

# WESTERSTRAAT 107

## WORMERVEER



Vraagprijs  
€ 295.000 k.k.

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

# OMSCHRIJVING

Modern en comfortabel wonen aan de Westerstraat 107 in Wormerveer

Welkom in dit recent gemoderniseerde 3-kamerappartement met twee slaapkamers, gelegen op de 2e verdieping van een portiekflat uit 1963. Hier vindt u een perfecte combinatie van stijlvol wooncomfort, moderne voorzieningen en een fijne, groene woonomgeving.

Dit appartement van circa 59 m<sup>2</sup> is volledig vernieuwd en klaar om zo te betrekken. De woning beschikt over kunststof kozijnen met driedubbel glas, gevelisolatie en een nieuwe CV-ketel (2024), wat zorgt voor een energiezuinige en comfortabele leefomgeving. Bovendien zijn het interieur en de technische installaties grondig aangepakt: strak nieuw stucwerk, inbouwspots, een separaat vernieuwd toilet en een moderne badkamer met een inloopdouche en vaste wastafel.

Een opvallend kenmerk van deze woning is de splinternieuwe keuken uit 2025, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een koel-vriescombinatie, 4-pits gasfornuis, vaatwasser en een opstelplaats voor de wasmachine. Daarnaast is er een verlaagd, geïsoleerd plafond dat bijdraagt aan een uitstekende geluidswering en warmtevasthoudendheid, wat het wooncomfort verder verhoogt.

De indeling is praktisch en licht. De royale woonkamer biedt een ruimtelijk gevoel en veel lichtinval. De twee slaapkamers zijn comfortabel en ideaal te gebruiken als hoofdslaapkamer en bijvoorbeeld een werk- of logeerkamer.

Geniet van het buitenleven op de twee balkons: één gelegen op het oosten, perfect voor een kop koffie in de ochtendzon, en de ander op het westen, waar u heerlijk kunt ontspannen in de middagzon. Daarnaast is er een ruime berging in de onderbouw voor extra opslag.

Rustig gelegen in een groene en centrale wijk

Dit appartement bevindt zich in een rustige en groene woonwijk, op loopafstand van het prachtige Noordersterpark (8 minuten) en het Marktpllein, waar u diverse winkels en de wekelijkse markt vindt. De gezellige Zaanbocht met zijn sfeervolle winkels, terrassen en restaurants is eenvoudig te bereiken. Ook qua openbaar vervoer en bereikbaarheid zit u hier uitstekend: een bushalte ligt in de straat en NS-station Wormerveer bereikt u binnen 7 minuten fietsen. De uitvalswegen naar Alkmaar, Amsterdam en Zaandam zijn eveneens goed bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 59 m<sup>2</sup>;
- Energielabel C
- Splinternieuwe keuken uit 2025 met diverse inbouwapparatuur;
- Nieuwe CV-ketel (2024);
- Kunststof kozijnen met driedubbel glas en gevelisolatie;
- Verlaagd, geïsoleerd plafond voor goede geluidswering en warmtevasthoudendheid;
- 2 balkons (ochtend- en middagzon);
- Strak gestucte wanden en plafonds;
- Vernieuwde badkamer en toilet;
- Servicekosten ca. € 251,- per maand;
- Ruime berging in de onderbouw;
- Openbaar parkeren voor de deur;
- Aanvaarding kan snel.

Bent u op zoek naar een modern en instapklaar appartement in een fijne woonomgeving? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf alle voordelen van deze prachtige woning aan de Westerstraat 107!

