

JONGE KUIPERSTRAAT 20

KOOG AAN DE ZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Bijzonderheden:

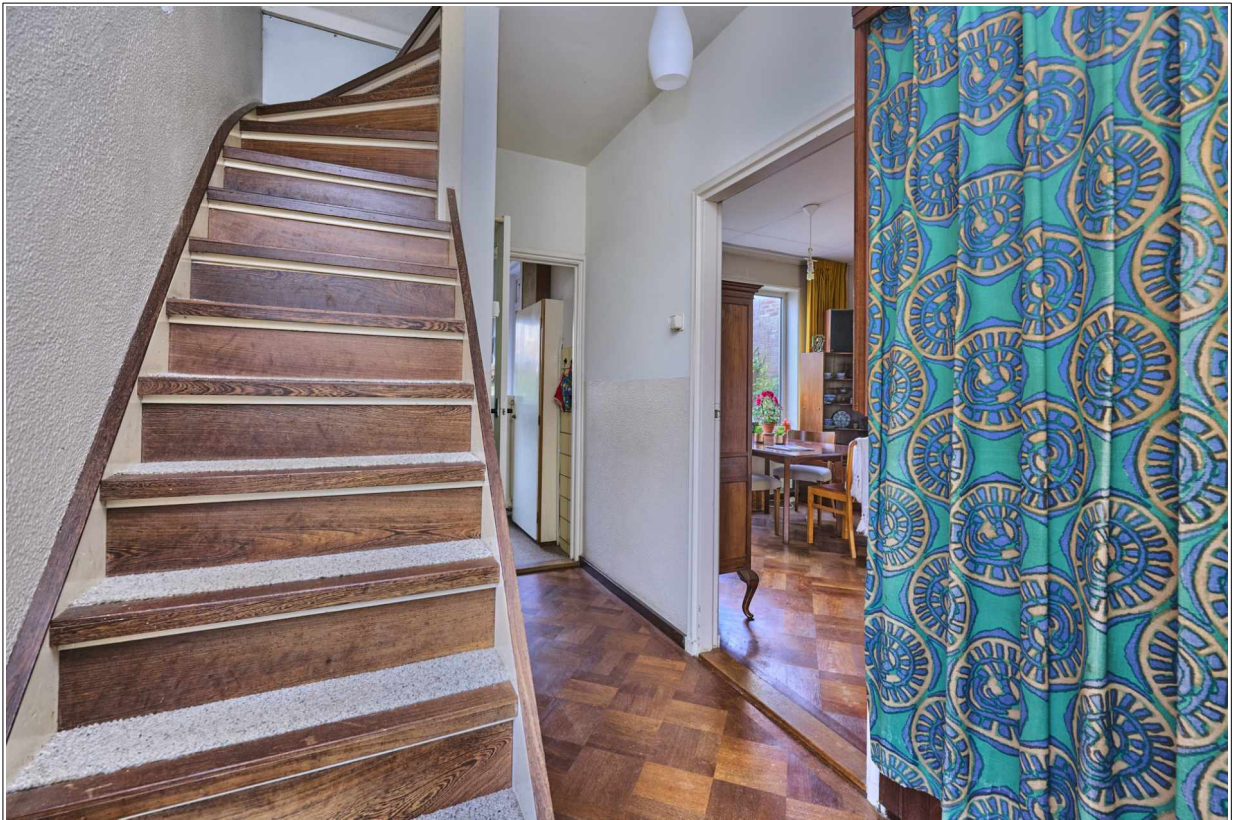
Bouwjaar woning	: Circa 1953
Inhoud woning	: Circa 300m ³
Woonoppervlakte	: Circa 80m ²
Oppervlakte grond	: 193m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 28m ²
keuken	: Circa 4,8m ²
badkamer	: Circa 2,6m ²
slaapkamer	: Circa 12m ² , 10,9m ² , 5,2m ²
zolder/berging	: Circa 18m ²
garage/schuur	: Circa 5 meter x 2,4 meter en 2,9 meter x 2 meter
Tuinligging	: Noorden, 8 meter breed en 7,5meter diep
Isolatie ramen	: Ja, behoudens de buitendeuren
Dakisolatie	: Nee
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: C label
Onderhoud woning binnen	: Redelijk
Onderhoud woning buiten	: Redelijk
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Geen
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Nefit Topline combiketel bouwjaar: circa 2008
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 3891, groot 193ca eigen grond

