

**BURGEMEESTER VERSTEGENSTRAAT 20
WESTZAAN**

**SFEERVOL WONEN IN DE
BURGEMEESTERSBUURT**



**Simone Dijkman
MAKELAARDIJ**

Vraagprijs € 340.000,- k.k.

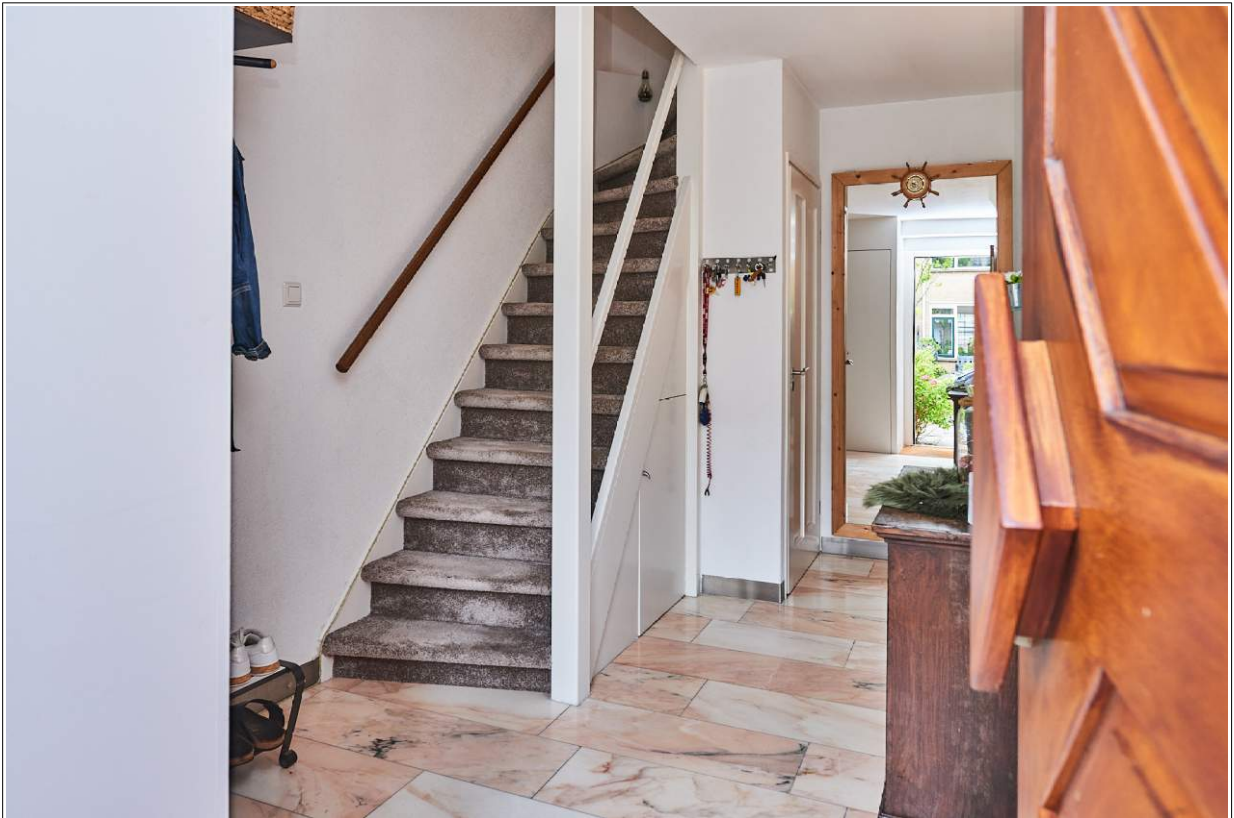
Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1972
Inhoud woning	: Circa 360m ³
Woonoppervlakte	: Circa 115m ²
Oppervlakte grond	: 154m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 27m ²
half open keuken	: Circa 6,9m ²
badkamer	: Circa 10,9m ²
saunakamer	: Circa 4,4m ²
slaapkamer	: Circa 23,4m ² , 13,4m ²
loggia	: Circa 3 meter x 1,28 meter
schuur	: Circa 2 meter x 4 meter
Tuinligging	: 6 meter breed en 11,5 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: Nog niet aanwezig
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa onbekend
Apparatuur	: Vaatwasser, oven (2019), keramische kookplaat, vlagschermafzuigkap, quooker, koelkast met vriesladen
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas HR combiketel bouwjaar: 2007
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2731, groot 154ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:



























