

KLAAS RISSTRAAT 1

RUIM WONEN IN WESTZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 700.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 2011
Inhoud woning	: Circa 550m ³
Woonoppervlakte	: Circa 153m ²
Oppervlakte grond	: 205m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 51m ²
badkamer	: Circa 4,4m ²
slaapkamer	: Circa 9m ² , 11m ² , 15,7m ² , 17m ² , 13m ²
garage	: Circa 2,88meter x 6,08meter
veranda	: Circa 16,7m ²
Tuinligging	: Zuiden, 5 meter breed en 3,3 meter diep
Isolatie ramen	: Ja, HR++
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: A, geldig tot 5-7-2030
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2011
Apparatuur	: Afzuigkap, inductie kookplaat (nov.2022), combimagnetron, koelkast met vriesladen, vaatwasser en koffiezetapparaat
Kleur	: Gebroken wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas HRe combiketel bouwjaar: 2023
Ventilatie	: WTW installatie
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2976, groot 205ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:











































Indeling:

Begane grond : Entree, hal voorzien van moderne meterkast, hangcloset met fontein, garderobe nis en trapopgang naar de 1^e verdieping. U vormige woonkamer met aan de voorkant de woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterkant is de sfeervolle woonkamer met sfeervolle pelletkachel. Openslaande tuindeuren naar de tuin gelegen op het Zuiden aan vaarwater. Tevens is er nog een ruime veranda waar u menig uurtje heerlijk kunt genieten. Naast de woning heeft u uw eigen oprit waar u een auto kunt parkeren en daarachter is nog een garage voor de 2^e auto of als berging. Via de garage komt u ook in de achtertuin.

1e Verdieping : Ruime overloop met aan de voorkant de master bedroom over de gehele breedte van de woning. In het midden van de overloop is de ruime badkamer met douchecabine, wastafel, hangcloset en handdoekenradiator. Aan de achterkant hebben we nog 2 slaapkamers.

2e Verdieping : Overloop met technische ruimte. Hier is de WTW- en CV opstelling alsmede de aansluiting voor de wasmachine en de droger. Zowel aan de voor- als achterkant zijn ruime slaapkamers. Op de overloop heeft u nog toegang tot de vliering alwaar u de nodige spullen kunt opbergen.

Bijzonderheden:

Twee onder één kapwoning gelegen op eigen grond
Tuinligging op het zonnige Zuiden aan vaarwater
Er zijn maar liefst 22 zonnepanelen (rekening gehouden met opladen elektrische auto)
Doodlopend straatje en daardoor heerlijk rustig gelegenheid
Maar liefst 5 goede slaapkamers. Ideaal voor groot gezin of werken vanuit huis
Vliering met stahoogte in het midden
Ruime living met sfeervolle pelletkachel
Aan de tuinkant zit een elektrisch zonneschermbeschermer (augustus 2022)
Royale veranda welke onderheid is met stalen puls palen van 12 meter lang
Parkeren op eigen terrein voor de garage of in de garage
Goede fundering met betonnen palen en ankerloze spouwmuren met de burens
Dekamarkt aan de overkant van de straat
Tennisvereniging, voetbalvereniging en natuurijsbaan zijn aan de overkant van de hoofdstraat
Kunststof geveldelen dus geen schilderwerk. Eén keer per jaar schoonmaken met een sopje

Algemeen:

ROYALE TWEE ONDER EEN KAPWONING GELEGEN AAN VAARWATER EIGEN GROND!

Heeft u een groot gezin of zoekt u een woning, waarbij u kunt werken vanuit huis dan is dit de ideale woning voor u. Daarnaast is de woning gelegen op eigen grond en heeft u een goede zonligging pal op het Zuiden. Houdt u van de natuur dan komt dit mooi uit want uw achtertuin ligt aan vaarwater. Vanuit hier kunt u het natuurgebied "De Reef" verkennen of misschien wilt u wel via de sluis naar Amsterdam. Het is allemaal mogelijk.

