

WATERMOLENSTRAAT 32

RUSTIG WONEN IN WESTZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1938
Inhoud woning	: Circa 280m ³
Woonoppervlakte	: Circa 90m ²
Oppervlakte grond	: 221m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 42m ²
badkamer	: Circa 6,5m ²
slaapkamer	: Circa 4,9m ² , 9,4m ² , 7,5 m ² , 8m ²
schuur/loods	: Circa 7,88 meter x 4,89 meter
Tuinligging	: Noorden, 7 meter breed en 18 meter diep
Isolatie ramen	: Deels
EPA label en klasse	: F geldig tot 9-9-2032
Onderhoud woning binnen	: Redelijk/goed
Onderhoud woning buiten	: Redelijk/goed
Keuken bouwjaar	: Jaren '70
Apparatuur	: Gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven deze is defect
Kleur	: Eiken
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Remeha combiketel bouwjaar: circa 2011
Oplevering	: In overleg

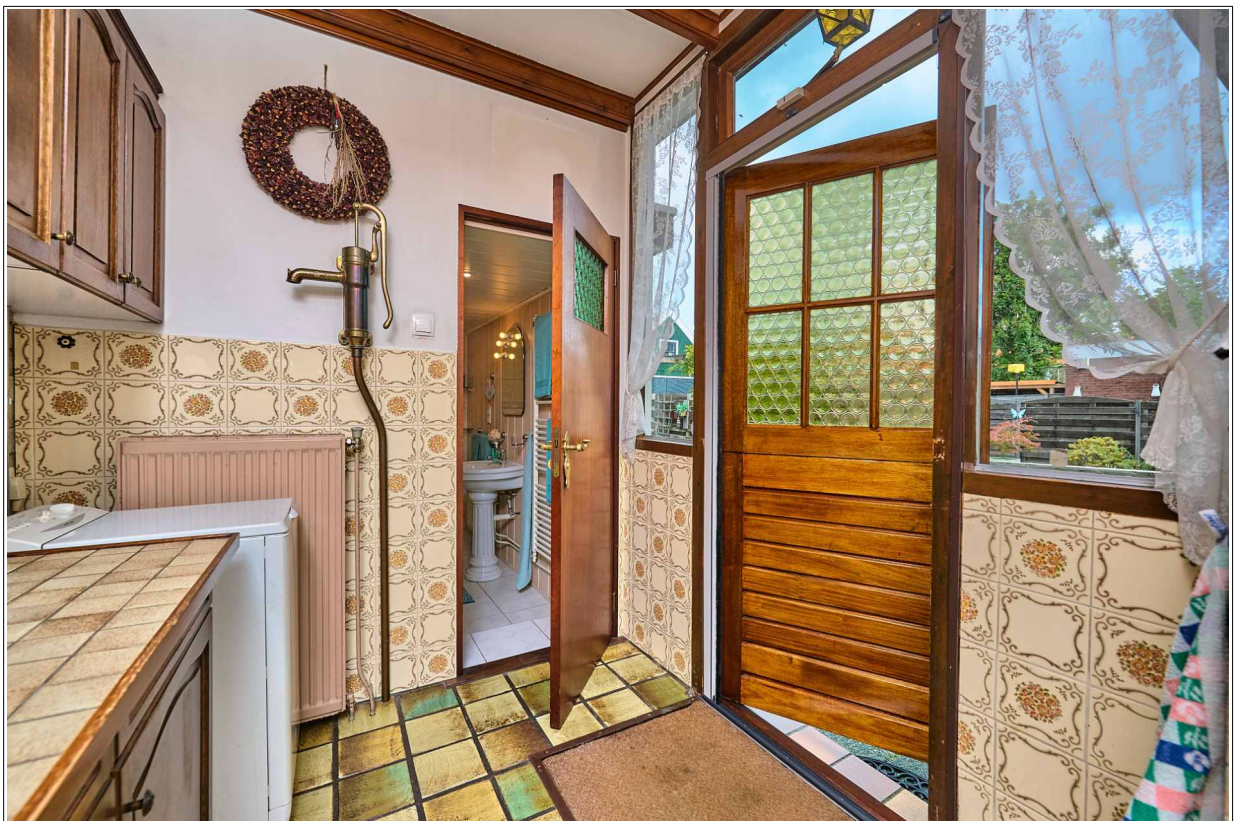
Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2689, groot 221ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:











