

KERKBUURT 18 WESTZAAN
SFEERVOLLE JAREN '30
WONING MET GROTE TUIN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1937
Inhoud woning	: Circa 386m ³
Woonoppervlakte	: Circa 104m ²
Oppervlakte grond	: 1280m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 104m ²
eetkamer	: Circa 12m ²
badkamer	: Circa 3,5m ²
slaapkamer	: Circa 13m ² , 10m ² , 5,2m ²
zolder/extra kamer	: Circa 10m ²
overkapping	: Circa 14m ²
carport	: Circa 11m ²
schuur	: Circa 3,24 meter x 6,38 meter
Tuinligging	: Oosten, 25 meter breed en 40 meter diep (gemeten vanaf breedste gedeelte van de tuin)
Isolatie ramen	: Ja, behoudens de ramen op de zolderverdieping
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Nee
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: D, geldig tot 13 maart 2034
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Elektrische kookplaat, afzuigkap, oven en aansluiting vaatwasser
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Remeha combiketel bouwjaar: 2007
Oplevering	: In overleg (kan op korte termijn)

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2897, groot 1280 ca eigen grond

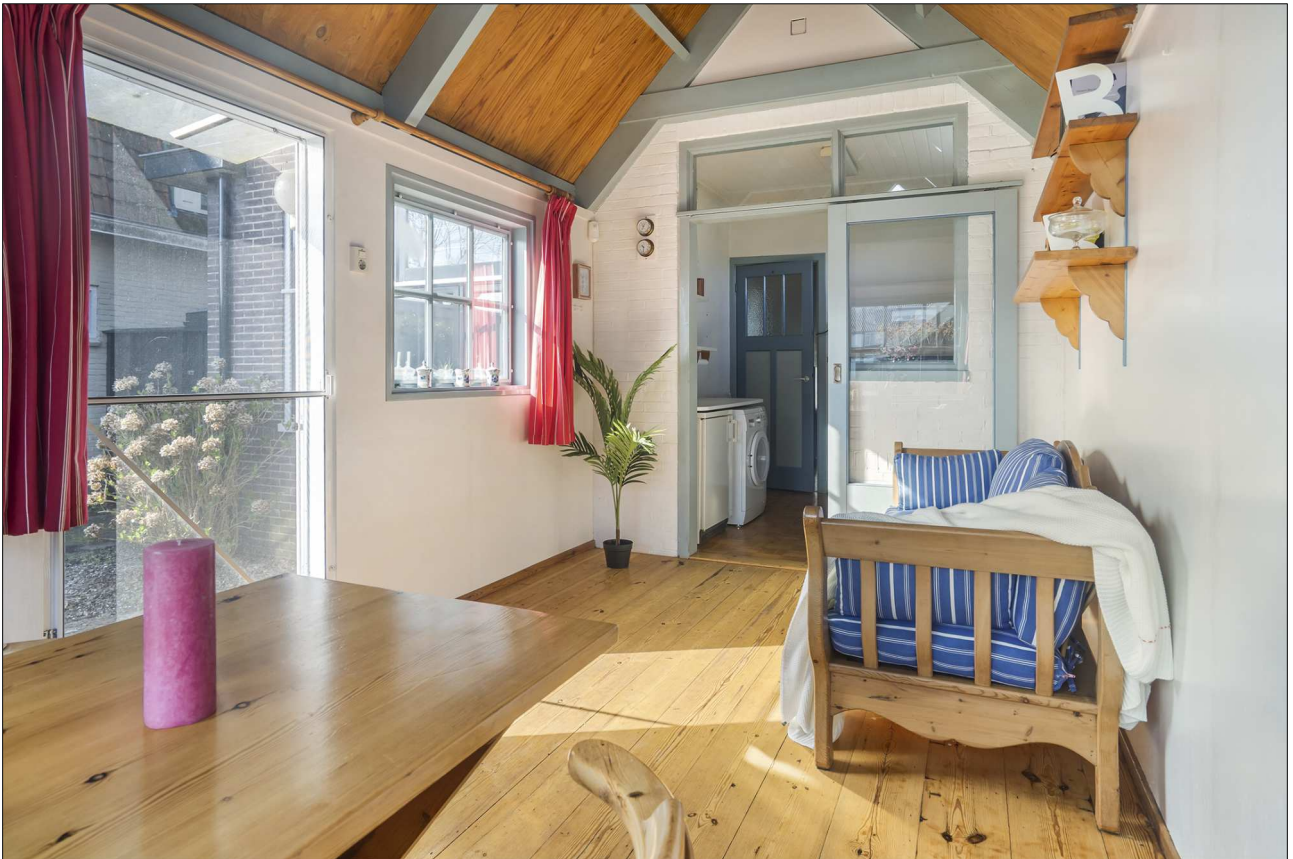
Een kijkje in en om de woning:







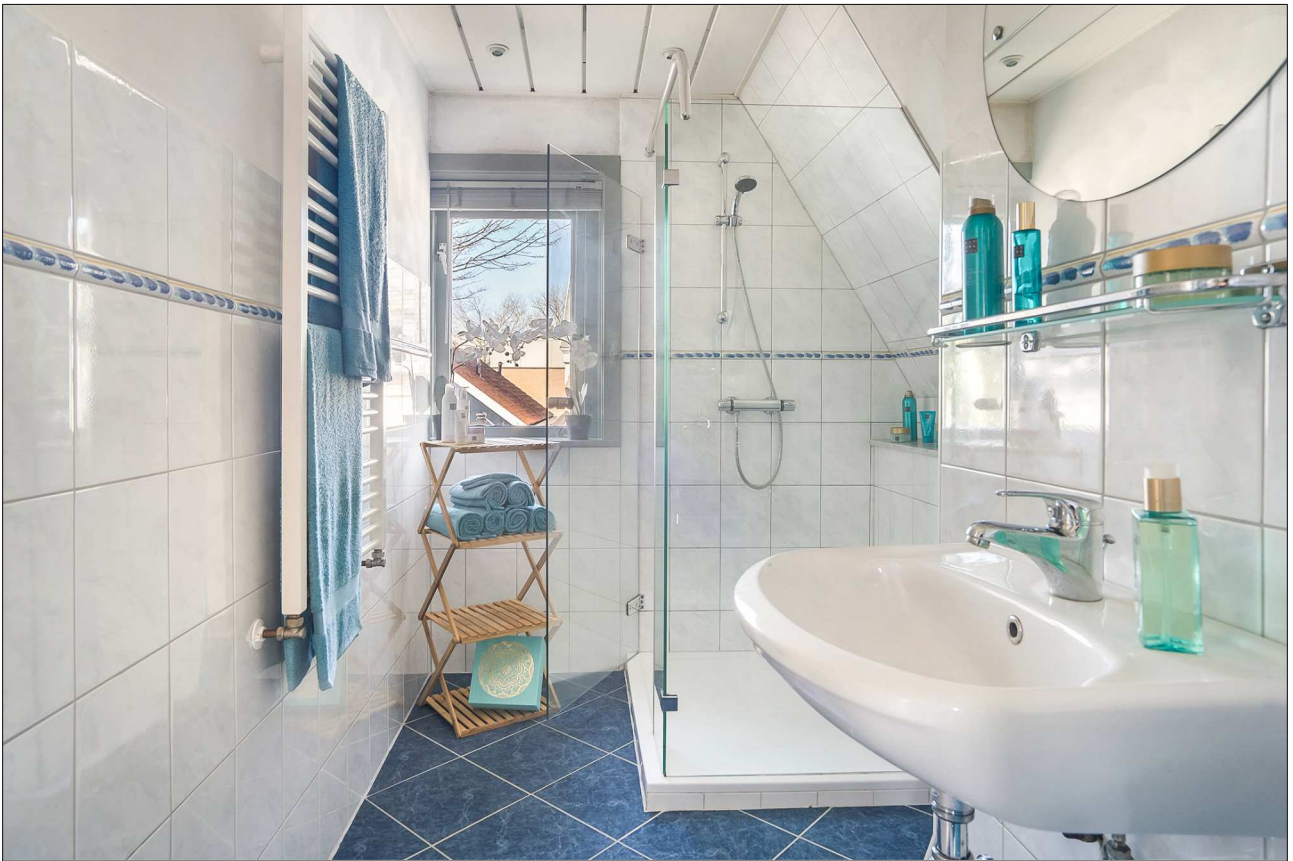






















Indeling:

Begane grond : Entree, hal met meterkast, trapkast en trapopgang naar de 1^e verdieping. Garderobenis, toilet, dichte keuken met daarachter de eetkamer. Via de hal komen we in de woonkamer voorzien van sfeervolle erker.