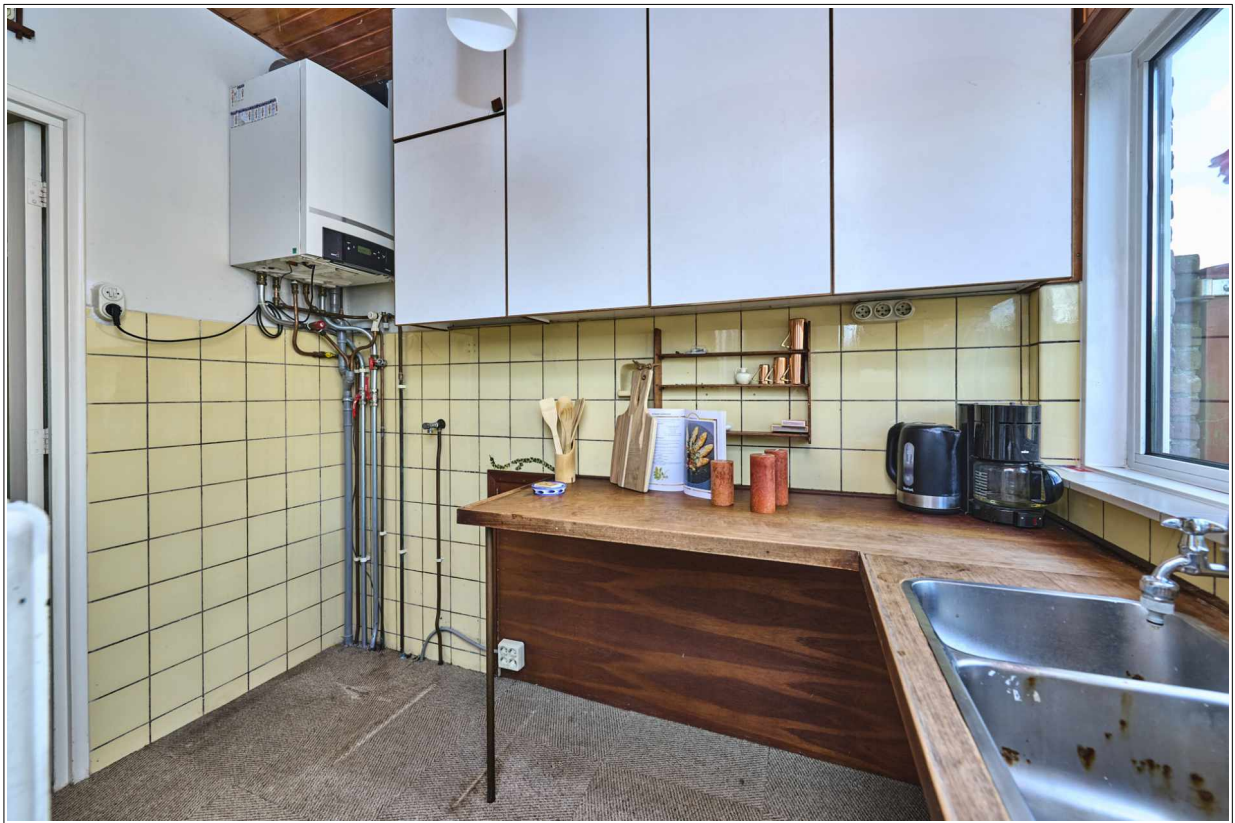
Een kijkje in en om de woning:



