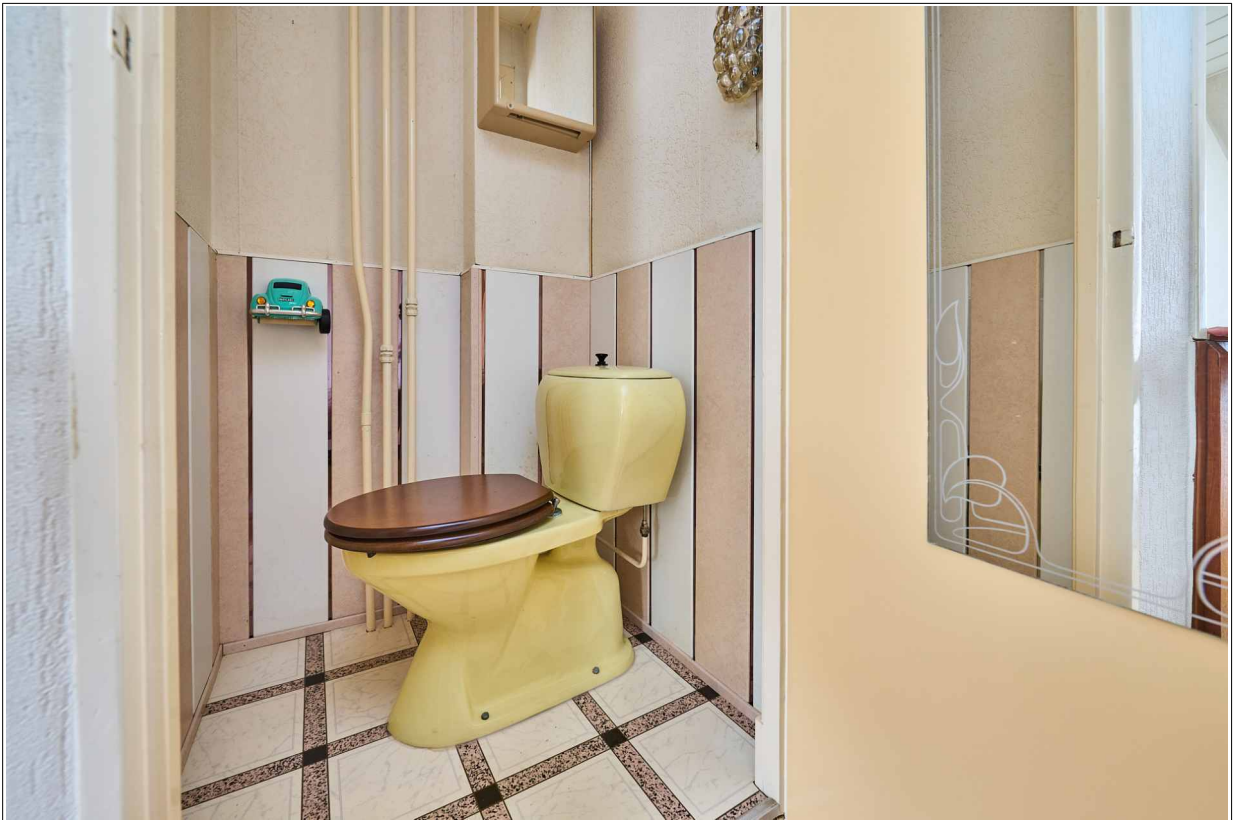
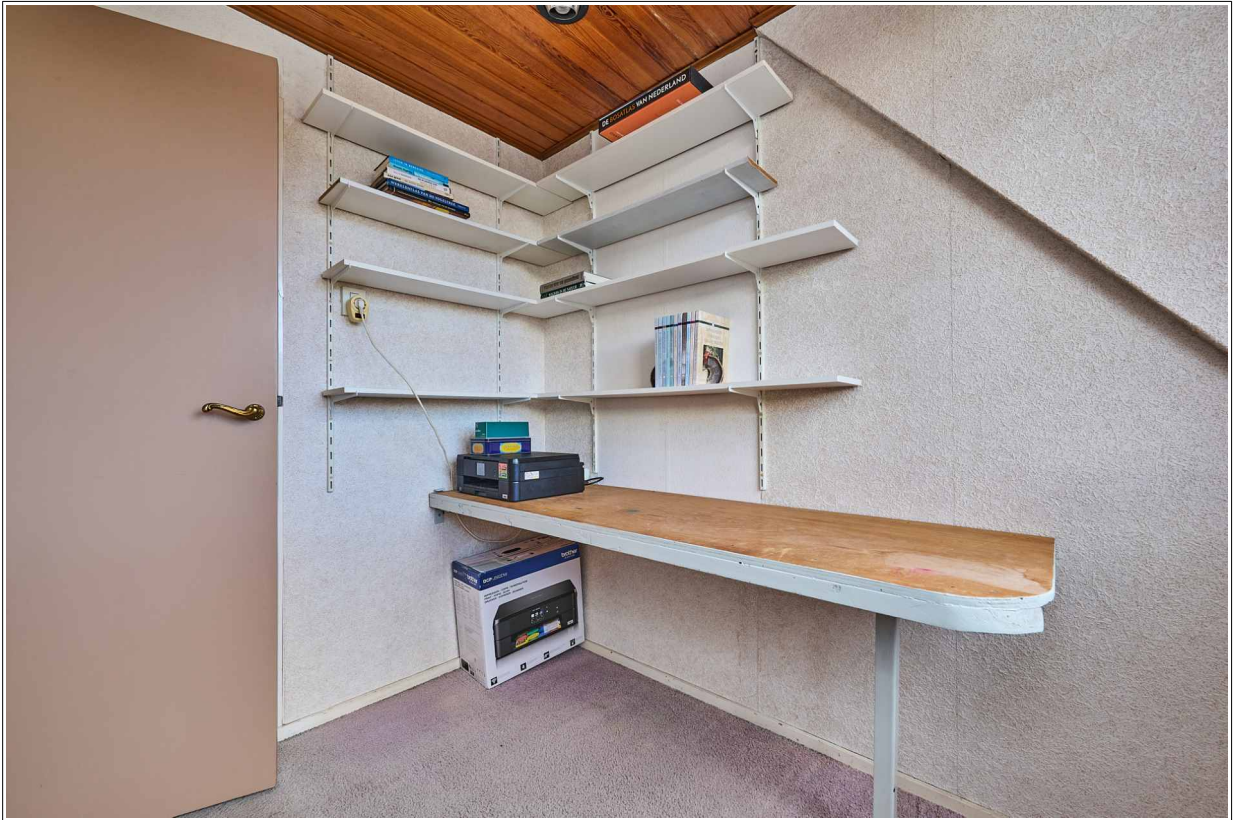




