

ZUIDEINDE 149 WESTZAAN
ZAANS WONEN IN EEN
VOORMALIG PAKHUIS

DE LIEFDE



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 500.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1875
Inhoud woning	: Circa 275m ³
Woonoppervlakte	: Circa 95m ²
Oppervlakte grond	: 257m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 20m ²
woonkeuken	: Circa 16m ²
werkkamer	: Circa 7,2m ²
badkamer	: Circa 5,8m ²
slaapkamer	: Circa 13,5m ² , 10,6m ² , 7,1 m ²
schuur	: Circa 2,5 meter x 2,5 meter
Tuinligging	: Voortuin: Oosten, 7,5 meter breed en 3 meter diep Achtereinde: Westen, 9 meter breed en 4,5 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: A label , geldig tot 24-9-2033
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2009
Apparatuur	: Boretti gasfornuis, afzuigkap, koelkast met vriesladen, Vaatwasser (2020/2021)
Kleur	: Blauwe kleurstelling
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas HR combiketel bouwjaar: 2009 Elektrische vloerverwarming badkamer circa 2017
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2765, groot 257ca eigen grond

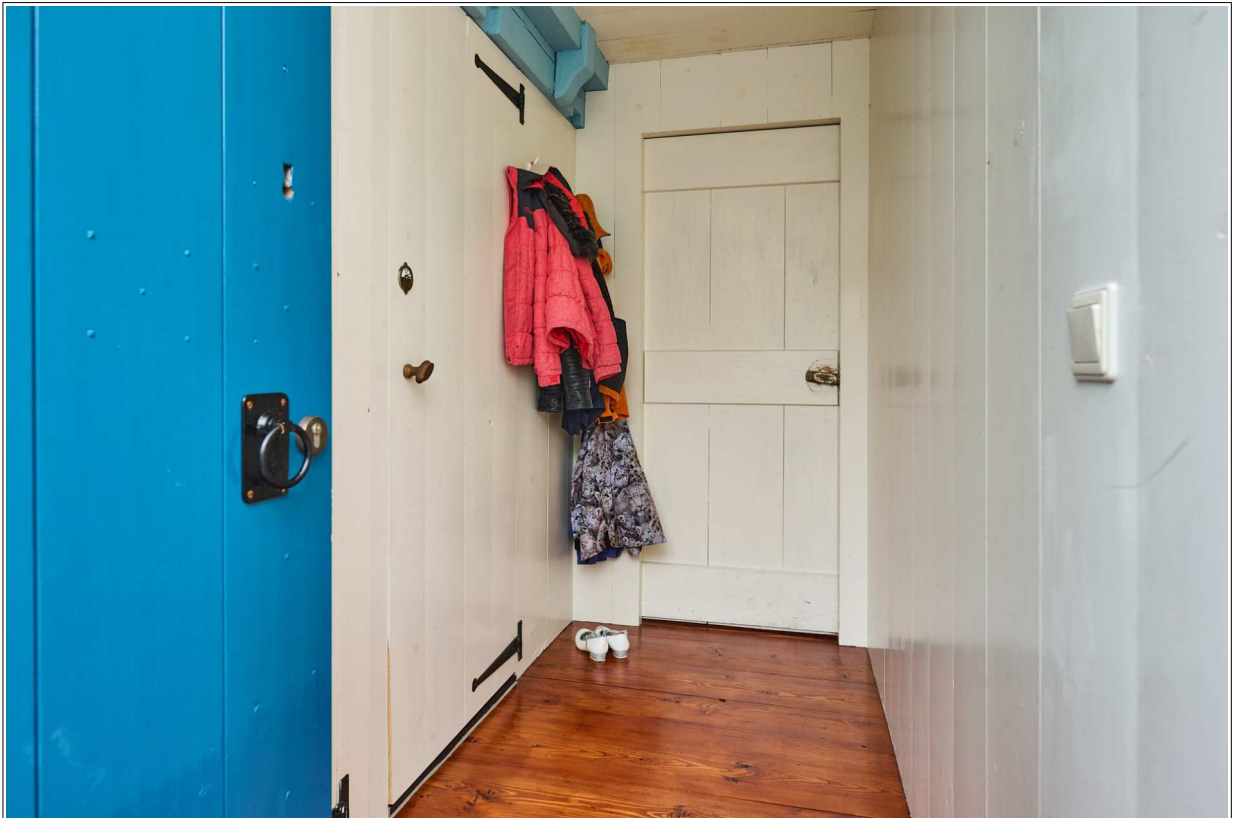
Een kijkje in en om de woning:



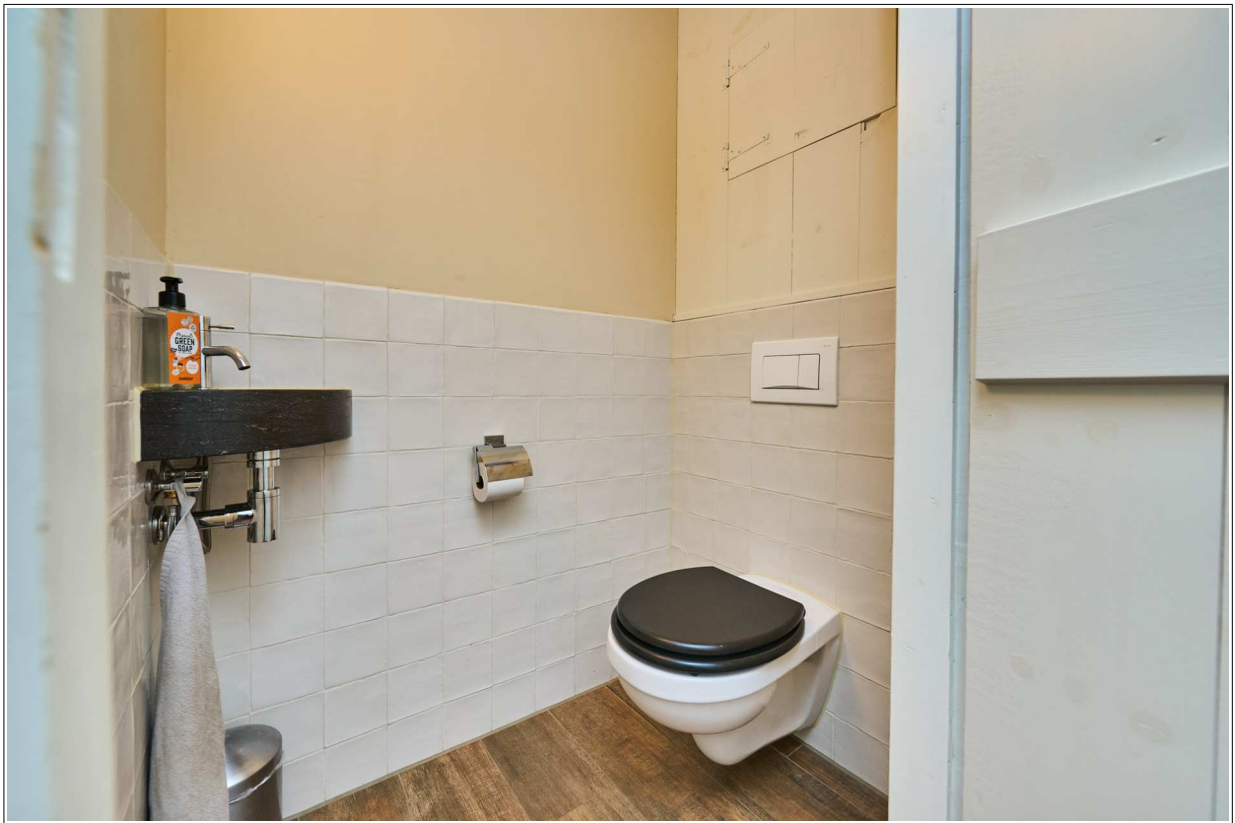






































Indeling:

Begane grond : Zij-entree, hal met links kantoor/werkruimte en hangcloset met fontein. Rechts van de hal de entree naar de woonkamer met open keuken in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en hardstenen aanrechtblad. Tevens is hier ook de toegang tot de ruime badkamer voorzien van hardstenen wasbak, ligbad en douchecabine. Aan de voorkant is de sfeervolle woonkamer voorzien van houtkachel, trapopgang naar de 1^e verdieping en openslaande deuren naar de voortuin. De meterkast is gesitueerd in de keuken.

