

BARBARA VAN MEERTENSTRAAT 2 ZAANDAM

RUIME GEZINSWONING



Simone Dijkman  
MAKELAARDIJ



**Vraagprijs € 419.500,- k.k.**

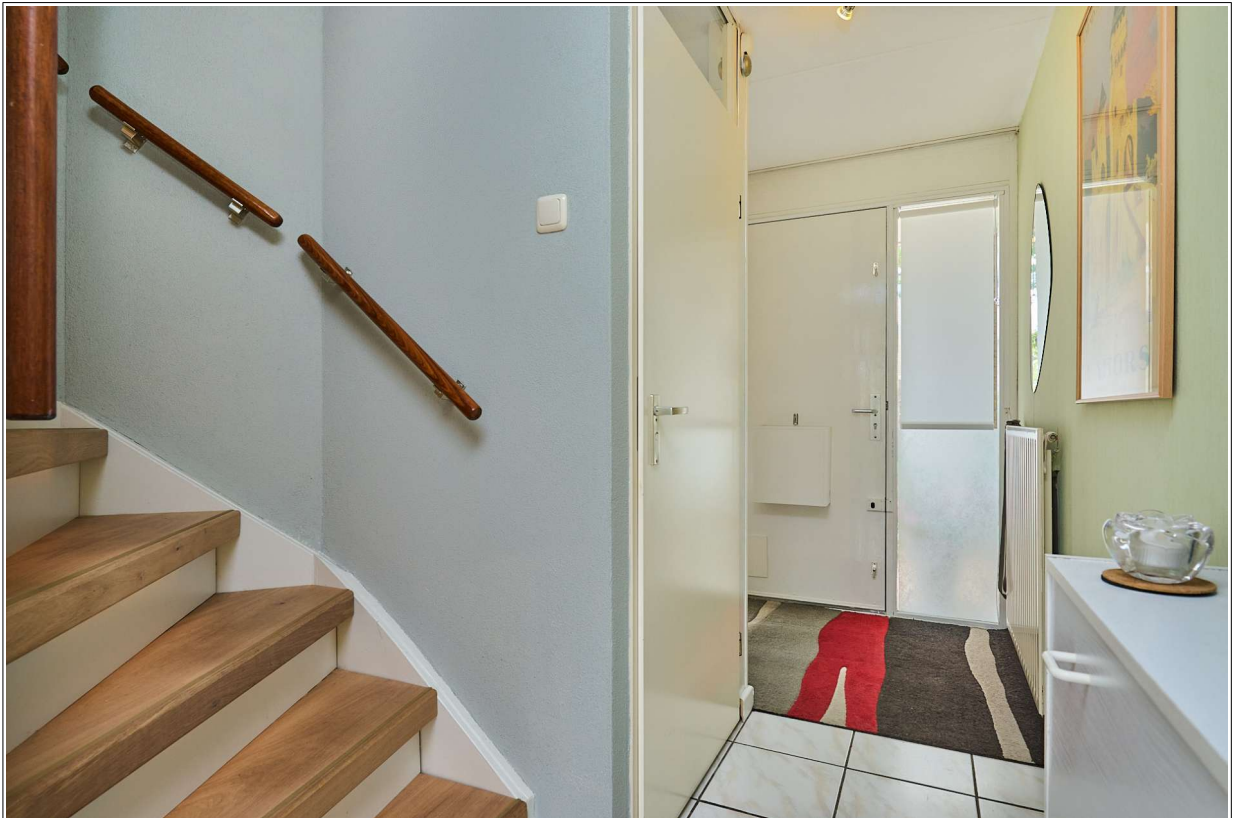
## **Bijzonderheden:**

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1991
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 350m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 125m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 126m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte woonkamer/keuken</b>	: Circa 36m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 4,5m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 9,1m <sup>2</sup> , 6,2m <sup>2</sup> , 19,6m <sup>2</sup> , 33m <sup>2</sup>
<b>schuur</b>	: Circa 2,45 meter x 2,45 meter
<b>Tuinligging</b>	: Noordwest, 5,5 meter breed en 11 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Ja
<b>Vloerisolatie</b>	: Ja
<b>EPA label en klasse</b>	: <b>C, geldig tot 21-07-2030</b>
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Circa 1993
<b>Apparatuur</b>	: Koelkast voorzien van vriezer met laden, gaskookplaat, combi-oven, afzuigkap en vaatwasser
<b>Kleur</b>	: Crème kleurig
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: Atag HR E 22 C Cw3 combiketel <b>bouwjaar: 2008</b>
<b>Oplevering</b>	: In overleg

**Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie P, nummer 2018, groot 126ca erfpacht grond  
(voortdurende erfpacht afgekocht tot 1 september 2040)**

## Een kijkje in en om de woning:

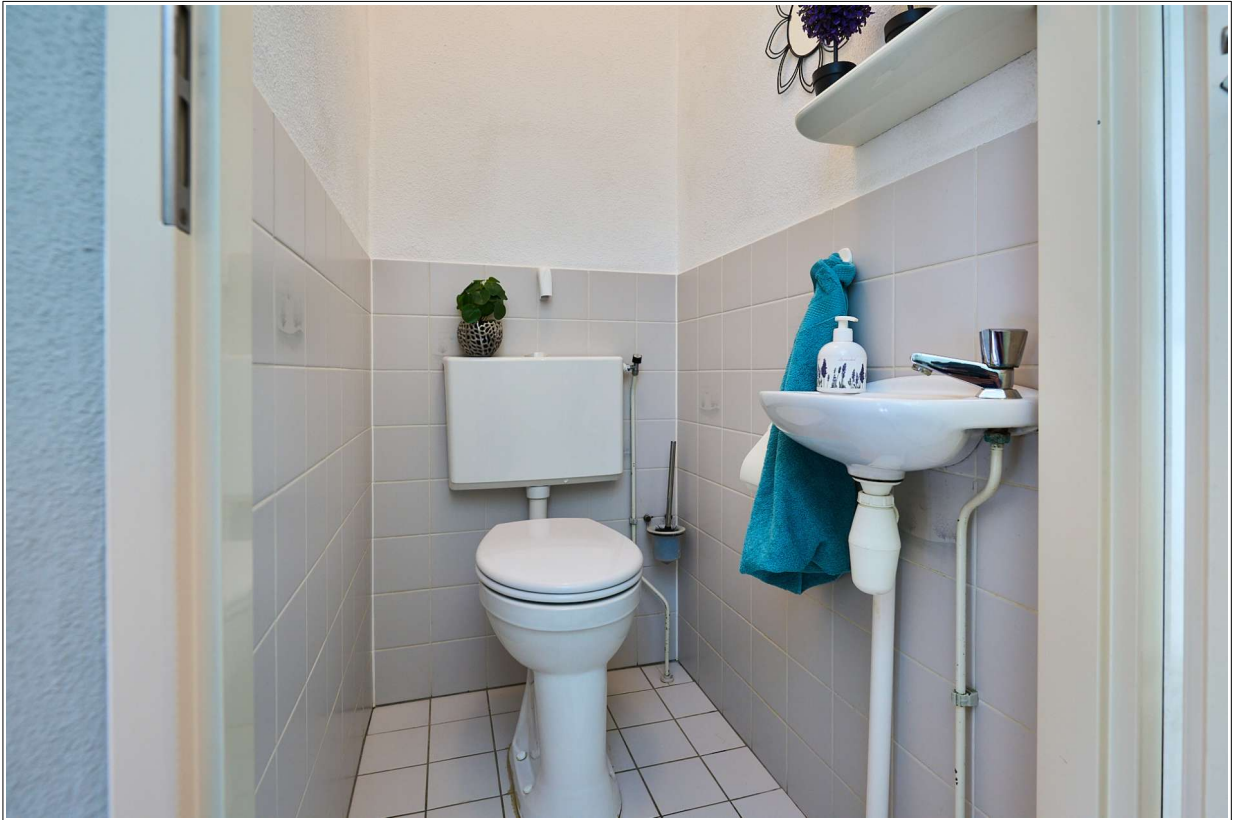




































## Indeling:

**Begane grond** : Entree, hal met meterkast voorzien van automaten en 1 aardlekschakelaar, toilet met fontein en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping. L-vormige woonkamer met trapkast en keuken gesitueerd aan de voorkant.

