

Middel 78 Westzaan

LANDELIJK WONEN MET PARKACHTIGE TUIN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1935
Inhoud woning	: Circa 314m ³
Woonoppervlakte	: Circa 90m ²
Oppervlakte grond	: 499m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 34m ²
badkamer	: Circa 4m ²
slaapkamer	: Circa 12,5m ² , 7,9m ² , 11m ² ,
berging	: Circa 7m ²
overkapping	: Circa 9m ²
tuinhuis/overkapping	: Circa 19,4m ² en 7,9m ²
Tuinligging	: Oosten, 12 meter breed en 30 meter diep
Isolatie ramen	: Ja, HR+ en HR++
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Nee
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: F geldig
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2002
Apparatuur	: Gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met vriesladen, oven
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Remeha combiketel bouwjaar: 2018
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie A, nummer 1697 en 1960, groot 139ca en 360ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:











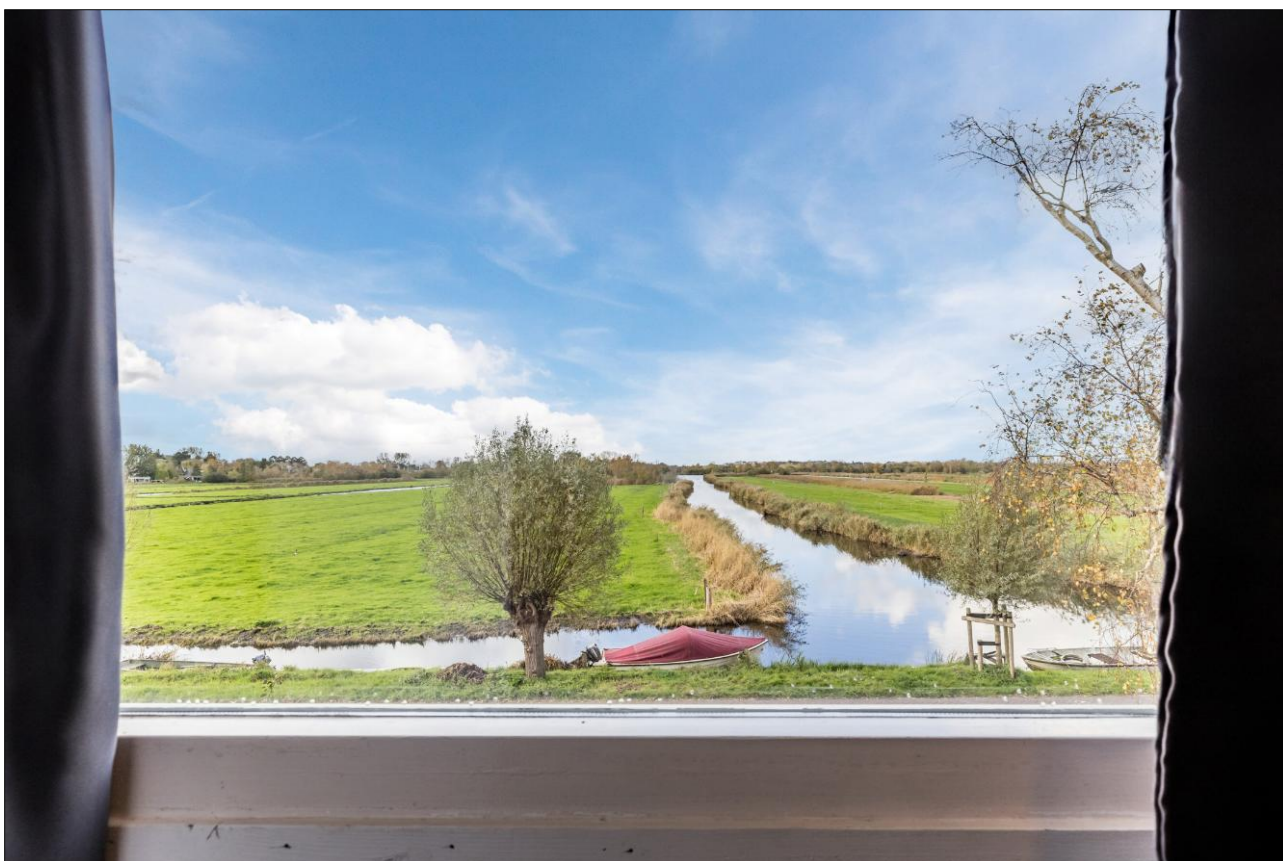






























Indeling:

Begane grond : Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de 1^e verdieping. L- vormige woonkamer met sfeervolle erker en houtkachel aan de voorkant. Aan de achterkant is de nette open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Achter de keuken is de bijkeuken met net toilet en waskast.

1e Verdieping : Royale overloop met werkplek, slaapkamer met dakkapel aan de achterkant. Aan de voorkant is de 2^e slaapkamer met dakkapel en de badkamer. De badkamer is klein maar fijn. We hebben een douchecabine, ligbad en badkamermeubel.

