

UJ ALLANSTRAAT 427 WESTZAAN

ZAANS WONEN IN HET
MOOIE WESTZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 795.000,- k.k. Bijzonderheden Woonhuis:

Bouwjaar woning	: Circa 1750
Inhoud woning	: Circa 350m ³
Woonoppervlakte	: Circa 116m ²
Oppervlakte grond	: 667m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 27m ²
woonkeuken	: Circa 14,5m ²
opkamer	: Circa 10,1m ²
badkamer	: Circa 3m ²
slaapkamer	: Circa 13,8m ² , 6,8m ² , 12,6m ²
schuur	: Circa 7,2m ²
Tuinligging	: Westen, 14,5meter breed en 18 meter diep
Isolatie ramen	: Nee
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: Niet van toepassing, betreft een Rijksmonument
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed/redelijk
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Gasfornuis, afzuigkap, magnetron, koelkast, vaatwasser
Kleur	: Licht blauw
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: CV combiketel bouwjaar: 2006, 2018, 2018
Hete luchtverwarming	: Circa 2011
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 3028, groot 632ca eigen grond
Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2661, groot 35ca eigen grond

BIJZONDERHEDEN 2E HUISJE (GASTENVERBLIJF)

Bouwjaar woning	: Onbekend
Inhoud woning	: Circa 180m ³
Woonoppervlakte	: Circa 55m ²
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 36m ²
badkamer	: Circa 4,7m ²
slaapkamer	: Circa 10m ²
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: Niet van toepassing, betreft een Rijksmonument
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed/redelijk
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Kleur	: Houten aanrechtblad
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: CV combiketel bouwjaar: 2018

Een kijkje in en om de woning:





