1e Verdieping : Overloop met vaste kast. Aan de achterkant is een kinderslaapkamer en de ruime ouderslaapkamer met vaste kasten en wastafelmeubel. Aan de voorkant is de 3^e slaapkamer met vaste kasten en vaste trap naar de zolder. Naast deze slaapkamer treffen we de ruime badkamer aan met 2^e toilet en douchecabine, alsmede een wastafelmeubel.

2e Verdieping : Te bereiken via vaste trap. Deze ruimte is in gebruik als berg/werkruimte. Zowel aan de voor- als achterkant is een klein raampje en aan 1 kant zit nog een dakraam. Door het plaatsen van dakkapellen maakt u hier een zeer royale slaapkamer van .

Bijzonderheden:

Gelegen op eigen grond aan open vaarwater!

Uniek perceel van maar liefst 1280 m2 met fraaie, nieuwe pergola op de zonkant alsmede een schuur en overkapping

Charmante familiewoning met tal van mogelijkheden (bijv. vergunningsvrij uitbouwen tot 4 meter aan de achterzijde van de woonkamer)

Gelegen in het mooiste gedeelte van Westzaan met scholen, winkels en restaurants op loopafstand

Parkeren op eigen terrein

Snelle ontsluiting naar de snelweg en bushalte op loop/fietsafstand

Algemeen:

Wonen in nostalgisch Westzaan

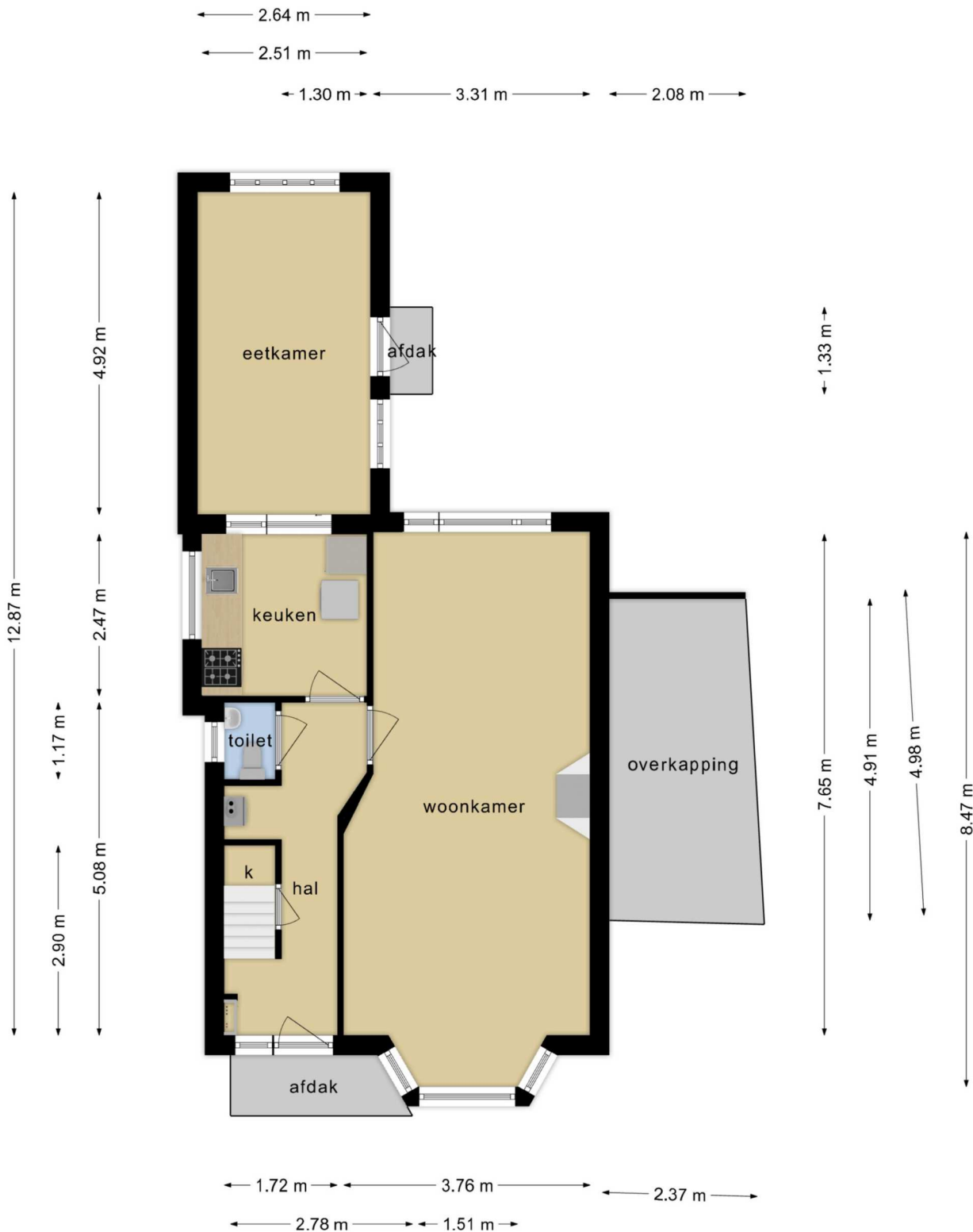
Heerlijk vrijstaand wonen in het beschermde dorpsgezicht de Kerkbuurt met zijn diversiteit aan monumentale panden. Dit is een prachtig gedeelte in Westzaan gelegen aan het begin van het dorp en in het centrum van Westzaan.

