

J.J. Allanstraat 371 Westzaan

LANDELIJK WONEN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1905
Inhoud woning	: Circa 377m ³
Woonoppervlakte	: Circa 100m ²
Oppervlakte grond	: 135m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 30m ²
keuken	: Circa 8,5m ²
badkamer	: Circa 3,5m ²
slaapkamer	: Circa 17m ² , 4,9m ² , 7,5m ²
zolder	: Circa 5,8m ² inpandige gebruiksoppervlakte
schuur	: Circa 13m ²
Tuinligging	: Westen, 5,5 meter breed en 12 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Nee
Muurisolatie	: Nee
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: G label, geldig tot 15 september 2035
Onderhoud woning binnen	: Redelijk
Onderhoud woning buiten	: Goed, behoudens schoorsteenpijp
Keuken bouwjaar	: Circa 2005
Apparatuur	: Geen
Kleur	: Off white
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Recht van overpad om naar de J.J. Allanstraat te komen
Verwarming middels	: Gaskachel
Warm water	: Geiser Vaillant
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2442, groot 135ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:





























Indeling:

Begane grond : Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de 1^e verdieping. Toegang tot de kelder en het toilet. Aan het eind van de hal is de keuken en badkamer met douche en wasmachine aansluiting. Kamer en suite met gaskachel.

1e Verdieping : Overloop met wastafel. Op de verdieping zijn een drietal slaapkamers. Een ruime slaapkamer over de gehele breedte aan de voorkant met dakkapel en vaste kasten. In het midden een slaapkamer met lichtkoepel en aan de achterkant is de 3^e ruime slaapkamer met ook een dakkapel.

Bijzonderheden:

Gelegen op eigen grond!

Fraai blokje van 3 woningen met nostalgische uitstraling

Zonnige tuin op het Westen met zicht op het natuurgebied (natura 2000)

Royale houten schuur in achtertuin

Kamer en suite

Dichte keuken met badkamer erachter

Op de verdieping zijn een drietal goed bemeten slaapkamers

Zolder voorzien van 2 dakramen te bereiken via vaste trap

Funderingsherstel dient uitgevoerd te worden. Buren hebben dit al gedaan

Kelder is niet waterdicht

Woning is na funderingsherstel naar eigen smaak in te delen en af te werken

Algemeen:

Een bijzonder blokje van 3 gelegen aan de J.J. Allanstraat 371 te Westzaan. Het mooie witte blokje van drie valt u meteen op als u door de straat rijdt. Vroeger stond tegenover dit blokje de cacao en chocoladefabriek de Paradijsvogel. Tevens is er toen gesproken over de tolhuisjes (dit blokje), omdat men tol wilden gaan heffen. De fabriek is gesloopt en er is nu een kleinschalig wijkje de Paradijsvogel. Het is hier heerlijk wonen en genieten van de polder.

De woning zelf is toe aan een nieuwe fundering en modernisering. Hier kunt u dus meteen uw eigen thuis van maken. Geen nieuwe keuken of badkamer van de vorige eigenaar die eigenlijk toch uw smaak niet was, maar meteen uw eigen handtekening.

