

WATERMOLENSTRAAT 46

RUSTIG WONEN IN WESTZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 385.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1938
Inhoud woning	: Circa 310m ³
Woonoppervlakte	: Circa 97m ²
Oppervlakte grond	: 215m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 42,7m ²
badkamer	: Circa 4,5m ²
slaapkamer	: Circa 11,3m ² , 10,3m ² , 8m ²
schuur	: Circa 27m ²
Tuinligging	: Noorden, circa 6,5 meter breed en 18,5 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: D label
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2015
Apparatuur	: Gasfornuis, afzuigkap (2011), vaatwasser, koelkast met vriezer, magnetron
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Vaillant combiketel bouwjaar: 2014
Vloerverwarming	: In de woonkamer, hal en het toilet. De vloerverwarming in de aanbouw dient nog aangesloten te worden. De 1 ^e verdieping heeft in het toilet, douchegebied en bij de wastafel vloerverwarming. Deze is aangesloten op de CV.
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2144, groot 215ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:

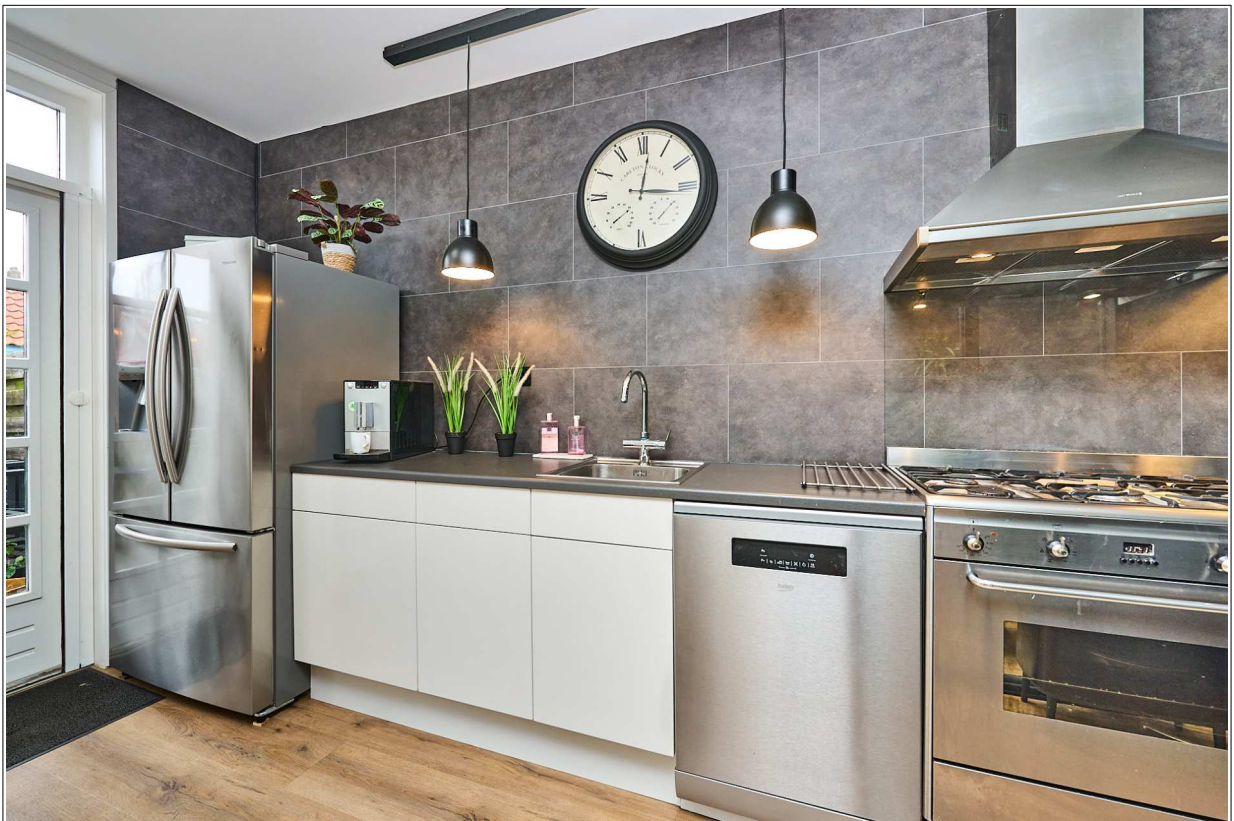




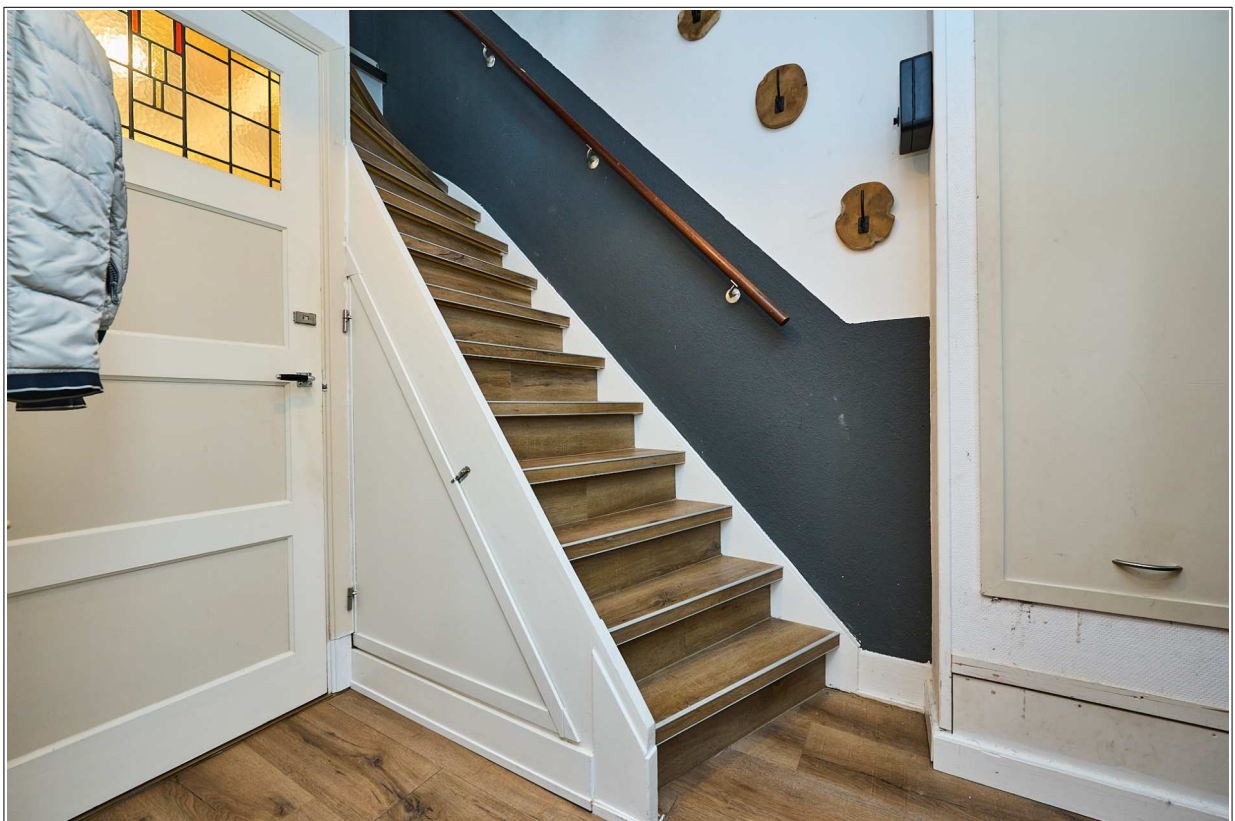


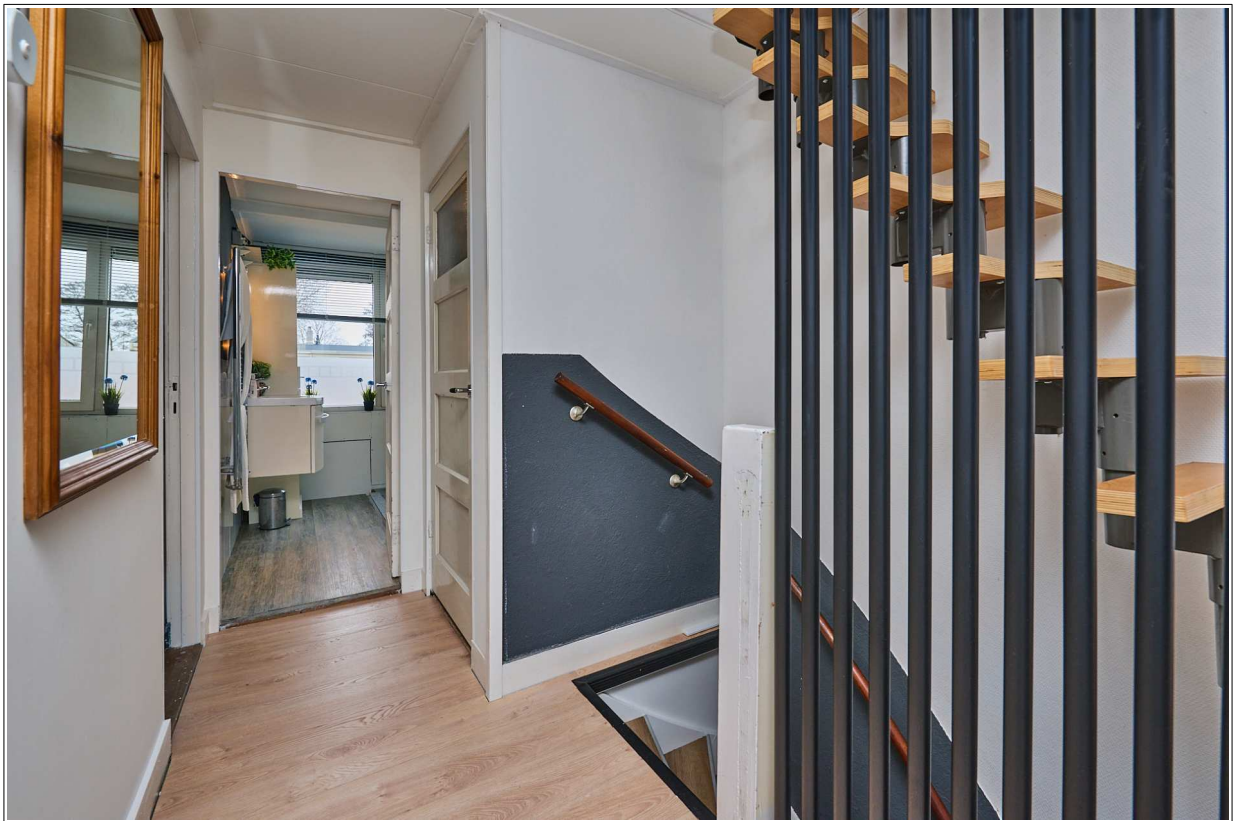


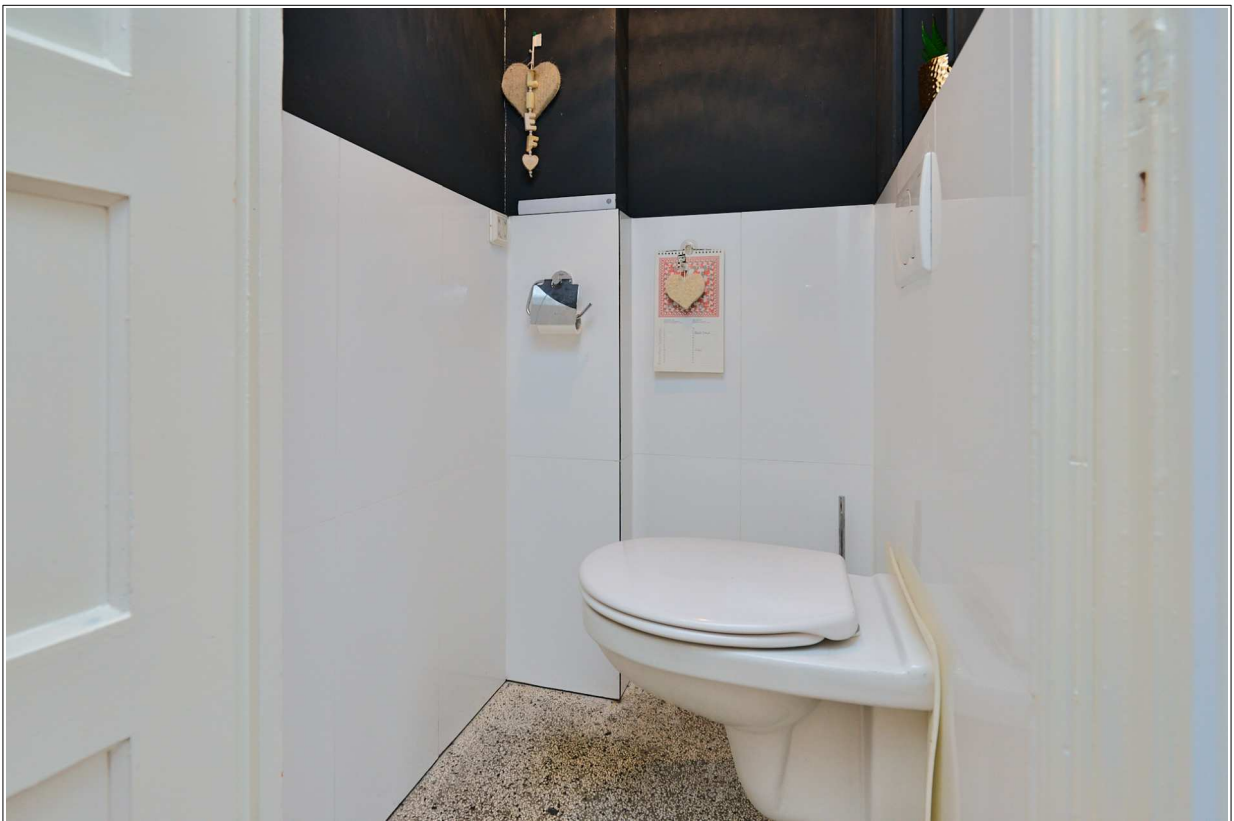
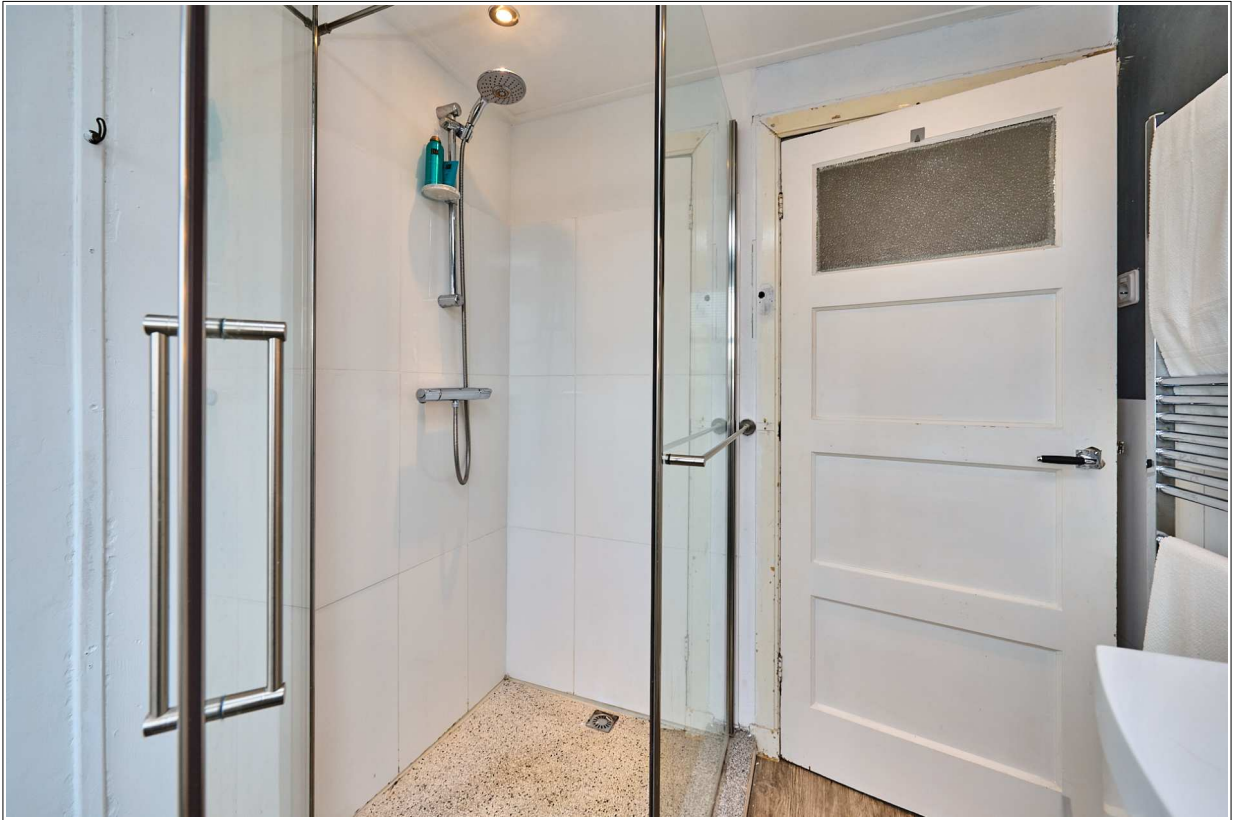


























Indeling:

Begane grond : Entree, hal met moderne meterkast, hangcloset en fontein, trapopgang naar de 1^e verdieping. L-vormige woonkamer met uitbouw aan de achterkant voorzien van openslaande tuindeuren. Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en bijkeuken. Sfeervolle woonkamer met erker en gezellige houtkachel.

1e Verdieping : Overloop met 2^e toilet. Aan de achterkant is de badkamer met douche en vaste wastafel. Hier is ook een slaapkamer voorzien van dakkapel. De slaapkamer aan de voorkant is een open werkplek/slaapruimte geworden. Ook hier treffen we een dakkapel aan.

2e Verdieping : Voorzolder met CV opstelling en 3^e toilet. Slaapkamer met vaste wastafel en dakkapel.

