

MELLUM 10 ZAANDAM

# WONEN AAN DE VOORZAAN



Simone Dijkman  
MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 575.000,- k.k.**

## **Bijzonderheden:**

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1995
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 583m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 150m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 134m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer</b>	: Circa 40m <sup>2</sup>
<b>woonkeuken</b>	: Circa 23m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 5,3m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 19,9m <sup>2</sup> , 19,7m <sup>2</sup> , 9,9m <sup>2</sup>
<b>garage</b>	: Circa 5,39 meter x 2,70 meter
<b>Tuinligging</b>	: Zuidwesten, circa 5 meter breed en 10,5 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja, bij een aantal ramen is de isolerende werking weg
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Ja
<b>Vloerisolatie</b>	: Ja
<b>EPA label en klasse</b>	: A label
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Redelijk
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Circa 1995
<b>Apparatuur</b>	: Gaskookplaat, afzuigkap, koelkast
<b>Kleur</b>	: Wit
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: combiketel <b>bouwjaar:</b>
<b>Oplevering</b>	: In overleg

**Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie I, nummer 8941, groot 134ca eigen grond**

## Een kijkje in en om de woning:







**garage**























## Indeling:

**Begane grond** : Hier treffen we de garage, entree, hal met meterkast en tuingerichte woonkeuken aan met schuifpui naar de op het Zuidwesten gelegen achtertuin.

**1e Verdieping** : Deze is in pandig te bereiken of via de openbare weg met een trapje naar de voordeur. Entree, hal met toilet en fontein, doorzonwoonkamer met fonteintje en schuifpui naar het balkon met zonnescherm, welke gelegen is over de gehele breedte.

**2e Verdieping** : Overloop, aan de achterkant is een slaapkamer over de gehele breedte van de woning. Aan de voorkant is de 2<sup>e</sup> slaapkamer. De badkamer is ook gelegen aan de voorkant. Hier treffen we het 2<sup>e</sup> toilet aan, ligbad, douchecabine, en wastafelmeubel.

**3e Verdieping** : Via de vaste trap komen we op deze verdieping. Hier is een riante slaapkamer. Het dak is hier behoorlijk hoog en u zou hier nog een entresol in kunnen maken. Tevens is er een zeer grote berging met dakraam en opstelling voor de CV ketel en de unit voor de mechanische ventilatie aan.

## Bijzonderheden:

Rustig gelegen aan de Zaan op het eiland

Op loopafstand van het gezellige centrum van Zaandam met zijn horeca plein

Eigen grond

Erker op de 1<sup>e</sup> verdieping met ruim Zaanzicht

Parkeren op eigen terrein of in de garage

Drie royale slaapkamers met mogelijkheid voor 4

Woning is gedateerd, maar daardoor wel naar eigen smaak te maken

Zonnige achtertuin gelegen op het Zuidwesten

Kinderspeeltuin aan de achterkant van de straat

Kinderopvang op de kop van het eiland

Snelle ontsluiting naar de snelweg

Ieder jaar gezellige atelierroute



## Algemeen:

### **Gelegen op het eiland met Zaanzicht op eigen grond ligt deze royale woning met parkeerplaats en garage!**

Wonen op het eiland is genieten van de ruimte en de rust. Het eiland is rondom omgeven door het water met aan de voorkant de Zaan. Via de William Pontbrug bent u lopend of met de fiets in luttele minuten in het centrum van Zaandam. Hier treft u een afwisselend horeca plein aan en uiteraard buiten het plein de hoofdstraat met zijn gracht en diversiteit aan winkels met het NS/busstation op fietsafstand. Het eiland is geliefd, daar men rustig woont met de stad in de achtertuin.

