

LEPELAARSTRAAT 12

RUSTIG WONEN IN HET MOOIE  
WESTZAAN



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**



# Vraagprijs € 450.000,- k.k.

## Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1962
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 335m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 110m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 152m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer</b>	: Circa 38m <sup>2</sup>
<b>open keuken</b>	: Circa 7m <sup>2</sup>
<b>bijkeuken</b>	: Circa 2,7m
<b>badkamer</b>	: Circa 5m <sup>2</sup>
<b>wasmachinekamer</b>	: Circa 2m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 13m <sup>2</sup> , 9,5m <sup>2</sup> , 10,3m <sup>2</sup>
<b>schuur</b>	: Circa 3,6 meter x 2,9 meter
<b>Tuinligging</b>	: Westen, 6,5 meter breed en 8 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja, deels HR++
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Ja
<b>Vloerisolatie</b>	: Ja
<b>EPA label en klasse</b>	: <b>B</b> , geldig tot 3-3-2033
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Circa 2003
<b>Apparatuur</b>	: Koelkast, vaatwasser, oven, gaskookplaat en afzuigkap
<b>Kleur</b>	: Wit/crème kleurig
<b>Bijzondere erfdiensbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: <b>Nefit</b> combiketel <b>bouwjaar:</b> 2008
<b>Oplevering</b>	: In overleg (half september 2024)

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 1757, groot 152ca eigen grond

## Een kijkje in en om de woning:









































## Indeling:

**Begane grond** : Entree, hal , meterkast voorzien van voldoende automaten en 2 aardlekschakelaars, gasmeter en watermeter. Keurig hangcloset met fontein, trapkast. Doorzonwoonkamer met fraaie uitbouw, waardoor u een heerlijke living heeft gekregen en een open keuken voorzien van inbouwapparatuur. Achter de keuken zit de praktische bijkeuken hier is ook een aansluiting voor de wasmachine/droger.

**1e Verdieping** : Overloop met separaat toilet. Aan de voorkant treffen we de 1e ruime slaapkamer en de separate wasmachine/drogerruimte met wastafel aan. De badkamer is gelegen aan de achterkant. Deze is voorzien van ligbad, inloopdouche en badkamermeubel met wasbak. Naast de badkamer is de 2<sup>e</sup> ruime slaapkamer.

**2e Verdieping** : Overloop met CV opstelling. Ruime 3<sup>e</sup> slaapkamer met dakkapel.

## Bijzonderheden:

- Hoekwoning gelegen op eigen grond
- Vanuit de woning en de tuin heeft u zicht op de weilanden
- Drie ruime slaapkamers
- Fraaie badkamer
- Fijne living door uitbouw aan de achterkant van de woning
- Woonkamer gelegen op het Westen
- Voorzien van 8 zonnepanelen
- Achtergevel voorzien van buitenkraan
- Rustige ligging
- Spouwmuur na geïsoleerd en zijgevel opnieuw gevoegd