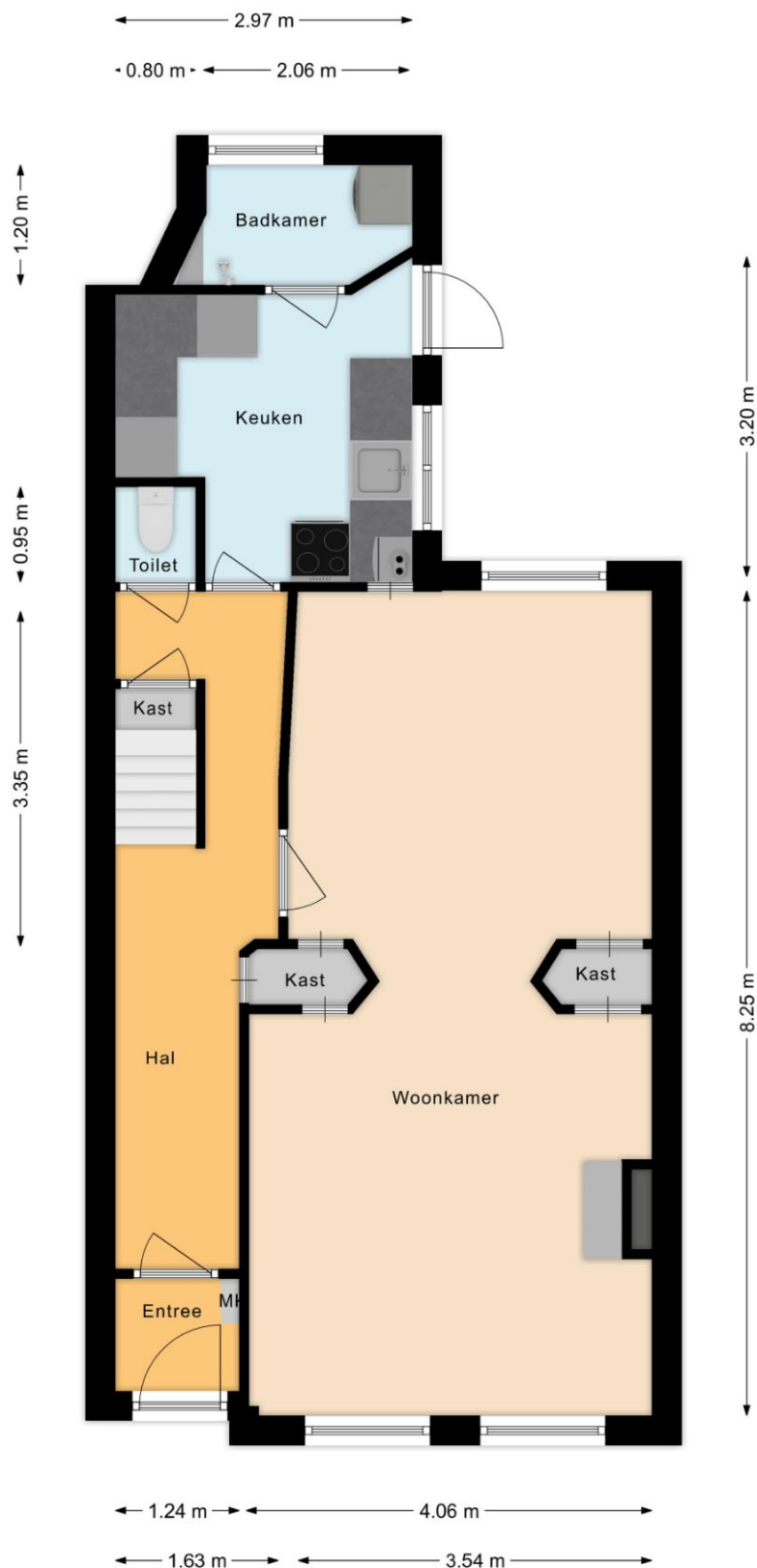
De woning is lekker ruim. Achter de voordeur treffen we een ruime hal met trapopgang naar de 1^e verdieping. Toegang tot de kelder en het toilet. Aan de achterkant in de aanbouw is de dichte keuken met badkamer (douche en wasmachine aansluiting). Er is een kamer en suite met schuifdeuren en kachel. Op de verdieping zijn een drietal slaapkamers, voor en achter een dakkapel en toegang tot de zolder welke voorzien is van 2 dakramen.

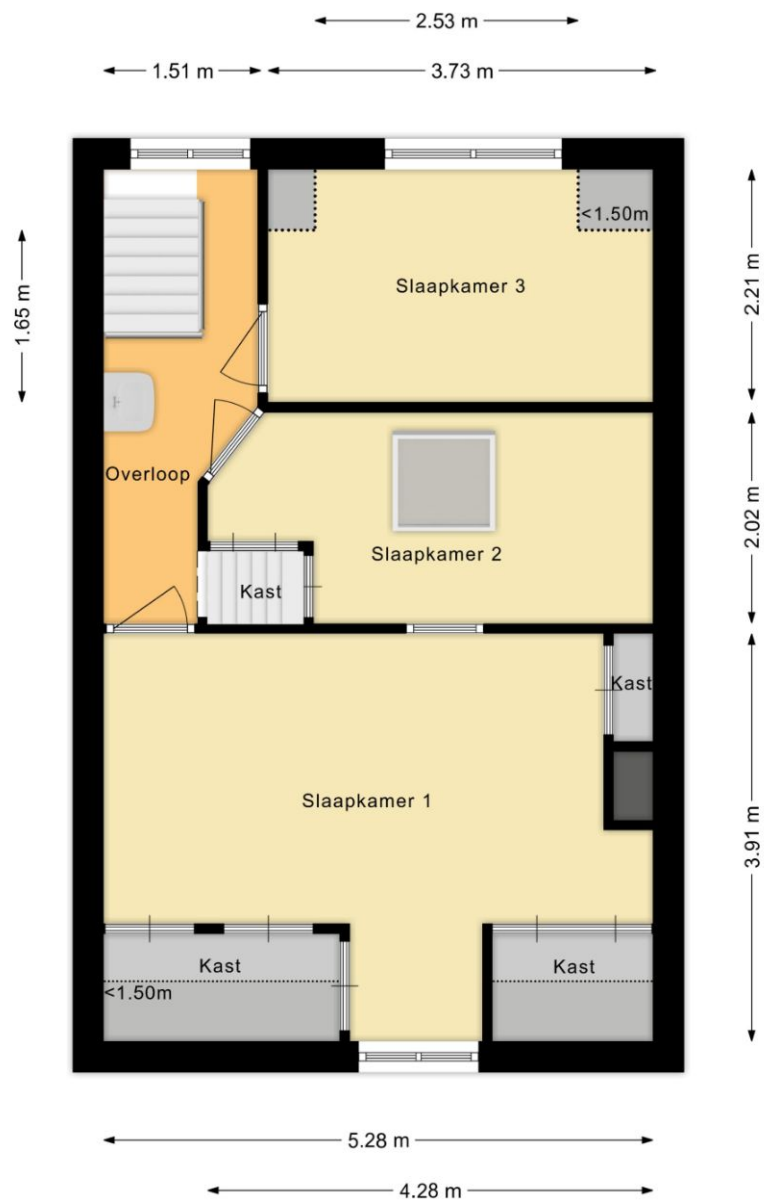
Ruimte genoeg om hier een mooie gezinswoning van te maken.

