



AMSTR
Property

WONINGBROCHURE

TE KOOP · ZAANDAM

Thijssestraat 177

Lichte 3-kamerflat met balkon — instapklaar wonen in het hart van Zaandam

61 m²

WOONOPP.

3

KAMERS

1_e

VERDIEPING

D

ENERGIELABEL

AMSTR PROPERTY B.V.

Makelaardij · Beleggingsadvies

1504 LH Zaandam

Wijk Poelenburg

WELKOM

Een nieuw **thuis** in Zaandam



Op zoek naar een betaalbare instapper, een eerste eigen huis of een verstandige belegging in de Metropoolregio Amsterdam? Dit charmante driekamerappartement op de eerste verdieping combineert een doordachte indeling met een eigen balkon, een afsluitbare berging in de onderbouw én de geruststelling van een actieve VvE en een lift in het complex.

Het appartement is gelegen aan de **Thijssestraat in Poelenburg** — een groene en levendige wijk in Zaandam die de afgelopen jaren flink is opgeknapt. Op fietsafstand van het centrum van Zaandam, met uitstekende verbindingen richting Amsterdam en omgeven door groen, supermarkten en scholen.

Het gebouw

Het flatgebouw stamt uit **1963** en omvat **32 appartementen** verdeeld over acht woonlagen aan de oneven zijde van de Thijssestraat (huisnummers 145 t/m 207). Het complex heeft een centrale entree met intercom, een lift en een trappenhuis. De gemeenschappelijke ruimten en installaties worden onderhouden door een actieve Vereniging van Eigenaars die al sinds 1976 functioneert volgens een notarieel splitsingsreglement.

INDELING

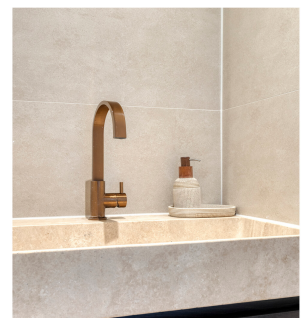
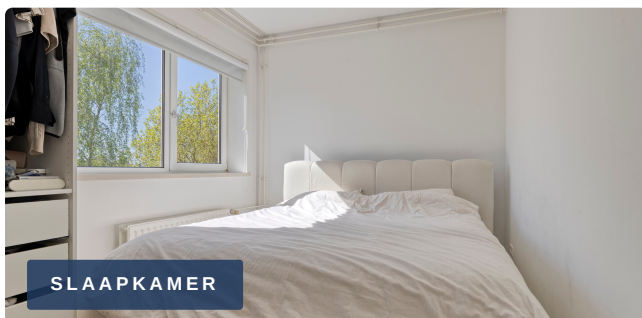
Door de woning heen

Begane grond / entree complex

Centrale entree met intercominstallatie, brievenbussen en toegang tot de lift en het trappenhuis. In de **onderbouw** bevindt zich uw eigen afsluitbare berging (ca. 4 m²) — ideaal voor fietsen, koffers, gereedschap en seizoensspullen.

Eerste verdieping — appartement Thijssestraat 177

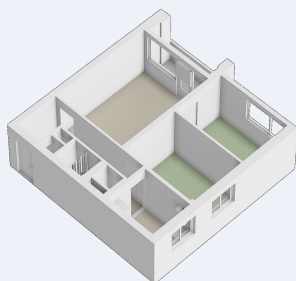
- **Entree / hal** met meterkast en garderobe-ruimte. Vanuit de hal heeft u toegang tot alle vertrekken.
- **Apart toilet** met fonteintje.
- **Woonkamer** aan de achterzijde, lichtinval door grote raampartij en directe toegang tot het balkon.
- **Balkon (ca. 4 m²)** — geschikt voor een tafeltje met stoelen en wat plantjes.
- **Half-open keuken** grenzend aan de woonkamer, met aansluitingen voor de gangbare apparatuur.
- **Eerste slaapkamer** — ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en kledingkast.
- **Tweede slaapkamer** — ideaal als kinderkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.
- **Badkamer** met douche, wastafel en aansluiting voor wasmachine.



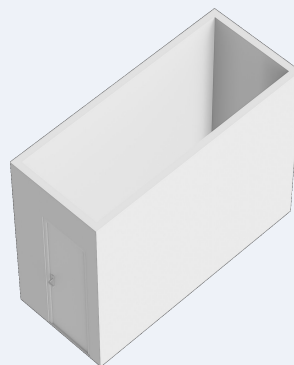
PLATTEGROND

De indeling in vogelvlucht

Hieronder de plattegrond van het appartement met daarop de afmetingen volgens de NEN 2580-meetinstructie. De meting is verricht door Zibber B.V. onder certificaatnummer 1648505 (meetcertificaat type A — op locatie gecontroleerd en gemeten).