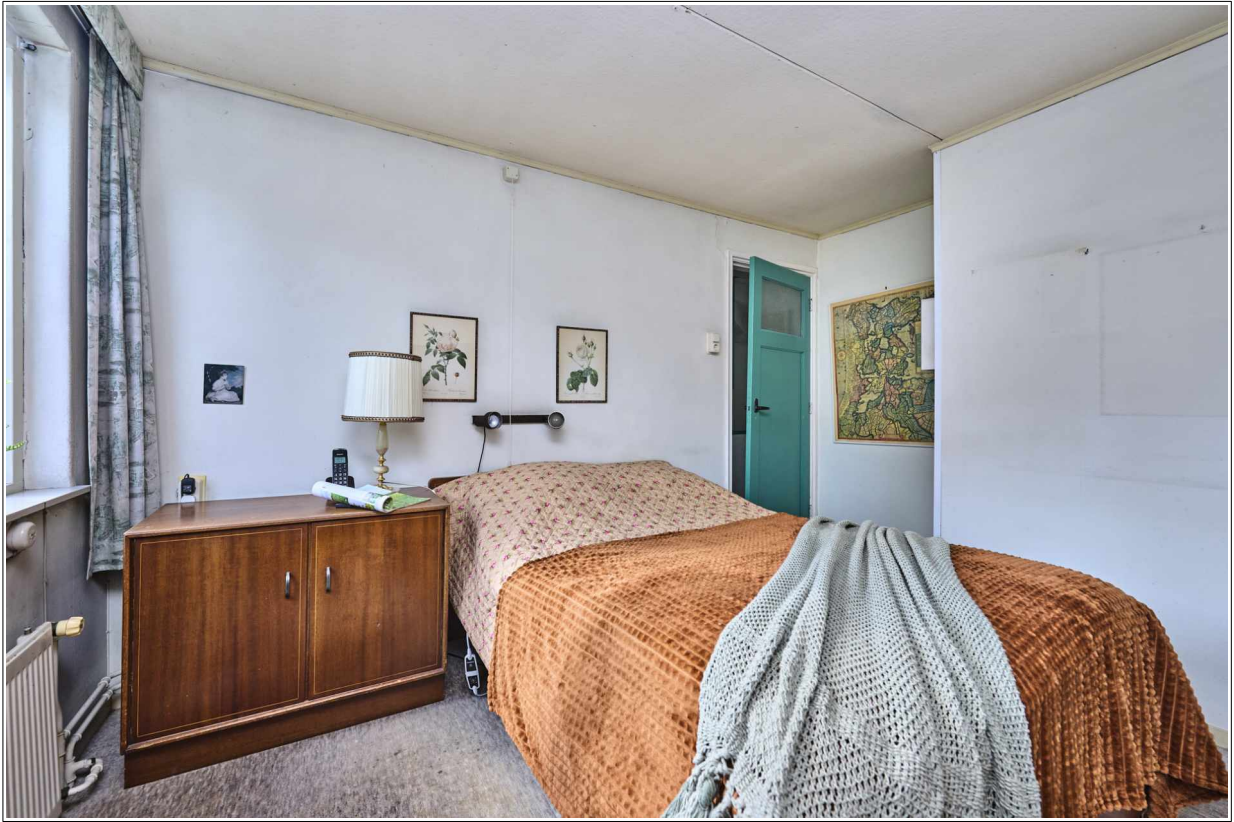


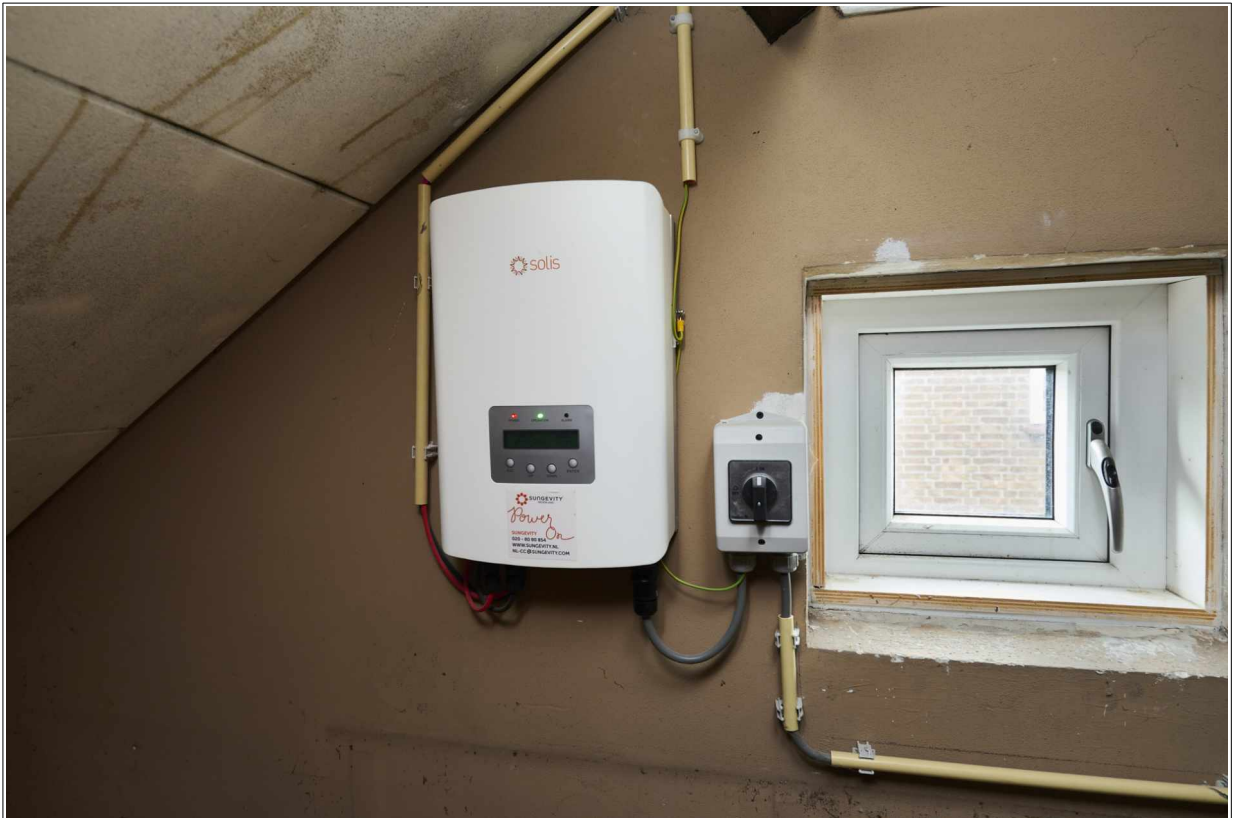


















Indeling:

Begane grond : Zijentree, meterkast, trapopgang naar de 1^e verdieping, toilet, dichte keuken met tuindeur.

1e Verdieping : Overloop, aan de achterkant is de badkamer met douche en vaste wastafel, alsmede toegangsdeur tot het balkon. Hiernaast is de 1^e slaapkamer met vaste kast. Aan de voorkant is een kleine slaapkamer en een ouderslaapkamer met vaste kast.

2e Verdieping : Te bereiken via vaste trap. Hier zou u middels een groot dakraam een goede 4^e slaapkamer kunnen creëren en met behulp van een dakkapel aan de achterkant krijgt u een nog grotere slaapkamer.