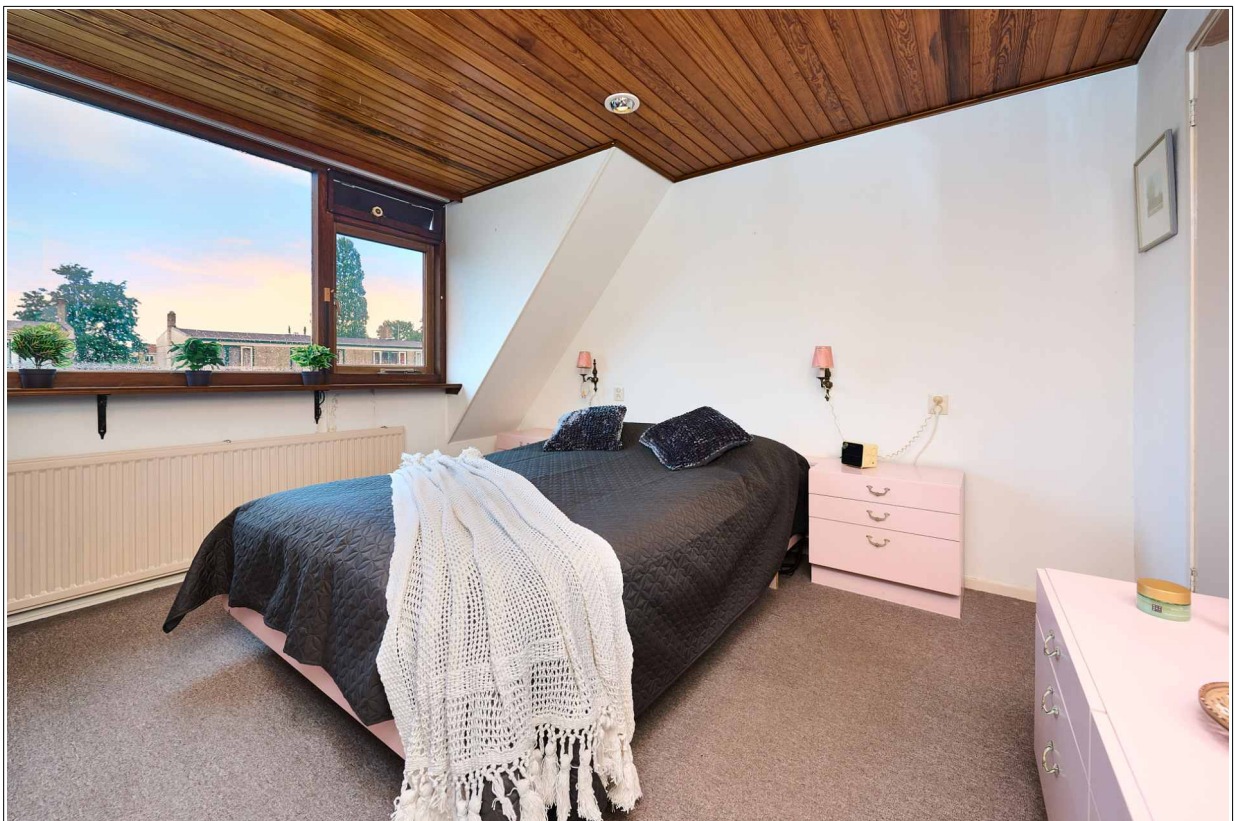


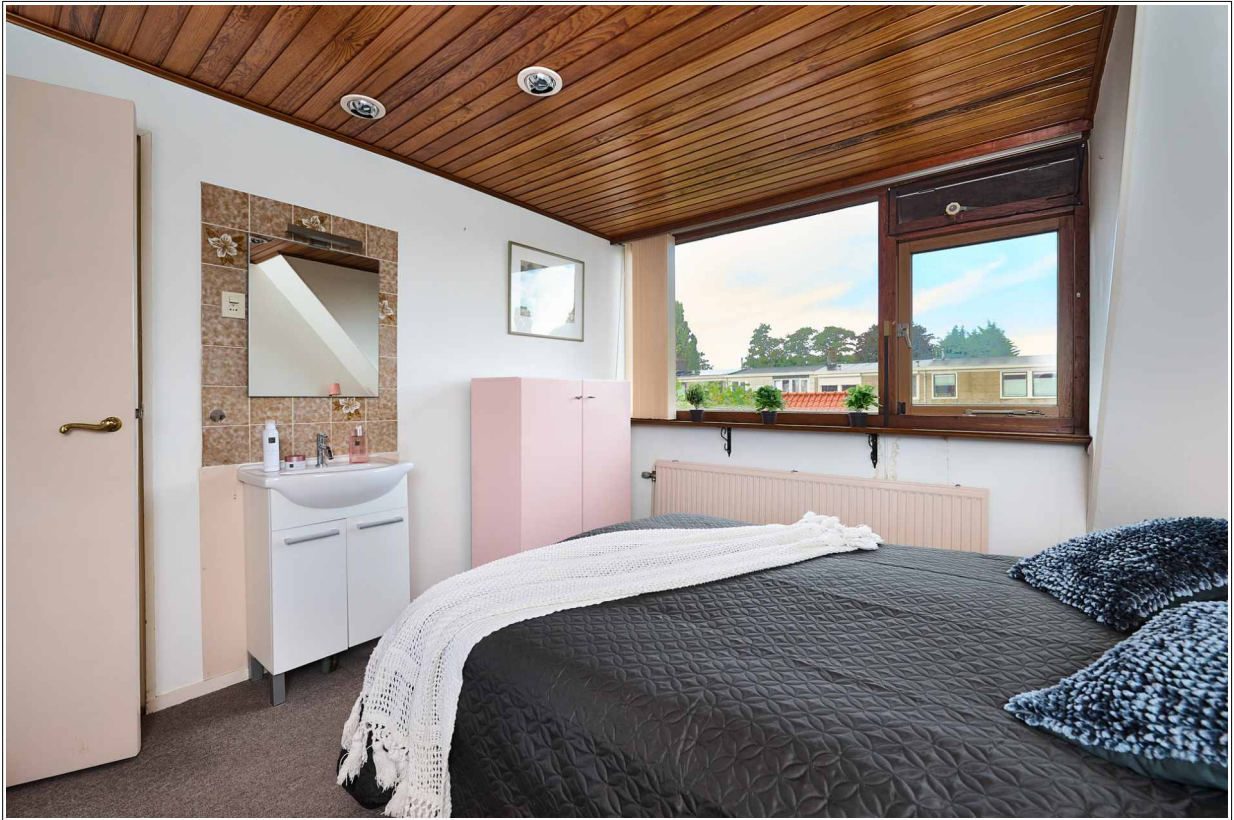


