



Raadhuisstraat 21 - Koog aan de Zaan

Koopsom € 995.000,00 kosten koper

Omschrijving

Wij bieden aan:

Prachtig groot vrijstaand degelijk en recentelijk aan de buitenzijde geheel geactualiseerd pand, bestaande uit twee verdiepingen met een totaal oppervlak van maar liefst 216 m² en een grote zolderverdieping van nog eens 76 m², gesitueerd op een riant perceel van 368 m² eigen grond.

Gelegen in de gewilde gezellige levendige winkelstraat de Raadhuisstraat in "Oud Koog" te Koog aan de Zaan.

Zeer centraal gelegen, op korte loopafstand van het nabijgelegen treinstation met snelle directe verbinding naar Amsterdam Centraal (15 min) en Schiphol (25 min). Op 2 auto-minuten van de A8 naar het nabijgelegen Amsterdam, Schiphol en de rest van de regio.

Grote supermarkten, scholen, gezondheidszorg, sportcentra en alles wat er verder te wensen valt zijn alle in de buurt, terwijl de Zaanse Schans en het grote natuur/recreatie gebied het Twiske om de hoek liggen.

Het pand met een inhoud van 954 m³ is gebouwd met duurzame en vrijwel onderhoudsvrije materialen en uniek voor hartje stad is de zeer grote fijne groene zonovergoten (zuid-w. ligging) diepe en brede tuin van ca. 16 m x 14,5 m groot. Omzoomd door hoge hardhouten schuttingen met toegangspoort biedt deze tuin daardoor volkomen privacy en veiligheid.

Daarnaast noemen we nog de prachtige volgroeide bomen en borders en groot terras.

Privé parkeergelegenheid voor uw voertuig is er aan de voorzijde van het pand op eigen terrein, bestaande uit een ruime luxe carport van 25 m², die en dat is heel bijzonder, met lexaan-glazen rolluiken geheel elektrisch (met afstandsbediening) veilig is af te sluiten, waarna er een directe toegang is tot het woonhuis middels een eigen separate entree. Daarnaast is er ruim voldoende openbare parkeergelegenheid.

Zoals gezegd is recentelijk de gehele buitenzijde van het pand professioneel geactualiseerd, met onder andere rondom geheel nieuwe onderhoudsvrije duurzame moderne KERALIT gevelbekleding en is het complete dak van het pand vernieuwd met geheel nieuw dakbeschot, waarna het hele dak voorzien is van nieuwe kwalitatief hoogstaande stormvaste dakpannen in een prachtige leisteekleur. Verder zijn de dakgoten vervangen en staan alle kozijnen van het gehele huis perfect in de lak.

Tot recent was het pand in gebruik als woning met inpandige tandartspraktijk, maar e.e.a. is bouwtechnisch eenvoudig aan te passen tot de bestemming die u zelf voor ogen heeft, zoals bijvoorbeeld een grote luxe woning, dan wel een praktijk/kantoor aan huis of gedeelde bewoning voor meerdere huishoudens, waarbij ook in de grote tuin uitgebouwd kan worden, (uiteraard afhankelijk van gemeentelijke toestemming). U ziet, dit pand heeft een grote flexibiliteit met betrekking tot de bestemming en indeling, maar wordt aangeboden "as is - where is" en is onder voorbehoud van gunning.

De huidige indeling is als volgt:

De begane grond verdieping die 113 m² beslaat, is globaal verdeeld in een praktijkgedeelte aan de voorzijde en een woongedeelte aan de achterzijde.

Via de voorkant van het pand aan de straatzijde komt men in een zeer ruime hal waarin tevens een toiletruimte, de toegangsdeur naar het achterliggende deel van het pand en de trap naar de eerste verdieping gesitueerd zijn.

De hal biedt verder toegang aan een grote praktijkruimte/woonkamer over de gehele breedte van de voorzijde van het pand waarin een tweede trap naar de eerste verdieping gebouwd is.

Deze kamer biedt op zijn beurt ook weer toegang tot de achterliggende riante huidige woonkamer die bijna de gehele achterzijde van het pand bestrijkt.

Deze woonkamer is geheel voorzien van een luxe massieve eiken parketvloer en heeft voor de

winteravonden een heerlijke open haard. De cv-radiatoren zijn in de vloer verwerkt en de kamer heeft een prachtig ruim zicht op de grote perfect onderhouden beschutte tuin met riant terras, dat op zonnige zomerdagen bereikbaar is middels een grote schuifpui.

Via de woonkamer komt men vervolgens in een ruime open keuken met een grote bijkeuken.

Voorbij de keuken is er dan de hal met separate toegangsdeur naar de carport.

De eerste verdieping die 103 m² beslaat, bereikt men via een van de twee trappen.

De trap vanuit de hal op de begane grond leidt ons naar verdiepingshal. Van daaruit zijn de twee aan de voorzijde gelegen kamers bereikbaar, alsmede de aan de achterzijde gelegen grote badkamer en een derde -zeer riante- (slaap)kamer, die geheel voorzien is van een prachtige massieve mahonie parketvloer. laatstgenoemde kamer heeft eveneens een grote schuifpui die naar een ruim balkon leidt.

In de verdiepingshal is verder nog een separaat toilet en de vlizotrap naar de tweede verdieping, 100 m² groot, bestaande uit een beloopbare hoge droge verwarmde zolderverdieping die ingedeeld is in drie grote ruimten, waar waterleidingen en afvoer, alsmede cv aansluitingen al aanwezig zijn. In deze ruimten kunnen bijvoorbeeld slaapkamers (middels dakkapellen) en een badkamer gerealiseerd worden, of bijvoorbeeld een geheel appartement voor een inwonend kind.