**WOONOPPERVLAKTE**

**59 M<sup>2</sup>**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**0 M<sup>2</sup>**

**INHOUD**

**191 M<sup>3</sup>**

**BOUWJAAR**

**1965**

**ENERGIELABEL**

**C**

















# PLATTEGROND






# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: weegbree

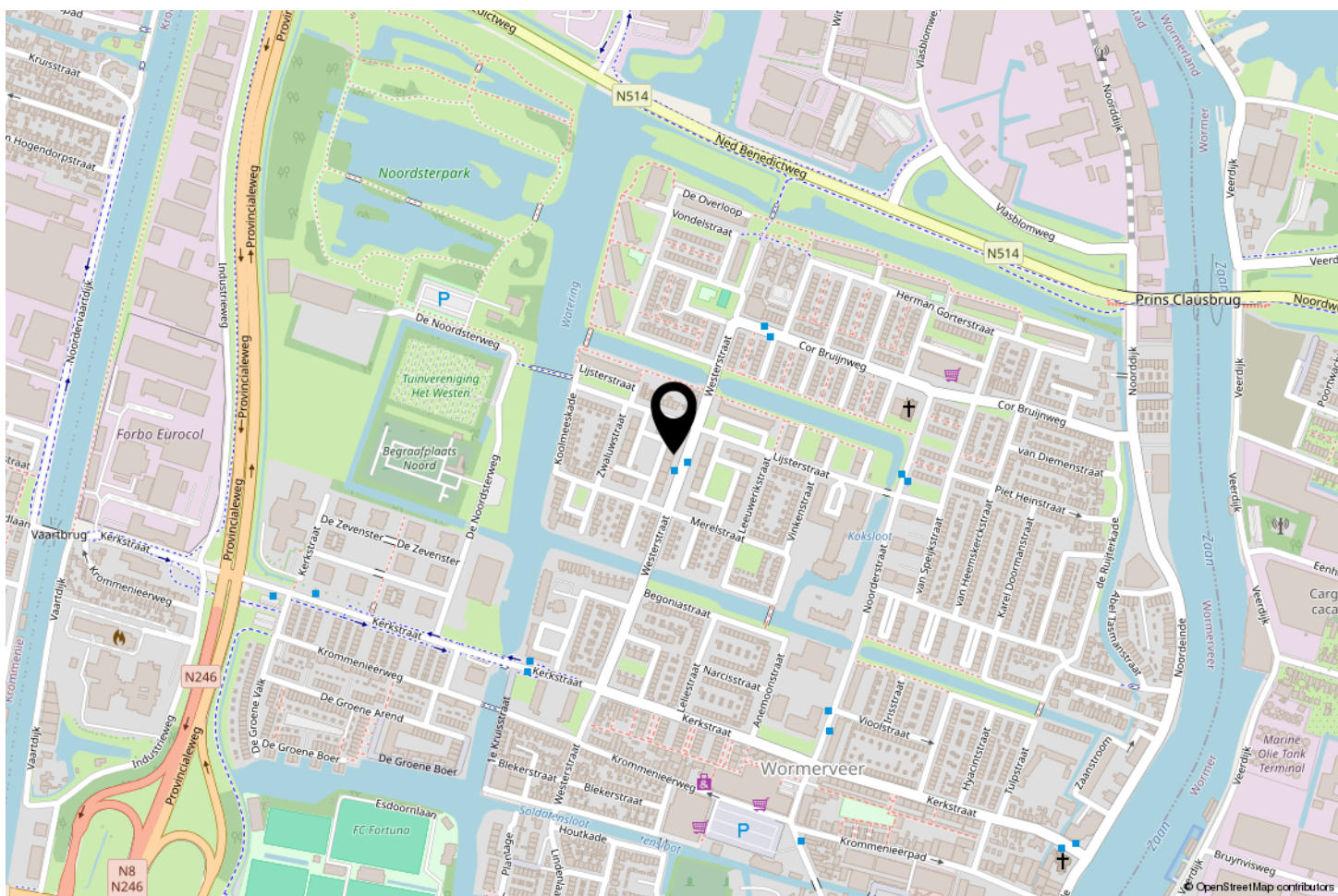
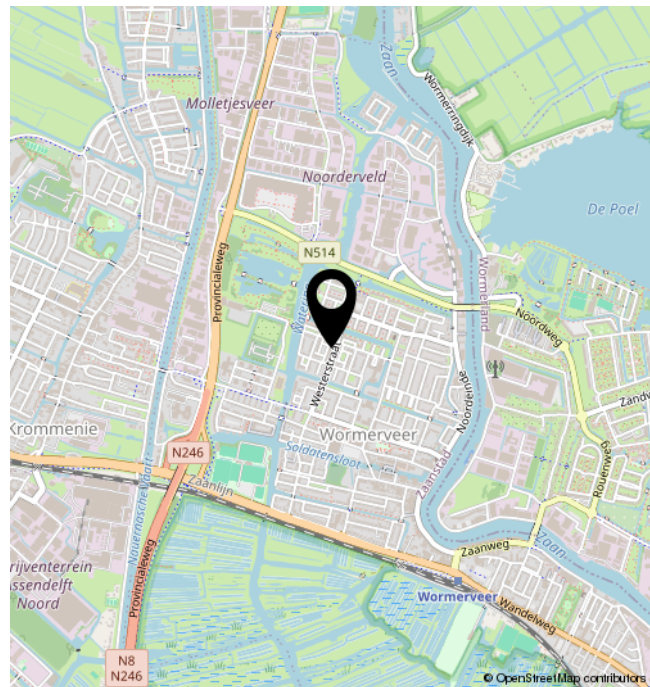
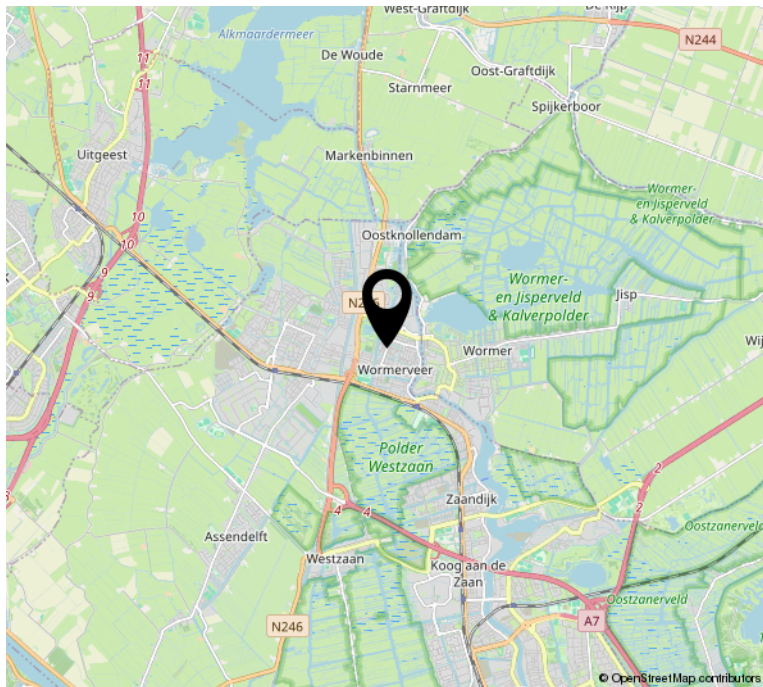


