

DE KERSENBOOMSTRAAT 16 WESTZAAN

Sfeervolle woning



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1984
Inhoud woning	: Circa 325m ³
Woonoppervlakte	: Circa 111m ²
Oppervlakte grond	: 105m ²
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 39,5m ²
badkamer	: Circa 3,9m ²
slaapkamer	: Circa 6,0m ² , 10,5m ² , 13,30m ² , 14,2m ²
schuur	: Circa 5m ²
Tuinligging	: Zuiden, 5 meter breed en 8 meter diep
Isolatie ramen	: Ja (HR+ en HR++)
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja, behoudens de aanbouw
EPA label en klasse	: B, geldig tot 7-7-2033
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Combi magnetron, gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast
Kleur	: Zeegroen
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Hete luchtverwarming Brink B8 bouwjaar: 1984
Warm water	: Intergas Kombi compact HR 28/24 bouwjaar: 2009
Oplevering	: In overleg

**Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 3312, groot 105ca
Voortdurend recht van erfpacht afgekocht tot 1-1-2034**

Een kijkje in en om de woning:











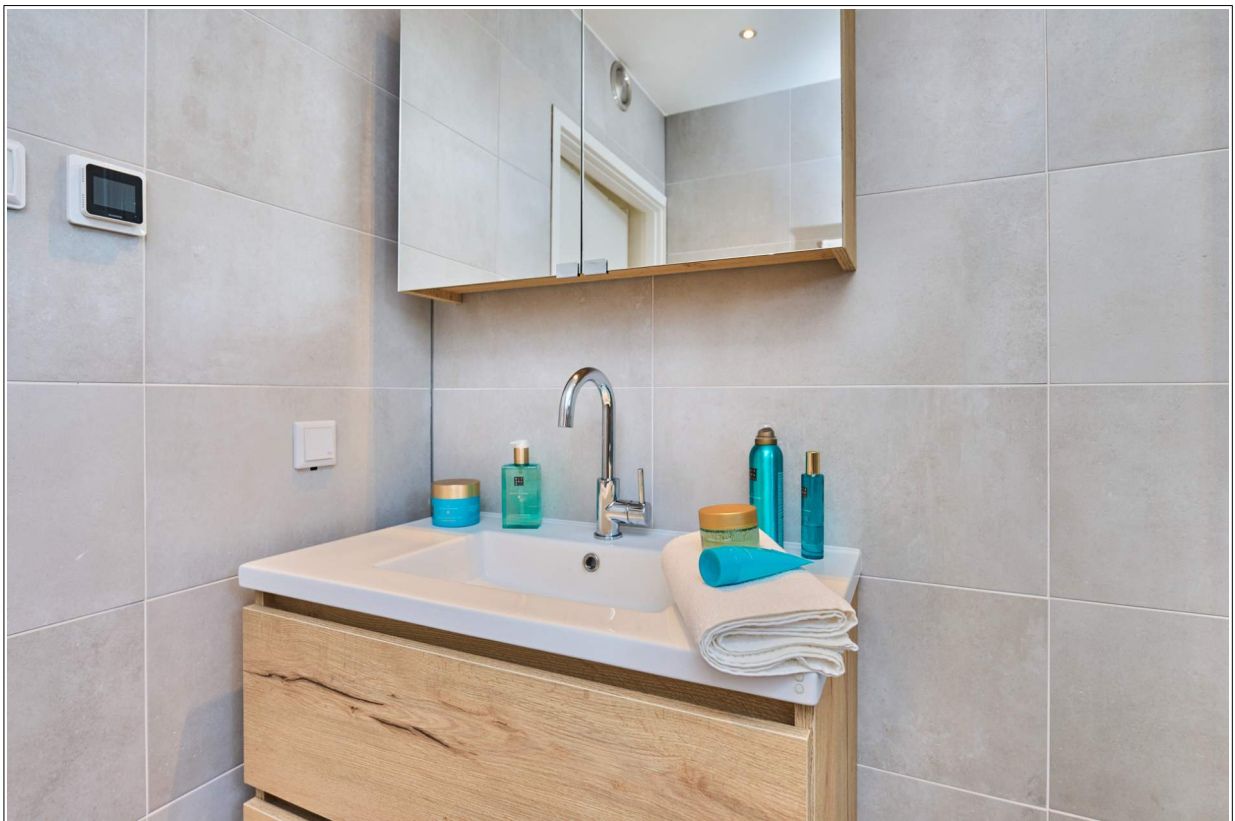


























Indeling:

Begane grond : Entree, hal voorzien van lambrisering. Modern hangcloset met fontein (2022), meterkast voorzien van elektra-, gas- en watermeter tevens is hier de trapopgang naar de 1^e verdieping. L-vormige woonkamer voorzien van massieve houten vloer. Aan de voorkant is de U-vormige keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de woonkamer is nog een praktische trapkast. De woonkamer zelf is heerlijk ruim door de uitbouw (2017) over de gehele breedte van de woning met openslaande tuindeuren en zonnescerm naar de zonnige tuin met houten berging en achterom.

