

# TEUNIS SLAGTERSTRAAT 15 WESTZAAN

## KEURIG VERZORGDE WONING



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**



# Vraagprijs € 425.000,- k.k.

## Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1956
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 315m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 82m <sup>2</sup> , plus circa 12m <sup>2</sup> zolder net onder de 2 meter. Is dus op een paar cm geen woonoppervlakte, maar wel als zodanig te gebruiken!
<b>Oppervlakte grond</b>	: 196m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer</b>	: Circa 21,9m <sup>2</sup>
<b>keuken</b>	: Circa 5m <sup>2</sup>
<b>eetkamer</b>	: Circa 6,4m <sup>2</sup>
<b>bijkeuken</b>	: Circa 4,5m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 4,8m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 9,9m <sup>2</sup> , 9,3m <sup>2</sup> , 7,6m <sup>2</sup>
<b>werkplek</b>	: Circa 4m <sup>2</sup>
<b>schuur</b>	: Circa 3 meter x 2 meter
<b>veranda</b>	: Circa 9m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	: Zuiden, 8,5 meter breed en 10 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Deels, alleen de zijgevel
<b>Vloerisolatie</b>	: Ja, ook de verdiepingsvloeren. Plus schelpen in de kruipruimte
<b>EPA label en klasse</b>	: D geldig tot 31-12-2030 <b>(toen waren er nog geen zonnepanelen aanwezig!)</b>
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Circa 2018
<b>Apparatuur</b>	: Inductiekookplaat, hete luchtoven, afzuigkap, koelkast met vriesladen, vaatwasser
<b>Kleur</b>	: Wit
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: <b>Nefit Pro-line</b> combiketel <b>bouwjaar: 2018</b>
<b>Oplevering</b>	: In overleg

**Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2312, groot 196ca eigen grond**

## Een kijkje in en om de woning:



































































## Indeling:

**Begane grond** : Entree, hal met moderne meterkast, hangcloset met fontein en vloerverwarming, trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping en trapkast. Doorzonwoonkamer met aan de achterkant openslaande deuren voorzien van elektrische zonwering naar de tuin. Aan de zijkant zit de moderne woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Berging met toegang naar de fraai aangelegde tuin met heerlijke veranda.

**1e Verdieping** : Overloop en 2 ruime slaapkamers. De originele badkamer is wasmachine/drogerruimte geworden. Aan de achterkant is er 1 slaapkamer opgeofferd en hier is nu een ruime badkamer ontstaan. Deze is voorzien van vloerverwarming, hangcloset, badkamermeubel met wastafel en douchecabine.

**2e Verdieping** : Voorzolder met werkplek en CV opstelling. Tevens is hier de 3<sup>e</sup> ruime slaapkamer. De achterkant is voorzien van een ruime dakkapel.

## Bijzonderheden:

Uitstekend onderhouden 2 onder 1 kapwoning

Eigen grond

Parkeren op eigen terrein

Zonnepanelen 9 stuks (2023)

Fraai aangelegde tuin met veranda (9m<sup>2</sup>) op het Zuiden

Mooie veranda gelegen op het Westen

Er zijn 3 goed bemeten slaapkamers.

Zolderverdieping is net een paar centimeters onder de 2 meter en is dus geen

“woonoppervlakte”, **maar geeft toch 12m<sup>2</sup> extra woonruimte**

Sinds 2017 is de woning grondig aangepakt en gemoderniseerd

**2017:** Begane grondvloer en balken vernieuwd en geïsoleerd met 10cm steenwol ,

Tussen vloeren geïsoleerd met 10cm steenwol, zijgevel van binnenuit geïsoleerd,

elektrische installatie en meterkast vervangen en compleet nieuw aansluiting met 3 x 25A

**2018:** CV ketel en radiatoren, keuken met inbouwapparatuur, badkamer, sanitair

**2019:** kunststof dakkapel met HR++ glas, puntdak geïsoleerd met 12cm steenwol, 1<sup>e</sup> verdieping

raamwerk grotendeels vervangen en voorzien van HR++ glas

**2020:** Veranda geplaatst

**2021:** Aanbouw geplaatst met HR++ glas en nieuwe kozijnen, buitenkant Keralit, tuin opgehoogd

**2022:** Poort in de steeg geplaatst

**2023:** Voortuin aangelegd en 9 zonnepanelen

**2019/2022:** Schilderwerk buiten gedaan

Tuinverlichting/overkapping handmatig op afstand te bedienen

Gunstige ligging aan het begin van het dorp met bushalte naar NS station Koog ad Zaanstad

Kinderopvang, basisschool op loopafstand, alsmede de supermarkt, bakker etc.