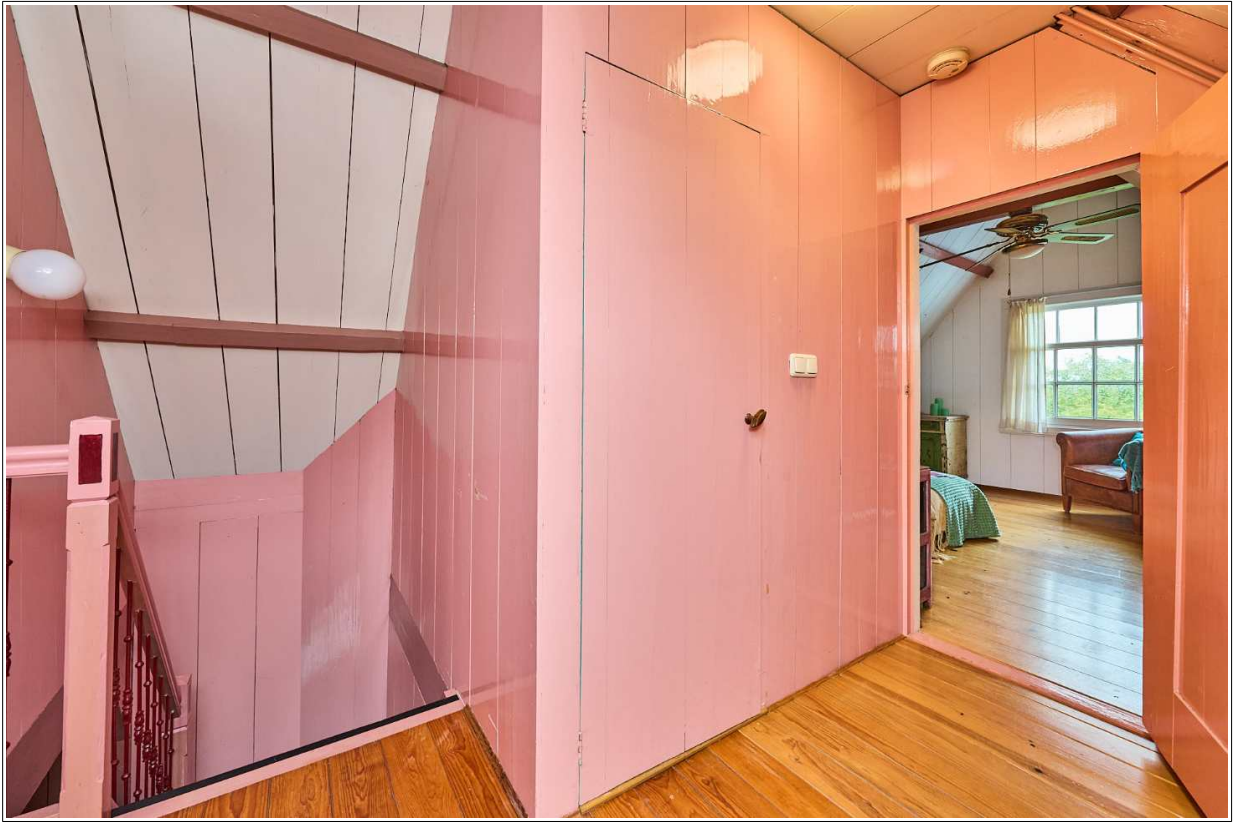






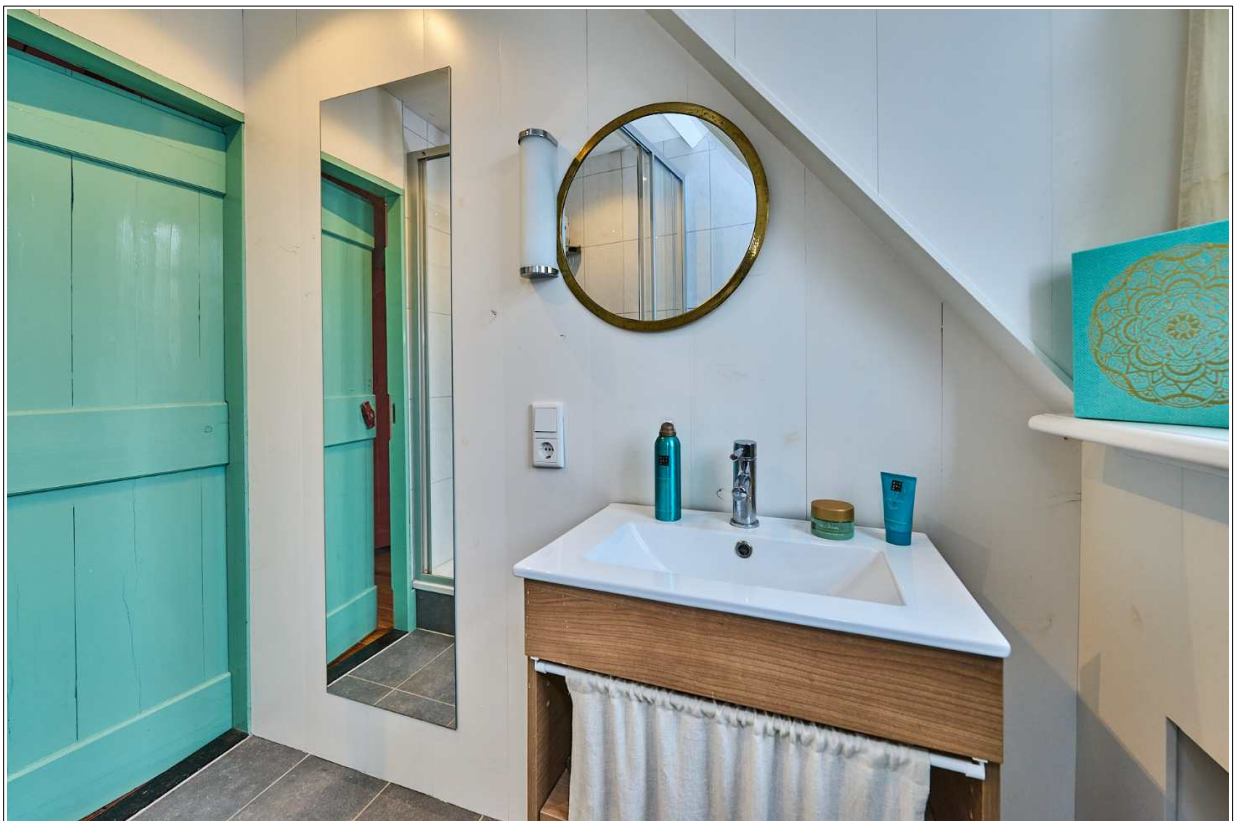


















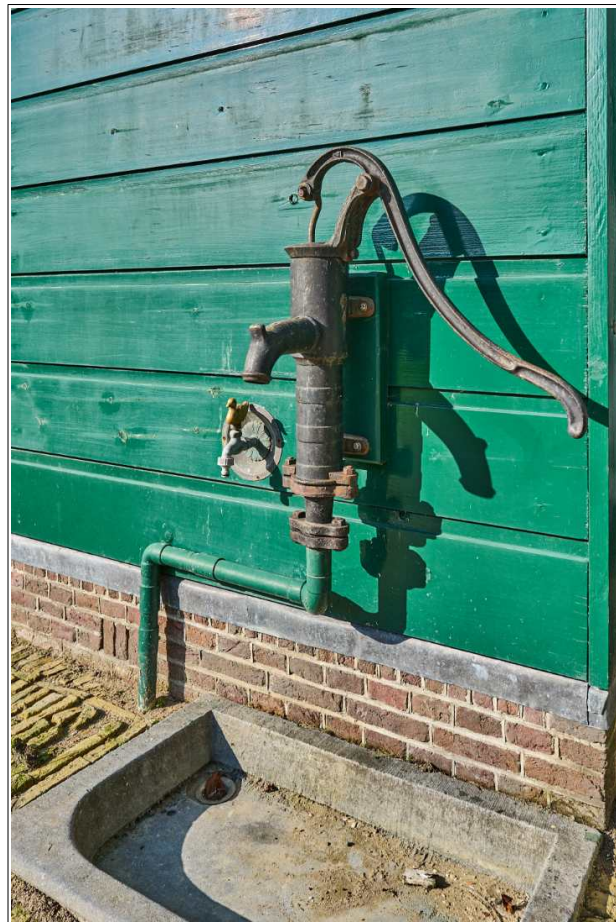












Indeling hoofdwoning:

Begane grond : Voordeur, welke alleen gebruikt wordt bij trouwen en rouwen. De hoofdingang zit aan de achterkant. Hier komen we in de hal met links een ruime slaapkamer met vliering. In de hal zit het toilet met fontein. Daarna bereiken we de gezellige woonkeuken met houtkachel, de kelder met daarboven de opkamer. De woonkamer is gelegen aan de zijkant alwaar we ook het eiken wagenshot (monument) aantreffen met fraaie smuiger en houtkachel. In de hal voor is de dodendeur en de trapopgang naar de 1^e verdieping.

1e Verdieping : Overloop met CV opstelling. Badkamer voorzien van 2^e toilet, wastafel en douchecabine. Boven de badkamer is nog een kleine bergruimte. Aan de voorkant is een kinderslaapkamer en aan de achterkant is een royale ouderslaapkamer met nog de deuren van de bedstee, welke nu gebruikt worden als kastruimte.

Indeling, 2^e woning/gastenverblijf:

Begane grond: Entree, met toilet en CV opstelling. Woonkamer met open haard, keuken en meterkast.

1e Verdieping : Overloop met dubbele deur die open gezet kan worden en vanwaar men uitzicht over de polder heeft. Royale slaapruijnte met ligbad, vaste wastafel en douchecabine.





Bijzonderheden:

- Maar liefst 171m² woonoppervlakte verdeeld over 116m² hoofdwooning en 2^e woning 55m²
- **Ideaal om je kind zelfstandig te laten wonen of als werken vanuit huis**
