

Tolstoistraat 47 Zaandam

MOOI APPARTEMENT IN HET CENTRUM



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Bijzonderheden:

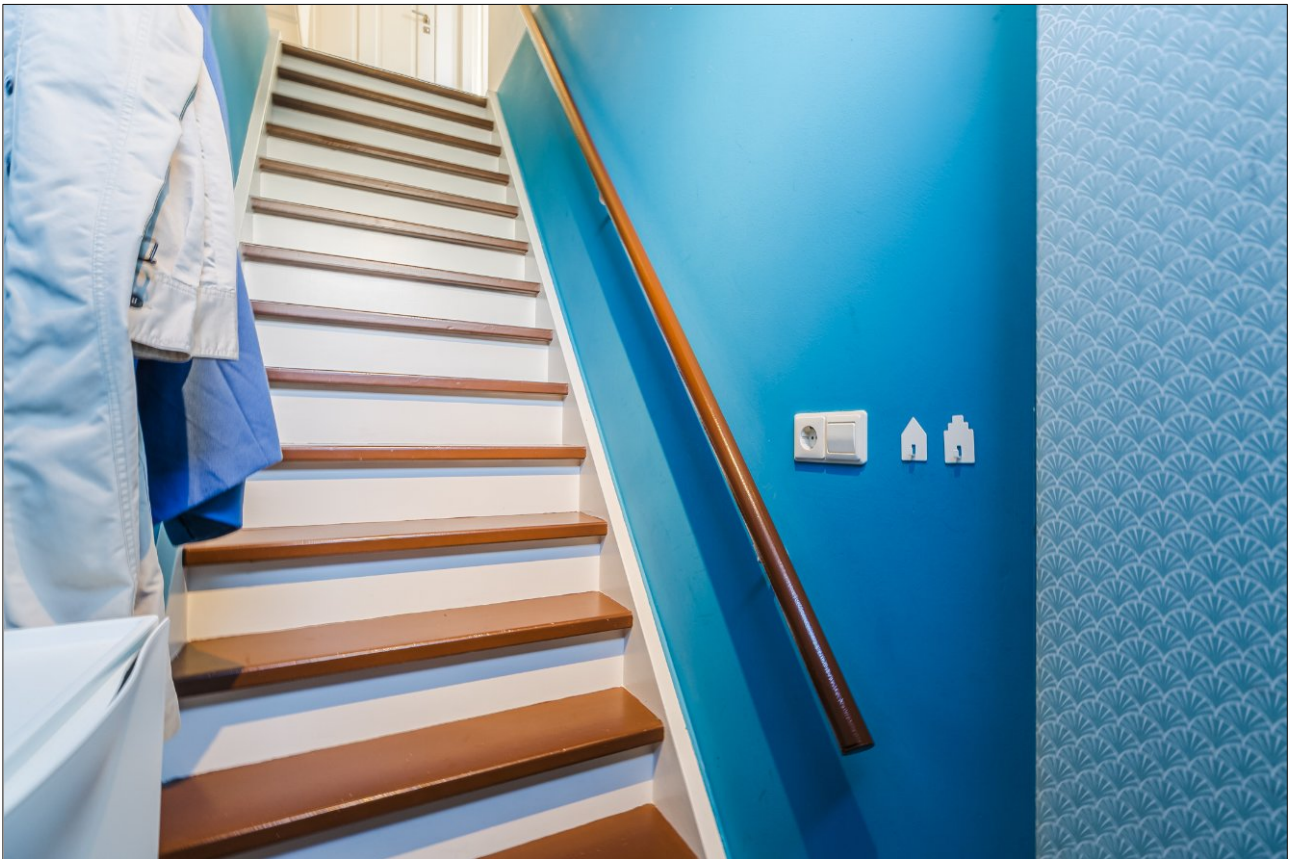
Bouwjaar woning	: Circa 1921
Inhoud woning	: Circa 129m ³
Woonoppervlakte	: Circa 35,5m ²
Dakterras	: Zuiden, 12,7m ²
Isolatie ramen	: Ja
EPA label en klasse	: G, label geldig tot 23-10-2030
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Inductiekookplaat, afzuigkap, combi-magnetron
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas hre combiketel bouwjaar: 2006
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie K, nummer 12489, A2, gelegen op eigen grond

Een kijkje in en om de woning:























Algemeen:

Sfeervol wonen, hartje Zaandam in de Russische buurt – ideaal voor starters!

Op zoek naar een gezellig appartement op een toplocatie? In het bruisende centrum van Zaandam ligt dit sfeervolle 2-kamerappartement op de eerste verdieping. Het complex staat op eigen grond én de fundering is al hersteld – wel zo'n fijn begin!

Via je eigen entree kom je boven op de overloop met direct het toilet met fontein. Vervolgens stap je de knusse, lichte woonkamer binnen, met aan de voorzijde de open keuken voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap en combi-magnetron. De praktische kast met CV-opstelling heeft een wasmachineaansluiting, al hebben de huidige eigenaren slim extra leefruimte gecreëerd door hun wasmachine op het dakterras in een speciale kast te plaatsen.