1e Verdieping : Overloop met kast voorzien van een CV ketel voor het warme water en een Brink ketel opstelling voor de hete luchtverwarming. Aan de achterkant is een kinderslaapkamer en de ruime ouderslaapkamer. Aan de voorkant hebben we een andere ruime kinderslaapkamer en de moderne badkamer (dec. 2021) De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine, hangcloset en vloerverwarming. Ook heel praktisch naast de mechanische ventilatie beschikt de badkamer over een raam wat open kan om extra te ventileren. De gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

2e Verdieping : Overloop met wasmachine kast. Dan is er nog een zeer grote berging voorzien van een raam, waardoor we hier ook daglicht toetreding hebben. Aan de achterkant is de 4^e grote slaapkamer voorzien van kunststof dakkapel.

Bijzonderheden:

Royale eengezinswoning met 4 goed bemeten slaapkamers
Woonkamer vergroot door aanbouw (2017) over de gehele breedte van de woning
De aanbouw beschikt over lichtkoepels met elektrische screens
Fraaie massieve houten vloer op de begane grond
Modern hangcloset met fontein (2022)
Mooie badkamer voorzien van douchecabine, hangcloset en badkamermeubel
Badkamer voorzien van vloerverwarming, mechanische ventilatie en extra raam om te ventileren
De bovenste verdieping heeft op de overloop een waskast en een zeer grote bergruimte met raam
Grote 4^e slaapkamer voorzien van kunststof dakkapel
Overall kunststof kozijnen met isolerende beglazing en kunststof geveldelen
Hete luchtverwarming
Erfpacht afgekocht tot 1 januari 2034
Achterom via de steeg
Aan het eind van de straat kunt u heerlijk wandelen met of zonder hond langs de vaart
Basisschool en kinderopvang op loopafstand
De nodige winkels zijn in de buurt en de bushalte is aan het begin van het dorp
Gratis parkeren voor de deur
Snelle ontsluiting naar Rijkswegennet A8/A10 richting Alkmaar, Purmerend en Amsterdam
NS station op 15 fiets minuten

Algemeen:

Wonen in het mooie Westzaan heeft u dit altijd niet gewild?

Deze royale tussenwoning is nu in de verkoop gekomen. De woning kunt u zo betrekken. U hoeft er niets meer aan te doen, maar misschien zegt u een nieuwe keuken zou ik nog wel willen plaatsen. De huidige eigenaren hebben de woning flink opgeknapt. Zo is er aan de achterkant over de gehele breedte een mooie aanbouw met lichtkoepels en openslaande tuindeuren geplaatst. Hierdoor heeft u een heerlijke ruime woonkamer en deze is ook nog eens gelegen op het zonnige Zuiden dus met de stookkosten zit het wel goed. Aan de voorkant is de U-vormige keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en in de praktische trapkast kunt u nog de nodige spullen kwijt. Via de voordeur komt u in de hal met meterkast en modern hangcloset met fontein. De hal is voorzien van lambrisering en de begane grond heeft een mooie massieve houten vloer.

Op de 1^e verdieping treffen we op de overloop de kast aan met CV opstelling voor het warme water en van Brink de hete luchtverwarmingsunit. Aan de voorkant is de moderne badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming, douchecabine, badkamermeubel en keurig hangcloset. De badkamer beschikt ook nog over een extra raam waardoor u naast de mechanische ventilatie nog extra kunt ventileren. We hebben 3 goede slaapkamers.

Via de vaste trap komen we op de bovenste verdieping. Op de overloop treffen we de wasmachinekast aan en de toegang tot de grote berging met raam, waardoor u ook daglicht toetreding heeft. Dan de 4^e slaapkamer aan de achterkant. Deze is heerlijk ruim en licht daar deze beschikt over een dakkapel welke over de gehele breedte van de kamer loopt.