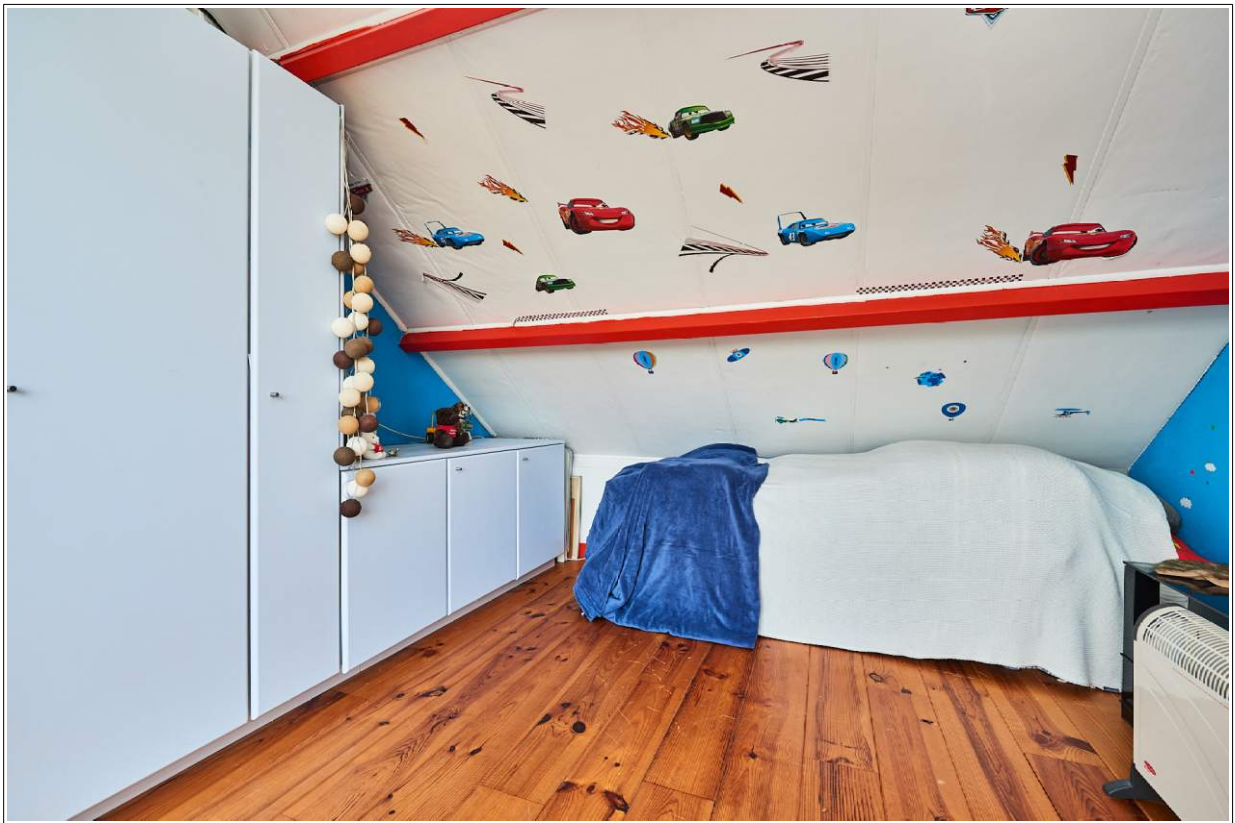
































Indeling:

Begane grond : Royale entree, meterkast voorzien van moderne automaten met aardlekschakelaar, trapkast, toilet met fontein. Doorzonwoonkamer met sfeervolle houtkachel, half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Achterdeur welke toegang geeft naar de gezellige veranda, achtertuin met terras, stenen berging en het terras aan het water waar u uw eigen bootje kunt aanleggen.