1e Verdieping : Overloop met aan de voorkant de ruime slaapkamer over de gehele breedte van de woning met de balken constructie in het zicht. De ramen in deze kamer zijn voorzien van luiken aan de buitenkant. Via de overloop komen we in de 2^e slaapkamer/kantoorruimte. Hier heb je ook mooi zicht op de constructie van het dak en links en rechts is er toegang tot extra bergruimte. Tevens is op deze verdieping ook de separate CV ruimte met wasmachine/drogerruimte.

Bijzonderheden:

Fraai gerestaureerd pakhuis "De Liefde"

Gelegen op eigen grond

In 2008 zijn er diverse renovaties uitgevoerd, zoals gevelisolatie, diverse dakdelen vernieuwd en dakisolatie geplaatst alsmede diverse dakpannen vervangen etc.

Schilderwerk buiten 2023

Vloerisolatie PIR blokken 2008

Volledig geïsoleerd

16 zonnepanelen in 2021 geplaatst

Groepen kast en al het elektra zijn vernieuwd

Domotica systeem voor verwarming, gordijnen, gas/elektra verbruik en opbrengst zonnepanelen

Domotica systeem kan uitgebreid worden voor de verlichting

Alle woonvertrekken kunnen separaat verwarmd worden

Inverdan gelegen

Drie slaapkamers en werkkruimte

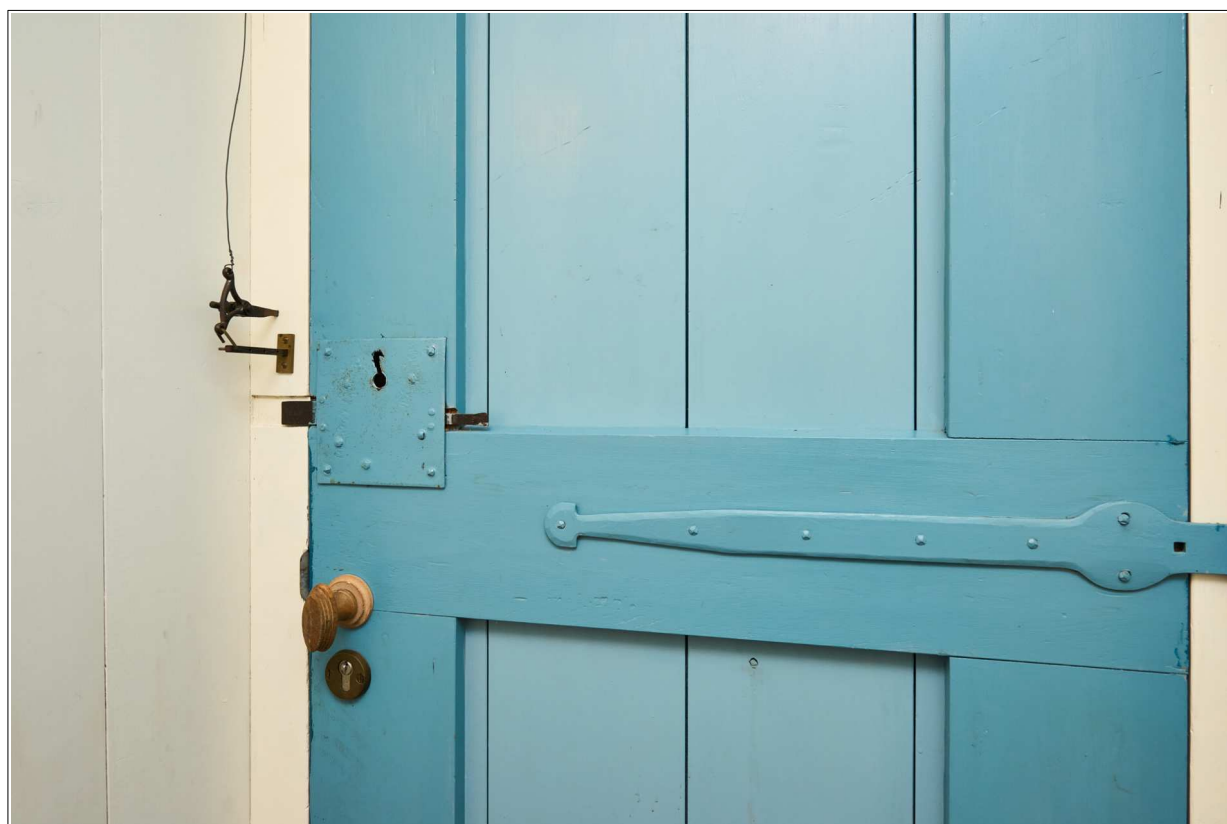
Begane grond voorzien van fraaie massieve houten vloerdelen