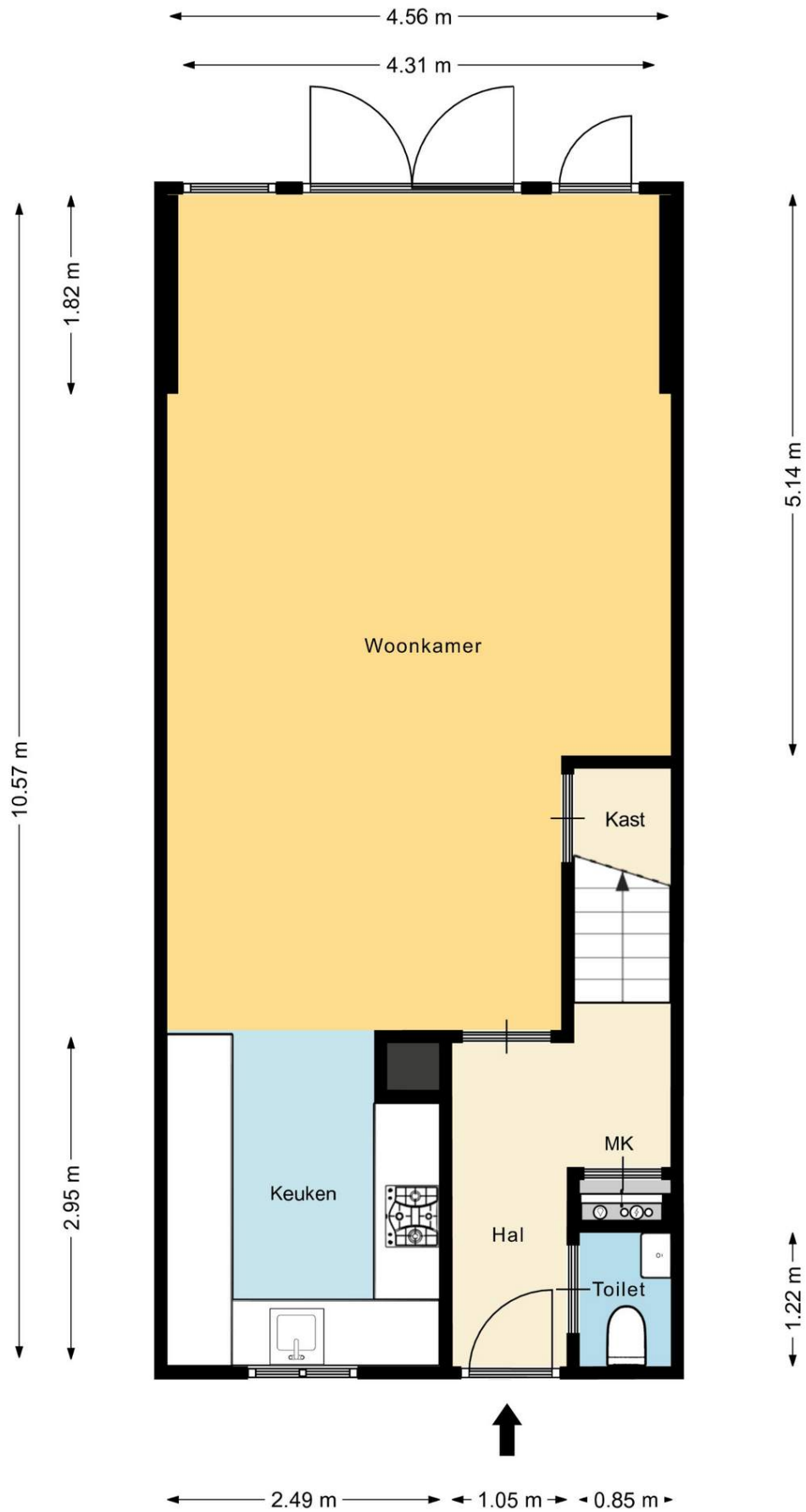
De tuin is heerlijk zonnig gelegen op het Zuiden. We hebben hier een houten berging met daarnaast een overkapping en een achterom via de steeg. De woning is volledig voorzien van kunststofkozijnen, dakkapel en gevelpanelen. Voor u geen schilderwerk maar 1 tot 2 keer per jaar even schoonmaken.

