

ROERDOMPSTRAAT 8 WESTZAAN

RUIME WONING IN DE
VOGELBUURT



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1961
Inhoud woning	: Circa 410m ³
Woonoppervlakte	: Circa 130m ²
Oppervlakte grond	: 130m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 28m ²
keuken	: Circa 8m ²
badkamer	: Circa 6,2m ²
slaapkamer	: Circa 12,2m ² , 11,8m ² , 11,3, 11,1m ² , 10 m ² , 7,4m ²
wasmachinekamer	: Circa 4,6m ²
schuur	: Circa 2,85meter x 1,8meter
veranda	: Circa 4,87meter x 2,65meter
Tuinligging	: Achtertuin: Zuidwest, 6 meter breed en 9 meter diep Voortuin: Zuidoost 6 meter breed en 4 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: B label
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2019
Apparatuur	: Hete luchtoven, koelkast met vriesladen, afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas compact HR combiketel bouwjaar: 2008
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 1781, groot 130ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:







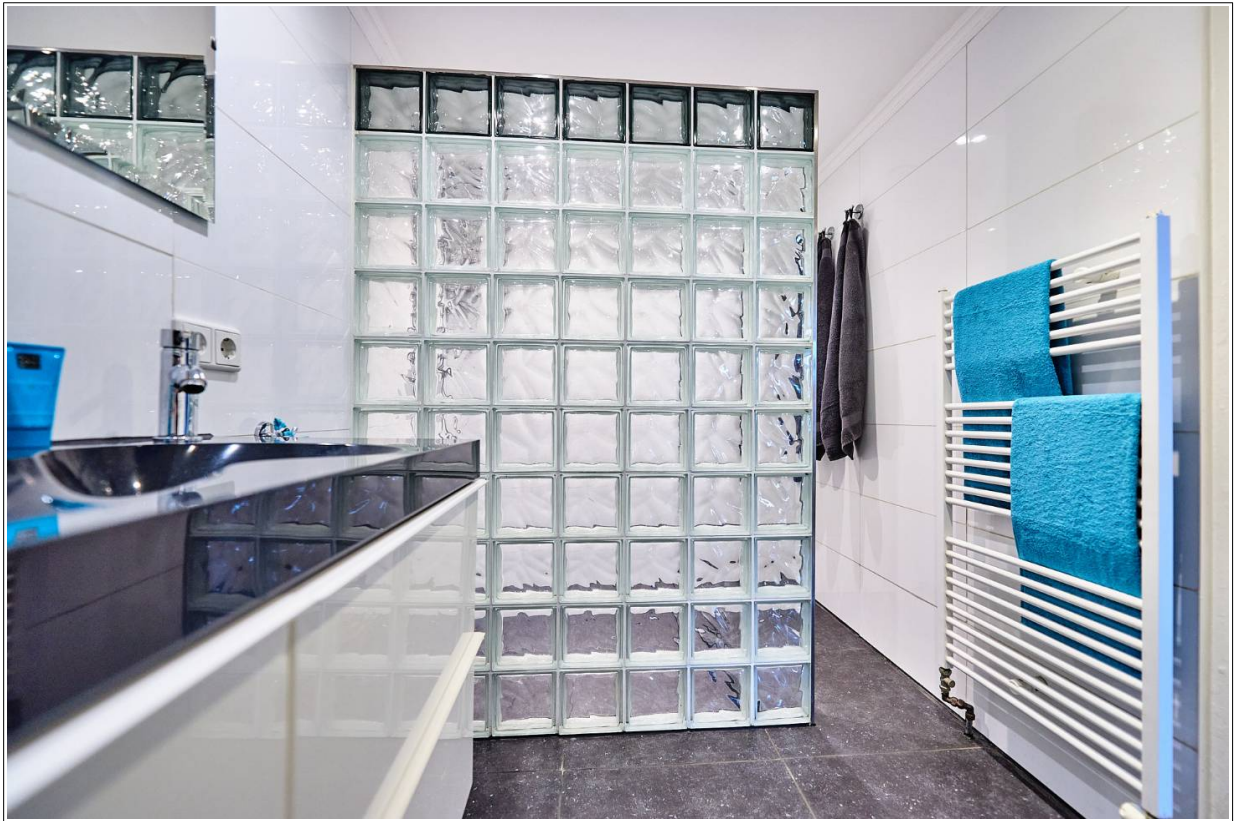
















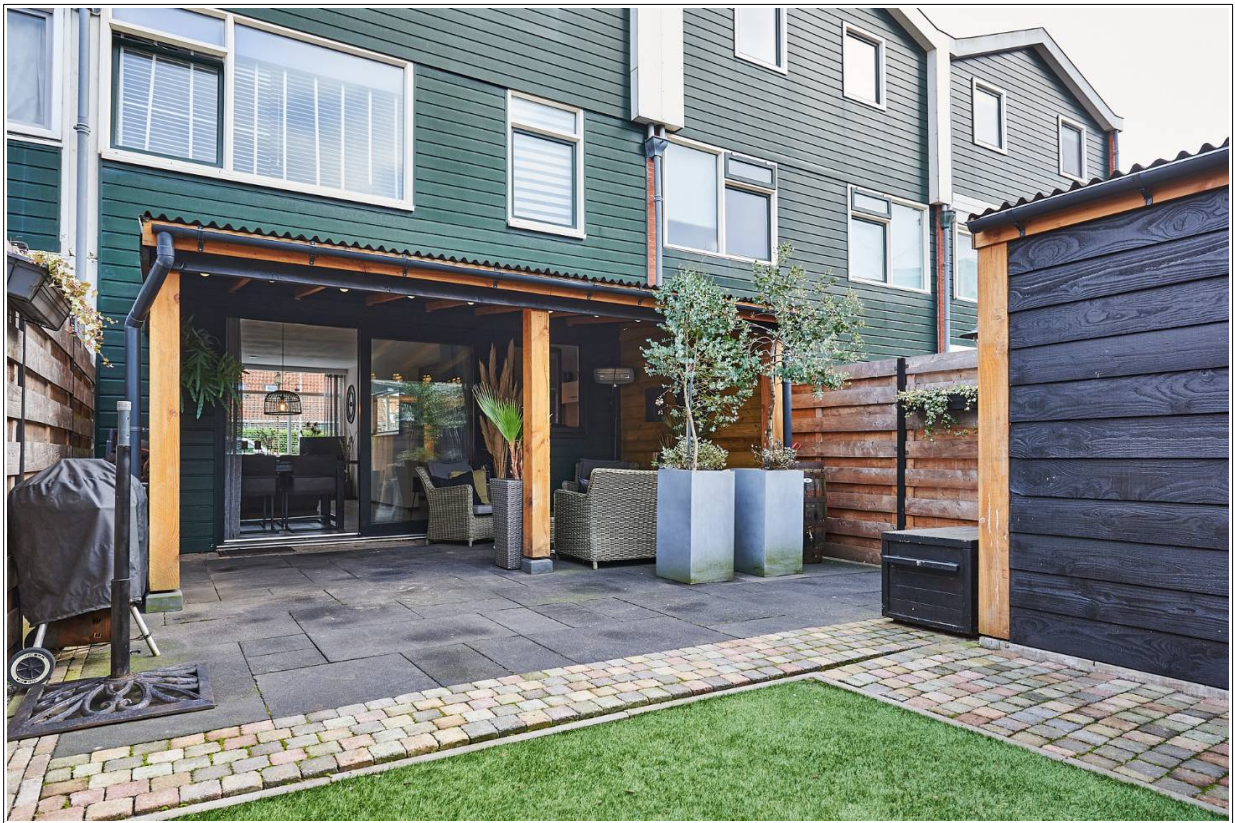






















Indeling:

Begane grond : Entree, hal, meterkast voorzien van automaten en aparte kookgroep, keurig toilet, trapopgang naar de 1^e verdieping. Sfeervolle L-vormige woonkamer, voorzien van moderne half open keuken met diverse inbouwapparatuur. De woonkamer heeft aan de achterkant een schuifpui en gezellige aangebouwde veranda.

1e Verdieping : Overloop, 2 royale slaapkamers, moderne badkamer met 2^e closet, inloopdouche en dubbele wastafel. Aan de achterkant is een separate wasmachine/drogerkamer. Aan de voorkant op de overloop kunt u nog een werkplek creëren. Tevens is hier de trapopgang naar de 2^e verdieping.

2e Verdieping : Overloop met daaraan grenzend 3 ruime slaapkamers. Via de overloop heeft u toegang tot de bergvliding welke loopt over de gehele lengte van de woning.