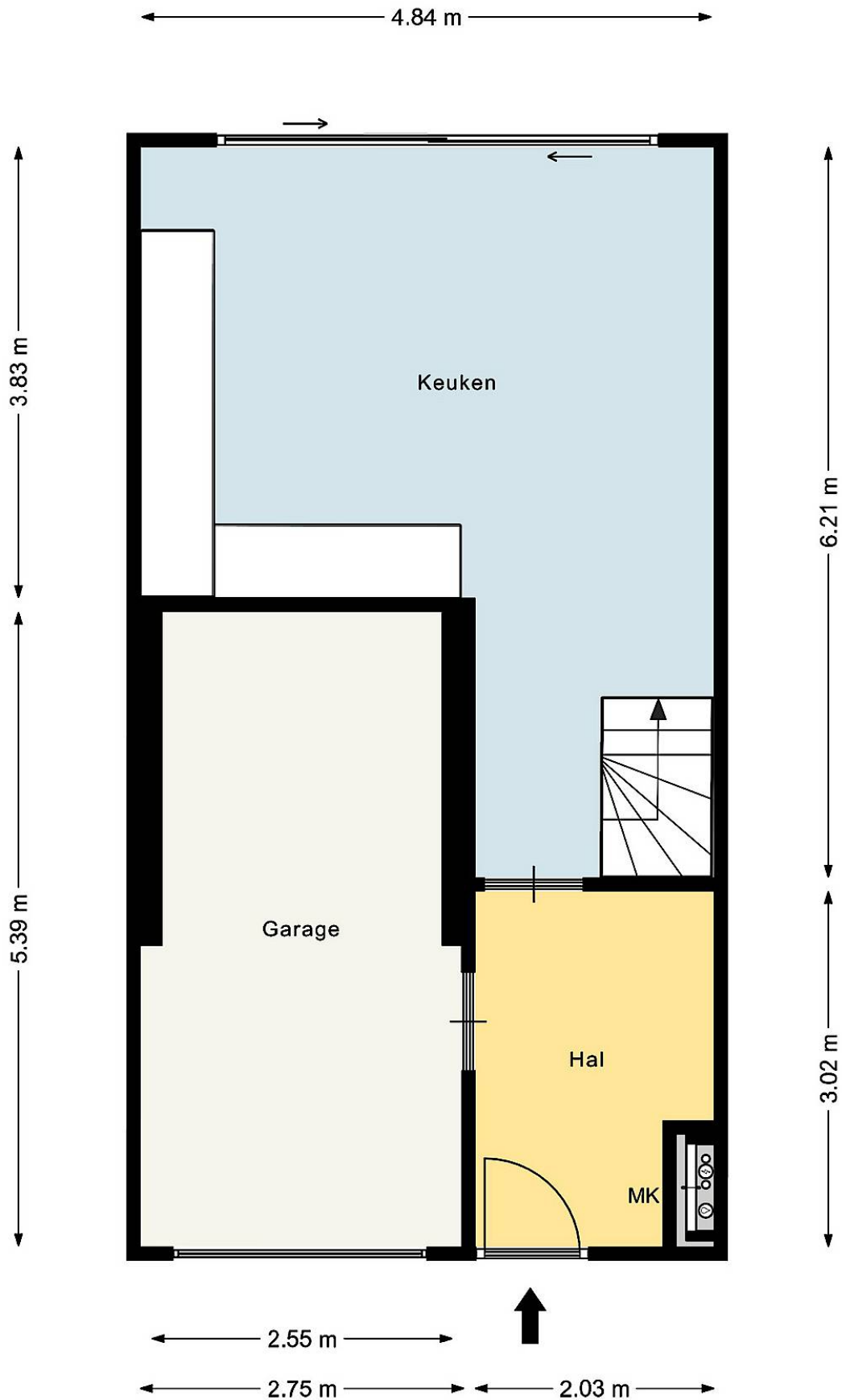
De woning zelf is gedateerd, maar dit biedt u wel kansen om de woning meteen naar eigen smaak aan te pakken. Met de prijsstelling is hier al rekening mee gehouden.

De woning kunt u via de deur naast de garage bereiken of via straatniveau met de trap een paar treden omhoog en dan komt u bij de voordeur. Via de voordeur betreedt u de hal met toilet, trapopgang naar de volgende verdieping en de doorzonwoonkamer met aan de voorkant de erker met Zaanzicht en aan de achterkant de schuifpui met balkon over de gehele breedte van de woning. Vanuit de woonkamer kunt u naar beneden. Hier komt u op tuinniveau. Aan de voorkant is de garage, loopdeur met entree, hal en meterkast. Aan de achterkant is de woonkeuken met schuifpui naar de zonnige achtertuin.

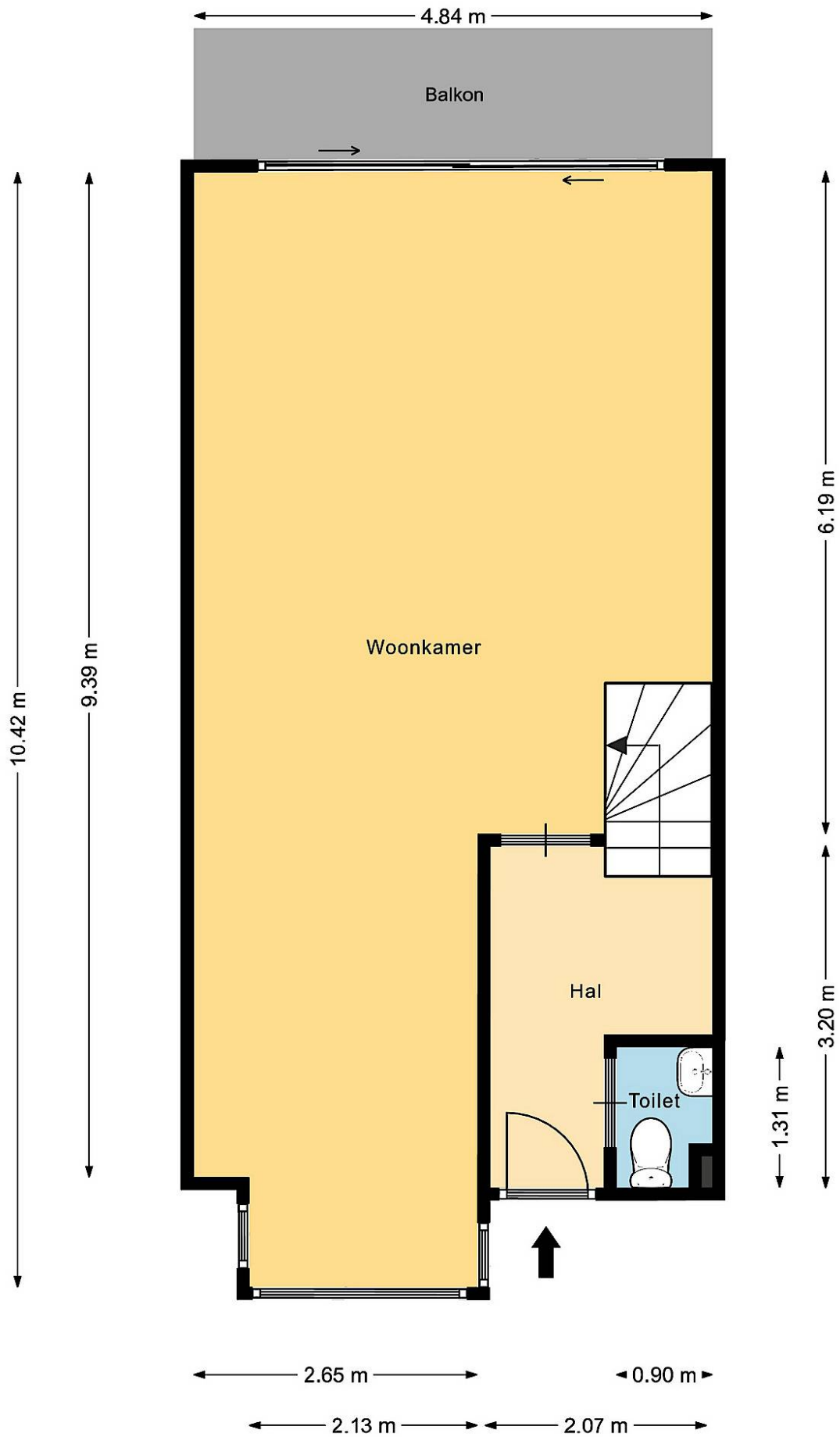
Vanuit de woonkamer gaan we weer een verdieping hoger. Hier zijn 2 ruime slaapkamers en een ruime badkamer met douchecabine, ligbad, toilet en wastafelmeubel. Via de overloop nemen we de volgende trap naar de bovenste verdieping. Hier is de volgende slaapkamer. Door de hoogte van het dak kunt u hier met gemak nog een entresol maken en eventueel een badkamer. Verder is er nog een separate ruimte. Deze beschikt over een velux dakraam, CV opstelling, unit voor de mechanische ventilatie en heel veel bergruimte.

U hoort het al de woning biedt heel veel mogelijkheden. Tevens maakt u de woning naar uw eigen smaak en zit u niet met de smaak van de vorige eigenaren.

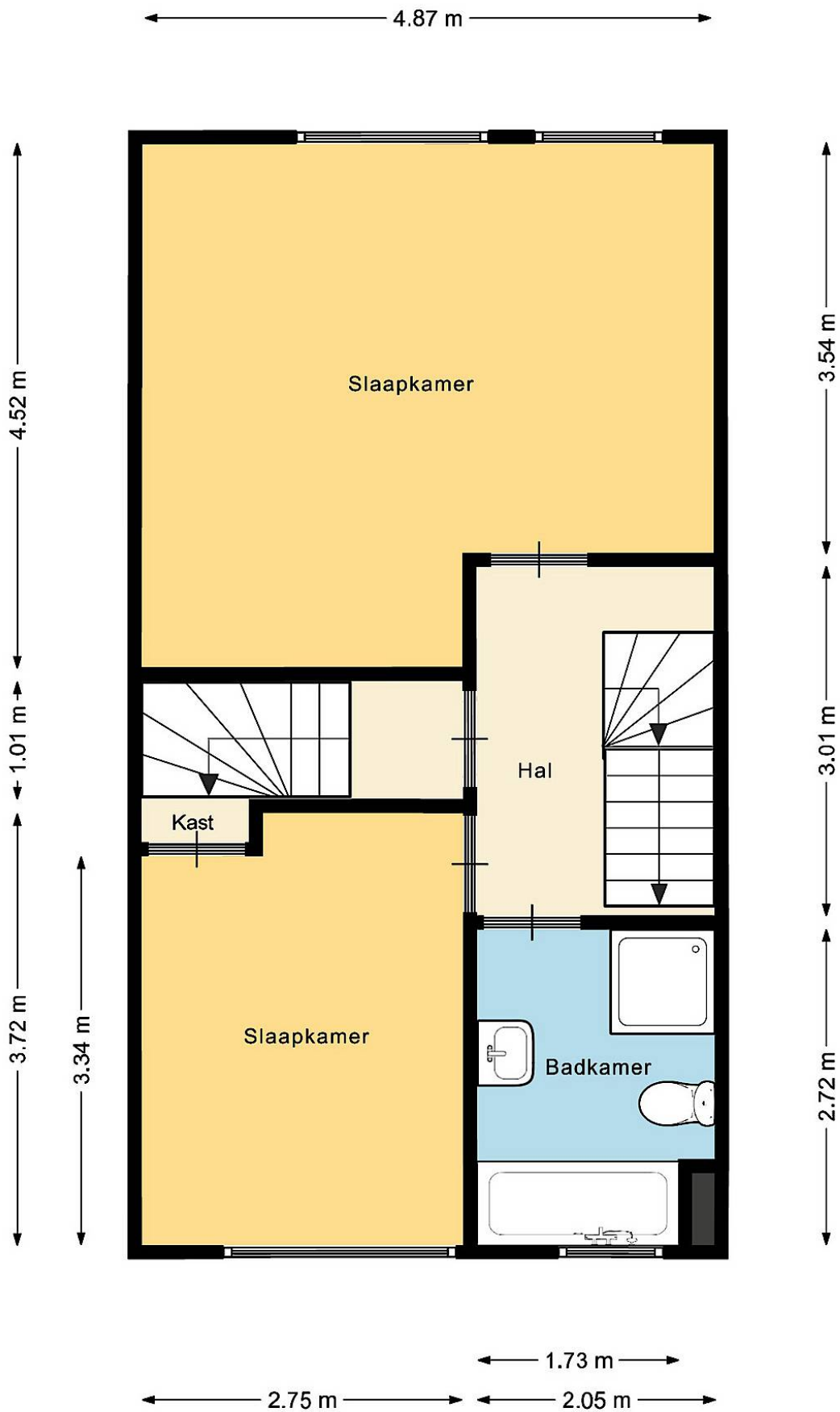
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Simone Dijkman Makelaardij