Goede ontsluiting naar de A8 en overige snelwegen naar de grote steden

## Algemeen:

### Goed onderhouden 2 onder 1 kapwoning met parkeren op eigen terrein!

Instapklare 2 onder 1 kapwoning gelegen aan het begin van Westzaan. Deze keurig onderhouden en gerenoveerde woning is zo te betrekken. Vanaf 2017 is de woning flink onder handen genomen en gemoderniseerd. U moet dan denken aan de keuken, badkamer en sanitair, CV ketel, radiatoren, meterkast, elektra, isolatie en nog veel meer. Voor u is het dus koffers pakken en uitpakken. Geen verbouwingen, maar lekker zitten onder de veranda en genieten van de ondergaande zon.

Via de fraai aangelegde tuin met aan de zijkant uw parkeerplek op eigen terrein komt u in de hal met trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping. Hier is ook het toilet en een extra bergkast. De doorzonwoonkamer is lekker licht met ook nog een zijraam en openslaande deuren naar de gezellige achtertuin. Aan de zijkant is de lichte half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur met eetkamer en daarachter is de berging.

Op de 1<sup>e</sup> verdieping zijn 2 goed bemeten slaapkamers en de oorspronkelijk badkamer is omgebouwd tot wasmachine kamer. Aan de achterkant is een slaapkamer opgeofferd en dit is de moderne badkamer, met douchecabine, 2<sup>e</sup> hangcloset en badkamermeubel met wasbak geworden. Via de vaste trap komen we op de bovenste verdieping welke aan de achterkant over de gehele breedte een dakkapel heeft. We mogen het net geen woonoppervlakte noemen, omdat het net onder de 2 meter zit, maar u heeft hier natuurlijk wel extra woonruimte. Hier is dan ook een fraaie werkplek, CV opstelling en de 3<sup>e</sup> ruime slaapkamer.

Zoals gezegd heeft u aan de voorkant een fraai aangelegde tuin en parkeerplaats op eigen terrein. Via de poort komt u naast de woning waar ook nog een nostalgische schuur staat, fraai grasveld met aan de zijkant nog een ruime veranda. Hier kunt u heerlijk genieten van de ondergaande zon.