1e Verdieping : Overloop, voormalige badkamer met toilet, sauna, vaste wastafel en wasmachine-aansluiting. Slaapkamer (voorheen 3) met luxe kastenwand en aan de voorkant de open badkamer voorzien van vloerverwarming, douchecabine, bubbelbad en vaste wastafel. Bij de badkamer is de luxaflex verwerkt tussen het dubbel glas. Voordeel hiervan is dat het altijd schoon blijft!

2e Verdieping : Voorzolder met vaste wastafel, knieschot en CV opstelling. Ruime zolderkamer met loggia. Vanuit hier kunt heerlijk genieten van de omgeving en de ondergaande zon.

Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Fraai afgewerkte woning
- Geen standaard woning
- Marmeren vloer op de begane grond
- Twee slaapkamers voorheen 4
- Luxe badkamer voorzien van bubbelbad, douchecabine, vaste wastafel en vloerverwarming
- Voormalige badkamer voorzien van sauna, toilet, wastafel en wasmachine aansluiting
- Slaapkamer 2^e verdieping voorzien van loggia
- Volledige geïsoleerde woning
- Sfeervolle veranda met verlichting en extra terras bij de stenen berging
- Doorzonwoonkamer met glazen pui tot aan de grond. (extra veel licht)
- **Boot met buitenboordmotor ter overname!**
- Leuke woonwijk gelegen nabij het centrum van Westzaan
- Gratis parkeren voor de deur
- Speelveld voor de jeugd aan het begin van de straat
- Snelle ontsluiting naar de grote steden
- Bushalte aan het begin van het dorp
- NS station op fietsafstand
- Winkels, scholen, sportverenigingen etc. zijn aanwezigheid

Algemeen:

Bent u op zoek naar een goed onderhouden woning en zeker geen standaard woning dan moet u hier echt even een kijkje nemen.

De woning is door de huidige eigenaren altijd goed onderhouden en de gehele woning is geïsoleerd. Achter de voordeur treft u een ruime hal met uitgebreide meterkast, trapopgang naar de 1^e verdieping, toilet en toegang tot de lichte doorzonwoonkamer met half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur aan. De keuken gaat u vervangen of u gaat nieuwe frontjes plaatsen. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie, warme marmeren vloer. Aan de achterkant zijn de voormalige ramen verwijderd en vervangen door een glazen pui tot en aan de vloer. Hierdoor heeft u veel lichtinval. Wat betreft de buitenbeleving hier kunt u al snel en heel lang van genieten. Er is een mooie veranda geplaatst waar u heerlijk kunt zitten en met regen zit u heerlijk droog. De tuin is fraai aangelegd en hier is nog een mooi terras en een stenen berging voor de fietsen en overige spullen. Achter de tuin heeft u nog een terras aan het water. Hier kunt u ook heerlijk zitten en genieten. Uw eigen bootje kunt u hier aanleggen. Detail de boot met buitenboordmotor van de huidige eigenaar is ter overname! Dan kunt u meteen de polder verkennen met zijn vele weidevogels, de Hollandse koeien en de schapen met hun lammeren.

