

MELLUM 2 ZAANDAM

WONEN AAN DE VOORZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 650.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1995
Inhoud woning	: Circa 670m ³
Woonoppervlakte	: Circa 195m ²
Oppervlakte grond	: 202 m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 44m ²
praktijkruimte	: Circa 24,5m ²
hobbykamer	: Circa 8,7m ²
bergruimte	: Circa 6,3m ²
badkamer 1	: Circa 5,3m ²
badkamer 2	: Circa 1,6m ²
slaapkamers	: Circa 15,7m ² , 12m ² , 9,7m ² , 17,8m ²
separate garage	: Circa 5,5 meter x 2,9 meter
Tuinligging	: ZuidWest 7,5 meter breed en 12 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: A label
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2011
Apparatuur	: Hete luchtoven, kookplaat met 4 branders, close-in boiler, friteuse, koelkast, vriezer, afzuigkap
Kleur	: Lichtbruin (Bamboe)
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Remeha HR 107 combiketel bouwjaar: 2008
Oplevering	: In overleg maar kan snel

Kadastraal bekend gemeente Zaandam , sectie I , nummer 8945 , groot 202 ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:







































Indeling:

Begane grond : entree, hal, meterkast, wc met fonteintje, trapopgang naar 1^e verdieping, hobbykamer, berging en riante praktijk/tuinkamer met schuifpui naar de zonnige tuin.

1e Verdieping : eigen entree, modern hangtoilet met fonteintje (2020), trapopgang, deur naar zeer ruime woonkamer met balkon achterzijde en keuken aan de voorzijde met erker, afgesloten trap naar de beneden verdieping

2e Verdieping : 3 slaapkamers, waarvan één met erker, badkamer met ligbad/douche, dubbele wastafel en wc.

3e Verdieping : deur met trap naar speelse slaapkamer met trap naar entresol, deur naar zeer grote bergruimte met dakraam, opstelling cv en kleine badkamer voorzien van douche en vaste wastafel.



Bijzonderheden:

Zeer ruim familiehuis met 7 kamers

In de tuinkamer bevinden zich ook aansluitingen voor een keuken

WOZ waarde peildatum 2021 € 614.000,-

Handgemaakte Bamboekeuken (2011)

15 zonnepanelen à 275 Wp (2017)

De begane grond is voorzien van vloerverwarming

Buitenschilderwerk 2017

Zonnige tuin ZW met deur naar de separate garage

1^e verdieping is voorzien van een fraaie Wengé visgraatparketvloer

Aansluiting douche aanwezig in de badkamer

Op loopafstand van het Centrum, Zaantheater, winkels en horeca

Het Eiland is verbonden met de vaste wal middels een fietsbrug en autoweg

Algemeen:

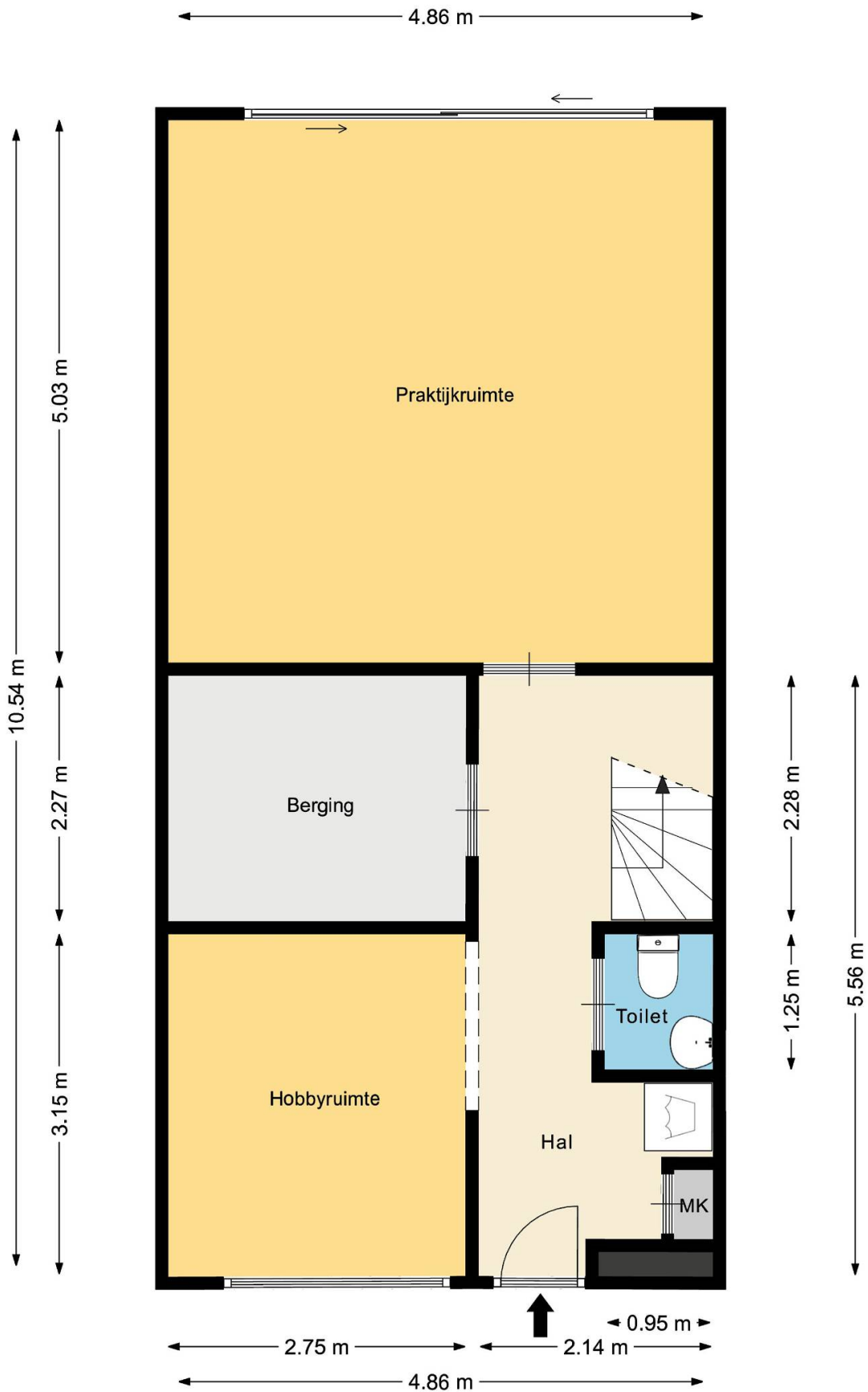
Super familiehuis met zonnige tuin, balkon, Zaanzicht en garage

Ruim, ruimer, ruimst! Vier verdiepingen woongenot, een zonnige tuin , separate garage en mogelijkheid voor een praktijkruimte. De woning bevindt zich op het gewilde en kindvriendelijke Eiland. De oorspronkelijke drive-in woning is omgebouwd en de voormalige garage heeft een glazen pui gekregen met eigen entree, hal, wc, hobbykamer aan de voorzijde, bergruimte en een fraaie praktijk/tuinkamer aan de achterzijde met schuifpui. Vanwege alle voorzieningen op deze verdieping kunt u hier uitstekend een praktijkruimte hebben of een mooie woonkeuken. De schuifpui van de tuinkamer geeft toegang tot de ruime, zonnige tuin met veel privacy door de diverse bomen o.a. twee prachtige vijgenbomen. Ook vindt u daar de deur naar de separate, ruime garage met mogelijkheid voor een bergvlieger. De eerste verdieping is zowel inpandig vanuit de begane grond bereikbaar als via de stenen trap aan de voorzijde (straatniveau), ook daar een hal, fraai modern hangtoilet met fonteintje (2020), trapopgang naar 2^e verdieping en deur naar de living en keuken. Aan de voorzijde kunt u in de knusse erker uitkijken over de Voorzaan naar de langsvarende binnenschepen en plezierjachten. Verder vindt u aan de voorzijde een handgemaakte bamboekeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. Geen vaatwasser aanwezig, maar deze kunt u in één van de kastjes kwijt. Het riante woongedeelte bevindt zich aan de achterzijde en heeft een schuifpui met zonnig balkon (ZW) waar u zomers heerlijk in de avondzon kunt genieten van een hapje en een drankje.

