

WEIVER 23 WESTZAAN

VRIJSTAAND WONEN AAN HET
WATER



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1927
Inhoud woning	: Circa 325m ³
Woonoppervlakte	: Circa 100m ²
Oppervlakte grond	: 212m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 54m ²
badkamer	: Circa 6,5m ²
slaapkamer	: Circa 11,3m ² , 7,7m ² en 6m ²
schuur/hobbyruimte	: Circa 6,4meter x 2,7meter
Tuinligging	: Noorden, 6 meter breed en 12 meter diep vanaf aanbouw keuken
Isolatie ramen	: Ja, behoudens 2 raampjes
Dakisolatie	: Ja, op klein gedeelte bij CV ketel na
Muurisolatie	: Ja, van binnenuit
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: Nog niet aanwezig
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa
Apparatuur	: Vaatwasser, AGA gasfornuis met 5 branders (ter overname), afzuigkap, combimagnetron, koffiezetapparaat, 2 koelkasten met vriesladen
Kleur	: Wit met hardstenen aanrechtblad
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Recht van overpad via de steeg aan de Oostkant
Verwarming middels	: Bosch combiketel bouwjaar: circa 2008
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 3109, groot 212ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:















































Indeling:

Begane grond : Entree, hal met moderne uitgebreide meterkast met gas-/watermeter en moderne automaten. In de hal zit het toegangsluik naar de kelder. Doorzonwoonkamer met openslaande tuindeuren. Bergeiland bij de keuken. Zowel de keuken als het bergeiland zijn voorzien van een hardstenen blad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en zelfs 2 koelkasten met vriezers, alsmede vloerverwarming. In de aanbouw zit het moderne hangcloset. Tevens is hier ook de deur naar de tuin en het stenen bijgebouw (hobby/bergruimte). De woonkamer is royaal en heeft een flinke breedte. De fraaie houten vloer, strakke muren en plafond, houtkachel met mooie schouw en de designradiatoren geven de woonkamer een sfeervolle uitstraling. Via de open gelamineerde trap komen we op de 1^e verdieping aan.

1e Verdieping : Overloop met luik naar de CV opstelling bovenin. Er zijn 3 goede slaapkamers. In iedere slaapkamer is de fraaie kapconstructie in het zicht wat zorgt voor een ruimtelijk effect. De gehele verdieping is hier ook voorzien van een houten vloer. Detail het hekje op de overloop bij de trap is de verwarming. Aan de achterkant treffen we de ruime badkamer aan met ligbad (bubbelfunctie is defect) praktisch hangcloset met handdouche, inlopdouche en dubbele wastafel. Tevens is aan deze kant de ruime ouderslaapkamer met toegang tot de bergruimte bovenin. De slaapkamer is voorzien van vaste kasten en kabelaan sluiting. Aan de voorkant zijn 2 ruime kinderslaapkamers met vaste kasten.

Bijzonderheden:

- . Vrijstaande woning
- . Eigen grond
- . Vrijstaande hobby/werkruimte voorzien van elektra, verwarming en water
- . Prachtig uitzicht over Natuurgebied De Reef
- . Woning is volledig gemoderniseerd
- . Zeer royale living met woonkeuken en praktische bijkeuken
- . Fraaie houten vloer gelegen door de gehele woning
- . Keuken en aanbouw voorzien van hardstenen tegels
- . Gehele woning voorzien van glad stucwerk (muren en plafonds)
- . Drie royale slaapkamers
- . Ruime badkamer met ligbad, inlopdouche, 2^e hangcloset met handdouche
- . Kelder voor de wijnflessen aanwezigheid
- . Rookkanaal houtkachel, maart 2021 geveegd
- . Elektrische installatie is vernieuwd
- . Vloerverwarming keuken via de CV ketel, badkamer elektrische
- . Recht van overpad via de Oostkant om achterom te komen
- . Gelegen aan het begin van het Weiver, dus snelle ontsluiting
- . Aga Quaker ter overname
- . Een kleine strook grond aan de achtertuin en het water onder de steiger is van de burens. Dit is en blijft eigendom van de burens, in overleg mag men dit gebruiken.
- . Bushalte op loopafstand, alsmede de bakker, supermarkt, tandarts, basisschool etc.