Bijzonderheden:

Bouwjaar omstreeks 1980,

Woonoppervlakte ca. 216 m², NEN 2580

Zolderverdieping ca. 76m², NEN 2580

Eigen grond

Energielabel C

Wordt "as is - where is" aangeboden en is onder voorbehoud van gunning

Snelle oplevering mogelijk.

We offer :

Beautiful large solid detached property, recently completely updated on the outside, consisting 2 floors with a total surface of no less than 216 m² and a large attic floor of another 76 m², situated on a spacious plot of 368m² of private land.

Located in the popular cozy lively shopping street Raadhuisstraat in "Oud Koog" in Koog aan de Zaan.

Very centrally located, a short walk from the nearby train station with a fast direct connection to Amsterdam Central (15 min) and Schiphol (25 min). A 2-minute drive from the A8 to nearby Amsterdam, Schiphol and the rest of the region.

Large supermarkets, schools, health care, sports centers and everything else you could wish for are all nearby, while the Zaanse Schans and the large nature / recreation area Twiske are just around the corner.

The property with a volume of 954 m³ is built with sustainable and virtually maintenance-free materials and unique for the heart of the city is the very large fine green sun-drenched (south-west facing) deep and wide garden of approx. 16 mx 14.5 m. Bordered by high hardwood fences with access gate, this garden therefore offers complete privacy and security.

In addition, we also mention the beautiful mature trees and borders and large terrace. Private parking for your vehicle is available at the front of the building on its own property, consisting of a spacious luxury carport of 25 m², which, and that is very special, can be closed safely with lexan glass roller shutters completely electrically (with remote control), after which there is direct access to the house via a separate entrance. In addition, there is more than enough public parking.

As mentioned, the entire exterior of the building has recently been professionally updated, including all-new maintenance-free sustainable modern KERALIT facade cladding all around and the entire roof of the building has been renewed with completely new roof boarding, after which the entire roof has been fitted with new high-quality storm-proof roof tiles in a beautiful slate colour. Furthermore, the gutters have been replaced and all the window frames of the entire house are perfectly painted.

Until recently, the building was used as a home with an indoor dental practice, but everything can easily be adapted to the purpose you have in mind, such as a large luxury home, or a practice/office at home or shared occupancy for multiple households, with the possibility of expanding the large garden (subject to municipal permission, of course). As you can see, this building has great flexibility with regard to its purpose and layout, but is offered "as is - where is" and is subject to approval. The current layout is as follows:

The ground floor, which covers 113 m², is roughly divided into a practice area at the front and a living area at the rear.

Through the front of the building on the street side, one enters a very spacious hall in which a toilet, the access door to the rear part of the building and the stairs to the first floor are also located.

The hall also provides access to a large practice room/living room across the entire width of the front of the building in which a second staircase to the first floor has been built.

This room in turn also provides access to the spacious current living room behind it, which covers almost the entire rear of the building.

This living room is fully equipped with a luxurious solid oak parquet floor and has a lovely fireplace for the winter evenings.

The central heating radiators are incorporated in the floor and the room has a beautiful, spacious view of the large, perfectly maintained, sheltered garden with a spacious terrace, which can be reached on sunny summer days through a large sliding door.

Through the living room, one then enters a spacious open kitchen with a large utility room.

Past the kitchen there is the hall with separate access door to the carport. The first floor, which covers 103 m², can be reached via one of the two staircases.

The staircase from the hall on the ground floor leads us to the landing. From there, the two rooms at the front can be reached, as well as the large bathroom at the rear and a third -very spacious- (bed)room, which is completely equipped with a beautiful solid mahogany parquet floor.

The latter room also has a large sliding door that leads to a spacious balcony.

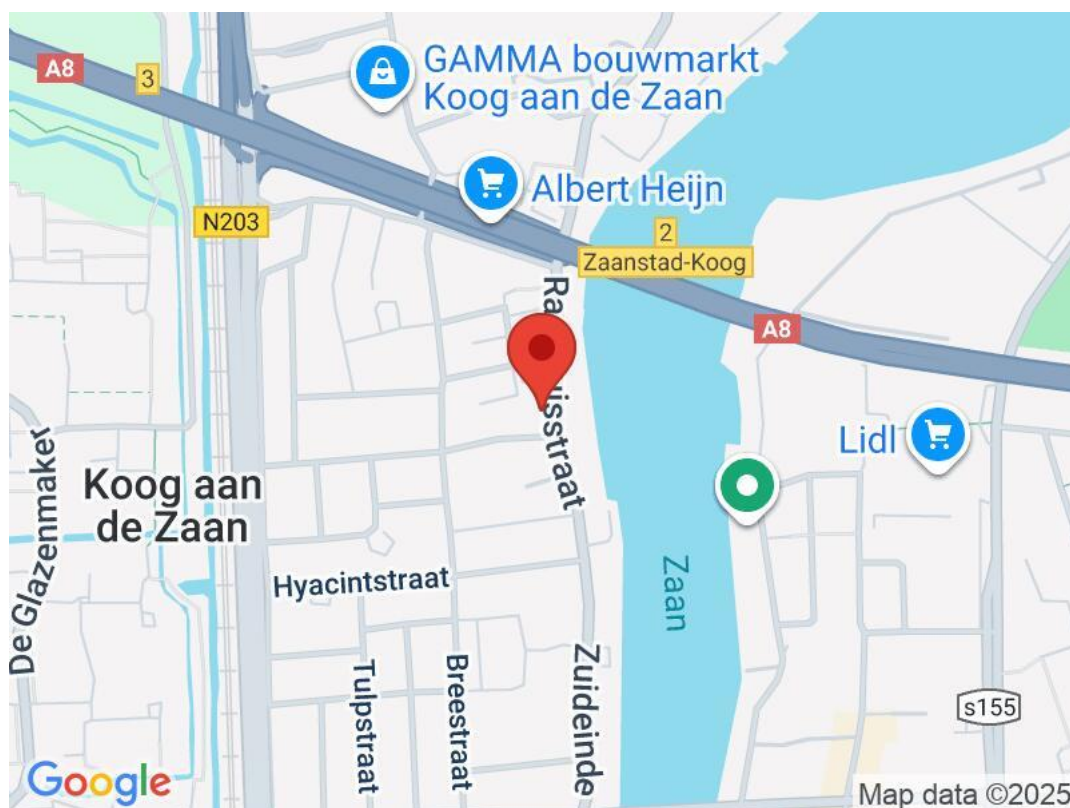
In the landing, there is also a separate toilet and the loft ladder to the second floor, 100 m² in size, consisting of a walkable high dry heated attic floor that is divided into three large rooms, where water pipes and drainage, as well as central heating connections are already present. In these rooms, for example, bedrooms (by means of dormers) and a bathroom can be realized,