**1e Verdieping** : Overloop met 2 slaapkamers aan de voorkant. De ouderslaapkamer is gelegen aan de achterkant over de gehele breedte. Vanuit de bouw zouden dit 2 slaapkamers zijn geworden. Royale badkamer voorzien van 2<sup>e</sup> toilet, inloopdouche en wastafelmeubel en handdoekenkast.

**2e Verdieping** : Royale verdieping nu in gebruik als lesruimte voor het vervaardigen van kleding. De ruimte beschikt over een keukenblok, CV opstelling en wasmachine/droger opstelling. De verdieping kun je gebruiken als slaapkamer of een eigen studio voor één van de kinderen. Het beschikt over 4 Velux dakramen waardoor er veel daglicht toetreding is.

## Bijzonderheden:

- \* Hoekwoning
- \* Drie slaapkamers en werkverdieping
- \* Mogelijkheid voor het creëren van meer slaapkamers
- \* L-vormige woonkamer met open keukenblok
- \* De trappen zijn voorzien van massief eikenhout voorzien van tredeverlichting
- \* Fraai aangelegde tuin
- \* Parkeerplaatsen zowel voor als naast de deur
- \* Goede wandelmogelijkheden en uitlaatplekken voor de hond langs Natura 2000 gebied
- \* Speeltuintje op loopafstand
- \* Goede ontsluiting naar de A8. Station Koog ad Zaan is op loopafstand  
Station Zaandam bevindt zich op 10 minuten fietsen en reistijd naar Amsterdam CS is 12 minuten.
- \* Woning is aangesloten op glasvezelkabel
- \* Bestrating en verlichting van de woonwijk wordt binnenkort vernieuwd
- \* Keuze uit 2 winkelcentra (in de woonwijk zelf en net over de busbrug in Koog ad Zaan)
- \* Bushalte op loopafstand
- \* Erfpacht afgekocht tot 1-9-2040
- \* Scholen, sportverenigingen, huisarts, apotheek etc. in de nabijheid

# Algemeen:

## **Gunstig gelegen hoekwoning met 3 slaapkamers en mogelijkheid voor meer!**

Wat een heerlijke hoekwoning gelegen nabij de busbrug. Deze ligging is zeer gunstig daar men zo in Koog aan de Zaan zit. Zo beschikt men over 2 winkelcentra op loop-/fietsafstand.

Bent u degene met een groot gezin dan is dit geen probleem. Op de verdieping kunt u van de ouderslaapkamer nog 2 slaapkamers maken en op de zolderverdieping kunt u er ook nog 2 creëren, zo zou u op totaal 5 slaapkamer uitkomen. Heeft u niet zoveel slaapkamers nodig maar wel een goede werkplek dan is de zolderverdieping uitermate geschikt. Waar vindt u een woning met zo'n grote inpandige werkruimte.