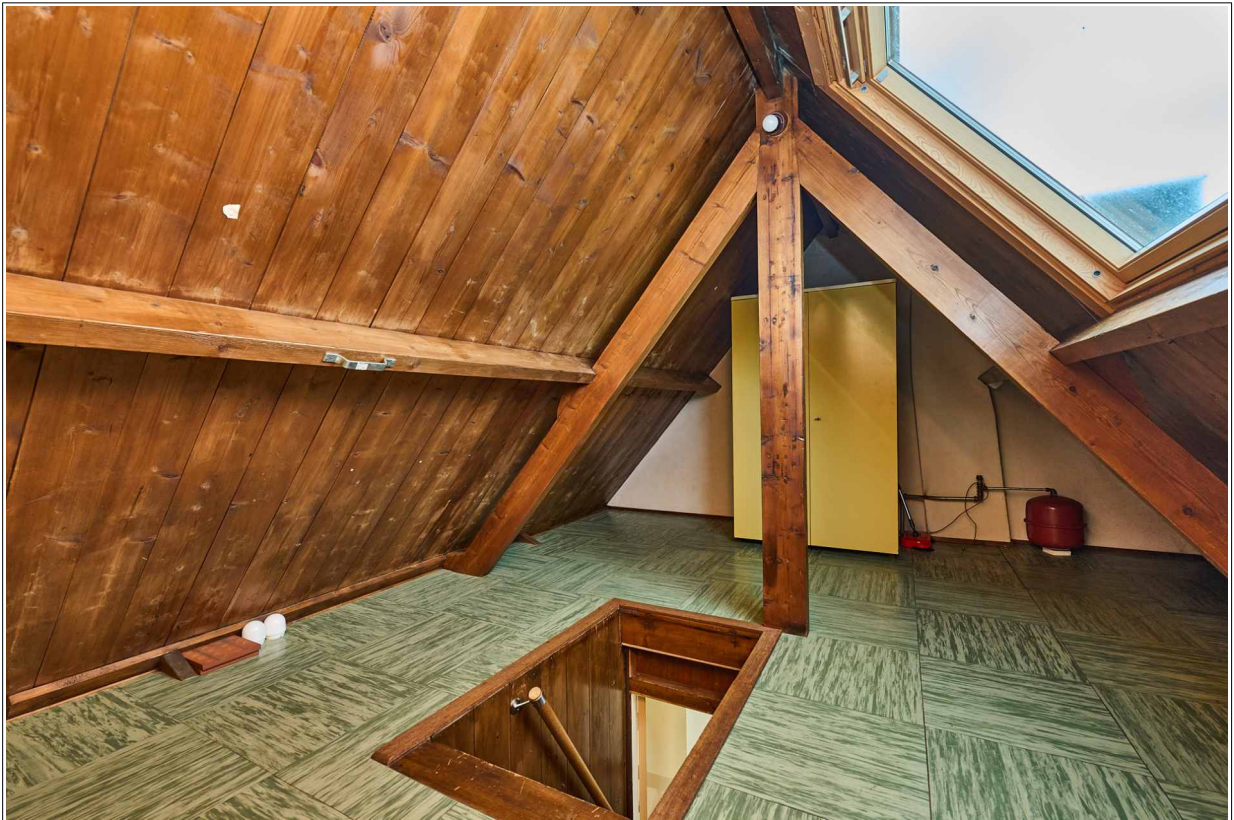
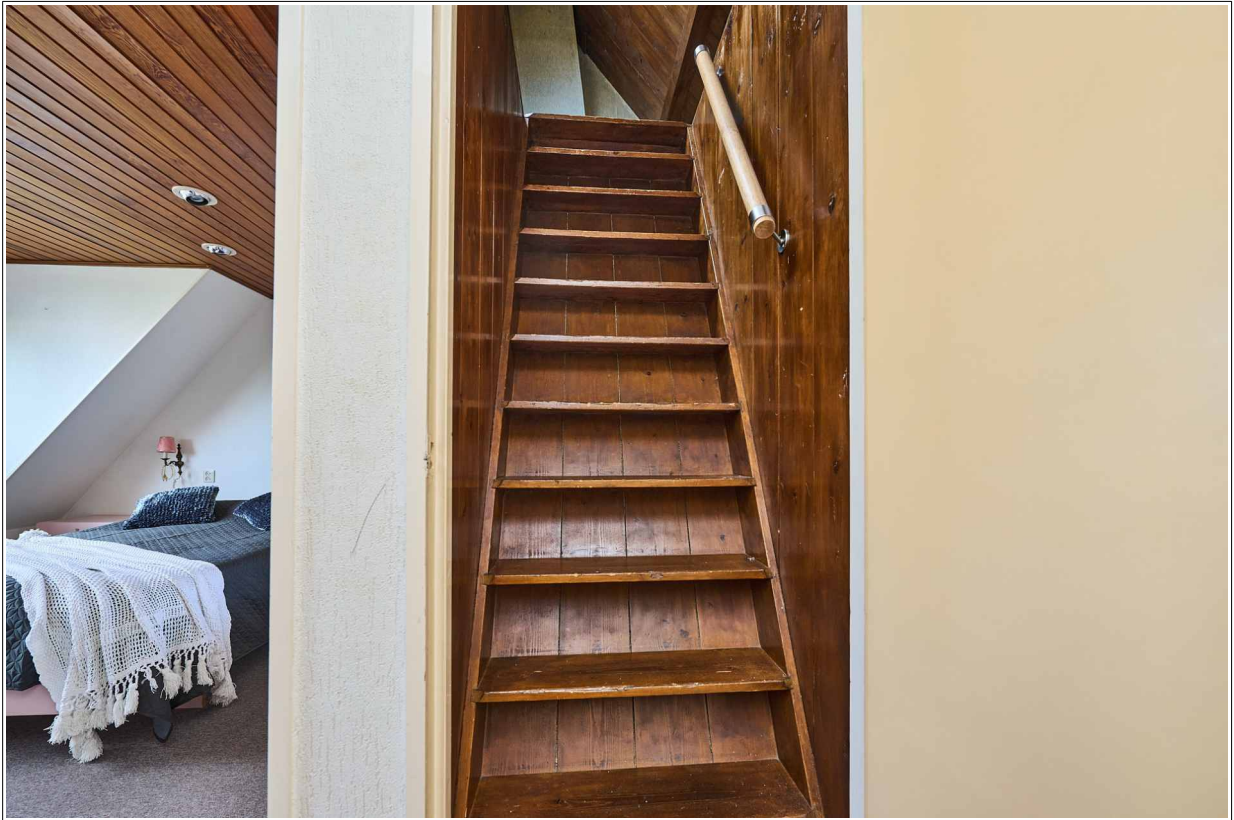








