

Overtoom 76 Westzaan

WONEN AAN DE DIJK



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

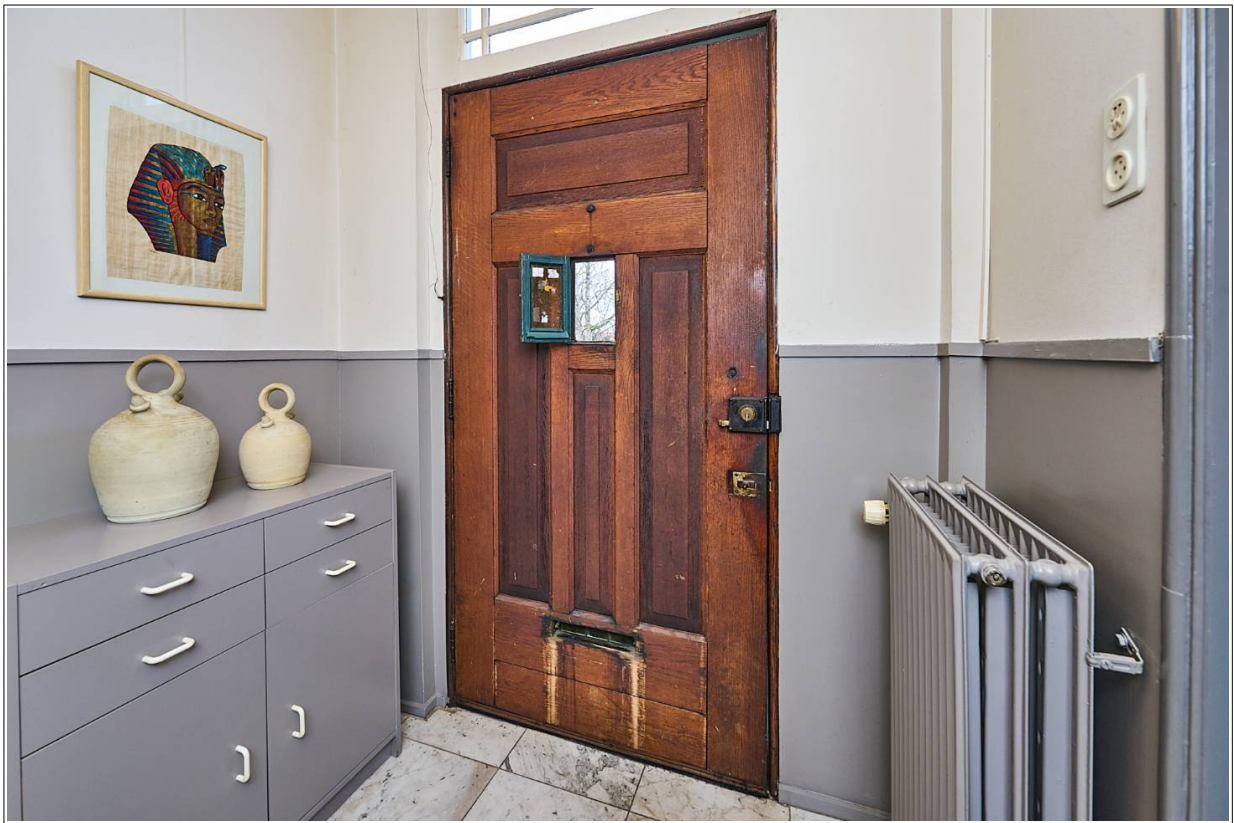
Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1926
Inhoud woning	: Circa 510m ³
Woonoppervlakte	: Circa 136m ²
Oppervlakte grond	: 320m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 24m ²
woonkeuken	: Circa 15m ²
werkkamer	: Circa 6,8m ²
badkamer	: Circa 4,55m ²
slaapkamer	: Circa 8,7m ² , 7m ² , 11m ²
inpandig berging	: Circa 5,16meter x 2,37meter
CV kamer	: Circa 5,16meter x 1,9meter
bijkeuken	: Circa 8,37m ²
Tuinligging	: Noord, 9 meter breed en 27,5 meter diep Door de diepte van de tuin de gehele dag zon!
Isolatie ramen	: Deels dubbel glas
Dakisolatie	: Geen
Muurisolatie	: Deels van binnenuit
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: E label
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Schilderwerk dient gedaan te worden
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Keramische kookplaat, afzuigkap, elektrische oven vaatwasser en koelkast
Kleur	: Grijs
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Vaillant combiketel bouwjaar : circa 2013
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2166, groot 320ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:













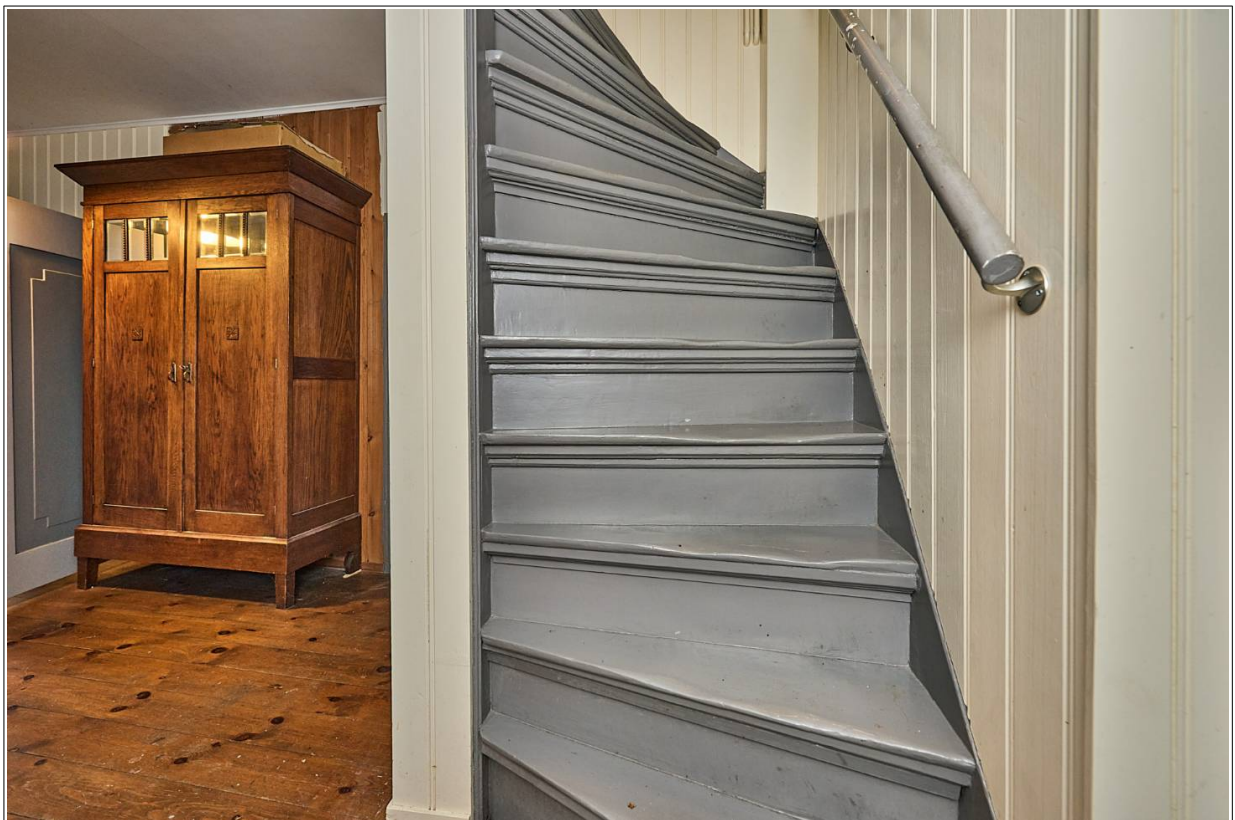




























Indeling:

Begane grond/souterrain : Het souterrain is zowel van buitenaf (zijdeur) als van binnenuit (trap) te bereiken. Je komt binnen in een ruime hal met een fraaie schouw. Hier bevinden zich de meterkast, en de toegang tot de kamer met daarin de CV opstelling. De bijkeuken en de badkamer met toilet, vaste wastafel, douche en ligbad. Ook is er een inpandige berging die van buiten is te bereiken.

1e Verdieping/dijkniveau : Via een houten bruggetje aan de zijkant komt u bij de voordeur. Entree, hal met toegang naar het souterrain, de trap naar de bovenverdieping en de toegang tot de woonkamer en de separate grote, gezellige woonkeuken. De keuken is in hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur. In de woonkamer bevindt zich een deur naar de werkkamer. De gehele verdieping is voorzien van een marmeren tegelvloer.

