

BURGEMEESTER VERSTEGENSTRAAT 10 a
WESTZAAN

RUSTIG WONEN IN DE
BURGEMEESTERSBUURT



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1975
Inhoud woning	: Circa 384m ³
Woonoppervlakte	: Circa 107m ²
Oppervlakte woonkamer	: Circa 26,7m ²
keuken	: Circa 7,2m ²
badkamer	: Circa 4,5m ²
slaapkamer	: Circa 13,83m ² , 11,7m ² , 11,7m ² , 4,82m ²
berging	: Circa 3,2 x 1,75 meter
balkon	: Circa 2,8 x 1,6 meter, gelegen op het Oosten
Isolatie ramen	: Deels
Dakisolatie	: Nee
Muurisolatie	: Nee
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: C
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Afzuigkap, close in boiler
Kleur	: Wit met houtkleur werkblad
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Nefit combiketel bouwjaar: circa 2008
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2924 A6, complex is gelegen op eigen grond

Een kijkje in en om de woning:





































Indeling:

Begane grond : De woning beschikt over een eigen stenen berging bij de hoofdentree. Via de centrale hal met trappenhuis en brievenbussen komt u op de 1^e verdieping. Gelegen op de hoek komt u bij deze rustig gelegen woning aan. U stapt binnen in de zeer royale hal met trapopgang naar de verdieping en meterkast. Links treffen we de ruime keuken aan. In de hal is het separate toilet en de badkamer met douchecabine en dubbele wastafel. De woonkamer is lekker licht en ruim met balkon en aan de zijkant is nog een slaap/werkkamer welke ook direct toegang tot de badkamer heeft.

1e Verdieping : Royale overloop met CV kast, alwaar ook de opstelling voor de wasmachine en droger is en uiteraard nog extra berging. Er is een ruime master bedroom met hoog plafond waardoor u een heerlijk ruim gevoel krijgt. Aan de voorkant is een royale kinderslaapkamer met daarnaast nog een werk/kinderslaapkamer. Indien u aan deze kant nog een dakkapel plaats wat de burens ook gedaan hebben dan krijgt u nog meer ruimte.

Bijzonderheden:

- Gelegen op **eigen grond**
- Kleinschalig complex van 10 woningen
- Eigen berging op de begane grond
- Drie slaapkamers en een werkkamer
- D.m.v. het plaatsen van een dakkapel krijgt u aan de voorkant 2 ruime slaapkamers
- Ruime badkamer en separaat toilet
- Sfeervolle woonkamer met ruim uitzicht
- Gezellig balkon
- Bij de voordeur kunt u genieten van de ondergaande zon
- Gezonde VVE
- Rustig gelegen aan het begin van het dorp
- Speeltuin voor de kinderen om de hoek
- Bushalte, winkels aan het begin van het dorp en NS op 10 fietsminuten
- Diverse sportverenigingen zijn in het dorp aanwezig, alsmede Hotel Restaurant De Prins

Algemeen:

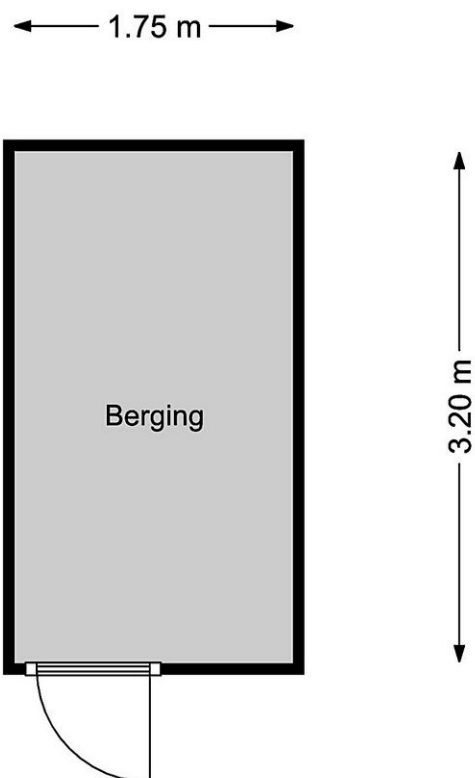
Wilt u ook heerlijk rustig wonen in een gemoedelijk dorp met de nodige voorzieningen in de buurt dan moet u snel komen kijken naar deze gewilde hoek maisonnette! Op de 1^e en 2^e verdieping ligt deze verrassend ruime woning. Er zijn 3 slaapkamers en een werkkamer. Door middel van het plaatsen van een dakkapel aan de voorkant (met vergunning) creëert u nog meer ruimte. Bij de entree hebben we de dichte keuken, separaat toilet, badkamer, slaapkamer, ruime woonkamer met balkon en op de bovenste verdieping 2 slaapkamers en een werkkamer, alsmede separate CV ruimte met wasmachine/drogerruimte. Het betreft hier een kleinschalige gezonde VVE. Heeft u een hond of wilt u lekker wandelen of hardlopen dan zijn er verschillende routes. Ook is er het mooie natuурpad wat zeker een aanrader is en in de winter met ijs is het een el dorado voor schaatsers. Wees er snel bij en maak meteen een afspraak voor een 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



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

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: Burgemeester Verstegenstraat 10A Westzaan				
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:				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kasten overloop	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Alle andere kasten	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen slaapkamer beneden	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen veluxramen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- parketvloer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zeil keuken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	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:				
- Afzuigkap, close in boiler	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
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"/>
- Boiler (keuken)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- voorzetramen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige tuin, te weten:				
- vlaggenmast(houder) balkon	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule:

Tot 2005 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 1975 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 BBMI. 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/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.