

Skager Rak 14 Zaandam

KARAKTERISTIEKE VRIJSTAANDE  
WONING AAN VAARWATER



Simone Dijkman  
MAKELAARDIJ





# Vraagprijs € 530.000,- k.k.

## Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1908 en in 2002 heeft funderingsherstel plaats gevonden
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 425 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 119m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 120 m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer/keuken</b>	: Circa 44m <sup>2</sup>
<b>souterrain</b>	: Circa 34m <sup>2</sup>
<b>berging souterrain</b>	: Circa 5,5m <sup>2</sup> ( is stahoogte 1,88meter)
<b>slaapkamer</b>	: Circa 11m <sup>2</sup> , 13m <sup>2</sup> (overige ruimte voor badkamer/slaapkamer)
<b>Tuinligging</b>	: Noordwest, ± 4,5 meter breed en ± 8,5 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Ja
<b>Vloerisolatie</b>	: Ja
<b>EPA label en klasse</b>	: B, geldig 12-04-2031
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed, moet verder afgewerkt worden
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Niet van toepassing
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: <b>Intergas HR</b> combiketel <b>bouwjaar: 2003</b> Momenteel buiten werking.
<b>Oplevering</b>	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie I, nummer 2690, groot 120ca eigen grond

## Een kijkje in en om de woning:

































## Indeling:

**Souterrain:** Grote nog vrij in te delen ruimte met mogelijkheid voor meerdere slaapkamers, badkamer en een aparte ruimte voorzien van schuifdeur zeer geschikt als inloopkast of werkruimte, deur naar de zonnige tuin aan vaarwater.

**Begane grond/ straatniveau** : Entree, meterkast, luxe hangtoilet met fontein , woonkamer met karakteristieke erker aan de zijkant, originele glas-in-lood schuifdeuren zijn nog aanwezig, deur met trap naar de tuin, nog te plaatsen keuken in de uitbouw.

**1e Verdieping** : Overloop, nog te plaatsen badkamer, wc ruimte met dakkapel en CV opstelling. De CV heeft geen uitlaat naar buiten, daar men de CV ketel waarschijnlijk toch ergens anders gaat plaatsen en dan zou je een gat in je nieuwe dak hebben. Slaapkamer aan de voorkant en mogelijkheid voor nog een slaapkamer of werkruimte aan de achterkant.

## Bijzonderheden:

- \* Nieuwe fundering 2002!
- \* Eigen grond
- \* Vrijstaande woning
- \* Energielabel **B**
- \* Souterrain voorzien van vloerverwarming
- \* Meterkast voorzien van 12 automaten (elektra)
- \* In 2022 zijn de volgende zaken uitgevoerd:
  - Dakrenovatie inclusief nieuwe pannen € 28.000,-
  - Nieuwe dakkapel € 4000,-
  - Nieuwe erker, hardhout met HR ++ glas € 10.000,-
  - Souterrain voorzien van nieuwe hardhouten ramen met HR++ glas € 4000,-
  - Metselwerk zijgevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd € 10.000,-
- \* Woning is nog naar eigen smaak in te delen en af te werken
- \* De witte, stijlvolle George Sterk piano blijft achter
- \* Aanleggen bootje bij achtertuin wordt gedoogd.
- \* Zij- en achtertuin ook bereikbaar via eigen achterom
- \* Slaapkamer 1<sup>e</sup> verdieping heeft airco. Het is onbekend of deze werkt
- \* Vanaf de straat is het terras circa 22meter lang aan de westelijke zijde
- \* Op 6 fietsminuten van NS station Zaandam
- \* Centrum van Zaandam met de winkels, barretjes en restaurants zijn in de nabijheid
- \* Vrij parkeren
- \* Niet bewonersclausule van toepassing



## Algemeen:

### Op toplocatie vrijstaand herenhuis met nieuwe fundering en terras aan vaarwater!

Op één van de mooiste locaties in een rustige, lommerrijke straat, nabij het centrum van Zaandam staat dit prachtige, vrijstaande, lichte huis met veel mogelijkheden.