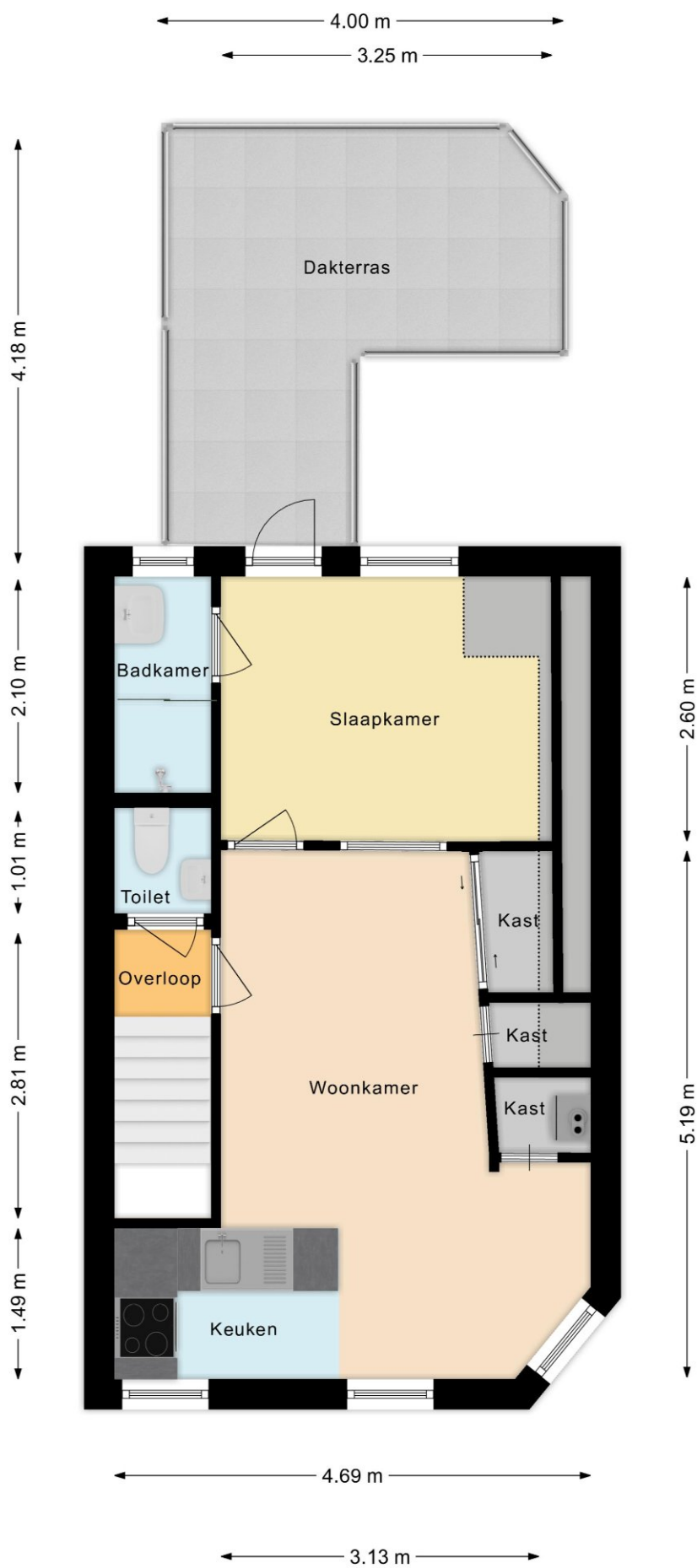
Aan de achterzijde vind je de rustige slaapkamer met directe toegang tot de badkamer, uitgerust met een wastafelmeubel en douchecabine. Vanuit de slaapkamer loop je zó het zonnige dakterras op – gelegen op het heerlijke zuiden, perfect voor ieder zonnemoment.

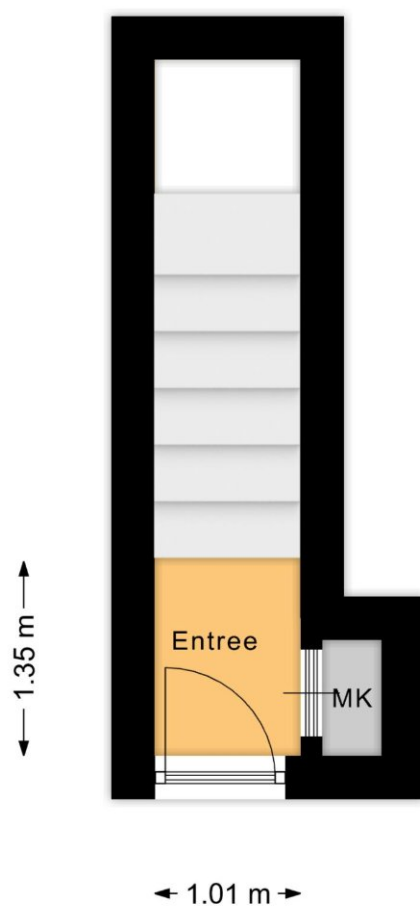
Alle voorzieningen liggen letterlijk om de hoek: winkels, supermarkten, restaurantjes en gezellige cafés. Op donderdag en zaterdag is er de lokale markt op 3 minuten loopafstand. Ook OV-voorzieningen zijn dichtbij; je hebt de bushalte en het NS-station (8 minuten loopafstand) op korte loopafstand. Met de trein ben je in 20 minuten op centraal station Amsterdam. Een auto heb je hier eigenlijk niet nodig, maar wie dat wil kan bij de gemeente Zaanstad twee parkeervergunningen aanvragen.

Ben jij starter en zoek je een fijne, sfeervolle plek midden in de stad? Dan is dit appartement precies wat je zoekt. Kom snel kijken!

Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond
- Herstelde fundering
- Hoekappartement
- Complex bestaande uit beneden en bovenwoning.
- Ruim dakterras op het zonnige Zuiden
- Separate slaapkamer en badkamer
- Gezellige woonkamer met open keuken
- Fraaie paneeldeuren
- Lage energiekosten
- Rustige ligging
- Bushalte en NS station om de hoek
- Mogelijkheid voor 2 parkeervergunningen
- Servicekosten € 30,- per maand





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 1921 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."

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.