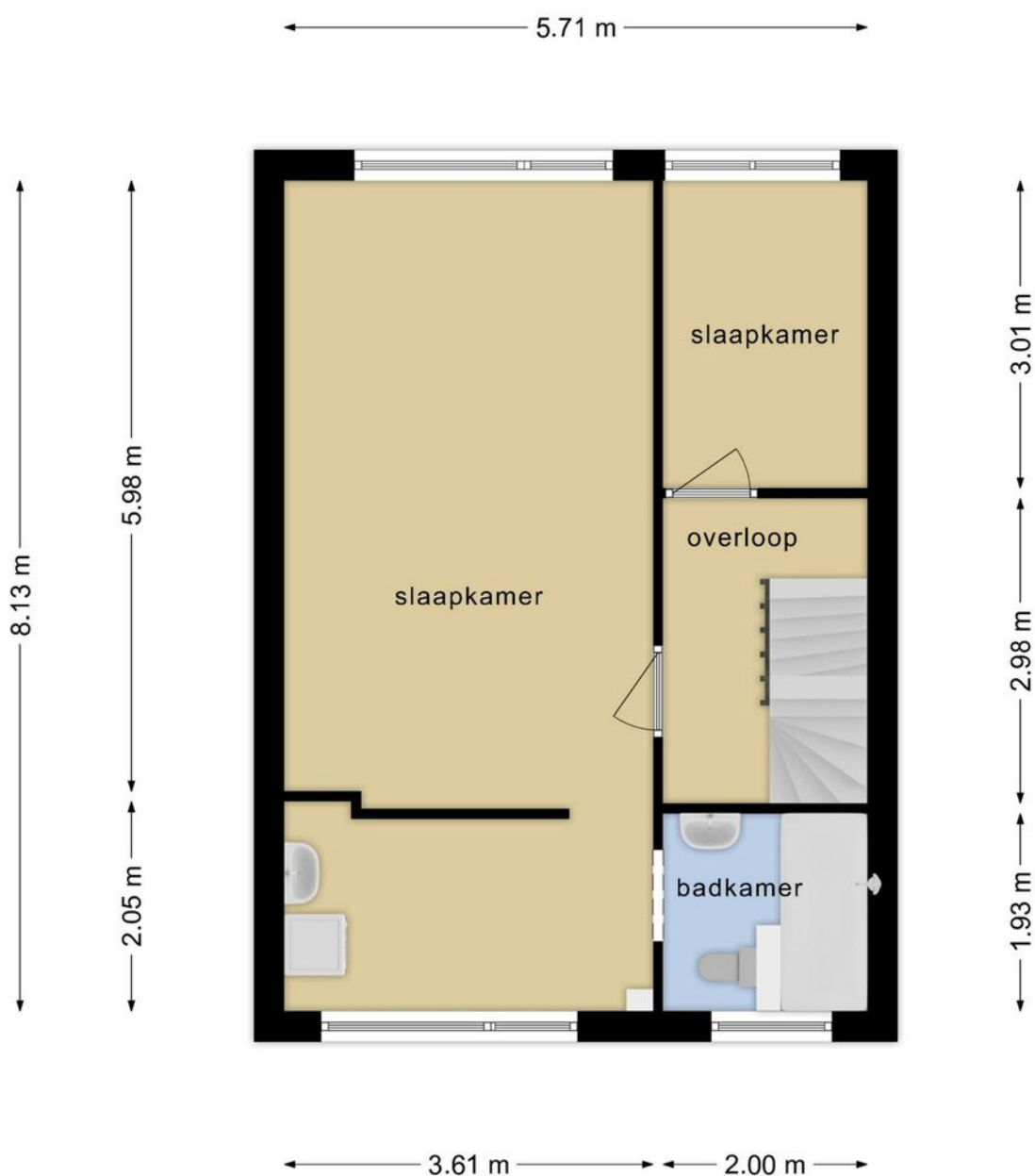
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