Kenmerken

Koopsom	: € 995.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 954 m ³
Perceel oppervlakte	: 363 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 216 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Achtertuin 240 m ²
Garage	: Carport
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Raadhuisstraat 21
1541 JA KOOG AAN DE ZAAAN













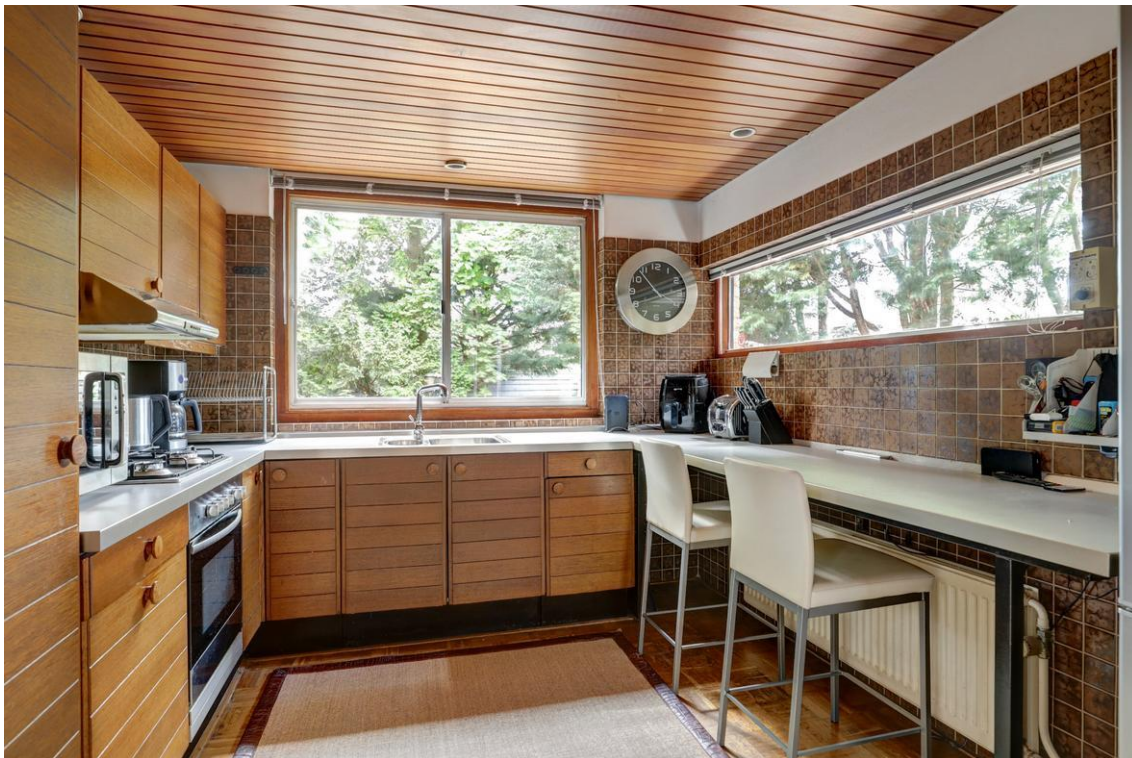
















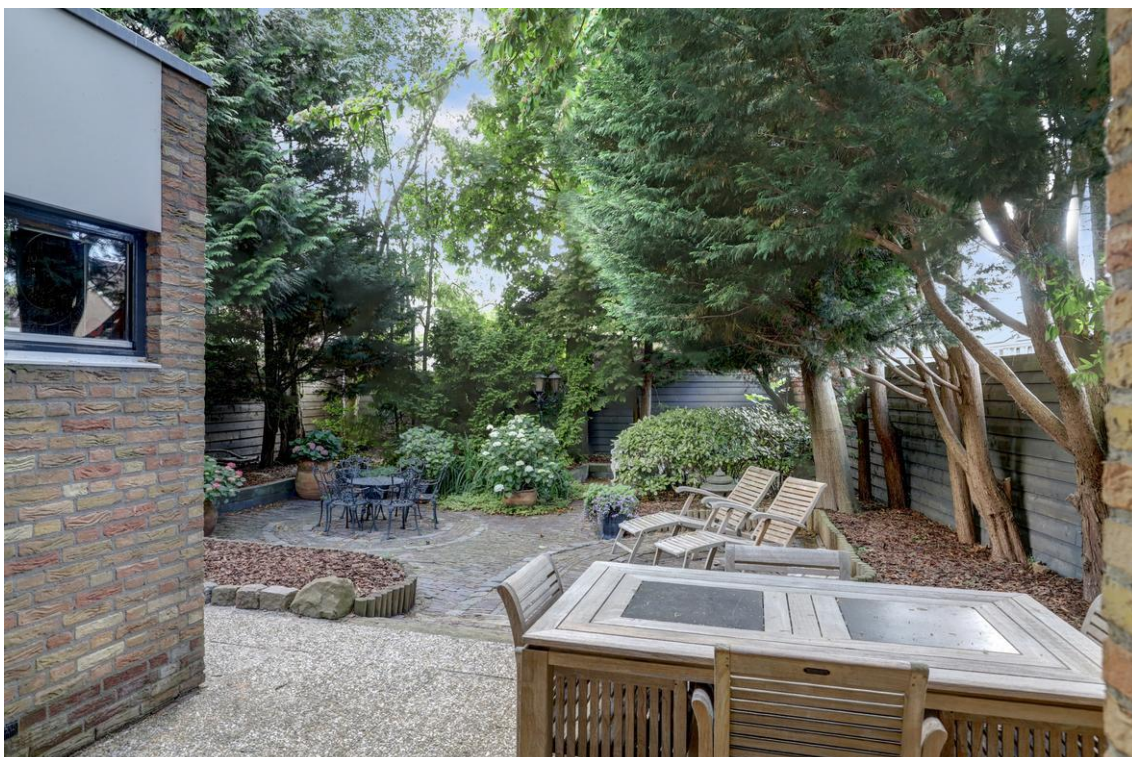






