

# LINDENLAAN 49 ZAANDIJK



Simone Dijkman  
MAKELAARDIJ



# Vraagprijs € 550.000,- k.k.

## Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1930
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 463m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 120m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 205m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer</b>	: Circa 36m <sup>2</sup>
<b>half open keuken</b>	: Circa 5,6m <sup>2</sup>
<b>bijkeuken</b>	: Circa 3,5m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 4,8m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 14,7m <sup>2</sup> , 10m <sup>2</sup> , 5,4m <sup>2</sup> , 12,9m <sup>2</sup> , 5m <sup>2</sup>
<b>berging</b>	: Circa 1,79 meter x 3,21 meter
<b>Tuinligging</b>	: Zuiden, 7,5 meter breed en 12,5 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Dubbel glas en voorzetramen
<b>Dakisolatie</b>	: Nee
<b>Muurisolatie</b>	: Nee
<b>Vloerisolatie</b>	: Nee
<b>EPA label en klasse</b>	: E label
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed, maar gedateerd
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Circa 1996
<b>Apparatuur</b>	: Gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast
<b>Kleur</b>	: Wit
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: combiketel <b>bouwjaar</b> : 2014
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Notaris</b>	: <b>Vaste notaris Dijkhuis te Koog ad Zaan</b>

Kadastraal bekend gemeente Zaanwijk, sectie A, nummer 5328, groot 205ca eigen grond

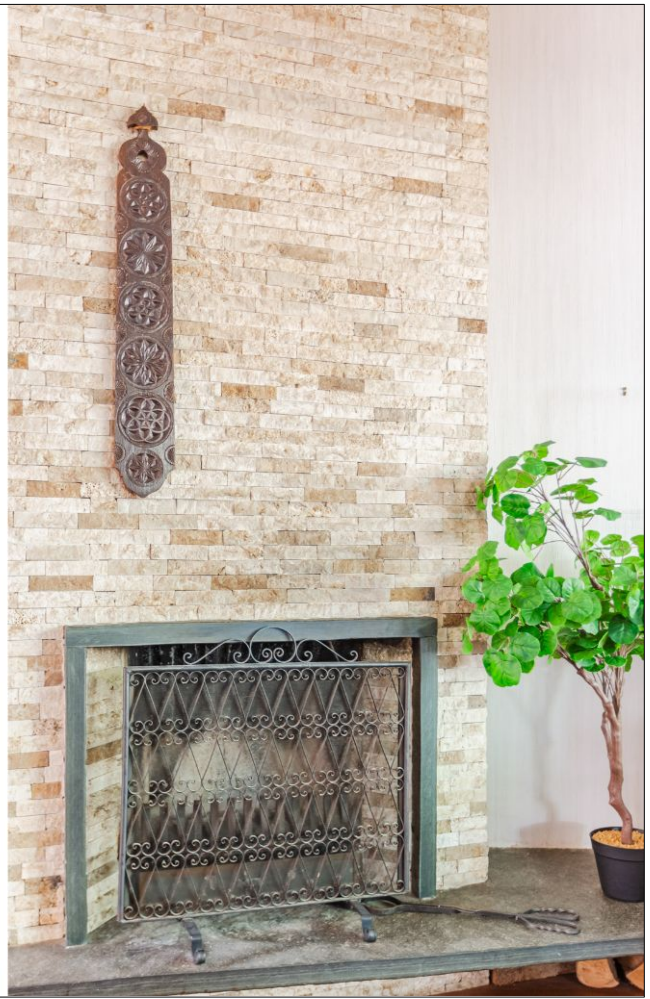
## Een kijkje in en om de woning:





































## Indeling:

**Begane grond** : Entree, hal met trapopgang, meterkast en toegang tot de doorzonwookamer met open haard, erker en zijkamer. De half open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. In de bijkeuken is de CV opstelling, bergkast en toilet. Alsmede toegang tot de zonnige tuin.