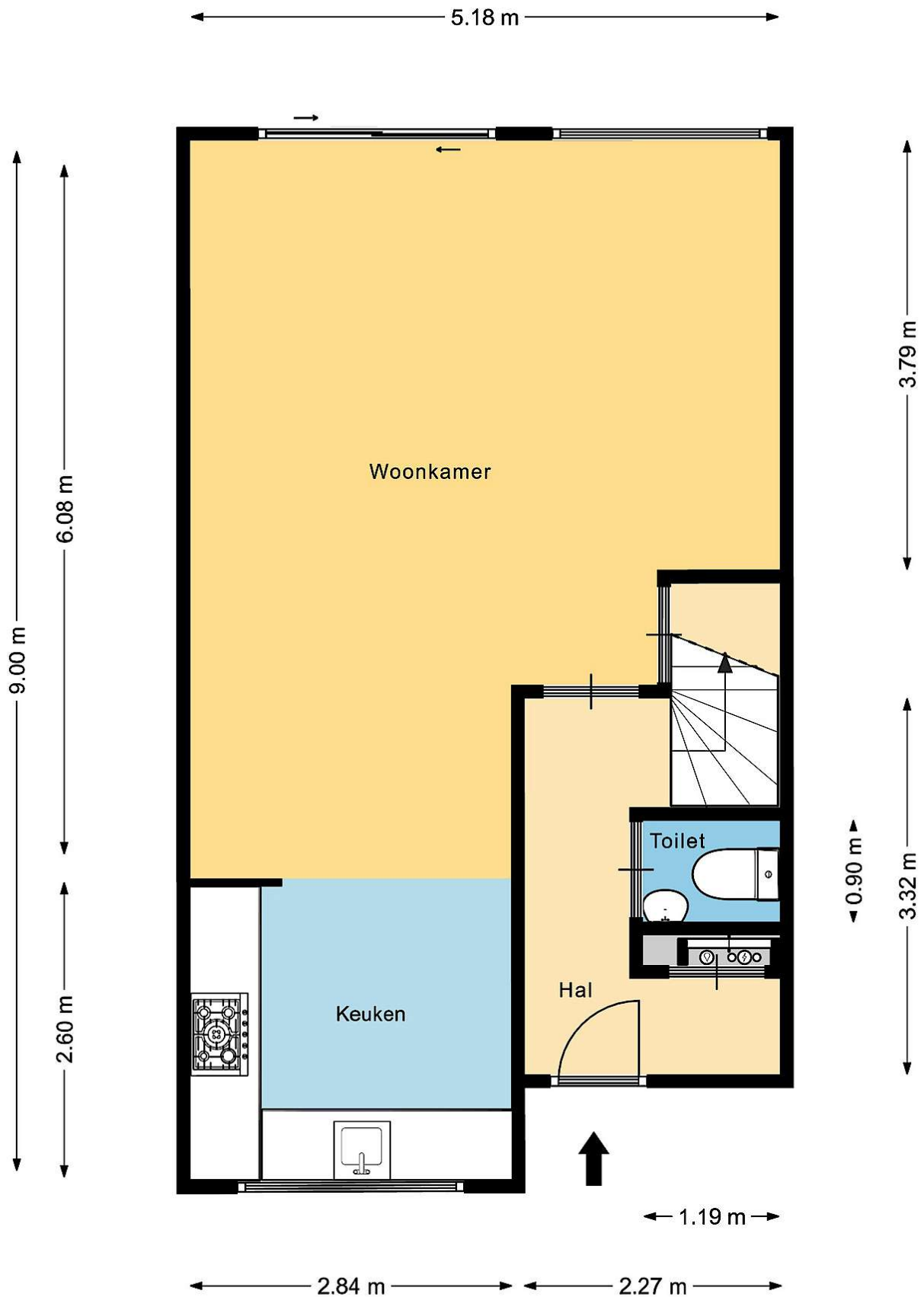
Ook het feit dat het hier een hoekwoning betreft is fijn daar u nu aan 1 kant maar burens heeft. Via de voordeur komt u in de hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping. We hebben een L-vormige woonkamer met aan de voorkant de open keuken in hoekopstelling voorzien van inbouwapparatuur. Via de schuifpui met rolhor komt u in de zonnige achtertuin, alhoewel deze gelegen is op het Noordwesten kunt u toch de gehele dag van de zon genieten. De 1<sup>e</sup> verdieping beschikt over 3 slaapkamers en een badkamer voorzien van douchecabine, 2<sup>e</sup> toilet en wastafel. Op de zolderverdieping is nu een grote werkruimte, welke gemakkelijk omgetoverd kan worden tot 2 slaapkamers. Ook is hier een keukenblok en de opstelling voor de CV.

De woning is rustig gelegen aan het eind van de wijk Westerwatering. Hier komt alleen bestemmingsverkeer. Het NS station is op fietsafstand, alsmede de meeste andere voorzieningen die u mag verwachten van een moderne woonwijk.