2e Verdieping : Overloop met CV opstelling en de 3^e slaapkamer, voorzien van dakkapel

Bijzonderheden:

Royaal perceel eigen grond van 499m²

Parkachtige tuin met veranda, terras en tuinhuis

Achter het tuinhuis is de fietsenberging grenzend aan het weiland

Sfeervolle woning met aan de voorkant vrij uitzicht over natuurgebied

Rust en ruimtezoekers komen hier aan hun trekken, alsmede de tuinliefhebbers

Op vakantie in eigen tuin

Gezellige woonkamer met houtkachel en open keuken

Drie goed bemeten slaapkamers

Schilderwerk buiten 2024

Gunstige ligging nabij de bushalte, fietspad richting Koog ad Zaan NS station en winkelcentrum

Heerlijke wandelroute met of zonder hond

Vaarwater aan de voorkant

Bootje gelegen aan de voorkant in het water krijgt de koper erbij

Voorkant is natuurgebied

Westzaan beschikt over een supermarkt, bakker, kinderopvang, huisarts, tandarts etc.

Iedere vrijdag de wekelijkse markt met Volendammer visboer

Basisschool en sportverenigingen op fietsafstand

Algemeen:

Op zoek naar het buitenleven onder de rook van Amsterdam?

Zo dichtbij Amsterdam kunt u heerlijk rustig wonen met de natuur aan uw voeten. De diepe parkachtige tuin is gelegen aan het weiland. Aan de voorkant heeft u schitterend uitzicht op het Natuurgebied "De Reef". Het bootje aan de voorkant blijft achter, waardoor u op een mooie herfstdag de polder kunt verkennen. Het is hier een el do rado aan weidevogels. Tevens hebben we ook een natuurplek waar het heerlijk wandelen en genieten van de natuur is. Met uw hond kunt u verschillende blokjes om.

We beginnen aan de voorkant alwaar u uw auto gratis voor de deur kunt parkeren. Naast erker zit de voordeur en betreedt u de hal met trapopgang naar de 1^e verdieping. Hier is ook de moderne meterkast. De doorzonkamer met houtkachel heeft aan de achterkant een mooie open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hierachter is de bijkeuken met wasmachinekast, en het toilet. Op de 1^e verdieping is een royale overloop met werkplek. Misschien wilt u deze wel bij de slaapkamer trekken. Dit is mogelijk. De slaapkamer is voorzien van een dakkapel. Aan de voorkant is de 2^e slaapkamer welke ook beschikt over een dakkapel. Hiernaast is de badkamer met ligbad, douchecabine en badkamermeubel met wasbak.

Via de vaste trap komen we op de 2^e verdieping ook weer met een dakkapel. Hier is de 3^e ruime slaapkamer. Ook is hier de CV opstelling.

De achtertuin dit is een verhaal apart. We treffen hier een goede schuur aan, een ruime veranda waar u menig uurtje zult vertoeven. We hebben een ruim terras en nog een groot tuinhuis. Wordt dit uw eigen werkruimte of een heerlijke chillhoek voor de kinderen. Achter het tuinhuis is nog een fietsenberging en hier kunt u uw hout voor de houtkachel opslaan. De tuin is werkelijk fantastisch een vakantie naar het buitenland is voor u niet meer aan de orde. Waarom op reis als u heerlijk vakantie kunt vieren in uw eigen tuin. Kom tot rust en geniet van het buitenleven.

Bent u degene die op zoek is naar, rust, natuur en heeft u groene vingers kom dan zelf even kijken. Laat u verbazen en misschien wordt dit wel uw nieuwe stek. Tot gauw op nummer 78!

Kadastrale kaart



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Westzaan Sectie A Perceel 1697 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 
---	--	--

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Middel 78 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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	X	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	X	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast in de schuur	X	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	☐	☐	☐
- gordijnen	X	☐	☐	☐
- rolgordijnen	X	☐	☐	☐
- luxaflex	X	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	X	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	X	☐	☐	☐
Houtkachel	X	☐	☐	☐
radiatoren	X	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- bank	X	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afzuigkap en gaskooplaan	X	☐	☐	☐
- Koelkast met vriesladen	X	☐	☐	☐
- Oven	X	☐	☐	☐
- Vaatwasser	X	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Planchet	X	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	X	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	☐	☐	☐
Rookmelders	X	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	X	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	☐	☐	☐
Beplanting	X	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	X	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	☐	☐	☐
Bank en koelkast in tuinhuis	X	☐	☐	☐
Boot	X	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- vlaggenmast(houder)	X	☐	☐	☐

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 1935 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 1930. In 2016 heeft er funderingsonderzoek plaatsgevonden. De fundering is ingedeeld in categorie II (binnen 25 jaar zijn onderlinge zettingsverschillen te verwachten) Sinds 2015 wordt de fundering ook ieder jaar gemonitord. Dit rapport ziet er gunstig uit en geeft een kleine zakking. 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.

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.