

PROVINCIALEWEG 206 ZAANDAM

RUIM WONEN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 700.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1939
Inhoud woning	: Circa 648m ³
Woonoppervlakte	: Circa 162m ²
Oppervlakte grond	: 263m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 48m ²
keuken	: Circa 9,9m ²
badkamer	: Circa 4,4m ²
slaapkamer	: Circa 14m ² , 11m ² , 17m ² , 16m ² , 5m ²
kelder	: Circa 32m ²
schuur	: Circa 4,16 meter x 2,74 meter
dakterras	: Circa 2,19m x 2,3m
terras erker	: Circa 2,25m ²
Tuinligging	: Oosten, 7 meter breed en 9,5 meter smalste gedeelte en 15,5 meter breedste gedeelte
Isolatie ramen	: Ja, grotendeels HR++, dubbel glas en enkel glas summier
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja, april 2023
EPA label en klasse	: B label, geldig tot 17-04-2035
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2009
Apparatuur	: Vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, combi-magnetron
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Erfdienstbaarheid om vanaf de Provincialeweg te komen van en te gaan, op de minst bezwaarlijke wijze te voet en/of met vervoermiddelen, waaronder begrepen automobielen naar de aanhorigheid, thans als tuin (en nog te bouwen garage) in gebruik, gelegen aan de achterzijde van gemeld woonhuis Provincialeweg 206.
Verwarming middels	: Intergas HR combiketel bouwjaar: 2023
Oplevering	: In overleg

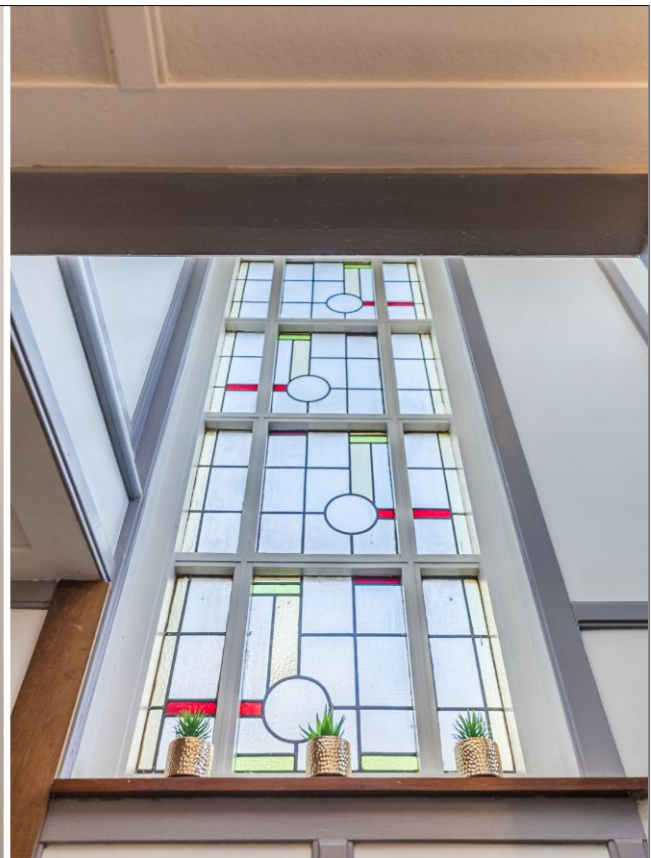
Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie H, nummer 3948, groot 236ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:

















































Indeling:

Kelder/souterrain: Zowel inpandig als vanaf buiten te bereiken. De ruimte is in tweeën opgedeeld. Er is een royale separate wasmachine/droger ruimte met close in boiler, grote ruimte te gebruiken voor verschillende doeleinden met grote kastruimte.

Begane grond : Entree, vestibule, hal met trapopgang naar de verdiepingen en trap naar de kelder/souterrain. In de hal treffen we het toilet met fontein aan. Aan de achterkant is de ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot het plateau welke middels de trap leidt naar de achtertuin. Zowel van binnenuit als via de achtertuin is het souterrain bereikbaar. In de achtertuin staat nog een ruime houten schuur voor de fietsen etc. Vanuit de hal betreden we de royale woonkamer voorzien van parketvloer en sfeervolle erker en open haard. Aan de achterkant van de woonkamer zit nog een deur welke toegang geeft tot de ruime tuin.