De woning is gelegen in een rustig doodlopend straatje. Hier kunt u openbaar parkeren of op uw eigen terrein op de oprit of in de ruime garage. De voordeur zit aan de zijkant van deze twee onder één kapwoning. Hier treffen we het moderne hangcloset, uitgebreide meterkast, garderobe nis en trapopgang naar de 1^e verdieping aan.

De U-vormig woonkamer heeft aan de voorkant de open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterkant is de woonkamer met tuin gelegen op het Zuiden aan vaarwater. Tevens is hier ook de veranda welke men kan afsluiten met screens. De woonkamer is voorzien van een gezellige pelletkachel en een elektrisch zonneschermbeschermer aan de buitenkant.

Op de 1^e verdieping zijn aan de achterkant 2 slaapkamers en aan de voorkant is over de gehele breedte de master bedroom. De badkamer is ruim en voorzien van een 2^e hangcloset, douchecabine, wastafel en handdoeken radiator.

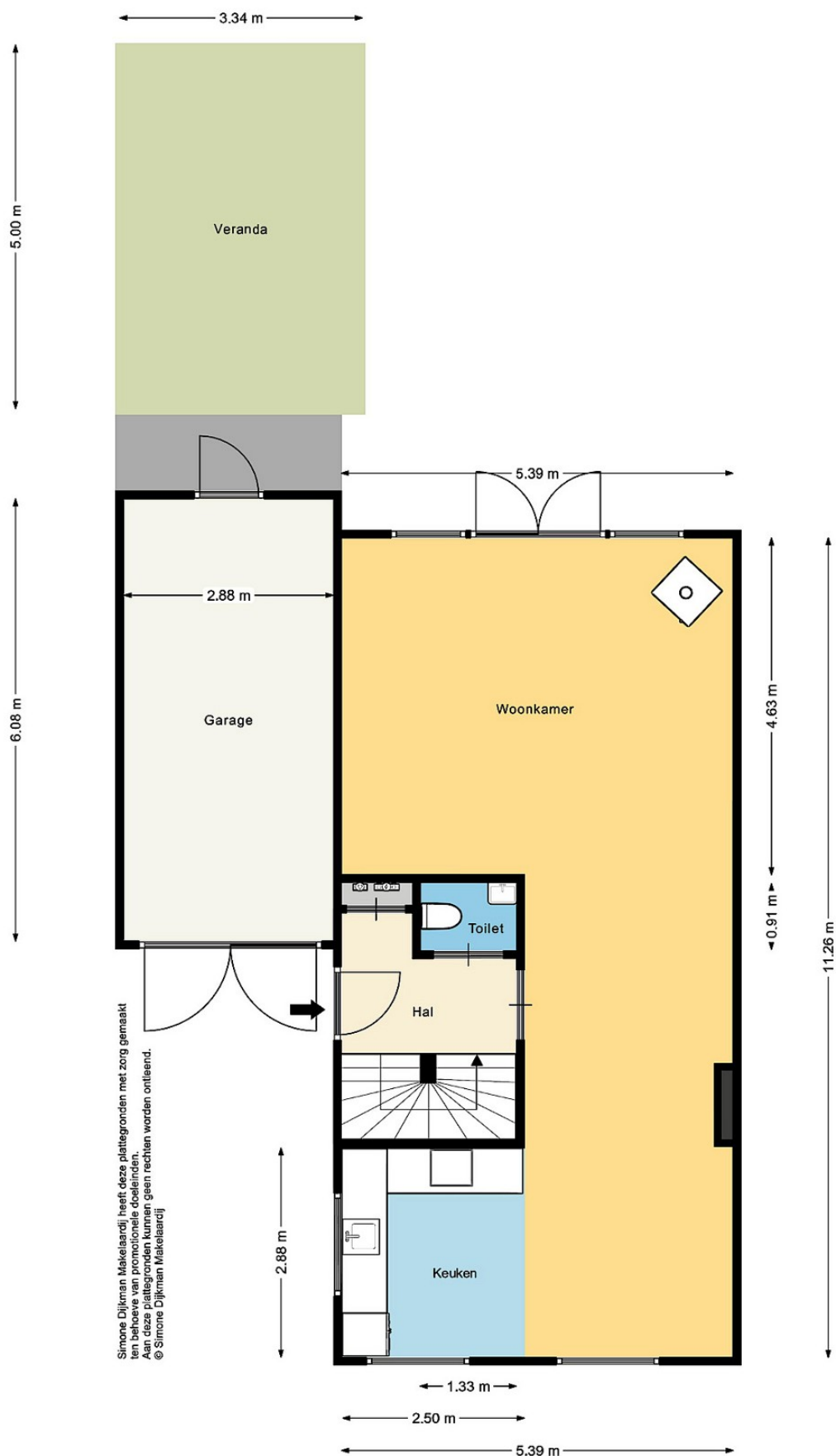
De 2^e verdieping beschikt over 2 ruime slaapkamers en op de overloop is de technische ruimte met CV ketel, WTW installatie en de aansluiting voor de wasmachine en de droger. Via de overloop kunt u via het luik nog op de vliering komen welke in het midden stahoogte heeft.