**1e Verdieping** : Overloop, ruime badkamer met douchecabine, wastafel en 2<sup>e</sup> toilet. Aan de achterkant is de ouderslaapkamer met vaste kast. Aan de voorkant zijn 2 slaapkamers met elk een vaste kast.

**2e Verdieping** : Ruime overloop met aan de voorkant een slaapkamer voorzien van vaste kast. Aan de achterkant is een royale slaapkamer met dakkapel en vaste wastafel.

## Bijzonderheden:

- \*Sfeervolle twee onder één kapwoning
- \*Eigen grond
- \*Zonnige tuin op het Zuiden
- \*Tuin met diverse zitjes
- \*Vijf slaapkamers
- \*Woonkamer voorzien van open haard
- \*Badkamer voorzien van 2<sup>e</sup> toilet
- \*Woning naar eigen inzicht te moderniseren
- \*Gunstig meetrapport fundering
- \*Ruim opgezette straat met in het midden een plantsoen
- \*NS station en bushalte in de nabijheid
- \*Snelle ontsluiting naar de snelweg richting Amsterdam of Purmerend
- \*Scholen, winkels, sportverenigingen in de nabijheid

## Algemeen:

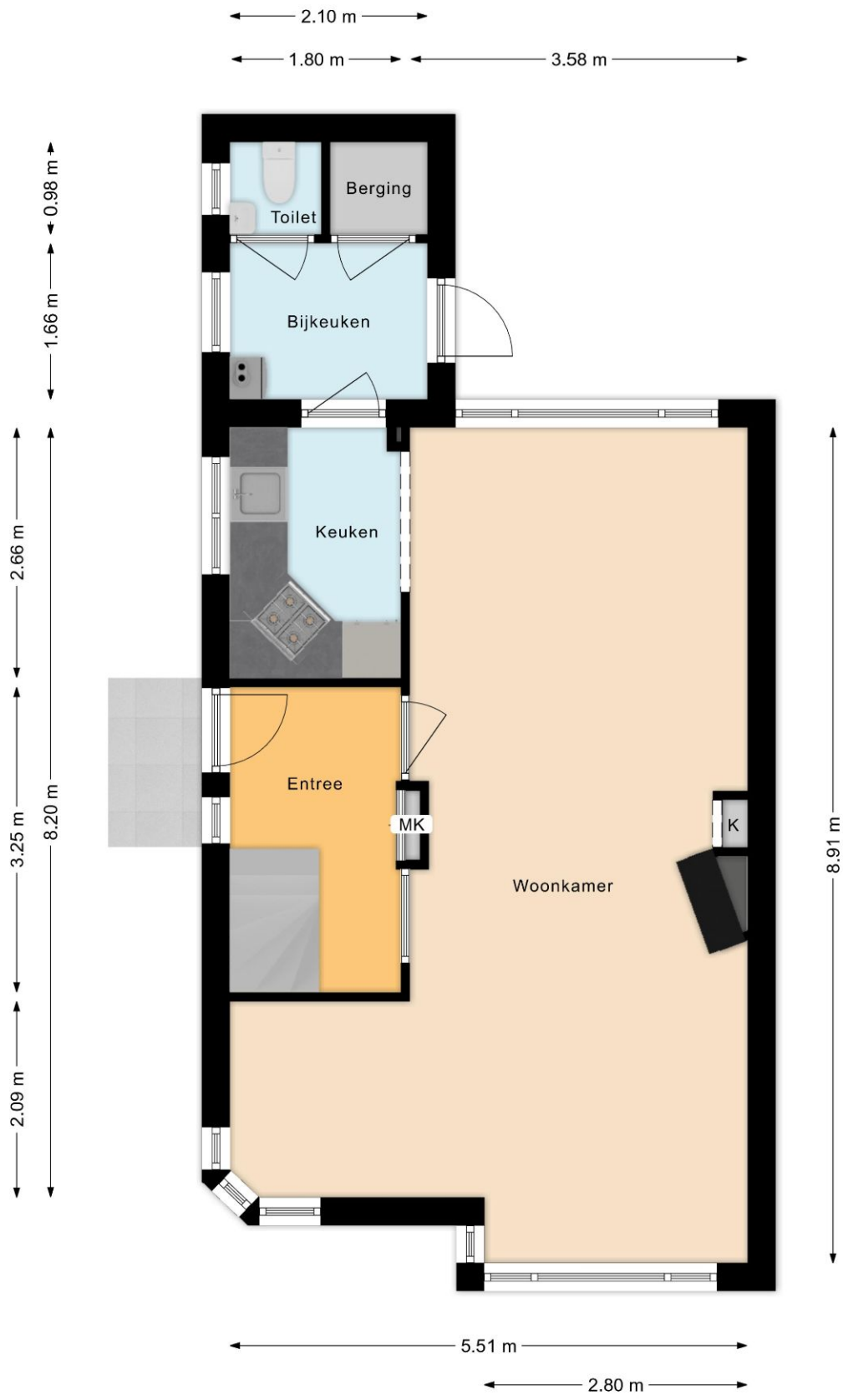
### Leuke jaren '30 woning in ruim opgezette straat op eigen grond!

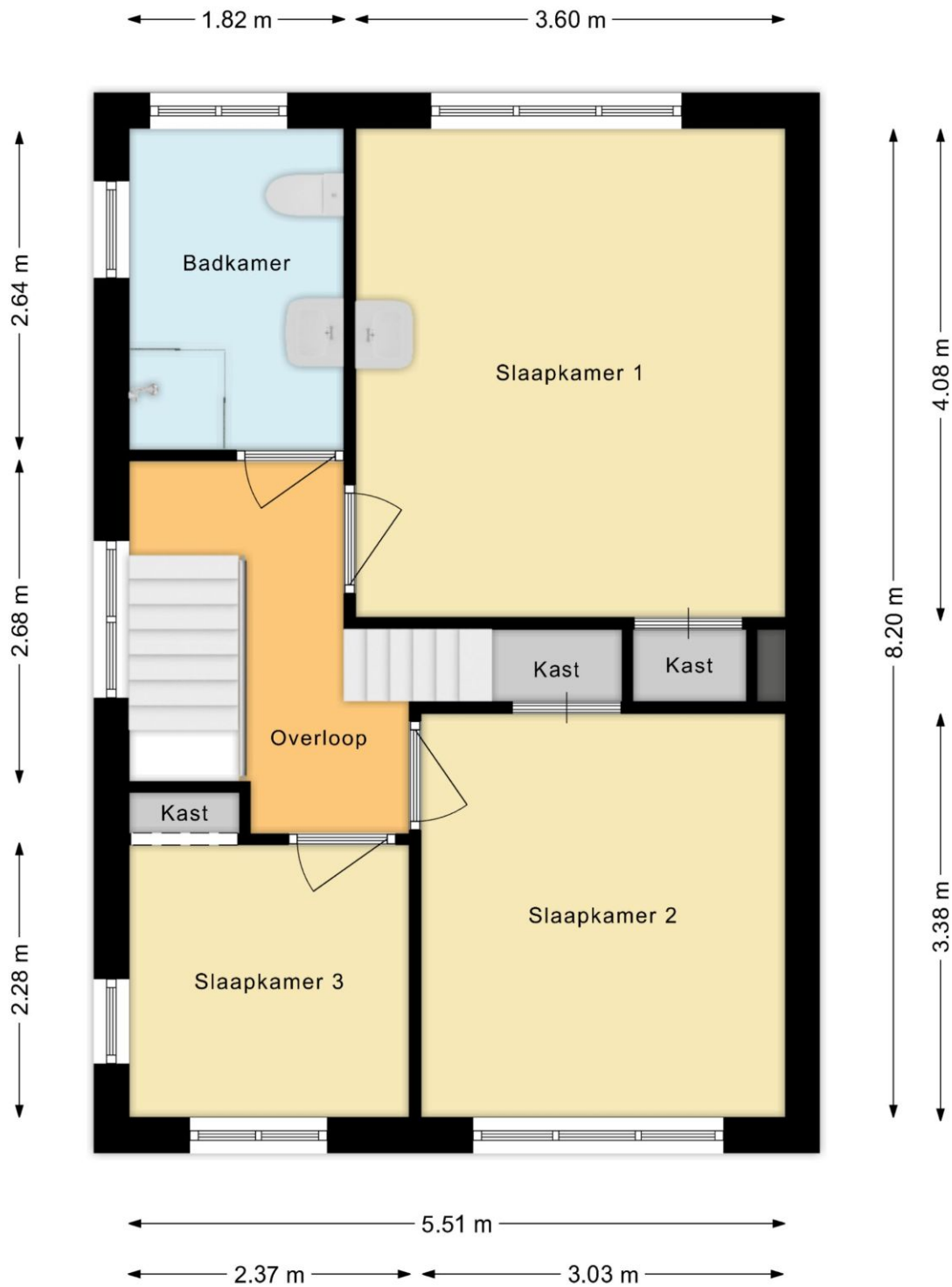
Droomt u van een sfeervolle jaren '30 woning die u volledig naar eigen hand kunt zetten? Zoek niet verder! In de statige en geliefde Lindenlaan mogen wij u deze verborgen parel aanbieden. De huidige bewoonster heeft hier maar liefst 50 jaar met enorm veel plezier gewoond, en dat begrijpen wij direct. Nu is het tijd voor een nieuwe generatie om hier hun eigen droomhuis van te maken.