2e Verdieping : Overloop met toilet en vaste wastafel. Op deze verdieping zijn een drietal slaapkamers. Aan de achterkant, zijkant en aan de voorkant. Op de overloop is veel bergruimte in de vaste kasten die hier aanwezig zijn. Tevens kunt vanaf de overloop de vliering bereiken.

Bijzonderheden:

Gelegen op een perceel van 320m² eigen grond

Achtertuint is gelegen op het Noorden, maar door de diepte van de tuin is er de gehele dag zon

Souterrain voorzien van inpandige berging, schouw met fraaie originele tegeltjes en badkamer

Vloer in de CV kamer dient vernieuwd te worden

Op dijkniveau is de separate woonkeuken, woonkamer en werkkamer

De 1^e verdieping is voorzien van 3 slaapkamers, bergruimte, toilet en vaste wastafel

Sommige houten geveldelen buiten verdienen aandacht

Bergzolder/vliering over de gehele lengte van de woning

Dekamarkt op fietsafstand

Bushalte bijna voor deur

Basisschool, kinderopvang en sportverenigingen om de hoek

Goede hardlopmogelijkheden of uitlaatplaatsen voor de hond

Centrum van Zaandam met NS station op luttele fietsminuten

Monitoringsrapport is aanwezig. Geeft bij de meetpunten een kleine zakking aan

Parkeren kunt u gratis aan de overkant onderaan de dijk en bij het haventje

Loodsanering van de tuin heeft plaatsgevonden

Algemeen:

Heerlijk vrijstaand wonen aan de dijk met het centrum van Zaandam op luttele fietsminuten afstand.

Fijn wonen aan de Overtoom, waar vroeger de schepen over de dijk getrokken werden. Vandaar de naam Overtoom. Deze vrijstaande woning is een echte Zaanse woning met houten geveldelen en een originele oude houten trap naar het souterrain, alwaar de schouw met blauwtjes is. Het souterrain beschikt over een zeer ruime hal, badkamer, bijkeuken met wasmachine/droger opstelling en de kamer met CV opstelling. De badkamer is gedateerd. Als u deze zou willen vervangen, zou de hele etage opnieuw kunnen worden ingedeeld. Bijvoorbeeld voor een werkkamer, slaapkamer of een woonkeuken.