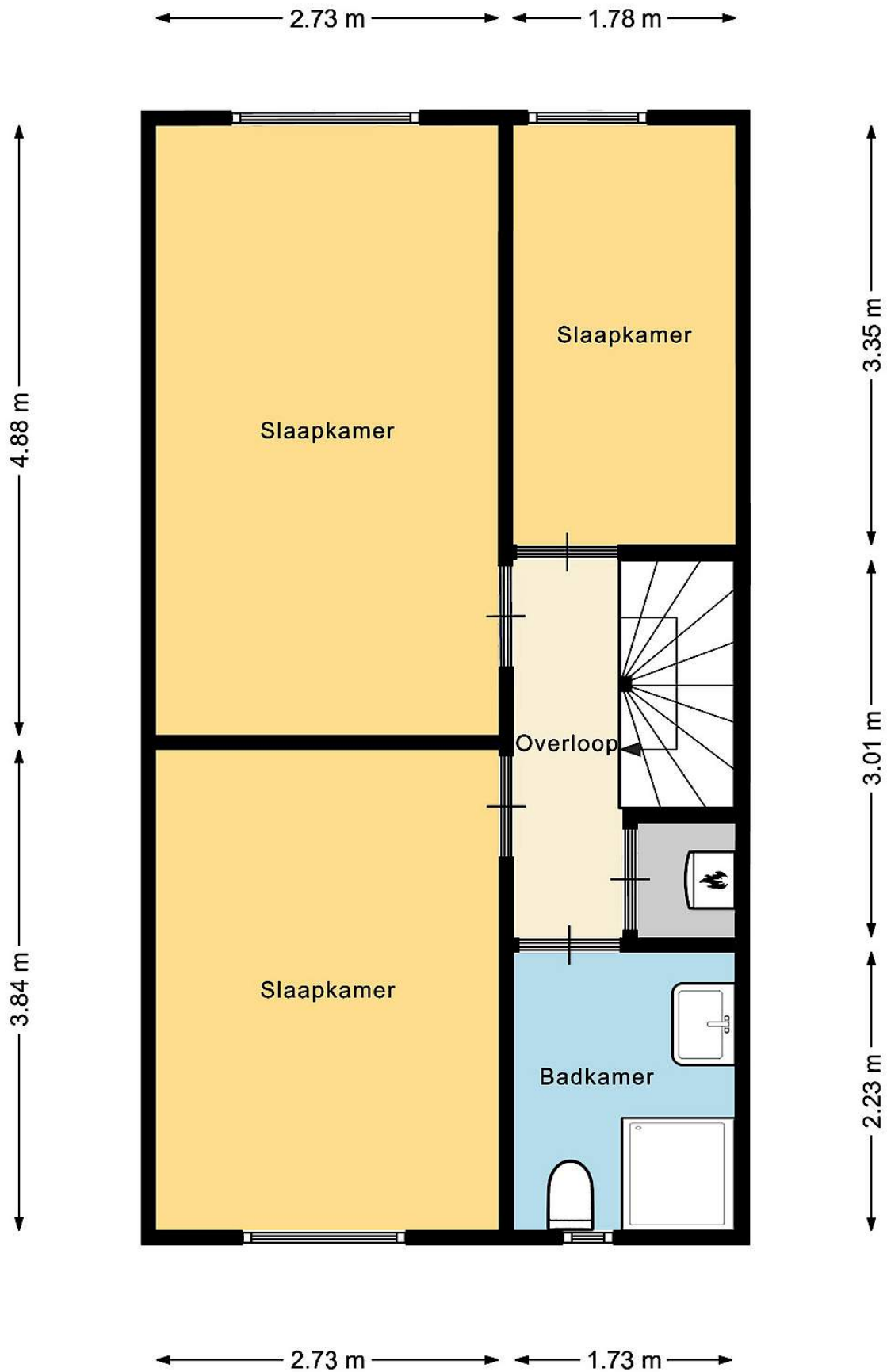
De woning is gelegen in een rustige woonwijk en men kan hier gratis parkeren. Alle voorzieningen zijn in de buurt en zeker voor jonge gezinnen is het ideaal. De basisschool en de kinderopvang zitten om de hoek. Houdt u van lekker wandelen of heeft u een hond dan kunt u aan het einde van de straat uw hart ophalen langs de vaart. Tevens wordt hier in de zomer in de vaart gezwommen. Tijdens het wandelen kunt u genieten van natuurgebied "De Reef".