Sporadisch komt er aan het Skager Rak een woning aan het water te koop. De voorgevel met de fraaie kapconstructie is een lust voor het oog. Via het trapje en de voordeur komt u in de hal met meterkast ( 12 groepen) en het kleinste kamertje voorzien van luxe hangcloset en fonteintje. De lichte woonkamer heeft een bijzonder glazen doorkijkje naar het souterrain; de fraaie glas-in-lood deuren zijn aanwezig maar moeten nog wel geplaatst worden. En dan vindt u aan de zijgevel de karakteristieke erker van waaruit u heerlijk over het water kunt wegdromen. Via de woonkamer bereikt u de zij- en achtertuin gelegen op het Noordwesten, waar altijd wel een plekje is om van de zon te genieten. In de achter aanbouw bevond zich een oude keuken; deze is al verwijderd door de huidige eigenaar, waardoor de kopers geheel hun eigen ideeën kunnen volgen.

Via een trap bereikt u het souterrain dat thans nog één grote ruimte is, maar dat naar eigen inzicht in meerdere kamers verdeeld kan worden. Ook zou daar een tweede badkamer of een extra werkruimte gerealiseerd kunnen worden. Achterin het souterrain is nog een afgesloten ruimte die bijvoorbeeld als werkkamer of inloopkast kan worden benut.

Vanuit de woonkamer bereikt u ook de eerste verdieping, waar zich de oude badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafels en separaat toilet bevonden. Deze zijn ook al verwijderd en hier kunt u een fijne badkamer verwezenlijken. Verder treft u hier de opstelling van de cv-ketel aan en aan de voorzijde een zonnige slaapkamer.

De woning heeft in 2002 een nieuwe fundering gekregen en in 2022 is het dak met dakkapel volledig gerenoveerd net als de fraaie erker. Ook het souterrain heeft nieuwe ramen met HR++glas gekregen. Ook fijn om te weten: de woning heeft een B-label en vloerverwarming in bijna het gehele souterrain. In het huis is nog wat werk aan de winkel, maar dat is te overzien want de belangrijkste zaken zijn al gedaan en ook geen zorgen over de fundering! De leukste zaken, zoals keuken, badkamer, vloerbedekking en aankleding kunt u helemaal naar eigen smaak invullen.

Ziet u zich al wonen in dit bijzondere huis op deze bijzondere plek? Bel ons voor een afspraak! Wij leiden u graag rond.



## **OMGEVING:**

De woning staat in de populaire, kindvriendelijke Burgemeestersbuurt en ligt aan open vaarwater met mooie bomen. Aan het einde van de straat bevindt zich de Prins Hendrikkade met uitzicht op de Voorzaan. Winkels o.a. Dekasupermarkt treft u op loopafstand net als speeltuinen, basisscholen en tal van andere voorzieningen. In ca. 11 minuten lopen bent op de Dam met de vele terrasjes, restaurantjes en het Zaantheater. Op de Gedempte gracht met een divers winkelaanbod kunt u heerlijk een dagje shoppen.