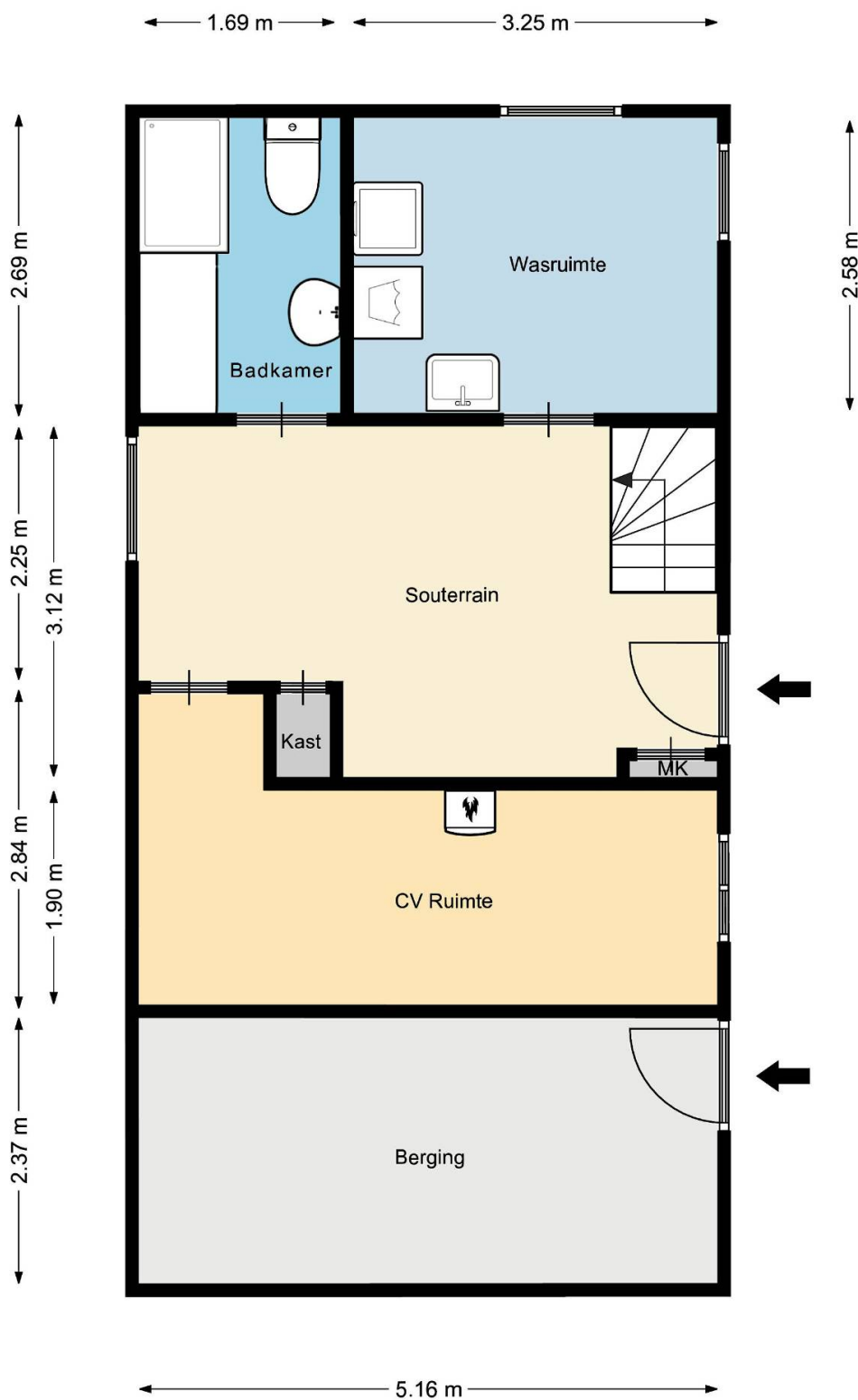
Via de houten brug komt u aan de zijkant binnen. In de hal kunt u naar links (de woonkamer), naar rechts (de keuken), naar boven (slaapkamers) en naar beneden (souterrain). Vanuit de woonkamer kunt u naar de werkkamer. De grote woonkeuken biedt een mooi uitzicht op de diepe, zonnige tuin en het achterliggend Westzijdeveld. Op de bovenste verdieping zijn drie slaapkamers een toilet met vaste wastafel, veel bergruimte door de ingebouwde kasten en toegang tot de royale bergzolder.

Parkeren in de omgeving is gratis. Aan de overkant onderaan de dijk en bij het haventje is een parkeerterrein waar u uw auto goed kunt parkeren en voor de elektrische auto is hier ook een oplaadpunt. Heeft u een hond of wilt u lekker wandelen of een rondje hardlopen dan kunt u hier ook goed aan uw trekken komen. Een leuk wandelrondje is langs de Veldweg en langs het Noordzeekanaal weer terug. Indien Sail er weer is, kunt u lopend naar de dijk bij het Noordzeekanaal en daar genieten van de boten die voorbij komen. U zit dan eerste rang.

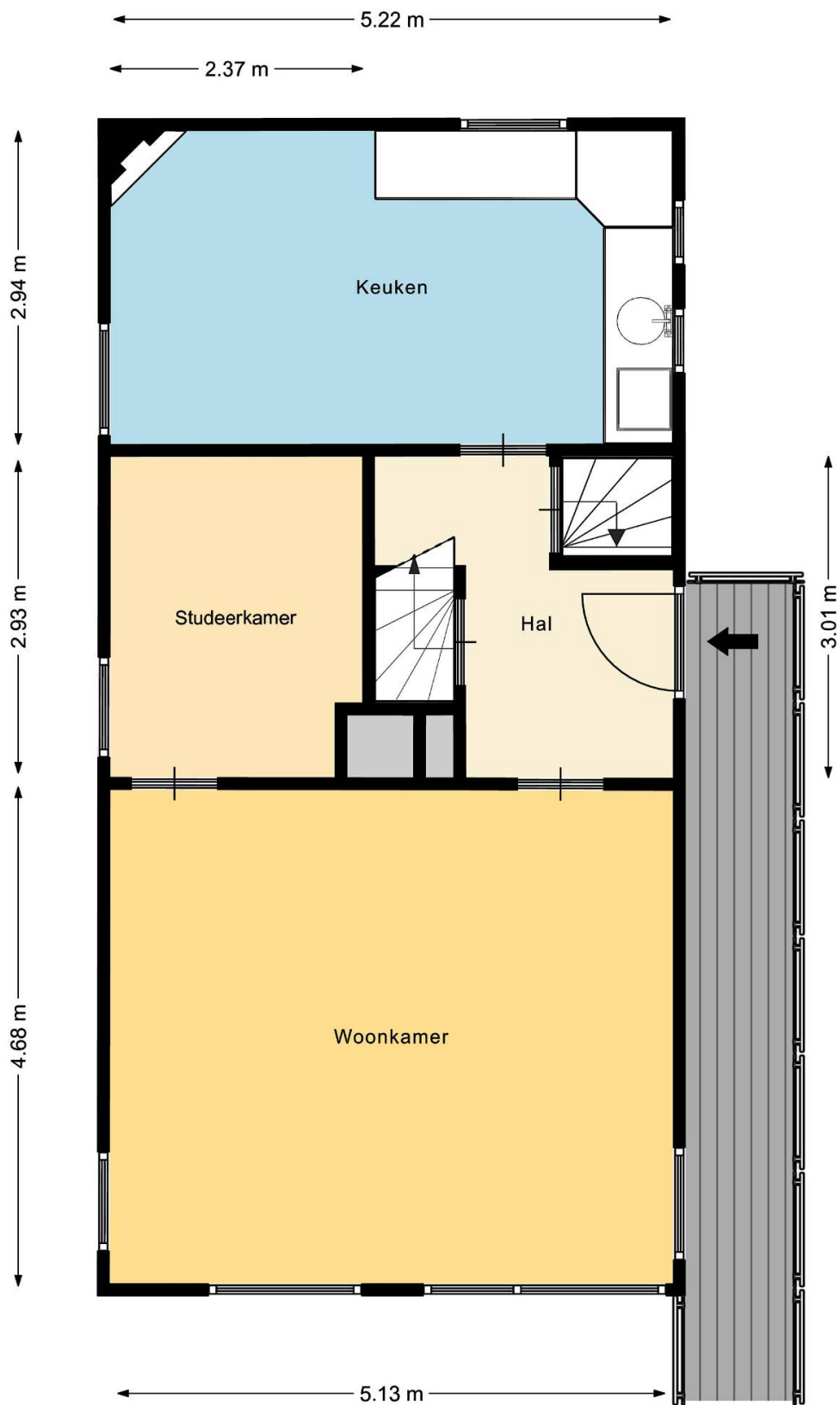
Voor de boodschappen kunt u terecht bij de Dekamarkt of de Aldi beide op circa 7 fietsminuten afstand. Ook het NS station en het centrum van Zaandam zijn op fietsafstand. De bushalte is voor de deur dus zonder auto bent u ook goed mobiel. Sportverenigingen zijn ruim vertegenwoordigd in Westzaan. Denkt u maar aan de tennisvereniging, voetbalvereniging, korfbalvereniging etc. Indien er natuurijs is dan kunt heerlijk vertoeven op de ijsbaan op de Zuid. Dit is altijd gezellig. De basisschool is ook op fietsafstand en kinderopvang zit om de hoek.

Sinterklaas komt bij u aan de overkant in het haventje aan: een ware happening.

Kortom een goede gezinswoning op eigen grond gunstig gelegen nabij het centrum van Zaandam en diverse uitvalswegen naar de grote steden. Alle voorzieningen zijn in de nabijheid. Dorps maar toch dicht bij de stad.