1e Verdieping : Bij de trapopgang zit nog een mooi glas in lood paneel. Er is een ruime overloop met toegang tot het dakterras en de trapopgang naar de zolder. Aan de achterkant is een ruime slaapkamer met vaste kast. In het midden is nog een goed bemeten slaapkamer en aan de voorkant is de gezellige 3^e slaapkamer over de gehele breedte van de woning met openslaande deuren naar het terras op de erker. De badkamer heeft een toilet, inloopdouche en wastafel.

2e Verdieping : Deze is te bereiken via een vaste trap. Er is een royale overloop met werkplek en opstelling voor de CV. Meteen links is de 1^e slaapkamer en de 2^e slaapkamer is heerlijk ruim en gelegen over de gehele diepte van de woning.

Bijzonderheden:

- Royale vrijstaande woning op een toplocatie, nabij het gezellige centrum van Zaandam
- Gelegen op eigen grond – maar liefst **263 m²** perceeloppervlakte
- Lichte doorzonwoonkamer met sfeervolle erker en open haard
- Vijf slaapkamers – ideaal voor gezinnen of thuiswerken
- Moderne badkamer met inloopdouche en hangcloset
- Authentieke details, zoals ronde ramen en prachtige glas-in-loodramen
- Recente CV-ketel (HR-combiketel, geplaatst in 2023)
- Uitgebreide isolatie: vloerisolatie (**2023**), spouw- en dakisolatie, plus grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas
- Moderne meterkast voorzien van automatische groepen
- Nieuw bitumen dak keuken (september 2023), goten en regenpijpen vernieuwd in 2019
- Positief monitoringsrapport beschikbaar van gemeente Zaanstad
- Let op: er zijn nog zachtboard plafonds aanwezig
- Gratis parkeren voor en naast de woning
- Centrale ligging: op loop- en fietsafstand van centrum Zaandam, NS-/busstation

Algemeen:

Royale vrijstaande woning op eigen grond, op steenworp van het centrum van Zaandam!

Bent u op zoek naar ruimte, karakter én een centrale ligging? Dan is deze robuuste vrijstaande woning precies wat u zoekt! Met maar liefst **vijf slaapkamers**, een grote zonnige tuin, een souterrain en eigen grond, biedt deze woning alle comfort voor een groot gezin, thuiswerkers of ruimtezoekers.

Een warm welkom

Zodra je aan komt rijden, valt deze karakteristieke woning direct op. Via de authentieke voordeur kom je in de charmante vestibule, dan de hal die je verwelkomt met originele details zoals glas-inloodramen bij de trapopgang. De ruime hal biedt toegang tot de kelder, het toilet, de royale doorzonwoonkamer en de keuken gelegen aan de achterzijde.

Sfeervol wonen

De woonkamer is licht en ruim, met een sfeervolle erker, een fraaie parketvloer en een open haard voor de winteravonden. De moderne keuken is van alle gemakken voorzien, inclusief granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je het balkon op, met een trap naar de zonnige achtertuin op het oosten. Dankzij de gunstige ligging heb je hier volop zon én privacy.

Veel ruimte binnen en buiten

In het ruime souterrain vind je volop bergruimte en een aparte was-/drogerruimte. Op de eerste verdieping zijn drie goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer met inloofdouche en hangcloset. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt nog twee extra kamers én een fijne werkplek op de overloop.

Toplocatie in Zaandam

De ligging? Perfect. Je woont hier op loop- of fietsafstand van het centrum van Zaandam, het NS-station én diverse scholen, kinderopvang en sportverenigingen. Ook het mooie Volkspark ligt vlakbij – ideaal voor een ochtendwandeling met de hond. En binnen no-time zit je op de A7 of A8 richting Amsterdam, Alkmaar of Purmerend.