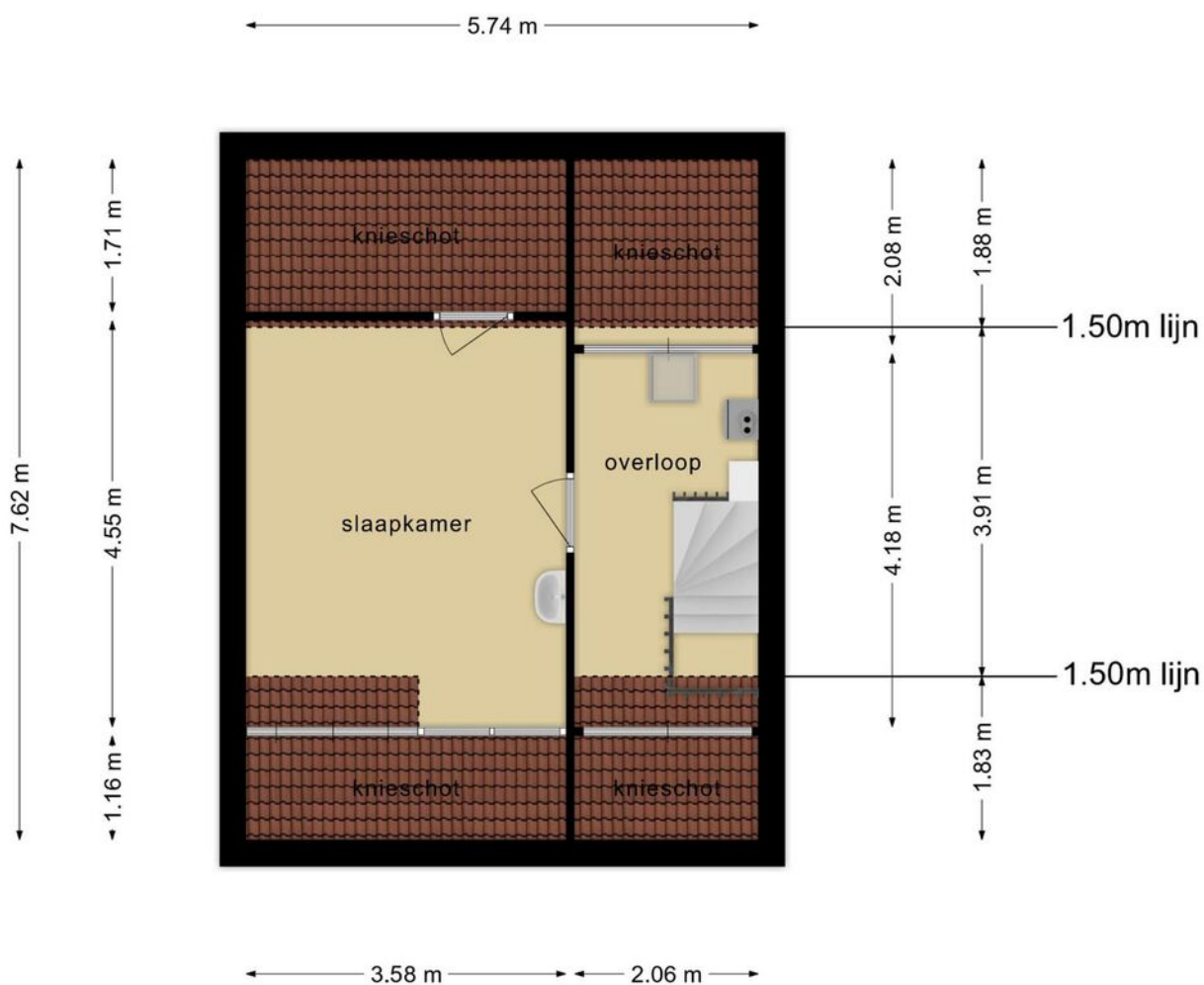
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND

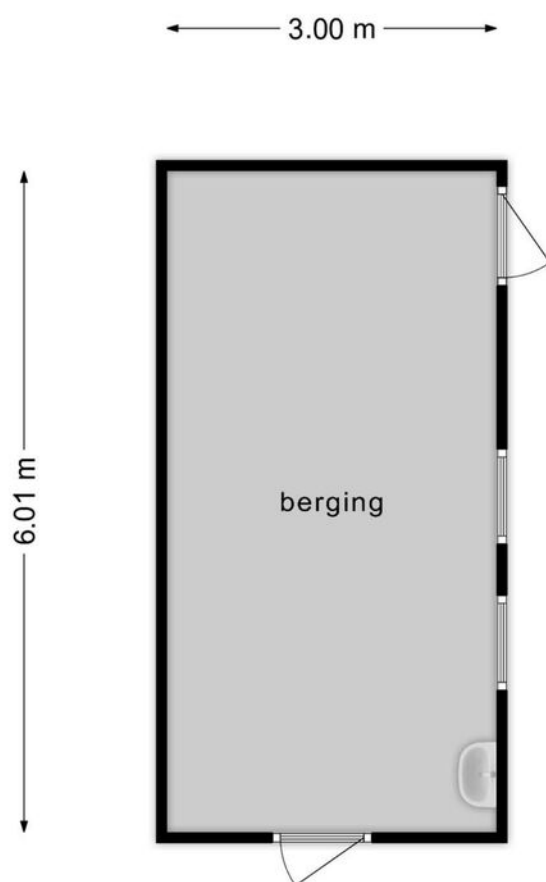


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# PLATTEGROND

---



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Munnikstraat 12

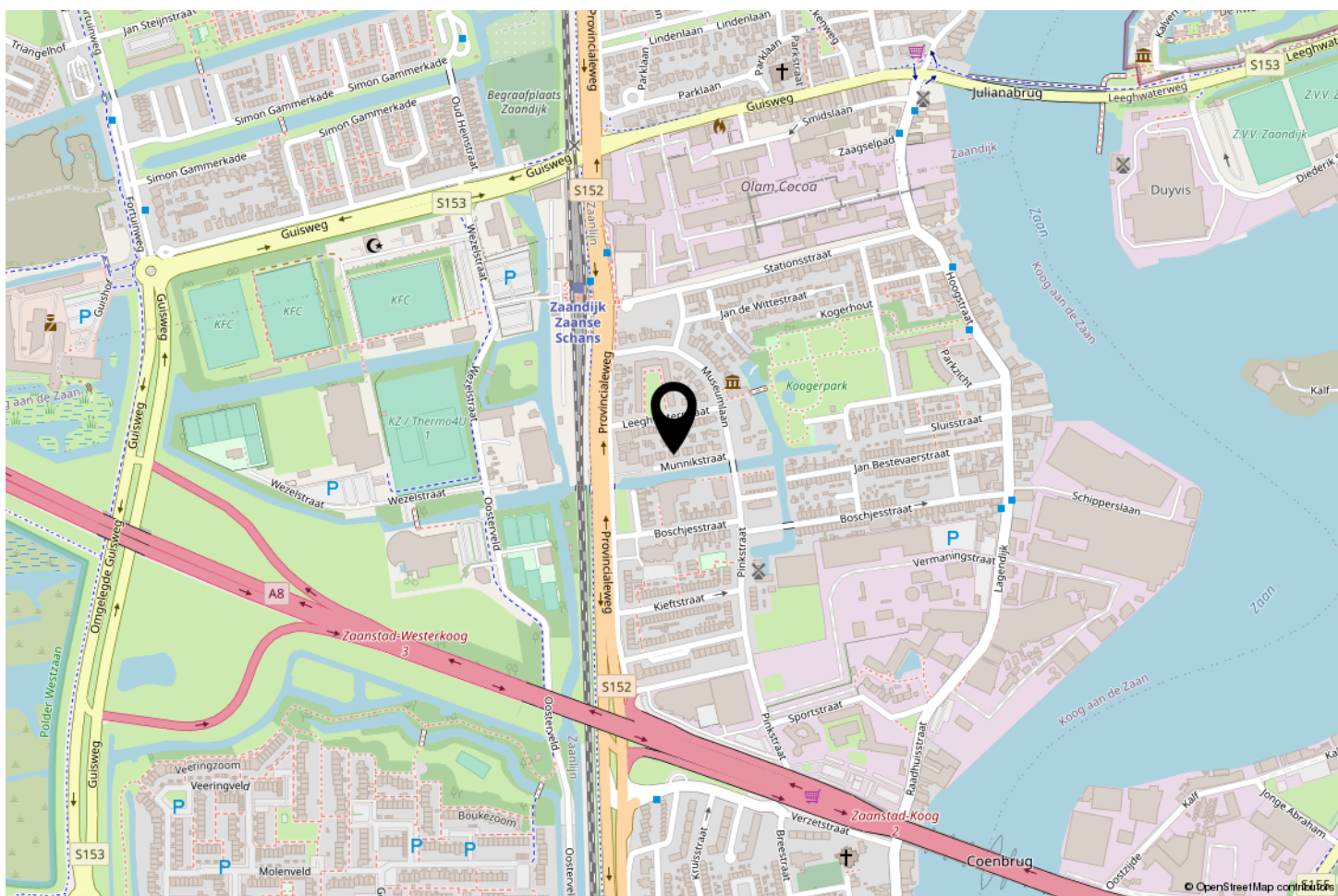
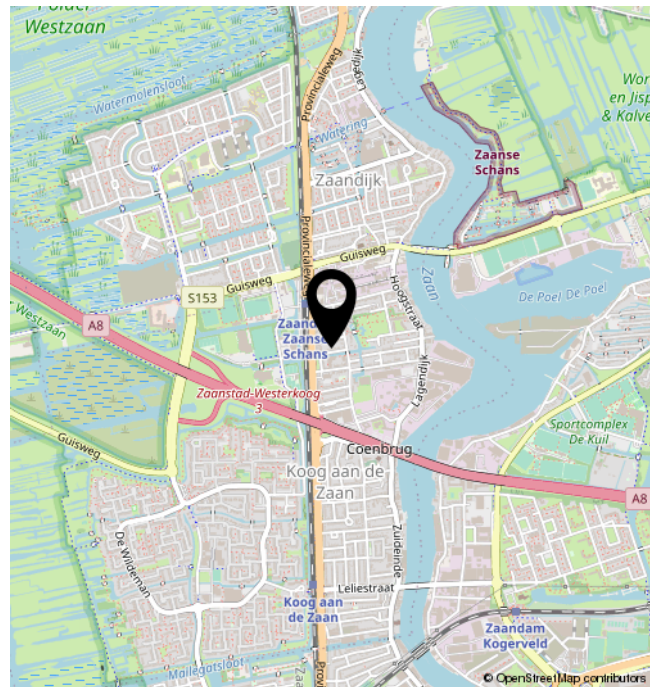
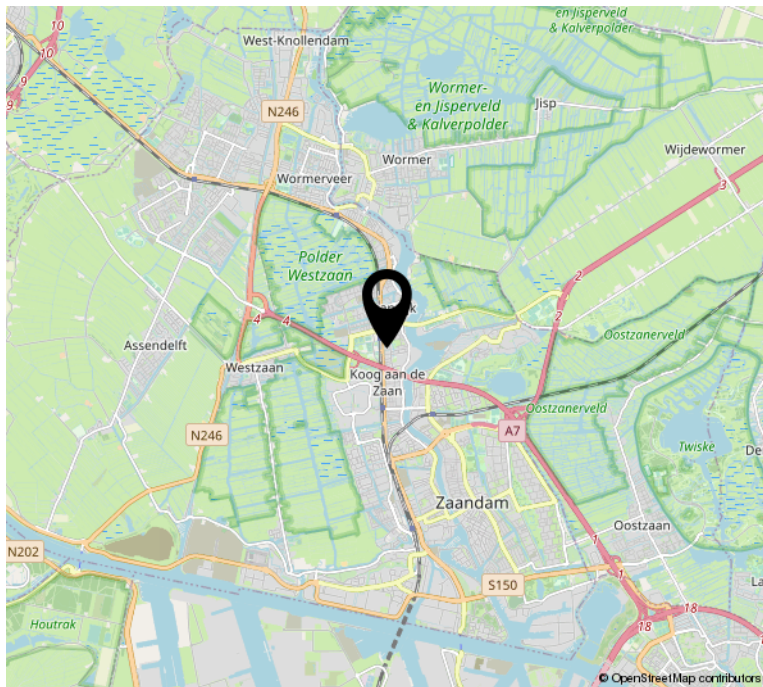


