

WATERMOLENSTRAAT 27 WESTZAAN

WONEN MET PRACHTIG UITZICHT  
OVER NATUURGEBIED DE REEF



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**



**Vraagprijs € 800.000,- k.k.**

## **Bijzonderheden:**

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1973
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 516m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 148m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 535m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer/keuken</b>	: Circa 44m <sup>2</sup>
<b>serre</b>	: Circa 17m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 2,5m <sup>2</sup> , 3,7m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 20,8m <sup>2</sup> , 12m <sup>2</sup> , 16,7m <sup>2</sup>
<b>garage/schuur</b>	: Circa 4,44meter x 6,13meter
<b>Tuinligging</b>	: Zuiden, 17,5meter breed en 11,5 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja, behoudens voordeur met zijraam
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Ja
<b>Vloerisolatie</b>	: Nee
<b>EPA label en klasse</b>	: <b>C label, geldig tot 7-3-2032</b>
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed, behoudens wat schilderwerk
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Onbekend
<b>Apparatuur</b>	: Combimagnetron, afzuigkap, vaatwasser, koelkast
<b>Kleur</b>	: Wit
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: Nefit Topline Compact HRC combiketel <b>bouwjaar:</b> circa 2007 Nefit Smartline HR combiketel <b>bouwjaar:</b> circa 2003 (hete luchtverwarming is niet meer aanwezig)
<b>Oplevering</b>	: In overleg

**Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2901, groot 535ca eigen grond**

## Een kijkje in en om de woning:













































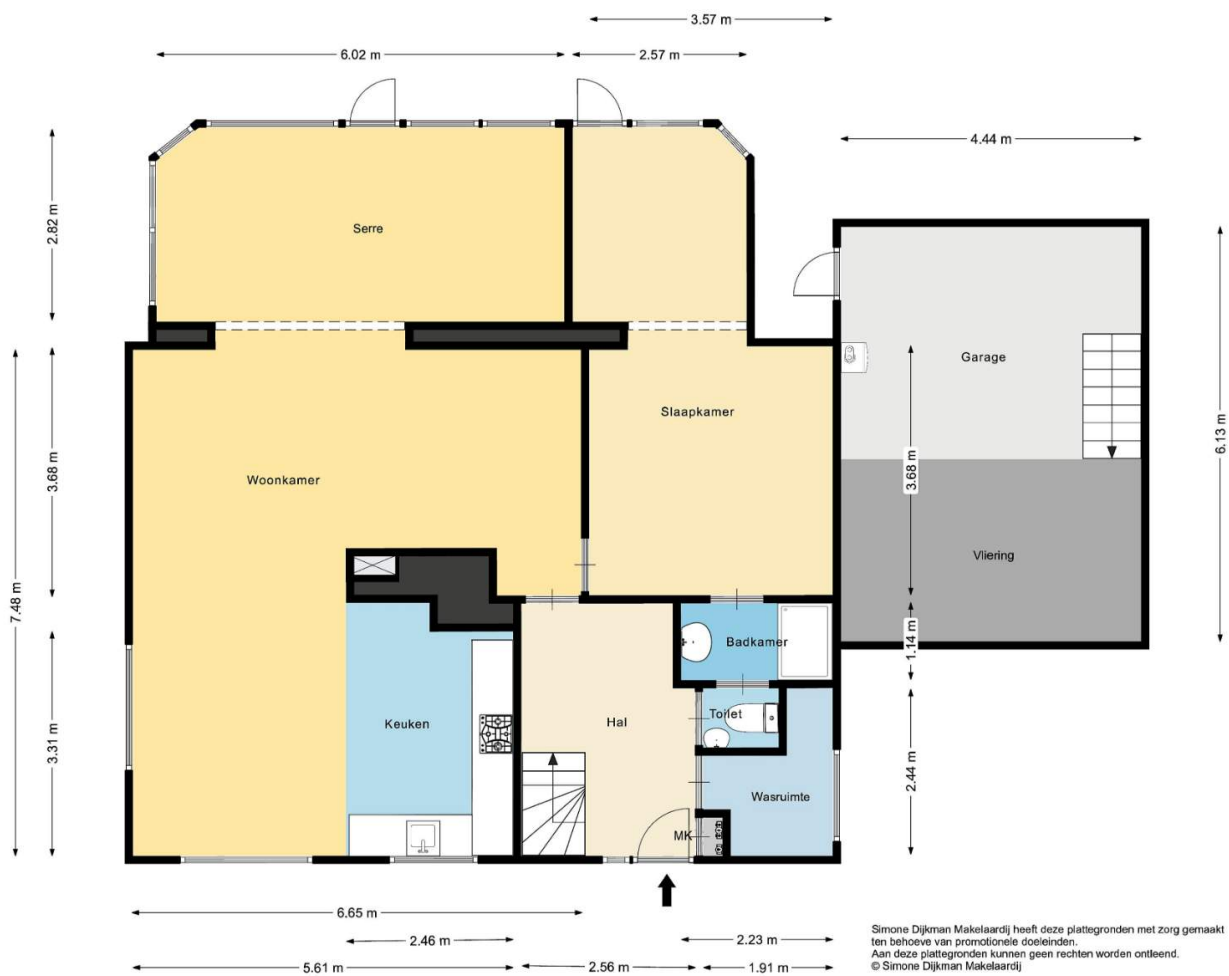




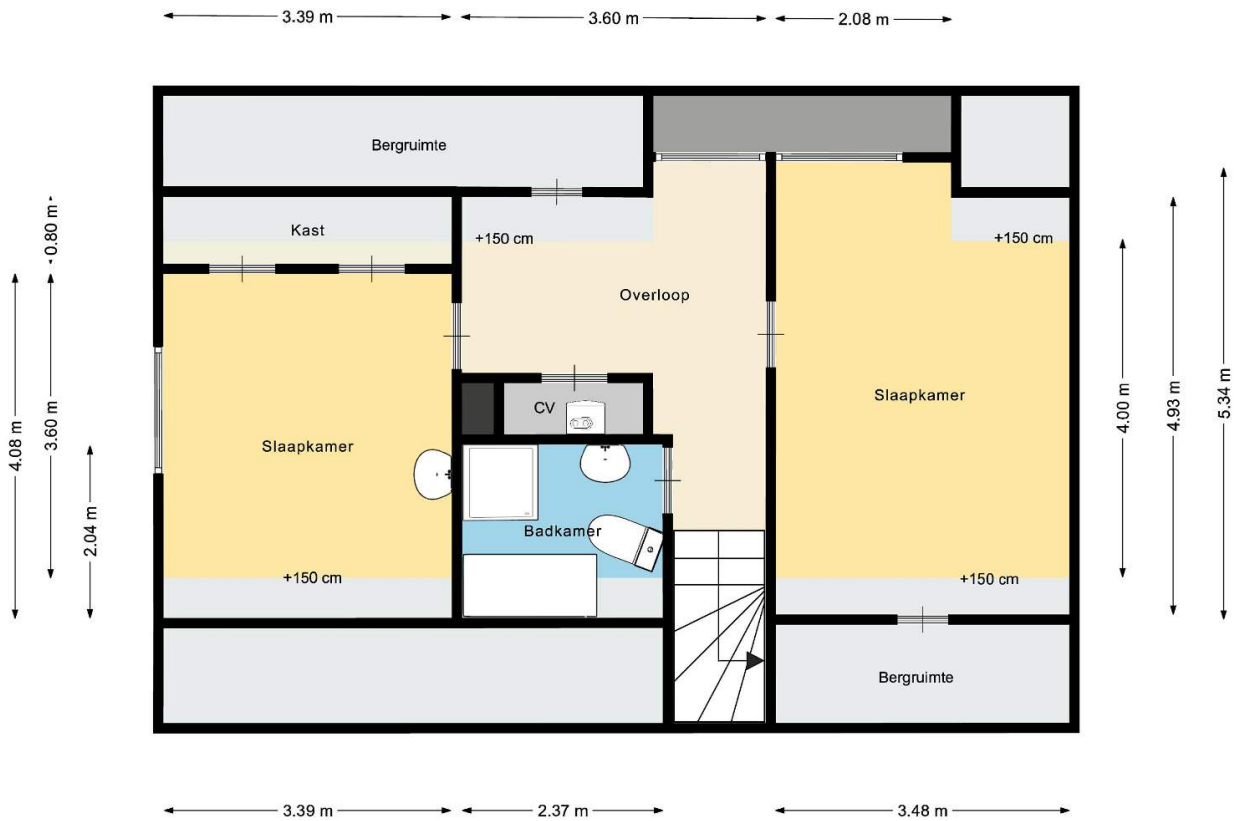








Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Simone Dijkman Makelaardij



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



## Indeling:

**Begane grond** : Entree, ruime hal met meterkast, trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping, toilet met toegang tot de badkamer (douchecabine en wastafel), royale slaapkamer met uitbouw en toegang tot de badkamer en er is een aparte wasmachine/drogerruimte. Vanuit de hal komen we in de royale woonkamer met open haard. Aan de voorkant is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterkant is een serre geplaatst vanwaar u schitterend uitzicht heeft over de polder.

**1e Verdieping** : Royale overloop met dakkapel, bergruimte, CV kast en 2<sup>e</sup> badkamer voorzien van toilet, ligbad, douchecabine en wastafel (leidingwerk wastafel is niet aangesloten). Zowel links als rechts is er een ruime slaapkamer, waarvan 1 met dakkapel. Tevens is via de overloop de vliering te bereiken.

## Bijzonderheden:

- Eigen grond
- Vrijstaande semi bungalow, houtskeletbouw
- Drie royale slaapkamers
- Twee badkamers (wastafel op de verdieping is niet aangesloten)
- Riante woonkamer met zonnige uitbouw
- Perceel met mooie frontbreedte
- Royale tuin gelegen op het Zuiden
- Gelegen aan vaarwater met het sluisje aan het eind van de sloot
- Uw sloep kunt u aanmeren aan de walkant
- Fraaie vergezichten over het water en de weilanden
- Mogelijkheid tot parkeren van meerdere auto's op eigen terrein of in de ruime garage
- Gelegen aan het begin van het dorp bij het centrum van Westzaan

# Algemeen:

## **Wonen op een toplocatie in Westzaan met fraaie vergezichten over natuurgebied “De Reef”.**

Zelden komt er nog zo'n mooie plek in het mooie Westzaan in de verkoop. Deze vrijstaande woning is direct gelegen aan vaarwater en heeft een schitterend uitzicht over de polder waar u ieder jaargetijde kunt genieten van de vele weidevogels, schapen en de verschillende weersomstandigheden. Met uw eigen boot kunt u de polder verkennen, alwaar u ruimte en rust ervaart. Mocht u verder willen varen dan kunt u aan het eind van de sloot de sluis naar de Nauernasche Vaart nemen en kunt u richting het Alkmaardermeer of u gaat linksaf naar de sluis van Nauerna en komt u op het Noordzeekanaal en kunt u naar Amsterdam. Kortom mogelijkheden genoeg.

De woning zelf is mooi gelegen op het perceel met een ruime aangebouwde garage met verdieping. Via de voordeur komen we in de ruime hal met meterkast, separate waskamer, toilet, toegang tot de badkamer en 1<sup>e</sup> slaapkamer. Via de hal gaan we verder naar de woonkamer voorzien van open haard en keuken aan de voorkant. Aan de achterkant is een ruime serre aangebouwd waar u heerlijk kunt genieten van het zonnetje, uw tuin, het water en de polder.

De garage is aangebouwd en is extra groot met een verdieping. Welke functie geeft u deze ruimte? Blijft het garage en berging of gaat u hier uw eigen werkplek creëren.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping van de woning hebben we een ruime overloop met dakkapel, bergruimte en CV kast. De 2<sup>e</sup> badkamer is voorzien van toilet, wastafel, ligbad en douchecabine. We hebben hier 2 royale slaapkamers, waarvan 1 met dakkapel en de andere met vaste wastafel.

Via de overloop is ook de vliering te bereiken.

De woning is gelegen aan het beging van het dorp en de straat. Hierdoor bent u snel het dorp in en uit. Het centrum van Westzaan is op loopafstand, alwaar u een supermarkt aantreft, hotel restaurant De Prins, Grand café, tandarts, huisarts, kinderopvang, basisschool etc. De bushalte is aan het begin van het dorp en het NS station is goed te bereiken met de fiets of de auto.

Heeft u een hond of houdt u van een rondje wandelen of hardlopen dan zit u hier ook goed. Er loopt een mooi pad langs de Nauernasche Vaart waar u heerlijk kunt uitwaaien. Trekt het strand en de duinen u dan bent u met de auto snel in Wijk aan Zee en voor de sportieveling is het goed te doen met de fiets.

Heeft u behoefte aan de grote stad dan is Amsterdam met de trein of via de snelweg snel te bereiken.

Kortom landelijk wonen met alle voorzieningen in de nabijheid in dit gemoedelijke dorp.

Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2901</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: **Watermolenstraat 27 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.
<b>Woning</b>				
<b>Interieur</b>				
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	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	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"/>
- vitrages	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	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"/>
- 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"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afwasmachine	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi oven/magnetron	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gaskookplaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Badkamerkastjes	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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"/>
Zonwering buiten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
<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"/>
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"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	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 1973 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 1973. 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 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/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.**