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Wormerveer</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6189</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

## 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:

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

a. 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 € 300,- (inclusief BTW) en inclusief kadastraal recht) per hypotheek bedraagt en

b. 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 regio 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. Toestemming notaris koper en verkoper geven hierbij toestemming aan de notaris tot het toezenden van de ontwerp akte(n) en nota's van afrekening aan de betrokken makelaars en hypotheekadviseurs.

### ***Overbruggingshypotheek e/o lening***

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de datum van eigendomsoverdracht te bezwaren met een lening/overbruggingshypotheek. Indien de koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.

### ***Vragenlijst deel B***

De bij het verkochte behorende vragenlijst deel B is aan de koper verstrekt en is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper en ik uitdrukkelijk niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken

### ***Nutsvoorzieningen***

Koper is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van water, gas en elektriciteit. Koper dient minimaal 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de verhuisformulieren voor gas en elektriciteit aan te vragen. De meterstanden dienen uiterlijk 3 dagen na datum van levering aan de leveranciers te worden doorgegeven.

### ***Privacy***

Verkoper en koper verlenen uitdrukkelijk toestemming aan De Bree Makelaardij Zaanstad om zijn/haar persoonsgegevens (waaronder bijvoorbeeld: personalia, adres, e-mailadres en telefoonnummer) zoals deze door De Bree Makelaardij Zaanstad voor de onderhavige transactie op te maken koopakte zullen worden opgenomen, aan de verkoper en/of koper bij de onderhavige transactie betrokken derden (zoals bijvoorbeeld notarissen, makelaars, hypotheekadviseurs, vereniging van eigenaren etc.) te verstrekken. Door ondertekening van deze koopovereenkomst van de koop en verkoop stemt de verkoper ermee in dat de courtagenota bij het passeren van de akte van levering door de in artikel 4 genoemde notaris zal worden verrekend. Partijen machtigen hierbij voornoemde notaris om aan de verkopend makelaar, de eventueel aankopend makelaar, alsook een de eventuele financiële adviseurs van de kopende partij, een conceptakte alsmede een kopie van de afrekening met bijlagen en andere correspondentie te zenden. Eveneens machtigen partijen de betrokken makelaar(s) om indien nodig de door koper in te schakelen taxateur te voorzien van de nodige documentatie

### ***Notaris buiten Zaanstad***

Indien de gekozen notaris een notaris buiten Zaanstad betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de de doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: - € 10,00 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing; € 130,00 per akte van gehele doorhaling; € 150,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling. Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorbereken aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. (Alle bedragen zijn exclusief B.T.W. en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht). Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de kopers aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

### **Huisvestigingsverordening**

In aanvulling op de koopovereenkomst verklaart koper ermee bekend te zijn dat in de Huisvestigingsverordening van gemeente Zaanstad is opgenomen dat koopwoningen met een WOZ- waarde tot en met € 390.000,- (zegge: DRIEHONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO) na verkrijging vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van gemeente Zaanstad.

### **Tolk**

Bij onvoldoende kennis van de Nederlandse taal (ter beoordeling van de notaris) is de notaris wettelijk verplicht een tolk in te schakelen voor de overdracht van onroerend zaken. In dat geval wordt een gediplomeerd en erkende tolk ingeschakeld. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van degene voor wie deze tolk wordt ingeschakeld. Koper is zelf verantwoordelijk voor kennisgeving van de inhoud van deze koopovereenkomst. Indien koper de Nederlandse taal niet voldoende machtig is, dient deze zelf voor deskundige vertaling van deze koopovereenkomst zorg te dragen. De verkopend makelaar is niet verantwoordelijk voor de vertaling van deze koopovereenkomst.



### ***Bouwkundige keuring***

Zonder toestemming van de eigenaar is het niet toegestaan een woning bouwkundig te laten keuren. Tevens is het noodzakelijk vooraf opgaaf te doen welk bedrijf de keuring uit zal voeren en is de verkoper gerechtigd bedrijven hiervan uit te sluiten. Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar voor publicatie te gebruiken in welke vorm dan ook anders dan ten behoeve van de aankoopkeuring voor de kandidaat-koper. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

# 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!

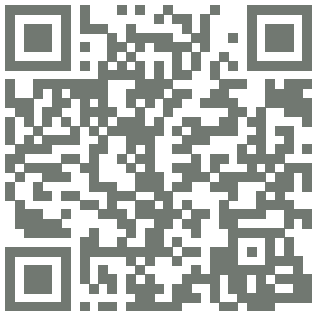


# OOK HANDIG!

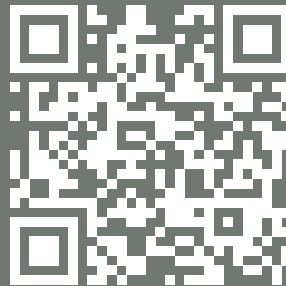
Bekijk hieronder wat handig voor jou is en scan eenvoudig de QR-code!



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



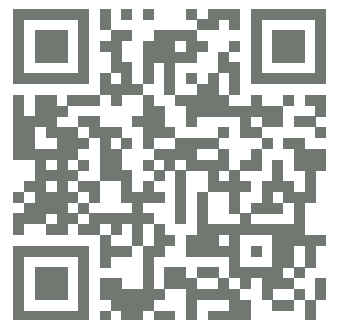
De beste zonnepanelen voor op jouw dak!  
Snel en eenvoudig besteld!



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:





# 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)

