

VELDWEG 179 WESTZAAN

WONEN ONDER AAN DE DIJK
MET EEN GROTE OVERTUIN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 375.000,- k.k.

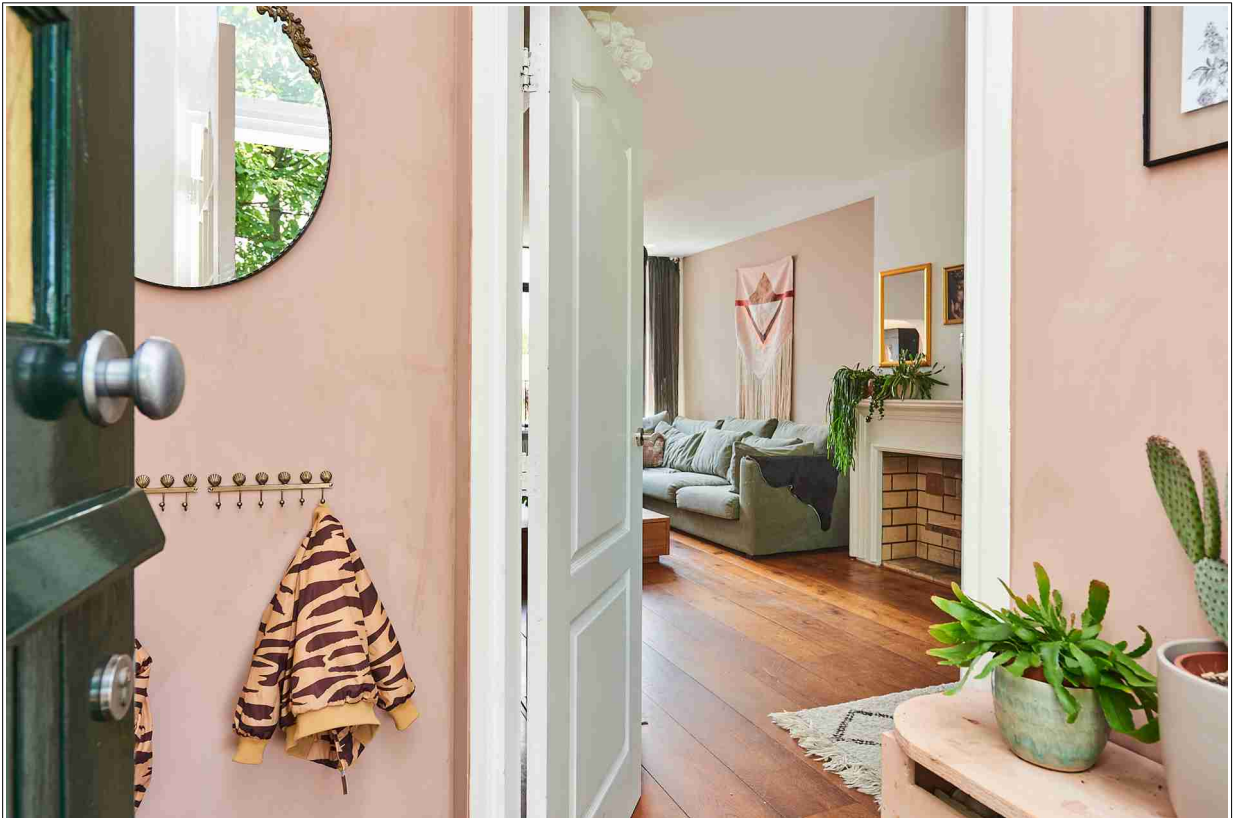
Bijzonderheden:

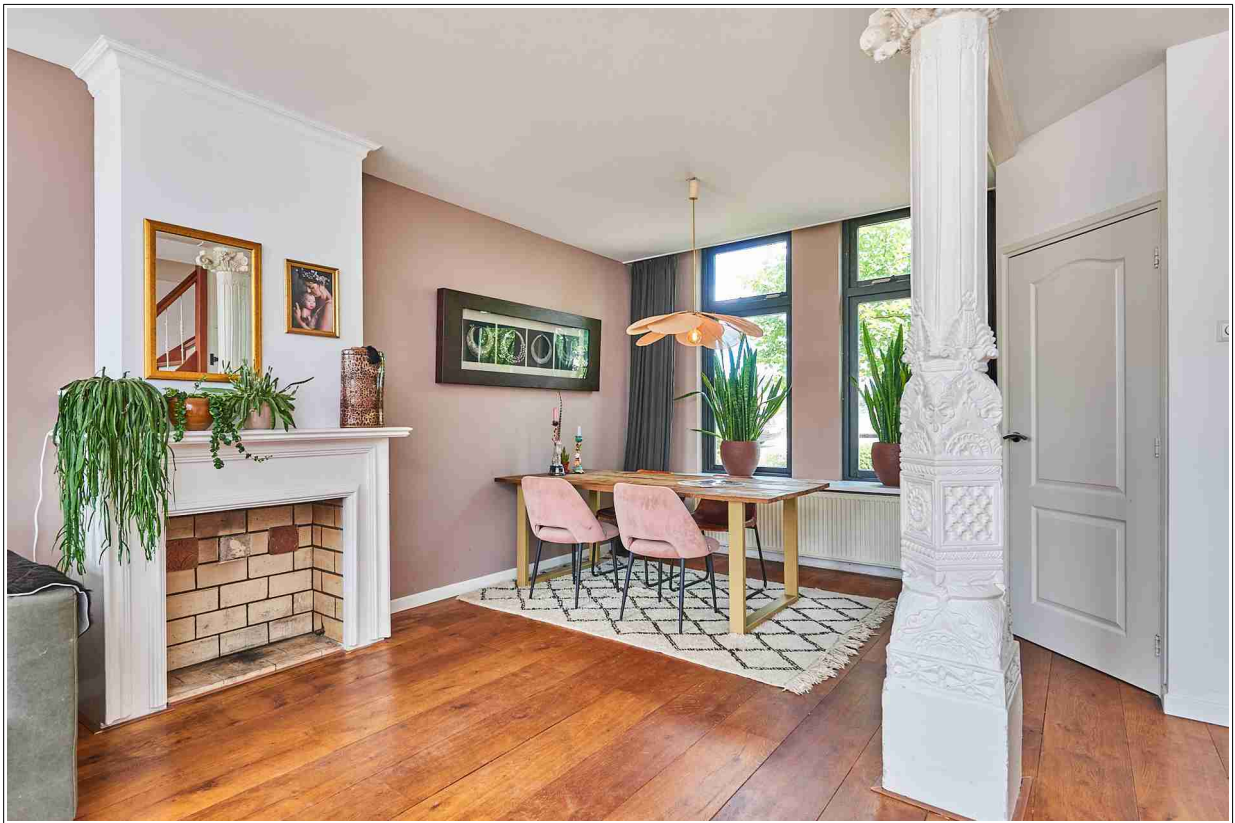
Bouwjaar woning	: Circa 1933
Inhoud woning	: Circa 300m ³
Woonoppervlakte	: Circa 90m ²
Oppervlakte grond	: 1392m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 35m ²
keuken	: Circa 10,7m ²
badkamer	: Circa 4m ²
slaapkamer	: Circa 8,7m ² , 10,4m ² , 5,3 m ²
schuur	: Circa 11m ²
stal	: Circa 19m ²
veranda	: Circa 17m ²
Tuinligging	: Zuidwest
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Nee
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2020
Apparatuur	: Inductiekookplaat, afzuigkap, hete luchtoven, vaatwasser, koelkast met 3 vriesladen
Kleur	:
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Atag HR combiketel bouwjaar: 2017
Oplevering	: In overleg

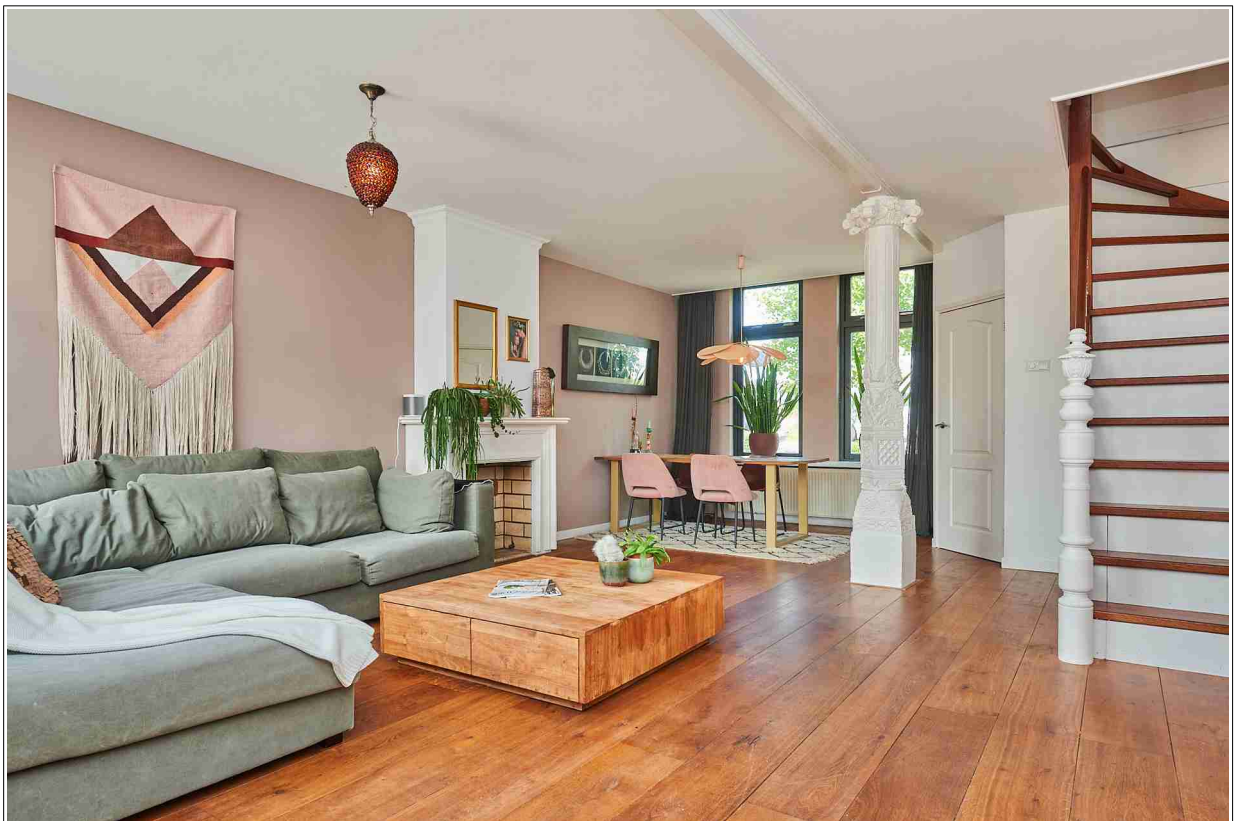
Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2117, groot 177ca eigen grond
Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2134, groot 850ca eigen grond
Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2748, groot 365ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:

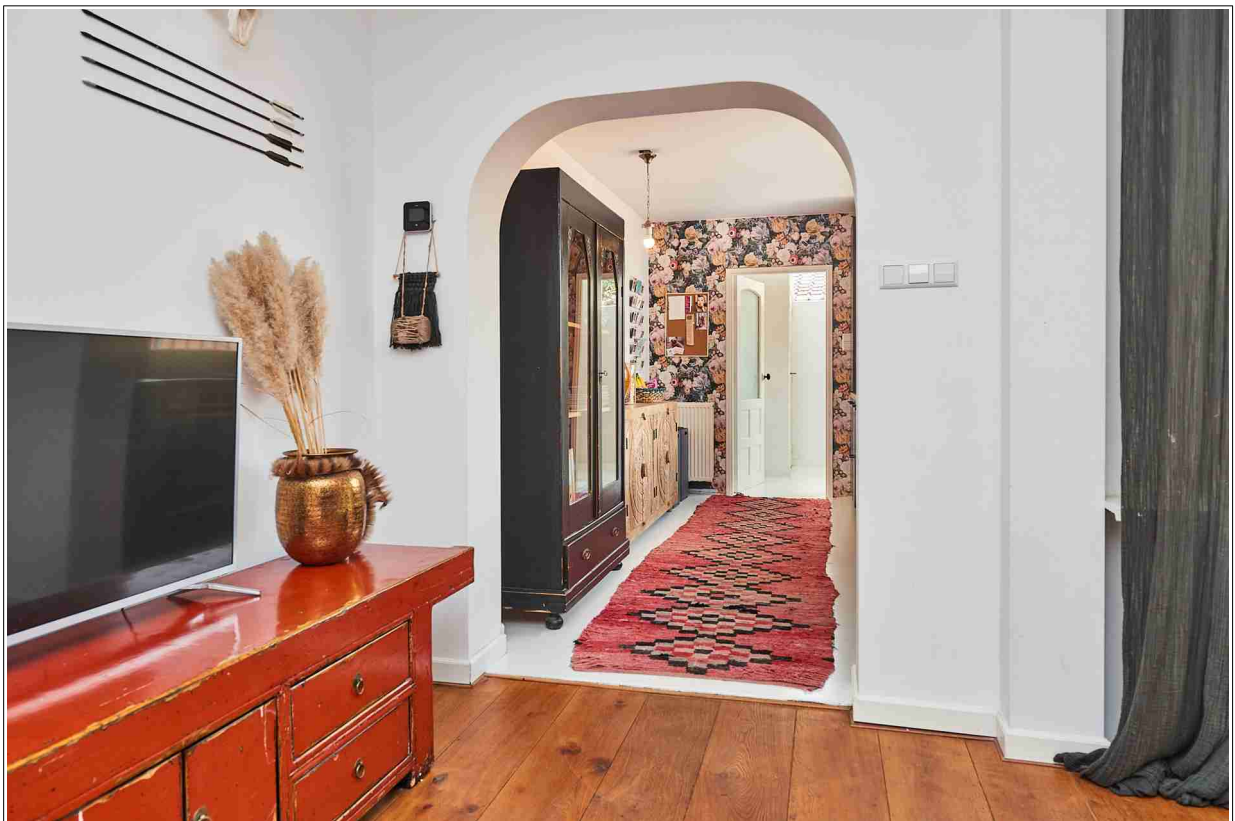


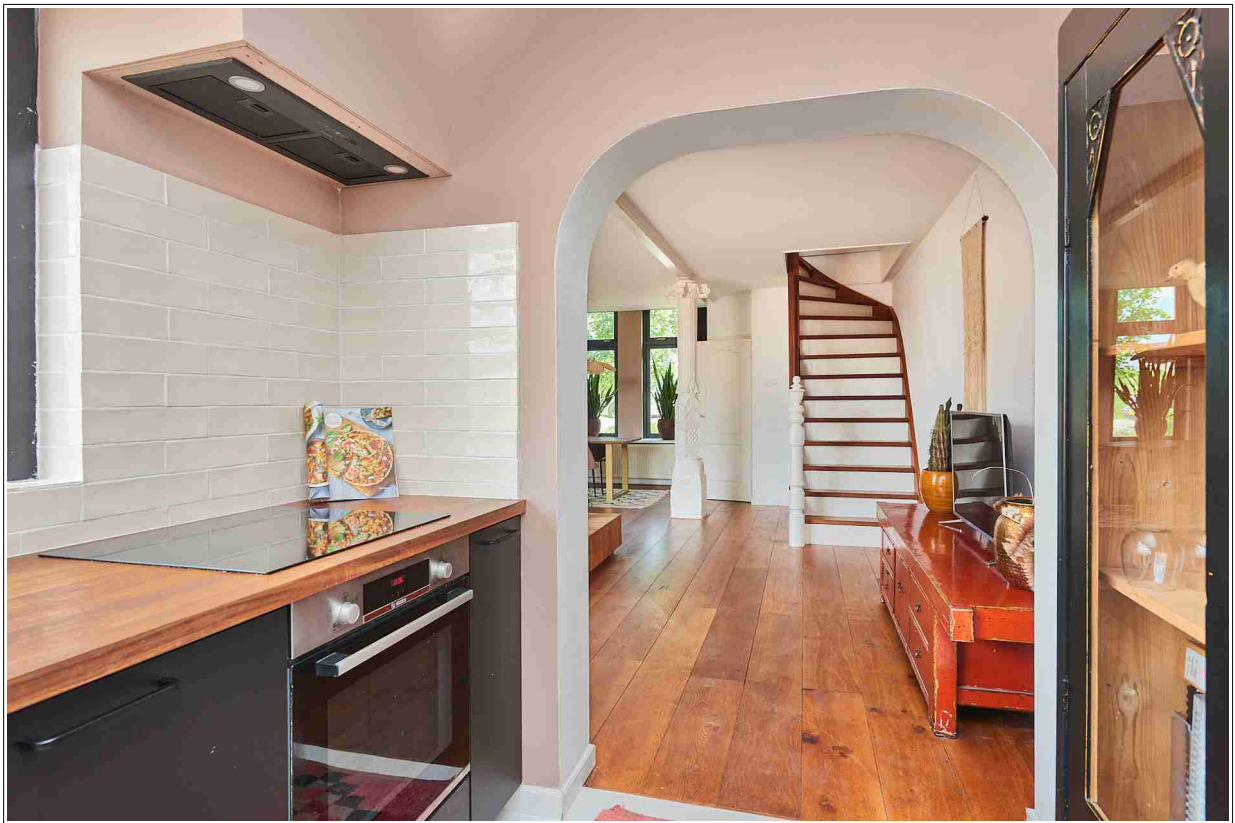