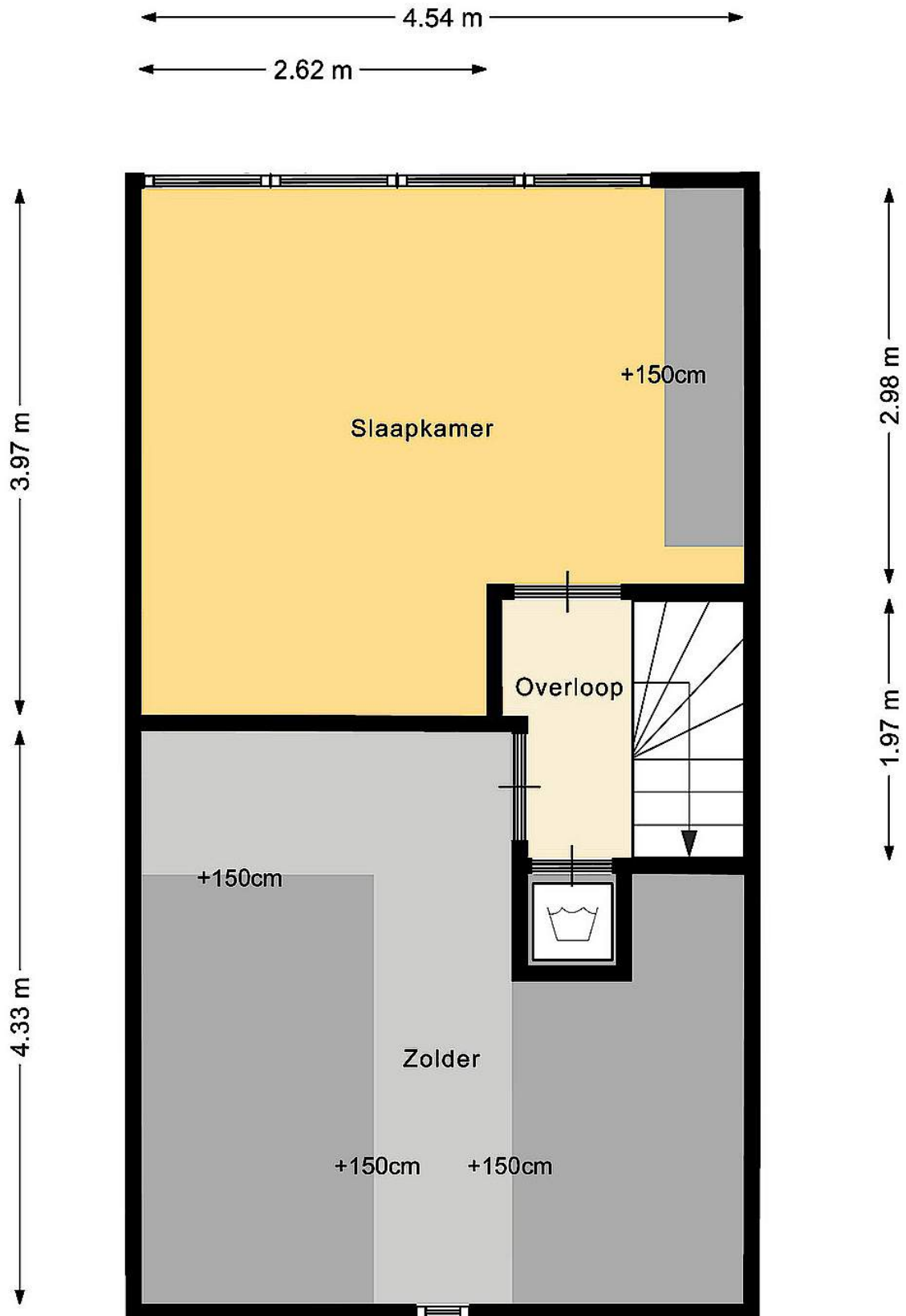
U woont aan het begin van het dorp waar ook de bushalte is. U bent dus snel het dorp in of auto en met het openbaar vervoer of de bus bent u snel bij het NS station in Koog aan de Zaan.

Houdt u van het strand dan bent u met 20 minuten in Wijk aan Zee, maar met de fiets is dit ook goed te doen.

Maak nu een afspraak en dan laten wij u deze woning graag zien. Tot gauw in het mooie Westzaan!









0 5 10 15 20 25m

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- 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 B
Perceel 3312

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.



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **De Kersenboomstraat 16 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:				
- Witte kast ouderslaapkamer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planken kast woonkamer	<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	<input type="checkbox"/>	X	X	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	X	X	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Keuken gordijn	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"/>
Overig, te weten:				
- Spiegelkast badkamer	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, koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap, kookplaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- magnetron/oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Plankje aan de muur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
- WC houder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- WC rolhouder en toiletborstelhouder	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"/>
- Brink hete luchtverwarming unit	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten				
Losse horren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Houten berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Vriezer op zolder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Vloerkleed woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
2 bankstellen woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>

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 1984 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."

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.