## **BEREIKBAARHEID:**

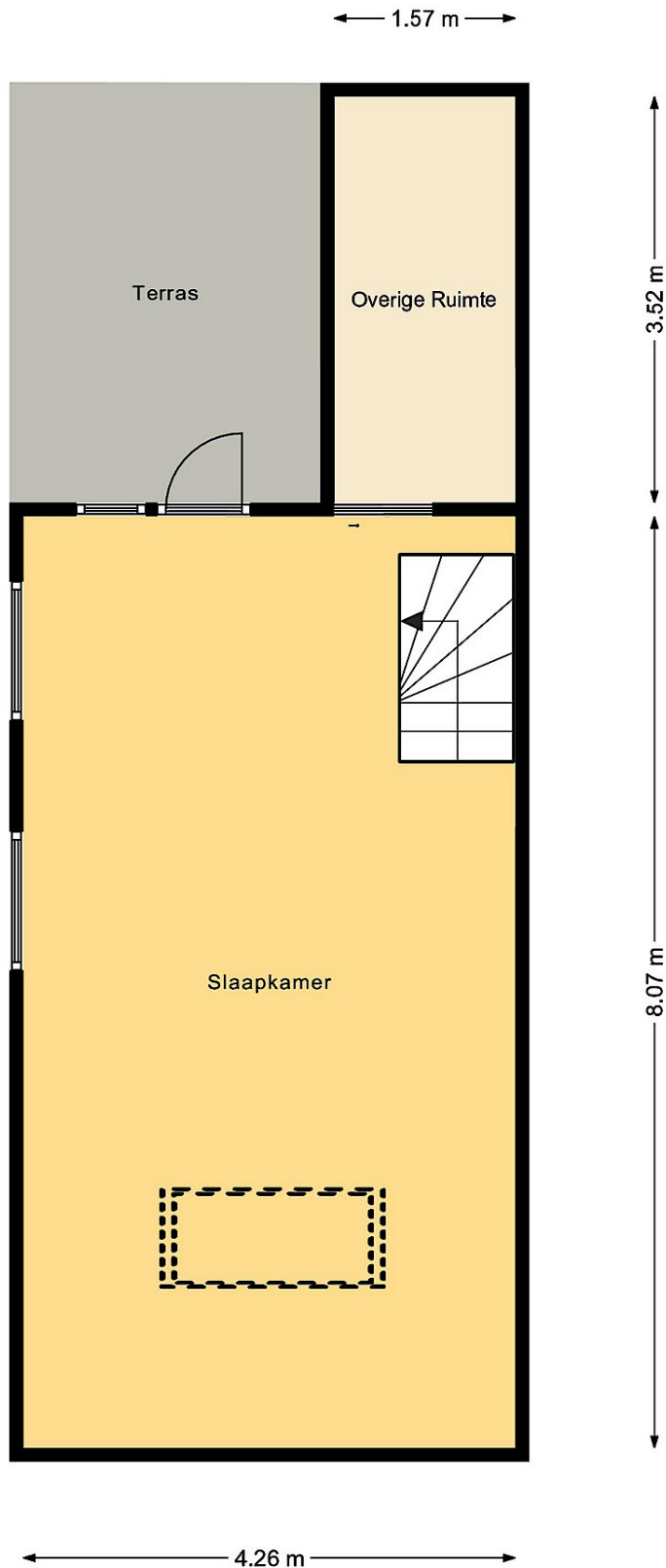
De bereikbaarheid is prima; zowel met openbaar vervoer als per auto of fiets. Binnen circa 6 minuten fietsen bent u op het station van Zaandam en binnen 15 treinminuten staat u in hartje Amsterdam. Schiphol is met de trein binnen 20 minuten bereikbaar. Uw auto parkeert u hier nog gratis in de straat en de uitvalswegen richting Purmerend en Amsterdam; de A8, A7 en A10 zijn vlakbij.

## **SNELFIETSRUTE ZAANDAM - AMSTERDAM:**

Het traject van de snelfietsroute Zaandam - Amsterdam is ca. 8 kilometer vanaf Skager Rak 14. Deze vrij nieuwe snelfietsverbinding tussen het centrum van Zaandam en Amsterdam kunt u bereiken door bijvoorbeeld rechts de Zuiddijk af te fietsen. Vervolgens linksaf via de Pieter Jelles Troelstralaan en rechtsaf op de Wibautstraat komt u op de route van de snelfietsverbinding naar de pier van de NDSM-pont, waar u de pont naar Amsterdam Centraal Station kunt nemen. U kunt ook via de gewone fietsroute vanuit Zaandam de pont vanaf de Hemkade naar de Hemweg in Amsterdam nemen als u bijvoorbeeld in Amsterdam West moet zijn.