De ligging van de woning is ideaal. Zo bent u snel het dorp in en uit. Heeft u de Dekamarkt, tennis- en voetbalvereniging, alsmede de natuur ijsbaan aan de overkant van de doorgaande weg. De polder Westzaan is uniek en door uw ligging aan het water kunt u met een boot of kano het natuurgebied "De Reef" verkennen en met een strenge winter is schaatsen in de polder ook helemaal top. Beschikt u over een hond of bent u die sportieve hardloper dan kunt u aan het einde van het dorp uw hart ophalen. U kunt langs de Veldweg en het Noordzeekanaal goed hardlopen of misschien zit er voor u wel een rondje Westzaan in.

Wat altijd ook een mooie beleving is, is Sale Amsterdam. Te voet of met de fiets gaat u naar het Noordzeekanaal waar u boven op de dijk de fraaie boten aan u voorbij kunt laten gaan.

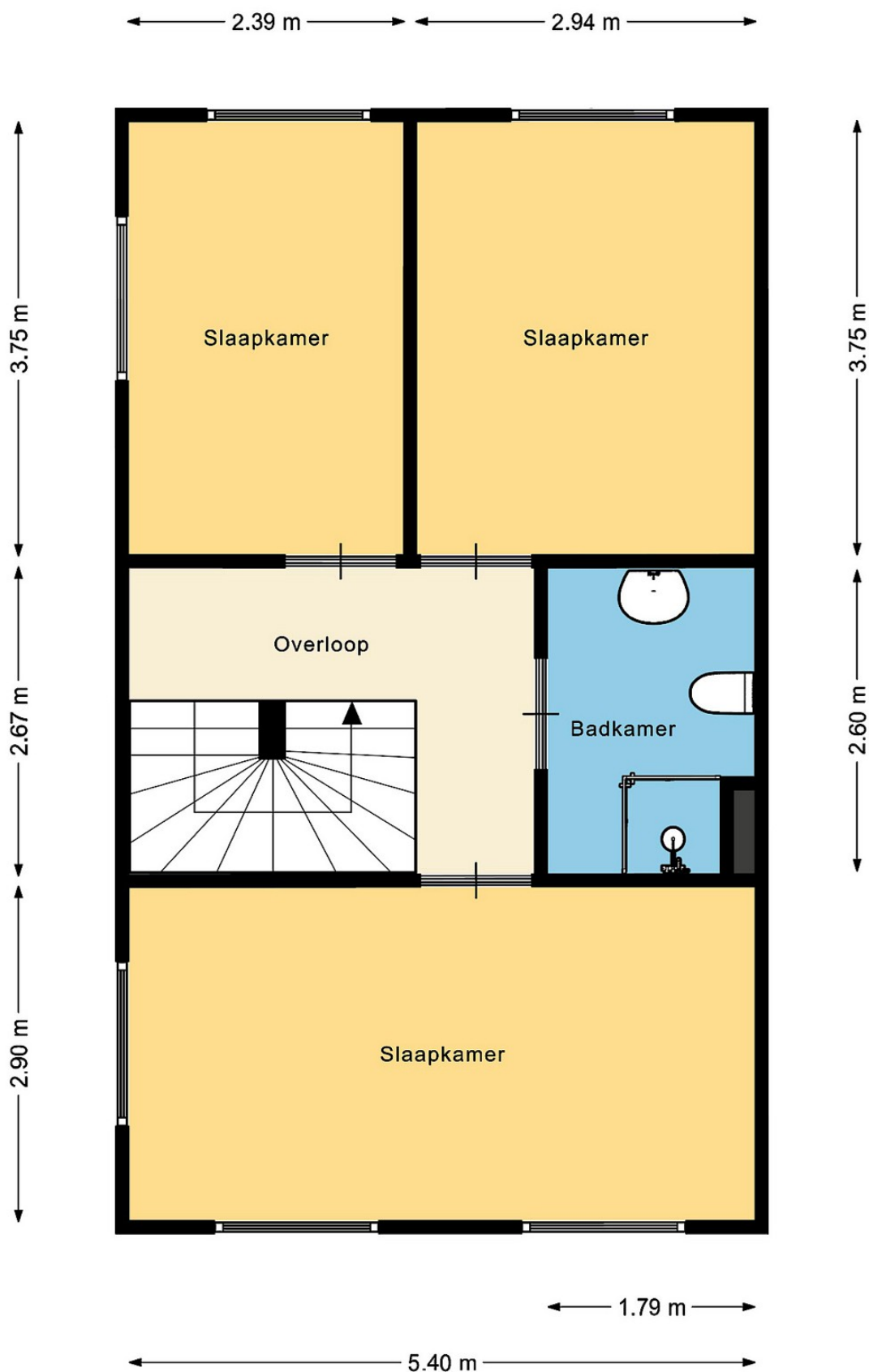
Amsterdam is dichtbij zowel met de auto als per trein of op de fiets via de Hempont.