Balken constructie van de woning is mooi in het zicht

Supermarkt gelegen aan de overkant

Voetbal en tennisvereniging is ook gelegen aan de overkant

Kinderopvang is gelegen aan het begin van het dorp



Algemeen:

Wonen in “De Liefde” dat geeft een fijn en warm gevoel.

Deze Zaanse woning heeft alles wat je van een Zaanse woning mag verwachten. Fraaie balken constructie in het zicht, paneeldeuren, massieve houten vloerdelen en een heerlijke houtkachel mogen uiteraard niet ontbreken. Ondanks dat deze woning al een respectievelijke leeftijd heeft van 148 jaar is deze wel gebracht naar het voorzieningen niveau van 2023. Zo beschikt de woning namelijk over 16 zonnepanelen wat u weer scheelt in uw elektra nota en een energielabel **A**

Aan de zijkant hebben we de entree met hal, toilet en toegang tot de werk/slaapkamer. Vanuit de hal gaan we verder naar de sfeervolle woonkamer met toegang tot de moderne badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, hardstenen wasbak en vloerverwarming. De knusse woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur heeft ook nog een gezellige houtkachel en openslaande deuren naar de voortuin. Via de open trap komen we op de 1^e verdieping. Hier treffen we de ouderslaapkamer aan de voorkant aan. De ramen in de kamer hebben aan de buitenkant luiken. Dan komen we in een volgende slaapkamer met bedstee en fraai zicht naar de nok van de woning met aan weerskanten bergruimte. Vanuit deze ruimte heeft men toegang tot de separate wasmachine/droger en CV ruimte. Vervolgens komen we in de slaapkamer aan de achterkant welke ook voorzien is van een bedstee.

In de achtertuin staat een houten schuur (2023) voor de fietsen of tuin spullen. Hiervoor kan men heerlijk en rustig in het zonnetje zitten. De woning staat hoog op zijn poten, waardoor u onder de woning nog spullen kunt opbergen.

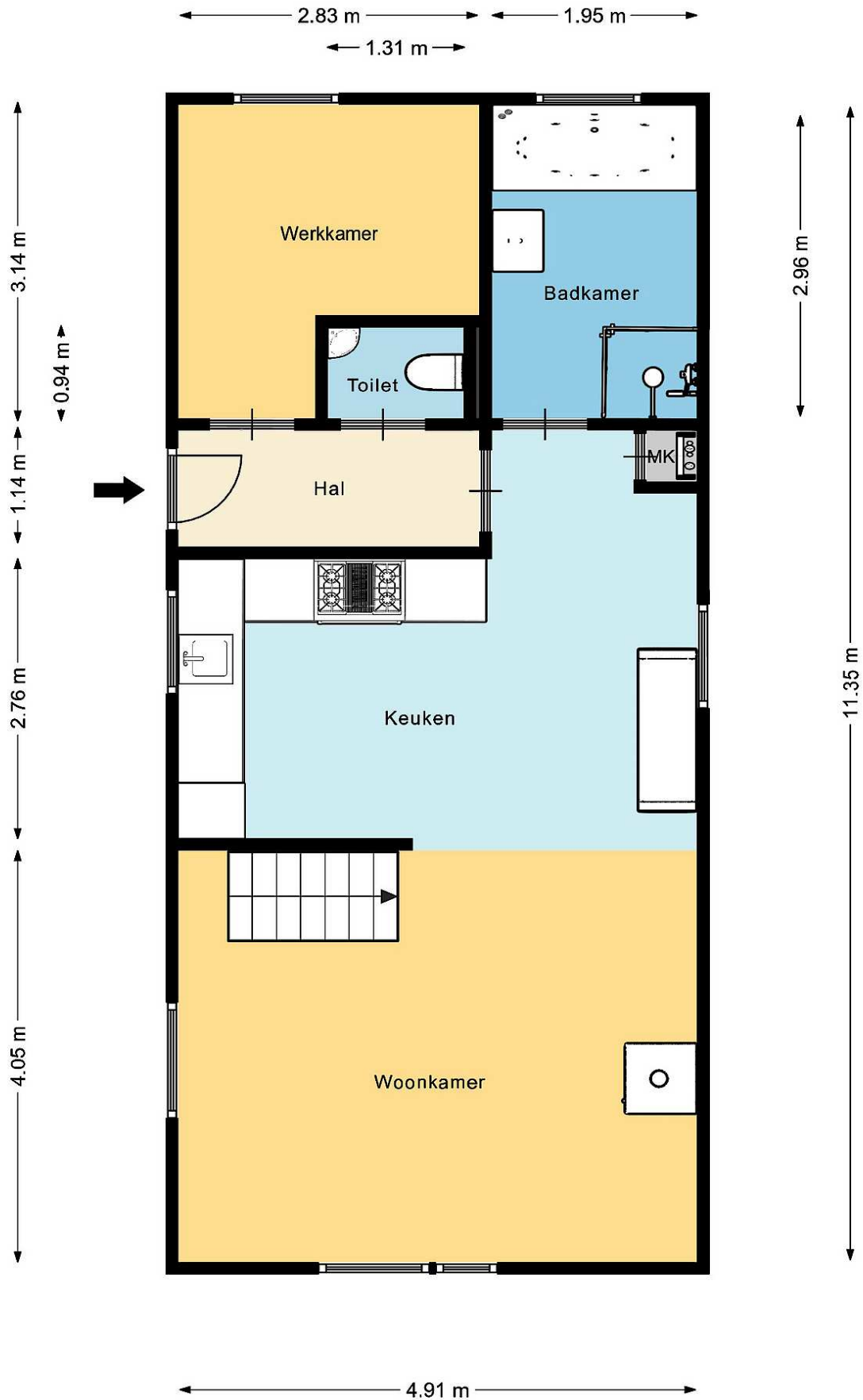
De woning is gelegen aan het begin van het dorp dus u heeft snel de ontsluiting naar de grote steden. De supermarkt, basisschool, voetbal- en tennisvereniging zijn bij u aan de overkant. Kinderopvang vindt u aan het begin van het dorp. In en rondom het dorp kunt u heerlijk wandelen of een rondje hardlopen.

De huidige eigenaren gaan hier met pijn in hun hart weg. Ze hebben de woning altijd liefdevol onderhouden. En hebben hier met veel plezier gewoond. Zij gaan nu hun geluk beproeven in Zweden. En ook hier zal het waarschijnlijk weer een mooie houten woning worden.