De woning heeft veel mogelijkheden. Zo zijn er nu 3 slaapkamers aanwezig, maar middels het plaatsen van dakkapellen (vergunningplichtig) op de zolder kunt u nog meer slaapruiimte/werkruimte creëren of de woonkamer achter vergunningvrij uitbouwen tot maximaal 4 meter. Parkeren van de auto op eigen terrein wordt steeds belangrijker en bij dit object kunt u op eigen terrein parkeren. Heeft u een elektrische auto dan kunt u ook op eigen terrein een laadpaal plaatsen. U bent dan niet afhankelijk van de openbare oplaadpunten.

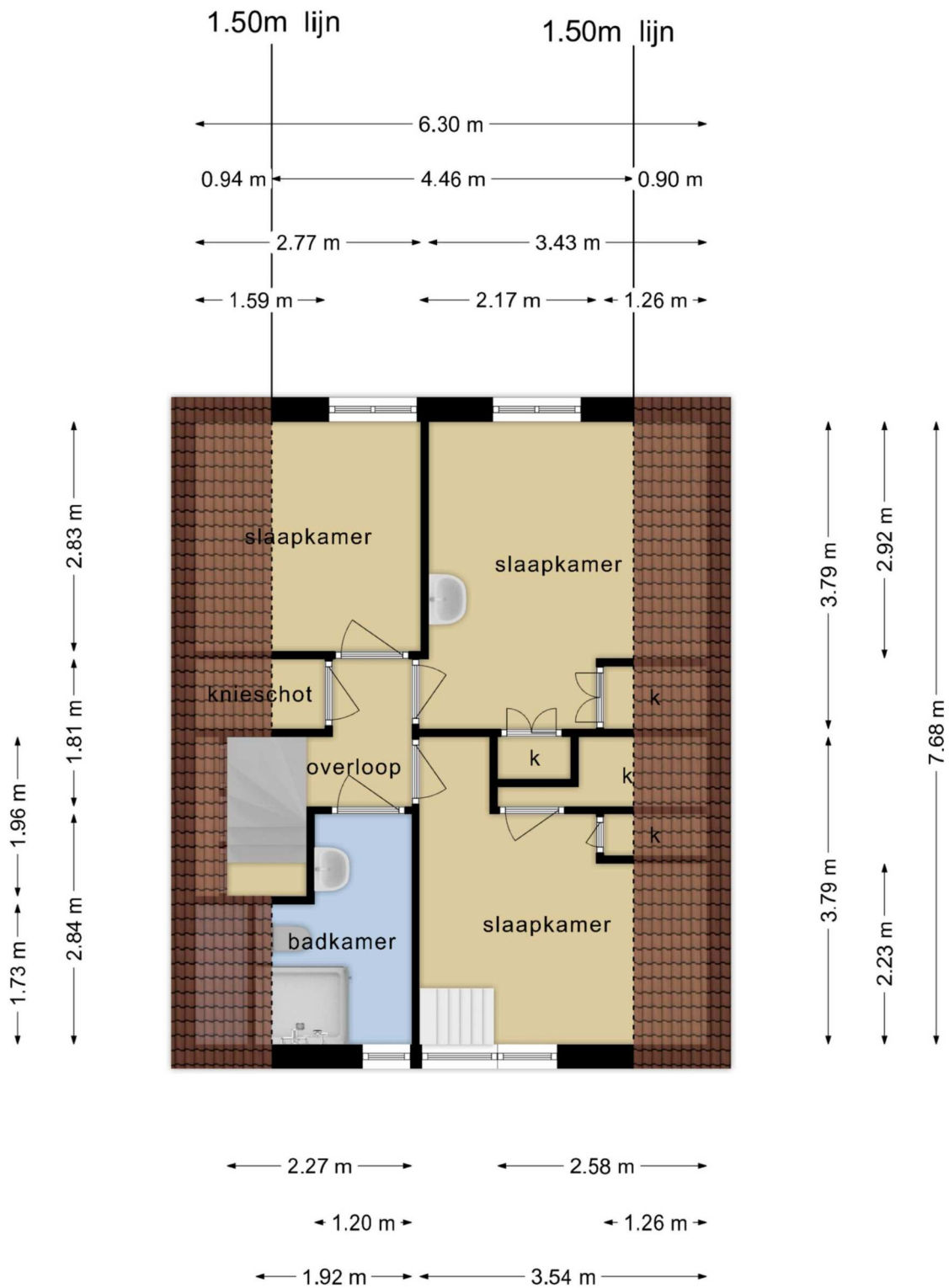
De achterzijde heeft een gigantische tuin aan open vaarwater en hier kunt u lekker ontspannen of met een bootje of kano de polder van Westzaan verkennen met zijn diversiteit aan flora en fauna. In de tuin staat een mooie overkapping gericht op het Zuiden. Menig uurtje zult u hier door brengen. Ook is er een ruime schuur waar u de nodige spullen kunt opbergen. Er is achter nu een groot grasveld wat voor kinderen natuurlijk ideaal is. Beschikt u over groene vingers dan kunt u hier uw eigen park aanleggen. Aan de voorzijde van de woning is ook nog een kleine tuin waardoor u niet gelijk aan de weg zit. De woning heeft meegedaan aan de loodsanering van de tuin, zodat u zich hier geen zorgen meer over hoeft te maken.

Via de voordeur komen we in de hal met trapopgang naar de 1^e verdieping, garderobenis en toilet. De dichte keuken met daarna de eetkamer. De woonkamer voorzien van gezellige open haard en parketvloer heeft aan de voorkant nog een sfeervolle erker. Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers met vaste kasten en een royale badkamer met wastafelmeubel, douchecabine en 2^e toilet. De zolder is middels een vaste trap te bereiken. Door het plaatsen van dakkapellen krijgt u hier een optimale woon/werkverdieping.