Amsterdam binnen handbereik, maar meer ruimte en woongenot

Waar je in Amsterdam voor dit soort ruimte diep in de buidel moet tasten, krijg je in Zaandam nog echt waar voor je geld. Geniet van de rust, de ruimte én de gezelligheid van het vernieuwde stadscentrum, met leuke restaurants, winkels en de teruggebrachte gracht.

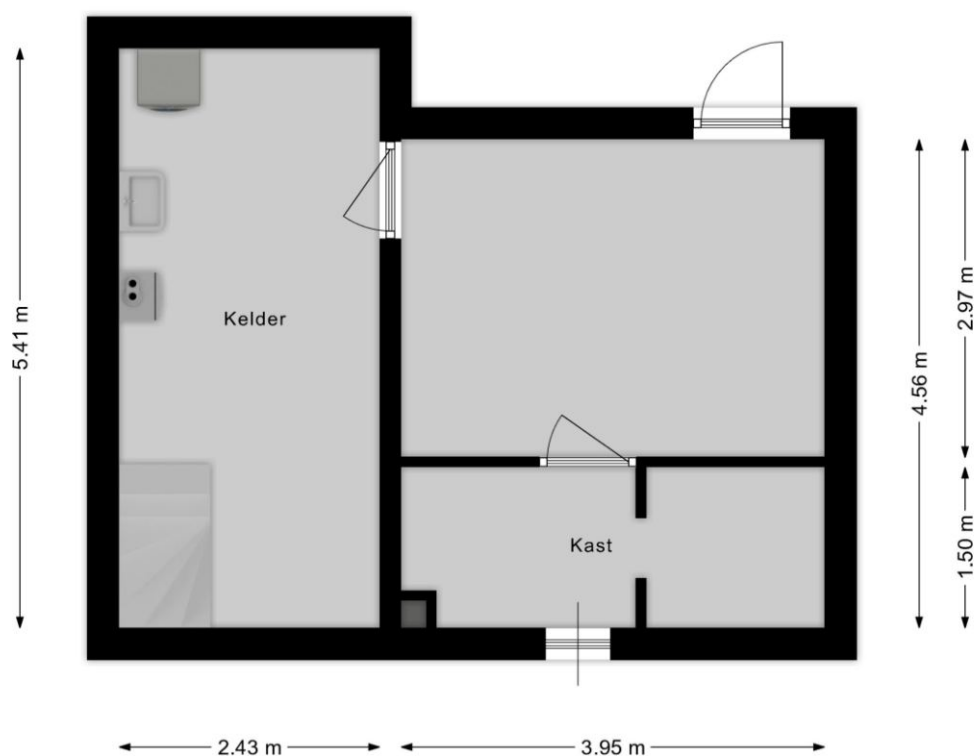
Kortom: ben jij op zoek naar een karaktervolle, ruime woning op eigen grond met alles binnen handbereik? Dan is dit je kans. Neem snel contact op en kom kijken!

