

ZUIDEINDE 261 WESTZAAN

WONEN MET PRACHTIG UITZICHT OVER DE REEF



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

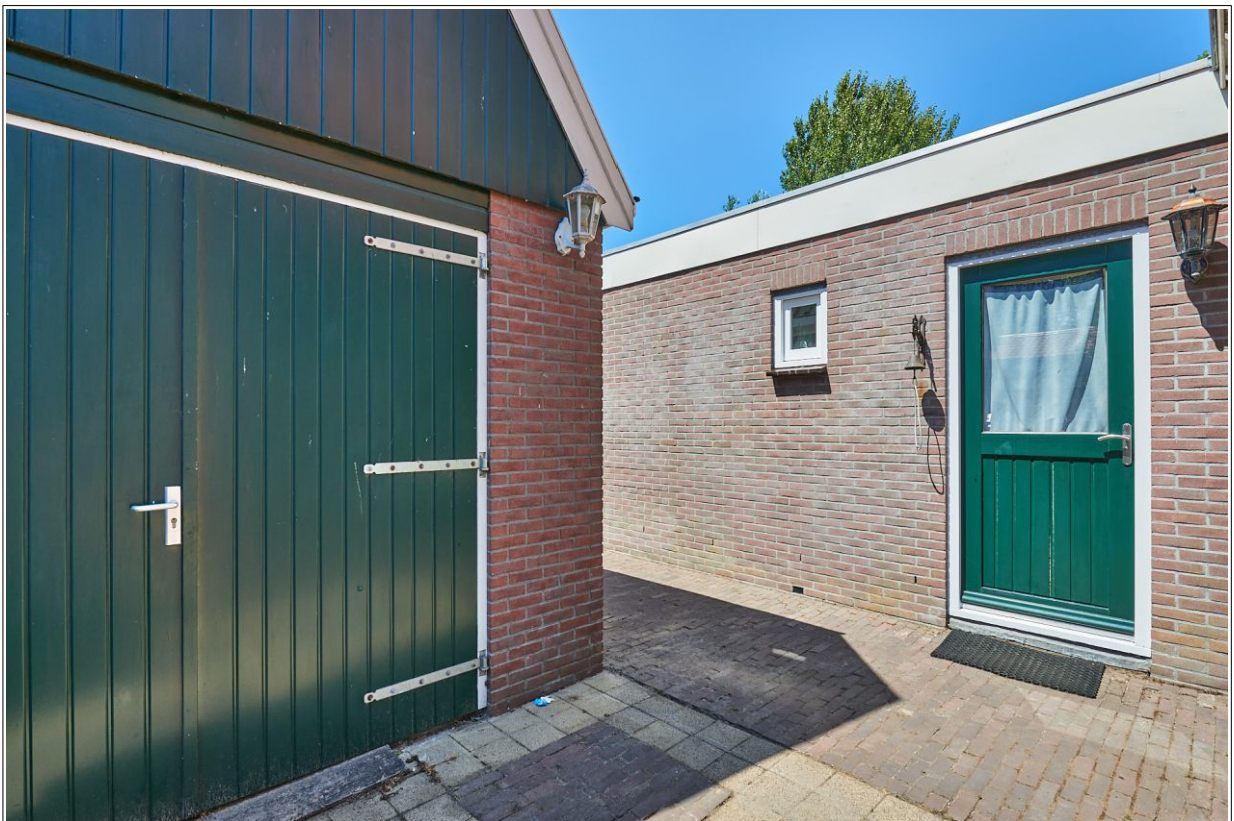
Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1930
Inhoud woning	: Circa 350m ³
Woonoppervlakte	: Circa 105m ²
Oppervlakte grond	: 235m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 39m ²
bijkeuken	: Circa 11m ²
badkamer	: Circa 4,8m ²
slaapkamer	: Circa 12,5m ² , 11m ² , 14m ²
garage/schuur	: Circa 8 meter x 3,5meter
Tuinligging	: Westen, 8 meter breed en 15 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja, van binnenuit
Vloerisolatie	: Geen
EPA label en klasse	: Nog niet aanwezig
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2013
Apparatuur	: Vaatwasser, combi-magnetron, 6 pitsgascomfort, vlakscherm afzuigkap, koelkast met vriezer, plintboiler
Kleur	: Grijs en rood
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Nefit Topline combiketel bouwjaar : circa 2011
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 1739, groot 235ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:

































Garage/werkplek



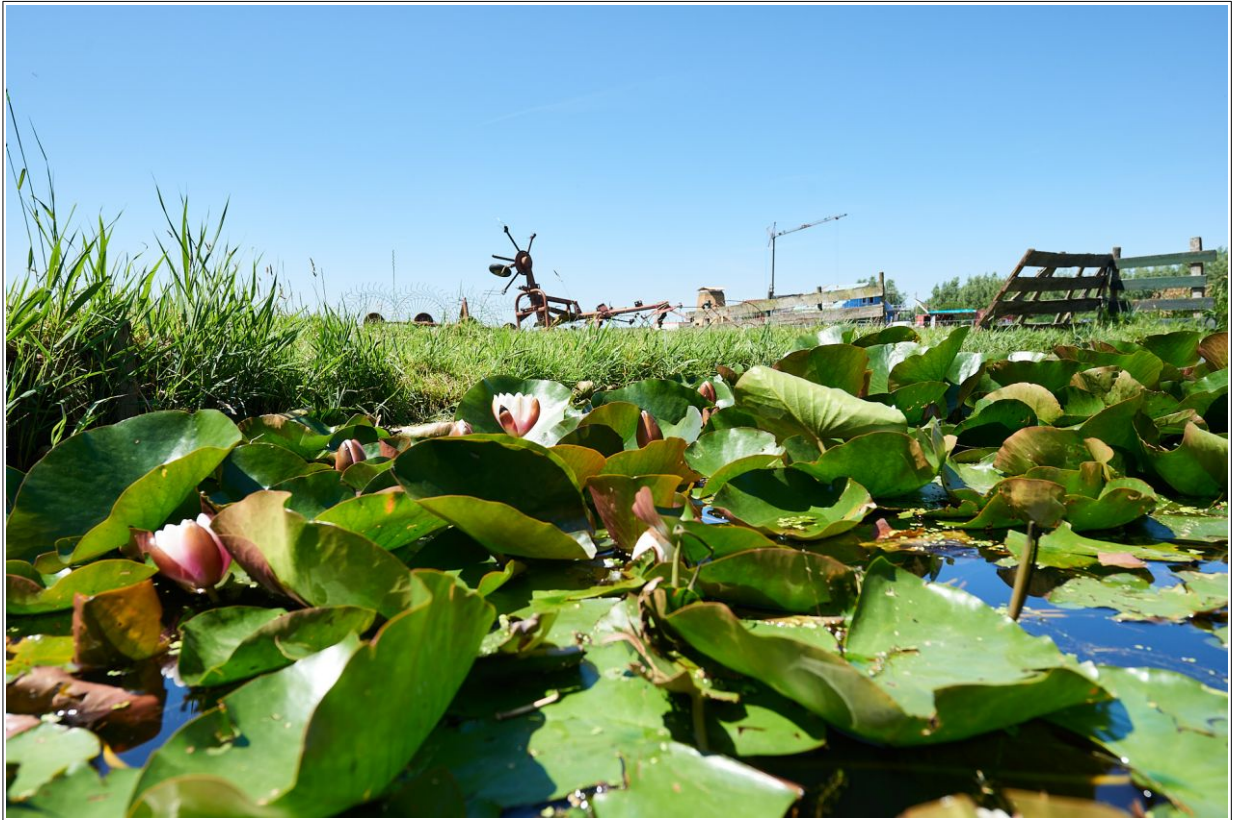














Indeling:

Begane grond : Zoals in het dorp gebruikelijk komt men hier binnen aan de achterkant van de woning. We staan dan in de bijkeuken (geheel voorzien van vloerverwarming) met keurig hangcloset en fontein. Hierachter is de wasmachine/droger opstelling en tevens nog een deur naar de zonnige tuin met vergezichten over de polder. De L-vormige woonkamer is lekker licht met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en de woonkamer is voorzien van een sfeervolle houtkachel.

1e Verdieping : Via de open trap in de woonkamer komen we op deze verdieping. Aan de achterkant is de fraaie badkamer voorzien van bad, douchecabine en vaste wastafel. Naast de badkamer treffen we de 1e ruime slaapkamer aan. Aan de voorkant is de 2e ruime slaapkamer. Op de overloop is een 2e toilet geplaatst. Zowel aan de voor- als achterkant is een dakkapel geplaatst.

2e Verdieping : Via de vaste trap komen we op deze verdieping. We hebben hier de voorzolder met bergruimte en CV opstelling. Tevens is hier de 3^e slaapkamer welke voorzien is van een dakkapel aan de achterkant met schitterend uitzicht over natuurgebied "De Reef" en er is een aansluiting voor de kabel TV.

Bijzonderheden:

- Twee onder één kapwoning gelegen op eigen grond
- Royaal perceel
- Parkeren op eigen grond
- Garage (2004) voorzien van douche, toilet en keukenblok
- Garage beschikt over een eigen CV ketel gestookt op butagas
- Op het dak van de garage liggen 10 zonnepanelen
- Dakpannen zijn vernieuwd en er is zink op de windveren geplaatst
- Recentelijk is er een kunststof dakkapel op de 2^e verdieping geplaatst
- Woonkamer voorzien van sfeervolle houtkachel
- Bijkeuken (2000) voorzien van toilet, wasmachine/drogeraansluiting en berging
- Drie goede slaapkamers
- **Meetrapport fundering Zaanstad is aanwezig. Dit rapport ziet er goed uit.**
- Fraai polderzicht met uitzicht op de molen De Veldmuis!
- Zonnige tuin op het Westen
- Gratis parkeren
- Zuivelboerderij aan de overkant met streek producten
- Bestrating van het Zuideinde wordt momenteel vernieuwd
- Landelijke ligging dicht bij Amsterdam
- NS station op fietsafstand, alsmede het centrum van Zaandam
- Dekamarkt, sportverenigingen etc. zijn in de nabijheid

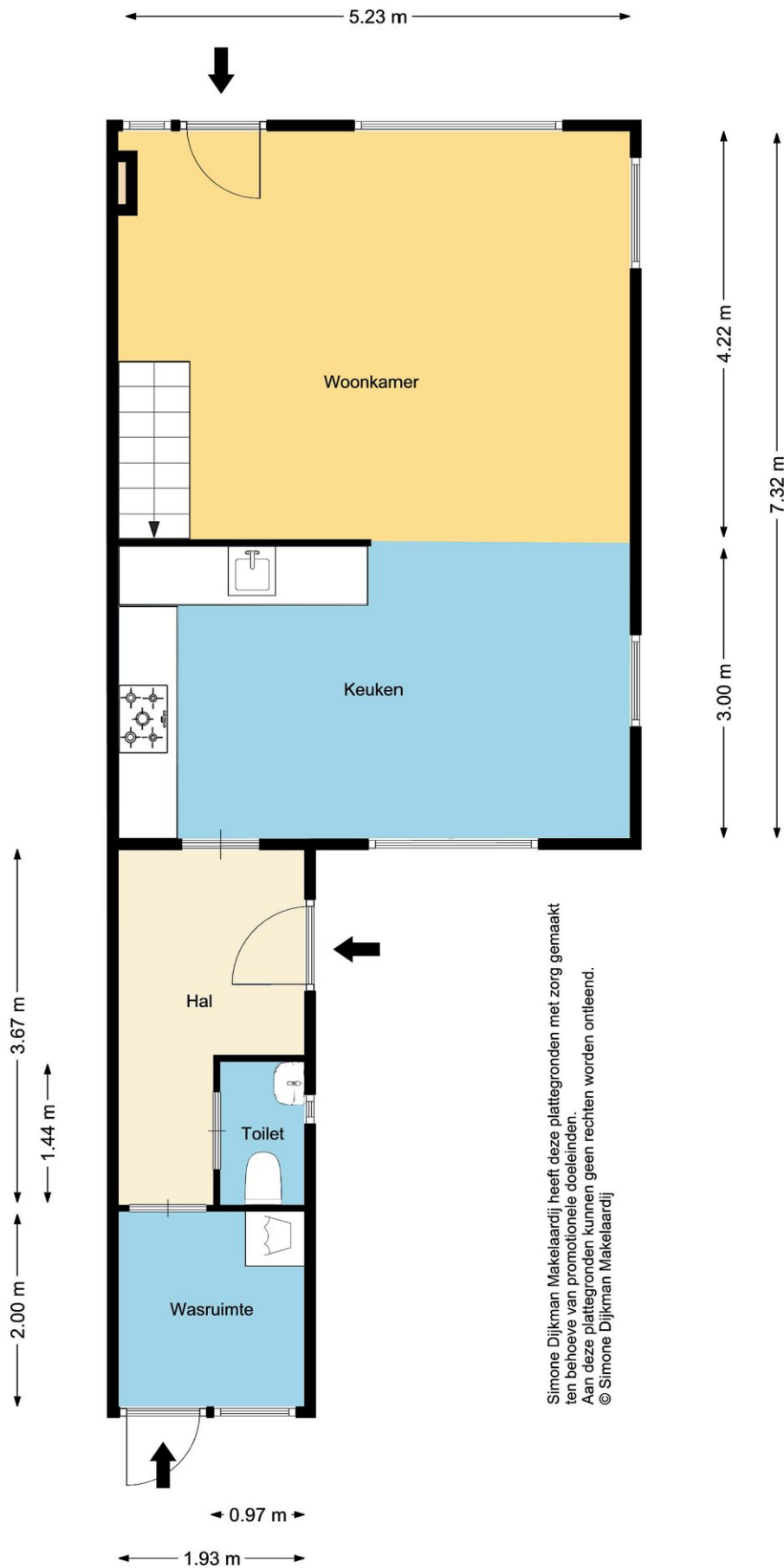
Algemeen:

Leuke twee onder één kapwoning met royale garage voorzien van kapverdieping, verwarming, dakisolatie en dubbel glas. De woonkamer is heerlijk ruim met een sfeervolle houtkachel en moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterkant is de ruime uitbouw met keurig toilet en wasmachine/drogerruimte. Op de verdieping zijn 2 ruime slaapkamers voorzien van dakkapel, moderne badkamer met ligbad, douchecabine en separaat toilet op de overloop. Via de vaste trap komen we op de zolderverdieping. Op de voorzolder is de opstelling van de CV ketel. Hier is ook 3^e slaapkamer met wastafel en recent voorzien van dakkapel.

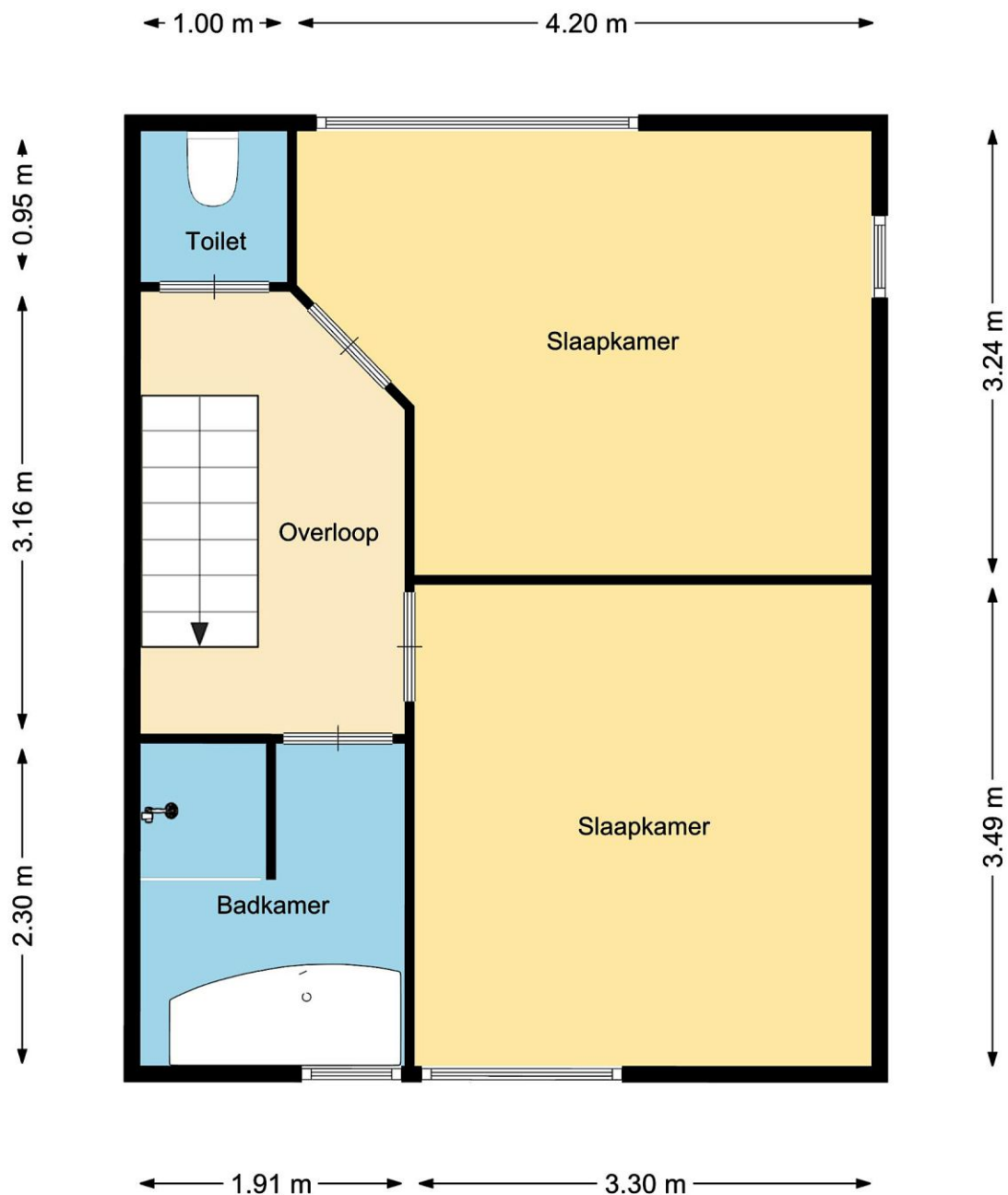
De tuinligging is heerlijk op het westen met prachtige vergezichten over de polder. Achter de garage is nog een houten berging en een sfeervol zitje. Hier kunt u heerlijk in de luwte zitten met uitzicht over de polder en fraai zicht op de nieuwe molen De Veldmuis. Parkeren kunt u op eigen terrein of gratis voor de deur.

Aangezien u in het dorp komt wonen, moet u zeker een bezoekje brengen aan de zuivelboerderij aan de overkant met zijn streekproducten. Ook kunt u voor de dagelijkse boodschappen terecht bij de Dekamarkt of de Super Coop. Er zijn diverse sportverenigingen zoals de voetbal-, tennis- of korfbalvereniging. Voor een hapje eten kunt u terecht in hotel restaurant De Prins, de foodtruck op de Noord of de Wereldkeuken op de Zuid. Er zijn diverse basisscholen in het dorp aanwezig en ook is de kinderopvang gelegen op de Zuid. Het NS station is op goede fietsafstand en met de auto bent u hier snel, alsmede het bruisende centrum van Zaandam. Op vrijdag kunt u op de Noord terecht bij de viskraam. Kortom landelijk wonen met alle gemakken bij de hand.

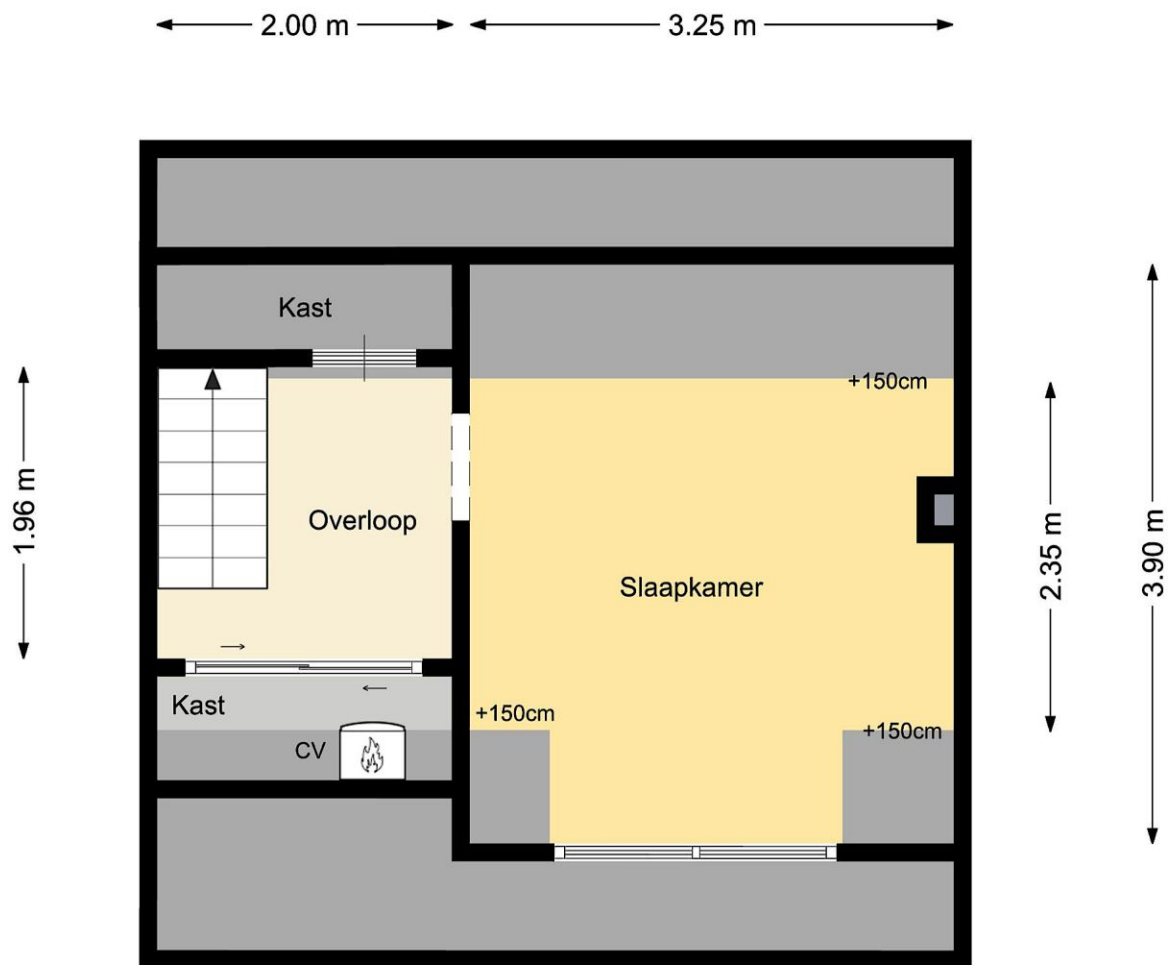
Westzaan is een zeer geliefd dorp onder de rook van Amsterdam. Kom dan ook snel kijken wij ontvangen u graag op deze mooie plek.



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



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



<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 Westzaan</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1739</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

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Zuideinde 261 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"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	<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	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"/>
- (losse) horren/rolhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	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"/>
(Design)radiator(en)	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:				
- Oven, koelkast, vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap, gaskookplaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Keukenblok garage, CV combiketel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast en gasstel garage	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Spotjes onder keukenkastjes	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Toilet rolhouders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Design radiator	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"/>
(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"/>
- plintboiler	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	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"/>
Bepanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Enkele planten gaan mee zoals hortensia achter	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"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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"/>

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 1930 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 1930. 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. **Meetrapport gemeente Zaanstad is aanwezig.**

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 gebruiksovervlakte. 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 hypothek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 15,13 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing; € 185,00 per akte van gehele doorhaling; € 185,00 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.