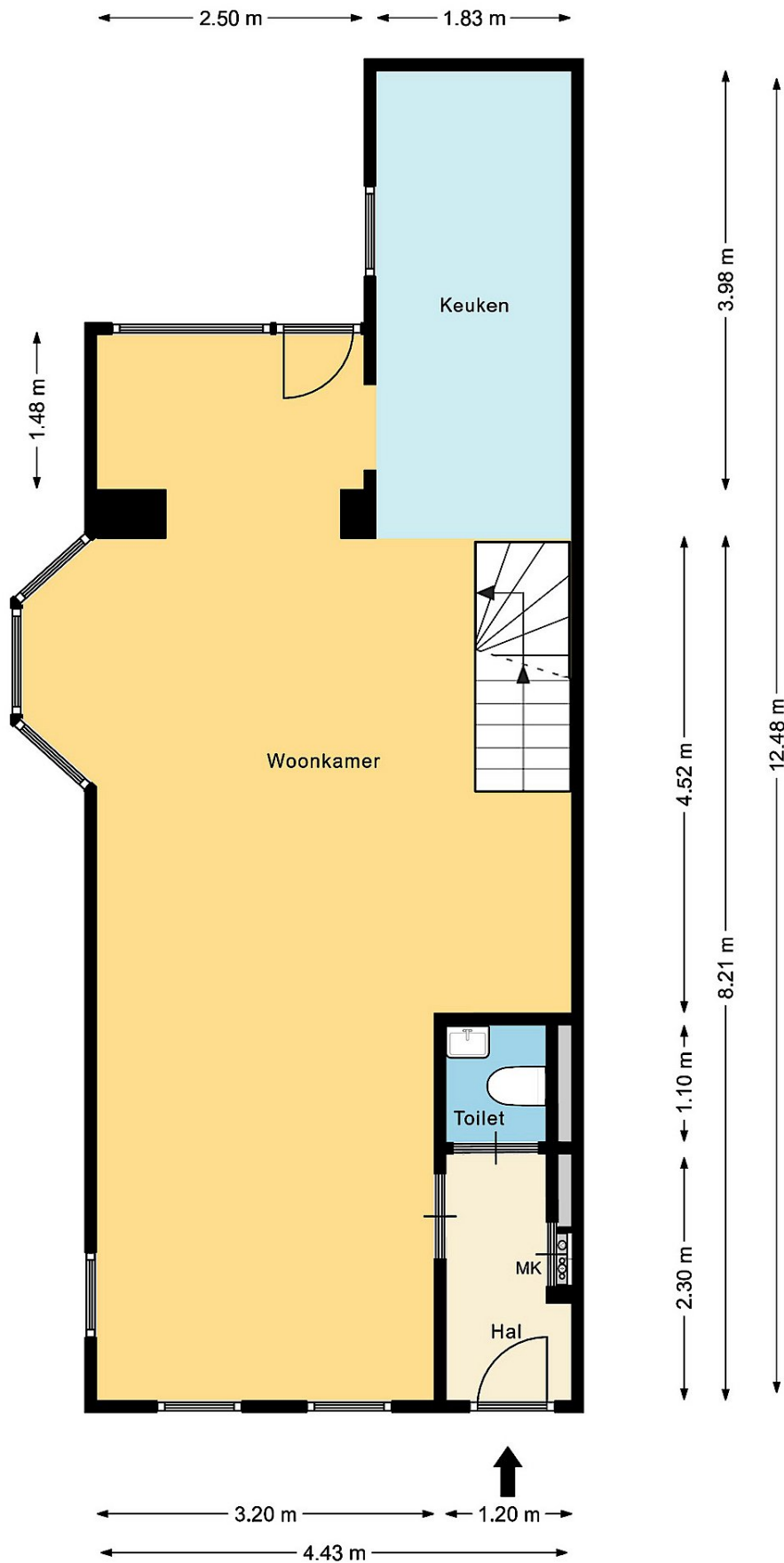


Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt  
ten behoeve van promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Simone Dijkman Makelaardij