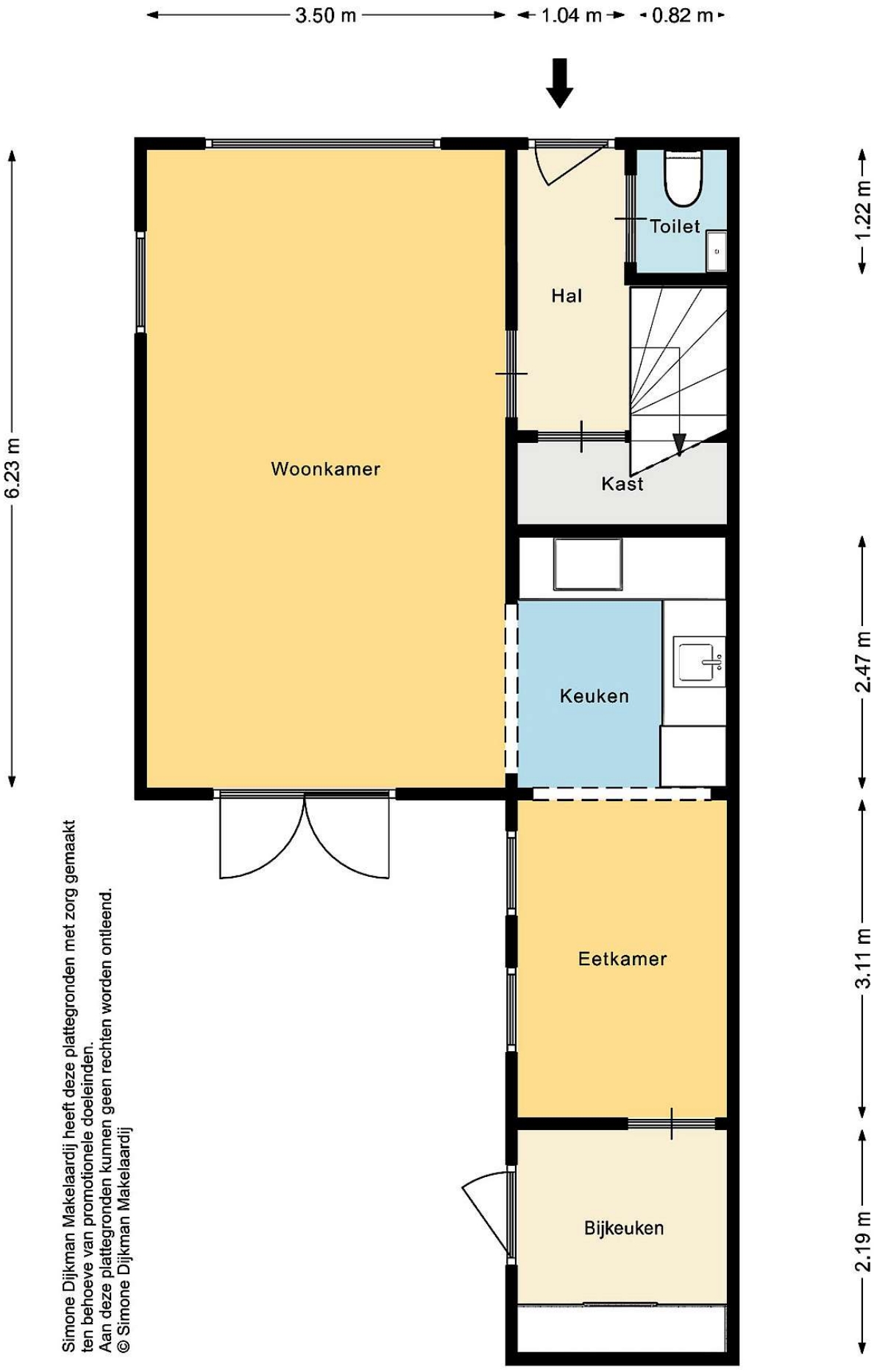
Ook als het regent en de temperatuur is goed dan is het hier goed toeven.

De woning is gelegen aan het begin van het dorp. Zo bent u snel het dorp uit. Aan begin is de bushalte die u brengt naar het NS station van Koog aan de Zaan. Tevens is dit station met de fiets en auto goed te bereiken. Westzaan zelf heeft 2 supermarkten en een rijk verenigingsleven. Ook is de tandarts, huisarts en diverse fysiotherapeuten in het dorp aanwezig, alsmede de kinderopvang en de basisschool.