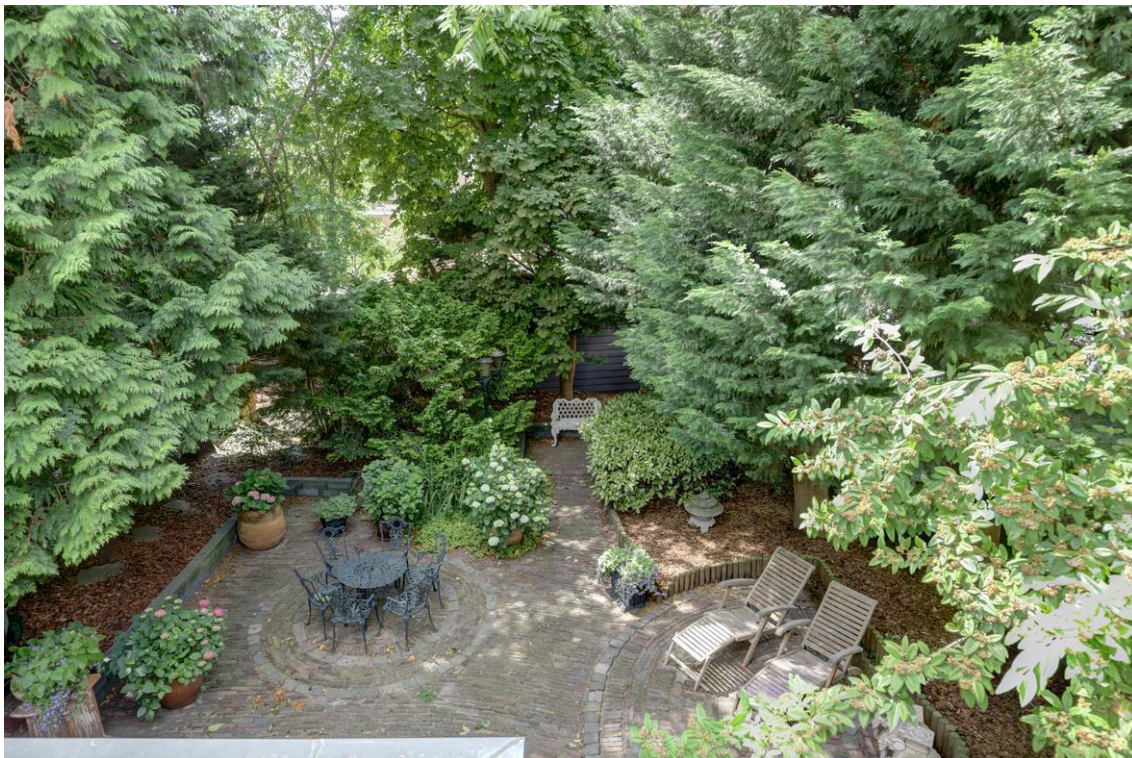




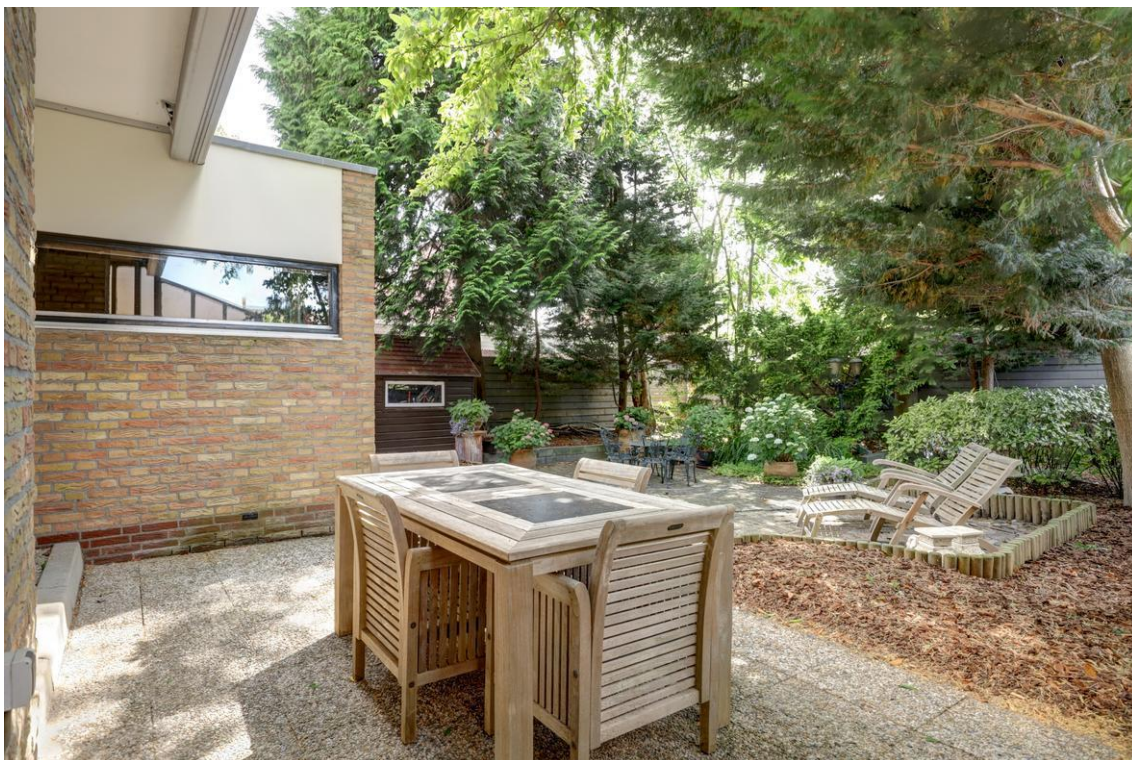








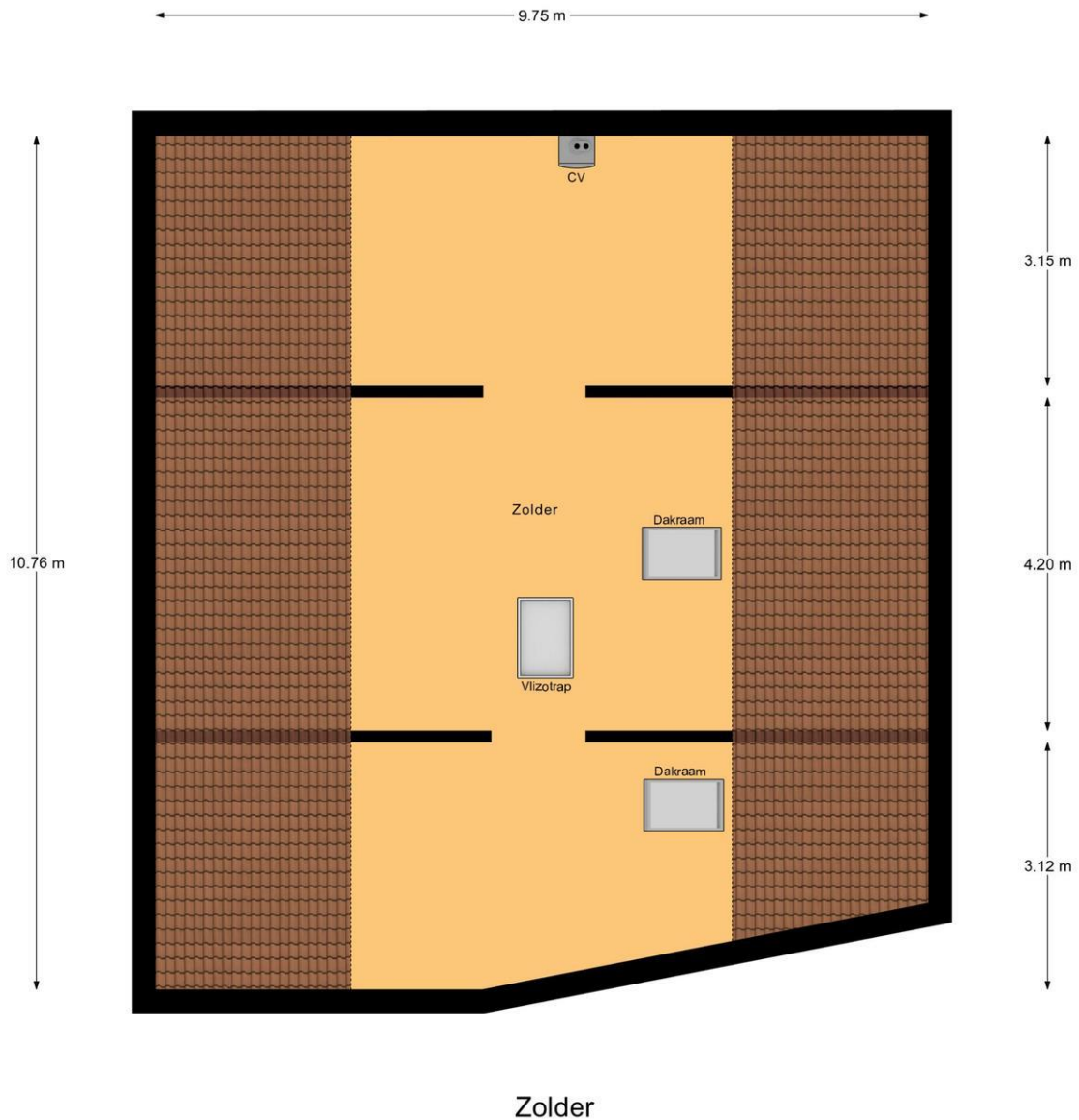