0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Koog aan de Zaan</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4675</p> <p>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.</p>	
---	--	---



# LOCATIE OP DE KAART





## Clausules

Het kan voorkomen dat er voor de verkoop van een woning bijzondere afspraken of voorwaarden nodig zijn. Met andere woorden: het kan nodig zijn om clausules toe te voegen aan de koopakte.

Onderstaande clausules zijn van toepassing op . Voordat een belangstellende een bod doet, moet hij of zij zich op de hoogte stellen van de clausules die van toepassing zijn op de woning waarvoor het bod geldt. Als hij of zij een bod doet, geldt dat als instemming met de clausules.

## Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen naar de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan zijn/haar respectievelijke verkoop- of aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

## Energielabel

Verkoper zal ten aanzien van het verkochte een energielabel aan koper overhandigen bij het ondertekenen van de leveringsakte.

## Toelichtingsclausule NEN 2580

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid in deze.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar én de bouwkundige staat van het pand, evenals met – indien van toepassing – die van later uitgevoerde verbouwingen van, renovaties aan en/of vervangingen van onderdelen in de onroerende zaak. Koper aanvaardt alle in verband hiermee voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, vloeren, daken, kozijnen, leidingen, lozingen en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van de onroerende zaak. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom en de bouwkundige staat van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet\* bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

### **Palenclausule**

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De fundering van de in deze periode in de Zaanstreek/Wormerland gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout. De meeste panden vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen. Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde beton opzetters. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht aangaande 'de aard en gesteldheid' van de houten palen fundering en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor alle mogelijke kosten, risico's en aanspraken voortvloeiend uit eventuele funderingsproblematiek.