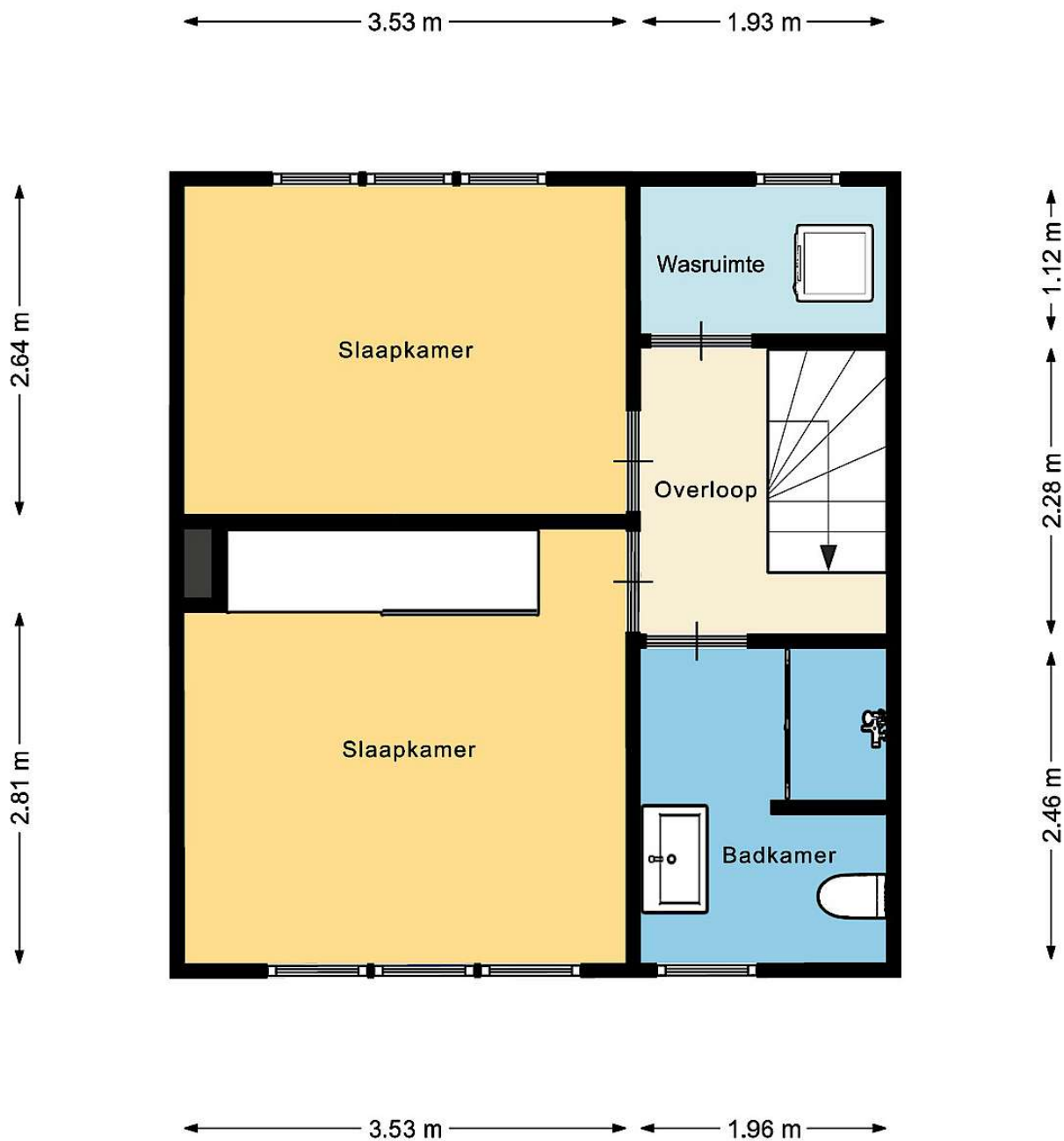
De woning is gelegen in de Noord van Westzaan. Dit gedeelte wordt gekenmerkt door zijn monumentale panden. Een wandeling door Westzaan zal u dan ook doen verwonderen over de prachtige panden die hier staan. Heeft u een hond dan kunt u heerlijk wandelen in de wijk, maar beter is om een rondje molen te doen. U wandelt dan langs de molen Het Prinsenhof, welke 1 keer in de maand open is. Een andere optie is nog een wandeling langs de Nauernasche Vaart.

Westzaan is een heerlijk dorp en als u hier eenmaal woont dan wilt u nooit meer weg.