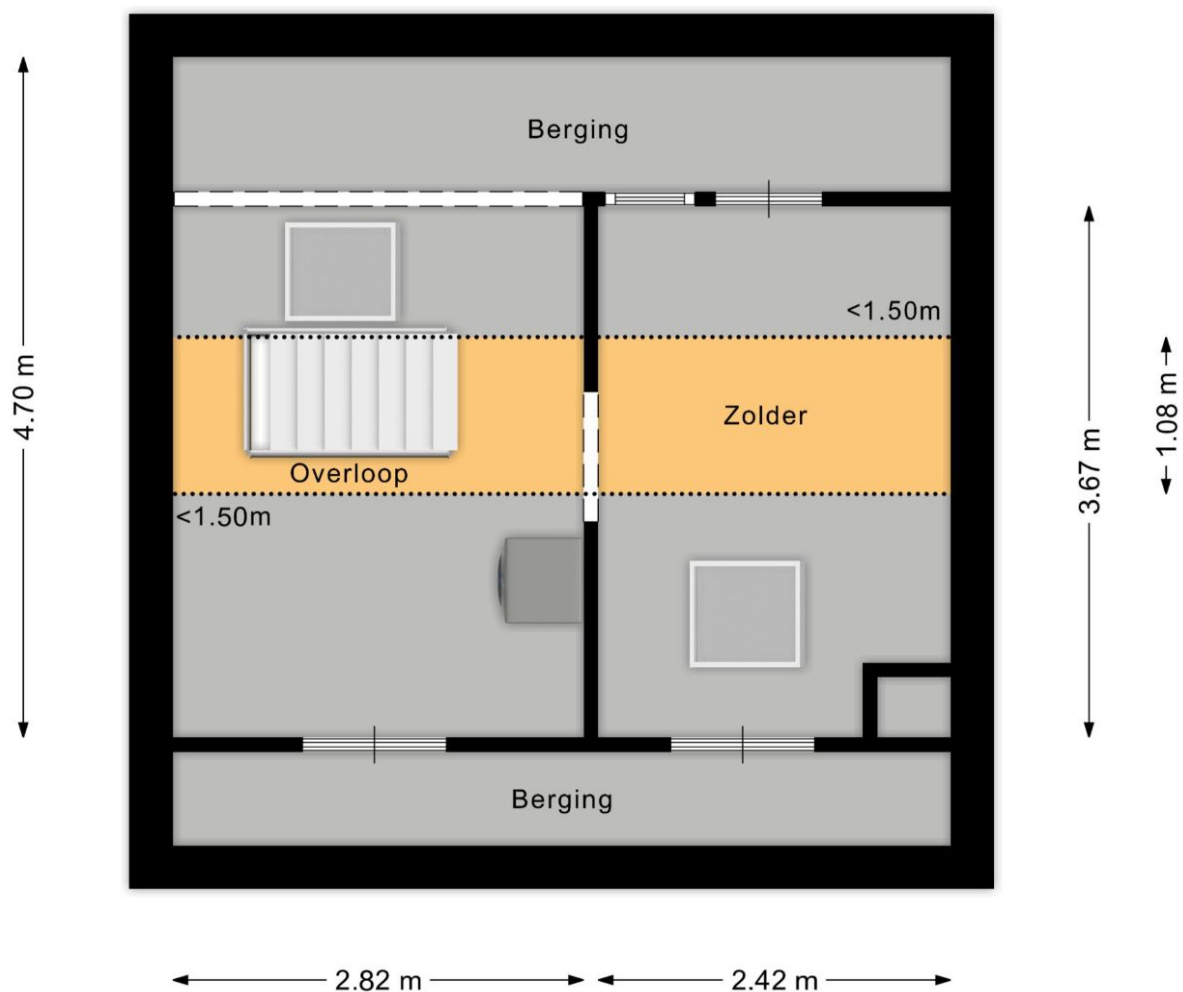
De ligging ten opzichte van voorzieningen is ook gunstig. Zo is het gelegen dicht bij het begin van het dorp. Hier treffen we een bakker, huisartsenpraktijk, tandarts, bloemenwinkel, garagebedrijf, kinderopvang en een basisschool aan. Op vrijdag is hier de wekelijkse markt met visboer, bakker, groenteboer en bloemenstal. In het midden van het dorp is de christelijke basisschool en buurtcentrum de Kwaker met aan de overkant het bewegingspark en niet te vergeten restaurant Jong Wijs. Aan het eind van het dorp zit de voetbalvereniging, tennisvereniging en de Dekamarkt. Met een mooie winter kunnen we hier ook schaatsen op de natuurijsbaan.