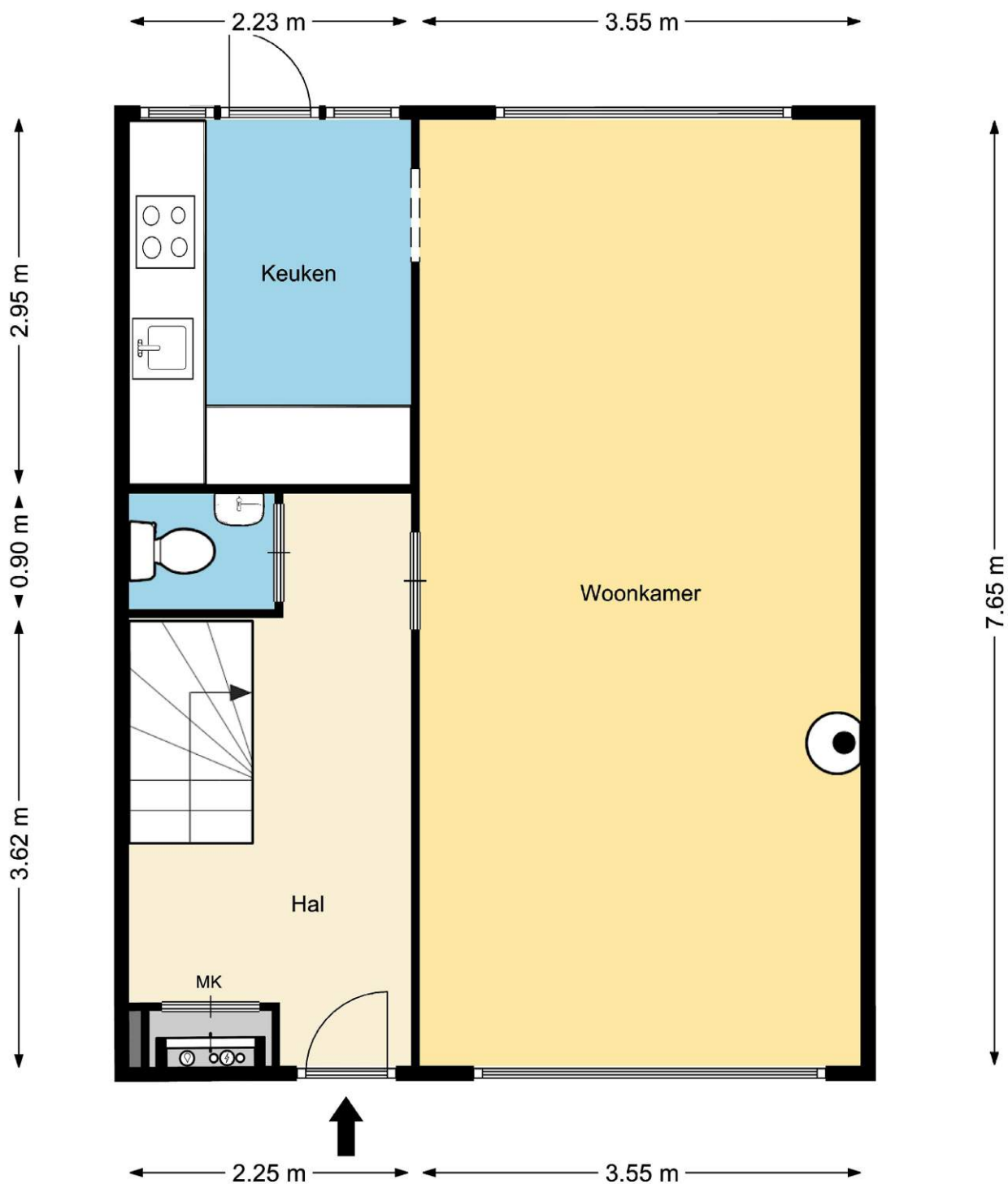
De 1^e verdieping is voor u een kuuroord. Op deze verdieping waren 3 slaapkamers en een badkamer. Dit is in zijn geheel op de schop gegaan en zo heeft de voormalige badkamer een andere bestemming gekregen. We treffen hier een sauna, vaste wastafel, wasmachine/droger aansluiting en 2^e toilet aan. De rest van de verdieping is slaapkamer, badkamer en kledingruimte. We komen binnen in het natte gedeelte met bubbelbad, inloofdouche en vaste wastafel. Daarna lopen we door naar het slaapgedeelte met een luxe kast opstelling.

Via de vaste trap komen we op de 2^e verdieping. Deze verdieping is uiteraard ook weer bijzonder. Op de voorzolder is de CV opstelling, veel bergruimte en vaste wastafel. De kamer is ook een verrassing daar deze beschikt over een loggia. U heeft hier uw eigen terras met mooi uitzicht over het water en de wijk. Hier kunt u zitten tot de late uurtjes.

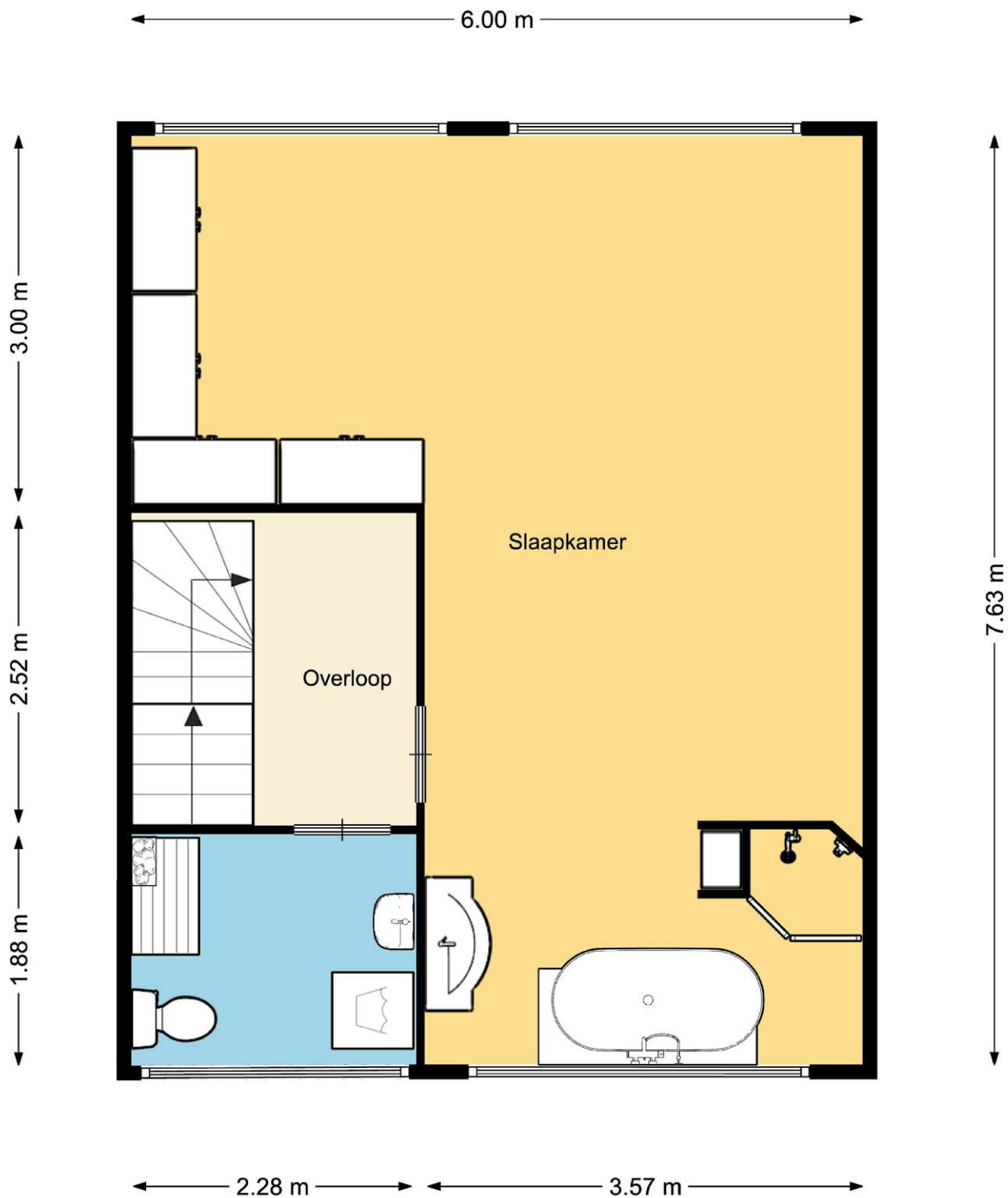
De ligging van de woning is perfect gelegen in deze jaren '70 woonwijk aan het begin van het dorp op de Noord. Zodra u het dorp binnenkomt gaat u meteen linksaf naar deze gemoedelijke woonwijk. Hier is nog ruimte en veel groen. Voor de jeugd is er een groot speelveld, waar u als bewoner geen last van heeft. Daar u aan het begin van het dorp zit, zit u dicht bij de supermarkt, kinderopvang, basisschool, sportverenigingen, bushalte, NS station op fietsafstand en Hotel/restaurant De Prins op loop/fietsafstand. Hier kunt u een heerlijk hapje eten.

Westzaan is een zeer gemoedelijk dorp met een rijk verenigingsleven. Wilt u de drukke stad ontvluchten dan is Westzaan zo dicht gelegen bij Amsterdam zeker een aanrader.

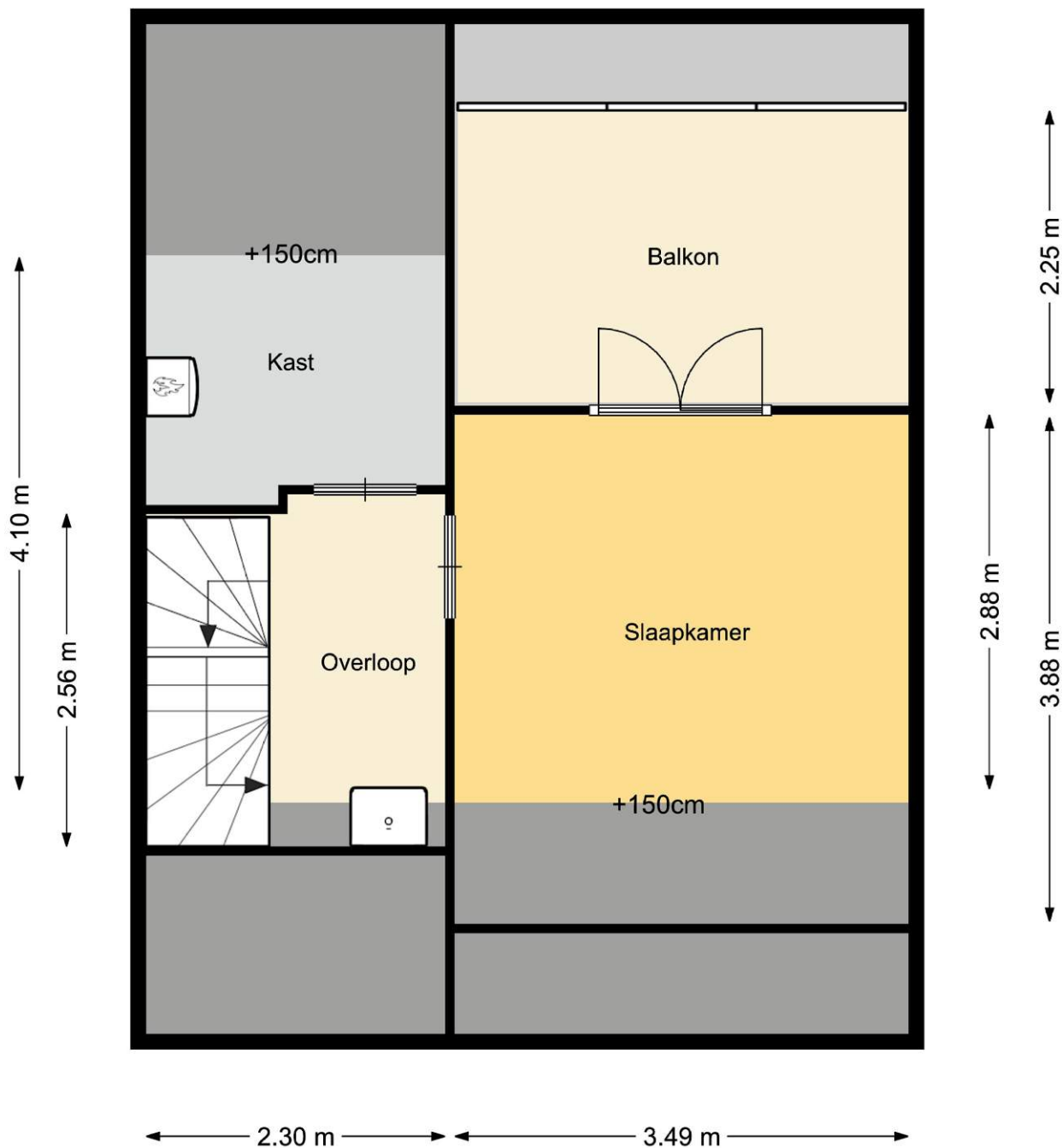
Zien wij u snel in de fraaie woning? Wij ontvangen u graag.



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



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

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 1972 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."

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 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.