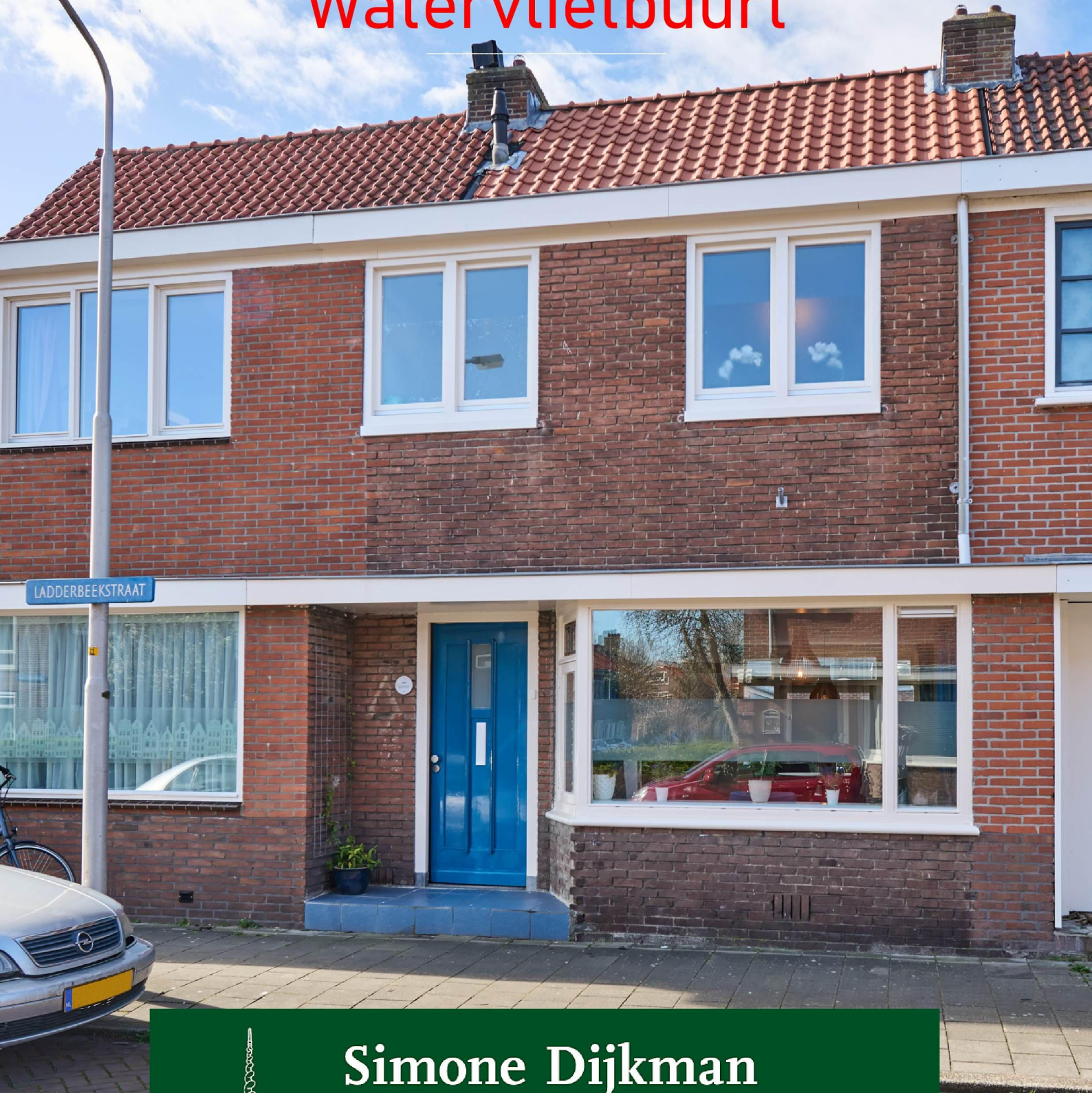


# Ladderbeekstraat 120 Velsen-Noord

## keurige woning in de Watervlietbuurt



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**



## Vraagprijs € 375.000,- k.k.

### Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1935
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 305 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 102m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 134m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer</b>	: Circa 27m <sup>2</sup>
<b>half open keuken</b>	: Circa 4,7m <sup>2</sup>
<b>bijkeuken</b>	: Circa 5m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 3,2m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 13,37m <sup>2</sup> , 10,7m <sup>2</sup> , 5,2m <sup>2</sup> , 14m <sup>2</sup>
<b>schuur</b>	: Circa 5meter x 1,85meter
<b>Tuinligging</b>	: Westen, 5,5meter breed achterste gedeelte tuin en 14,5 meter diep vanaf achtergevel woonkamer
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja
<b>Dakisolatie</b>	: Ja, 2020
<b>Muurisolatie</b>	: Nee
<b>Vloerisolatie</b>	: Nee
<b>EPA label en klasse</b>	: <b>C geldig 26-03-2034</b>
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Circa 1990
<b>Apparatuur</b>	: Gaskookplaat, oven, afzuigkap, halve vaatwasser, koelkast (2023)
<b>Kleur</b>	: houtkleur
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: <b>Remeha Avanta 28C</b> combiketel <b>bouwjaar: 2019</b>
<b>Oplevering</b>	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Velsen, sectie B, nummer 4025, groot 134ca eigen grond