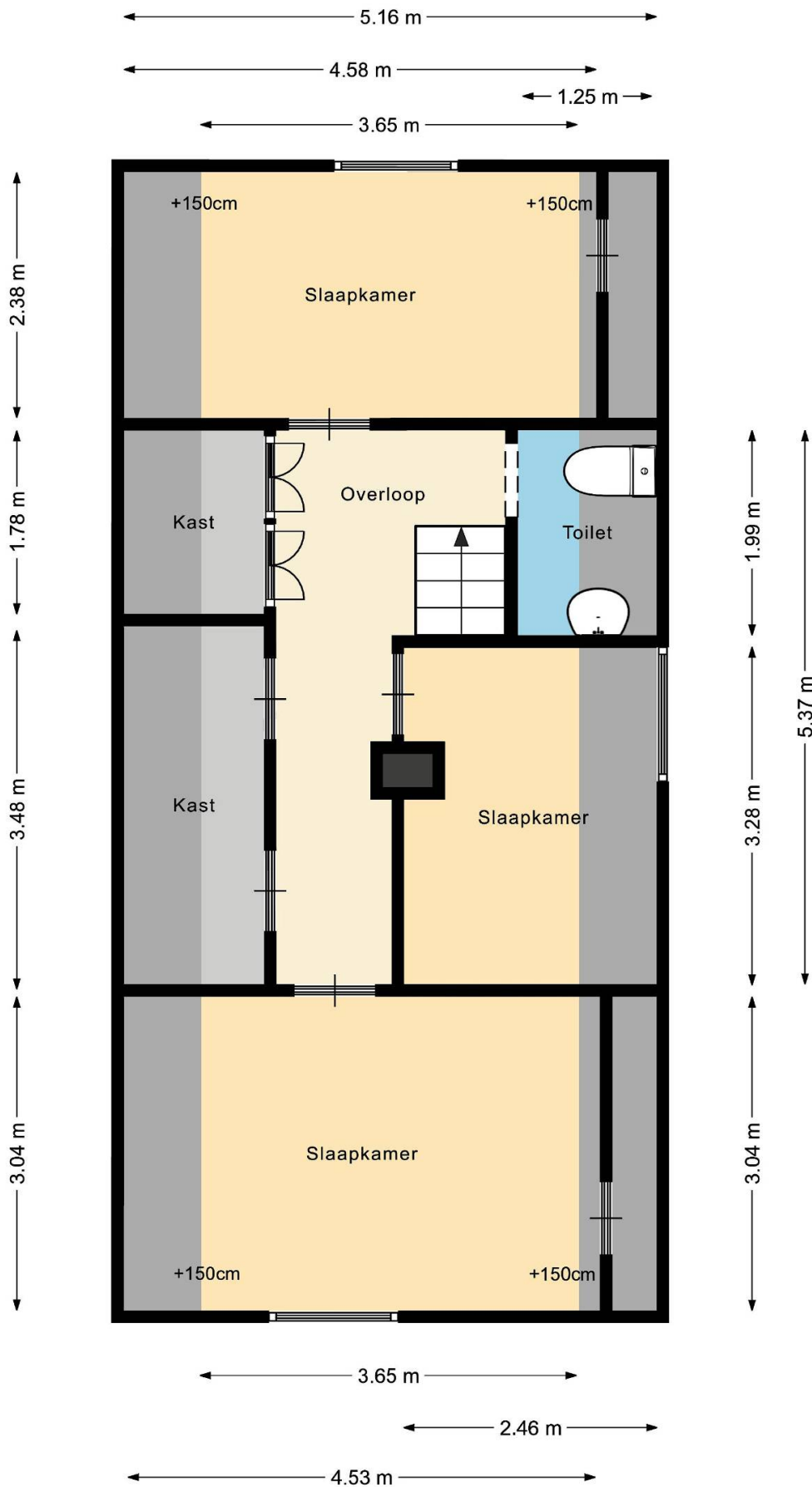


Simone Dijkman Makelaardij heeft deze plattegronden met zorg gemaakt ten behoeve van promotionele doeleinden.
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © Simone Dijkman Makelaardij



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

(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79



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

Adres te verkopen woning: Overtoom 76 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:				
- slaapkamer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zwarte kastje in de gang	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Plissé gordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- houten vloer(delen)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kurkvloeren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Design)radiator(en) convectorput	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- schilderij ophangstelsysteem	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:				
- Keramische kookplaat en afzuigkap	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Elektrische oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Kast met bovenkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast in souterrain	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Diepvrieskast in souterrain	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Hoge kast bovenste verdieping	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Onderbouwkast bovenste verdieping	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Spiegel bovenste verdieping	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- Houten kastje	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Spiegel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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"/>
(Klok)thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Close-in boiler keuken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ventilatiekastjes	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	X	<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"/>
Fuchsia en ceanothus (perk naast huis)	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Planten-rekken en – bakken	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2021. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Westzaan Sectie D Perceel 2166</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 al meer dan 75 jaar oud 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 al meer dan 75 jaar oud is. 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 de zakking is klein.

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:

Indien de gekozen notaris een notaris buiten Zaanstad betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de de doorhaling van verkopers hypotheek(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,00 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekende instantie(s) per aflossing; € 130,00 per akte van gehele doorhaling; € 150,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling.

Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorbereken aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden.

(Alle bedragen zijn exclusief B.T.W. en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht).

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de kopers aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van 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.