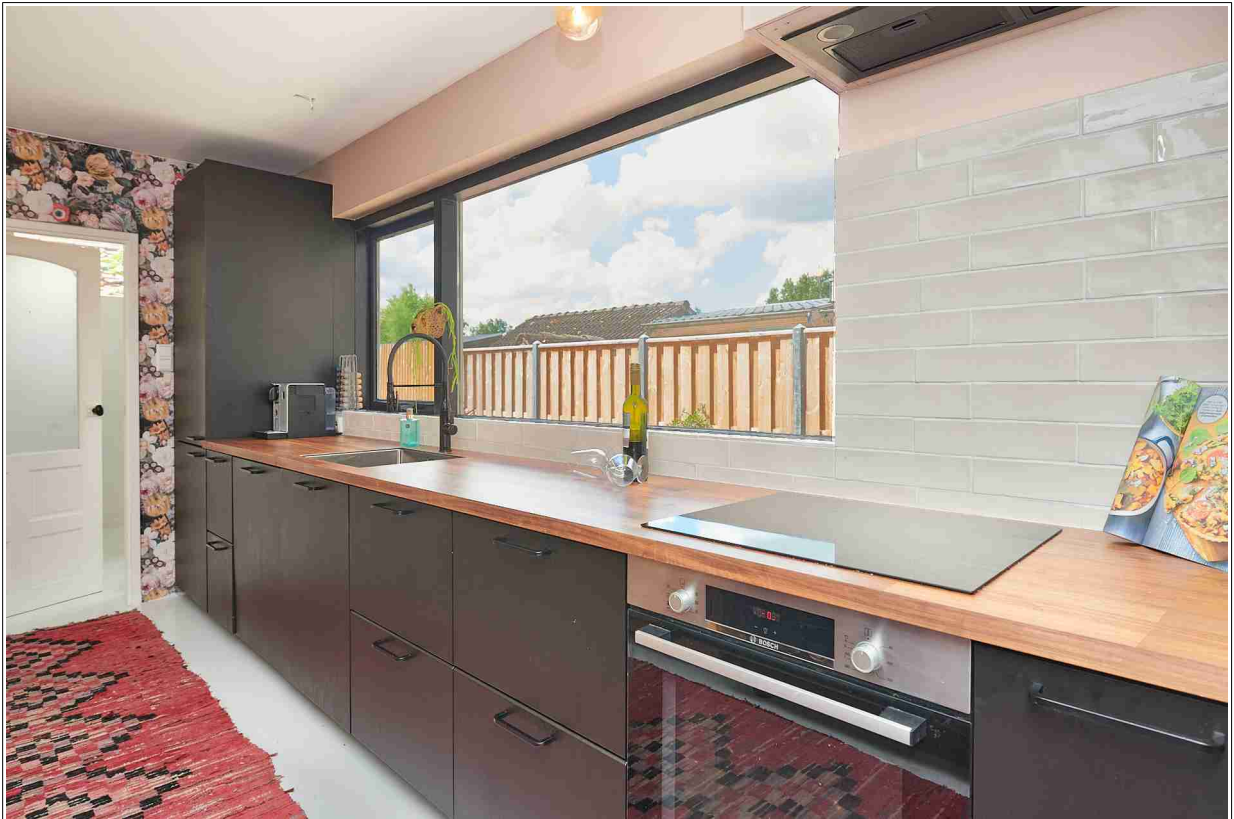


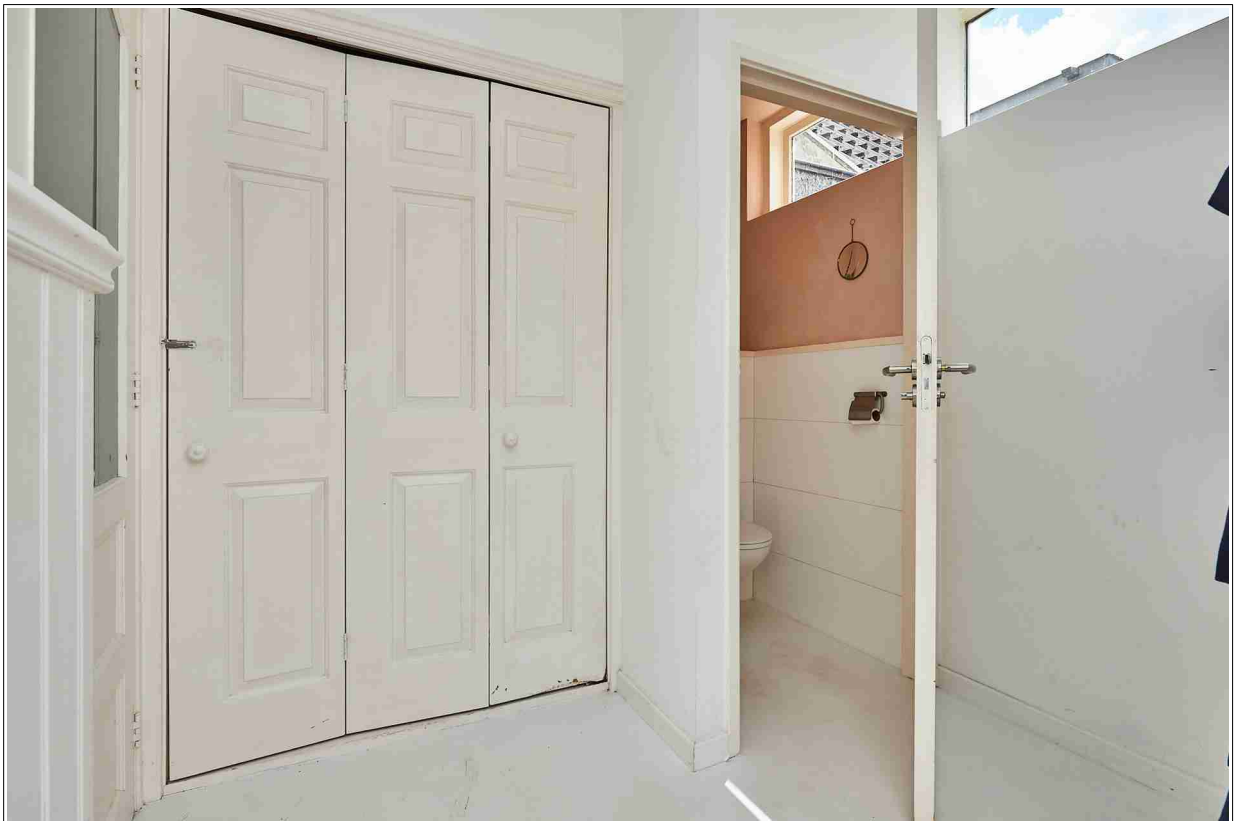
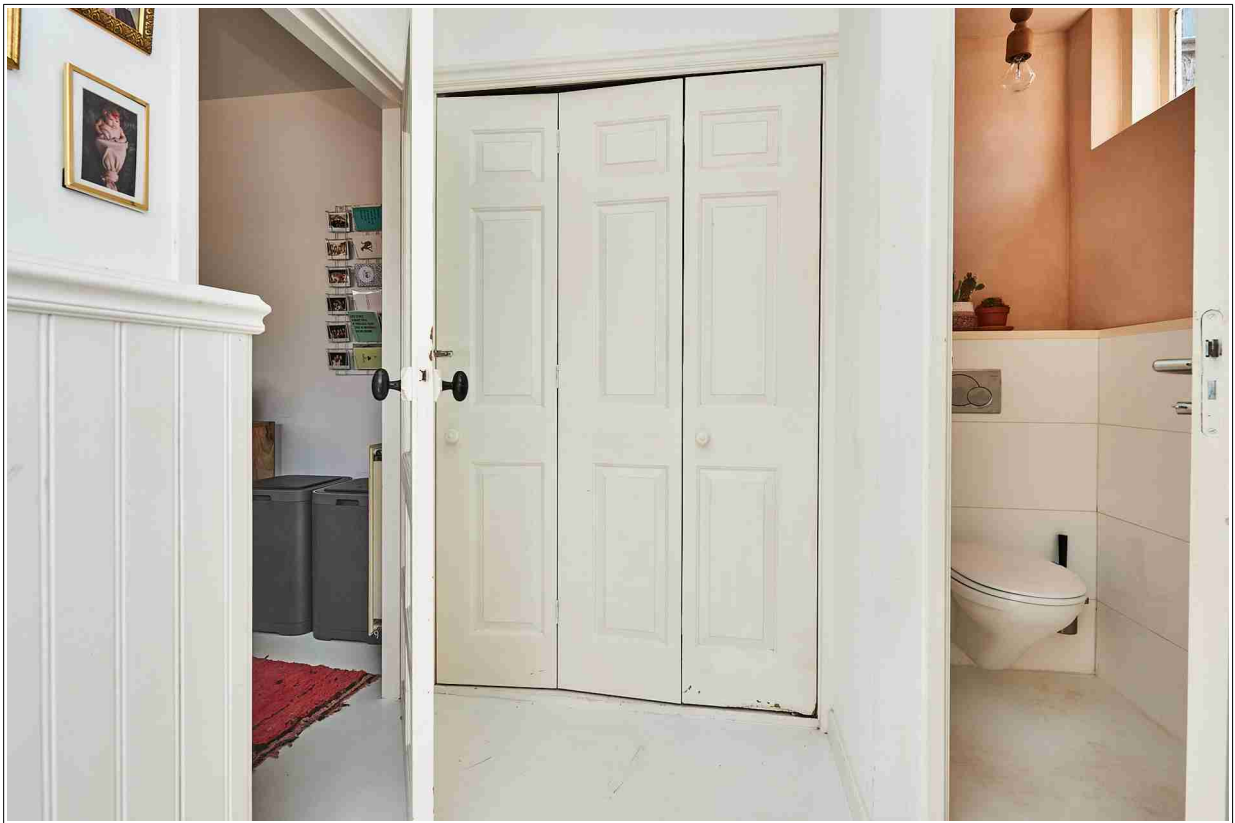