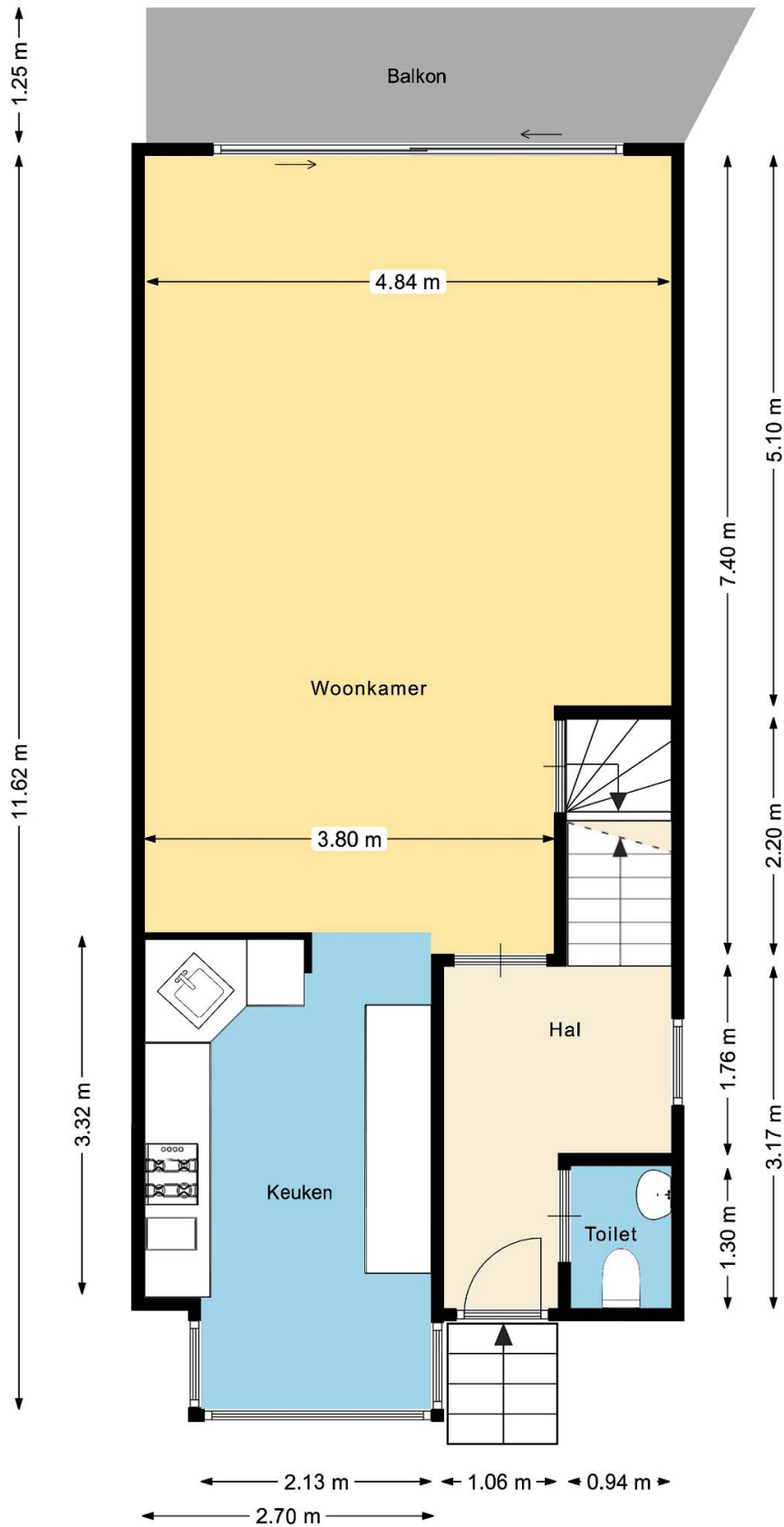
Op de 3^e verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, een nette badkamer met ligbad/douche, dubbele wasbak en wc. U heeft hier voldoende ruimte voor de aanleg van een separate inloopdouche, waarvoor de aansluitingen al aanwezig zijn. De 4^e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Daar bevindt zich aan de voorzijde een speelse kamer met trap naar entresol, een kleine doucheruimte met vaste wastafel, een riante berging met CV opstelling en extra dakraam.

