

WESTZANERDIJK 120 ZAANDAM

WONEN OP HET WATER



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woonboot	: Circa 1957. Vanaf 2016 gerenoveerd
Brandmerk	: 9317B Amst 1986
Inhoud woning	: Circa 97m ³
Woonoppervlakte	: Circa 42m ²
Oppervlakte grond	: 475m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 27,5m ²
slaapkamer/badkamer	: Circa 10,1m ²
bijgebouw	: Circa 4,71meter x 6,8meter
Tuinligging	: Noord, 34 meter breed en 10 meter diep (op smalste gedeelte)
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Niet van toepassing (betonnen bak)
EPA label en klasse	: Niet van toepassing
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2016
Apparatuur	: Afzuigkap, gaskookplaat, koel/vriescombinatie, oven
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Nefit HRC 30 combiketel bouwjaar: december 2017
Oplevering	: In overleg

Vaste notaris Actus/Vivaldi Zaanstad

Kadastraal bekend gemeente Zaanadam, sectie K, nummer 13280, groot 475ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:

















Bergruimte in de betonnen bak





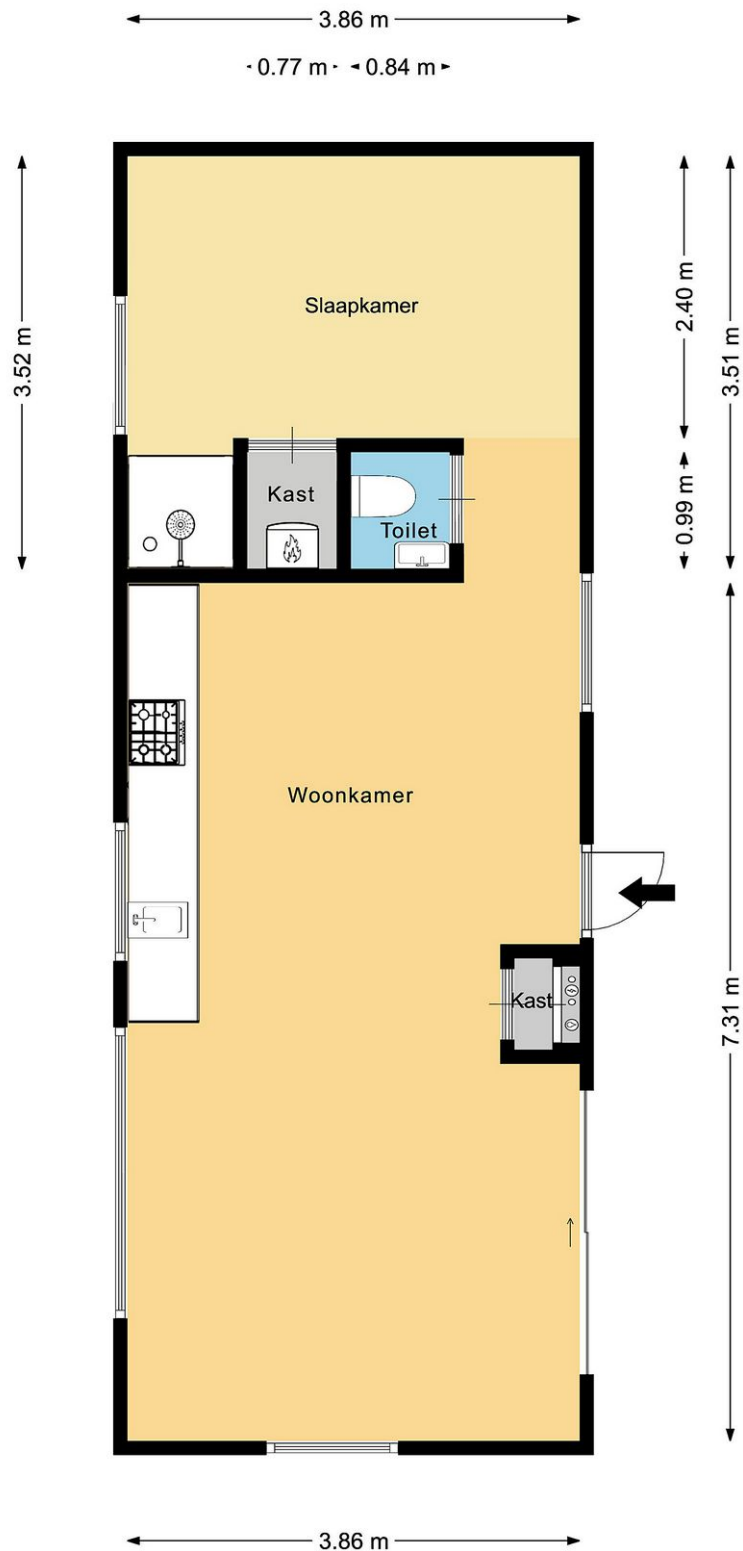
Bijgebouw





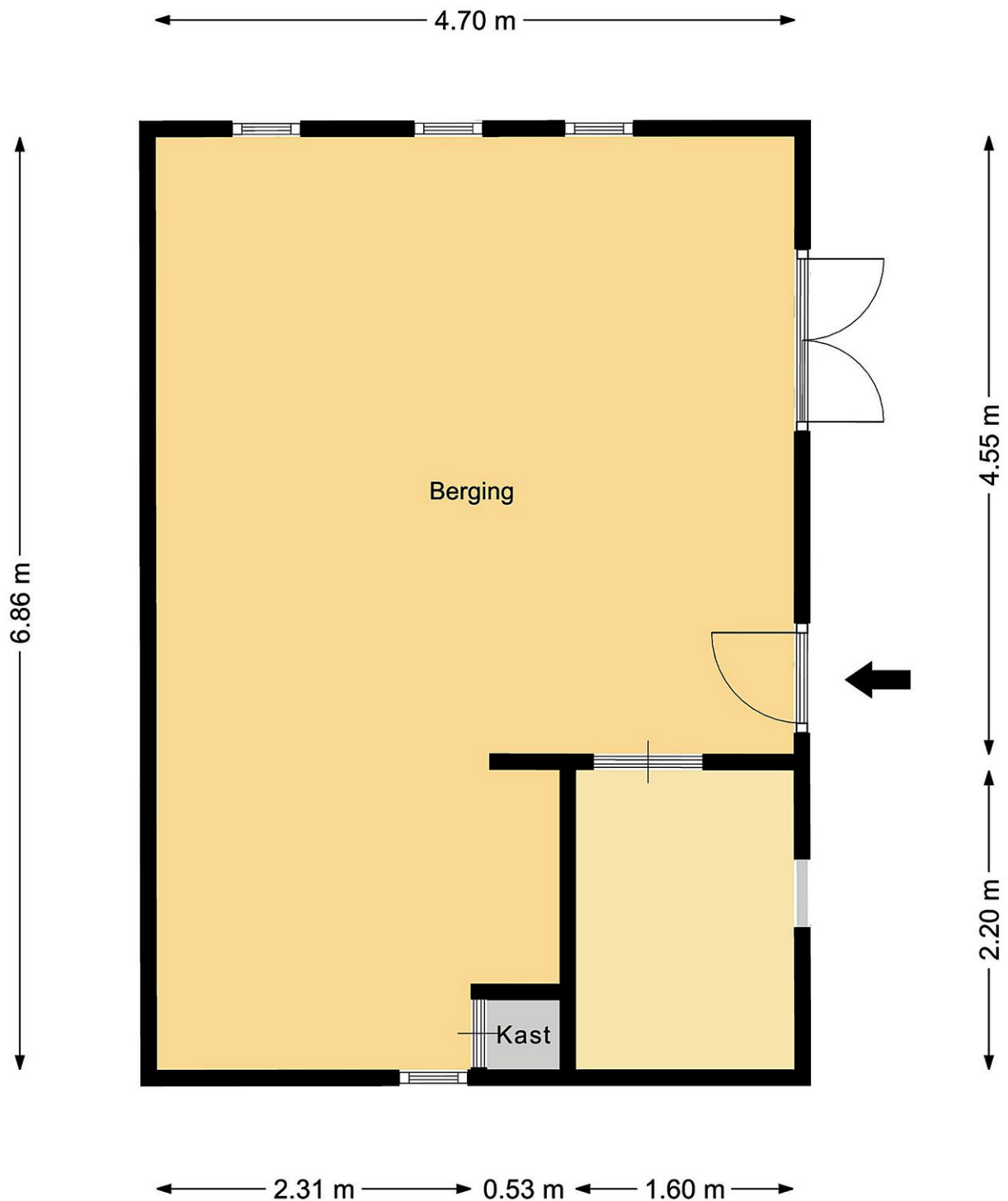
Parkeerplaats





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

Berging/hobbyruimte



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

Indeling:

Begane grond : Entree, meterkast, sfeervolle woonkamer met houtkachel en houten vloer, open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, separaat toilet, slaapkamer, CV kast en douchecabine. In de woonkamer zijn 2 luiken welke toegang geven tot de betonnen bak. Hier zit de KSB mini compacta pomp voor het afvoeren van het water en het toilet.

Bijgebouwen : Bij de woonboot staat een houten chalet welke verzakt is. Aan de andere kant staat een royale berging/hobbyruimte (let op hier mag niet gewoond worden!). Deze ruimte is voorzien van verwarming.