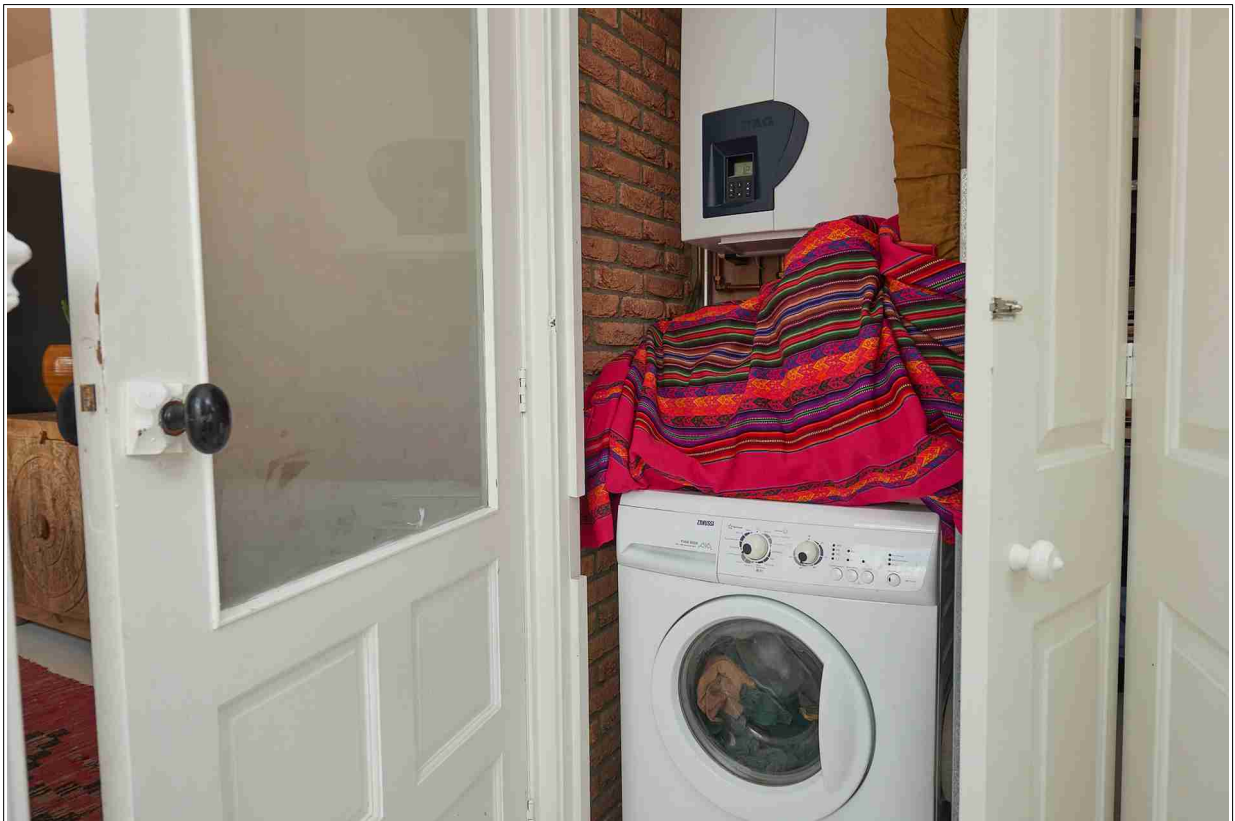


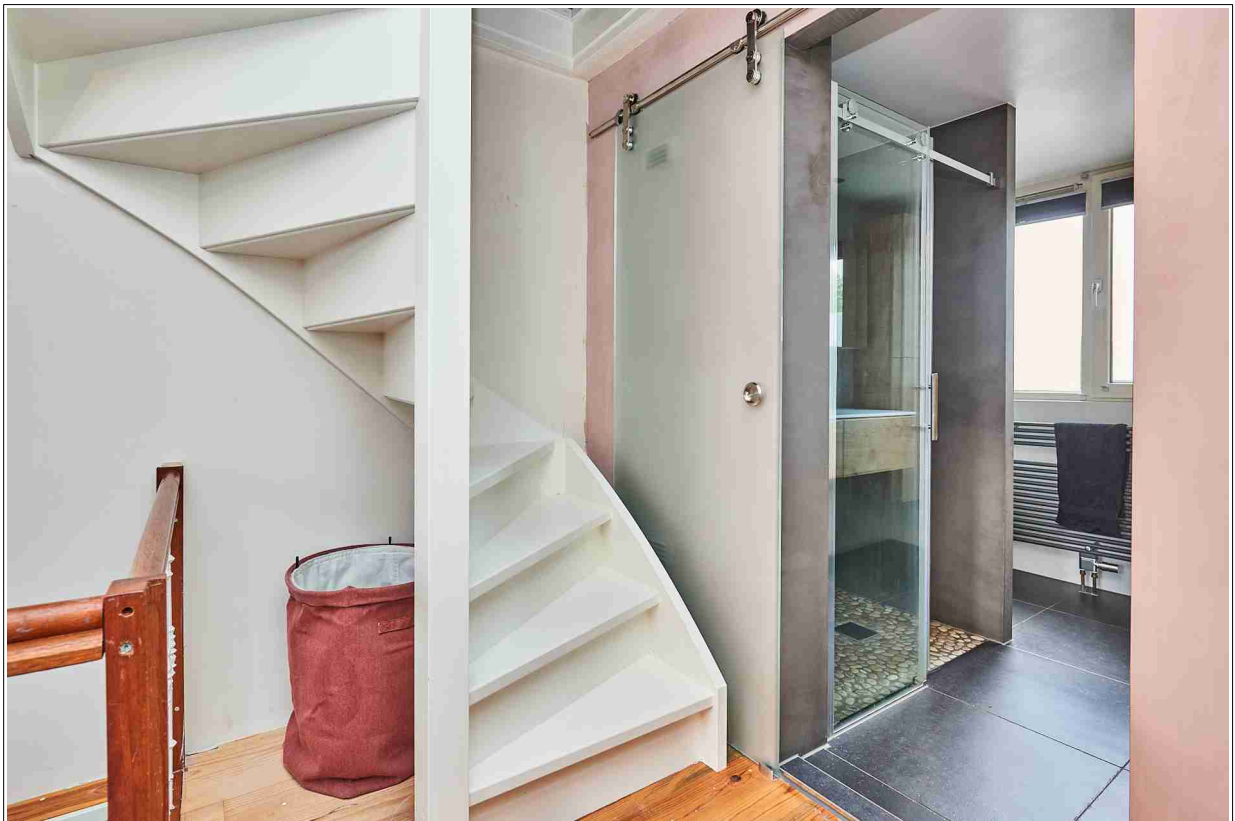




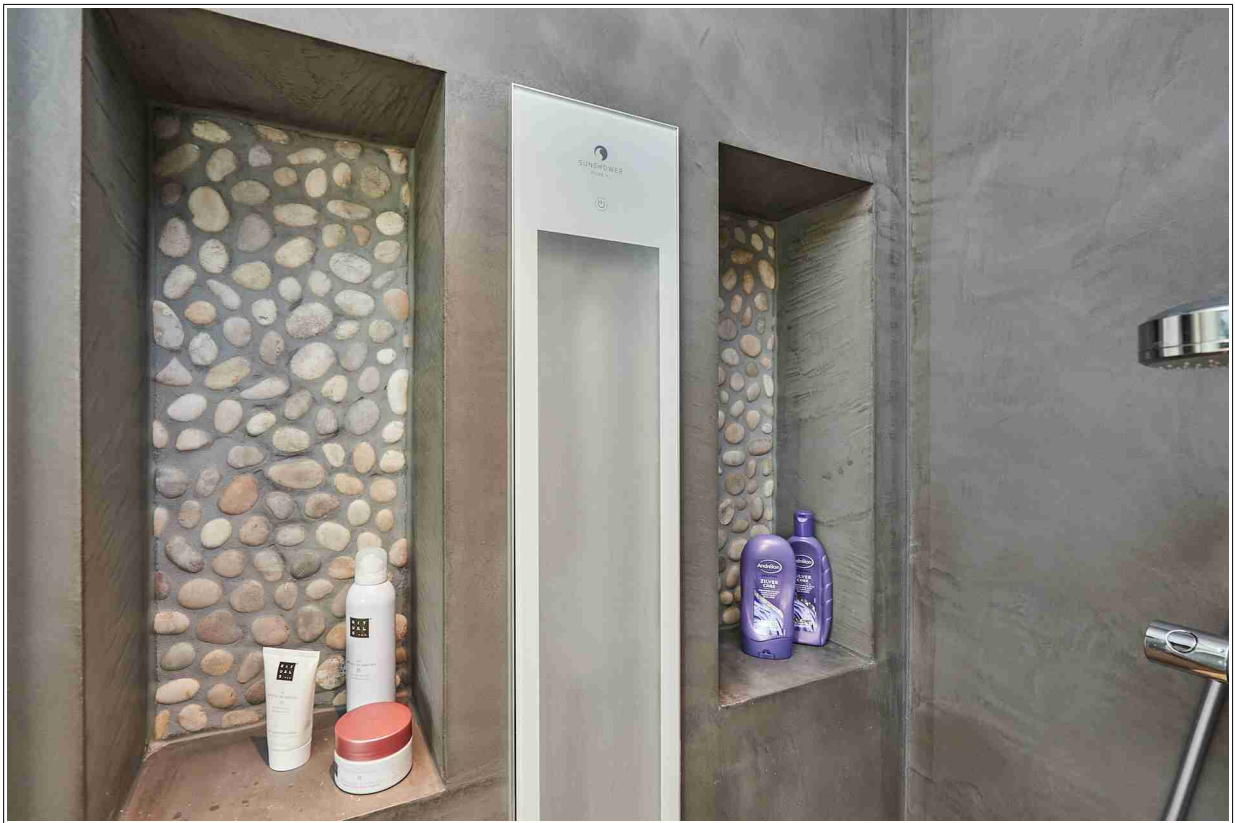


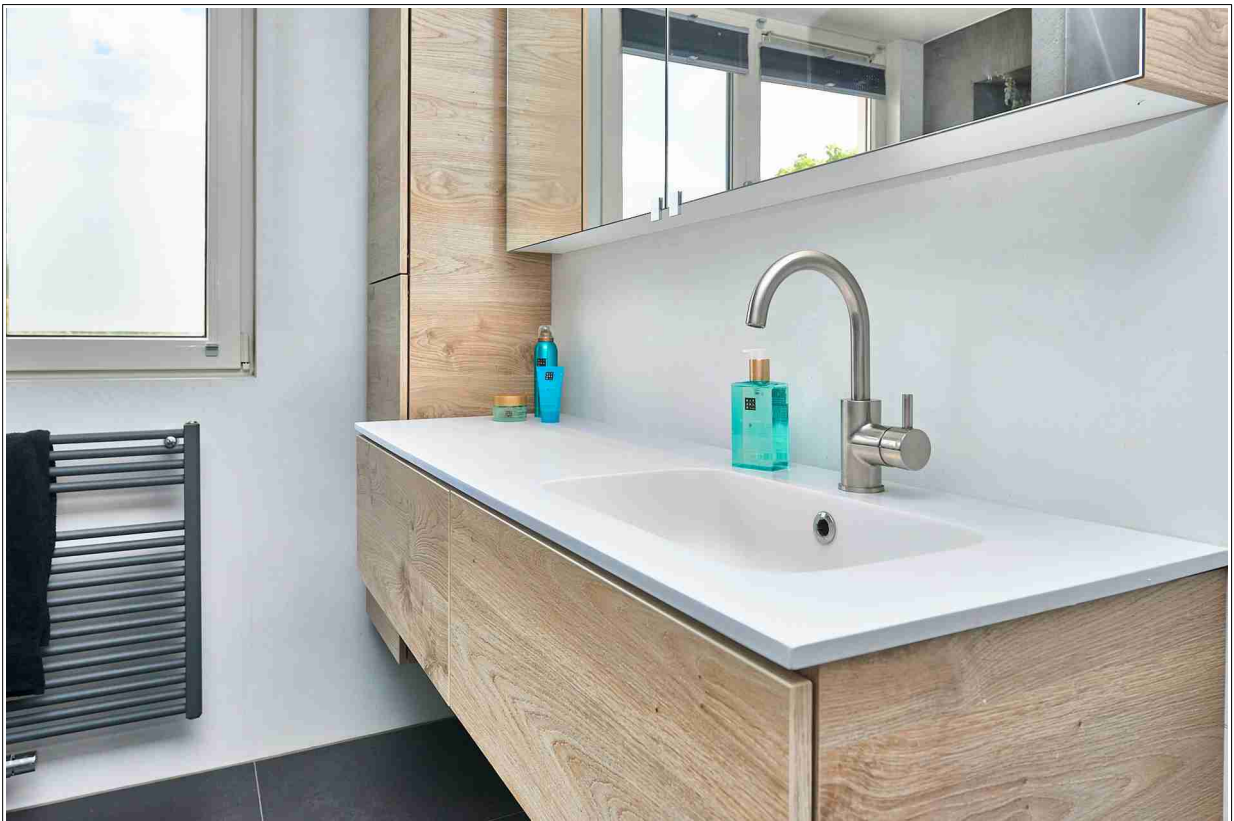


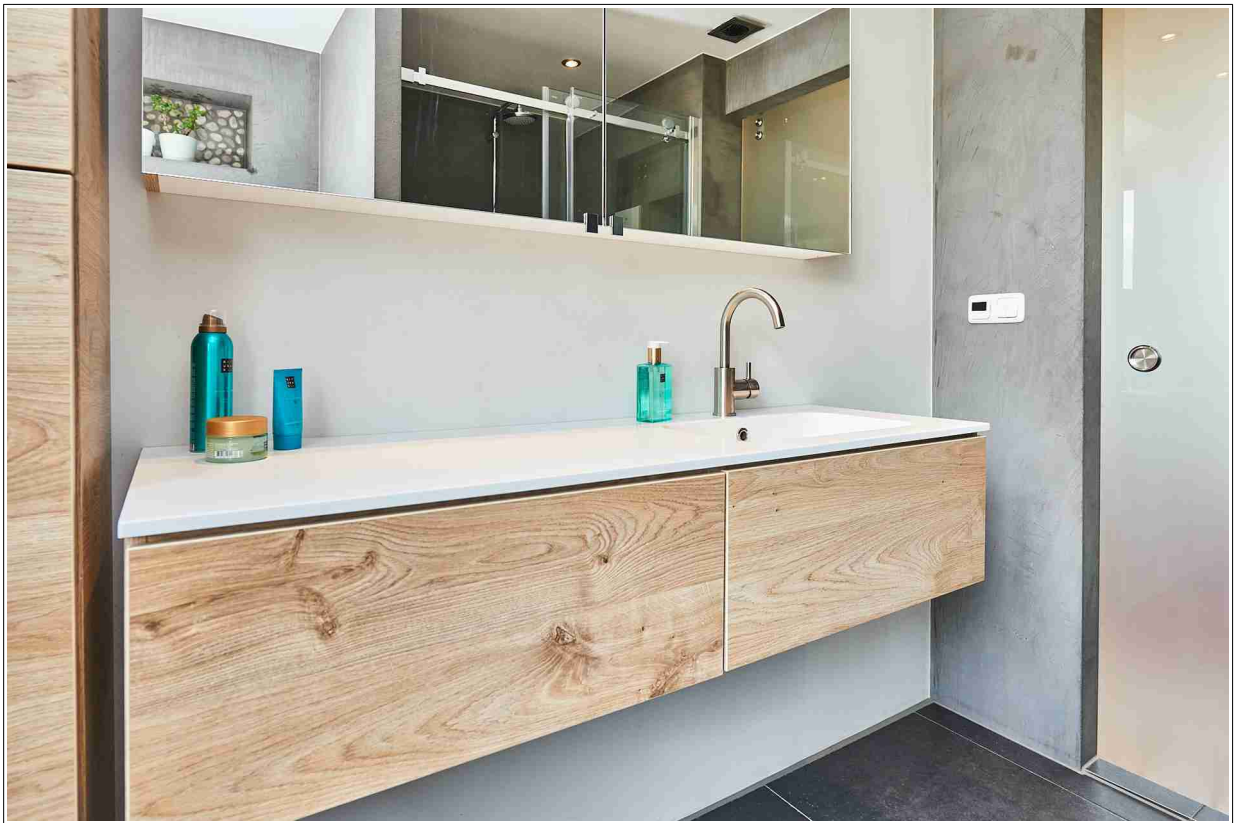


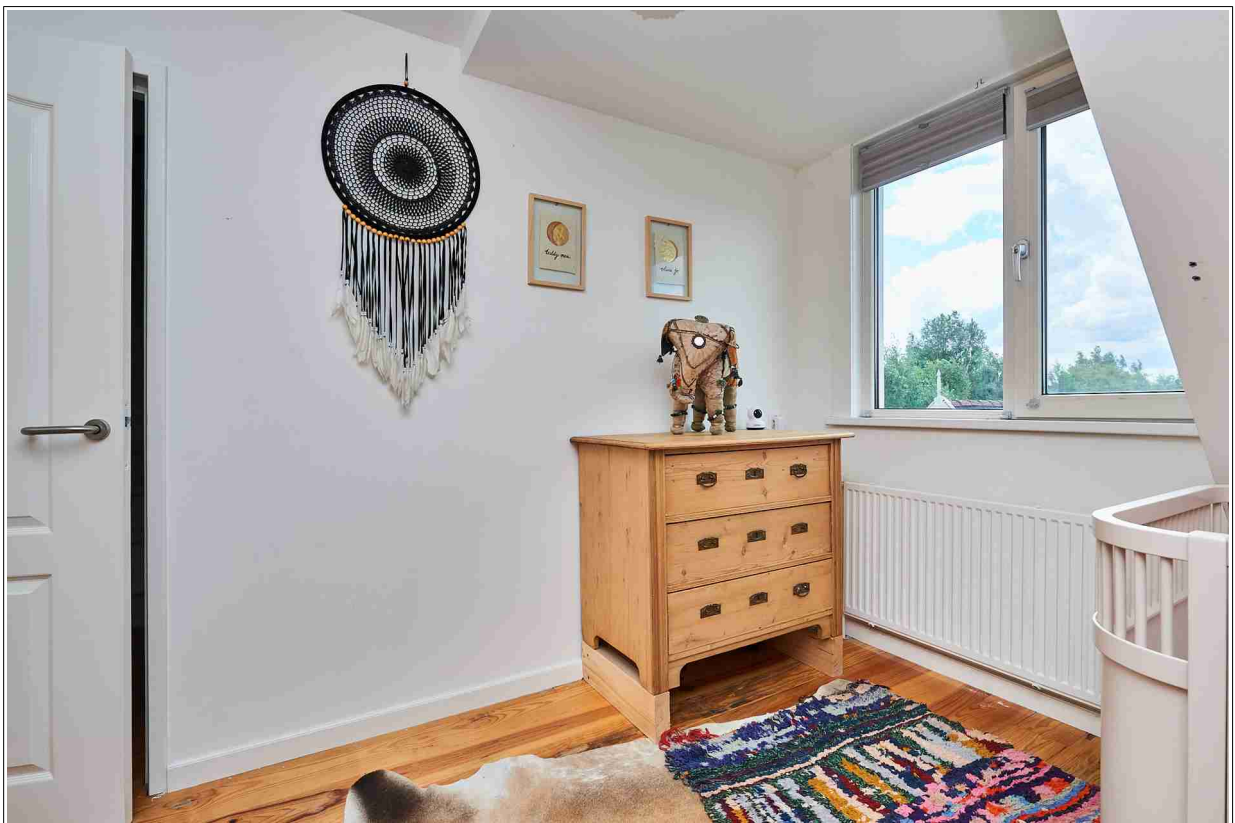




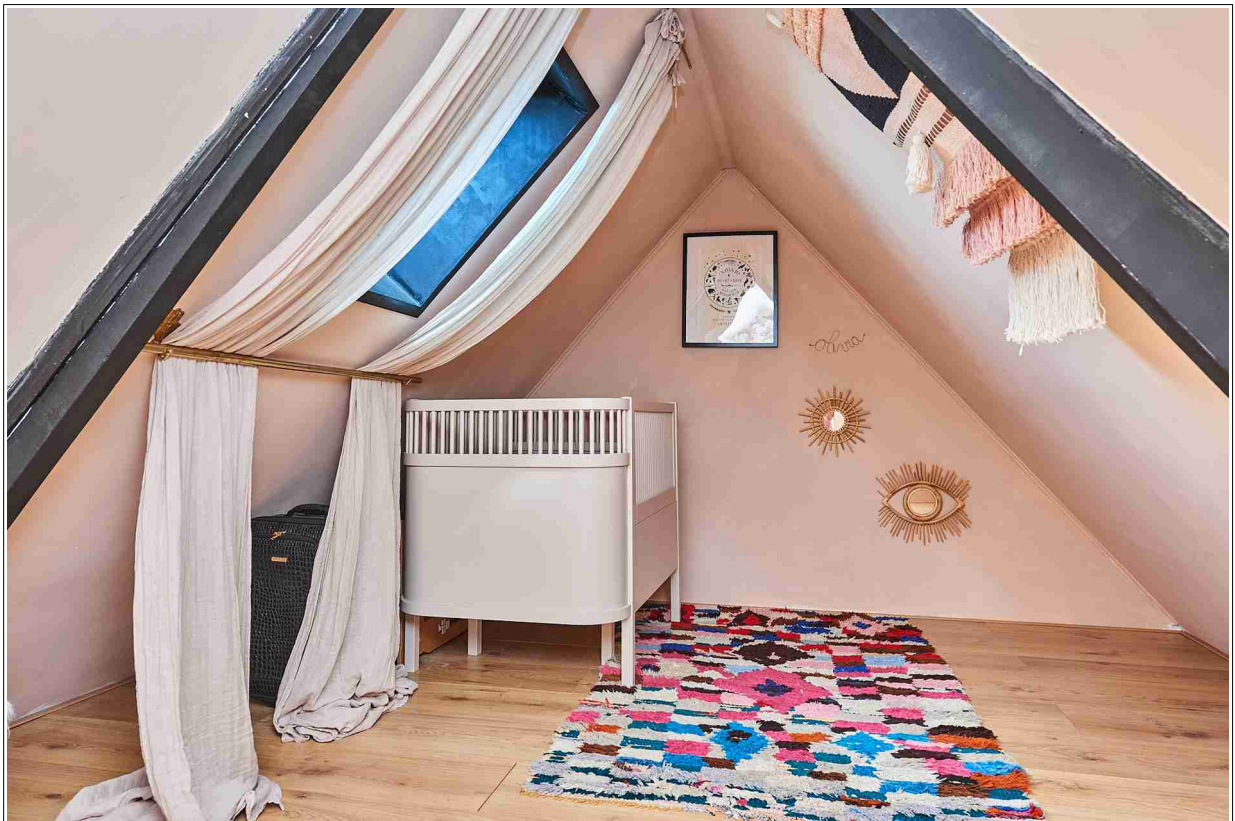