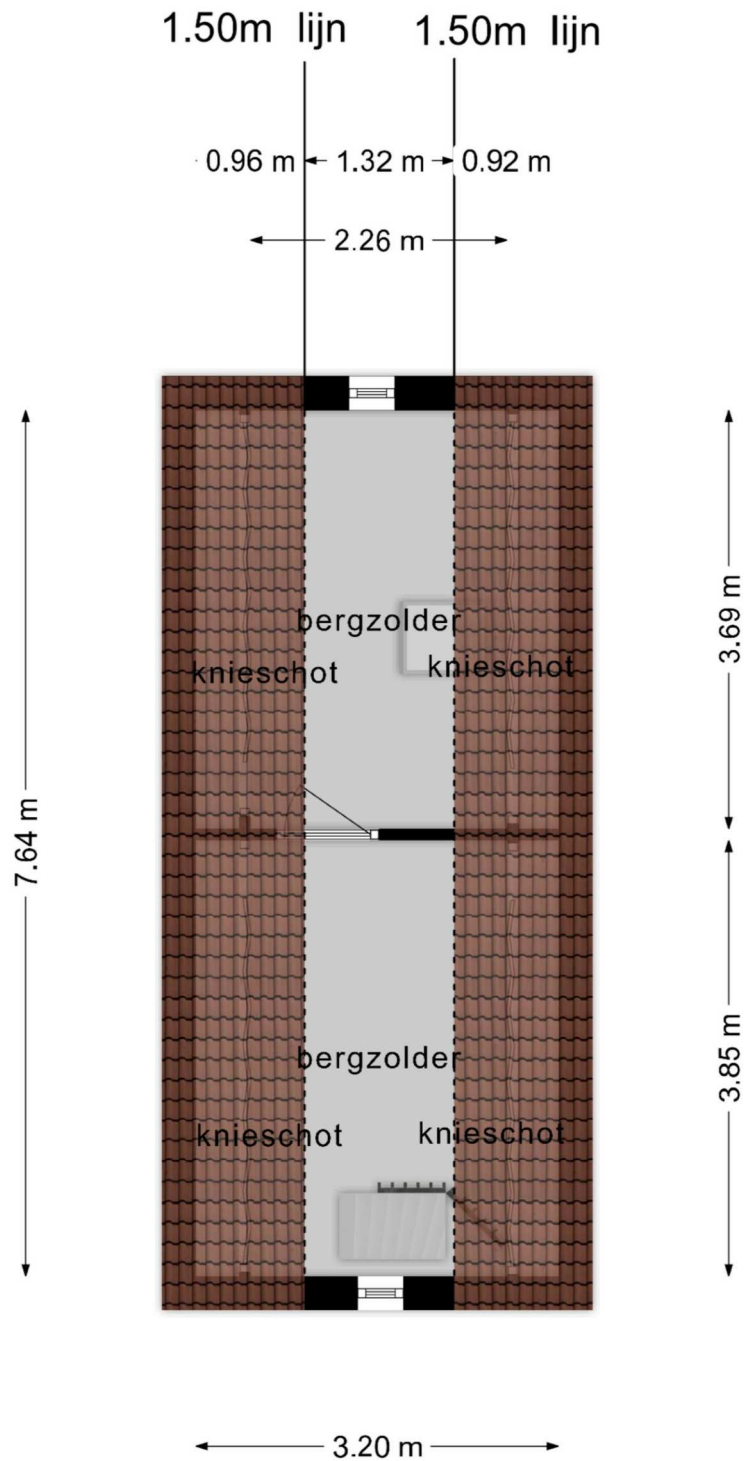
Bent u enthousiast geworden, maakt u dan snel een afspraak voor een bezichtiging, want deze pareltjes komen niet vaak in de verkoop.