Bijzonderheden:

- * Eigen grond
- * Voorzien van extra dakopbouw (2018)
- * De gevelpanelen achter zijn van keraliet en aan de voorkant is de top keraliet en daaronder houten gevelpanelen. Deze worden een paar keer per jaar gereinigd
- * Volledig voorzien van dubbel glas
- * Maar liefst 5 slaapkamers en mogelijkheid voor werkplek
- * Keurige badkamer voorzien van 2^e closet, dubbele wastafel en inloopdouche
- * Sfeervolle woonkamer met schuifpui en moderne keuken (2 jaar oud) voorzien van diverse inbouwapparatuur
- * Begane grond en 2^e verdieping voorzien van nieuwe elektra bedrading
- * Knusse veranda waar u al snel kunt zitten
- * Houten berging en achterom via de steeg
- * Voor- en achtertuin zijn in 2020 aangelegd
- * Mocht u een bootje hebben dan kunt deze aanleggen bij de braak
- * Aan de voorkant is een groenstrook, waardoor de auto's niet bij uw gevel staan
- * Dekamarkt, voetbalvereniging en tennisvereniging aan het begin van de wijk
- * Speeltuintje voor de allerkleinste aan het einde van de wijk
- * Basisschool in de wijk aanwezig
- * Gratis parkeren

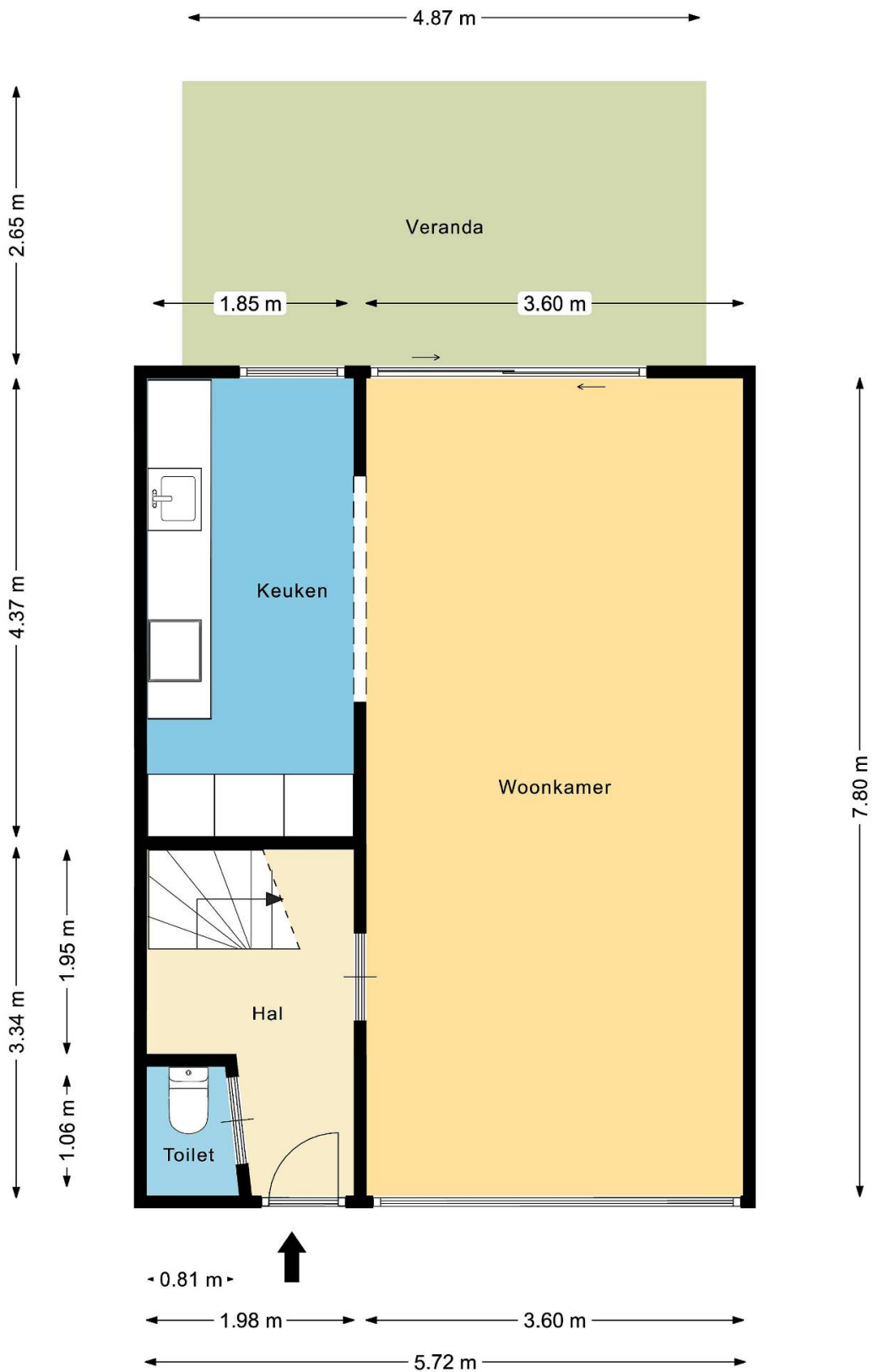
Algemeen:

Wat een schitterende woning in het mooiste dorp van de Zaanstreek. De huidige eigenaren hebben de woning volledig gemoderniseerd, behoudens de wasmachinekamer. Zo treffen we een moderne keuken aan voorzien van diverse inbouwapparatuur, badkamer met 2^e toilet, inloopdouche en dubbele wastafel, sfeervolle doorzonwoonkamer met daaraan vast een gezellige veranda, waar u al snel kunt zitten. Er is een onderhoudsarme tuin gelegen op het Zuidwesten aanwezig met houten berging en eigen achterom via de steeg. Aan de voorkant is uw tuin gelegen op het Zuidoosten. U kunt dus de gehele dag van de zon genieten in uw eigen tuin. De woning is uitermate geschikt voor een groot gezin of voor de thuiswerkers. Er zijn namelijk maar liefst 5 slaapkamers!

De buitenkant is ook aangepakt. Zo zijn het grotendeels keraliet gevelpanelen en is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing. De locatie in de wijk is top! Aan de voorkant is een brede groenstrook en u kijkt uit op het pannendak van een mooie Zaanse houten woning. Op loopafstand is de Dekamarkt, tennisvereniging, voetbalvereniging en de basisschool. Heeft u een bootje dan kunt u deze aanleggen bij de braak (einde van de woonwijk) en van daaruit de Westzanerpolder verkennen. Voor de allerkleinste is er nog een speeltuintje in de wijk aanwezig. Houdt u van wandelen of een rondje hardlopen dan is het begin van het dorp ideaal om te starten. U kunt dan heerlijk langs het Noordzeekanaal een blokje om. Aan het begin van het dorp is ook de bushalte naar het NS station van Zaandam. Met de fiets bent u daar in 7 minuten.

En 1 keer per jaar komt Sinterklaas in het haventje aan het begin van het dorp aan. Het hele dorp loopt dan uit menigeen heeft een vuurkorf staan zodat de Sint zijn weg naar zijn slaappleats in het Regthuys aan de andere kant van het dorp kan vinden.