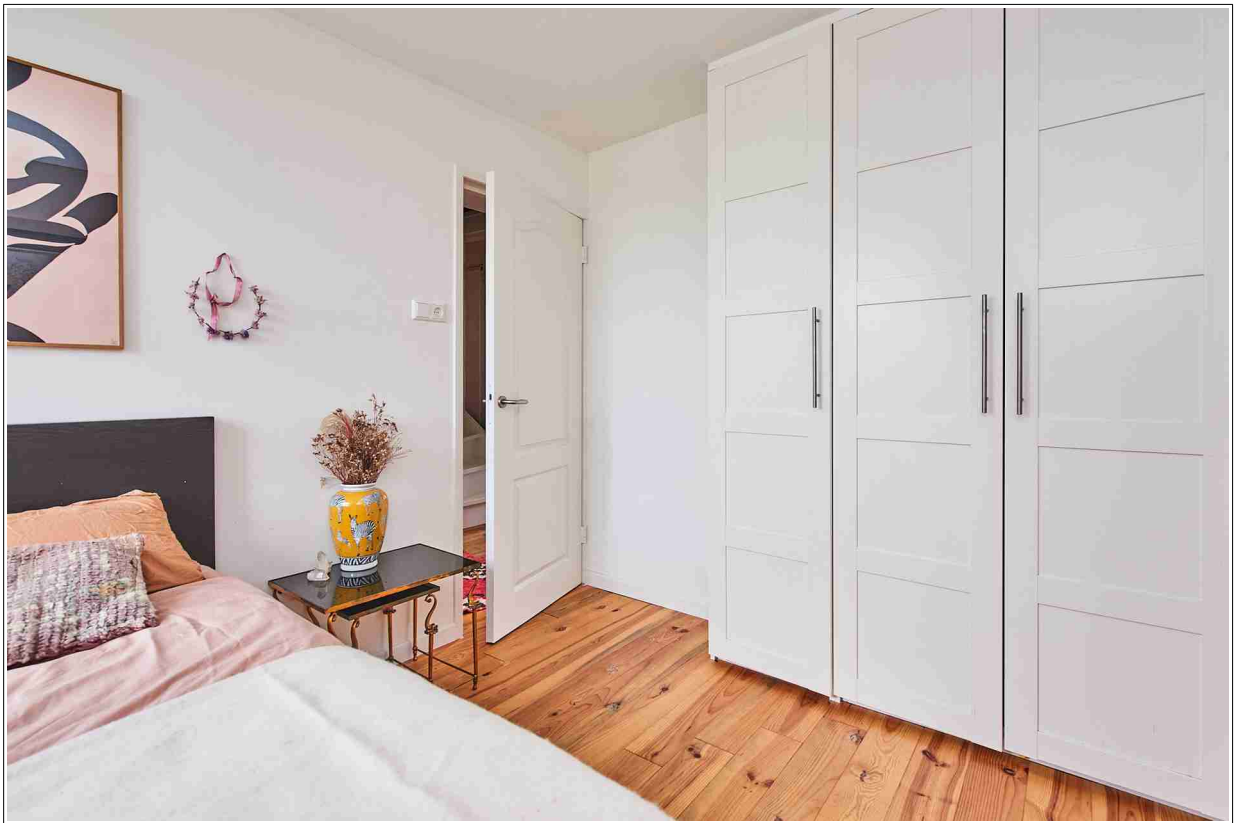






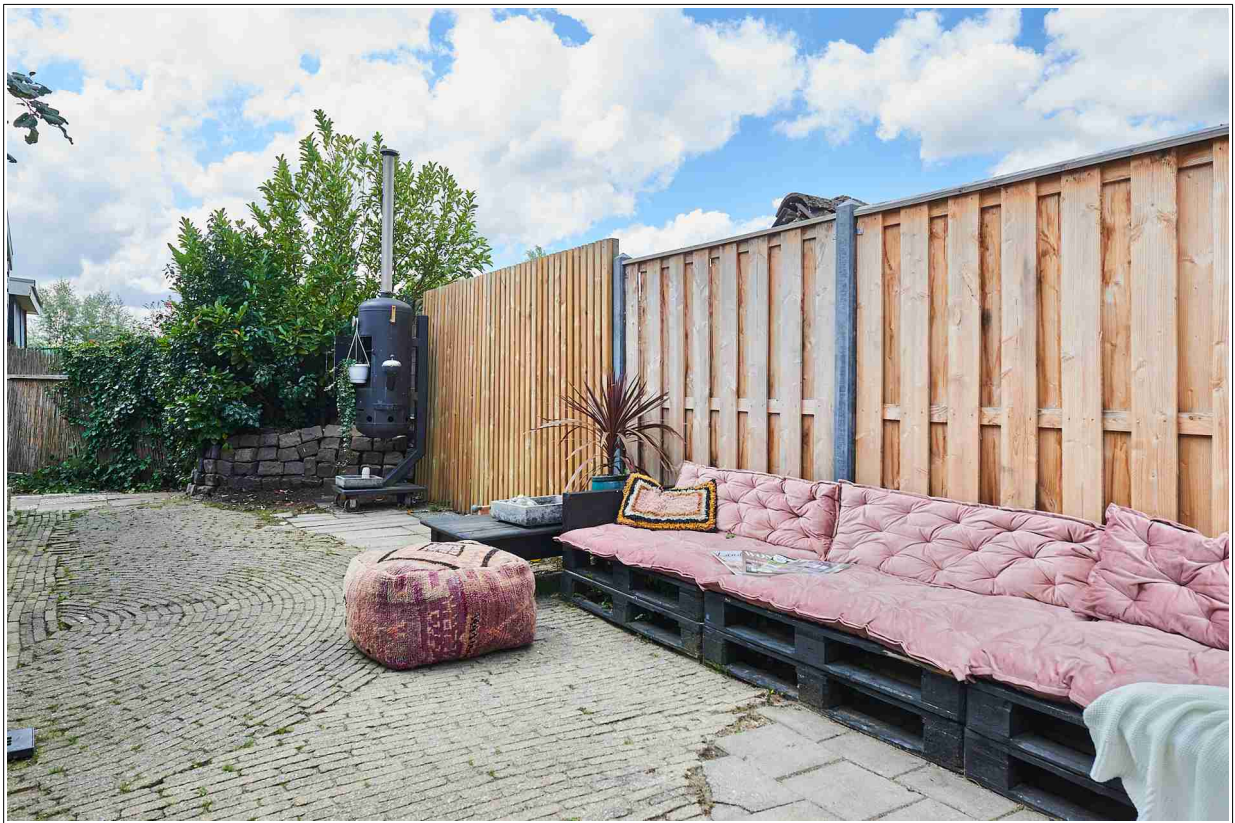












DE OVERTUIN

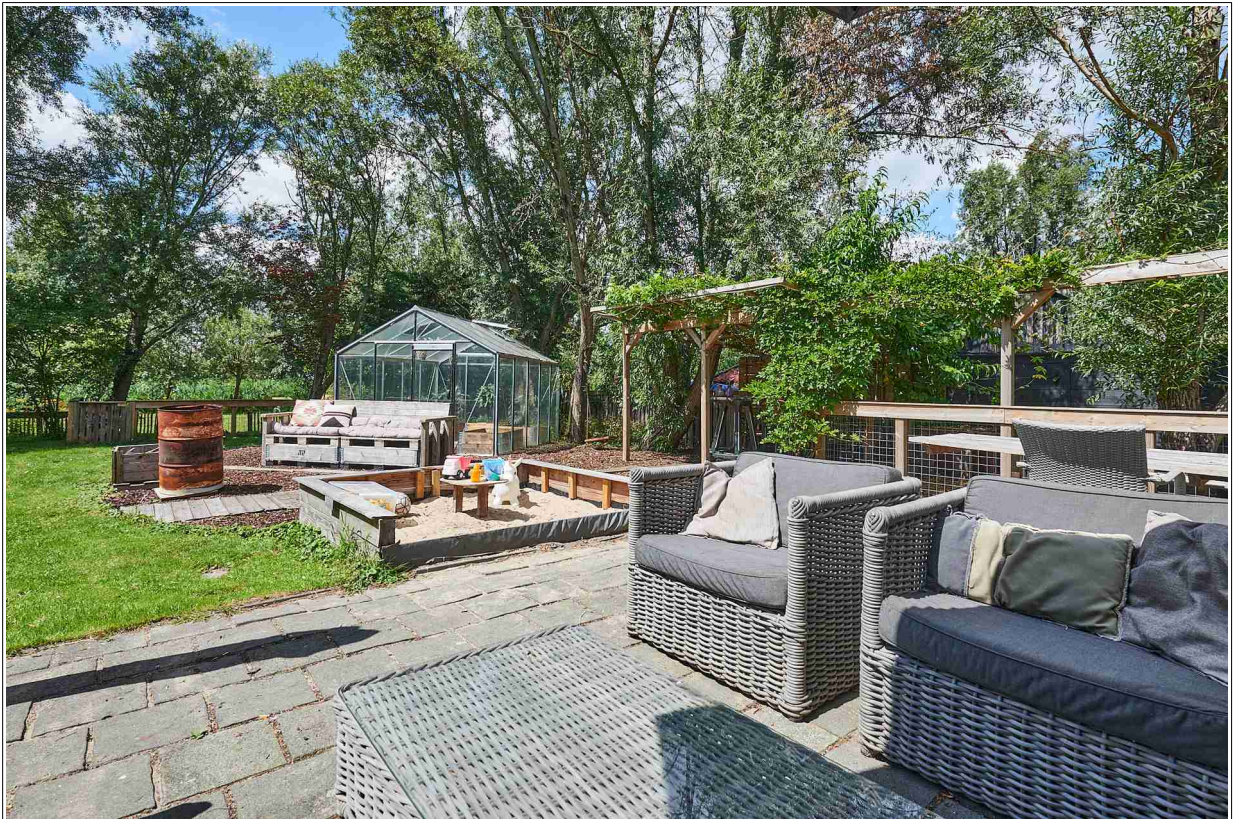


PRINCES













Indeling:

Begane grond : Entree, hal met meterkast voorzien van diverse automaten en 3 aardlekschakelaars en de gasmeter. L-vormige woonkamer met fraaie open trap naar de 1^e verdieping en mooie houten vloer. Aan de achterkant zit een hele aanbouw met nieuwe keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarachter treffen we het hangcloset en de waskast met wasmachine/drogeraansluiting aan. Via de achterdeur komt u in de achtertuin met poort naar de steeg.

