

G. VAN HEIJNINGENSTRAAT 10 ZAANDAM

KARAKTERISTIEK WONEN IN DE BURGEMEESTERSBUURT



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 255.000,- k.k.

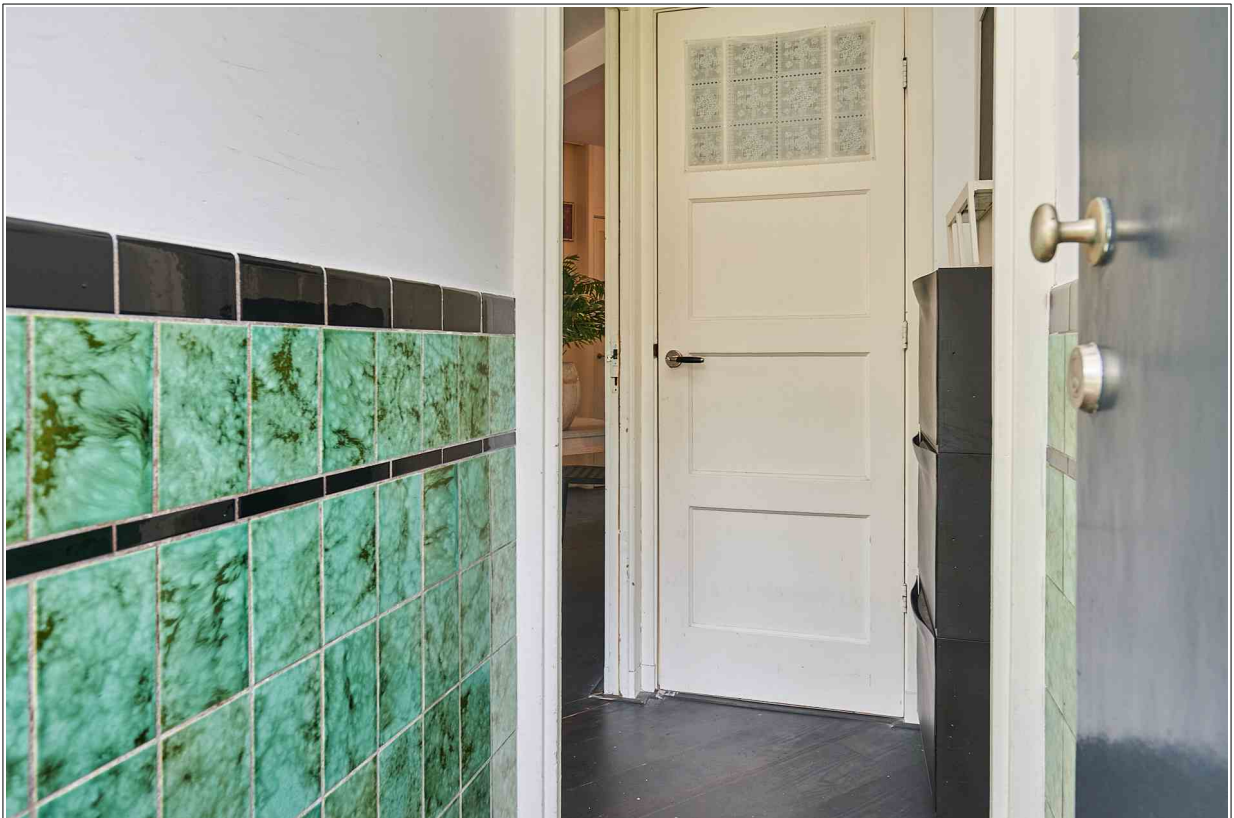
Bijzonderheden:

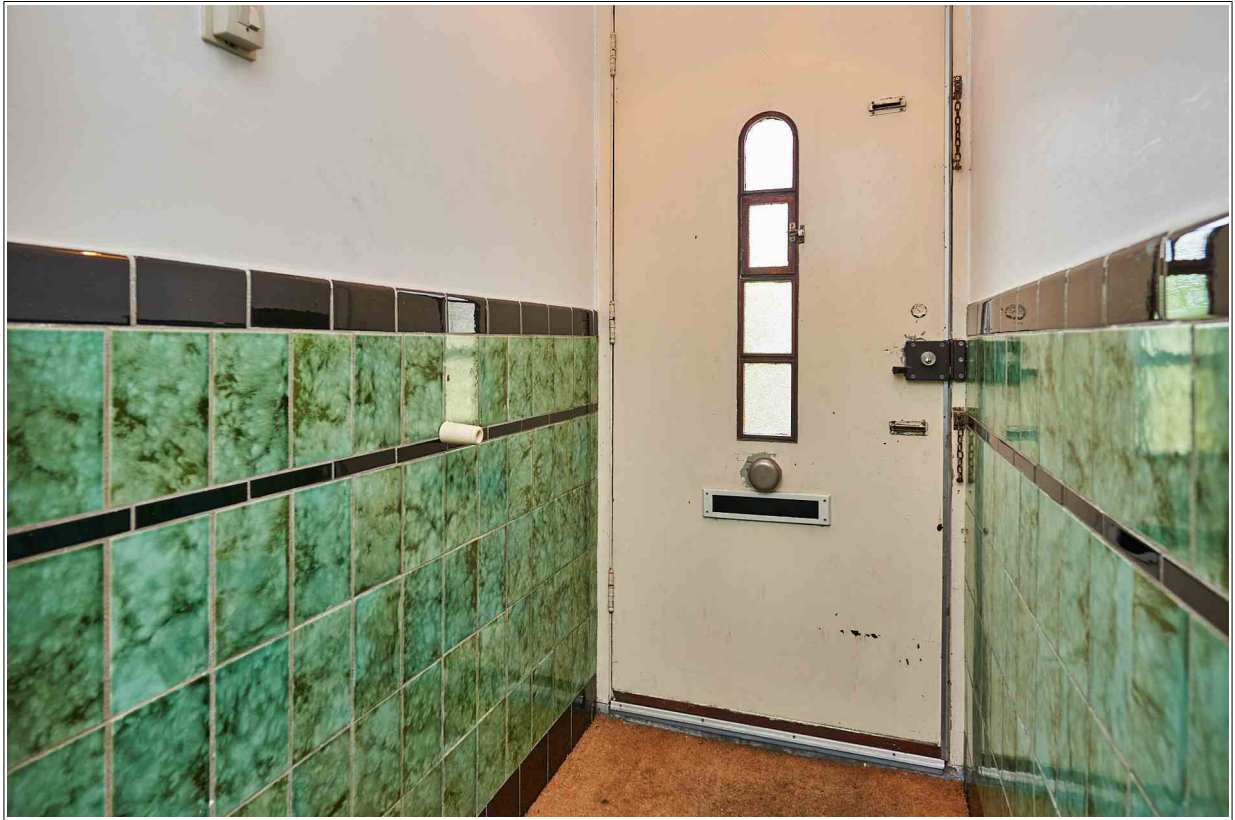
Bouwjaar woning	: Circa 1938
Inhoud woning	: Circa 300m ³
Woonoppervlakte	: Circa 90m ²
Oppervlakte grond	: 111 m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 28m ²
keuken	: Circa 5,5m ²
badkamer	: Circa 4,2m ²
slaapkamers	: Circa 14,8m ² , 7,1m ² , 17,5 m ²
schuur	: Circa 2,9meter x 2,1meter
Tuinligging	: Zuidoost 1,60 meter breed en 13,6 meter diep
Isolatie ramen	: Ja, grotendeels
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Nee, Drowa chips in kruipruimte
EPA label en klasse	: Nog niet aanwezig
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Voldoende
Keuken bouwjaar	: Circa 2001
Apparatuur	: Vaatwasser, koelvriescombinatie, kookplaat met 4 branders afzuigkap
Kleur	: Wit met wit kunststofblad
Bijzondere erfdiensbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas combiketel bouwjaar: 2012 (huur)
Oplevering	: In overleg, maar kan snel