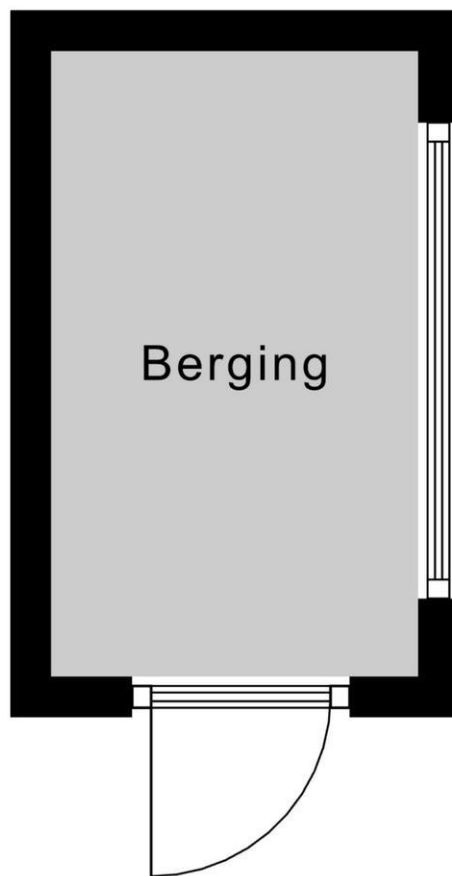




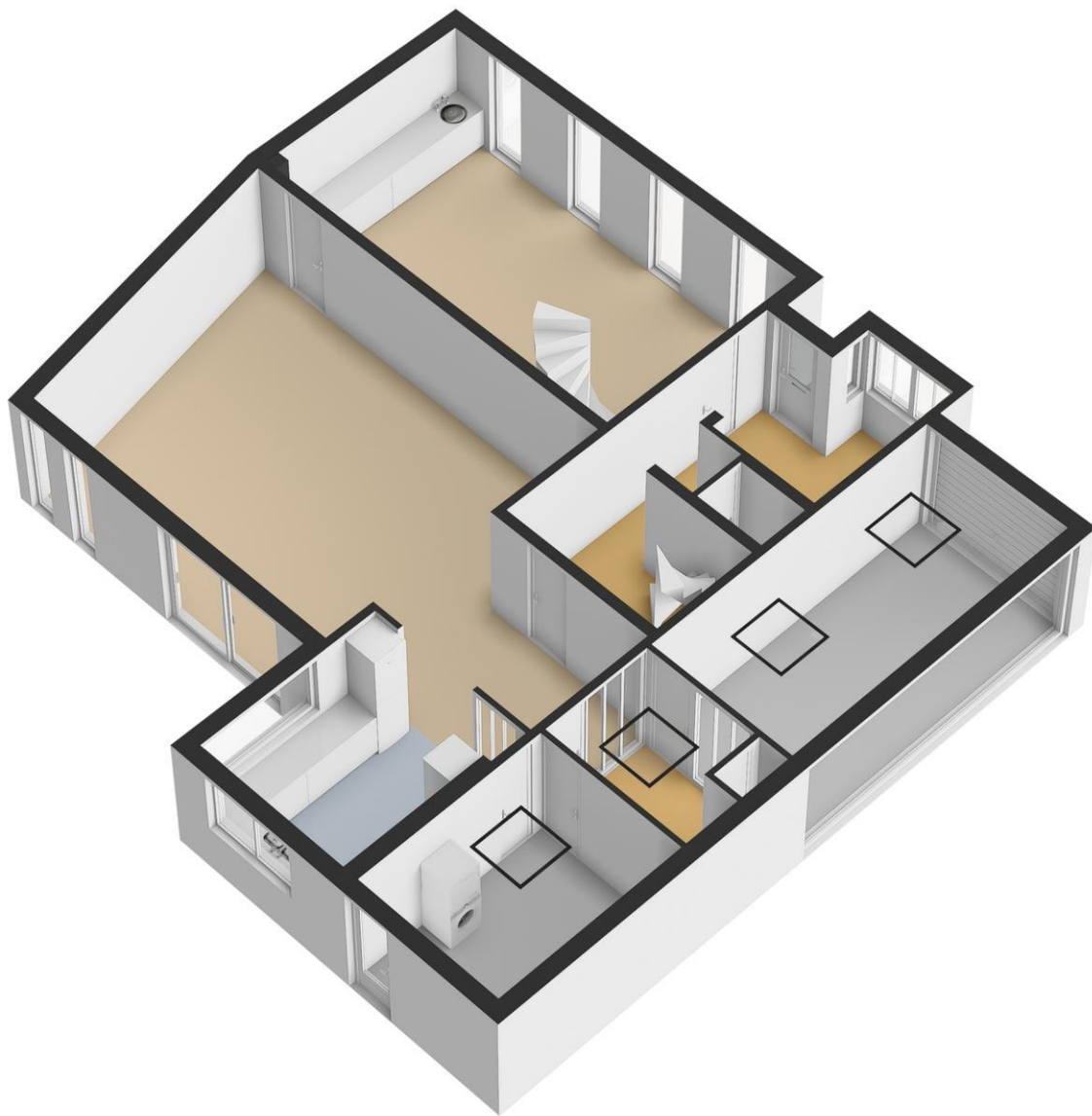


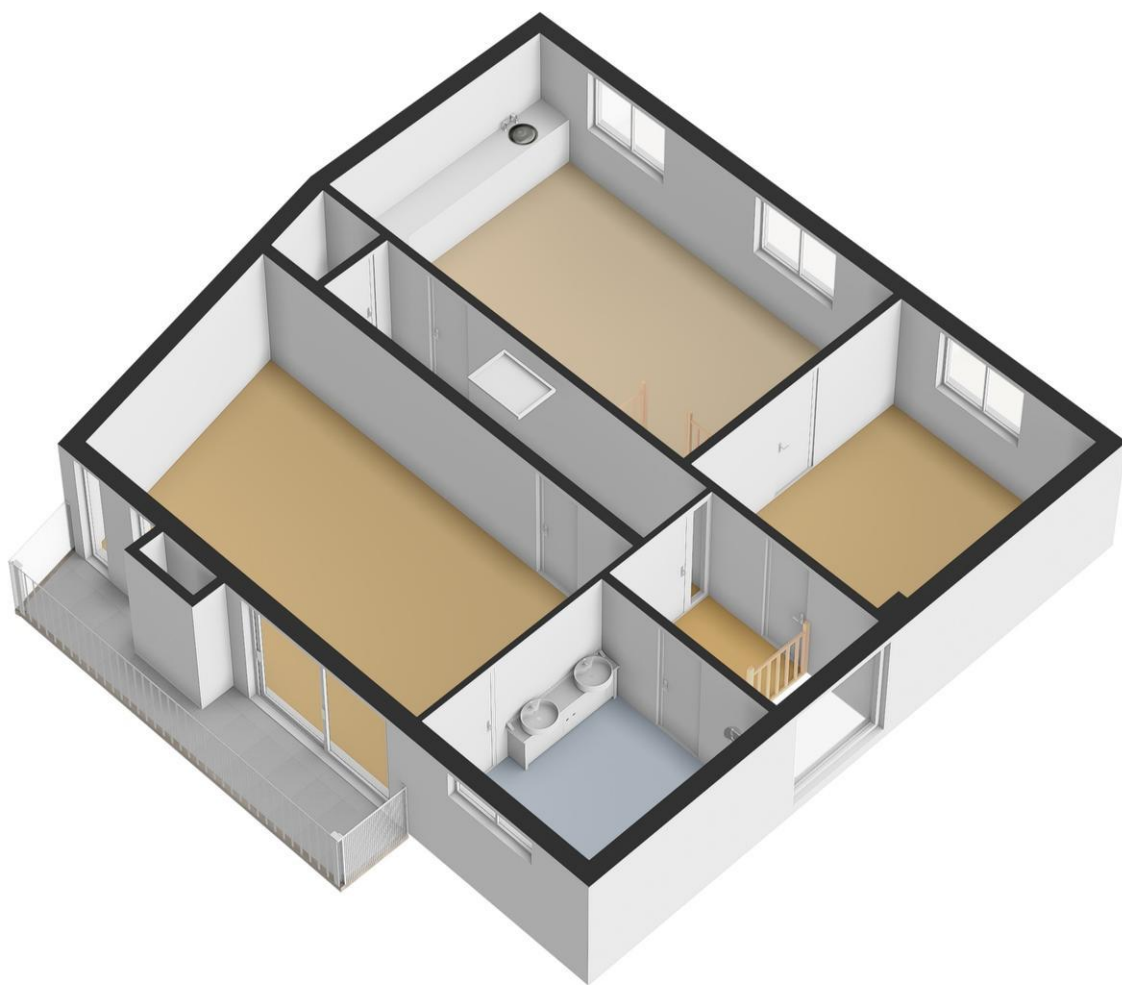
← 1.35 m →