Bijzonderheden:

- * Maar liefst 215m² eigen grond
- * Twee onder één kapwoning
- * Drie slaapkamers en per verdieping een toilet
- * Royale living op de begane grond door uitbouw
- * Woonkamer voorzien van houtkachel en authentieke erker aan de voorkant
- * Open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en bijkeuken
- * Riolering onder de woning en standleiding zijn vernieuwd
- * Door de diepte van de achtertuin de gehele dag zon
- * Royale schuur met veranda
- * Gelegen aan het begin van het dorp
- * Centrum Westzaan op loopafstand
- * Wandelpad langs de polder en de Nauernasche Vaart op luttele loopminuten
- * Bushalte en NS station op fietsafstand

Algemeen:

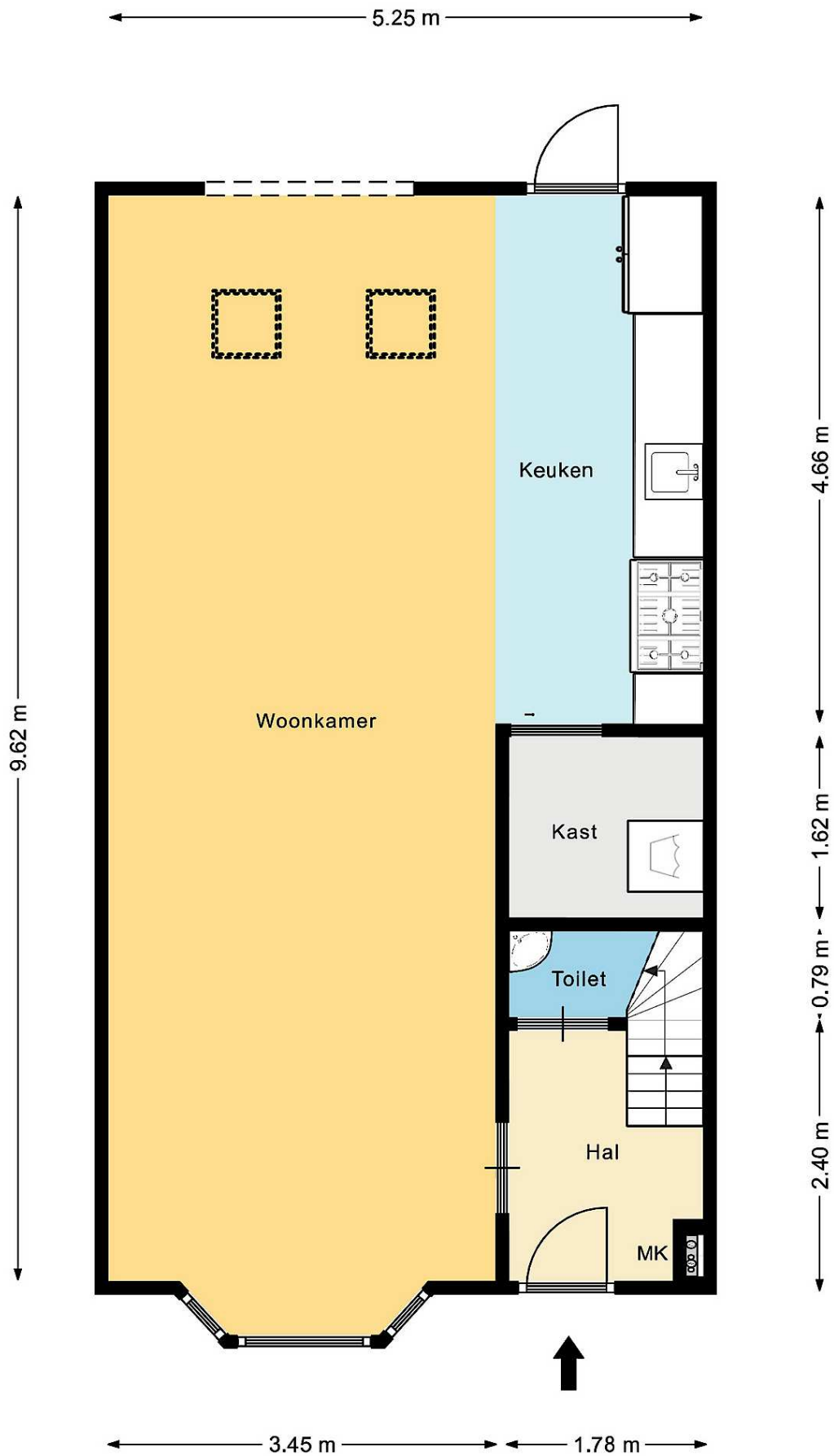
In het leukste dorp van de Zaanstreek ligt deze sfeervolle 2 onder 1 kapwoning op een ruim perceel van 215m² **eigen grond**. In de achtertuin staat een royale schuur voor de handige doe het zelf of degene die veel bergruimte zoekt. Ook treffen we hier de veranda aan. Daar we een diepe tuin op het noorden hebben, hebben we toch de gehele dag de zon.