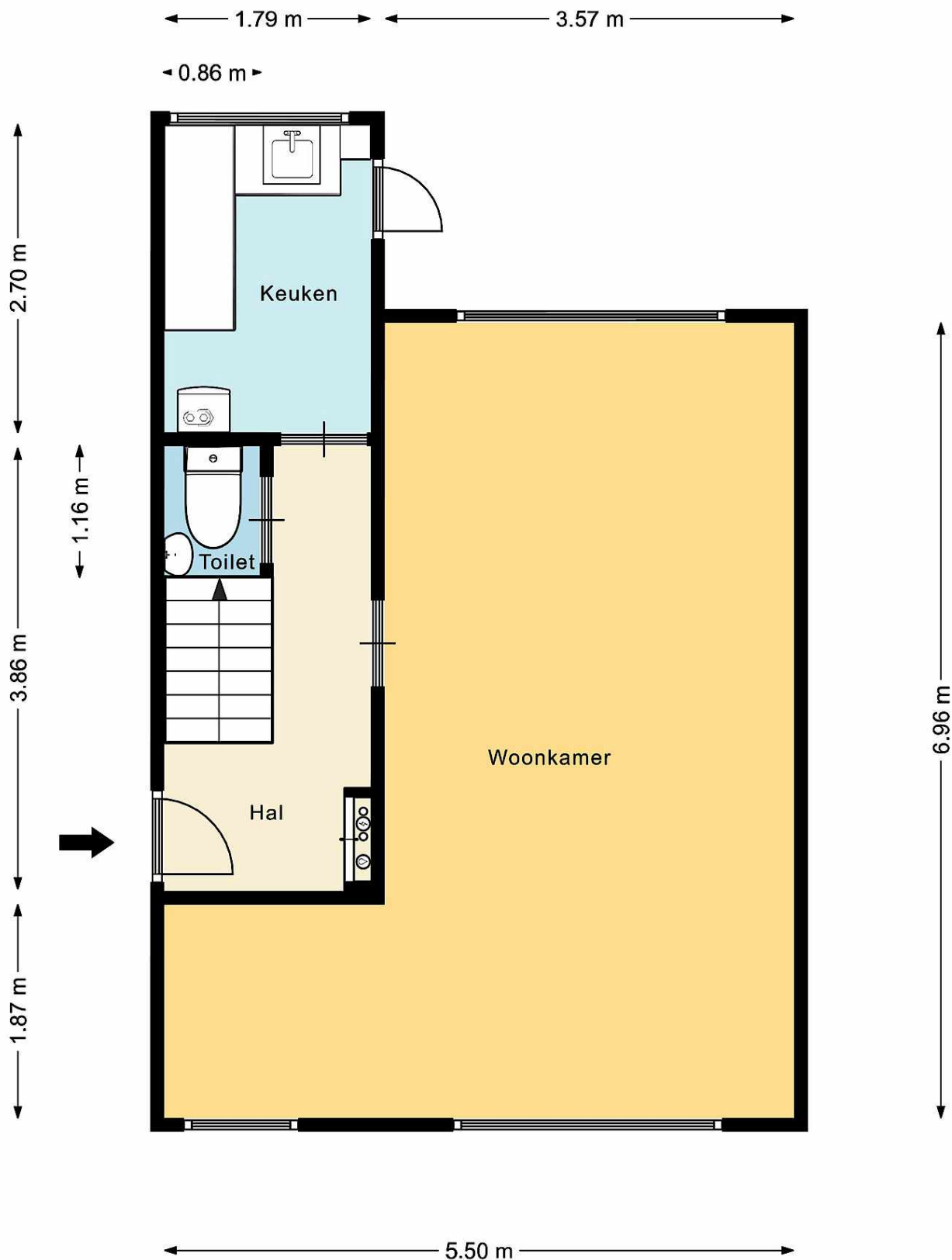
Bijzonderheden:

- * Eigen grond
- * Parkeren op eigen terrein
- * Garage voor de motor en stenen berging voor de fietsen/tuinspullen
- * De woning kan aan de achterkant over de gehele breedte uitgebouwd worden
- * Drie slaapkamers met mogelijkheid tot 4^e op zolder met eventueel een dakkapel
- * Woning is voorzien van 10 zonnepanelen, circa 2016
- * Radiator in garage is niet aangesloten
- * Spouwisolatie circa 2012
- * Zonnescherm voor circa 2019
- * Supermarkt in de nabijheid
- * Goed ontsluiting naar de snelweg
- * Gelegen in sfeervol oud Koog
- * Woning kunt u geheel naar eigen smaak moderniseren