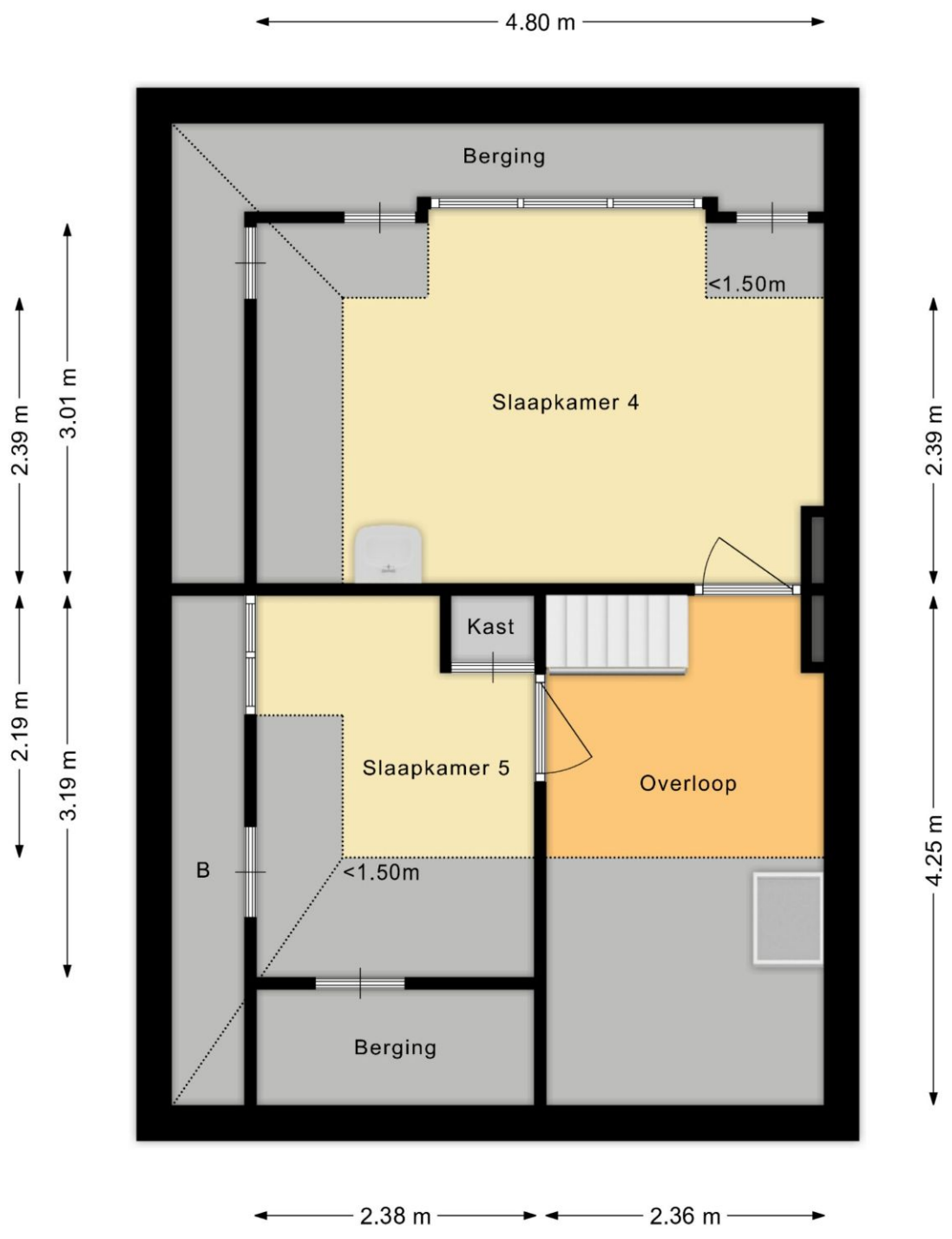
#### De woning in een notendop:

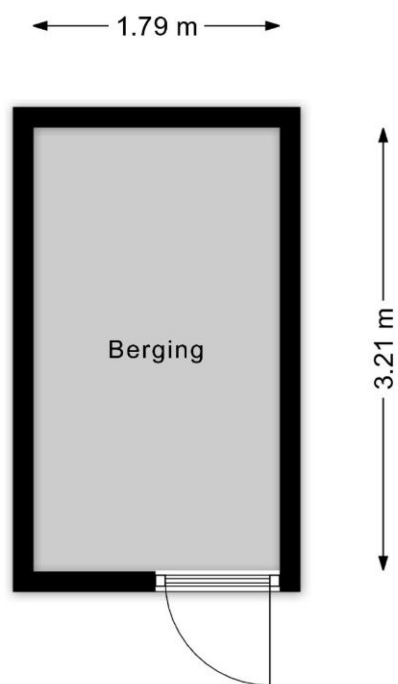
- **Ruimte voor het hele gezin:** Maar liefst 5 slaapkamers en een lichte doorzonwoonkamer.
- **Buitenleven:** Een royale tuin op het zonnige zuiden waar u de hele dag kunt kiezen tussen zon of schaduw.
- **Locatie:** Een ruim opgezette straat met een brede groenstrook en speeltoestellen voor de deur.
- **Alles dichtbij:** Van de warme bakker en de visboer tot de AH en gezellige restaurantjes.
- **Bereikbaarheid:** NS-station Zaandijk en de uitvalswegen (A7, A8, A10) zijn om de hoek. Binnen 30 minuten staat u met uw voeten in het zand van Wijk aan Zee.

Met een beetje liefde en modernisering transformeert u deze woning tot een modern paleis met die onmiskenbare jaren '30 charme. De basis is er, de rest is aan u!









# Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: **Lindenlaan 49 Zaandijk**

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.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Vaste kast naast open haard	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- luxaflex	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zeil	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Tegels bijkeuken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
radiator(en)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Halve vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- combi-magnetron	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vriezer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gaskookplaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires:				
- planchet	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 2 keer wandkastjes	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Voorzetramen 1 <sup>e</sup> verdieping	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken

NVM

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vlaggenmast(houder)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandijk</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5328</p> <p>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.</p>	
--	---	---

## 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, behoudens de schoorsteenpijp 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 1930 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. 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. Er is een monitoringsrapport van de gemeente Zaanstad welke een kleine zakking geeft. Het KCAF geeft geen verhoogd risico.

### 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.

### 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.

### Niet bewonersclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper hier in zijn jeugd gewoond heeft en het verkochte al jaren nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier, bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

**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.**