APPARTEMENT · 1E VERDIEPING



BERGING · ONDERBOUW

Oppervlakten & volume

Oppervlakten

Gebruiksoppervlakte wonen	60,90 m ²
Overige inpandige ruimte	0,00 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4,00 m ²
Externe bergruimte	4,10 m ²

Volume & kamers

Bruto vloeroppervlak	75,00 m ²
Bruto inhoud	201,19 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

LIGGING

Wonen in Poelenburg

Poelenburg is een wijk in transformatie — een groene buurt waar de gemeente Zaanstad samen met woningcorporaties en bewoners flink heeft geïnvesteerd in opknapbeurten, openbare ruimte en speeltuinen. De wijk wordt steeds aantrekkelijker voor jonge starters, gezinnen en beleggers.



Op loopafstand

Albert Heijn / Lidl	5–10 min lopen
Basisscholen	5 min lopen
Darwinpark	3 min lopen
Speeltuinen	2 min lopen
Bushalte	3 min lopen

Bereikbaarheid

Station Zaandam Kogerveld	5 min fiets
A8 oprit	3 min auto
Amsterdam Centraal	15 min trein
Amsterdam centrum	20 min auto
Zaanse Schans	15 min fiets

Voor wie?

Starters

Een eigen woning in een betaalbaar segment binnen de MRA

Singles & stellen

Compact en functioneel wonen nabij Amsterdam

Beleggers

Verhuurklare unit in actief complex

Forenzen

Snelle verbinding met Amsterdam

SPECIFICATIES

Alle kenmerken

ALGEMEEN

Soort woning	Appartement
Type	Driekamerflat
Bouwjaar	1963
Bouwperiode	1960 – 1970
Verdieping	1e verdieping
Aantal verdiepingen complex	8
Lift aanwezig	Ja

INDELING

Aantal kamers	3
Slaapkamers	2
Badkamers	1
Apart toilet	Ja

EIGENDOM & JURIDISCH

Eigendomssituatie	Volle eigendom
Erfpacht	Niet van toepassing
Kadastrale aanduiding	Zaandam D 4809 A17
Splitsingsakte	16-08-1976
Aandeel in VvE	1/32
VvE actief	Ja

OPPERVLAKTEN

Woonoppervlakte	60,90 m²
Externe bergruimte	4,10 m²
Buitenruimte (balkon)	4,00 m²
Bruto vloeroppervlak	75,00 m²
Inhoud	201,19 m³

ENERGIE & INSTALLATIES

Energielabel	D
Geldig tot	15-05-2028
Verwarming	Individuele cv-ketel
Warm water	Cv-combiketel
Isolatie	Volledig dubbelglas
Ventilatie	Natuurlijk

LOCATIE

Adres	Thijssestraat 177
Postcode	1504 LH
Plaats	Zaandam
Wijk	Poelenburg
Gemeente	Zaanstad
Provincie	Noord-Holland

BIJZONDERHEDEN

Goed om te weten

Eigendom & VvE

Het object betreft het appartementsrecht **Zaandam D 4809 A17**, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de driekamerflat op de eerste verdieping plus de berging in de onderbouw. Volle eigendom — geen erfpacht. De Vereniging van Eigenaars functioneert volgens het modelreglement KNB van 22-02-1973, met aanvullende bepalingen vastgelegd in de splitsingsakte van 16 augustus 1976.

Erfdienstbaarheden uit splitsingsakte

- **Kleurenschema:** verbod om de buitenzijde in afwijkende kleuren te schilderen zonder gezamenlijk besluit.
- **Antenne-erfdienstbaarheid:** centrale antenne-inrichting van het complex blijft in stand.
- **Tegelpaden & tuinen:** gemeente Zaanstad heeft destijds onderhoud van gemeenschappelijke tuinen op zich genomen.

Verduurzamingsmogelijkheden

Volgens de bijlage bij het energielabel zijn er voor de toekomstige eigenaar nog interessante mogelijkheden, zoals isolatie van de spouwmuur (terugverdientijd circa 4 jaar) of HR++ glas — afhankelijk van wat de VvE collectief besluit.

AMSTR PROPERTY

Interesse?

Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging — wij denken graag met u mee

Maak een afspraak via uw makelaar

www.amstrproperty.nl

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld op basis van informatie van de verkoper, het Kadaster, de splitsingsakte d.d. 16-08-1976, het meetrapport van Zibber B.V. en het officiële energielabel. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Oppervlakten en inhoud zijn berekend conform NEN 2580 met een mogelijke afwijking van maximaal 1 m². Eventuele afwijkingen geven geen recht op wijziging van de koopsom of ontbinding van de koopovereenkomst.