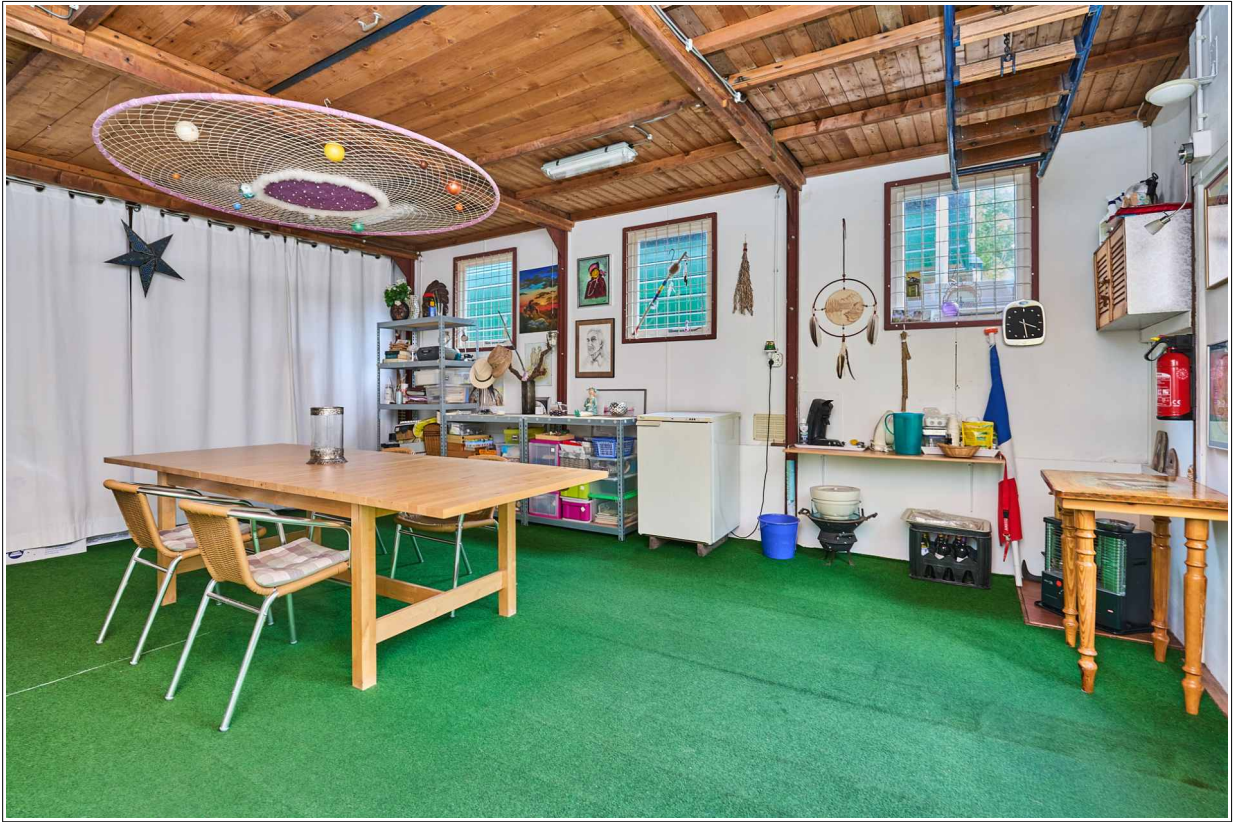






schuur/hobby-/werkruimte





Indeling:

Begane grond : Entree via de achterkant. Hier komen we in de half open keuken met aan de achterkant de badkamer voorzien van toilet, douchecabine, wasmachine-aansluiting en vaste wastafel. Doorzonwoonkamer met open haard, garderobe, meterkast en trapopgang naar de 1^e verdieping.

1e Verdieping : Ruime overloop met wc. Zowel aan de voor- als achterkant is er over de breedte een dakkapel geplaatst. Aan de voorkant treffen we de 1^e slaapkamer aan. Aan de achterkant is de 2^e slaapkamer en een kinderslaapkamer.

2e Verdieping : Te bereiken via vaste trap. Deze ruimte is te gebruiken als slaap/werkkamer.

Bijzonderheden:

- * Eigen grond
- * Royale schuur van circa 39m², voor de hobbyist of een praktijk aan huis
- * Ruim perceel van 221m²
- * Woning met potentie! Uitbreiding aan de achterkant mogelijk.
- * Naast de woning heeft men een strook van circa 1,5 meter om achterom te komen
- * De woning is gedateerd dus u kunt deze naar eigen inzicht moderniseren
- * Gunstige ligging nabij het centrum van Westzaan
- * Gratis parkeren voor de deur
- * Basisschool op loopafstand, alsmede de winkels, tandarts, huisarts, bushalte etc.