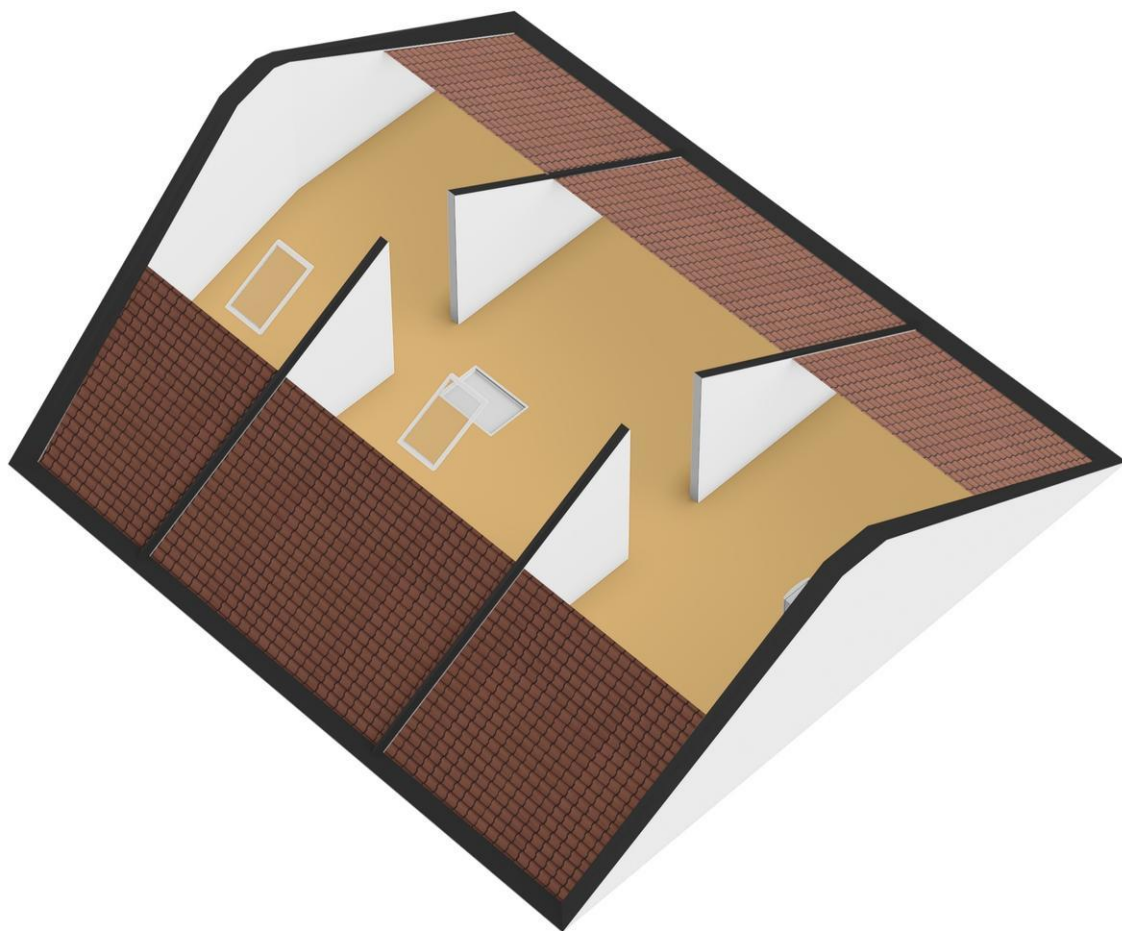
2.30 m



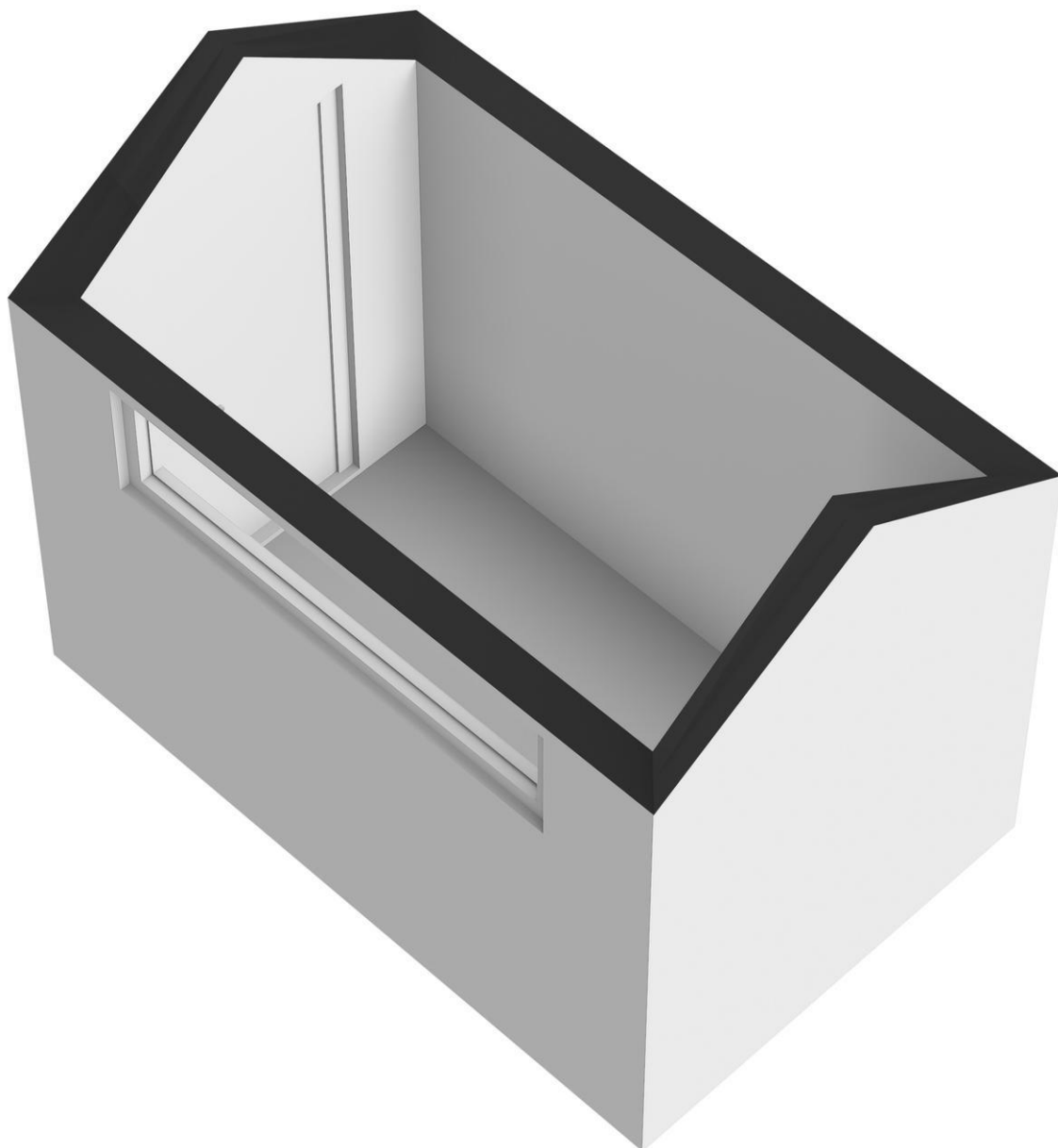
Berging







zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl