

Westzanerdijk 460 Zaandam

Dijkwoning aan vaarwater



Simone Dijkman  
MAKELAARDIJ





# Vraagprijs € 375.000,-

## Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1895 volgens woz waardeloket. Waarschijnlijk dateert een gedeelte van de woning al van voor 1650
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 390m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 121m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 399m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer/keuken</b>	: Circa 50m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 5,3m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 16,87m <sup>2</sup> , 14,4m <sup>2</sup> , 13,7 m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	: Achtertuin: Noord, 13 meter breed en 11 meter diep Voortuin: Zuiden, 13 meter breed en 6 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Deels
<b>Dakisolatie</b>	: Geen
<b>Muurisolatie</b>	: Geen
<b>Vloerisolatie</b>	: Geen
<b>EPA label en klasse</b>	: G, geldig tot 6 maart 2033
<b>Onderhoud woning</b>	: De woning dient gesloopt te worden
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Oud
<b>Apparatuur</b>	: Afzuigkap, 4 pitsgaskookplaat, combimagnetron
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: <b>Remeha</b> combiketel <b>bouwjaar:</b> circa 2006 houtkachel gaat mee
<b>Oplevering</b>	: Over een half jaar of zoveel eerder als verkoopster wenst met een aanzegtermijn van 4 weken.

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie K, nummer 12229, groot 363ca eigen grond  
Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie K, nummer 12231, groot 36ca eigen grond