Algemeen:

Het perfecte plaatje dat is wat wij hier hebben. Een pareltje gelegen aan natuurgebied "De Reef"

Bij binnenkomst wordt je verrast door de ruime, brede woonkamer met "woonkeuken". De woning is destijds volledig opgeknapt en gemoderniseerd. Dit is met liefde gedaan met de juiste materialen. Via de voordeur komen we in de hal met moderne, uitgebreide meterkast. De doorzonwoonkamer heeft een mooie frontbreedte. Er ligt een fraaie, massieve houten vloer en er is een houtkachel voorzien van schouw. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur met maar liefst 2 koelkasten inclusief vriezer voorzien van 3 laden. Er is een fraaie AGA Queker (ter overname) met meerdere ovens waar u heerlijke gerechten kunt creëren. De keuken is voorzien van hardstenen tegels met vloerverwarming. In de bijkeuken is achterin het moderne hangcloset en de buitendeur naar de mooie tuin. De doorzonwoonkamer is keurig en aan de achterkant voorzien van openslaande deuren. Alle muren en het plafond zijn glad gestuukt en er zijn design muurradiatoren aanwezig.

Via de gelamineerde trap komen we op de 1^e verdieping. Het traphek op de overloop is tevens de verwarming. Er zijn 3 goed bemeten slaapkamers. Detail is dat de balkenconstructie goed in het zicht is. Alle muren en het plafond tussen de balken is netjes gestuukt. De badkamer is ruim en voorzien van alles. Zo is er een dubbele wastafel, praktisch hangcloset met handdouche, ligbad (bubbels defect) en inloopdouche. De CV ketel is netjes weggewerkt in een kast op de overloop. De ouder slaapkamer is voorzien van diverse vaste kasten en geeft toegang tot de vliering.

Via de steeg kunt u met uw fiets, brommer of motor achterom komen. Hier treffen we een mooi stenen gebouw met verdieping. De voorkant is het domein van de hobbyist en aan de achterkant is een studio die u kunt gebruiken als bijvoorbeeld kantoor aan huis, werkplek of heerlijke chillruimte.


Dan beschikt de tuin over diverse zitjes, zodat op ieder moment van de dag kunt genieten van de zon met fraai uitzicht over de waterplas/natuurgebied "De Reef". Tot 's avonds laat kunt u hier genieten van de zon. En mocht het een warme zomerdag zijn en u wilt wat afkoelen dan kunt u dit doen in de waterpartij achter uw tuin. Velen zijn u al voorgegaan.

Naast de fraaie afwerking van de woning, de mooie tuin en het prachtige uitzicht is ook de ligging op het Weiver zeer gunstig. U zit namelijk aan het begin van de straat waardoor u snel op de Guisweg zit welke een snelle ontsluiting geeft naar de snelweg. De bushalte is op loopafstand, alsmede de basisschool, supermarkt, bakker, kapper, tandarts, hotel/restaurant De Prins etc. Het NS station is op fietsafstand.

Westzaan is de place to be! Lekker buiten wonen en toch alles zo dichtbij. Een heerlijk dorp waar het volop genieten is en de mensen gemoedelijk zijn.

Houdt u van het dorpse met alle moderne voorzieningen in de buurt dan is dit echt iets voor u.



<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 B Perceel 3109</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>	
---	--	---

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: Weiver 23 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:				
- inbouwspots/dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- wandmeubelkast/TV kast woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- slaapkamers	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"/>
- lamellen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	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"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Houtkachel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	X	<input type="checkbox"/>	<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:				
- 2 koelkasten met 3 vriesladen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat inbouw	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combimagnetron	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wasmachine/droger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- Aga Queker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
- WC houder en borstel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- WC houder en borstel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kastje boven wastafel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning is niet aangesloten	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"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten in tuinhuis/berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wijnkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 1927 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 electriciteit, 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 1927. 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.

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 gebruiksoverflakte. 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.

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.