Algemeen:

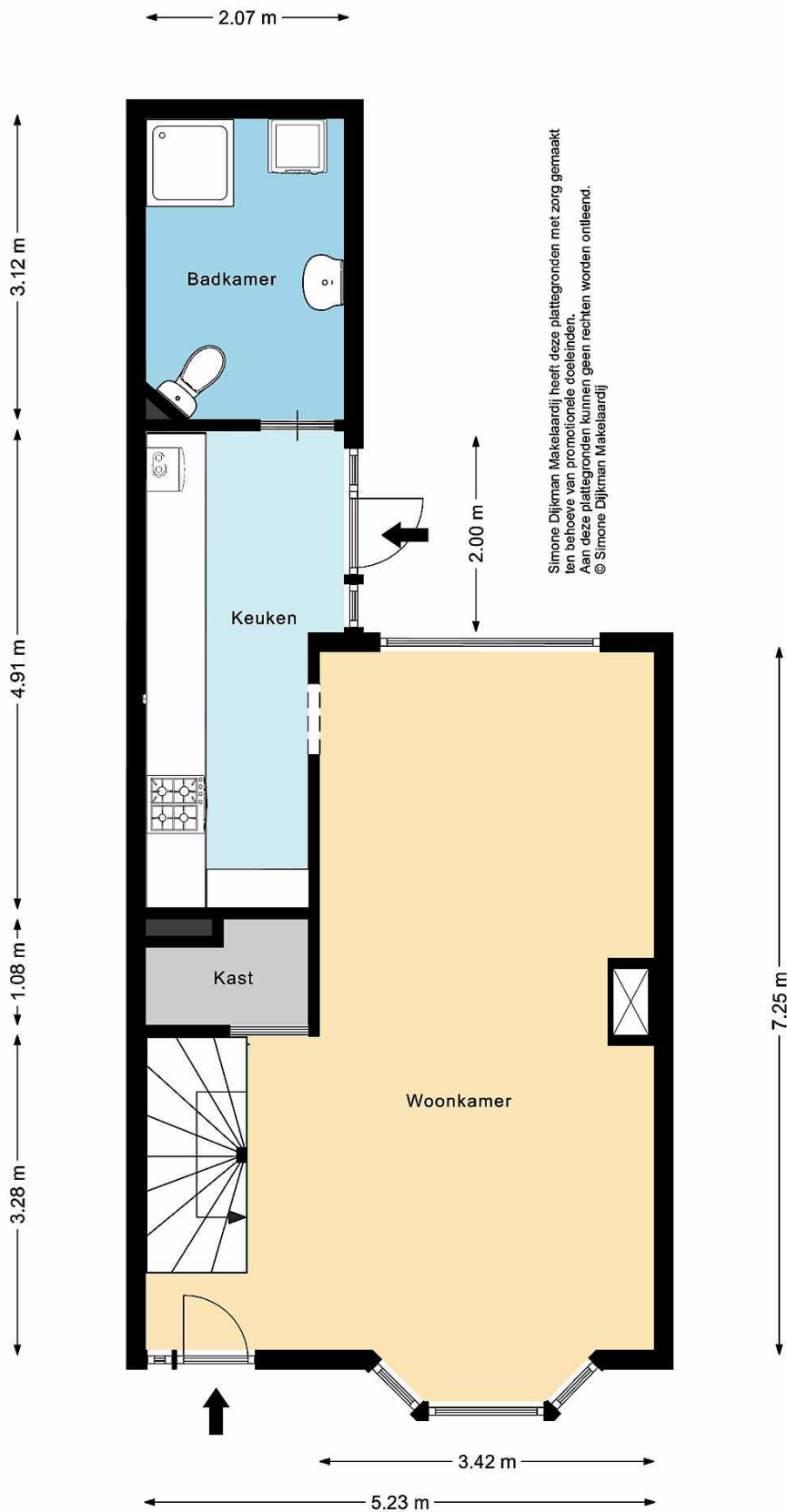
Bent u degene die hier uw eigen paleisje gaat maken? Deze woning heeft potentie!