## Een kijkje in en om de woning:







































## Indeling:

**Begane grond** : Entree, hal, meterkast, toilet, half verzonken kelderkastje. Doorzonwoonkamer met openslaande tuindeuren met aan de zijkant de half open keuken voorzien van inbouwapparatuur. Bijkeuken met wasmachine/drogeraansluiting.

**1e Verdieping** : Overloop met separaat toilet. Aan de voorkant de badkamer voorzien van wastafelmeubel en douchecabine. Naast de badkamer is een royale slaapkamer. Aan de achterkant is een kleine slaap/werkkamer en nog een royale slaapkamer.

**2e Verdieping** : Te bereiken via vaste trap. Hier is een slaap/werkplek met dakkapel, kastenwand en de opstelling van de CV ketel.

## Bijzonderheden:

Eigen grond

Charmante en goed onderhouden woningen

Zonnige achtertuin

Wat is er de afgelopen jaren vernieuwd:

- Nieuwe dakpannen, panlatten met dampwerende klimaatfolie geplaatst in 2020
- Loodslabben schoorsteen vervangen 2020
- Meterkast 2017 voorzien van moderne automaten en aardlekschakelaar
- Elektrische bedrading op verdieping en zolder vernieuwd 2017voorzien
- Badkamer/sanitair, toilet begane grond 2023
- Verdieping kozijnen en glas vernieuwd 2022
- Dakkapel kunststof 2019
- Nieuwe dakgoten 2021
- Gasleiding 2017 vervangen
- Openslaande tuindeuren vervangen in 2020
- Schilderwerk buiten 2022/2023

Basisschool De Plataan, wijkcentrum, peterspeelzaal en supermarkt op loopafstand

Bushalte in de nabijheid

Strand op 20 fietsminuten

Aan het einde van de straat is er een groenstrook met uitlaatplek voor de hond

Voor de jeugd is er een skatebaan aan het einde van de Meerweidelaan bij het park met groot hondenuitlaatgebied