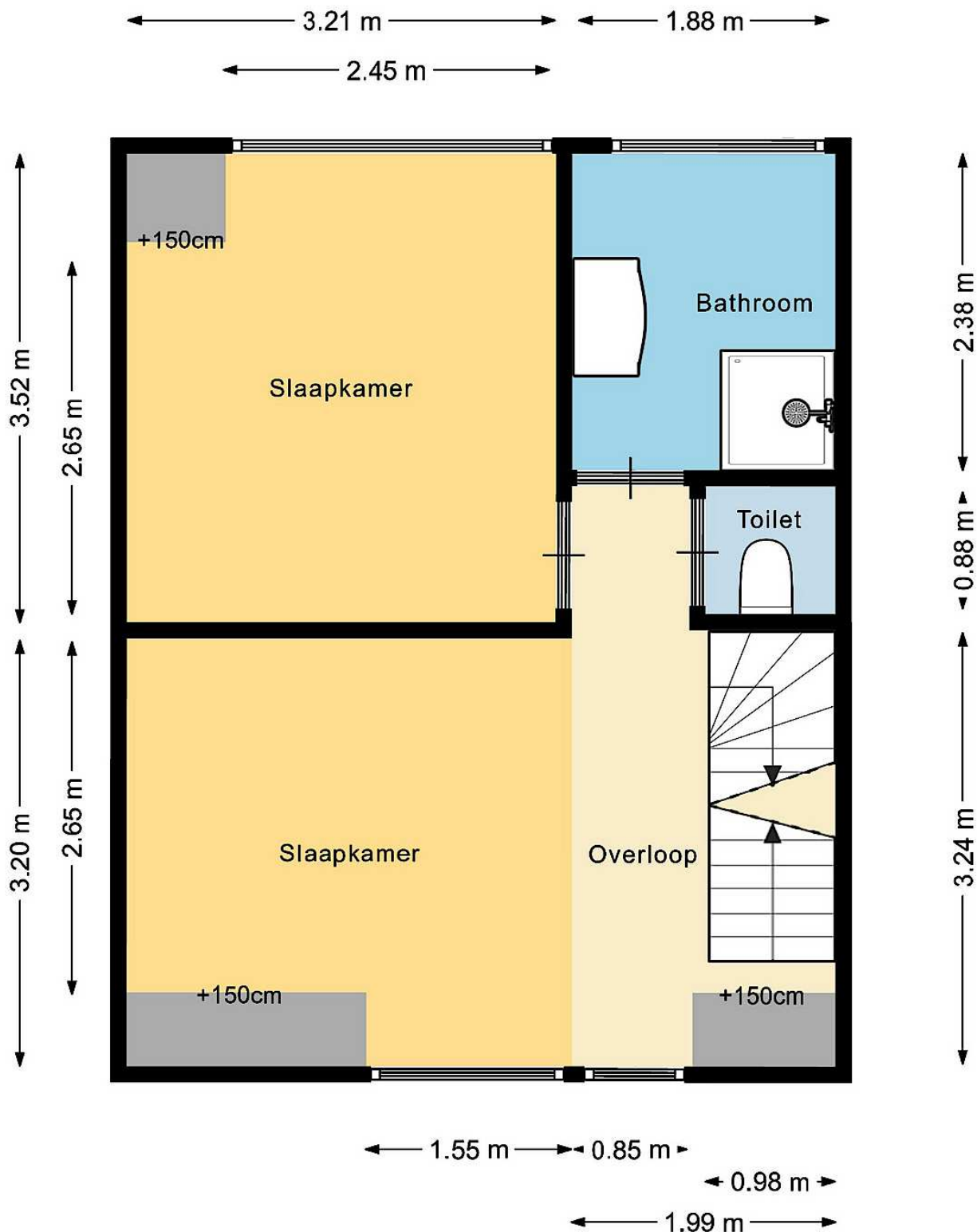
De woning zelf heeft aan de achterkant een uitbouw over de gehele breedte, sfeervolle houtkachel, erker aan de voorkant, keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en bijkeuken. Op de 1^e verdieping is aan de achterkant een slaapkamer, badkamer, op de overloop een toilet en aan de voorkant een open werk-/slaapruimte.