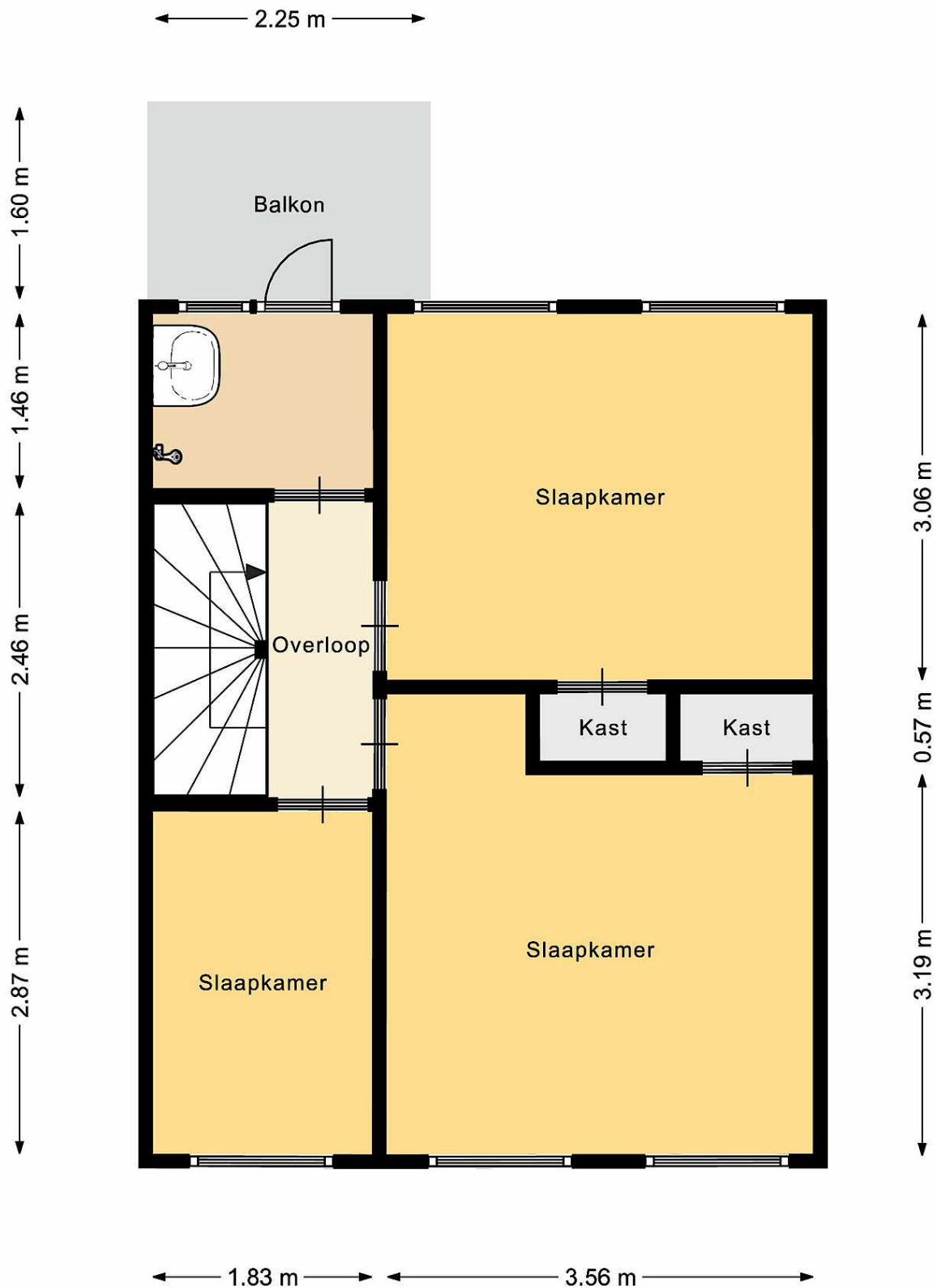
Algemeen:

Gelegen in Koog ad Zaan op de Jonge Kuiperstraat staat deze hoekwoning met mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein. Aan de achterkant staat een garage voor de motor met daarnaast een stenen berging. De woning is gedateerd en naar eigen smaak te moderniseren. Tevens kunt u denken aan een aanbouw aan de achterkant over de gehele breedte en een dakkapel op zolder. Hiermee vergroot u de woning en heeft u in plaats van 3, 4 slaapkamers. Achter heeft u een lekkere tuin en wilt u dit ook anders indelen dan zou u de stenen berging kunnen verwijderen en de garage behouden. Het straatje is heerlijk rustig en aan ook de voorkant heeft u nog een behoorlijke tuin waar u een heerlijk besloten zitje kunt maken. Uw perceel is maar liefst 193m² groot dus dit biedt perspectieven.

