

# BOSCHSTRAAT 23

## ZAANDIJK



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**

# Vraagprijs € 419.500,- k.k.

## Bijzonderheden:

<b>Bouwjaar woning</b>	: Circa 1916
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 306m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 85m <sup>2</sup>
<b>Oppervlakte grond</b>	: 84m <sup>2</sup> eigen grond
<b>Oppervlakte woonkamer</b>	: Circa 32m <sup>2</sup>
<b>keuken</b>	: Circa 8,5m <sup>2</sup>
<b>bijkeuken</b>	: Circa 3,6m <sup>2</sup>
<b>badkamer</b>	: Circa 6,9m <sup>2</sup>
<b>slaapkamer</b>	: Circa 9,3m <sup>2</sup> , 8,2m <sup>2</sup> , 4,9m <sup>2</sup>
<b>Tuinligging</b>	: Zuiden, 3 meter breed en 5 meter diep
<b>Isolatie ramen</b>	: Ja, HR++
<b>Dakisolatie</b>	: Ja
<b>Muurisolatie</b>	: Ja
<b>Vloerisolatie</b>	: Nee
<b>EPA label en klasse</b>	: D label, geldig tot 26 maart 2036
<b>Onderhoud woning binnen</b>	: Goed
<b>Onderhoud woning buiten</b>	: Goed
<b>Keuken bouwjaar</b>	: Circa 2021
<b>Apparatuur</b>	: Vaatwasser, gasfornuis Stoves (6 pits, hete luchtoven longdoor, dubbele variabele grill-oven) , afzuigkap, losse koelkast met vriesladen
<b>Kleur</b>	: Salie
<b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b>	: Geen, zie eigendomsbewijs
<b>Verwarming middels</b>	: <b>Remeha Tzerra Ace 39C CW5</b> combiketel <b>bouwjaar: 2022</b>
<b>Oplevering</b>	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Zaandijk, sectie A, nummer 2843, groot 84ca eigen grond

## Een kijkje in en om de woning:



**Simone Dijkman Makelaardij.** Paradijsvogel 9, 1551 RW Westzaan, [www.simonedijkman.nl](http://www.simonedijkman.nl), [info@simonedijkman.nl](mailto:info@simonedijkman.nl)  
(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79



**Simone Dijkman Makelaardij.** Paradijsvogel 9, 1551 RW Westzaan, [www.simonedijkman.nl](http://www.simonedijkman.nl), [info@simonedijkman.nl](mailto:info@simonedijkman.nl)  
(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79



**Simone Dijkman Makelaardij.** Paradijsvogel 9, 1551 RW Westzaan, [www.simonedijkman.nl](http://www.simonedijkman.nl), [info@simonedijkman.nl](mailto:info@simonedijkman.nl)  
(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79











**Simone Dijkman Makelaardij.** Paradijsvogel 9, 1551 RW Westzaan, [www.simonedijkman.nl](http://www.simonedijkman.nl), [info@simonedijkman.nl](mailto:info@simonedijkman.nl)  
(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79

























## Indeling:

**Begane grond** : Entree, hal met modern hangcloset en fontein. Er is een gezellige doorzonwoonkamer met openslaande deuren naar de zonnige tuin. De keuken is in de aanbouw en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kunt u ook de tuin betreden. Achter de keuken is de bijkeuken met wasmachine/drogeropstelling. Naast de woning is nog een houten berging.

**1e Verdieping** : Overloop met ruime badkamer voorzien van douchecabine, bubbelbad, 2<sup>e</sup> toilet en wastafelmeubel. De badkamer is aan de buitenkant gesitueerd met een raam voorzien van ventilatierooster. Zowel het rooster als het raam kunt u open zetten, waardoor u goed kunt ventileren.

## Bijzonderheden:

Gelegen op eigen grond  
Tussen 2000/2002 is het opstal opnieuw opgebouwd  
Kunststof kozijnen met HR++ glas 2025  
Dak geïsoleerd 2026  
Nieuwe trap naar de verdieping 2025  
Keuken 2021  
CV ketel eigendom 2021  
Royale badkamer met douchecabine, bubbelbad en 2<sup>e</sup> toilet  
Er zijn 3 slaapkamers, waarvan u met gemak ook 2 slaapkamers van kunt maken  
Zonnige doorzonwoonkamer met openslaande tuindeuren naar de zonnige tuindeur  
Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur  
Bijkeuken met wasmachine/drogeropstelling  
Het Zaanse Bakkertje om de hoek, alsmede de bierbrouwerij De Hoop  
Parkeren kunt u voor in de straat of op het ruime parkeerterrein aan de achterkant  
Zaanse Schans op loopafstand  
Snelle ontsluiting naar de snelweg  
Basisschool, winkels, sportverenigingen, kinderopvang etc. alles is in de nabijheid

# Algemeen:

## Wonen in Oud Zandijk: Karakter van vroeger, comfort van nu!

Ben jij op zoek naar die unieke combi van een historische sfeer en een huis waar je niet hoeft te klussen? Zoek niet verder! In een van de charmantste straatjes van Oud Zandijk staat deze parel op **eigen grond** op je te wachten.

Hoewel de uitstraling perfect past bij de historische omgeving, geniet je hier van een moderne opstal die tussen 2000 en 2002 opnieuw is opgebouwd. Geen gedoe met oude muren of houten vloeren, maar een solide woning met een betonnen begane grondvloer, stenen gevels en een modern pannendak.