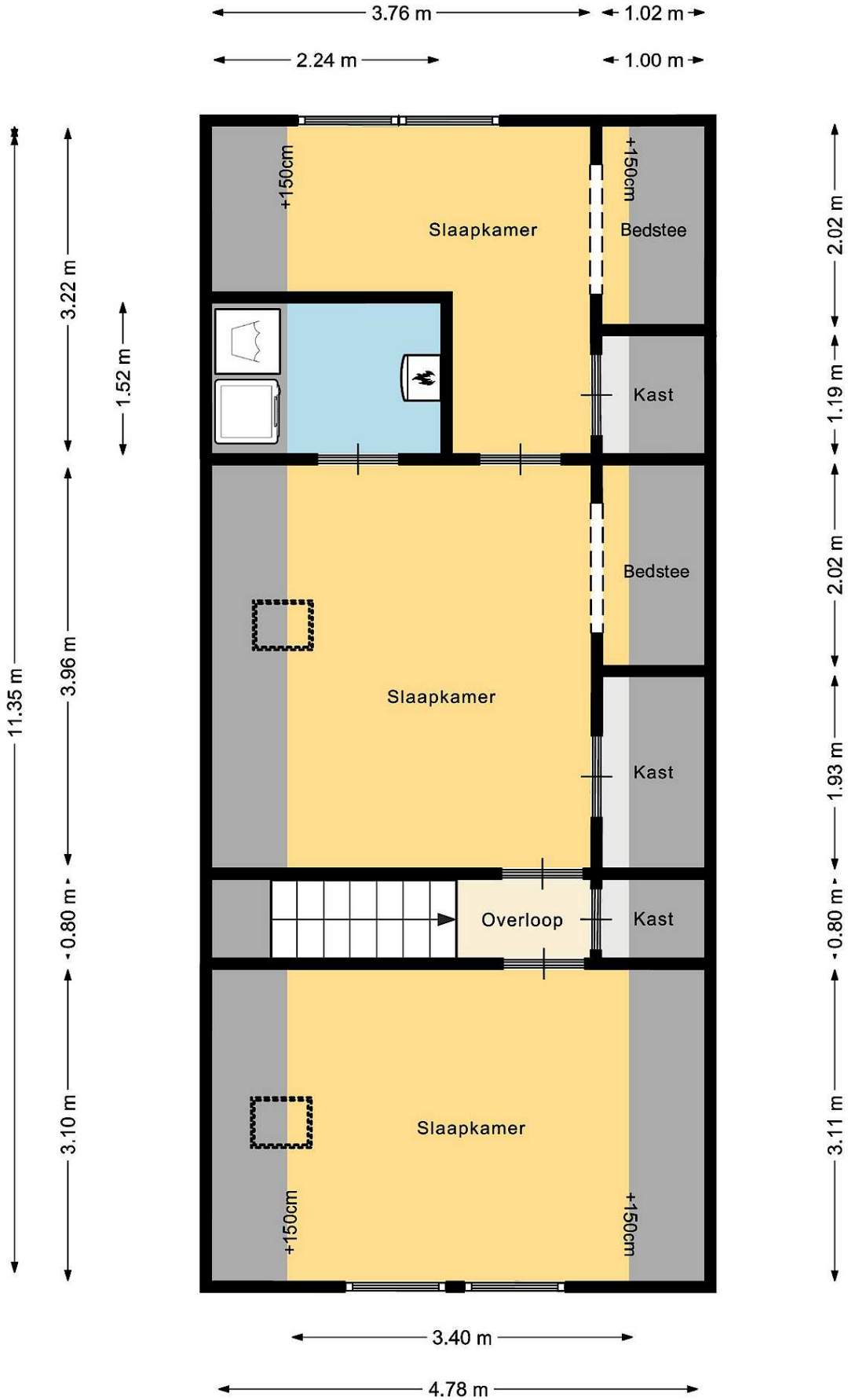
Wilt u graag wonen in een mooie Zaanse woning in het mooiste dorp van de Zaanstreek dan is dit uw kans. Kom snel kijken. Hierbij is een waarschuwing wel op zijn plaats als u eenmaal binnen bent dan bent u meteen verknocht aan deze woning.

We zien u gauw!

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



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Zuideinde 149 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"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wandverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- houten vloer(delen)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Houtkachel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	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:				
- Vaatwasser, afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast, fornuis	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Spiegel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kast	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	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	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"/>
- Slimme thermostaatkranen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
raamluiken	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"/>
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



12345
 25
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel,
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Westzaan
 Sectie D
 Perceel 2765



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.

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 1875 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 1875. 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. **De woning wordt sinds 2020 gemonitord en daar komen geen bijzonderheden uit naar voren.**

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.