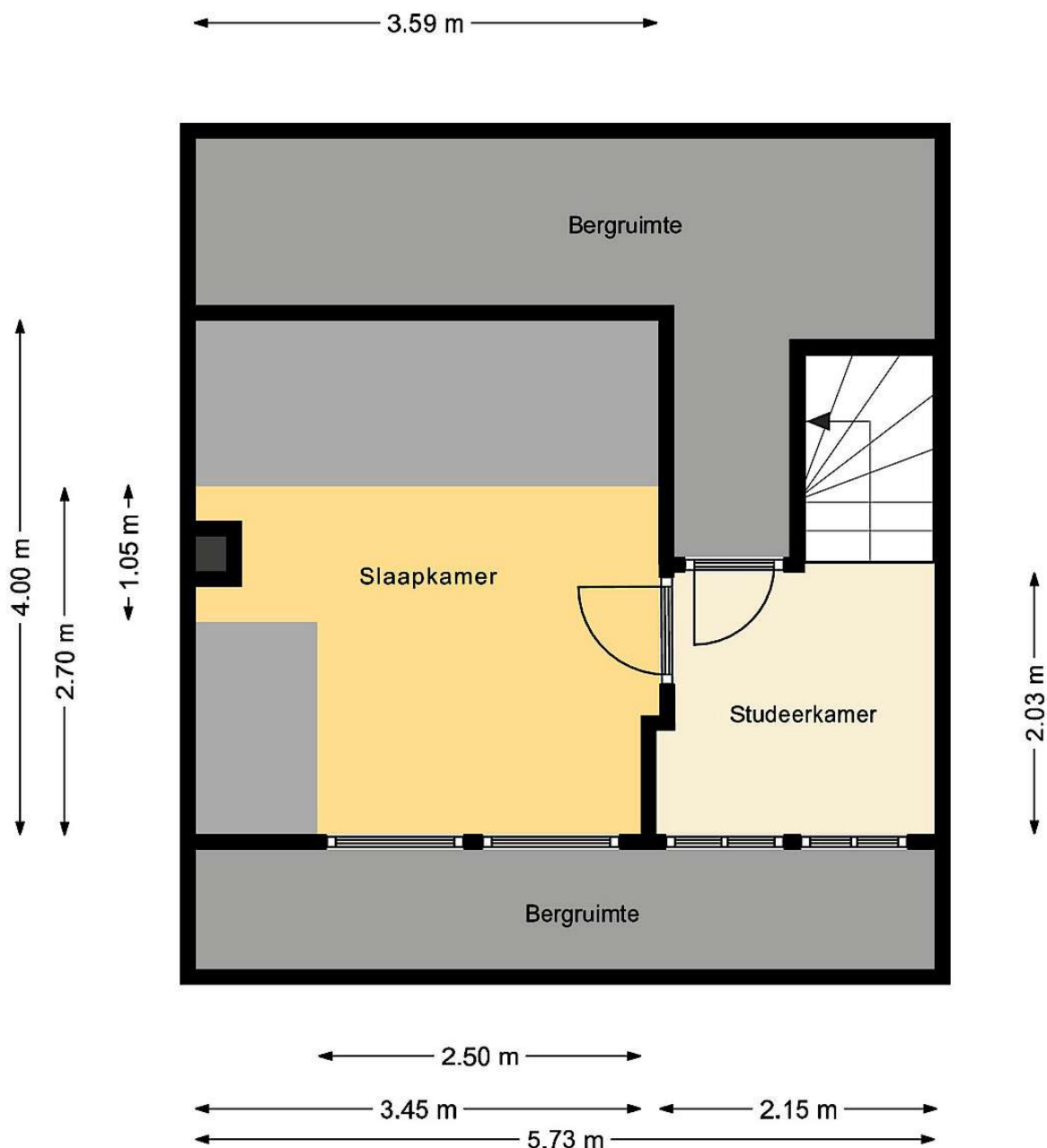


Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Simone Dijkman Makelaardij




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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2312</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><b>kadaster</b></p> 
--	--	--



# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Teunis Slagterstraat 15 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>				
<b>Interieur</b>				
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:				
- Losse kasten	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- legplanken	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën/plizee gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Design)radiator(en)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- traphekjes	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Koelkast met vriesladen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inductiekookplaat, afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven, vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair</b>				
Toiletaccessoires:				
- WC rolhouder en handdoekenhaakje	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- WC rolhouder, handdoekenrek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Spiegelkast boven wastafel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Hoekbakje douche	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	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"/>

# Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
- CV-installatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnescherm buiten begane grond achter	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting 2 planten uit de voortuin	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
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"/>
<b>Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenkeuken	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overig</b>				
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
- (sier)hek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Tuinset en bankje	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse plantenpotten, grasmaaier	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## 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 1956 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 1956. 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.**

### 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.**