## Een kijkje om de woning:























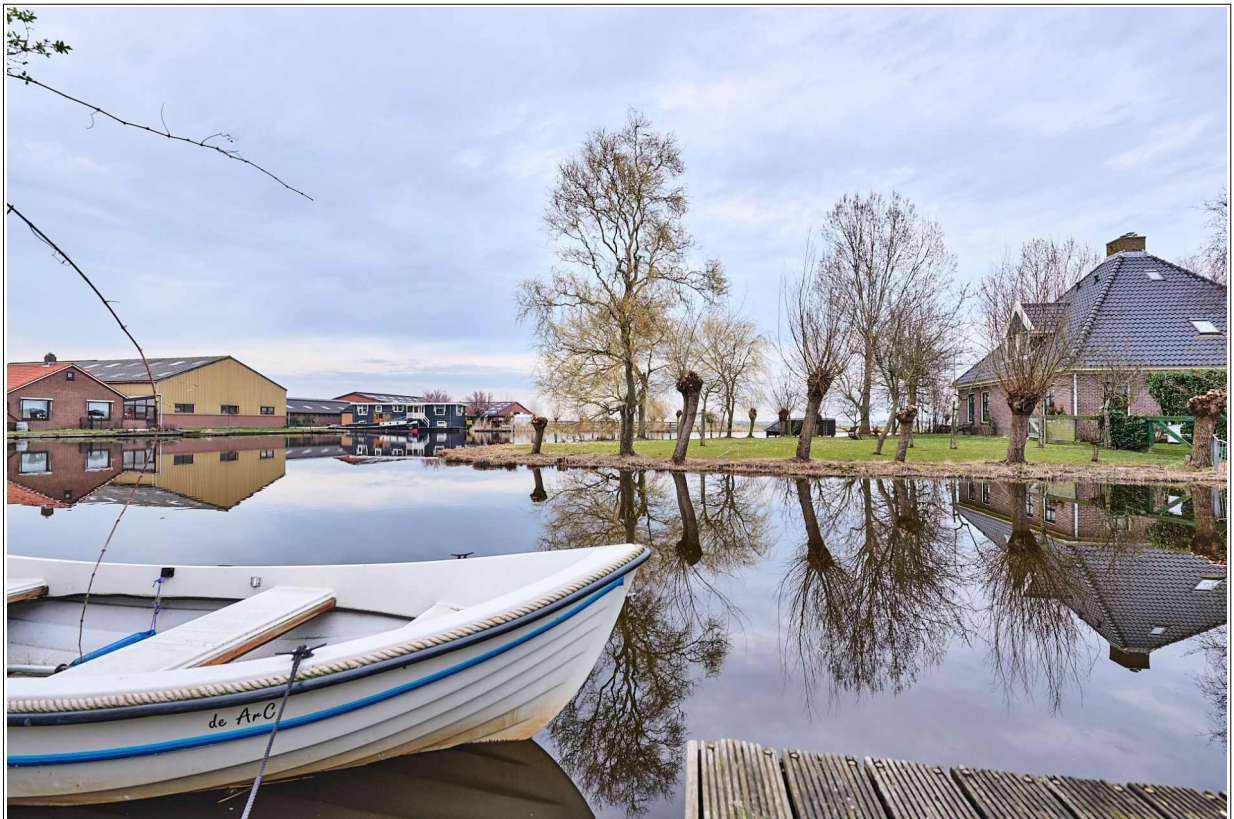














## Indeling:

**Begane grond** : Zij-entree met erker, doorzonwoonkamer met schouw, open keuken en openslaande tuindeuren naar de zonnige achtertuin. Naast de woonkamer is de bijkeuken met CV opstelling en wasmachine aansluiting, badkamer voorzien van wastafel en douchehoek, toilet met fontein. Aan de voorkant is een ruime slaapkamer en in de gang treffen we de trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping aan.

**1e Verdieping** : Overloop met aan de achterkant een dakkapel. Op deze verdieping zijn 2 slaapkamers.

## Bijzonderheden:

Vrijstaande woning  
Ruim perceel eigen grond van 399m<sup>2</sup>  
Gelegen aan vaarwater met polderzicht  
Opknapper of unieke kans om eigen woning te bouwen  
Gratis parkeren boven op de dijk  
Supermarkt en basisscholen op loop/fietsafstand  
Centrum van Zaandam en NS station op 7 fietsminuten  
Goede uitlaatmogelijkheden voor de hond  
Amsterdam goed en snel bereikbaar met de auto of de trein

## Algemeen:

De woning is in een matige staat. U kunt de woning naar eigen smaak opknappen en dan te starten met de fundering of nieuw bouwen.

De vrijstaande woning is gelegen onder de rook van Amsterdam aan de polder van Westzaan en vaarwater. U kunt uw eigen boot aanmeren aan uw zonnige perceel. Met de boot kunt u de polder Westzaan verkennen en via de sluisen komt u op de Zaan richting Amsterdam of Alkmaar. Ook iets verderop kunt u door de sluis bij Westzaan. Van hieruit kunt u naar Amsterdam of richting IJmuiden varen. Houdt u van wandelen met of zonder hond dan heeft u veel mogelijkheden om een lekkere wandeling te maken. Basisscholen, bushalte en NS station zijn op loop/fietsafstand. Wilt u nog een volkstuintje dan kunt u aan de overkant terecht bij de tuinvereniging Jan Vroegop. Genoeg mogelijkheden om te recreëren op uw eigen perceel of in de omgeving.