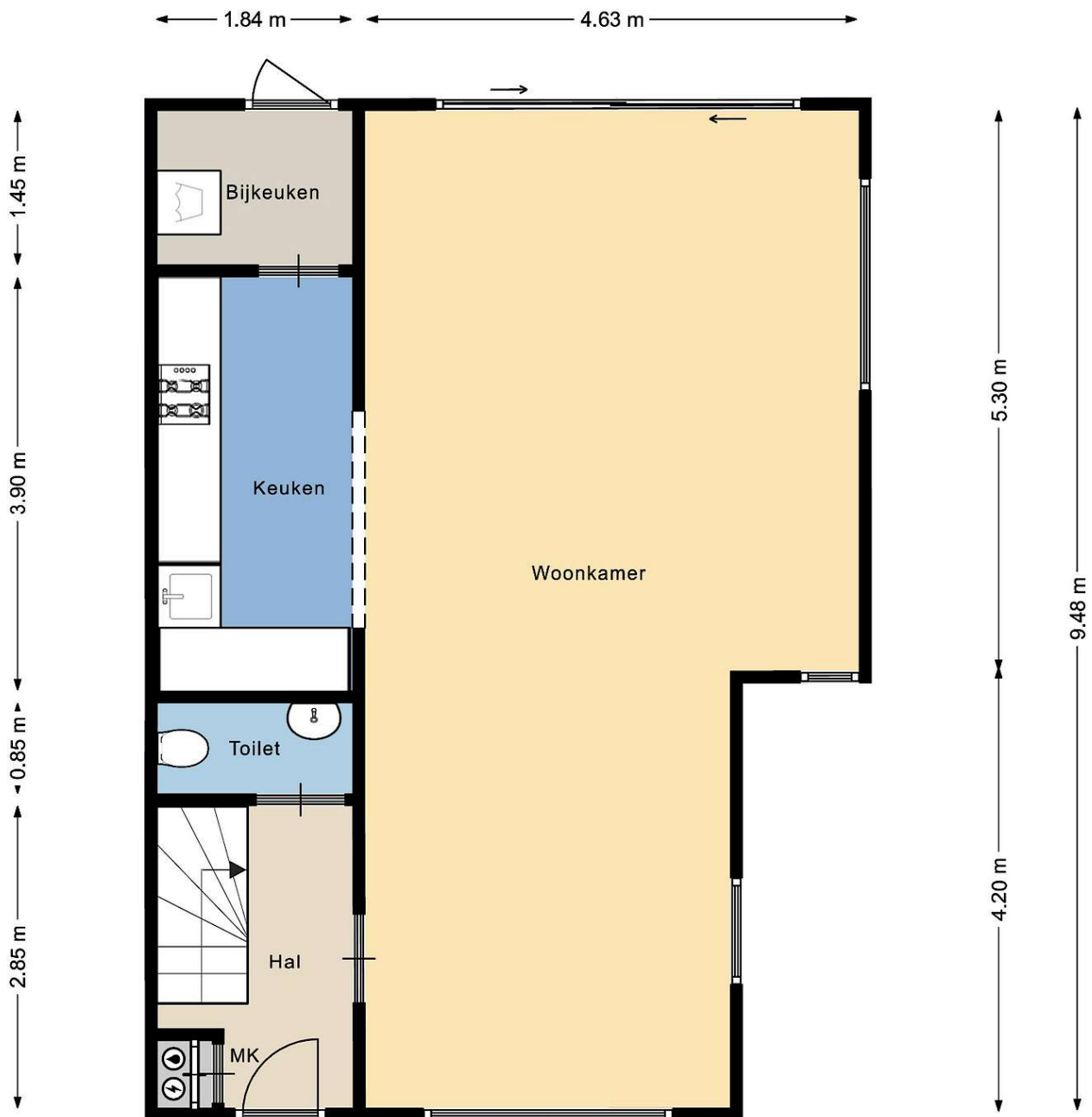
## Algemeen:

**Heerlijk rustig gelegen hoekwoning met de polder als naaste buurman.**

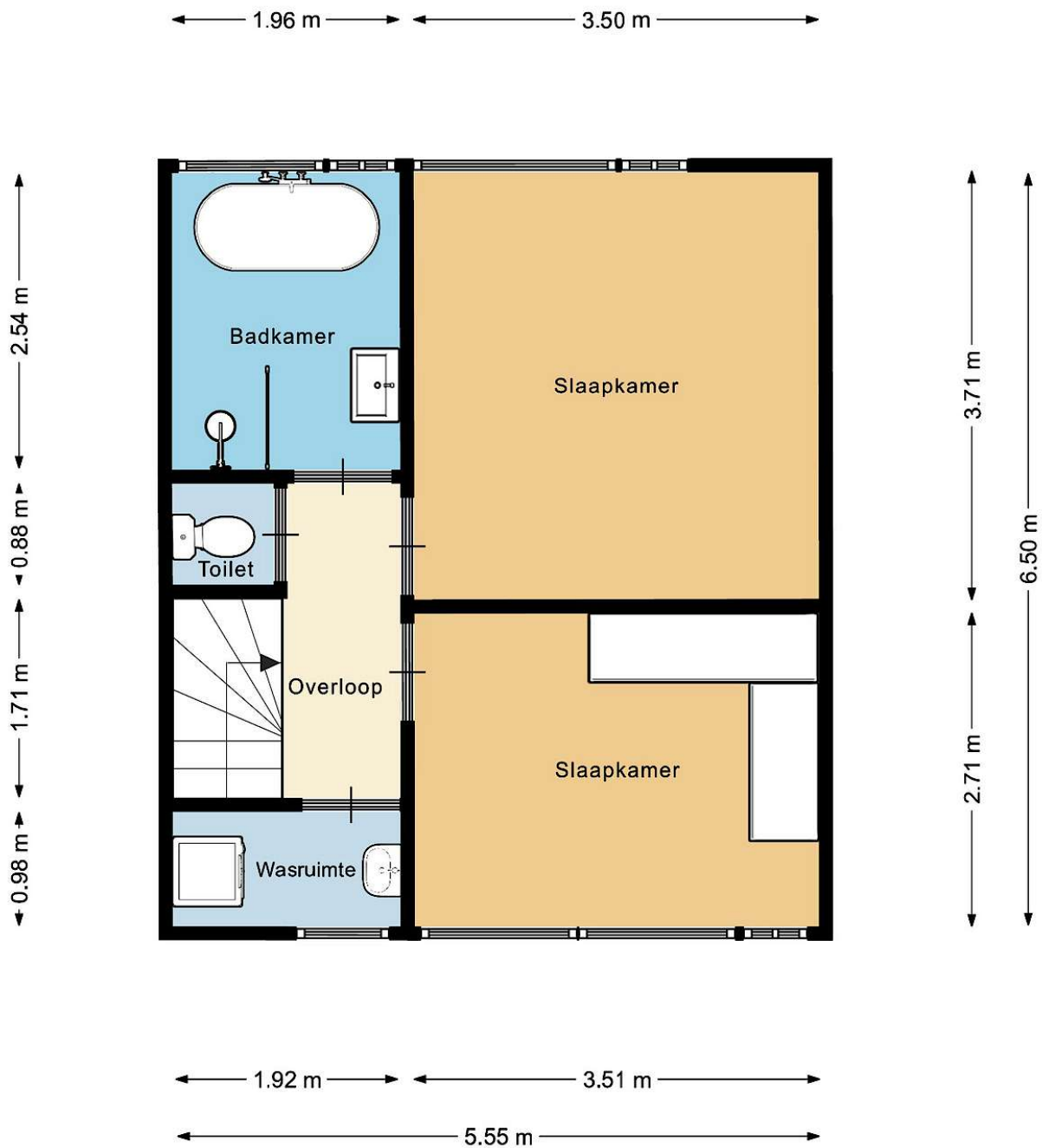
Goed verzorgde eengezinswoning met 3 ruime slaapkamers, moderne badkamer, separate wasmachine/drogerruimte, royale living op de begane grond door uitbouw aan de achterkant, open keuken en praktische bijkeuken.

Ook is er gedacht aan duurzaamheid. Zo beschikt u over 9 zonnepalen wat weer scheelt in de stroomkosten!