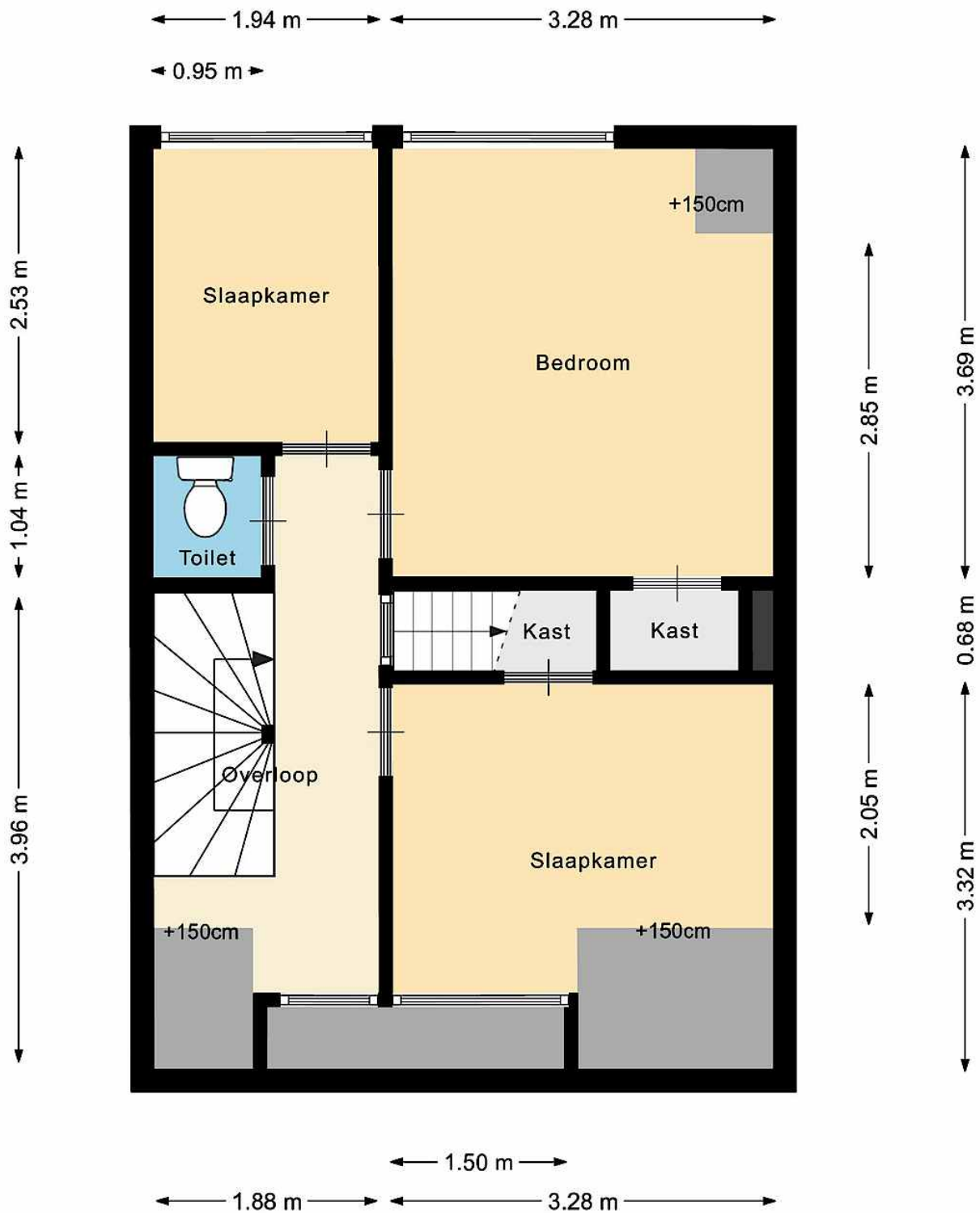
Zo kunt u de woning naar uw eigen smaak maken en heeft u een hele ruime schuur met diverse mogelijkheden. Bij de huidige eigenaar was dit een praktijk/hobbyruimte. Misschien bent u wel de ondernemer die op zoek is naar een werkplaats/opslag of heeft u uw eigen praktijk. Kortom dit is een ideale ruimte met veel mogelijkheden. Ideaal voor werken vanuit huis.

Op de begane grond komen we aan de achterkant binnen bij de keuken met rechts de badkamer met wasmachine-aansluiting, toilet, douchecabine en vaste wastafel. Vanuit de half open keuken komen we in de woonkamer met erker, open haard, garderobe en vaste trap naar de 1^e verdieping. Op deze verdieping zijn 3 slaapkamers met zowel voor als achter een dakkapel. Dan komen we via een vaste trap op de 2^e verdieping, welke nu in gebruik is als bergruimte maar natuurlijk een uitstekende slaapkamer zou kunnen worden.

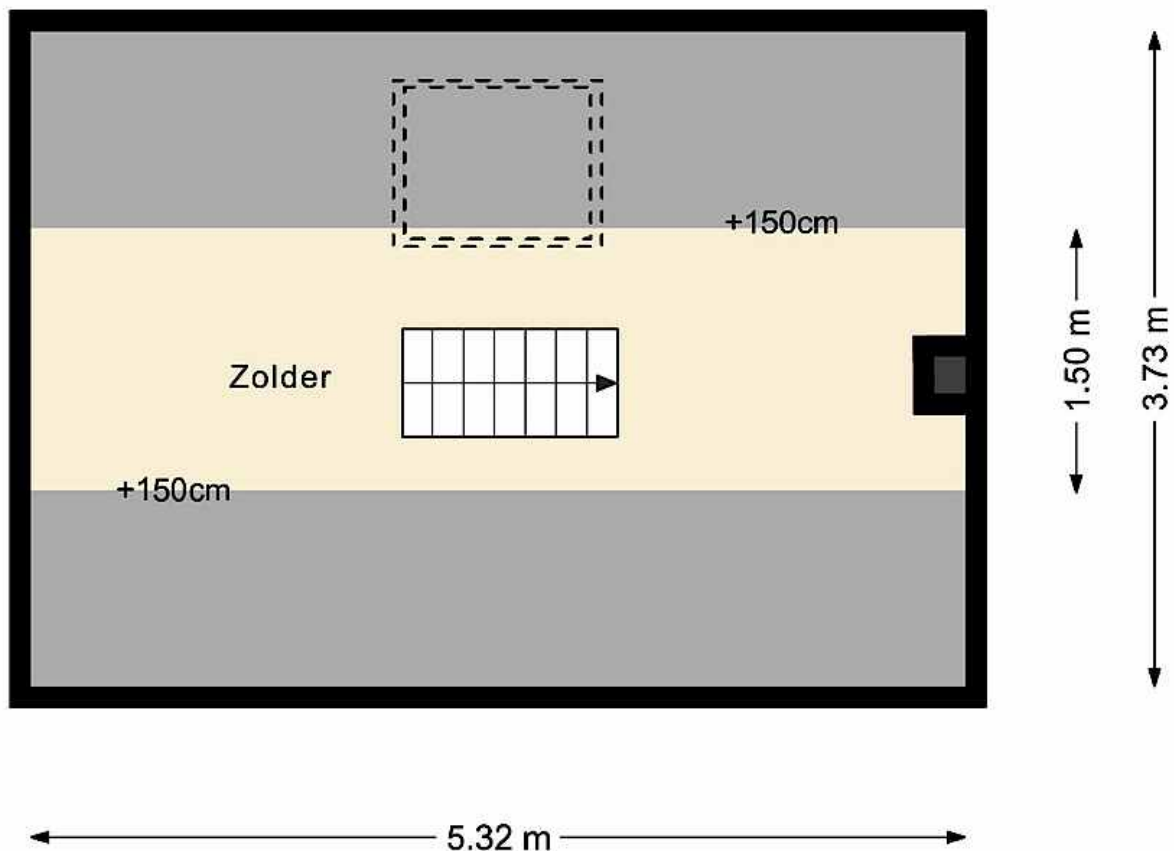
De tuinligging is op het Noorden, maar doordat de tuin zo groot is pakt u de gehele dag de zon in de tuin. Tevens is er aan de voorkant ook nog een tuin, zodat u niet direct op de weg zit.