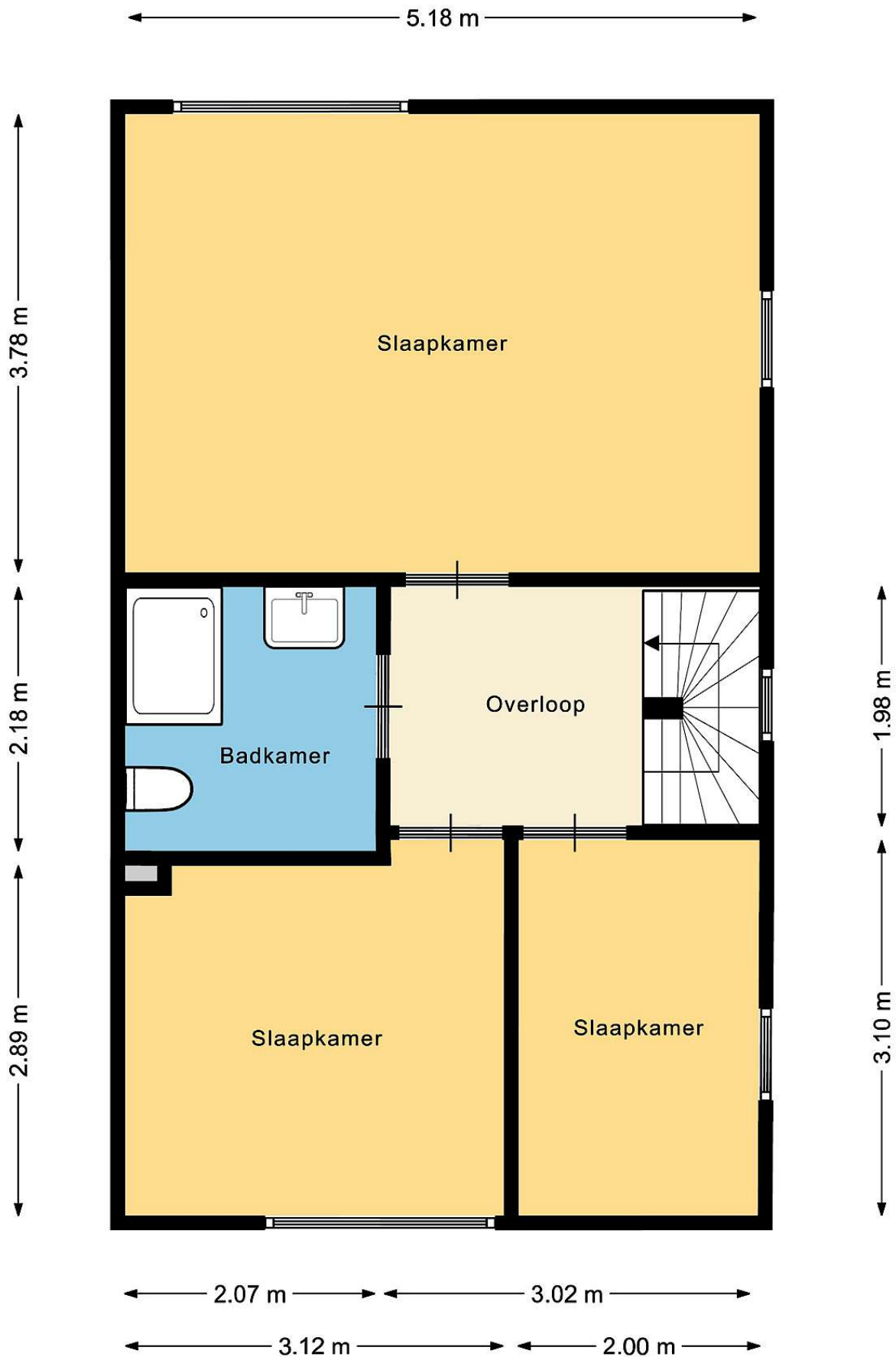
Aan de buitenkant van de wijk aan de rand van de polder loopt een mooi natuurpad. Het betreft het Westenwindpad. Hier kunt u zelf heerlijk wandelen, hardlopen of lekker uitwaaien met de hond en dan genieten van het uitzicht en de vele weidevogels die u onderweg zult treffen.

Een royale hoekwoning met diverse mogelijkheden, zeer geschikt voor de zelfstandig ondernemer die inpandig een werkplek zoekt of degene met een groot gezin of die een hobby heeft die veel ruimte vereist.