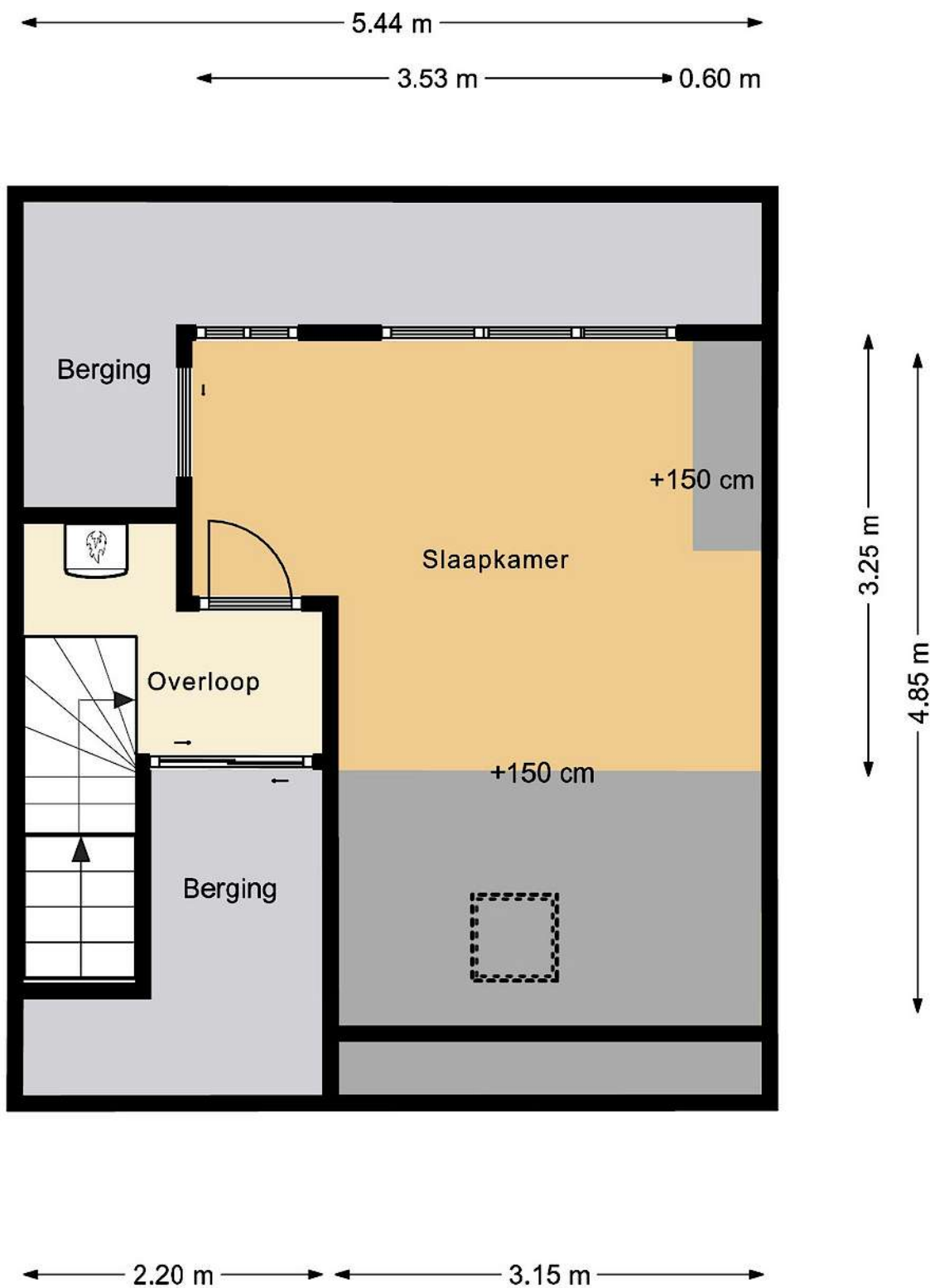
De tuin is gelegen op het zonnige westen, waar u van menig zon uurtje kunt genieten. Naast de tuin heeft u fraai uitzicht over de weilanden en ziet u de koeien van de buurman voorbij lopen. De basisschool en de supermarkt zijn op loopafstand. In de woonwijk zelf is er ook nog een speelplaatsje voor de kleintjes. Met de fiets bent u zo bij het NS station en met de auto kunt u via het bedrijventerrein snel naar de snelweg. Kortom een ideale ligging met rust en ruimte.



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><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1757</p> <p><small>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.</small></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 1962 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 1962. 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.**