Via de vaste trap komen we op de zolderverdieping waar op de voorzolder de CV opstelling is en ook hier is weer een toilet aanwezig. De slaapkamer is ook voorzien van een vaste wastafel.

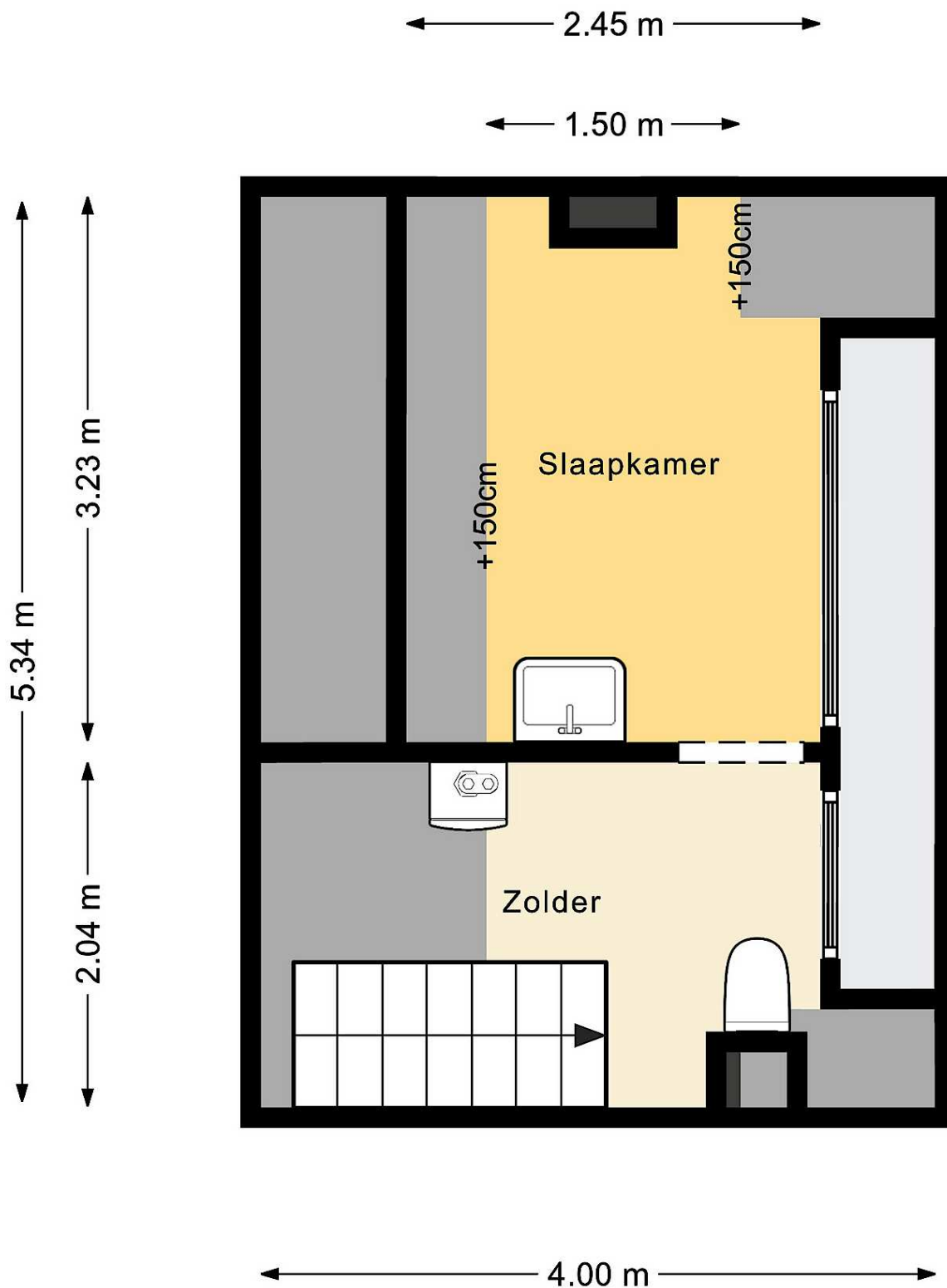
Kortom een leuke woning met een ruim perceel, goede mogelijkheden voor degene die extra ruimte buiten de woning zoekt, rustig wil wonen en toch overal dichtbij. Dan moet u zeker bij deze woning in Westzaan zijn!

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





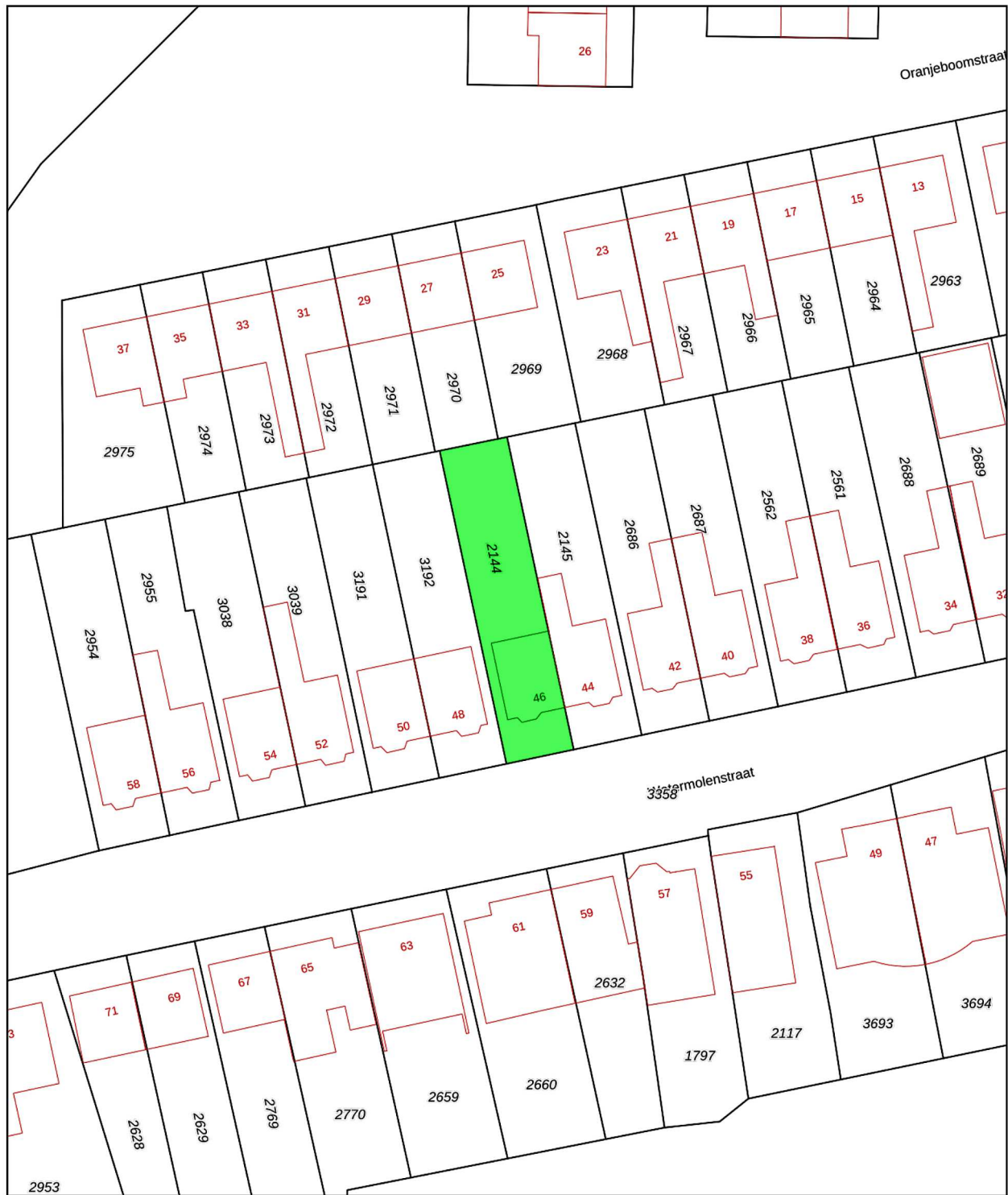
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij




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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X	<input type="checkbox"/>	<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"/>
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:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek voortuin	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:				
- laminaat	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"/>
<i>Keuken</i>				
Keukenblok	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast/vriezer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gaskookplaat/elektrische oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap, combi magnetron	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planken voorraadkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toiletaccessoires:				
- spiegel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- douchecabine	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wastafel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wasmachine kraam	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kast en verlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
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"/>



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 2144</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>	
---	--	---

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 1938 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 1938. 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:

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.

Aanbouw:

In 2015 is de aanbouw gebouwd. Er is toen een geschil met de aannemer geweest, daar er geen eindoplevering geweest was. Voor de aanbouw is een HE180A balk gebruikt. Twee constructeurs hebben naar de balk gekeken. De ene gaf aan dat de balk te licht zou zijn en de andere partij gaf aan dat de balk een doorbuiging had maar dat deze ruimschoots sterk genoeg is. Er zijn in het plafond en de muren voor zover bekend geen scheuren aanwezig. De palen van de aanbouw zijn op de stuit geplaatst met stalen buispalen van circa 8,5 meter. Z

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.