1e Verdieping : Te bereiken via de mooie trap. Ruime overloop met aan de voorkant nog ruimte voor een zitje of bergruimte. Aan de voorkant treffen we de ouderslaapkamer met dakkapel aan. Aan de achterkant hebben een gezellig kinderslaapkamer ook weer met dakkapel met daarnaast de moderne, luxe badkamer. Hier hebben we het 2^e hangcloset, de sunset douche, handdoekenradiator, badkamermeubel met vaste wastafel. De badkamer is afsluitbaar met een glazen schuifdeur. De dakkapel aan de achterkant is in 2015 vervangen en voorzien van Keraliet.

2e Verdieping : Te bereiken via de vaste trap. Hier is nog een 2^e kinderslaapkamer met dakraam.

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond!
- 2 onder 1 kapwoning met houten berging en fraaie overtuin
- Gigantische overtuin van circa 1215m²
- Fraaie veranda met gemetselde haard
- Dubbele paardenstal (2011)
- Sfeervolle woonkamer voorzien van houten vloer en netjes afgewerkt
- Moderne, nieuwe keuken voorzien diverse inbouwapparatuur
- Hangcloset en wasmachine/droger aansluiting in bijkeuken
- Moderne badkamer voorzien van 2^e hangcloset en douchecabine
- Twee slaapkamers op de 1^e verdieping
- Er is een vaste trap gemaakt naar de 2^e verdieping, hierdoor extra slaapkamer
- Aan de voorkant uitzicht over het weiland met de schapjes en de paarden
- Gratis parkeren voor de deur
- Gezellige en gemoedelijke straat om te wonen
- Uw vakantieadres zit in de overtuin, wat zult u hier genieten
- Mogelijkheid om diverse huisdieren of klein vee te houden
- Goede ontsluiting naar de snelweg
- Met de hond kunt u diverse wandelroutes doen
- Basischool, winkels, NS station en bushalte in de nabijheid
- Centrum Zaandam goed bereikbaar met de fiets

Algemeen:

Laat Princes uw gastvrouw zijn. Zij laat u graag haar domein in de overtuin zien. Hier komt u heerlijk tot rust en zeker met de huidige Corona tijd kunt u vakantie vieren in uw eigen overtuin. Plaats uw bungalow tent en u waant zich in het Paradijs. Heerlijk rustig in het groen en mogelijk met uw eigen huisdieren of klein vee. Niet alleen u zult hier genieten maar wat dacht u van de kinderen. Ze hebben hier hun eigen speeltuin en kunnen rustig spelen. Op het terrein staan 2 paardenstallen en er staat een fraaie veranda met stenen haard.

Op dit terrein zijn nu 2 schattige hangbuikzwijntjes de baas. Ze lopen hier parmantig te paraderen. Bij het zien van dit paradijsje bent u zeker verkocht.

Genoeg nu over de overtuin. We vergeten bijna het mooie woonhuis waar u ook van onder de indruk zult zijn. We zeggen hier klein maar fijn. Er wordt met liefde gewoond en dat is ook zeker te zien. Aan de voorkant kijkt u ook over het weiland met de schaapjes en de paarden. Parkeren kunt u voor de deur. Via de voordeur komen we in de hal met moderne meterkast. De L-vormige woonkamer is heel sfeervol en er is mooie, degelijke trap naar de 1^e verdieping. Op de vloer ligt een mooie houten plankenvloer. In de aanbouw treffen we de nieuwe keuken voorzien van inbouwapparatuur aan met in de bijkeuken de wasmachine/drogerkast en het hangcloset. Via de bijkeuken betreden we de achtertuin waar we ook heerlijk kunnen zitten. Via de poort komt u in de steeg aan de zijkant voor de achterom.

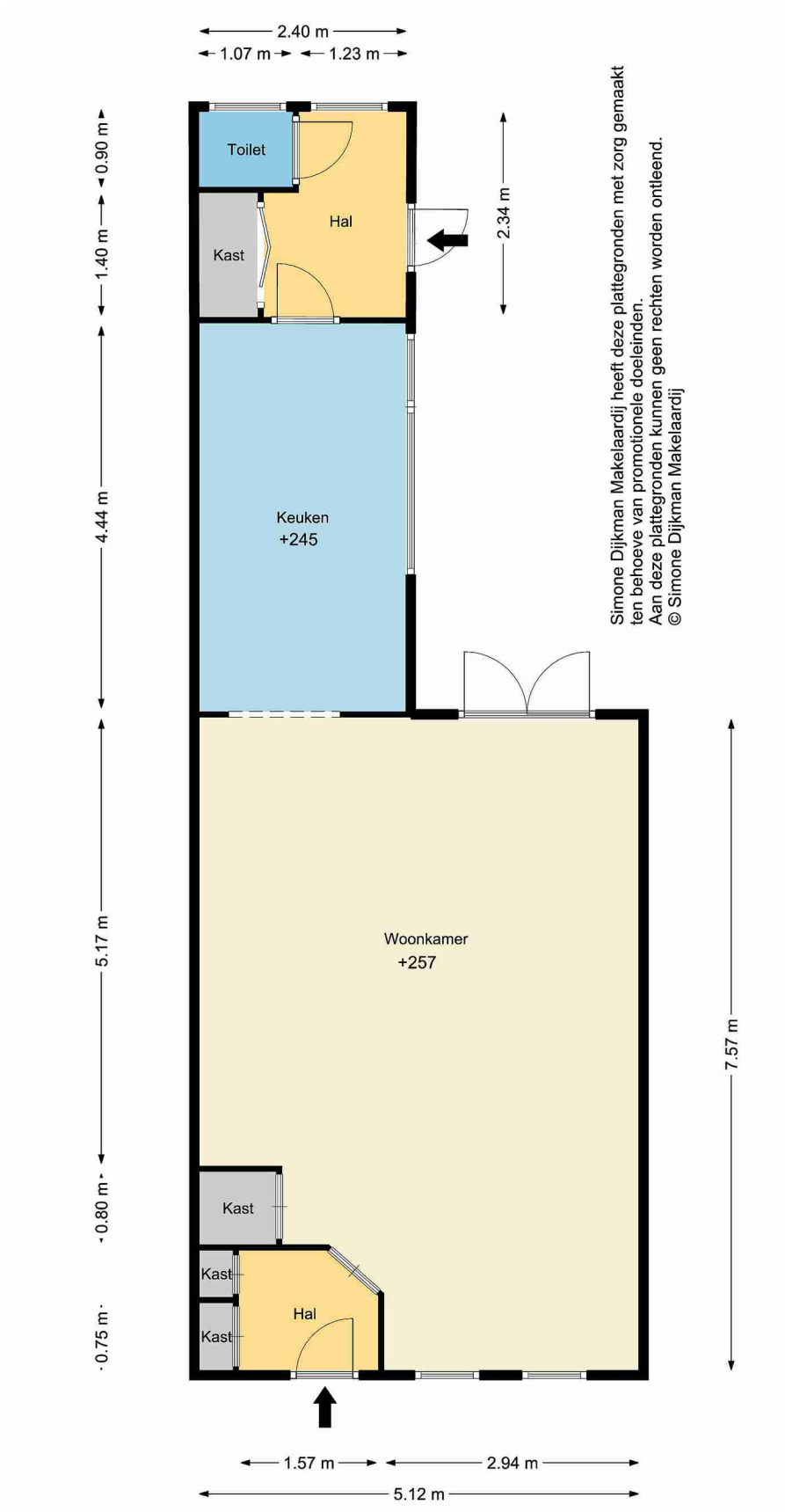
De 1^e verdieping heeft aan de voorkant de ouderslaapkamer voorzien van dakkapel. Er is een ruime overloop en aan de voorkant zou u nog een kleine werkplek kunnen creëren. Aan de achterkant is de gezellige kinderslaapkamer en de luxe badkamer met 2^e hangcloset, douchecabine en badkamermeubel met vaste wastafel. Over bijna de gehele breedte zit hier een dakkapel van kunststof (Keraliet).

De huidige eigenaren hebben een vaste trap naar de kapverdieping geplaatst, waardoor er een extra slaapkamer gecreëerd is.