Bijzonderheden:

- **Eigen grond**, maar liefst 474m²
- Woonboot met ligplaatsvergunning
- Sfeervolle woonkamer met open keuken voorzien van inbouwapparatuur
- Slaapkamer met douchecabine
- Grote betonnen bak met veel bergruimte en KSB pomp
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- Kunststof buiten bekleding
- Grote verwarmde berging/hobbyruimte
- Eigen parkeerplek op eigen grond. Parkeerkoffer aangebracht door Bennecke
- Parkeerkoffer is met vergunning aangelegd
- Over de waarde van de woonboot betaalt u geen overdrachtsbelasting!
- Volgens het bestemmingsplan zijn de maximale afmetingen 20 meter x 6,5 meter voor een woonboot, hiervoor dient men een vergunning aan te vragen. Koper dient zelf informatie bij de gemeente Zaanstad op te vragen voor de mogelijkheden
- Gelegen aan vaarwater
- Op loopafstand van het bruisende centrum van Zaandam en NS station en busstation
- Supermarkt de Aldi is op een paar passen afstand
- **Vaste notaris Actus/Vivaldi Zaandijk**

Algemeen:

Bent u die vrijbouter die altijd al op het water heeft willen wonen met een royaal perceel en het bruisende centrum van Zaandam op loopafstand. Dan is dit uw kans. Niet vaak treft u een woonboot aan die zo heerlijk vrij ligt met een royaal perceel **eigen grond** en zo dicht bij alle nodige voorzieningen.

We hebben een mooie woonboot met ligplaatsvergunning, waarbij er volgens het bestemmingsplan mogelijkheden zijn om een woonboot van maximaal 20 meter x 6,5 meter neer te leggen. Uiteraard dient u dit wel eerst bij de gemeente te checken en een omgevingsvergunning aan te vragen.

De woonboot is een aantal jaren geleden volledig aangepakt. Zo hebben we kunststof kozijnen met isolerende beglazing, is de buitengevel voorzien van kunststof geveldelen en binnen is de boot ook aangepakt. Er is een sfeervolle woonkamer met houtkachel met veel daglicht toetreding. Open keuken voorzien van inbouwapparatuur, separaat toilet, slaapkamer met douchecabine. De gehele boot is voorzien van een houten vloer en CV. De betonnen bak is goed toegankelijk d.m.v. 2 luiken. In de bak heeft u veel bergruimte en de KSB pomp is hier gesitueerd, waardoor u aangesloten zit op het riool.

Op het terrein zelf staat een houten chalet en een royale berging/hobbyruimte van circa 32m². Dus nog veel meer bergruimte en ruimte om uw hobby uit te oefenen.

De tuin is zeer royaal en hier kunt u dan ook uw eigen paradijsje van maken. U kunt hier heerlijk besloten wonen met toch alle voorzieningen in de nabijheid. Wat ook een zeer groot pluspunt is, is de eigen parkeerplek op eigen terrein. Een paar jaar terug is hier met vergunning een damwand geplaatst, waardoor u nu op eigen terrein kunt staan en dus nooit een parkeerprobleem heeft. Krijgt u bezoek dan kunnen zij in de buurt of voor de deur parkeren. Het openbaar parkeren zo dicht bij de stad is hier gratis.

Als u graag op het water wilt wonen dan mag een bootje ook niet ontbreken. U kunt hier met een bootje de prachtige polder ontdekken met zijn diversiteit aan weidevogels, het boerenland met de koeien en de schapen. Hier komt u echt tot rust. Heeft u een hond dan kunt u lekker wandelen op het Westenwindpad. Hier loopt u ook langs de weilanden of misschien wilt u hier wel een rondje hardlopen. Alles is binnen handbereik.

Bent u de vrijbouter die al tijden op zoek is naar een woonboot dan heeft u deze nu gevonden op een zeer centrale plek. Maak snel een afspraak om dit object te bezichtigen.



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam

Sectie K

Perceel 13280

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



Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: Westzanerdijk 120 Zaandam				
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.				
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	X	☐	☐	☐
- Lampen berging indien aanwezig	X	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	☐	☐	☐
- gordijnen	X	☐	☐	☐
- overgordijnen	X	☐	☐	☐
- vitrages	X	☐	☐	☐
- rolgordijnen	X	☐	☐	☐
- jaloezieën	X	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- houten vloer(delen)	X	☐	☐	☐
- laminaat	X	☐	☐	☐
Houtkachel	X	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	X	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Alle inbouwapparatuur	X	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Planchet, WC rolhouder	X	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Planchet	X	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	X	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	☐	☐	☐
Rookmelders	X	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	X	☐	☐	☐
Airconditioning	X	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Waterslot wasautomaat	X	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X	☐	☐	☐
Beplanting	X	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X	☐	☐	☐
Bootje met buitenboordmotor			X	

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 roerende zaak (woonboot) rond 1957 gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woonboten.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de betonnen bak, 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."

Meetinstructie:

De meetinstructie is volgens de BBMI. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. 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 hypotheek(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.

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.

Niet bewonersclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht 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 de 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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.