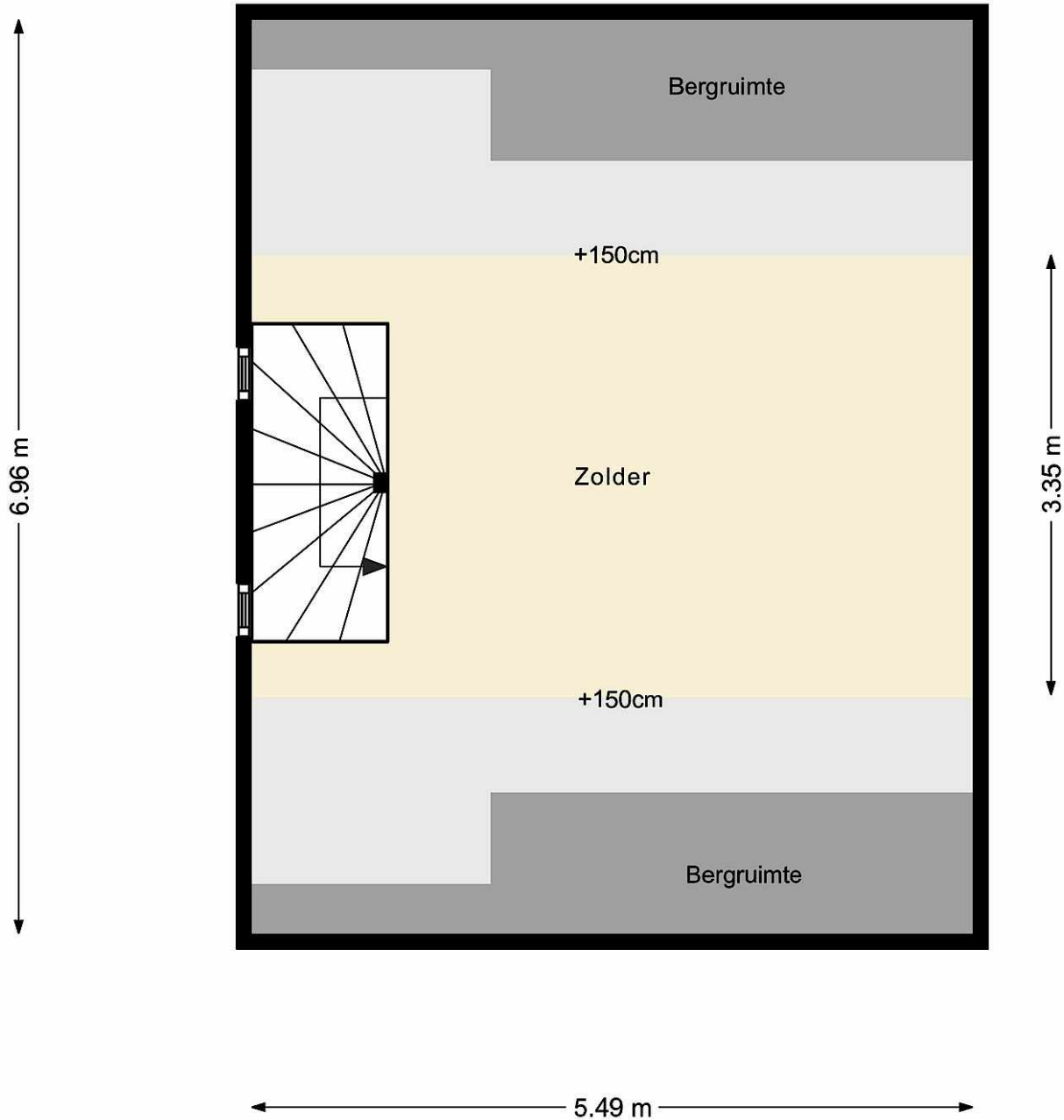
Alle voorzieningen zijn in de nabijheid en u heeft hier alleen te maken met bestemmingsverkeer. Bent u afhankelijk van het openbaar vervoer dan zit u hier ook goed. De bushalte is om de hoek en het NS station op loop-/fietsafstand. Bent u de handige man of dame voor deze woning kom dan snel kijken en maak hier uw eigen droompaleisje van.