### **Asbest mogelijk aanwezig**

In woningen die voor 1994 zijn gebouwd kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.



### ***Niet bewonersclausule***

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### ***Notariskosten***

De kosten van de notaris zijn inbegrepen in de kosten koper en komen voor rekening van koper. De koper heeft dan ook het recht om de notaris te kiezen zowel qua prijs als qua locatie.

Echter, er zijn 2 restricties.

1. Indien de kosten die door de notaris aan verkoper in rekening worden gebracht voor:

- het aflossen en/of doorhalen van de hypotheek die op het verkochte rust en de kadastrale inschrijving van de doorhaling van die hypotheek in totaal meer dan € 250,-- (inclusief BTW en inclusief kadastraal recht) per hypotheek bedraagt en - de kosten per telefonische overboeking meer dan € 20,- (inclusief BTW) bedraagt zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere kosten aan verkoper doorberekent - tenzij die kosten betrekking hebben op de persoonlijke of financiële situatie van verkoper zoals het nodig hebben van een tolk door verkoper of bij een overdracht bij een nalatenschap - komen deze kosten ook voor rekening van de koper.

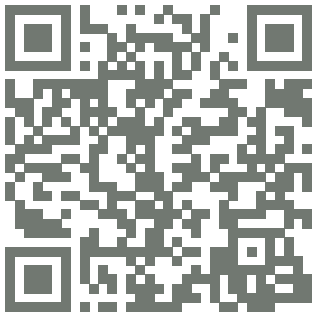
2. Indien koper een notaris kiest buiten de Zaanstreek en de afstand vanaf het verkochte tot de standplaats van de notaris bedraagt meer dan 15 kilometer dan behoudt verkoper zich het recht voor om extra (reis-)tijd of eventuele volmacht kosten in rekening te brengen bij koper.

# OOK HANDIG!

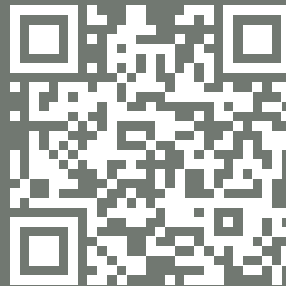
Bekijk hieronder wat handig voor jou is en scan eenvoudig de QR-code!



Wil jouw nieuwe huis bouwkundig laten inspecteren? De mensen van Homekeur helpen jou graag!



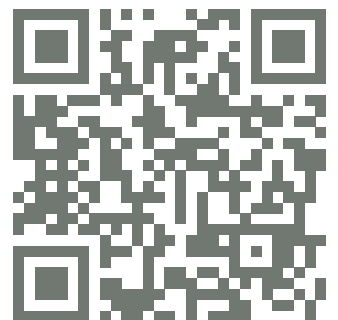
De beste zonnepanelen voor op jouw dak!  
Snel en eenvoudig besteld!



Vraag jouw vrijblijvende hypotheekgesprek aan met Barry van VIXX Hypotheken!



Verhuizen doe je met Groeneveld Verhuizingen! Wil jij ook zorgeloos verhuizen?! Kom vrijblijvend in contact:





# De Bree Makelaardij

Voor de verkoop van je huis en de aankoop van je nieuwe thuis!

Scan de qr-codes voor meer informatie

## Verkoop



Wil je jouw woning verkopen, omdat je deze of een ander huis hebt gekocht? Dan ben je bij ons aan het juiste adres! Bel ons voor een gratis waardebeoordeling

## Aankoop

Past deze woning toch niet helemaal bij jou? Wij helpen je graag bij het vinden van jouw nieuwe thuis!



## Taxaties



Eindelijk jouw droomwoning gevonden? Wij helpen je graag met de taxatie, ook als je een verbouwing of overbrugging nodig hebt!

# Interesse?

Heb jij interesse in deze leuke woning?! Neem dan snel contact op met De Bree Makelaardij voor een vrijblijvende bezichtiging, of doe eenvoudig een bod via jouw Move.nl account.

# DE BREE.

## MAKELAARDIJ

Raadhuisstraat 17  
1541JA Koog aan de Zaan

Telefoon: 075 - 20 20 390

E-mail: [info@debreemakelaardij.nl](mailto:info@debreemakelaardij.nl)