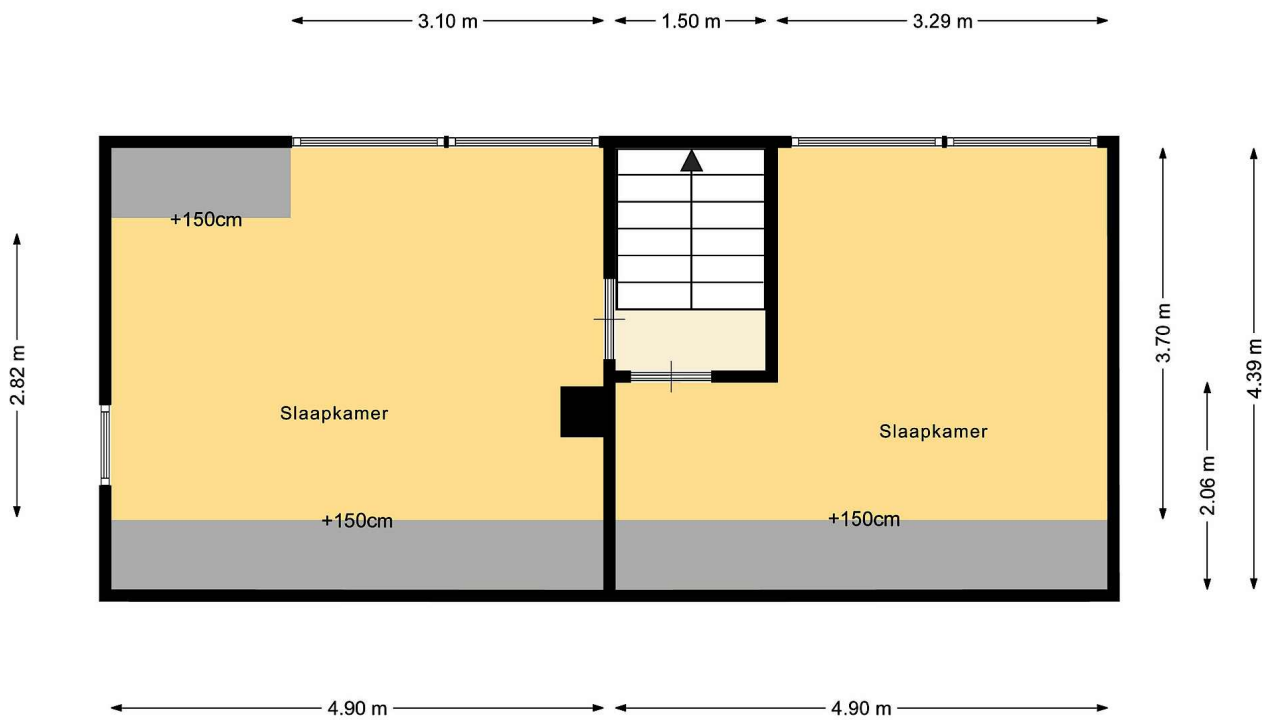
Op de begane grond is de woonkamer met open keuken. In de gang is de bijkeuken met CV- en wasmachine-opstelling, dan de badkamer en het separate toilet. Ook treffen we hier aan de voorkant de 1<sup>e</sup> ruime slaapkamer aan. Via de vaste trap komen we op de 1<sup>e</sup> verdieping met 2 slaapkamers. De woning heeft een behoorlijke woonoppervlakte dus u kunt hier een royale woning bouwen. Bijgaand treft u het bestemmingsplan aan. Zowel bij verbouw als bij nieuwbouw dient u contact op te nemen met de gemeente Zaanstad i.v.m. de mogelijkheden.