- 2 auto's kan men met gemak op eigen terrein parkeren
- Rijksmonument, u kunt subsidie krijgen voor de instandhoudingskosten
- Het betreft een woonhuis, diverse schuren en een gastenverblijf/studio
- Monumentale kastanjeboom in de voortuin
- Originele waterput, kelder en smuiger
- Sfeervolle en speelse woning door de diverse authentieke ruimtes
- Twee houtkachels, hete luchtverwarming en radiatoren in het woonhuis
- Gastenverblijf is voorzien van radiatoren, woonkamer/keuken, slaapkamer, badkamer, toilet
- Het woonhuis is voorzien van 3 slaapkamers maar een 4^e is mogelijk in de opkamer
- Droge kelder is aanwezig
- Diverse ramen zijn voorzien van fraaie luiken aan de binnenkant
- Woonhuis is voorzien van massieve houten vloerdelen
- Woonkamer deels voorzien van fraai stand wagenschot (beschermd)
- Zijgevels buiten voorzien van getrapte weeg
- Houten constructie is fraai in het zicht
- Woning is behoudens de ramen volledig geïsoleerd
- Buitendouche in de achtertuin
- De woningen zijn ook gelegen in het beschermde stads- en dorpsgezicht
- Basisschool op loop-/fietsafstand
- Supermarkt, kapper, tandarts, huisarts op fietsafstand
- Bushalte aan het begin van het dorp, NS station op 15 fietsminuten
- Hotel restaurant "De Prins" op loopafstand
- Rijk verenigingsleven
- Op de Noord staan de meest fraaie monumenten
- Loodsanering van de achtertuin heeft plaatsgevonden
- Perceel is te splitsen, zodat het je het gastenverblijf ook bedrijfsmatig kan opvoeren

Algemeen:

Wat een uniek object! Dit moet u echt zien als u liefhebber bent van de echte Zaanse houtbouw.

Een stukje Zaanse Schans in het mooiste dorp van de Zaanstreek, namelijk Westzaan. Naast alle bijzondere details van het woonhuis is dit ook een uniek object, daar er 2 woonverblijven op het perceel staan. Het object is dus voor verschillende doeleinden te gebruiken. Wat dacht u van een gastenverblijf, werken aan huis of misschien lost u het woonprobleem van uw kind wel op. Uw zoon of dochter kan zelfstandig wonen op hetzelfde perceel. Op zichzelf, maar toch dichtbij. Ideaal!

Het woonhuis betref een Rijksmonument, waardoor u een voordeel heeft bij de instandhoudingskosten. Zie hiervoor de regels voor Rijksmonumenten. De buitenkant laat u al het een en ander zien. Zo staan er verschillende makelaars op het dak, hebben we een getrapte weeg aan de zijkanten en de achtergevel, een dodendeur aan de voorkant voor trouwen en rouwen. Deze deur hoort in een echte Zaanse woning. Deze gaat alleen open met een trouwerij of bij een begrafenis. De woning betreden we aan de achterkant. Hier komen we in de hal met aan de zijkant de ruime slaapkamer. In de hal het toilet en dan verder naar de gezellige keuken met smuiger en houtkachel, aan de zijkant de woonkamer ook voorzien van smuiger en houtkachel. Hier zijn diverse luiken voor de ramen en eiken staand wagenschot. Aan de voorkant is de opkamer en de half verzonken kelder. Via de trap in de hal komen we op de 1^e verdieping. Hier zijn 2 slaapkamers en een badkamer.

Het 2^e huisje beschikt over een eigen entree, hal met toilet en garderobe nis. Hier is een gezellige woonkamer met open keuken en er is een open haard. Via de vaste trap komen we op de 1^e verdieping met slaappedeelte, half open badkamer voorzien van ligbad, douchecabine en vaste wastafel. Het geheel is volledig geïsoleerd.

De achtertuin is gelegen op Westen u kunt dus altijd genieten van de ondergaande zon. De zon heeft u ook de gehele dag in uw tuin. Er zijn diverse plekken in de tuin, waar u heerlijk kunt zitten. Na een drukke werkdag komt u hier helemaal tot rust. Weg van de drukte en heerlijk rustig met de geluiden van de diverse weidevogels. Heerlijk wonen in het dorp en toch heel dichtbij Amsterdam. Binnen luttele minuten bent u al in Amsterdam. Westzaan is een heerlijk dorp voor opgroeiende kinderen. Hier kunnen ze nog lekker ravotten en zichzelf zijn.

Winkels, sportverenigingen, tandarts, huisarts, fysio, restaurant etc. zijn allemaal in de nabijheid. Ook kent het dorp nog een echte Sinterklaasoptocht. De Sint komt met de boot en gaat te paard door het dorp. Diverse bewoners hebben de vuurkorven langs de weg dan branden. De Sint logeert dan in het Reghthuys. Dit is een echte happening. De winterfair mag ook niet ontbreken en brengt de mensen tot elkaar. Een hele leuke gemeenschap, waar iedereen zichzelf kan zijn. Wil je contact met je buurtgenoten dan kan dit en ben je meer op jezelf dan is dit ook geen probleem. Wonen doe je hier met veel plezier.

Kom kijken naar dit authentieke object en waan je in de tijden van weleer.



<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>— Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3028</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 1750 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 rond 1750 gebouwd is. De fundering van het verkochte 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.