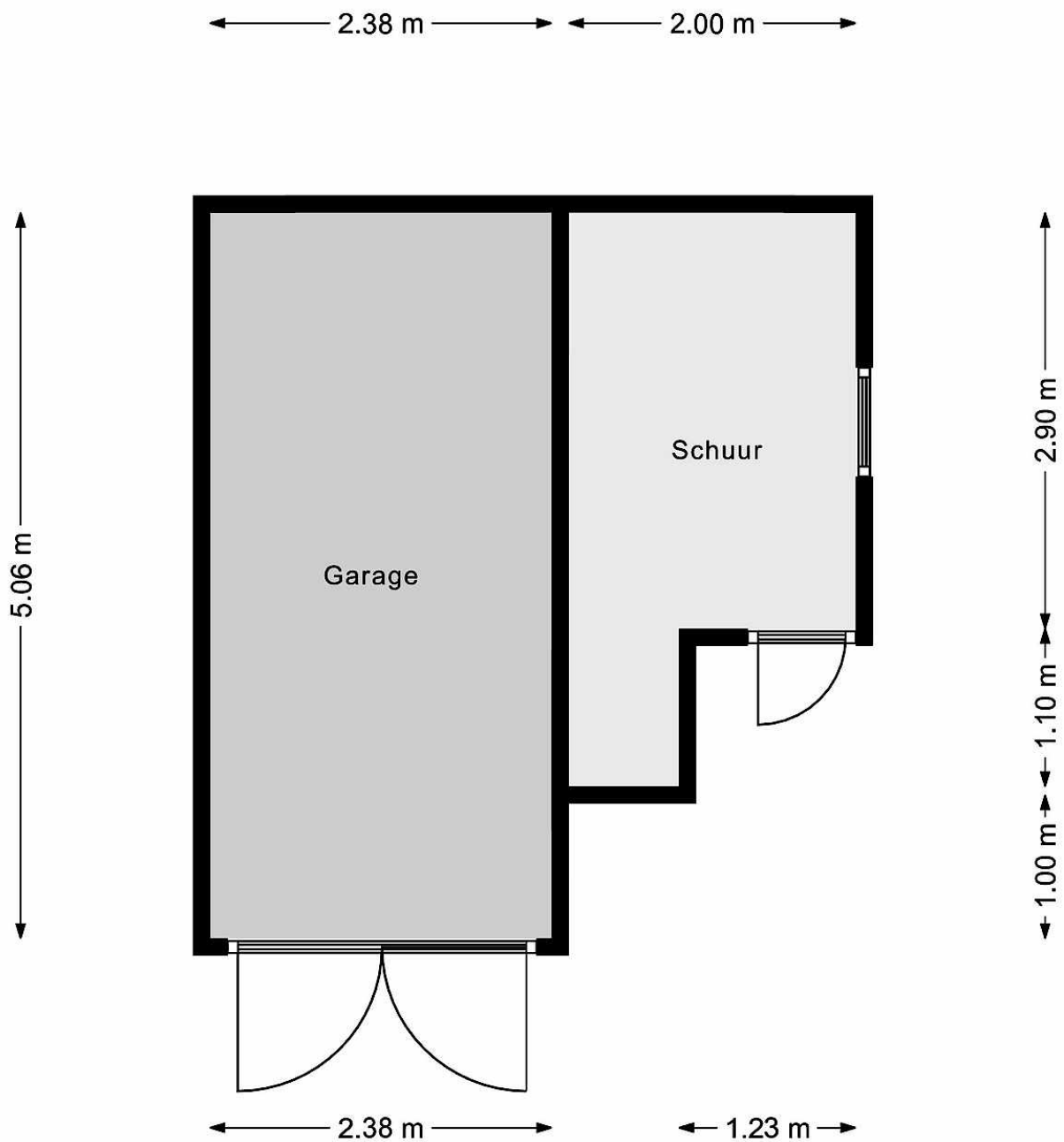
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij



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

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 1953 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 1953. 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.

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.