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





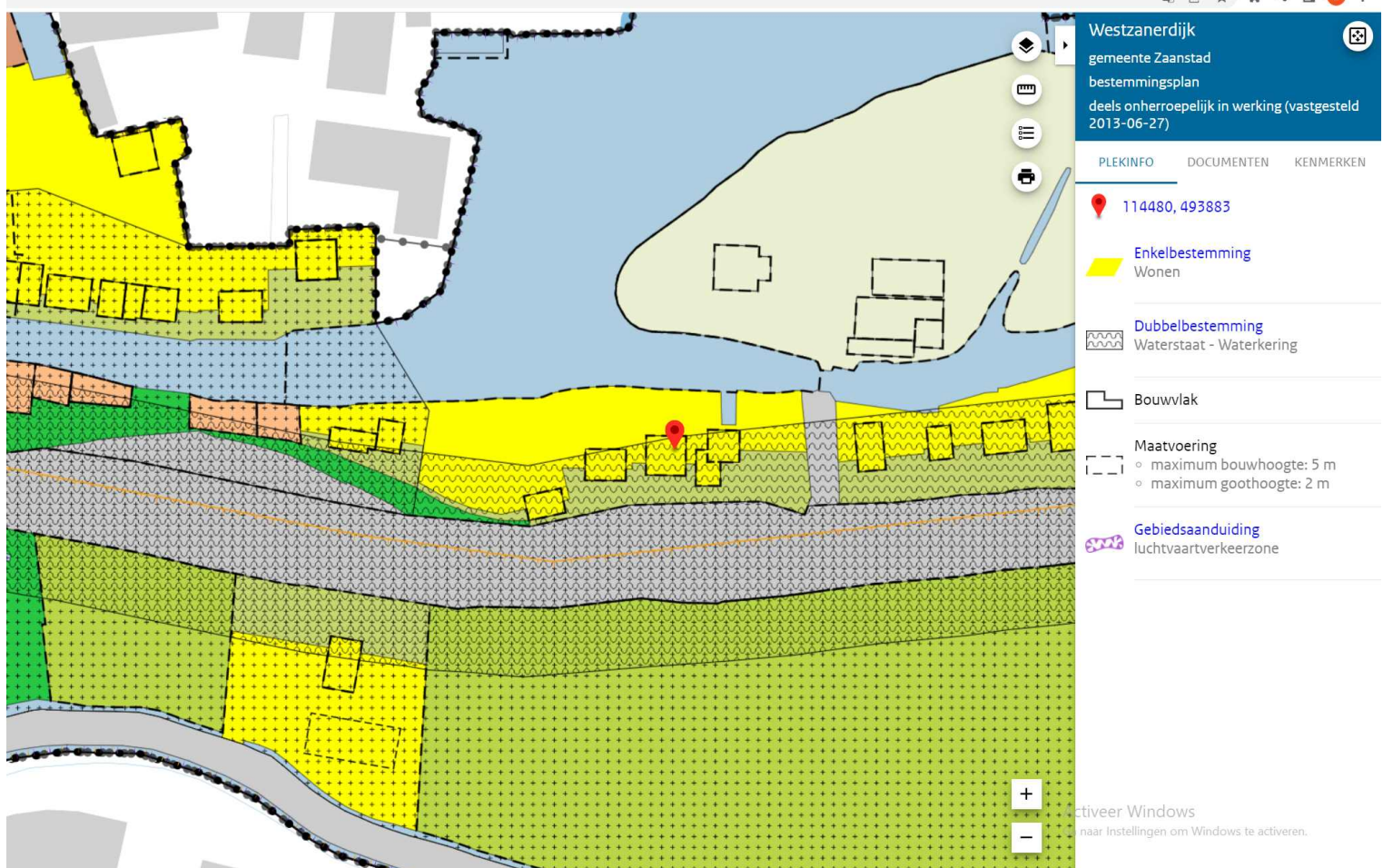
Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 © Simone Dijkman Makelaardij





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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    Zaandam</p> <p>Sectie                            K</p> <p>Perceel                         12229</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>	
---	--	---





## Artikel 17 Wonen

- [17.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [17.2 Bouwregels](#)
- [17.3 Specifieke gebruiksregels](#)

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', zijn uitsluitend woonwagenstandplaatsen toegestaan;

ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', is tevens een bedrijf zoals nader geregeld in artikel [27.1](#) 'Toegelaten bedrijven' toegestaan;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is tevens een onderdoorgang toegestaan;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde bouw' is tevens gestapelde woningbouw toegestaan;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- a. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. water;
- d. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### 17.2 Bouwregels

Op en onder de in lid [17.1](#) genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:



### 17.2.1 Hoofdgebouwen ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. woningen die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan bestaan uit één of meerdere bouwlagen, een kapverdieping inclusief kapvorm, dienen in die vorm te worden gehandhaafd;
- c. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan.

### 17.2.2 Hoofdgebouwen ten behoeve van woonwagenstandplaatsen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van woonwagenstandplaatsen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwvlak zijn 13 woonwagenstandplaatsen toegestaan;
- b. de lengte van de woonwagen mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- c. de breedte van de woonwagen mag niet meer dan 8 meter bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan.