# Algemeen:

## **Gemoderniseerde gezinswoning gelegen in de gezellige Watervlietbuurt met aan de rand van de wijk veel groen.**

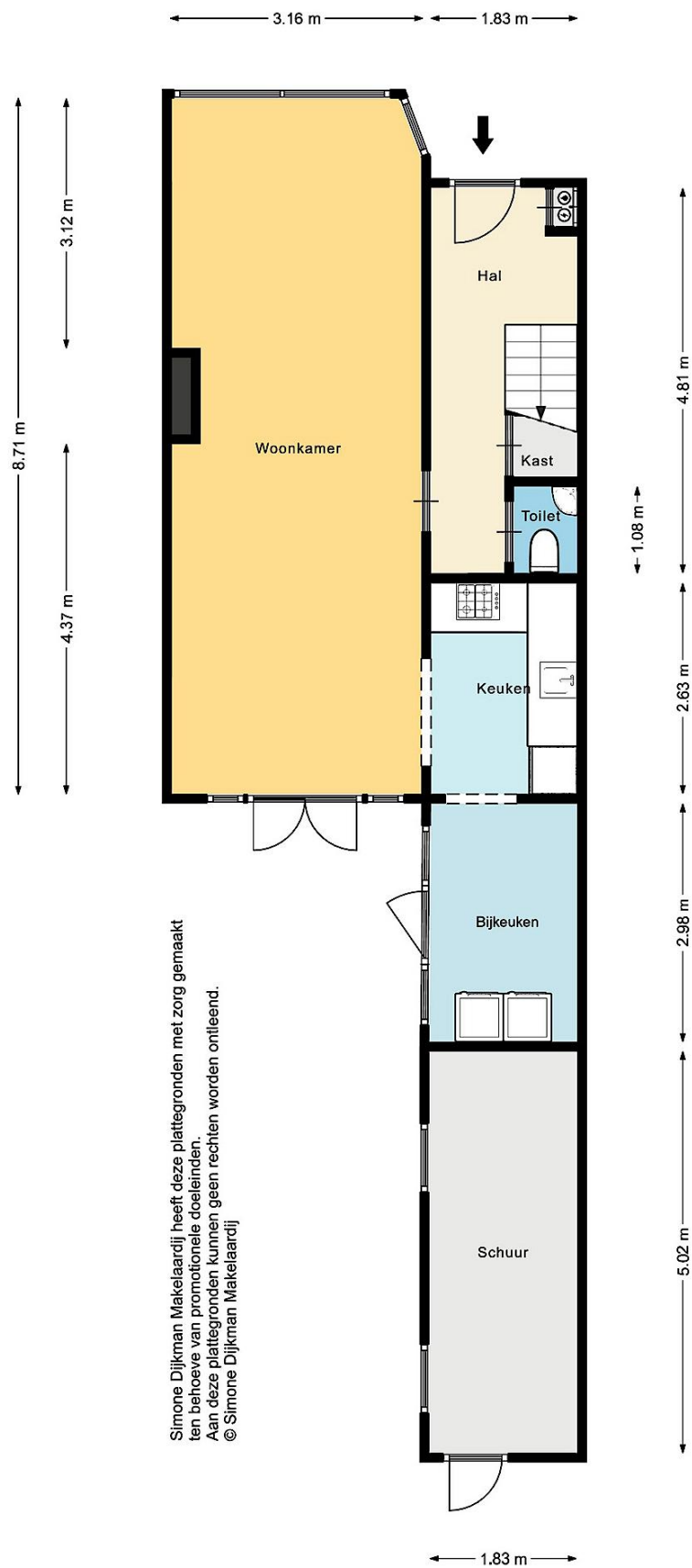
In een gezellig straatje staat deze parmante dame te stralen. U zult verrast zijn bij binnenkomst in de sfeervolle gang met trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping, moderne meterkast, half verzonken trapkast, modern hangcloset met fontein. Dan de gezellige doorzonwoonkamer met aan de voorkant een erker en aan de achterkant openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin. De half open keuken is aan de zijkant voorzien van diverse inbouwapparatuur en bijkeuken met wasmachine/drogeraansluiting.

Via de trap komen we op de 1<sup>e</sup> verdieping. Hier is de overloop met het 2<sup>e</sup> hangcloset. Er zijn royale slaapkamers en een kinder/werkkamer. Aan de voorkant is de moderne badkamer, voorzien van douchecabine en badkamermeubel met wasbak. De badkamer zit aan de buitenkant van de woning dus naast de mechanische ventilatie beschikt u ook over natuurlijke ventilatie.