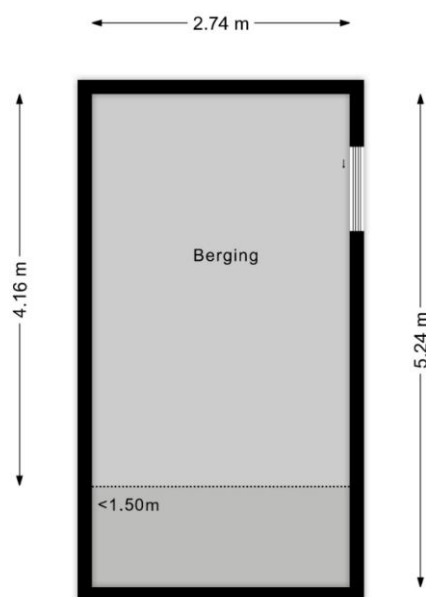


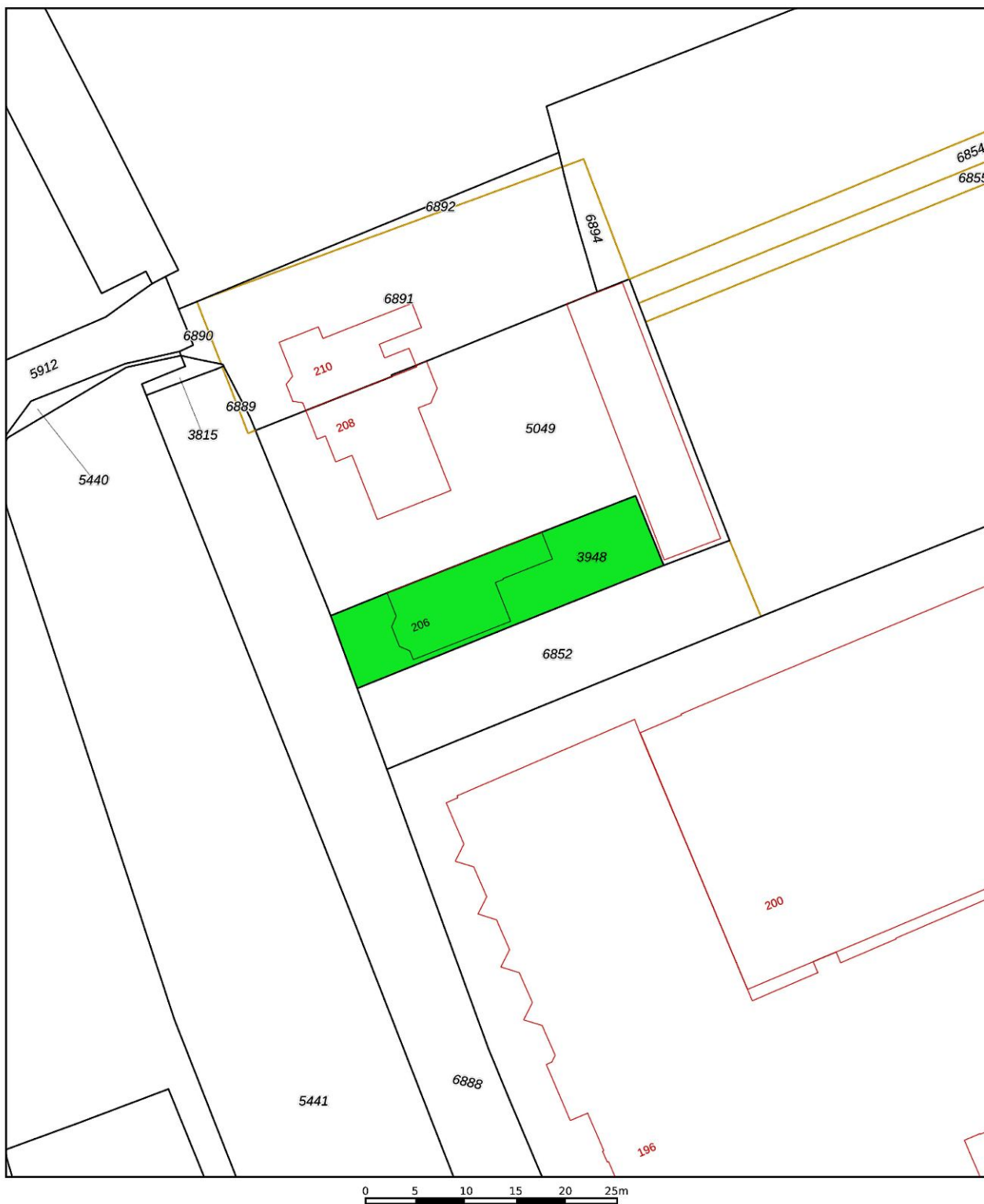












12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zaandam Sectie H Perceel 3948 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.	kadaster 
---	--	--

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, behoudens de pijpleidingen in het souterrain, 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 1939 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 1939. De fundering van het verkochte 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.

Er is een positief monitoringsrapport van de gemeente Zaanstad ter beschikking.

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 gebruiksooppervlakte. De meetinstructie 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.