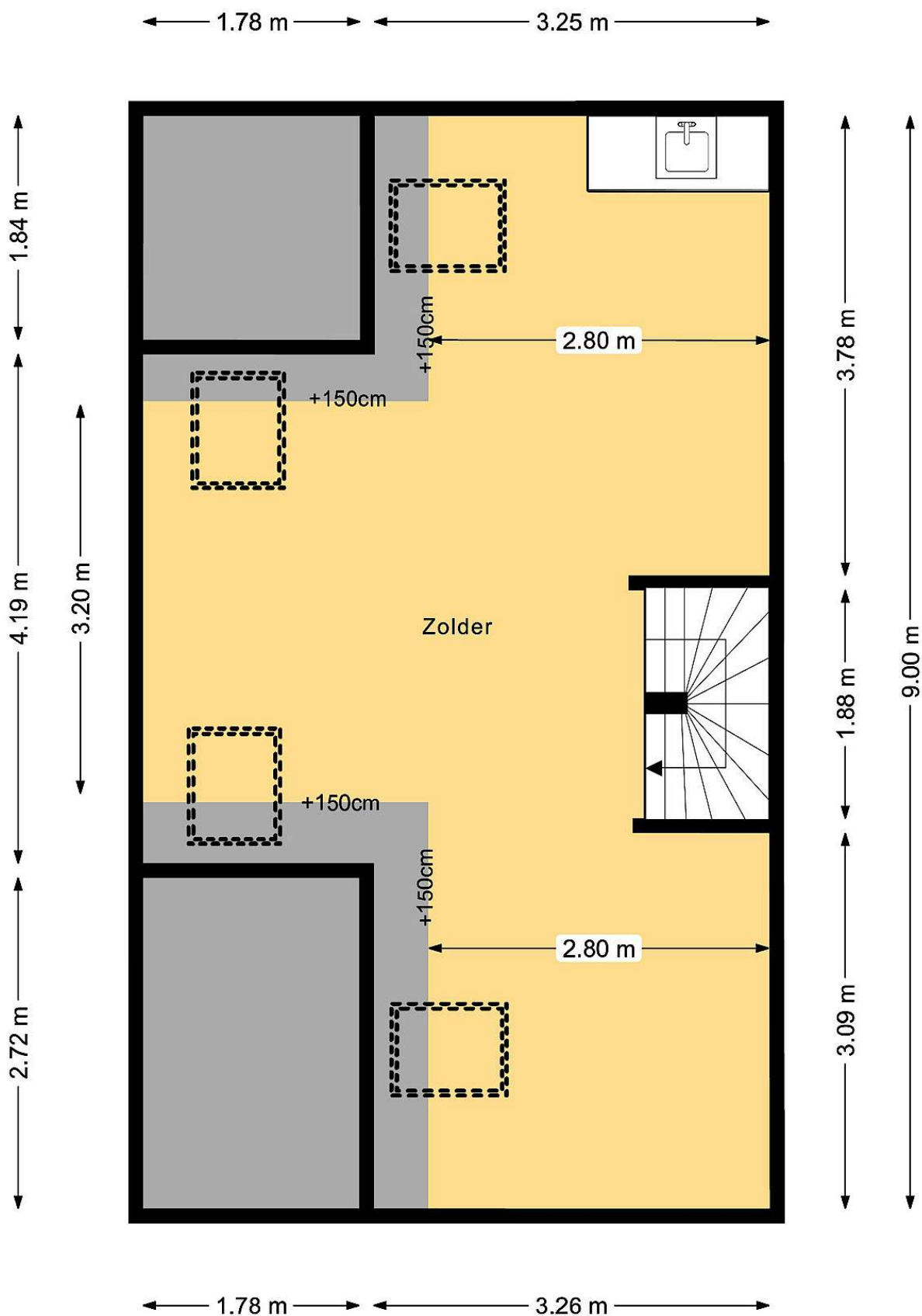
Kom kijken naar de mogelijkheden die deze woning u kan bieden.



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

Kadastrale kaart



<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</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam Sectie P Perceel 2018</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>	
--	---	---



# Lijst van zaken

## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Barbara van Meertenstraat 2 Zaandam**

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.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking LOS KLEED	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kookplaat en afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toiletaccessoires:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Spiegel met verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- handdoekenkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel STANDAARD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
voordeurbel met camera en deuropener			<input checked="" type="checkbox"/>	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<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"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- RADIATOR FOLIE	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting VASTE PLANTEN	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 vaste druifrank en losse plantenbakken/potten	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 vaste druivenranken blijven achter	X			
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<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	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (sier)hek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Slangenhaspel en verdeelkraan	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Regenton	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<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 1991 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.**