De locatie van de woning is heel fijn: rustig maar toch op loopafstand van het centrum met vele winkels, het Zaantheater, horeca, bioscoop, kinderopvang en basisschool. U fietst met 5 minuten naar het NS station en vandaar bent u met de trein met 13 minuten op Amsterdam-Centraal en een kleine 20 minuten op Schiphol. Ook de uitvalswegen A8/A10 richting onder andere Amsterdam en Purmerend zijn vlakbij. Is dit misschien uw droomhuis? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en wij laten u de woning graag zien.

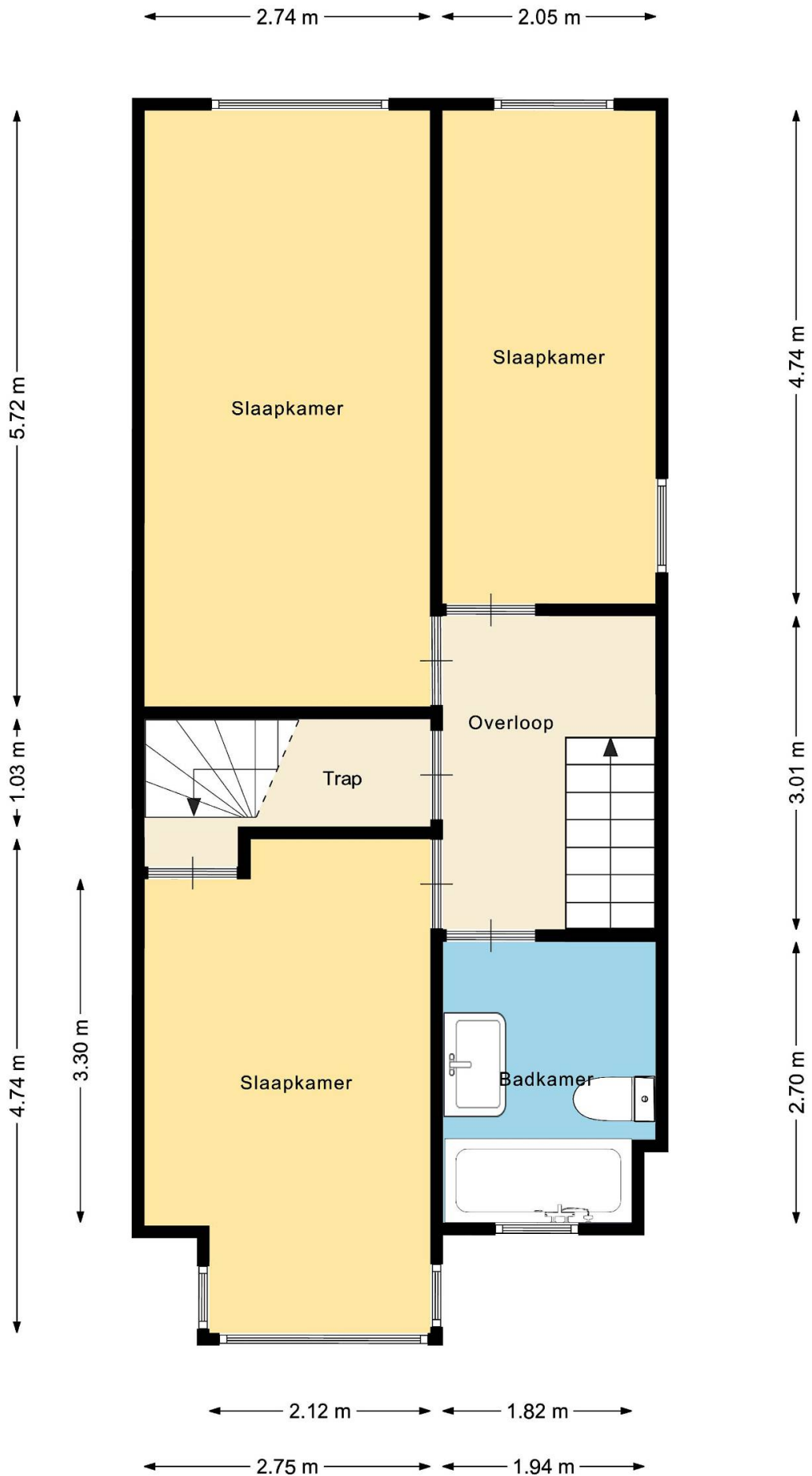
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Simone Dijkman Makelaardij



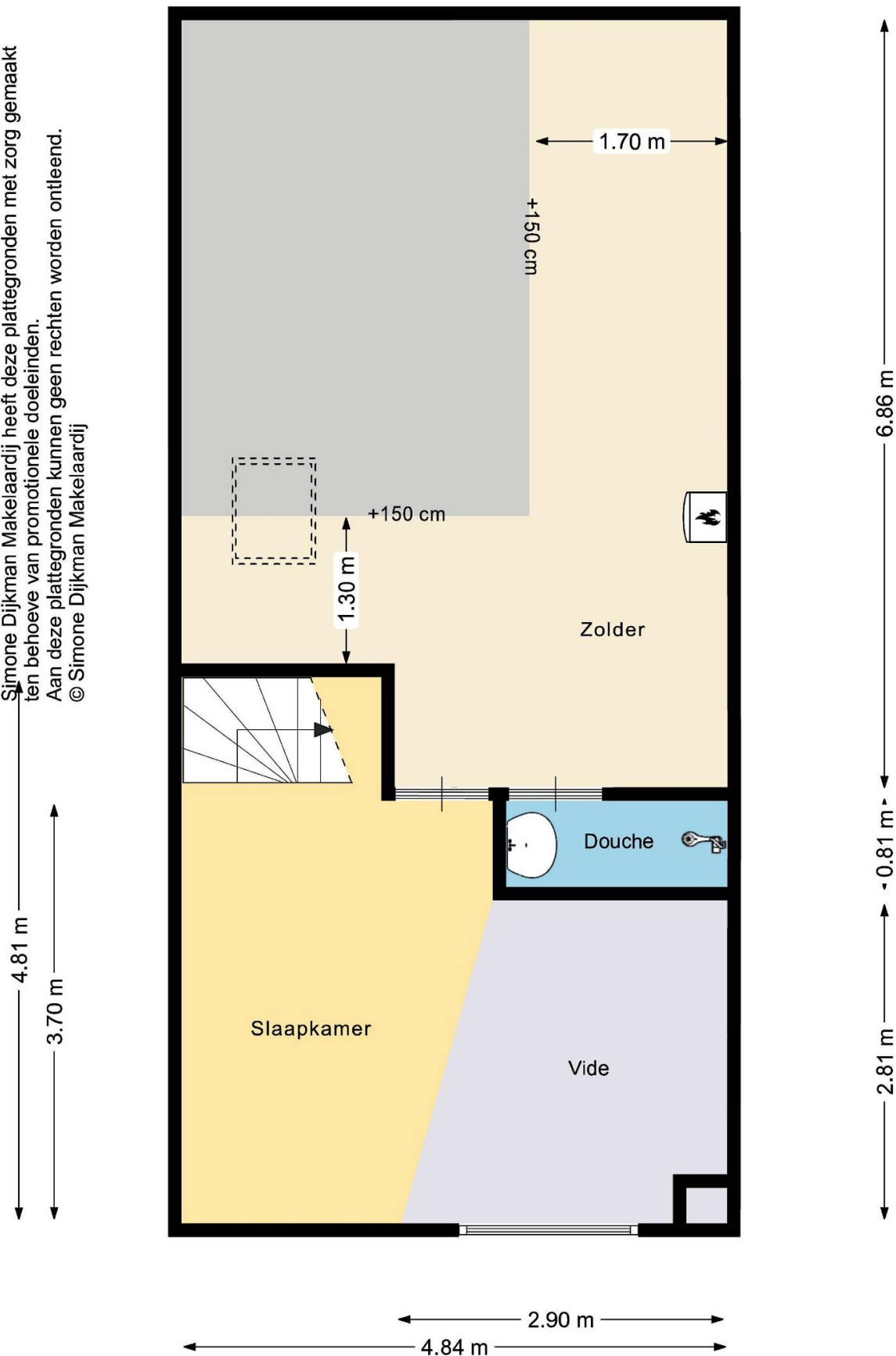
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij

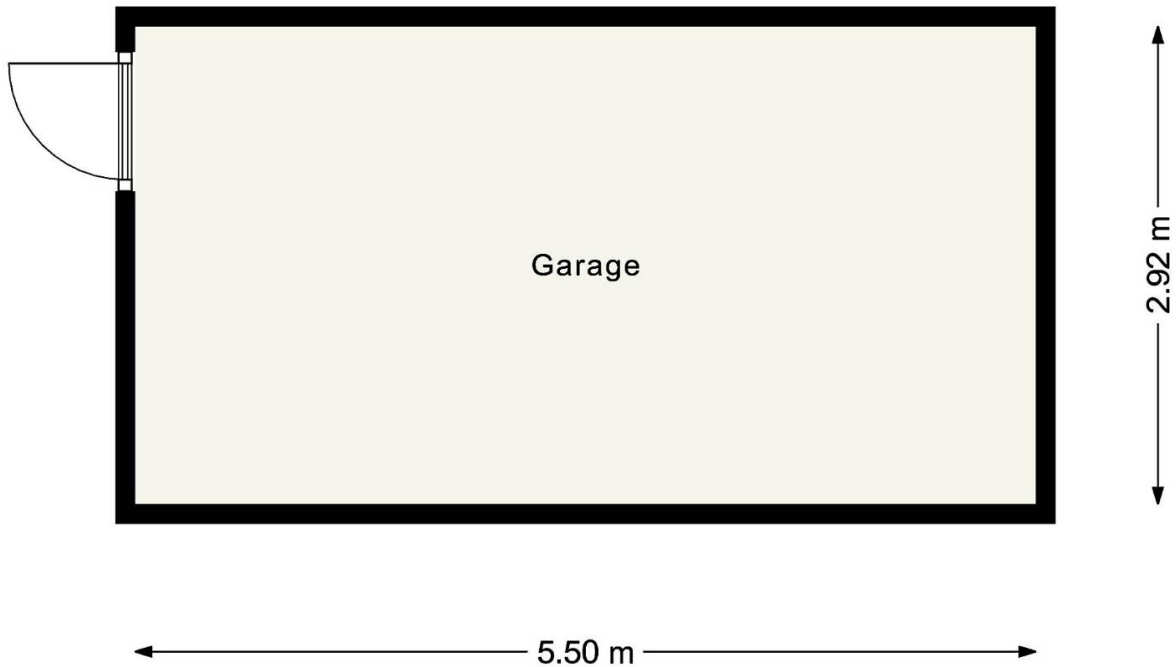


Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Simone Dijkman Makelaardij




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





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 Zaandam</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 8945</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: **Mellum 2 Zaandam**

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"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- In garage	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"/>
- jaloezieën	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"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	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:				
- Friteuse	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer, koelkast, oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kookplaat, boiler	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
- toiletpapierhouders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Staande losse kasten	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Spiegel en medicijnkastej	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>
Rookmelders	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"/>
- Close in boiler	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<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"/>
Waterslot wasautomaat	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"/>
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"/>
<i>Bebouwing</i>				
Kasten/werkbank in garage	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak rond 1995 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 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 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/kredietverstrekking 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.