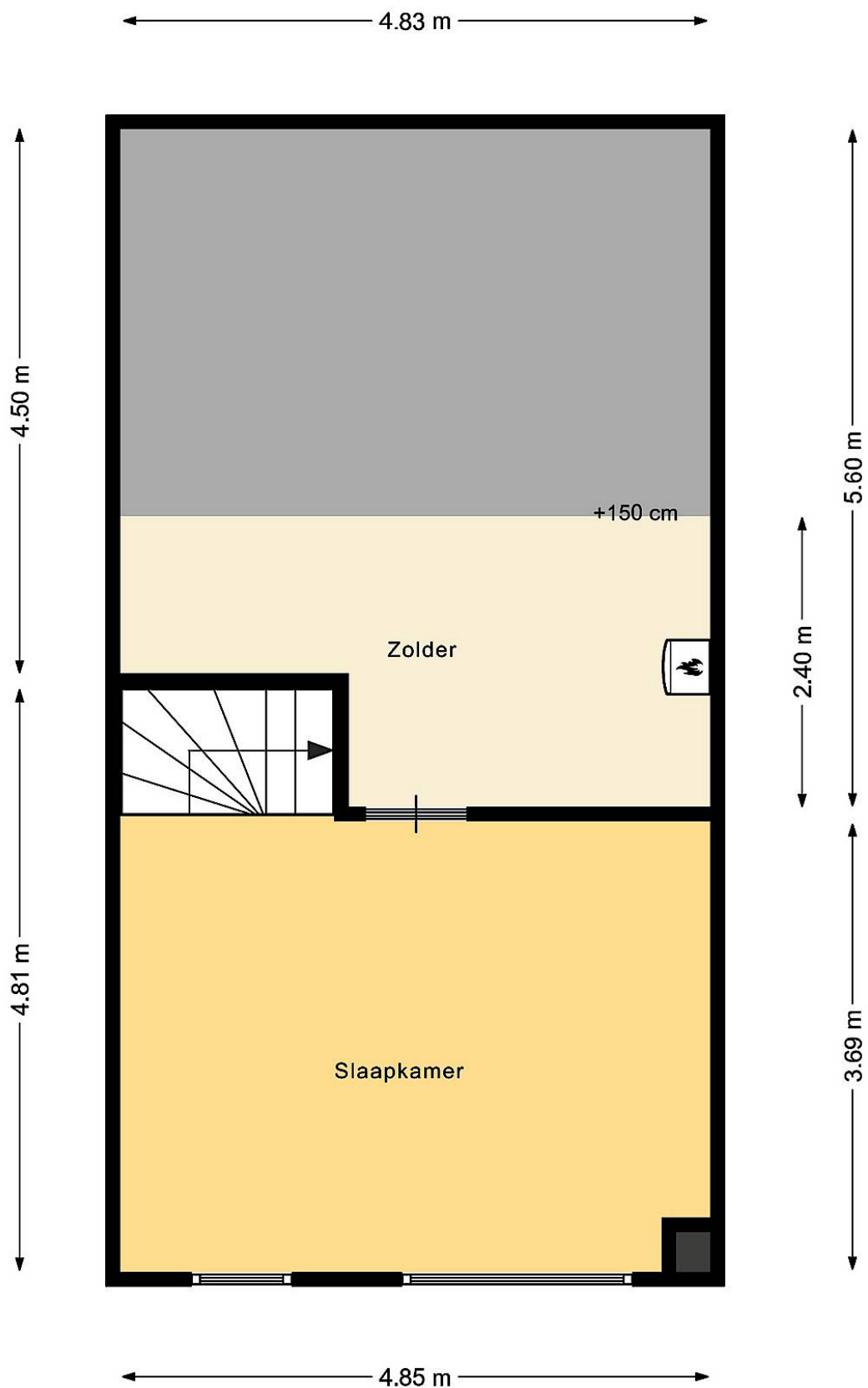
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Simone Dijkman Makelaardij




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





<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 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam Sectie I Perceel 8941</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:

### Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak rond 1995 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 gebruiksovervlakte. 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.

**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.**