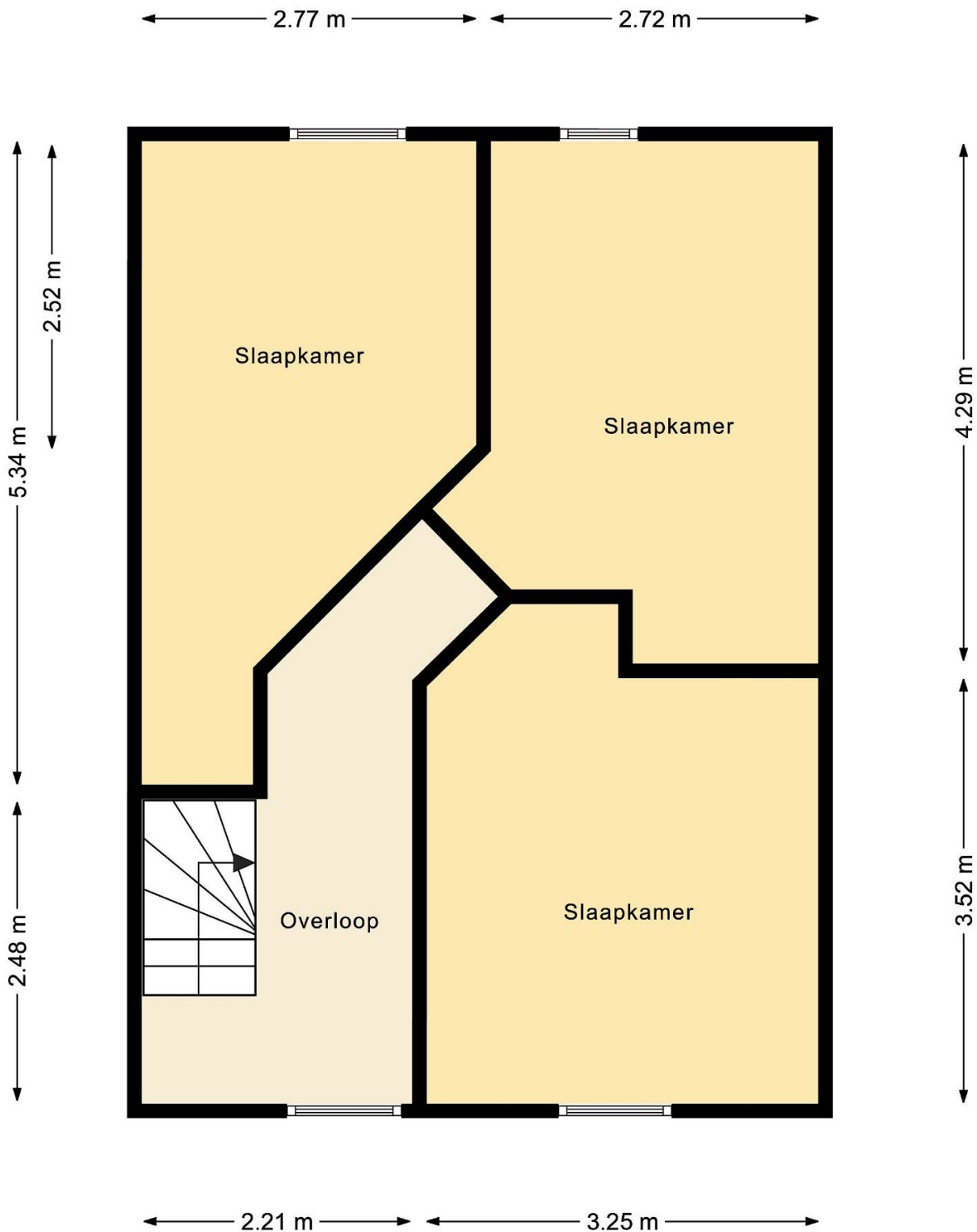
Westzaan is een heerlijk gemoedelijk dorp dicht bij het centrum van Zaandam en Amsterdam. Vanaf Zaandam bent u met een paar minuten al in Amsterdam. Met de auto hebt u via de randweg een goede ontsluiting naar de grote steden. Ook het strand is binnen bereik. Met circa 20 minuten bent u met de auto al in Wijk aan Zee. Kortom Westzaan is een geliefd dorp met alles in de buurt. Kom kijken en laat u verrassen door deze keurig onderhouden woning.



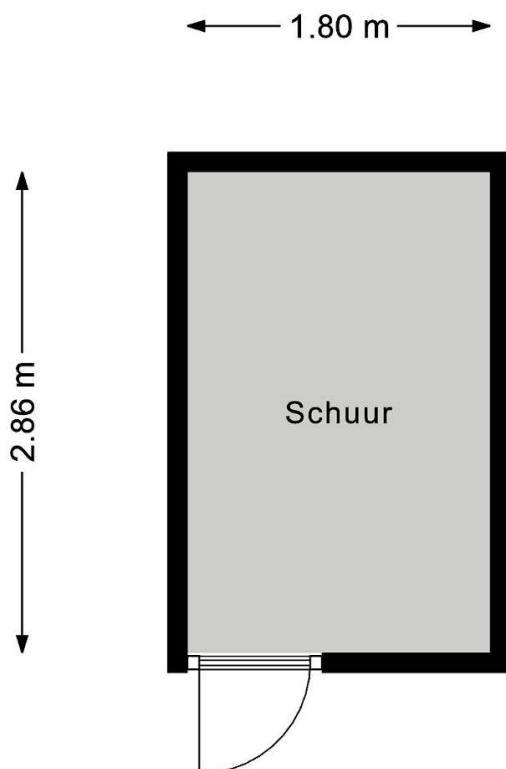
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij



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



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

Adres te verkopen woning: Roerdompstraat 8 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				
Interieur				
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	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Grote kast kamer rv	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Grote kast kamer lv	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails beneden voor/achter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen beneden voor/achter	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen 1e en 2 ^e verdieping	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	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"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
radiator(en)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Oven, vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Inductiekookplaat, afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koel/vriescombinatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- planken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- spiegel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X
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"/>
- boiler	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potten achter 2x	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting woning voor en schuur	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
veranda/overkapping achter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<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 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 D</p> <p>Perceel 1781</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 1961 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 1961. Dit houdt in dat de fundering bestaat uit houten palen met betonopzetters. 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:

Indien de gekozen notaris een notaris buiten Zaanstad betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de de doorhaling van verkopers hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,00 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing; € 130,00 per akte van gehele doorhaling; € 150,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling.

Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorbereken aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden.

(Alle bedragen zijn exclusief B.T.W. en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht).

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de kopers aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van 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.