

MERELSTRAAT 6 WORMERVEER

LEUKE STARTERSWONING



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

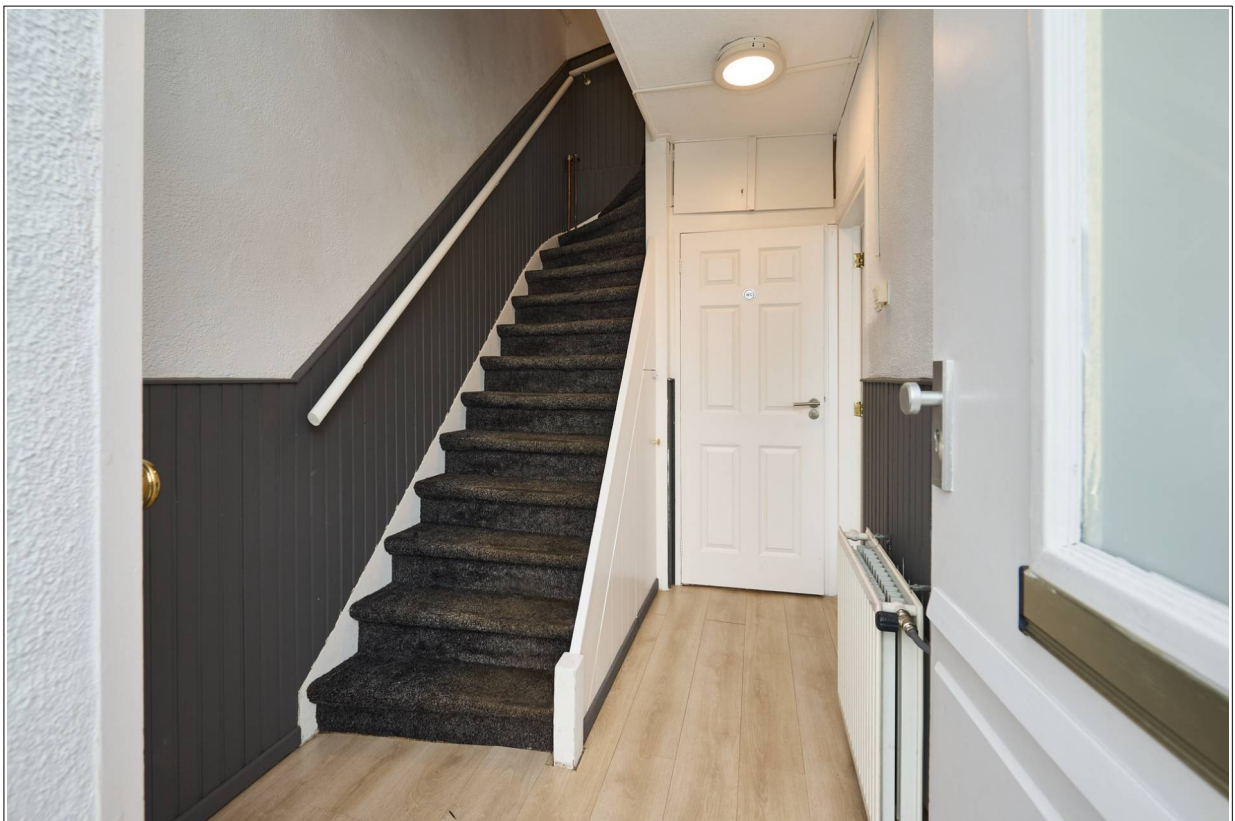
Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1962
Inhoud woning	: Circa 260m ³
Woonoppervlakte	: Circa 75 m ²
Oppervlakte grond	: 109 m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 21,6m ²
badkamer	: Circa 2,2m ²
slaapkamer	: Circa 11,8m ² , 9,7m ² , 7,2 m ²
schuur	: Circa 7m ²
Tuinligging	: Achtere tuin: Noordoost, 5,5 meter breed en 7 meter diep Voortuin: Zuidwest, 5,5 meter breed en 3,5 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: C geldig tot 10-11-2033
Onderhoud woning binnen	: Redelijk
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Onbekend, dient vervangen te worden
Apparatuur	: Afzuigkap, gaskookplaat en oven
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: combiketel bouwjaar: 2006
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Wormerveer, sectie A, nummer 6821 , groot 109ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:





































Indeling:

Begane grond : Entree, hal met moderne meterkast, toilet met fontein en trapopgang met trapkast naar de 1^e verdieping. L-vormige woonkamer met half open keuken en toegangsdeur naar de achtertuin met stenen berging en eigen achterom.

1e Verdieping : Overloop met kast boven de trap. Aan de voorkant is een slaapkamer met inloopkast. Het raam is hier in 2022 vervangen. Aan de achterkant zijn nog 2 slaapkamers. Badkamer is voorzien van een douchehoek en badkamermeubel.

2e Verdieping : Hier is nog een extra kamer. Deze kamer is net onder de 2 meter vandaar dat dit geen woonoppervlakte is. Door middel van een dakopbouw/verhoging zou je dit wel kunnen creëren.

Bijzonderheden:

Eigen grond

Vrij uitzicht over het plantsoen aan de voorkant

Zonnige voortuin en ruime achtertuin met stenen berging

Houten gevelpanelen vervangen door kunststof

Elektrisch zonnescherm aan de achterkant en handbediend aan de voorkant op de begane grond

Gemoderniseerde meterkast

In 2006 zijn de gaskachels vervangen door radiatoren en CV ketel

1^e verdieping voorzien van nieuwe plafonds

Ruime parkeergelegenheid voor de deur en gratis

Alleen bestemmingsverkeer

Gelegen in Wormerveer Noord

Marktpllein in de nabijheid

Scholen, winkels op fietsafstand

Bushalte om de hoek

Algemeen:

Goede eengezinswoning gelegen in Wormerveer Noord, nabij alle voorzieningen.

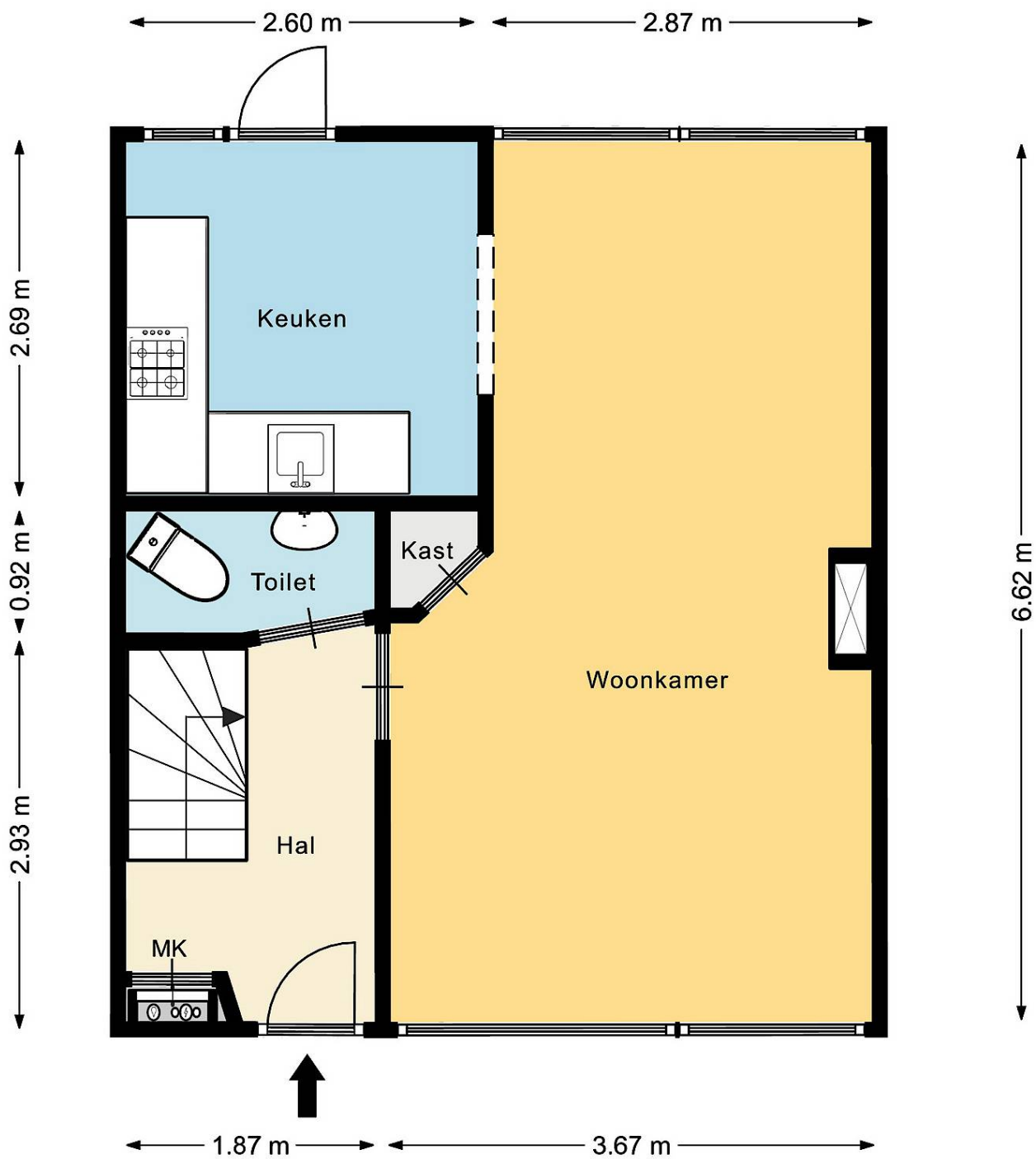
De woning is gelegen op eigen grond en beschikt over 4 slaapkamers, zonnige voortuin en achtertuin met stenen berging. Via de hal met moderne meterkast komen we in de zonnige woonkamer. Deze beschikt over grote raampartijen, waardoor de woonkamer heerlijk licht is. Aan de voorkant is ook een handbediend zonnescerm en aan de achterkant een elektrisch zonnescerm. Er is een half open keuken met toegangsdeur naar de achtertuin. Aan de achterkant is geen directe bebouwing maar de tuin van de zijstraten die hier samen komen, daardoor heeft u lucht en ruimte. De keuken dient wel gemoderniseerd te worden.

Op de 1^e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer met wastafelmeubel en douche. Via de vaste trap komen we op de 2^e verdieping met dakraam. Hier is ook een slaapruijnte of werkplek net waar u het voor wilt gebruiken. De hoogte is lager dan 2 meter, vandaar geen woonoppervlakte maar wel goed te gebruiken. Tevens zou u hier door middel van een dakverhoging woonoppervlakte kunnen creëren.

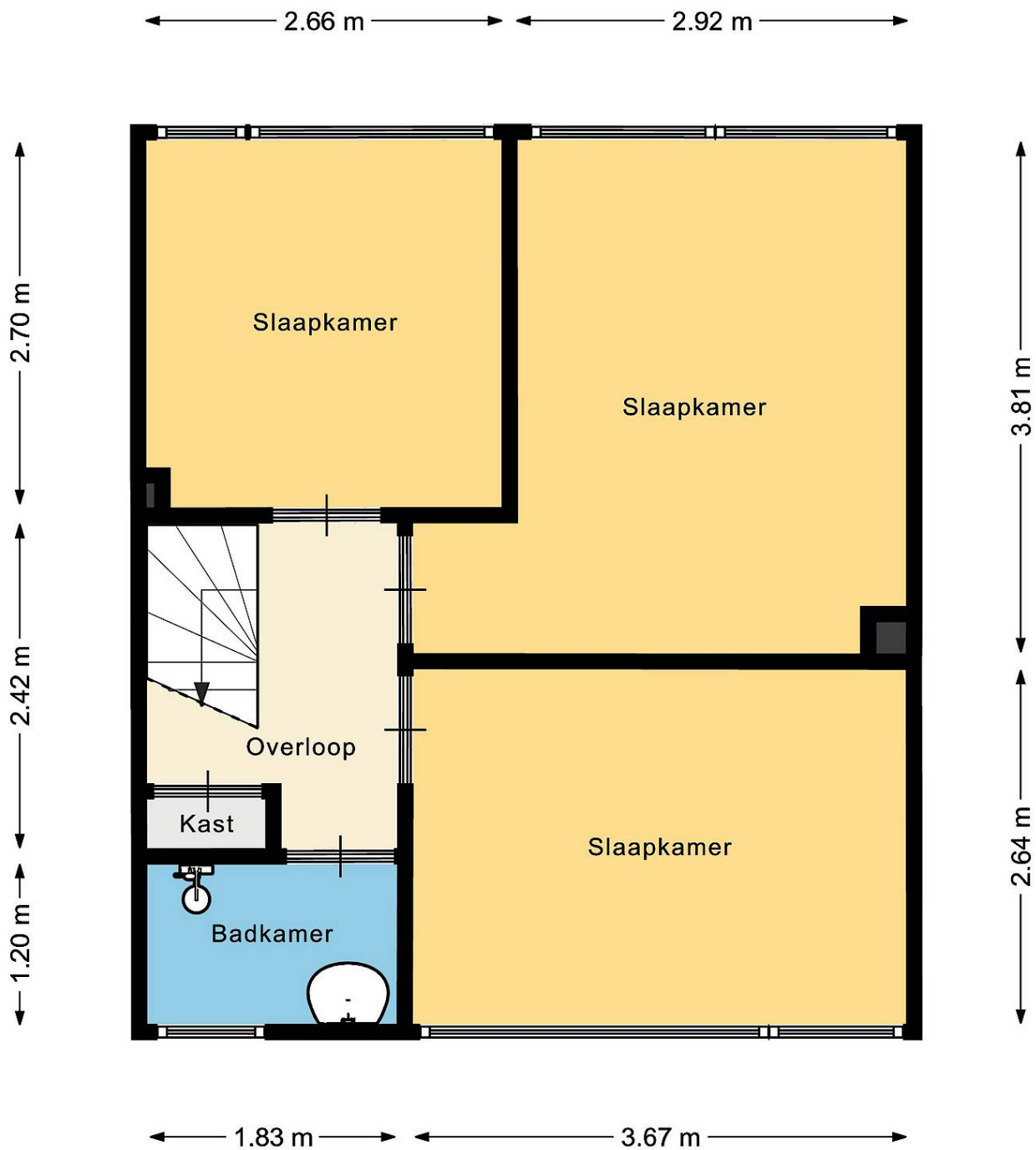
Aan de voorkant kijkt de woning uit op een plantsoen dus ook hier weer lucht en ruimte. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig en parkeren is hier gratis.

Het winkelcentrum, met onder meer diverse supermarkten, een ruime keus aan winkels en enkele restaurantjes, bevindt zich op loopafstand van de woning. Hetzelfde geldt voor kinderopvang en basisschool, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets in korte tijd te bereiken is. In de directe omgeving van de woning vindt u verder onder meer het Noordsterpark, recreatiegebied De Poel en verschillende sportfaciliteiten, alles op loop- of fietsafstand. De bushalte staat om de hoek en het NS-station van Wormerveer is in minder dan 10 minuten fietsen te bereiken. Met de trein reist u binnen 10 minuten naar het bruisende centrum van Zaandam en in 20 minuten naar Amsterdam Centraal! Met de auto bent u via de provinciale weg in 5 minuten op de snelweg A8, die aansluit op de A7 en de ring A10. Ook de A9 richting Alkmaar en Haarlem is uitstekend bereikbaar.

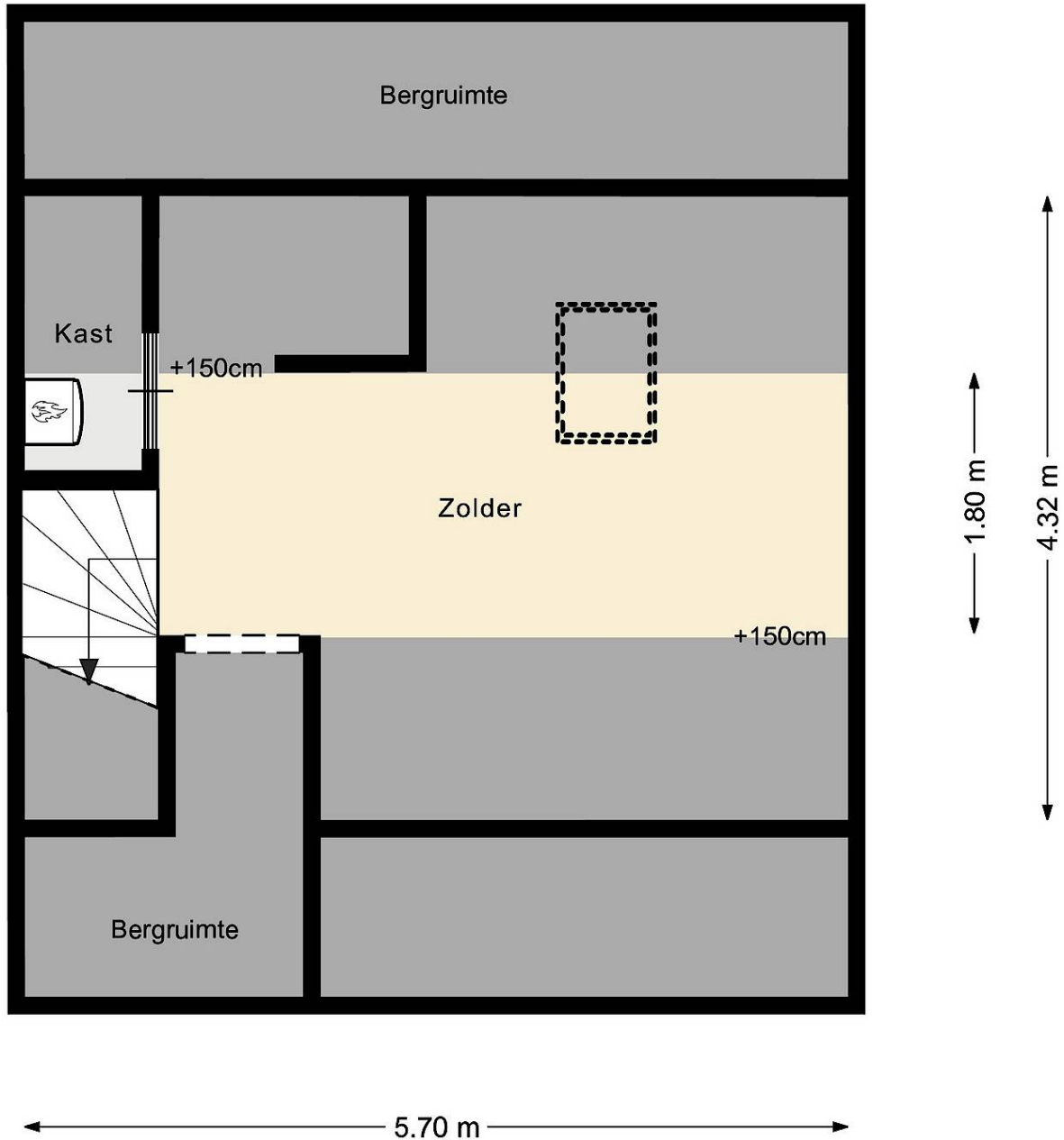
Kortom een leuke woning waar u nog wel iets aan moet doen, maar daar is de prijs dan ook naar en dan heeft u woning naar uw eigen smaak.



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

Lijst van zaken


Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Merelstraat 6 Wormerveer**

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				
<i>Interieur</i>				
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	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorslaapkamer, hal	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamp woonkamer voor	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Deze blijven achter	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Witte kast woonkamer	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) sierhaard met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afzuigkap, gaskookplaat, oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- badkamermeubel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	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"/>
Zonwering buiten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	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"/>
- (sier)hek voortuin	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wormerveer</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6821</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:

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 de woning bestaat volgens het bestek uit **houten palen van 15 meter met beton opzetters van 1 meter**. De fundering 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 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.

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.