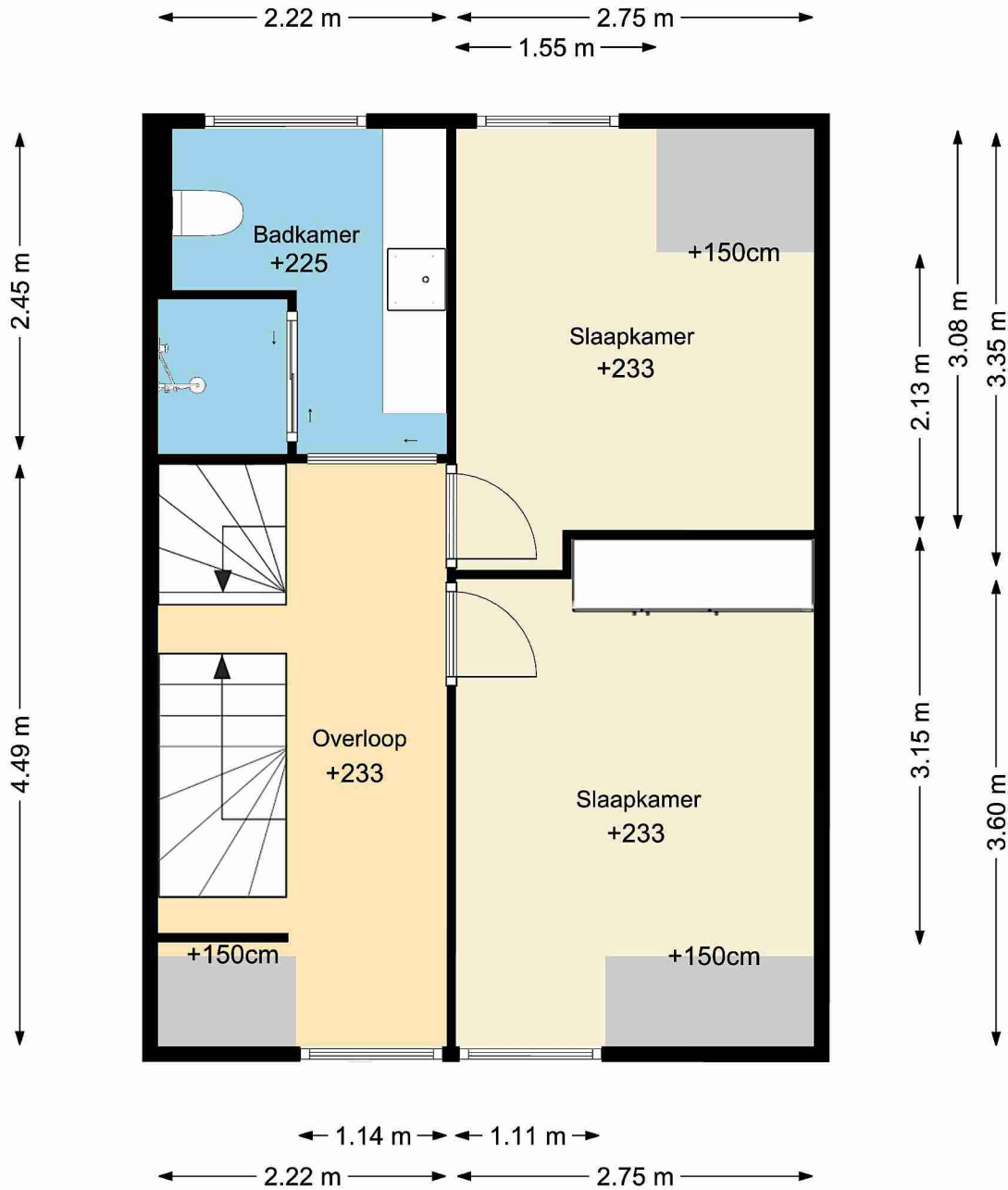
Kortom een mooie luxe woning met een ouderslaapkamer en 2 kinderslaapkamers.

Zowel voor degene met een drukke baan of een gezin is het hier heerlijk toeven. Lekker alles dichtbij en toch heerlijk buiten wonen. Vooral de overtuin is geweldig. Hier kunt u genieten van de rust, tuinieren, heerlijk zitten en in de zomer lekker BBQ'en. Princes en haar maatje zullen deze overtuin heel erg gaan missen. Voor u een mooie kans om deze prachtige plek te bemachtigen en hier net zo te genieten als de zwijntjes en de huidige eigenaren.

Kom snel naar deze beademende plek en laat u verrassen.

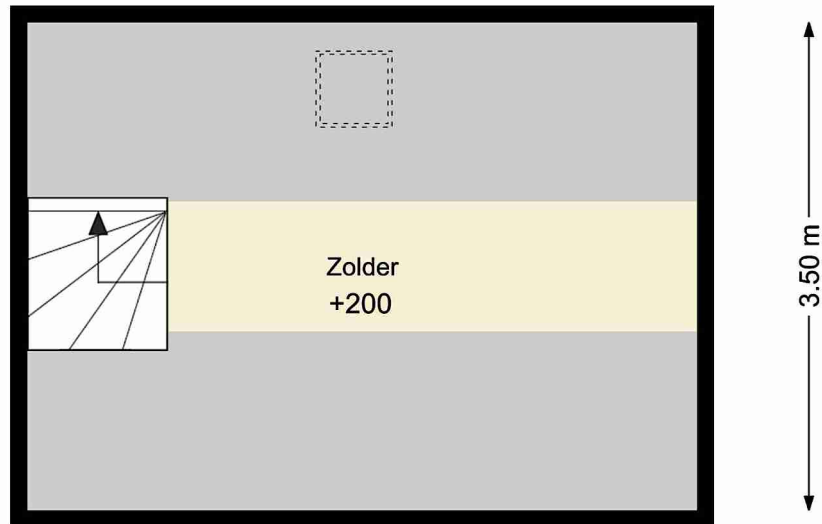


Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij

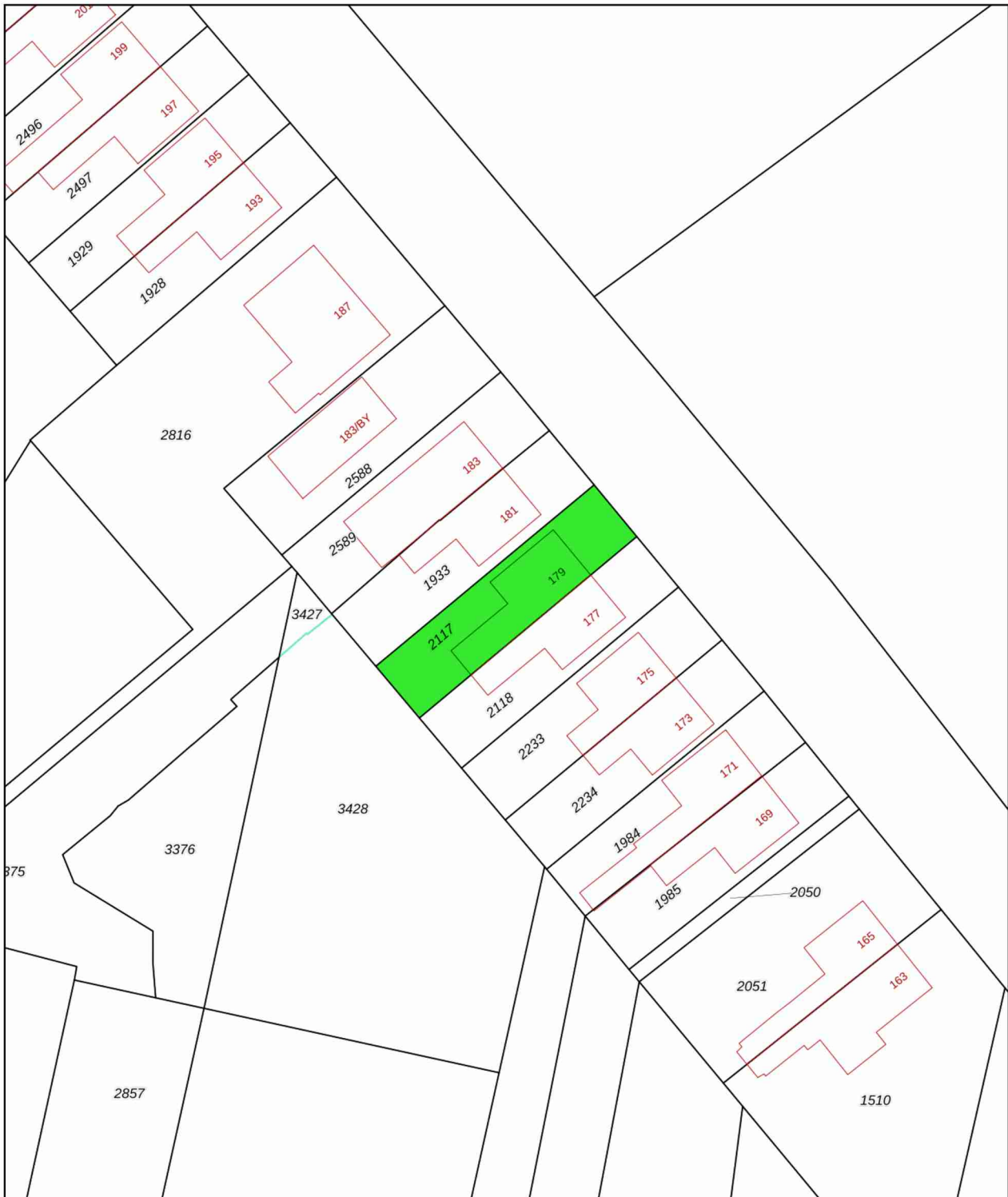


Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij

4.80 m



Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Simone Dijkman Makelaardij



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan Sectie D Perceel 2117</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>	
--	--	---



0 5 10 15 20 25m

<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>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2134</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>	
---	--	---

Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule:

Tot 1 juli 1993 mocht men asbesthoudende materialen verwerken. Hoewel verkoper niet bekend is met het feit dat er asbest in de woning verwerkt is bestaat er gezien het bouwjaar dus wel een mogelijkheid van de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Met name kan men deze stoffen aantreffen in vloerzeilen, afvoerbuizen, brandwerend materiaal in rookkanalen en golfplaten op schuren of bergingen. Mocht er asbest aanwezig zijn dan dient men bij verwijdering hiervan speciale maatregelen te treffen. Koper(s) vrijwaart verkoper(s) en diens makelaar voor iedere aansprakelijkheid.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak rond 1933 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Funderingsclausule:

Het is kopers bekend dat het object gebouwd is rond 1933. De fundering van het verkocht kan bestaan uit grenen heipalen. Deze grenen heipalen kunnen aangetast zijn door bacteriën. Indien deze palen zijn aangetast door bacteriën is op korte of langer termijn funderingsherstel noodzakelijk. Het risico voor de eventuele aantasting van de grenen heipalen is per de dag van levering voor rekening van kopers, die verkoper bij de levering zullen vrijwaren voor alle kosten voortvloeiende uit het betreffende onderzoek, waaronder begrepen de kosten voor eventueel funderingsherstel. **De woning wordt gemonitord door de gemeente Zaanstad. Dit rapport geeft geen rare zakkingen aan.**

Meetinstructie:

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meet instructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden en 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.

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 hypothek(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/kredietverstrekking 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.

Koopovereenkomst:

De koop door een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.