Conclusie een goede ruime woning die u alles kunt bieden in het mooie Westzaan.

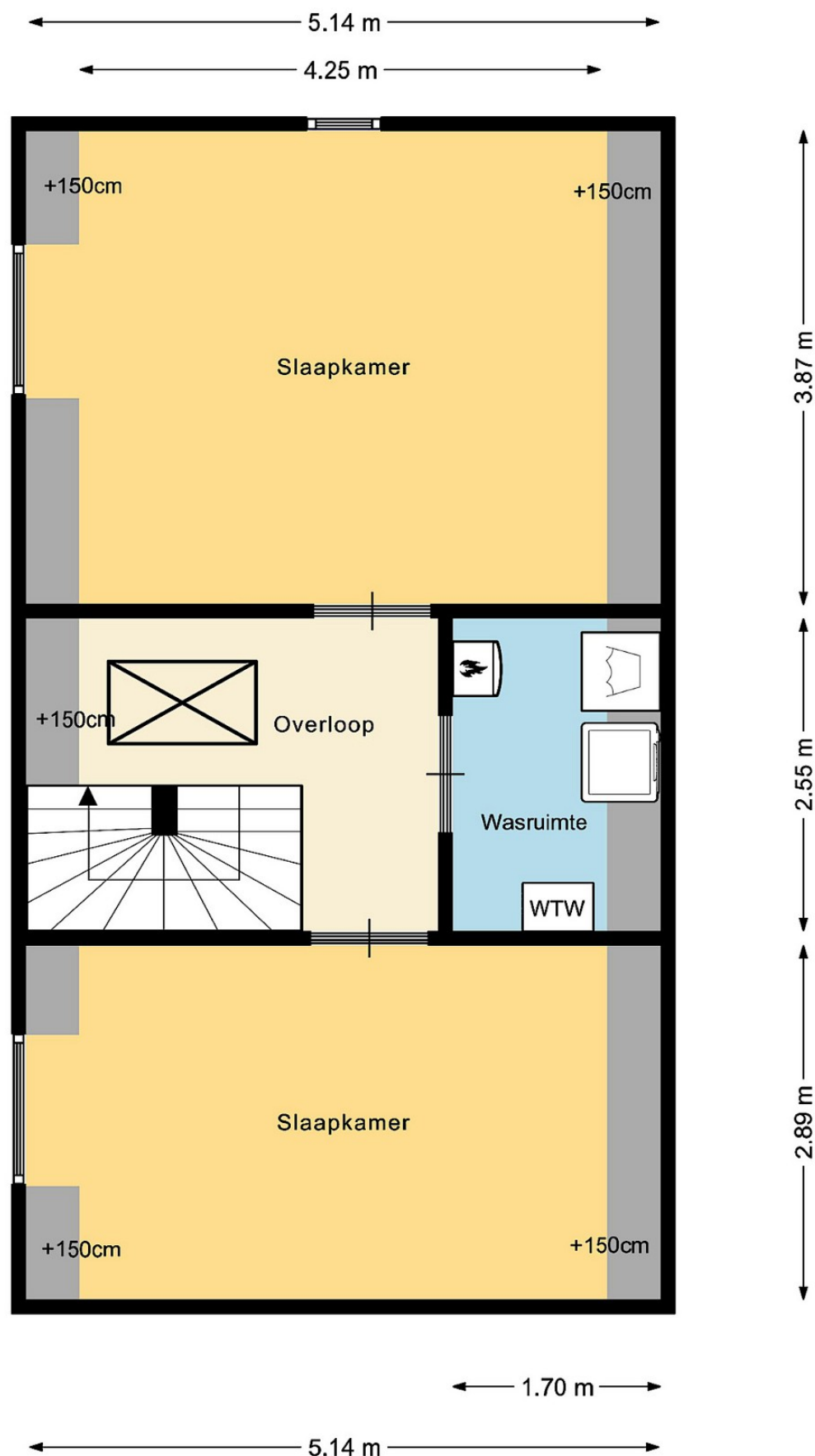


Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt
 en de berekening van de afmetingen en oppervlaktes heeft zij gedaan.
 Aan de afmetingen en oppervlaktes kan geen recht worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij

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



Kadastrale kaart



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Westzaan Sectie D Perceel 2976 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.	kadaster 
---	--	--

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Klaas Risstraat 1, 1551 GM 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	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
Houtkachel/Pelletkachel	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Oven, Magnetron, Koffiemachine	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser, Koelkast	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Daalderop kokend water boiler/kraan	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Screens buiten overkapping	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Stellingkasten garage	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
– Gardena wandslangbox	☐	☒	☐	☐

Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Simone Dijkman Makelaardij. Paradijsvogel 9, 1551 RW Westzaan, www.simonedijkman.nl, info@simonedijkman.nl
(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak rond 2011 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 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 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:

De kosten van de notaris zijn inbegrepen in de kosten koper en komen voor rekening van koper. De koper heeft dan ook het recht om de notaris te kiezen zowel qua prijs als qua locatie.

Echter:

Indien de kosten die door de notaris aan verkoper in rekening worden gebracht voor:

het aflossen en/of doorhalen van de hypotheek die op het verkochte rust en de kadastrale inschrijving van de doorhaling van de hypotheek in totaal meer dan € 250,- (incl.BTW) en incl. kadastraal recht) per hypotheek bedraagt en de kosten per telefonische overboeking meer dan € 20, incl. BTW bedraagt, zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere kosten aan verkoper doorberekent – tenzij die kosten betrekking hebben op de persoonlijke of financiële situatie van verkoper zoals het nodig hebben van een tolk door verkoper of bij een overdracht bij een nalatenschap – komen deze kosten ook voor rekening van de koper.

Indien koper een notaris buiten de regio Zaanstreek kiest en de afstand vanaf het verkochte tot de standplaats van de notaris bedraagt meer dan 15 kilometer dan behoudt verkoper zich het recht voor om extra (reis-)tijd of eventuele volmachtkosten in rekening te brengen bij 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.