Wat een leuke woning met diverse mogelijkheden gelegen op eigen grond in het leukste gedeelte van Westzaan, namelijk op de Noord. Kom snel kijken en bekijk de mogelijkheden die er zijn. Wij willen ze u graag laten zien!

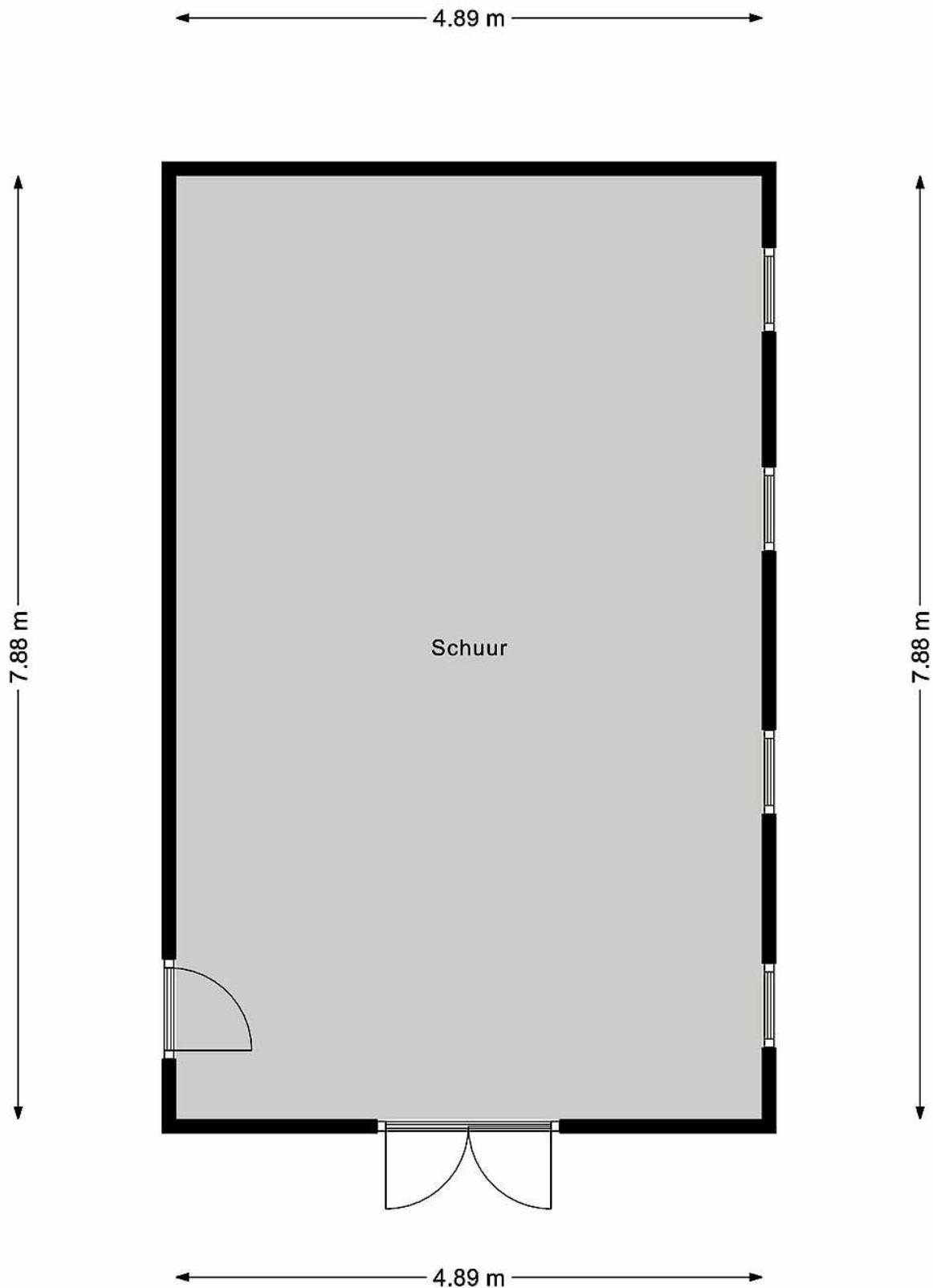




Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij




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> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan Sectie B Perceel 2689</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: **Watermolenstraat 32 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"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Vaste kasten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kast op zolder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	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"/>
- lamellen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- houten vloer(delen)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	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:				
- Gaskookplaat, afzuigkap, koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven (deze is defect)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- RVS rekje aan de muur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- WC rolhouders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Infra rood sauna schuur (heeft kortsluiting gehad, maar	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Is misschien makkelijk op te lossen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Spiegel, planchet, alles wat vast zit aan de muur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Witte kast	<input type="checkbox"/>	X	<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:				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.V.T.
- CV-installatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten voor bij erker is defect. Betreft het optrektouw.	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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"/>
Bepanting	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"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Schuur	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rekken schuur	<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"/>

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 1938 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 1938. 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. **De woning wordt gemonitord en dit rapport ziet er goed uit.**

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.