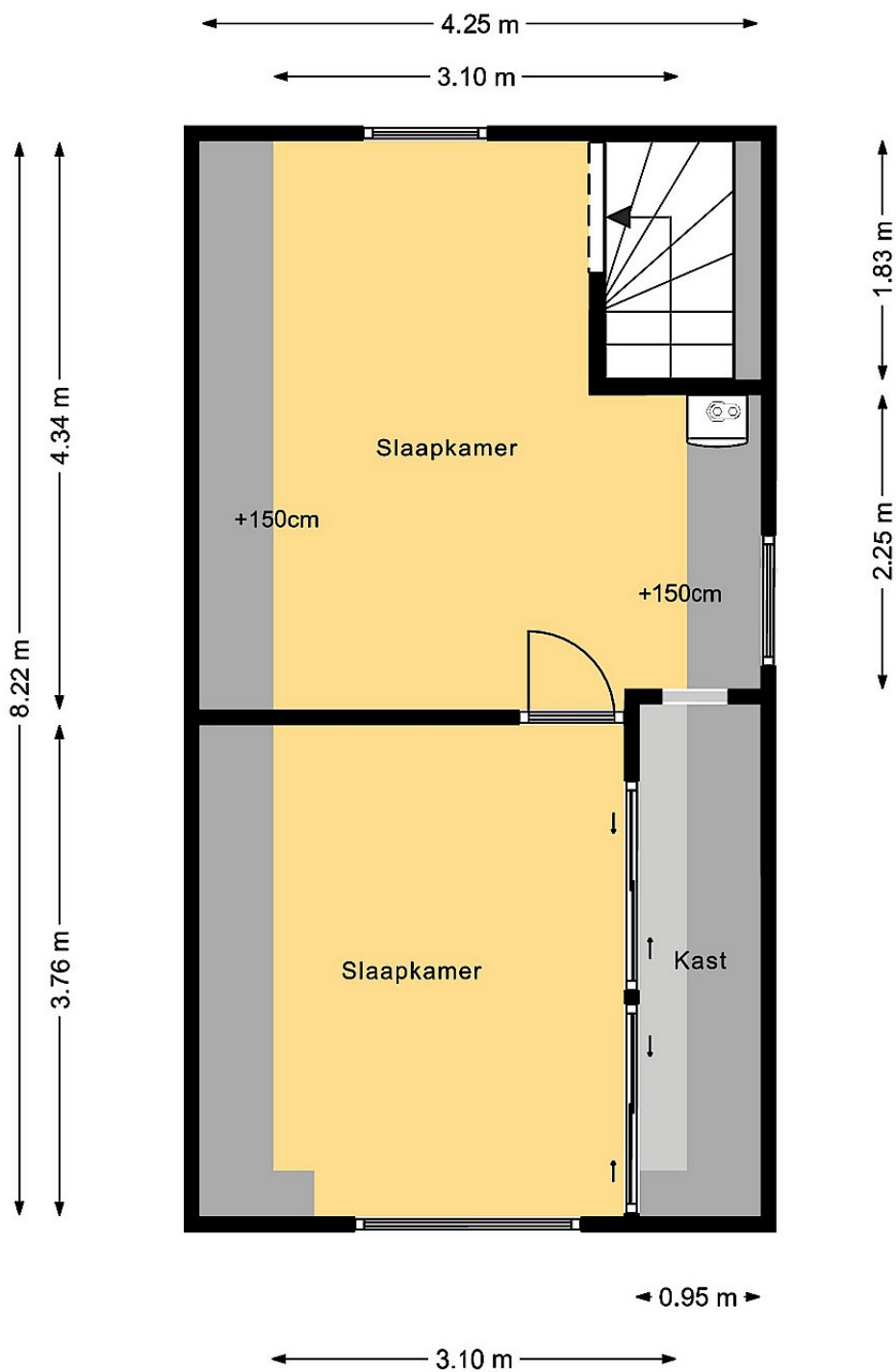




Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Simone Dijkman Makelaardij







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







## 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 1908 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 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 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.

### Niet bewonersclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan 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 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.**