

J.J. ALLANSTRAAT 329 WESTZAAN

WONEN AAN HET
NATUURGEBIED DE REEF



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 350.000,- k.k.

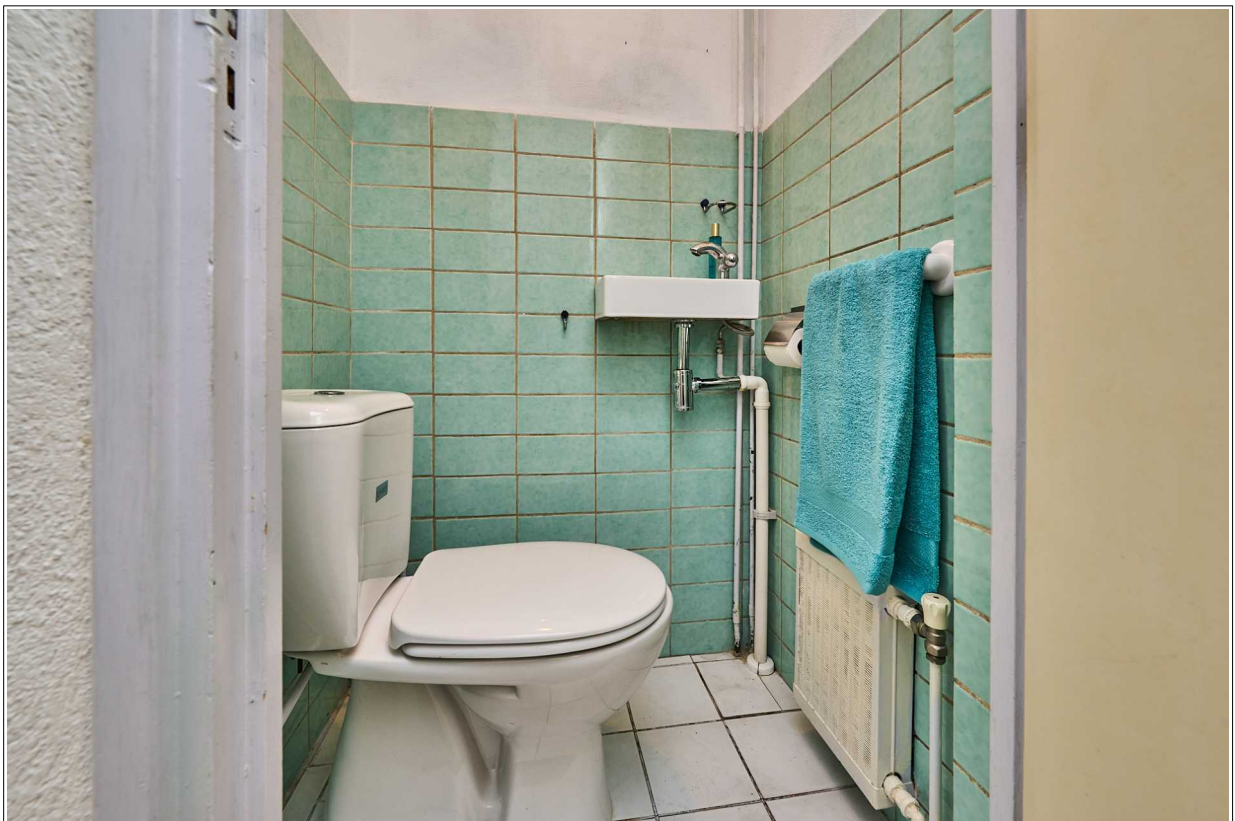
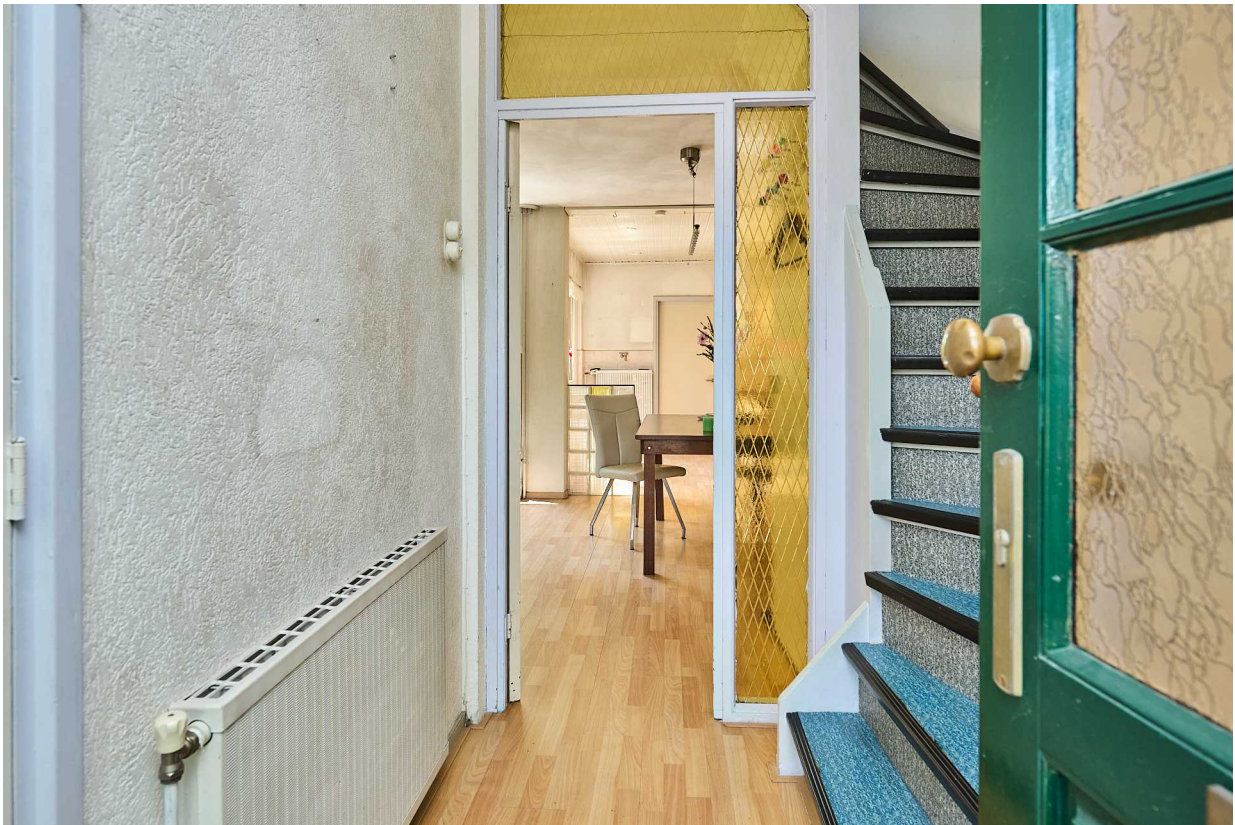
Bijzonderheden:

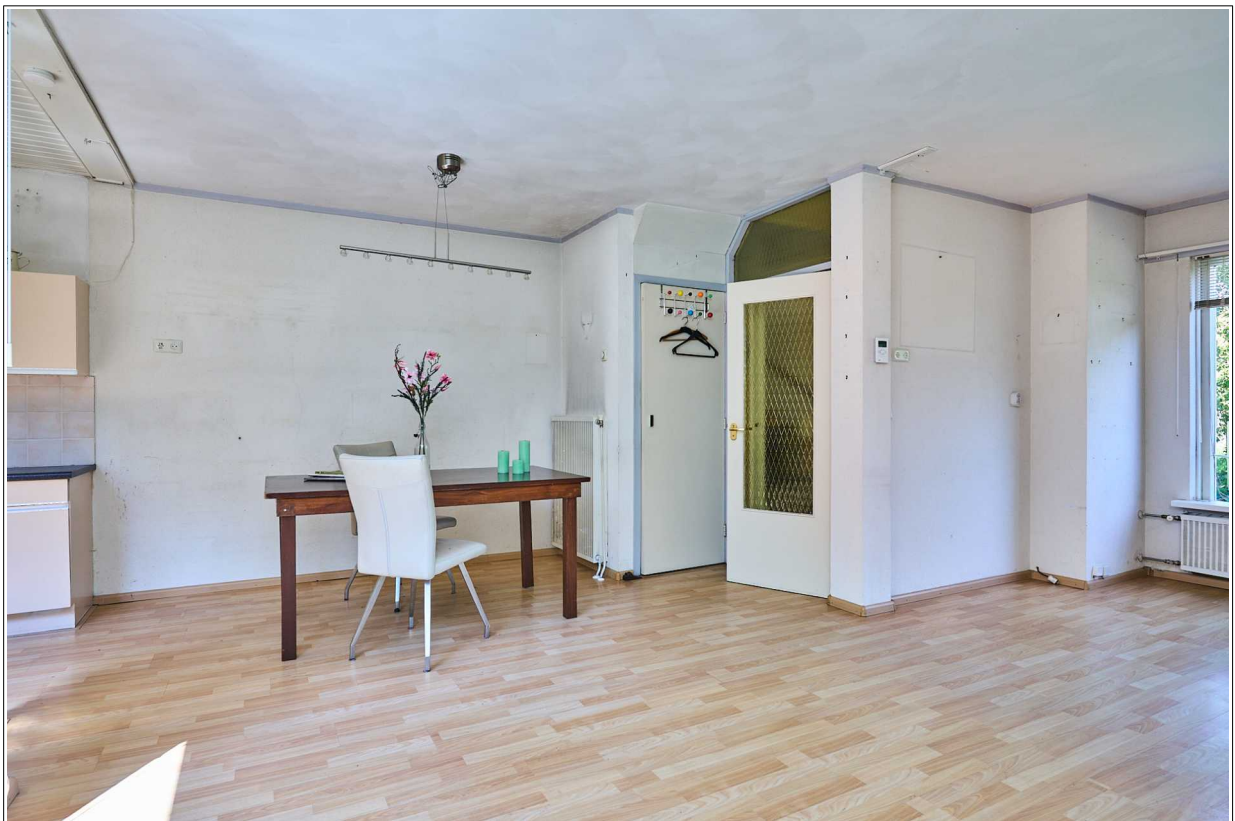
Bouwjaar woning	: Circa 1963
Inhoud woning	: Circa 270m ³
Woonoppervlakte	: Circa 78m ²
Oppervlakte grond	: 190m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 27,5m ²
keuken	: Circa 8,6m ²
badkamer	: Circa 2,3m ²
slaapkamer	: Circa 11m ² , 8m ² , 6m ²
berging	: Circa meter x meter
Tuinligging	: Westen, 2,7 meter breed bij de achtergevel, eind keuken 5,7 breed en 20 meter diep vanaf achtergevel woonkamer
Isolatie ramen	: Ja, behoudens voordeur en badkamer
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Nee
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: E label, geldig tot 23-12-2032
Onderhoud woning binnen	: Goed, echter gedateerd
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Geen
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Recht van overpad via de burens om achterom te komen
Verwarming middels	: Atag combiketel bouwjaar: 2007
Oplevering	: In overleg

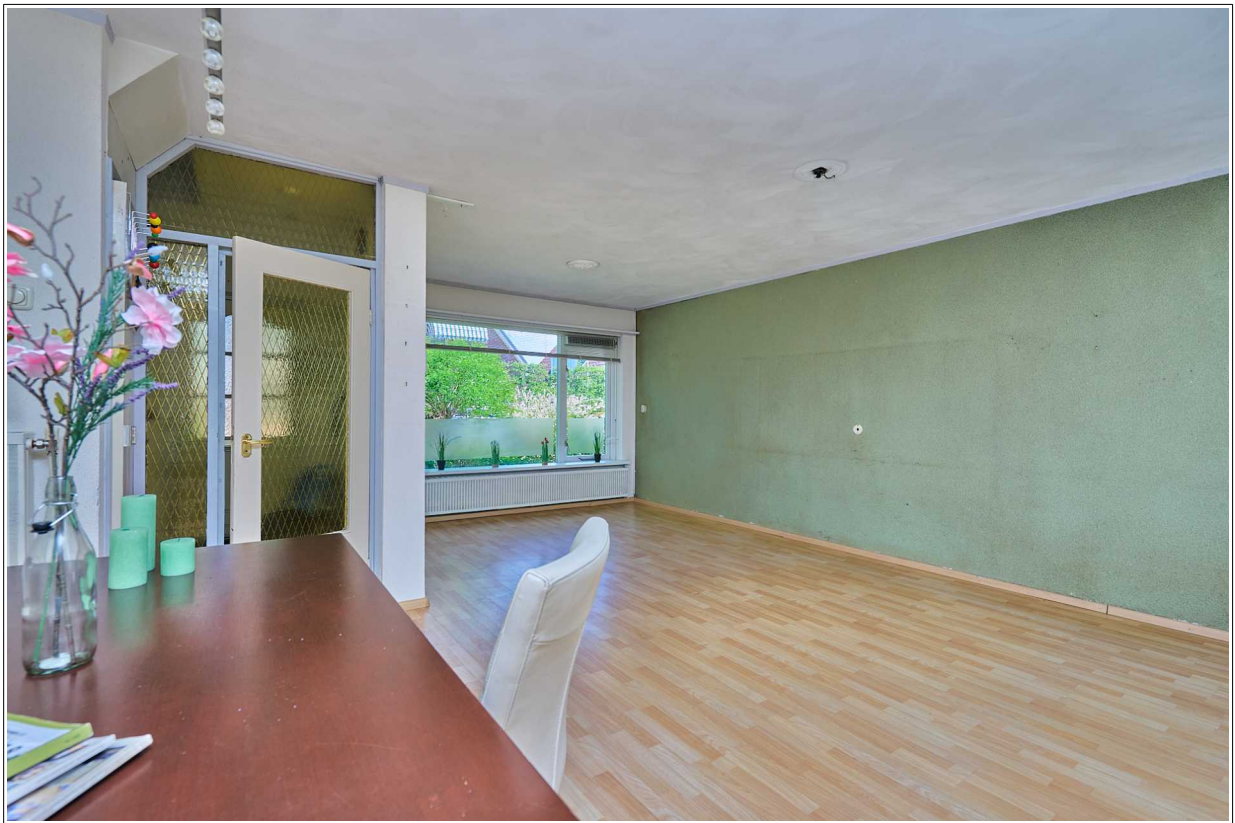
Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2593, groot 190ca eigen grond

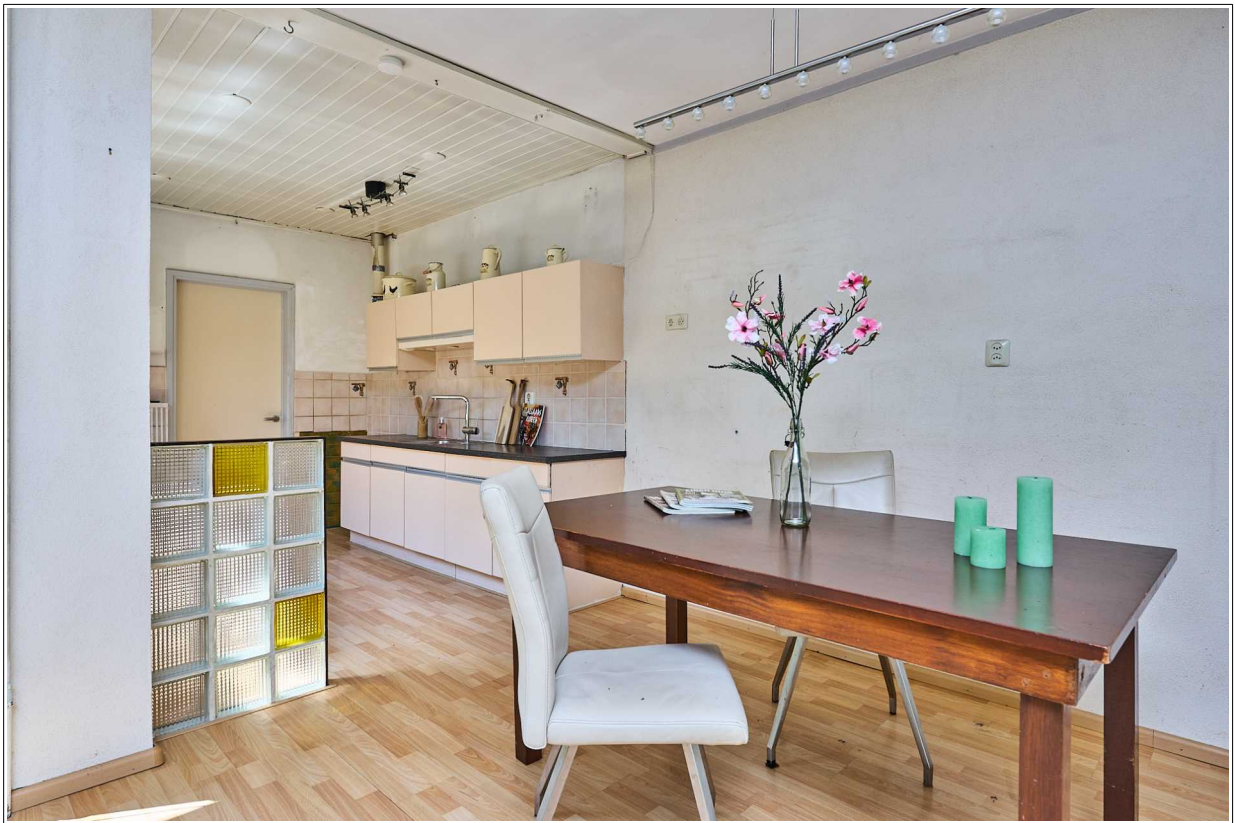
Een kijkje in en om de woning:













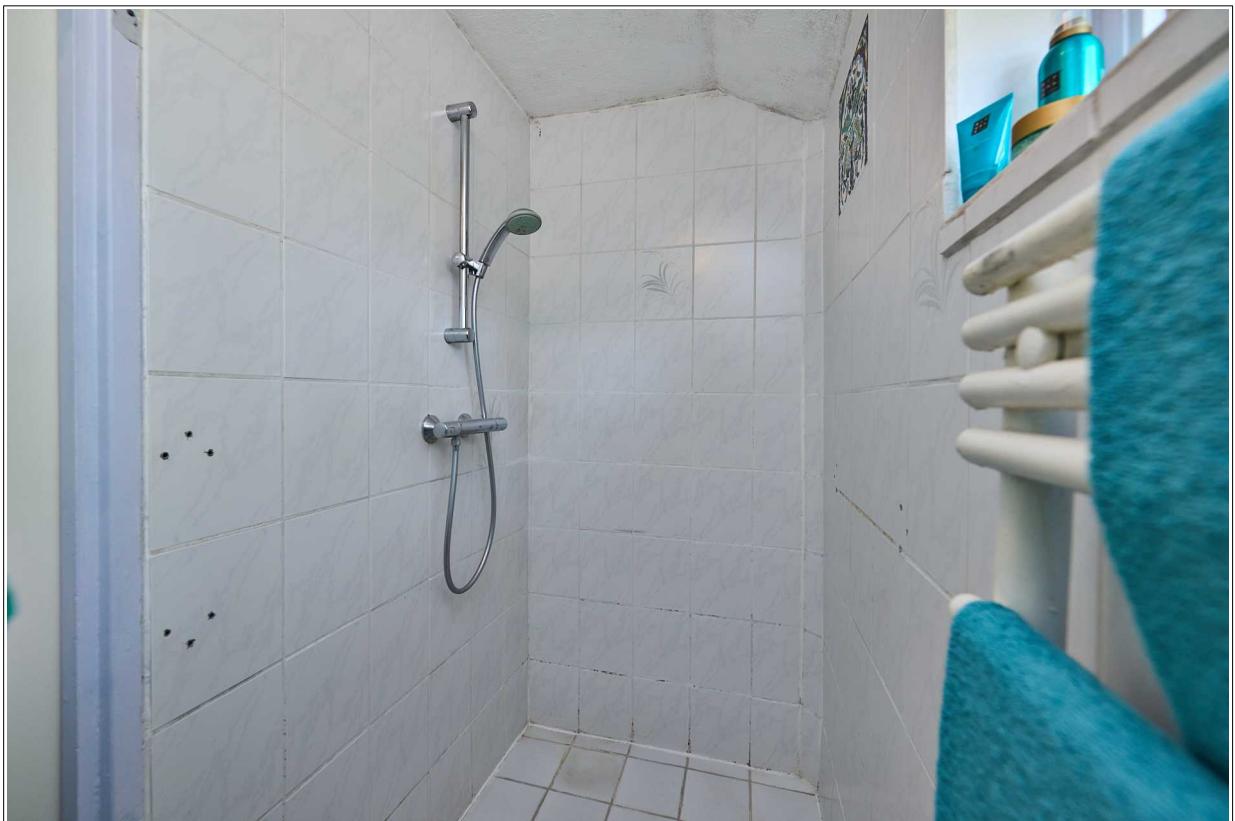










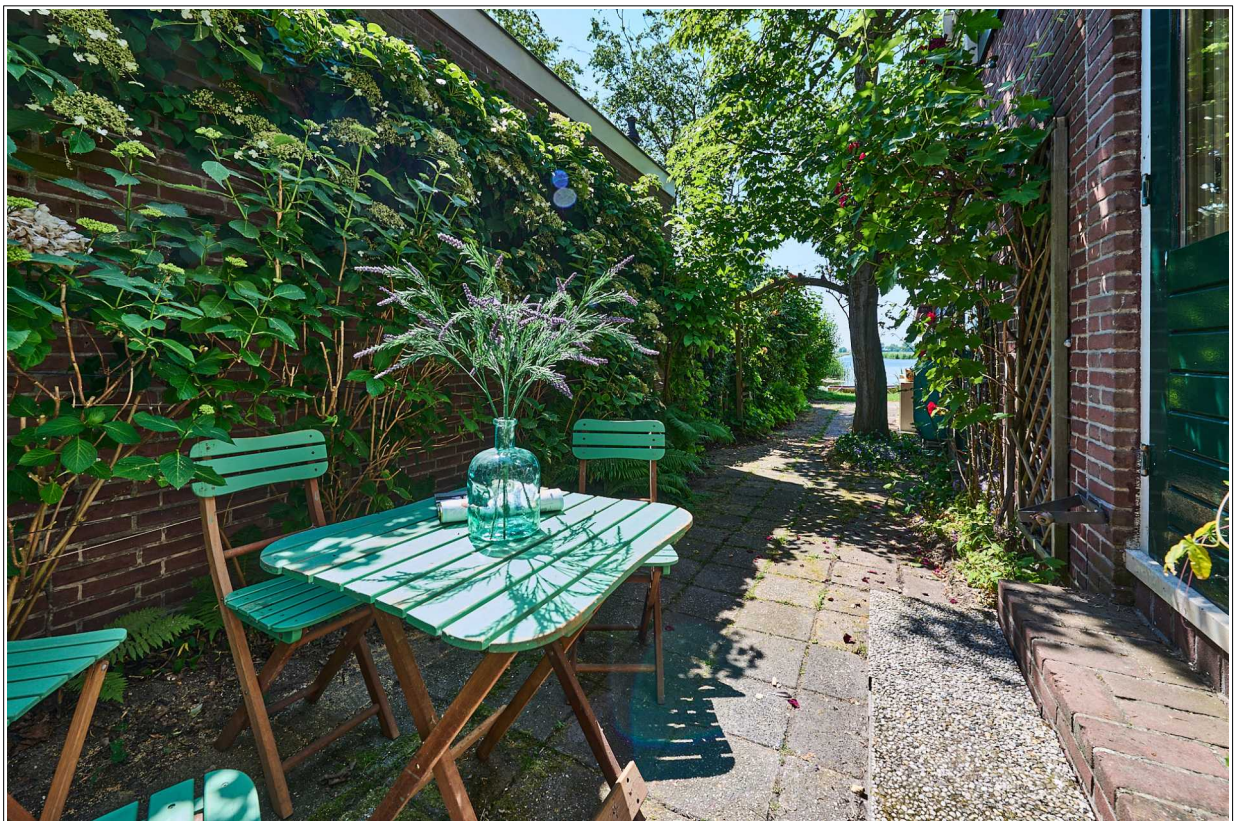












Indeling:

Begane grond : Entree, hal met trapopgang naar de 1^e verdieping. Toilet met fontein, meterkast voorzien van 3 groepen. L-vormige woonkamer met trapkast voorzien van half verzonken kelder. In de aanbouw zit de keuken met daarachter de berging en CV opstelling.

1e Verdieping : Overloop met aan de voorkant de badkamer met wastafel en douche plus een slaapkamer. Aan de achterkant zijn 2 slaapkamers, waarvan 1 toegang heeft tot het ruime dakterras. Via het luik op de overloop kom je op de vliering.

Bijzonderheden:

Gelegen op eigen grond

Tuin ligt aan vaarwater. Bootje met riemen blijven achter!

Schitterend uitzicht over de polder Westzaan

Recht van overpad om achterom te komen via het perceel van de buurman

Woning is gedateerd, maar kun je dus wel meteen naar eigen inzicht moderniseren

Mogelijkheid om de woning op de begane grond vergunningsvrij uit te bouwen

Uitbouwen op de verdieping is vergunningplichtig, buurman er naast heeft dit al gedaan

Gratis parkeren aan de overkant van de straat

Gunstig gelegen aan het begin/eind van Westzaan

Nabij gelegen aan de dorpskern van Westzaan

Algemeen:

Gunstig gelegen tussenwoning aan natuurgebied "De Reef".

Deze leuke eengezinswoning in het mooie dorp Westzaan is gelegen aan vaarwater met natuurgebied "De Reef" in de achtertuin. De woning is gedateerd, maar daardoor kunt u wel meteen uw eigen smaak aanbrengen en misschien wilt u de woning aan de achterkant wel uitbouwen. Er zijn verschillende mogelijkheden. De woning heeft nu op de begane grond aan de achterkant een aangebouwde keuken en dan de bijkeuken/berging. Lichte L- vormige woonkamer met half verzonken trapkast/kelder. In de hal is het toilet en de meterkast.


Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers, waarvan 1 met ruim dakterras. Aan de voorkant is de badkamer. Via het luik op de overloop heeft u toegang tot de vliering.

De ligging van de woning is magnifiek en via het perceel van de burens heeft u een recht van overpad om achterom te komen. Wel de lusten maar niet de lasten! Aan de voorkant heeft u nog een tuin, waardoor u niet bovenop de weg zit. De diepe achtertuin geeft u de nodige zonuren en hier kunt u genieten van het fraaie uitzicht met de diverse weidevogels en de ondergaande zon.

De ligging van de woning is goed daar u aan het begin/eind van het dorp zit. U bent dus snel het dorp in en uit. Tevens is de dorpskern met de supermarkt, tandarts, huisarts, kappers en hotel/restaurant De Prins en de bakker op loop/fietsafstand.

In het dorp is het fijn wonen en Amsterdam is goed te bereiken met de auto of de trein.



<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 Westzaan</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2593</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>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **J.J. Allanstraat 329 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				
<i>Interieur</i>				
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"/>
- Lamp overloop gaat mee				
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- luxaflex	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren (keukendeur hor gaat mee)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- zeil/laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Gasfornuis, afzuigkap (2022)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Sanitair</i>				
Toiletaccessoires:				
- WC rolhouder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- spiegel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wandkastje	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"/>
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"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating/(sier)hek, vlaggenmasthouder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bepanting	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>				
Tuinhuus/buitenberging/chalet	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuus/berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bootje met riemen	X			

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 1963 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 1963. 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. **De woning staat op 12 meter lange houten palen met betonopzetter.**

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 gebruiksovervlakte. 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.