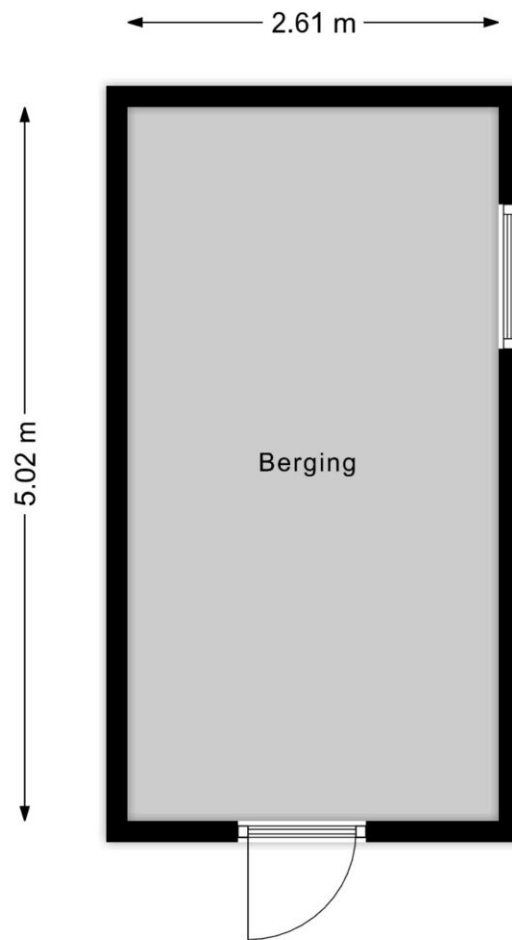
Daar u vrij aan het begin van het dorp woont bent u ook snel het dorp uit. Aan het begin van het dorp is de bushalte die u richting Koog aan de Zaan of Beverwijk kan brengen. Met de fiets is het circa 20 minuten naar het NS station. Ook kunt u met de auto naar het station en het is hier gratis parkeren. Op de snelweg bent u met 5 minuten richting de grote steden.

Kortom heerlijk rustig dorps wonen met alle voorzieningen in de nabijheid. Komt u hier genieten van de rust en de natuur?









Lijst van zaken



Adres te verkopen woning: J.J. Allanstraat 371 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:				
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
-	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- geiser	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

Asbestclausule:

Tot 1 juli 1905 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 1905 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 1905. 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 burens hebben al funderingsherstel laten uitvoeren. Monitoringsrapport geeft een kleine zakking, maar gezien het feit dat de burens funderingsherstel hebben uitgevoerd, dient het bij deze woning ook uitgevoerd te worden. Er is een offerte van het bedrijf Funderingsherstel uit Zaandam.**

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.

Opkoopbescherming 2025:

Indien de WOZ waarde € 405.000,- of minder is dan mag de nieuwe eigenaar de woning de eerste 4 jaar niet zonder vergunning van de gemeente Zaanstad verhuren.

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.