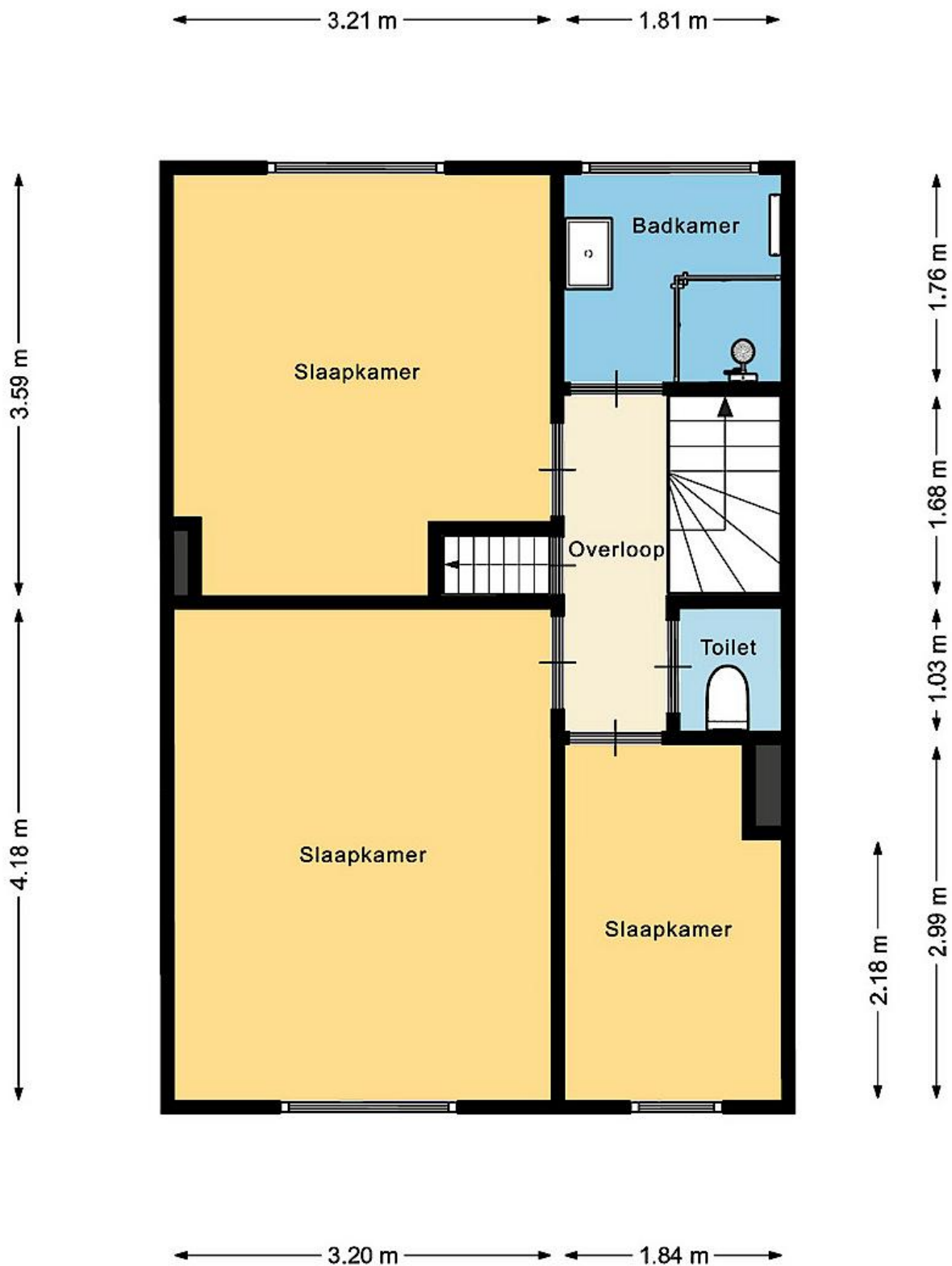
De zolderverdieping is te bereiken via een vaste trap. Hier is de CV opstelling netjes weggewerkt. De ruimte is voorzien van een dakkapel en vaste kastenwand. De ruimte is goed te gebruiken als slaapvertrek of werkruimte. De dakconstructie is mooi in het zicht.

De woning zelf is keurig onderhouden en smaakvol ingericht. De woning is zo te betrekken. Dus inpakken en verhuizen.

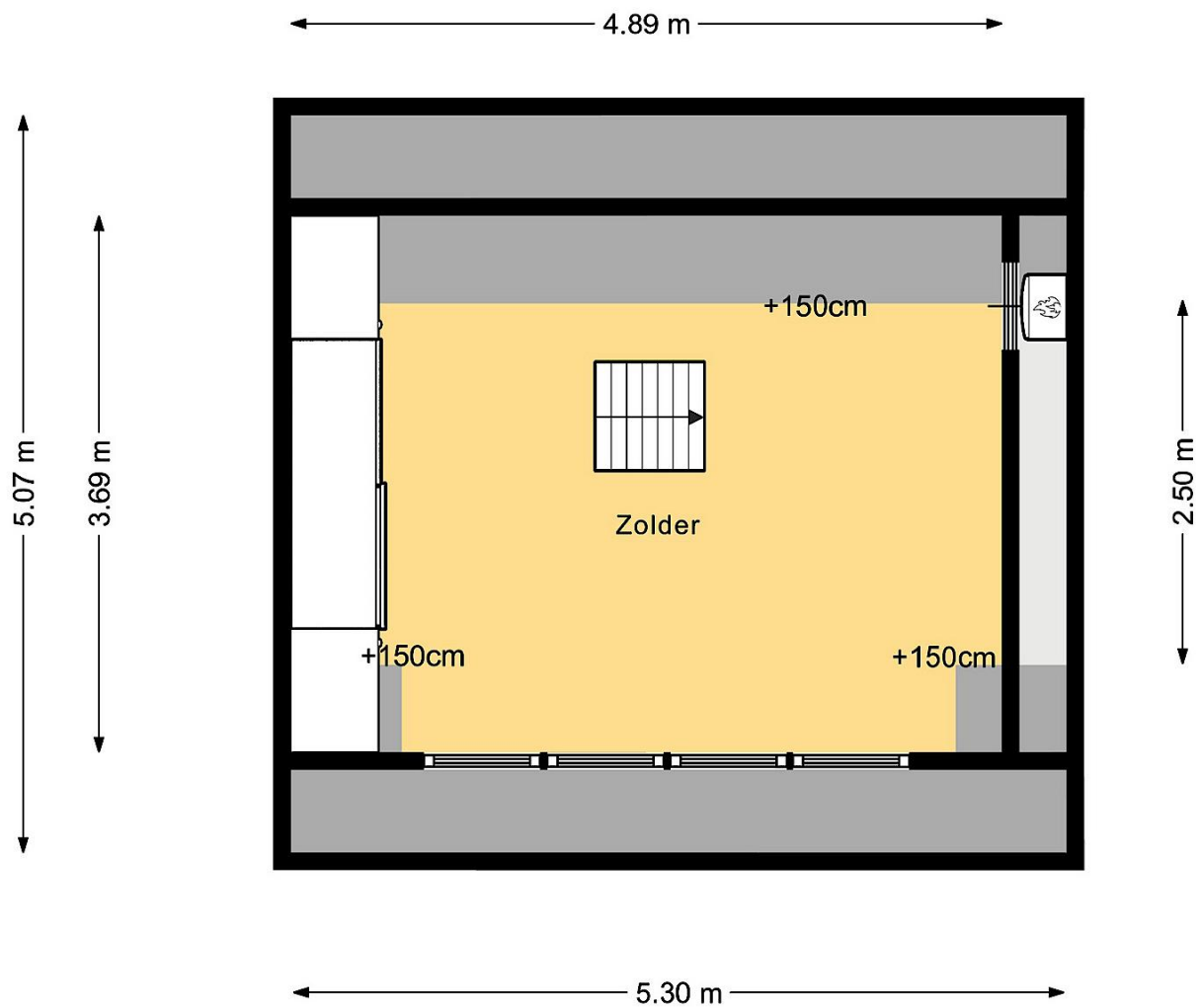
Over de ligging hebben we ook geen klagen deze is ideaal. Het treinstation van Beverwijk is dichtbij, alsmede de uitvalswegen richting Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. Een gezellig avondje naar de bioscoop, winkelen op de markt in de Breestraat of een dagje naar het strand van Heemskerk of Wijk aan Zee, alsmede de duinen alles is dichtbij.



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

## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Ladderbeekstraat 120 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>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kledingkast zolder	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Alle losse kasten woonkamer/werkkamer	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails woonkamer, voordeur, bijkeuken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen slaapkamer voor	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen woonkamer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen voordeur bijkeuken	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plisse gordijnen zolder	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:				
- Losse vloerbedekking/kleden	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen keuken/bijkeuken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Design)radiator(en)	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:				
- Oven, vaatwasser, afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gaskookplaat, koelkast, vriezer	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	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie achter de radiatoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>
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"/>
<i>Bebouwing</i>				
schuur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in berging	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wandplanken in scuur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend 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 Velsen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4025</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 1935 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 1935. 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.**

### 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.**