### 17.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van wonen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij het hoofdgebouw behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen deel van de in lid 1 bedoelde gronden tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>. Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van het hoofdgebouw groter is dan 300 m<sup>2</sup>, mag maximaal 100 m<sup>2</sup> worden bebouwd;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
- d. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken is gelijk aan of kleiner dan die van het hoofdgebouw;
- e. de nok van bijbehorende bouwwerken ligt minstens 1,50 meter onder de nok van het hoofdgebouw;
- f. naast het hoofdgebouw gelegen bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan aan één zijde van het hoofdgebouw;
- g. de maximale breedte van naast het hoofdgebouw gelegen bijbehorende bouwwerken is 60% van de breedte van het hoofdgebouw met een maximum van 5 meter;
- h. de afstand tussen bijbehorende bouwwerken en het hoofdgebouw (inclusief eventuele aanwezige bijbehorende bouwwerken) moet ten minste 2 meter bedragen;
- i. voor de bouw van een erker of serre mag de voorgevel rooilijn overschreden worden mits wordt voldaan aan de volgende regels:
  1. de breedte van de erker/serre mag niet meer dan 66 % van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw bedragen;
  2. de voorzijde van de erker/serre mag niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand voorgevel rooilijn tot perceelgrens beslaan;
  3. de hoogte van de erker/serre mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0.25 meter bedragen;
  4. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker/serre is toegestaan tot een maximum van 66% van de diepte van de erker/serre.

### 17.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woonwagenstandplaatsen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woonwagenstandplaatsen gelden de volgende bepalingen:

- a. per woonwagen mogen bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> worden opgericht;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 2,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;

### 17.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. maximale bouwhoogte andere bouwwerken: 3 meter;
- c. ten aanzien van dijktrappen mag de hoogte niet meer dan 1 meter uit het talud van de dijk worden gebouwd.



## 17.3 Specifieke gebruiksregels

### 17.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woningen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte en/of kamerverhuur.

### 17.3.2 Toegestaan gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een huisgebonden beroep of bedrijf behorende tot ten hoogste categorie A van de [Staat van Bedrijfsactiviteiten](#), indien en voor zover: mits:

- de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- het vloeroppervlak voor een huisgebonden beroep en/of bedrijf mag niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken bedragen, met een maximum van 65 m<sup>2</sup>;
- ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het (vaar)verkeer;
- geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd bed & breakfast (max. 6 bedden) en een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van een huisgebonden beroep en/of bedrijf;
- het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

**Voor de bouwmogelijkheden dient u contact op te nemen met de gemeente Zaanstad.**

## Wetenswaardigheden:

Uniek wonen in Zaandam. Dat kan goed in deze buurt. De Westzanerdijk 460 is gelegen in de buurt Westerspoor. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid. Volgens het CBS zijn er circa 12.680 inwoners.

**Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Zaandam, . Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 6 minuten rijden.**

### Bereikbaarheid

<b>Treinstation</b>	<b>Bushalte</b>	<b>Centrum</b>	<b>Snelweg afrit</b>
9 min. fietsen	4 min.	13 min. fietsen	6 min. rijden
2,60 km	0,33km	3,85 km	3,75km
<b>Supermarkt</b>	<b>Kinderopvang</b>	<b>Basisonderwijs</b>	<b>Voortgezet onderwijs</b>
5 min. fietsen	4 min. fietsen	6 min. fietsen	8 min. fietsen
<b>1,38 km</b>	<b>1,10 km</b>	<b>1,68 km</b>	<b>2,31 km</b>



## 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 1895 gebouwd is en waarschijnlijk nog eerder .gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper geeft geen enkele garantie betreffende de kwaliteit van de woning, daar verkoper er vanuit gaat dat de woning gesloopt dient te worden. Verkoper staat 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 1895 en mogelijk eerder. 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. Verkoper gaat er vanuit dat de fundering vernieuwd dient te worden.

### 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.**