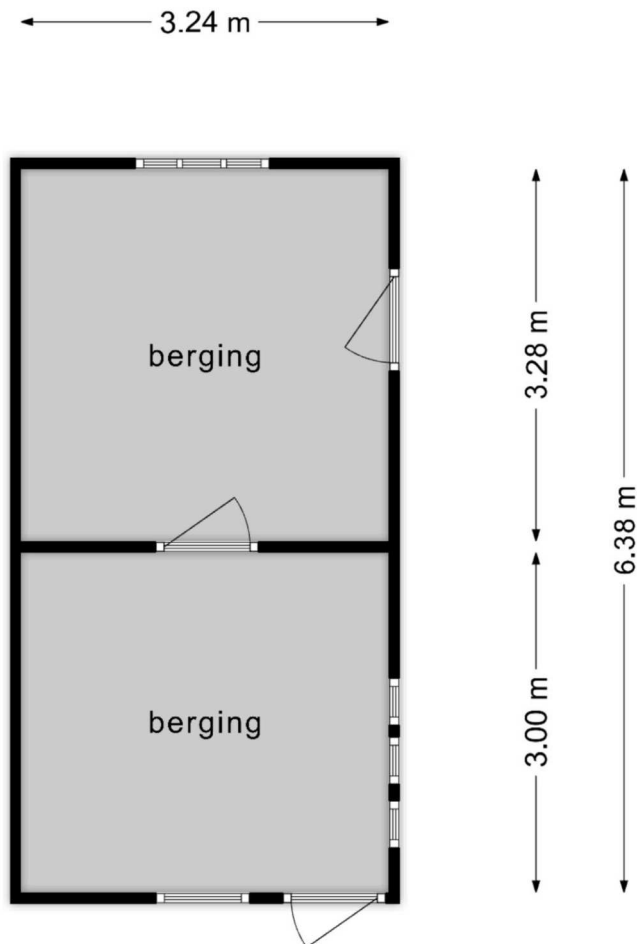
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



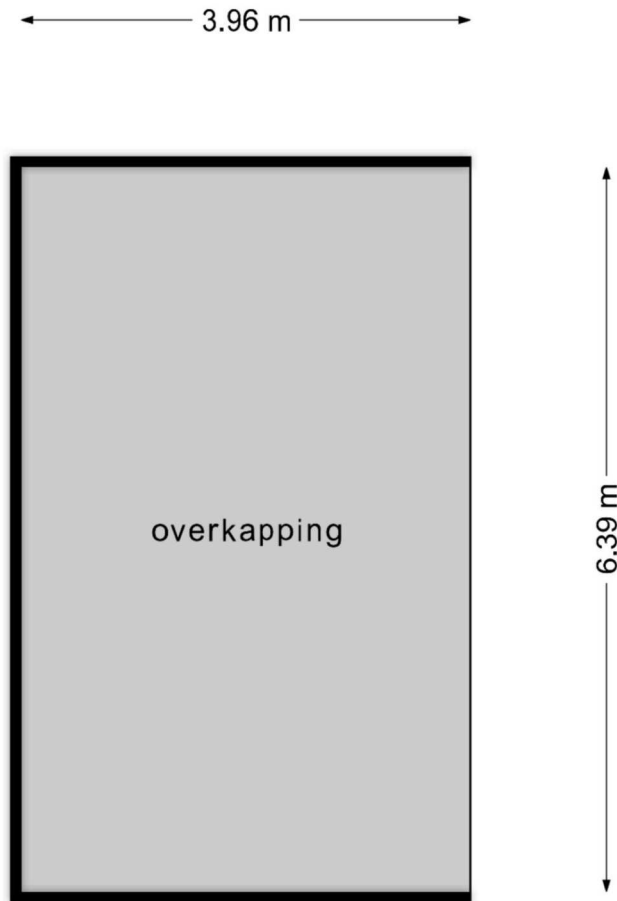
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <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 eensluitend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2897</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: Kerkbuurt 18 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"/>
- losse (hang)lampen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- 2 kasten woonkamer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kast/planken op de verdiepingen	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"/>
- vouwgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren	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"/>
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 (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Oven, kookplaat, afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Spiegel, planchet	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"/>
Alarminstallatie	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"/>
(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"/>
- boiler	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	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"/>
Bepanting	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: sierhek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Simone Dijkman Makelaardij. Paradijsvogel 9, 1551 RW Westzaan, www.simonedijkman.nl, info@simonedijkman.nl
(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79

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 1937 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 1930. 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 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.) 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.

Niet bewoners/verklaringsclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper niet meer in staat is om een koper te informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte. De gevolmachtigde zal voor de eigenaar de koopovereenkomst en leveringsakte tekenen. De gevolmachtigde kan koper niet informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier, bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper en diens gevolmachtigde voor alle eventuele aanspraken van derden.

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.