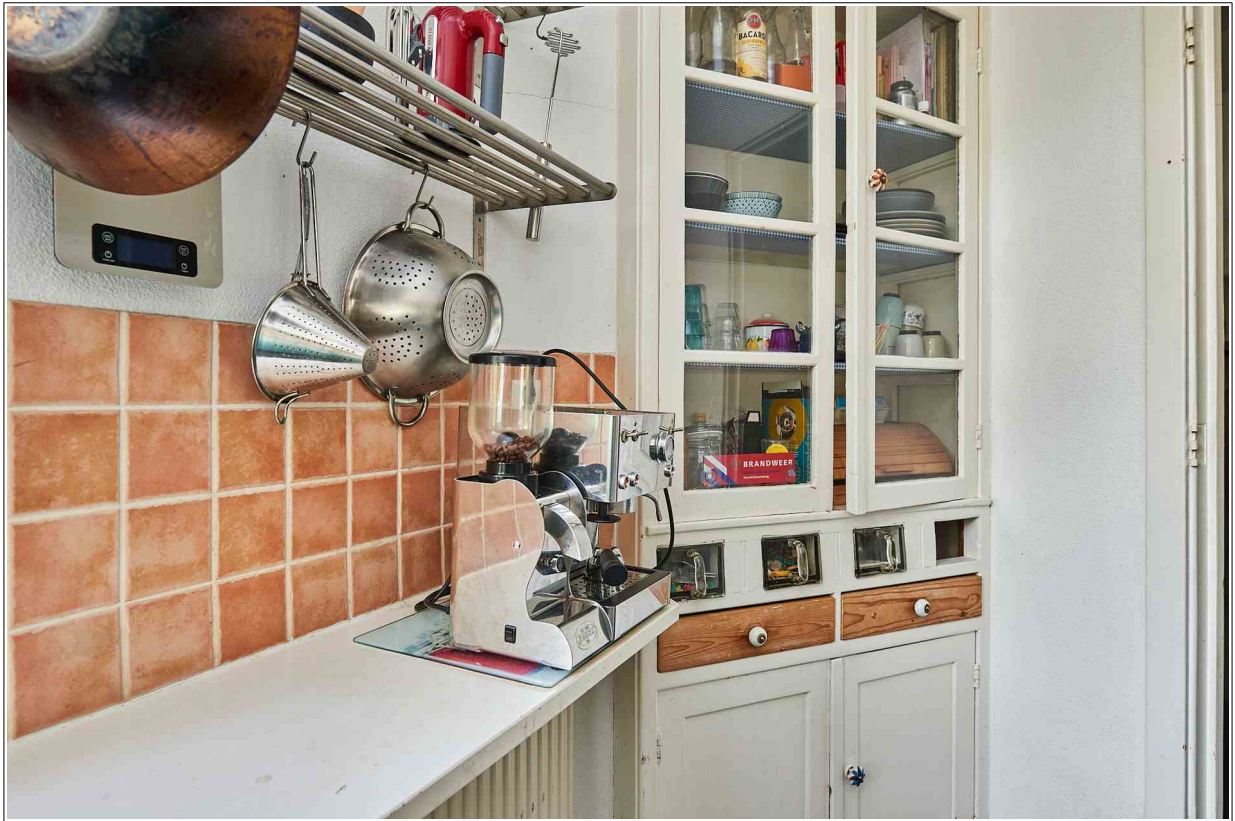
Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie I , nummer 9485, groot 111 ca eigen grond

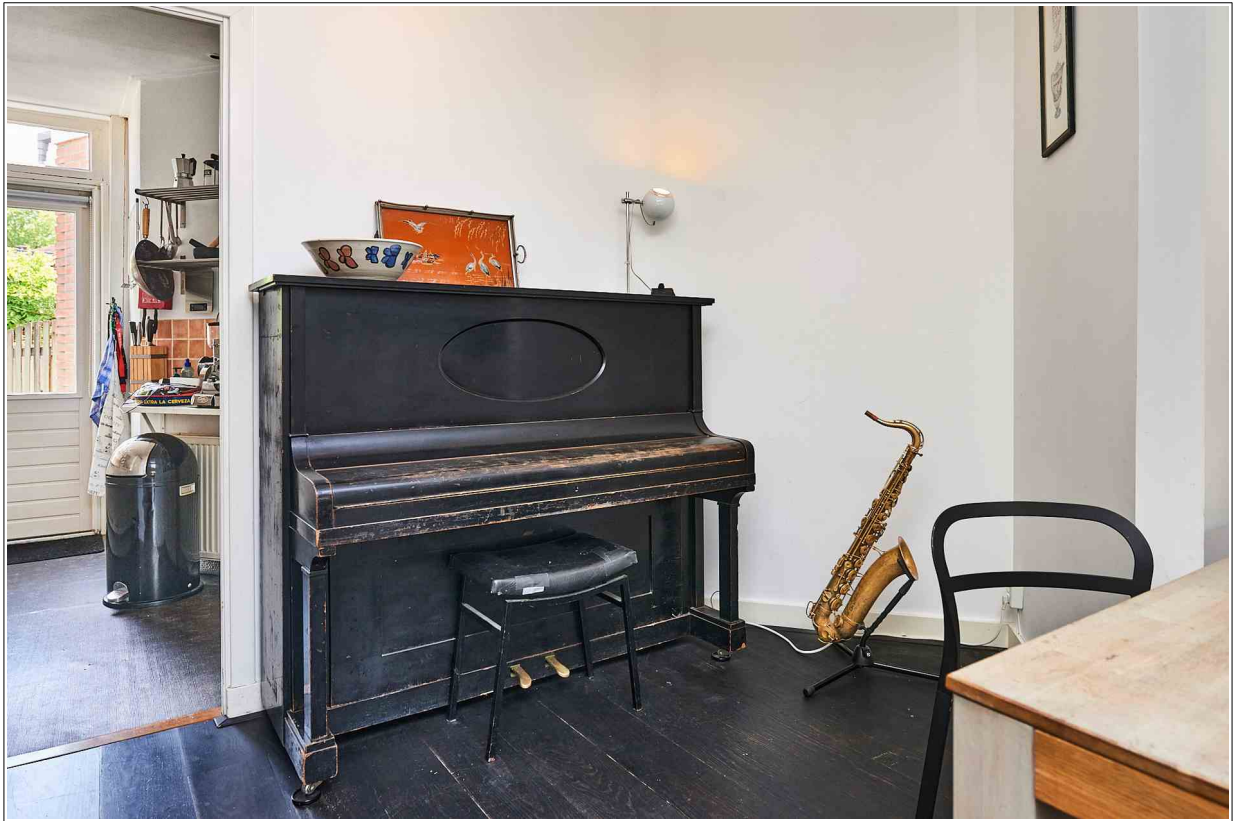
Een kijkje in en om de woning:



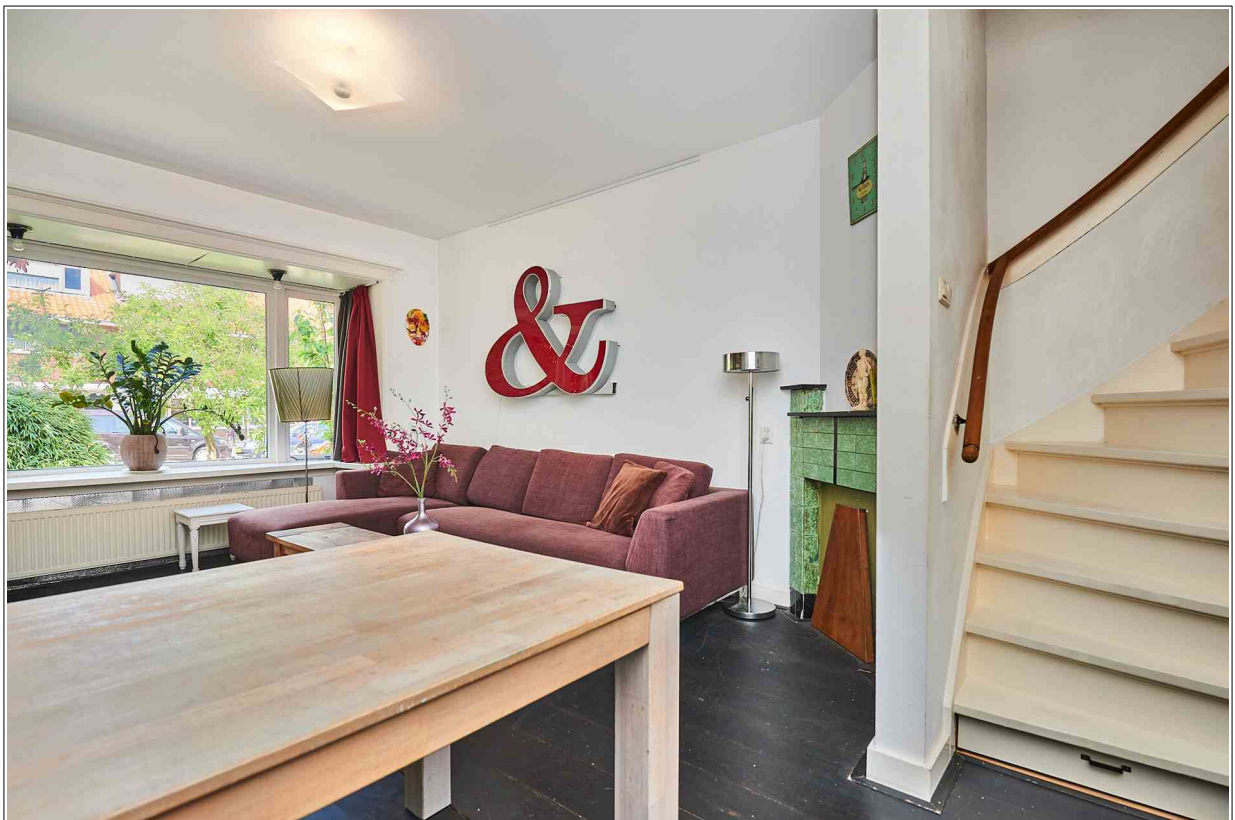






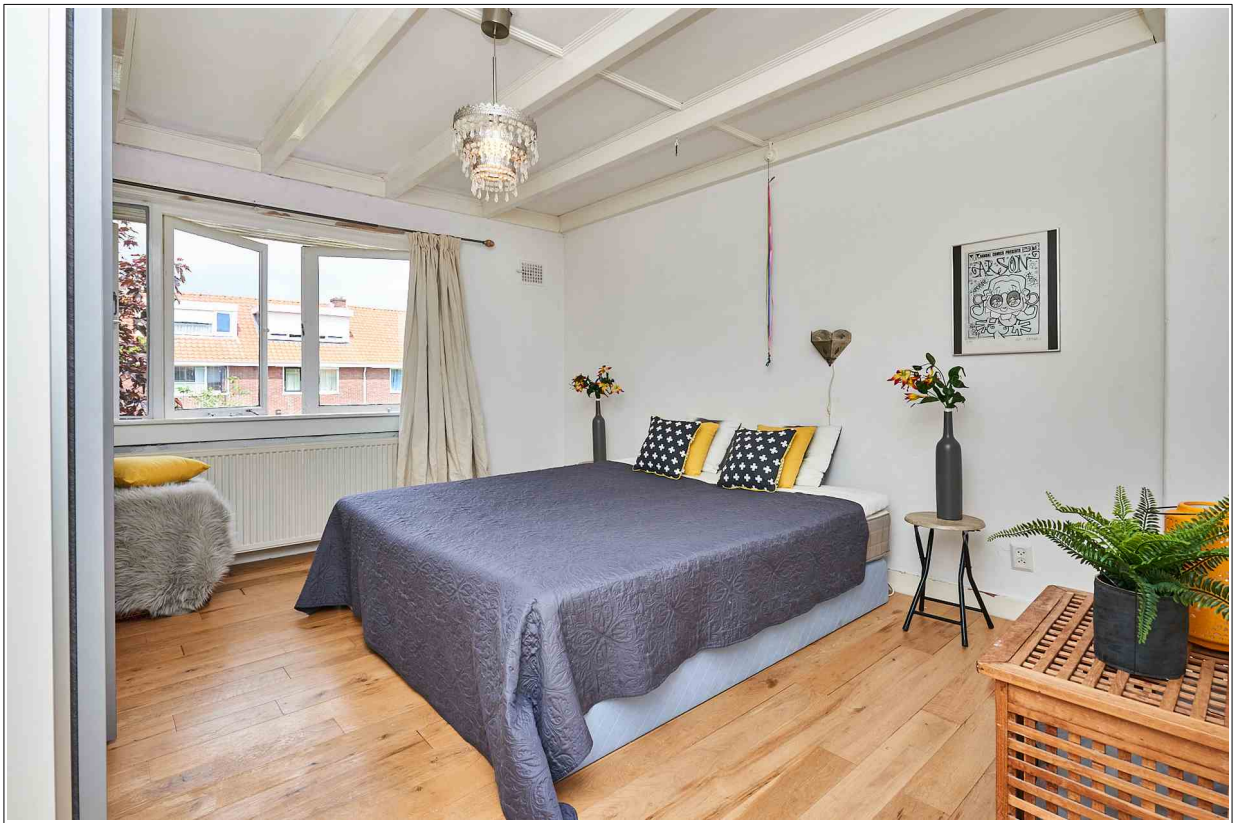


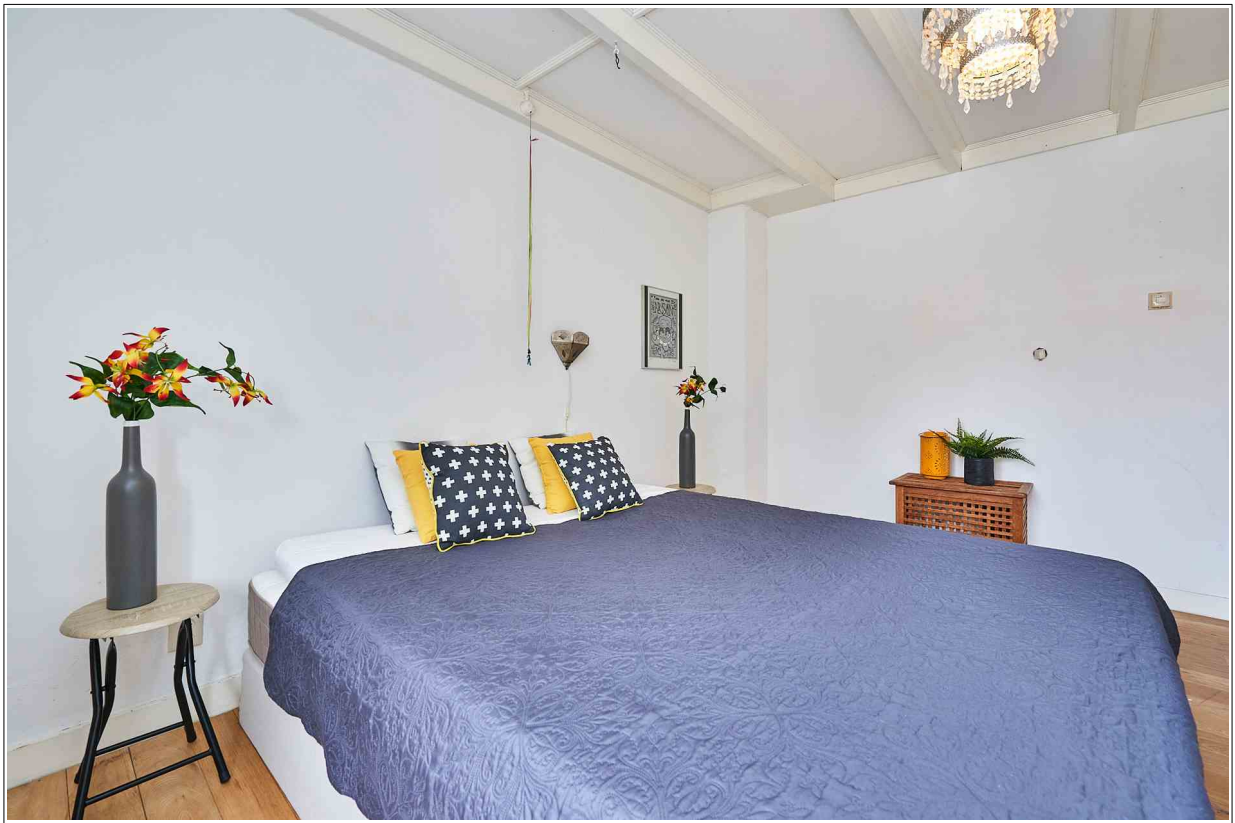




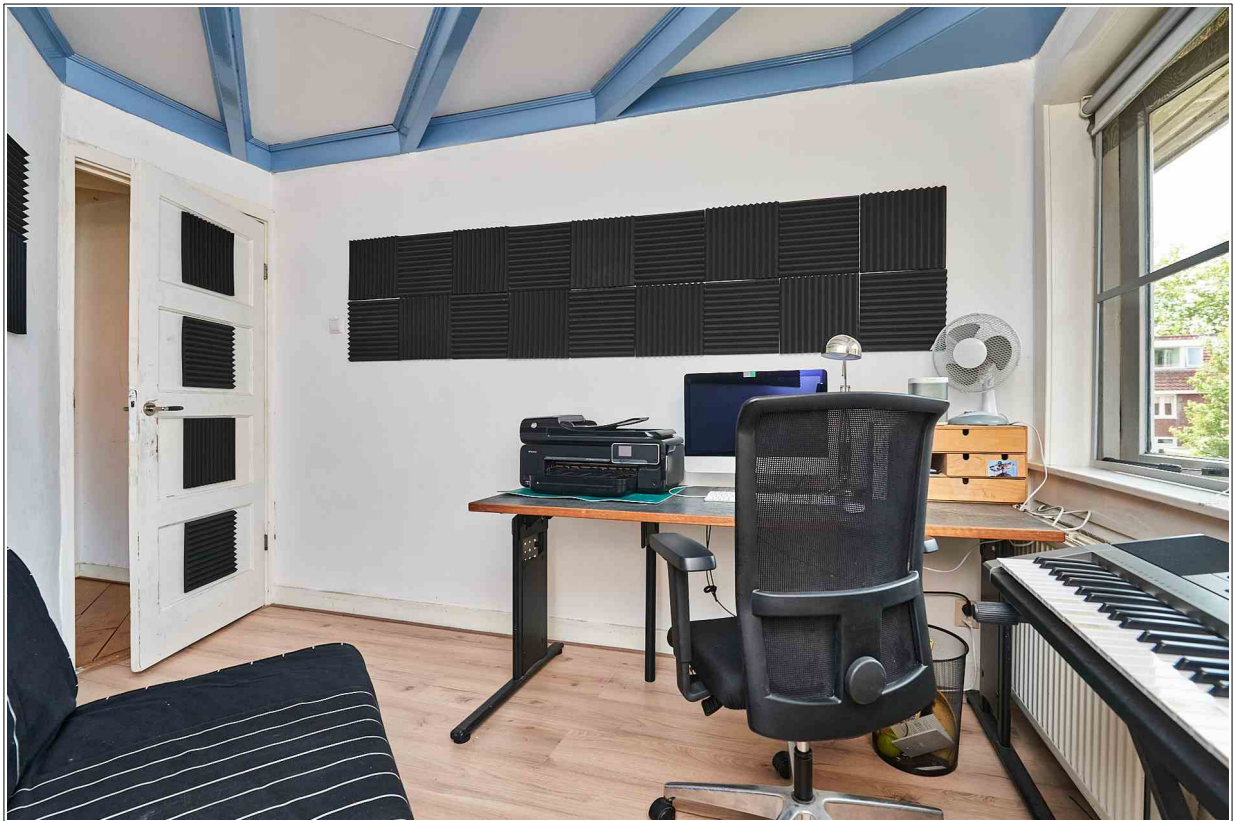


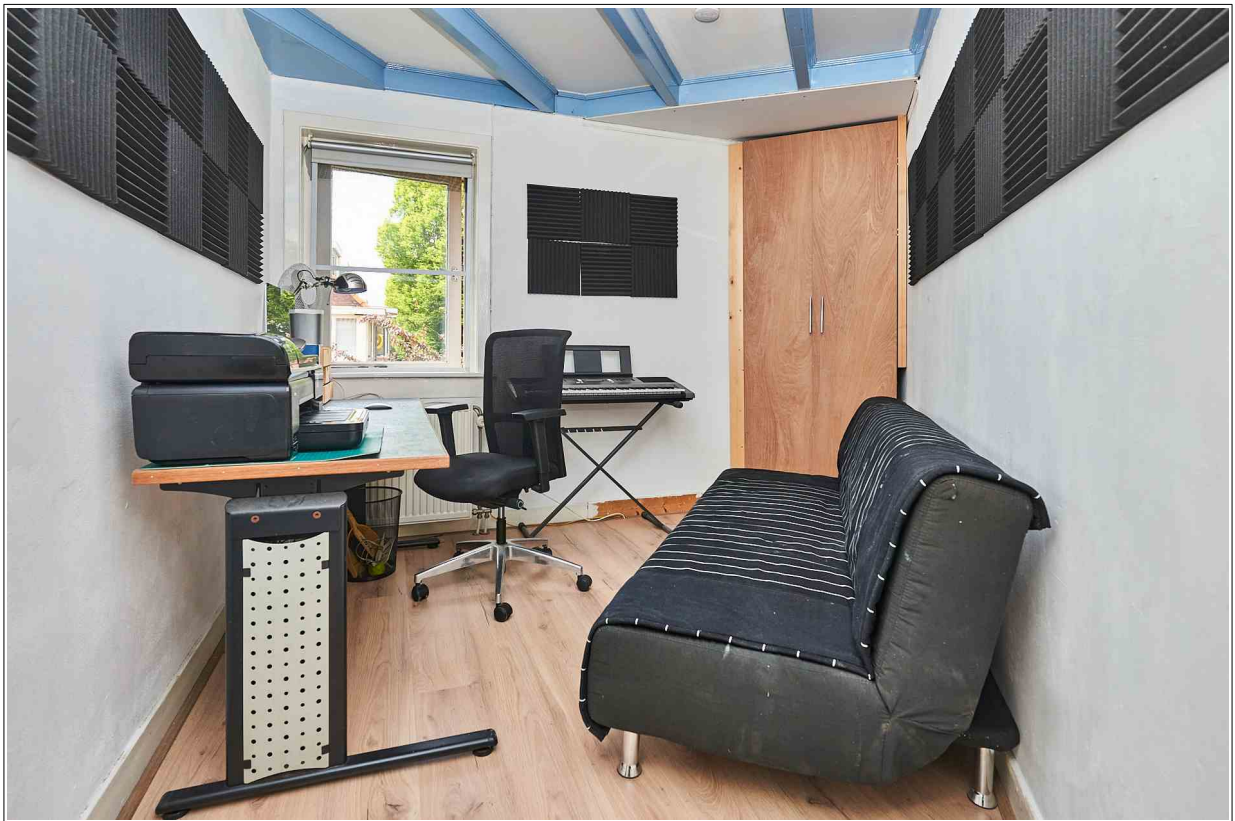


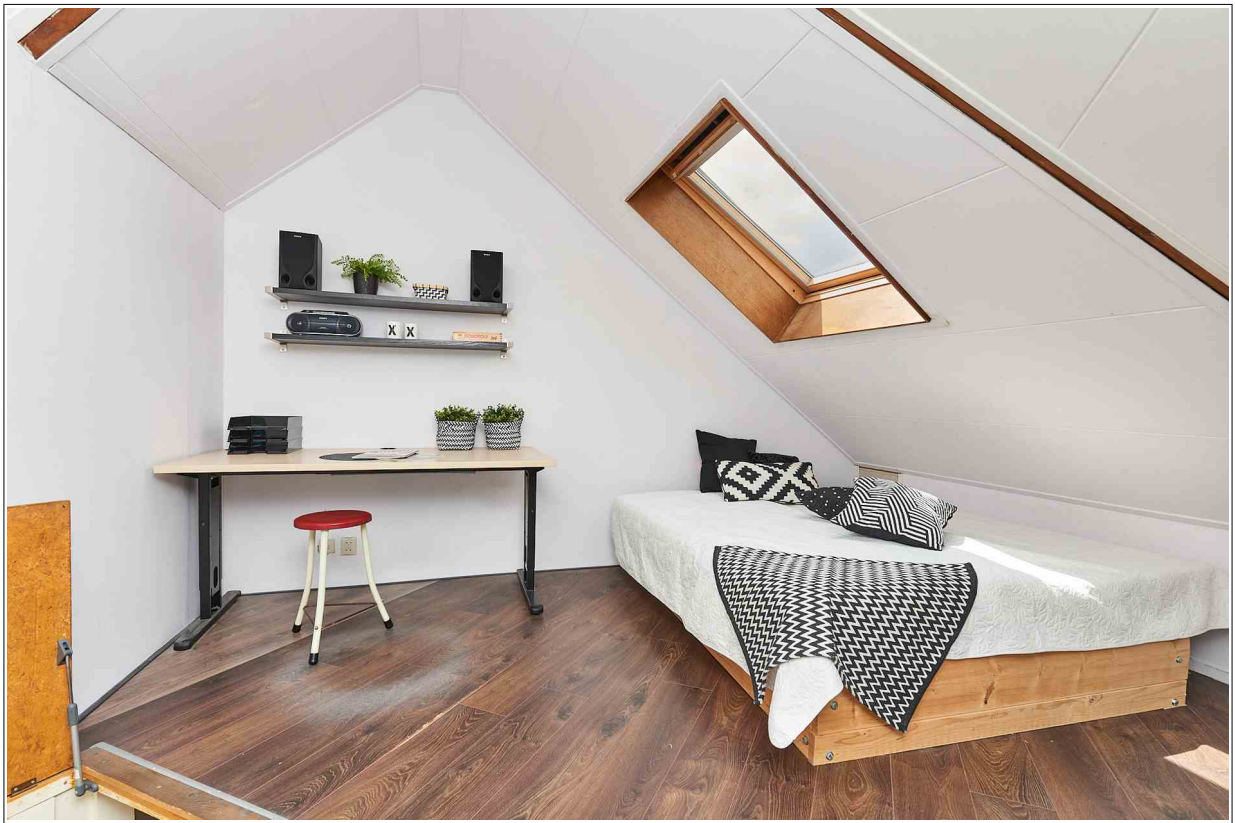




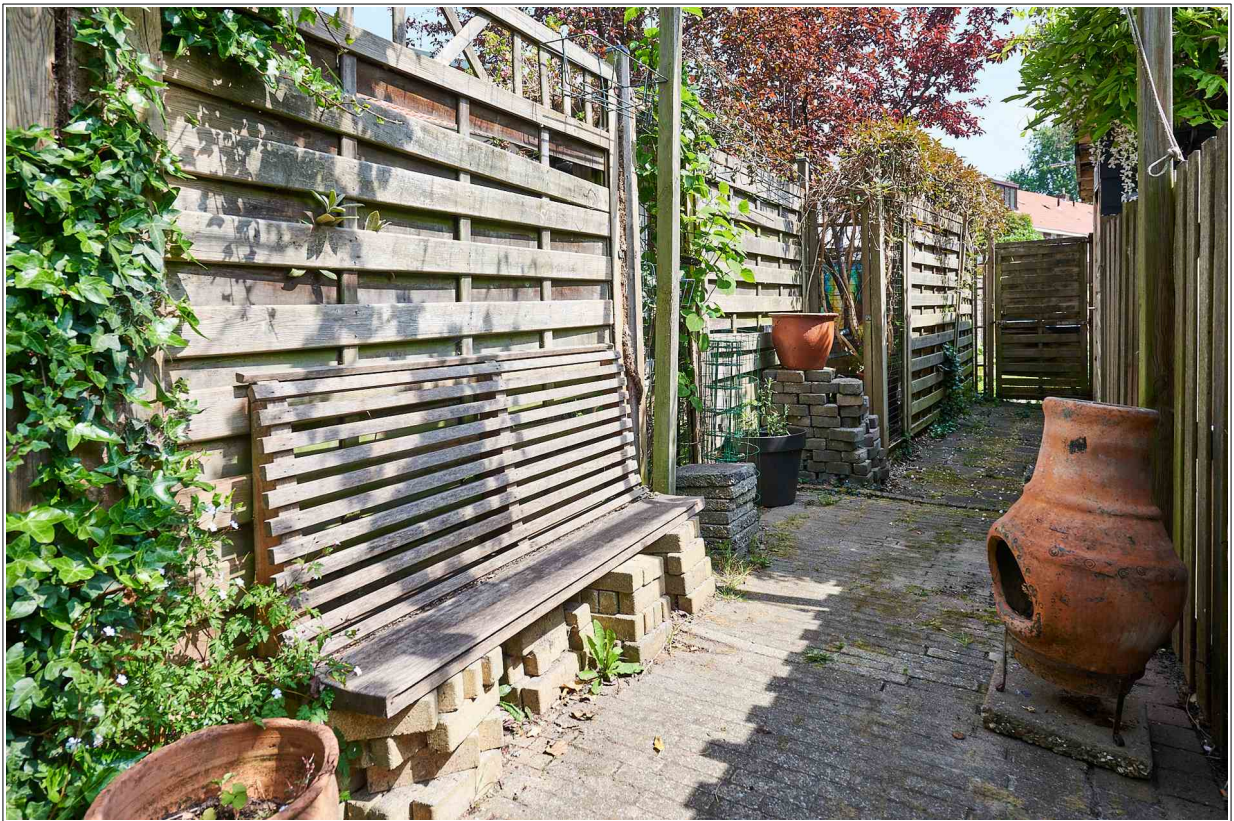
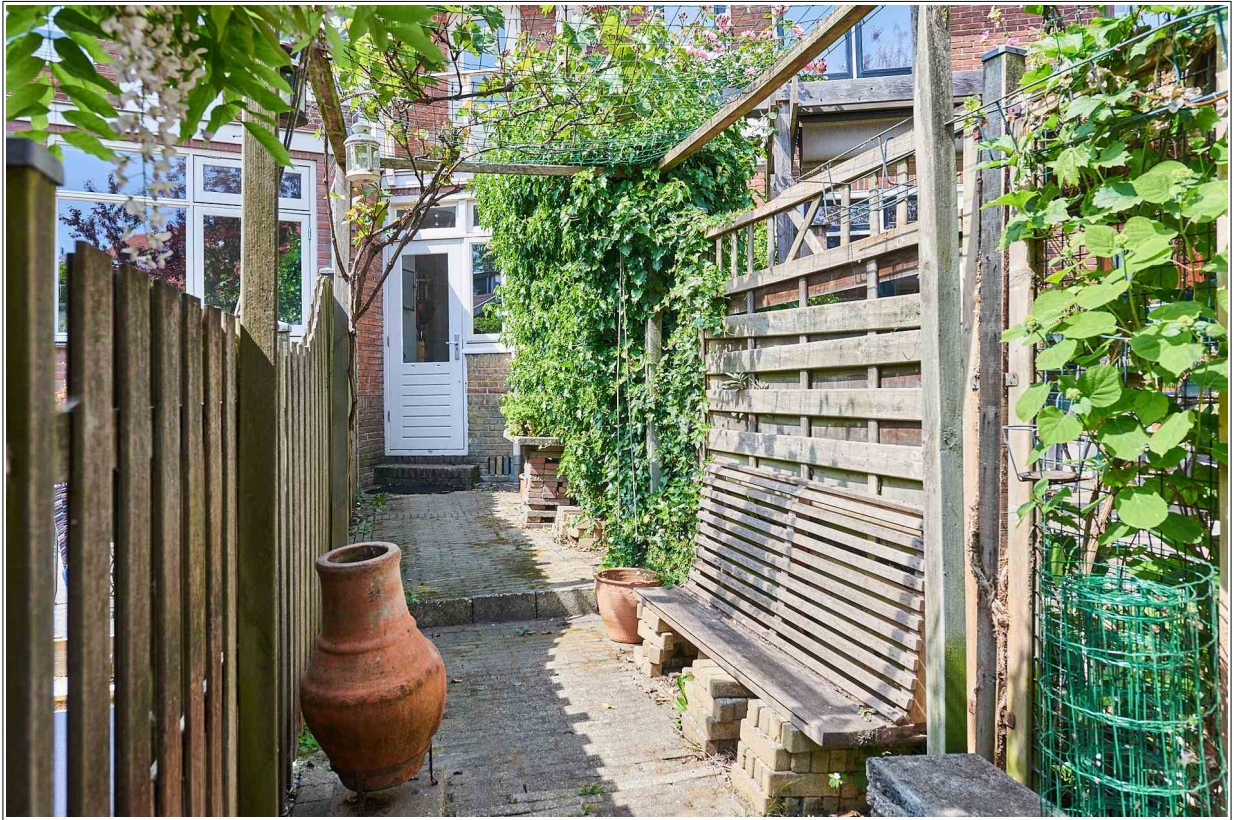


















Indeling:

Begane grond : Hal, entree, hangcloset met fonteintje, deur naar de woonkamer met originele wandkast, trapopgang met trapkast, toegang tot de keuken met deur naar de smalle, diepe en zonnige tuin met achterom. Ook de voortuin is een aanrader. Het betreft een ruime zonnige tuin, aan de straat maar toch heerlijk besloten.

1e Verdieping : Overloop, een grote slaapkamer en één kamer die thans in gebruik is als hobbykamer, badkamer met ligbad, wastafelmeubel en deur naar balkonnetje.

2e Verdieping : Bereikbaar via vaste trap, thans één grote ruimte in gebruik als slaapkamer/ fitnessruimte, opstelling cv en veel bergruimte.

Bijzonderheden:

- Originele wandtegels in de hal
- Originele wandkasten in woonkamer en keuken
- Schoorsteenmantel met originele tegels
- Dak en muurisolatie, alsmede drowa chips in de kruipruimte
- Dakgoot voorzijde en balustrade balkon dienen te worden vervangen
- Begane grond dubbel glas, eerste verdieping deels dubbel glas
- Huurketel € 33,59 p.m. ; afkoopsom € 1065,- per 01-07-2020 Dient overgenomen te worden.
- Fundering onderzocht in 2001, code I , thans wordt de woning gemonitord via meetbouden.
- Funderingsonderzoek en meetboudenrapport aanwezig.
- Meetboudenrapport geeft geen bijzonderheden aan
- Op slechts 7 fietsminuten naar NS station Zaandam en 12 minuten naar de Hempont
- Op loopafstand van supermarkt
- Basisschool om de hoek
- Vlakbij uitvalswegen naar Amsterdam, Alkmaar en Purmerend
- Oplevering in overleg maar kan redelijk snel.

Algemeen:

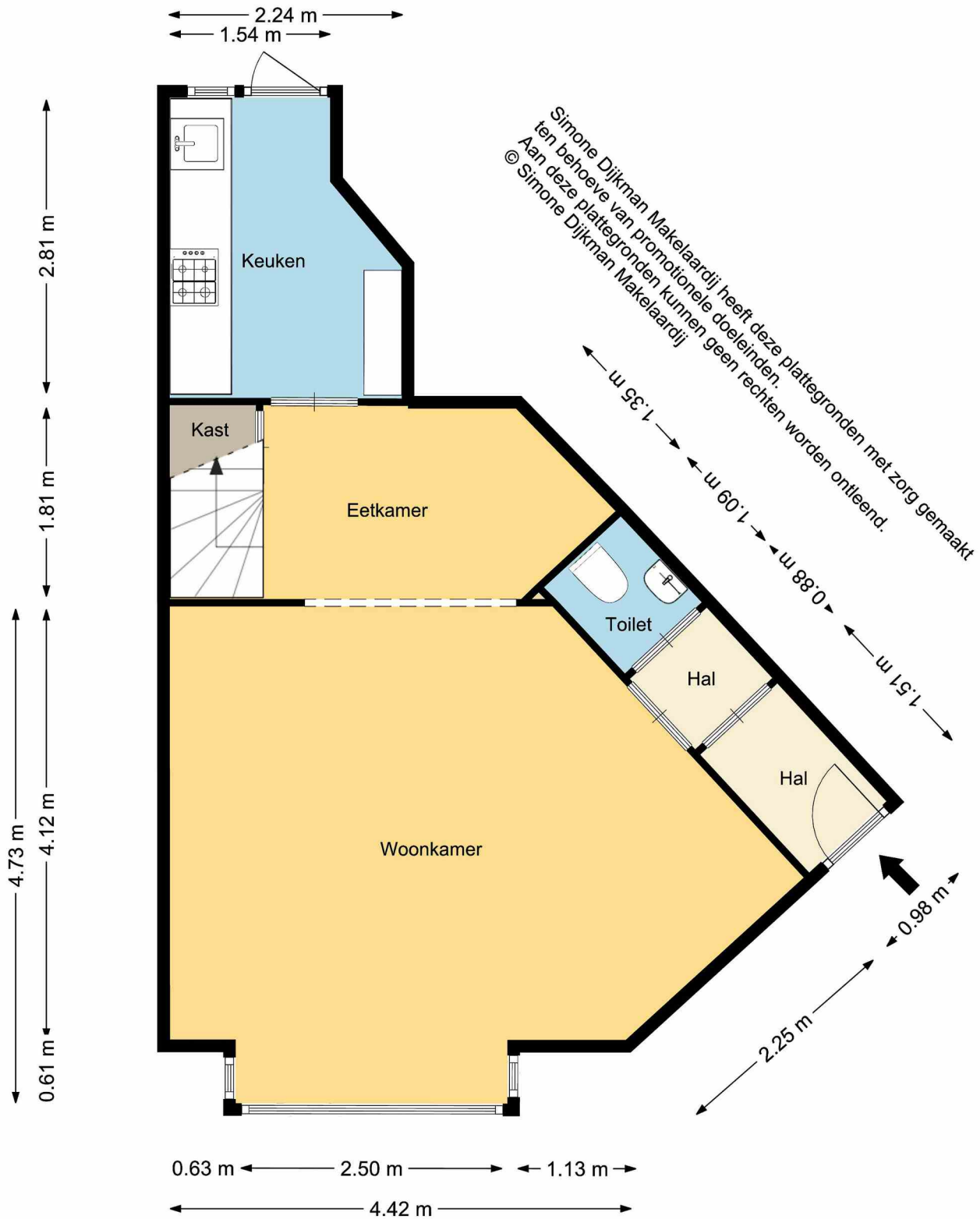
Deze bijzondere woning staat op een bijzondere plek in de populaire Burgemeestersbuurt.

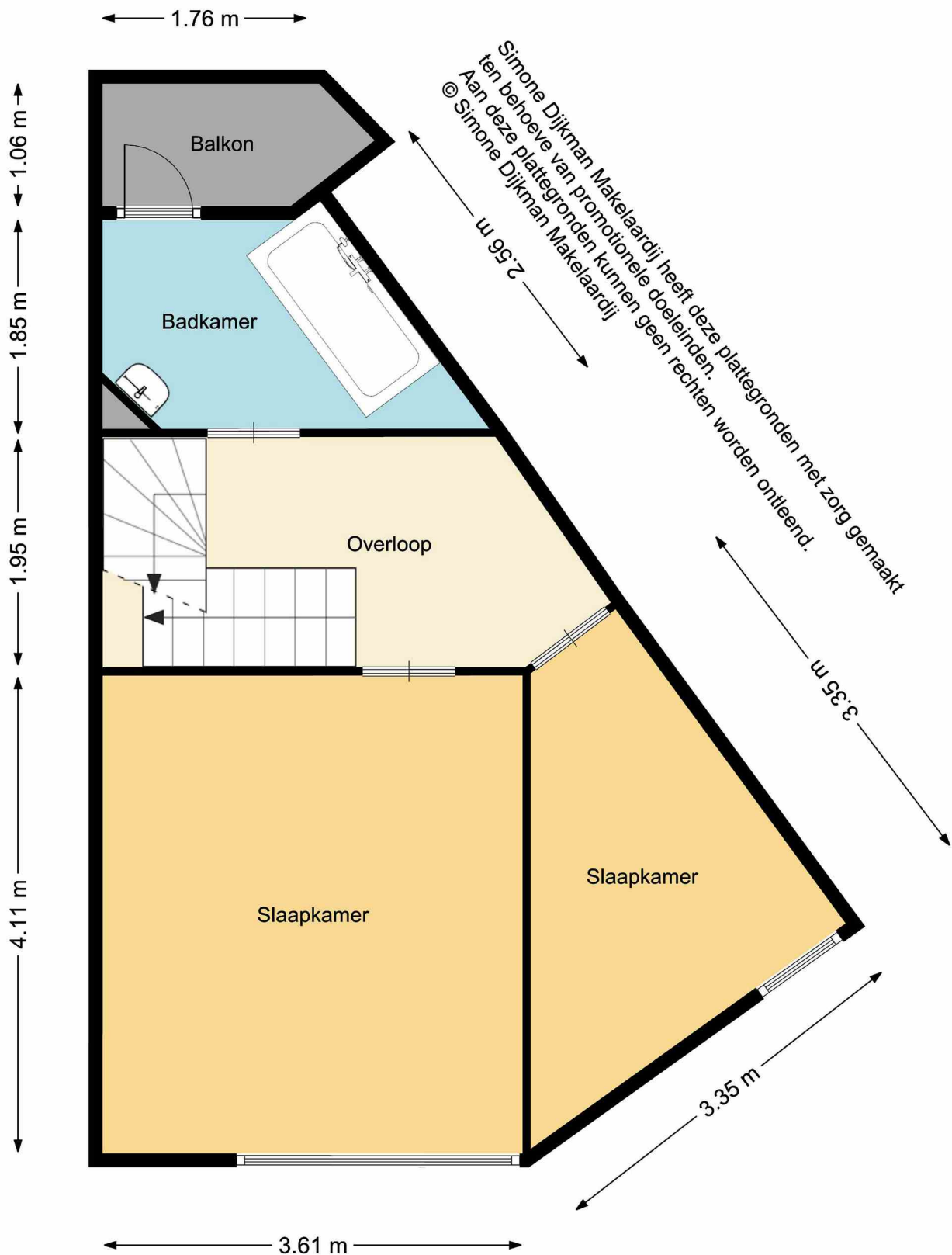
De woning ligt namelijk als het ware in twee straten, in zowel de Pieter Pauwstraat als de G. van Heijningenstraat. Hierdoor heeft de woning een prachtige brede voortuin, waar je vanaf het middaguur tot de avond heerlijk van het zonnetje kunt genieten. De voortuin is een klein lustoord met diverse planten w.o. een camelia en 2 fruitboompjes. Appeltaart of appelcider van appels uit eigen tuin of sappige pruimen? Dat is allemaal mogelijk. Door de bijzondere taartpuntvorm van de woning heb je aan de achterzijde een smalle maar diepe tuin op het Zuidoosten waar je een groot deel van de dag ook van het zonnetje kunt genieten.

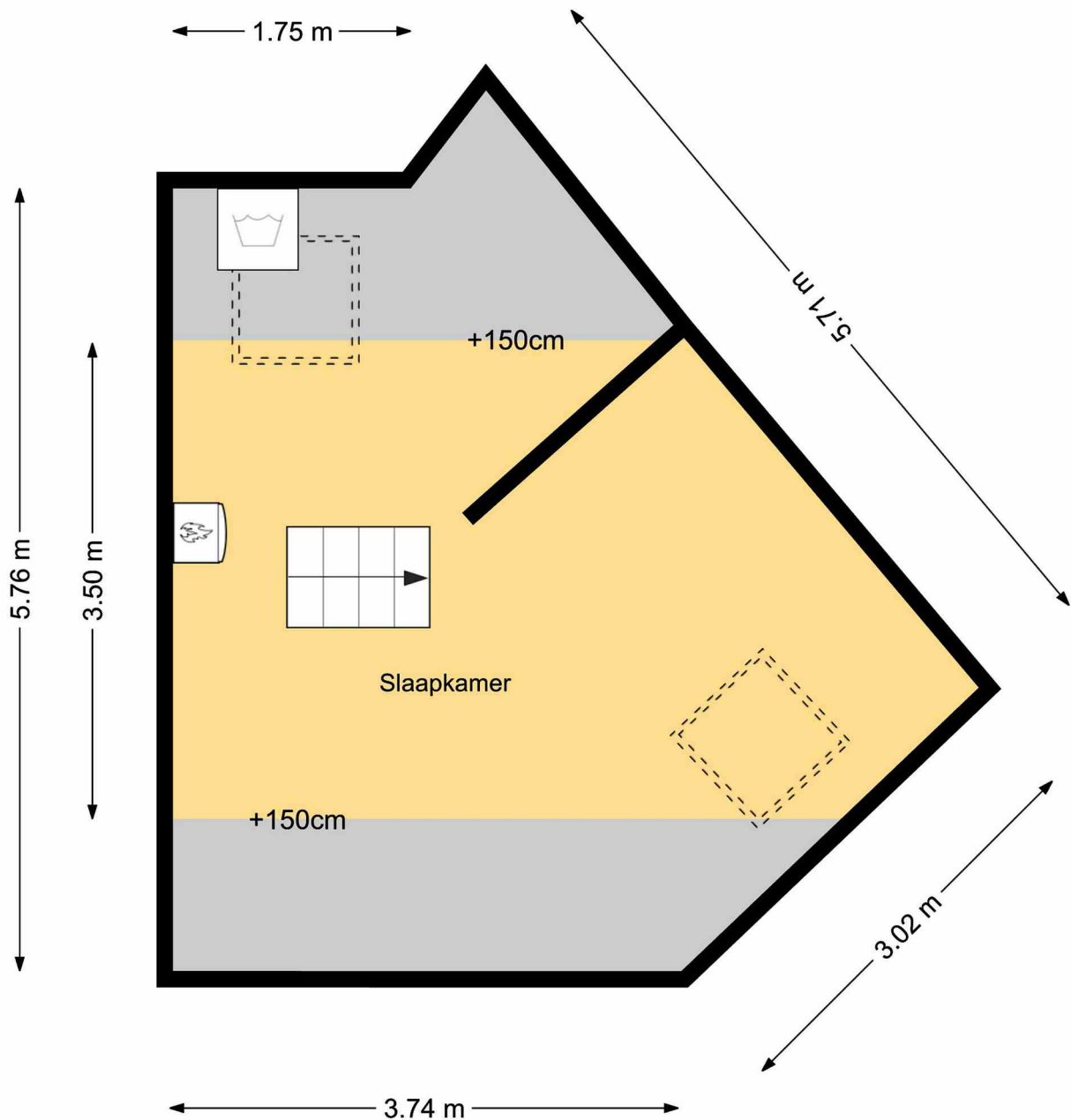
Als je de woning via de gang met de fraaie originele wandtegels binnenkomt, proef je al meteen het karakter van de woning. In de woonkamer met knusse erker vind je diezelfde tegels terug in de schoorsteenmantel. Ook een leuk detail zijn de originele glazen wandkasten in de woonkamer en de keuken. Via de keuken kom je in de zonnige achtertuin met schuurtje waar je de nodige spullen kwijt kunt. De bovenverdieping bereik je via een trap in de woonkamer.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en een badkamer met ligbad en vaste wastafel en deur naar klein zonnig balkon. De tweede verdieping te bereiken via een vaste trap is thans één grote ruimte. Deze wordt gebruikt als 3^e slaapkamer, fitnessruimte en bergruimte. Hier staat ook de wasmachine en de cv-ketel.

Tot slot: de woning is centraal gelegen op fietsafstand van het centrum met terrasjes, winkels, Zaantheater en NS station, vlak bij uitvalswegen en ideaal voor kinderen met een basisschool om de hoek. Bel ons voor meer informatie voor een veilige bezichtiging.







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

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: G. van Heiningenstraat 10 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rode lamp en wandlamp woonkamer	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast grote slaapkamer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- houten vloer(delen)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kleed woonkamer	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schilderij ophangstelsysteem	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Vaatwasser, koel/vriescombinatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combimagnetron	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gaskookplaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Metalen keukenrekjes	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- WC rolhouder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorraad rolhouder en WC borstel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kastje met glazen deur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- spiegelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- handdoekrek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- ladekastje	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- douchegordijn	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- radiatorfolie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Tuin</i>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bepanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuys/buitenberging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<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>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam</p> <p>Secctie I</p> <p>Perceel 9485</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 1938 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 1938. De fundering van het verkocht kan bestaan uit grenen heipalen. Deze grenen heipalen kunnen aangetast zijn door bacteriën. De woning is in 2001 onderzocht en heeft Code 1. Dit houdt in dat er binnen 25 jaar geen zakkingen te verwachten zijn. Het risico voor de eventuele aantasting van de grenen heipalen is per de dag van levering voor rekening van kopers, die verkoper en diens makelaar bij de levering zullen vrijwaren voor alle kosten voortvloeiende uit het betreffende onderzoek, waaronder begrepen de kosten voor eventueel funderingsherstel.

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 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 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.