### Waarom je hier wilt wonen:

- **Up-to-date & Onderhoudsarm:** De huidige eigenaar heeft de woning flink aangepakt. Denk aan kunststof kozijnen met HR++ glas (nooit meer schilderen!), dakisolatie en een fonkelnieuwe trap.
- **Licht & Luchtig:** De ruime doorzonwoonkamer heeft grote openslaande deuren naar de zonnige tuin. Zet ze open en je woonkamer lijkt nog groter!
- **Masterchef & Me-time:** Je beschikt over een moderne keuken met inbouwapparatuur en een badkamer die aanvoelt als een mini-spa, inclusief bubbelbad, aparte douche en een tweede toilet.
- **Ruimte zat:** Met drie slaapkamers op de verdieping heb je eindelijk plek voor die felbegeerde home-office of inloopkast. Extra spullen? Die gooi je gewoon op de handige vliering.

---

### Hotspots om de hoek

De locatie is werkelijk 'spot on'. Je woont in een doodlopend straatje (lekker rustig!), maar de gezelligheid is nooit ver weg:

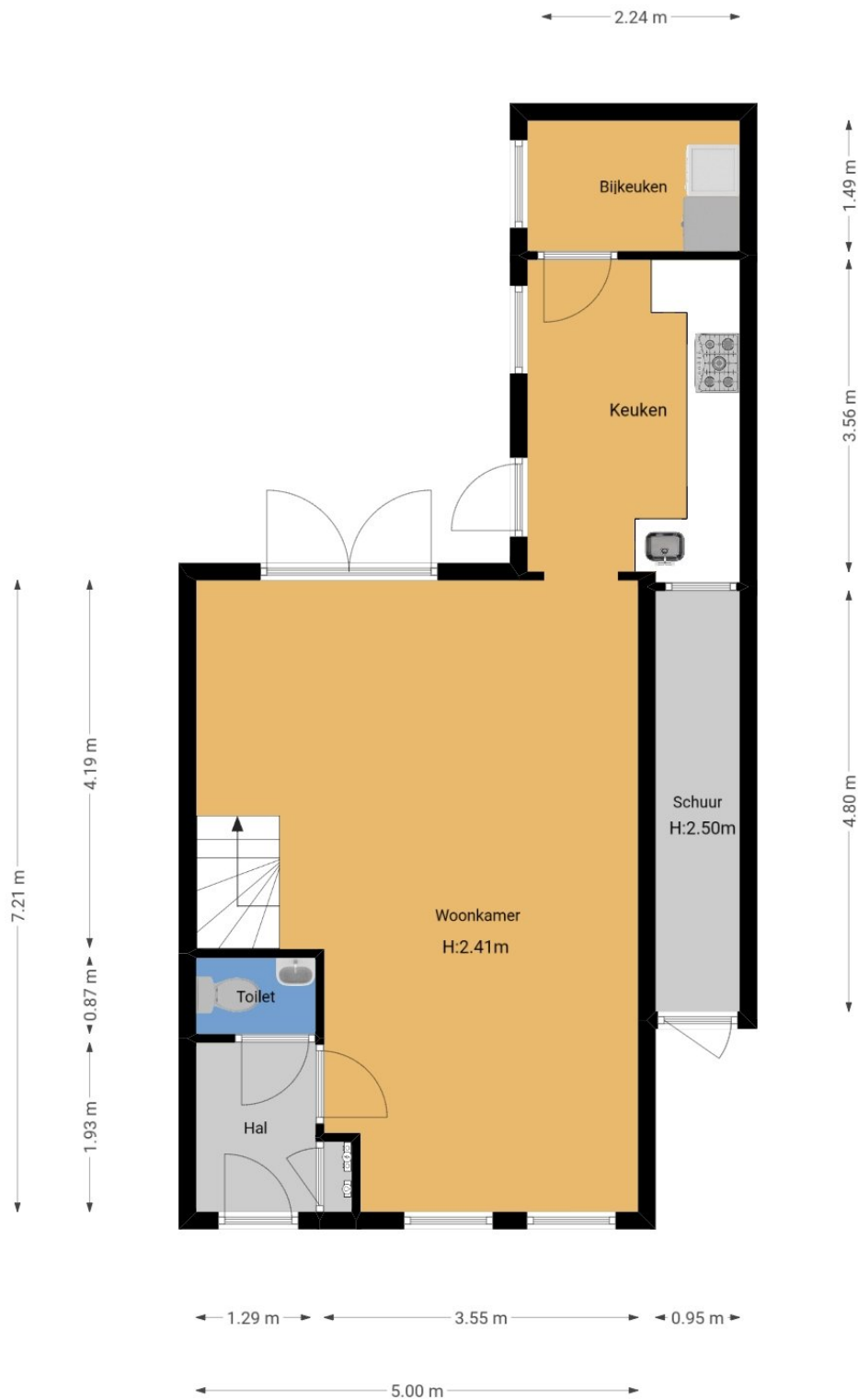
- **Ontbijt-hero:** Aan het einde van de straat zit het beroemde *Zaanse Bakkertje*. Geloof ons, hier wil je je brood halen.
- **Vrijdagniddagborrel:** Rol letterlijk naar huis vanaf *Bierbrouwerij De Hoop* of geniet van een diner bij het hippe *Boutique Hotel Zaan*.
- **Toerist in eigen dorp:** Wandelen doe je natuurlijk op de Zaanse Schans, die om de hoek ligt.

### Bereikbaarheid & Parkeren

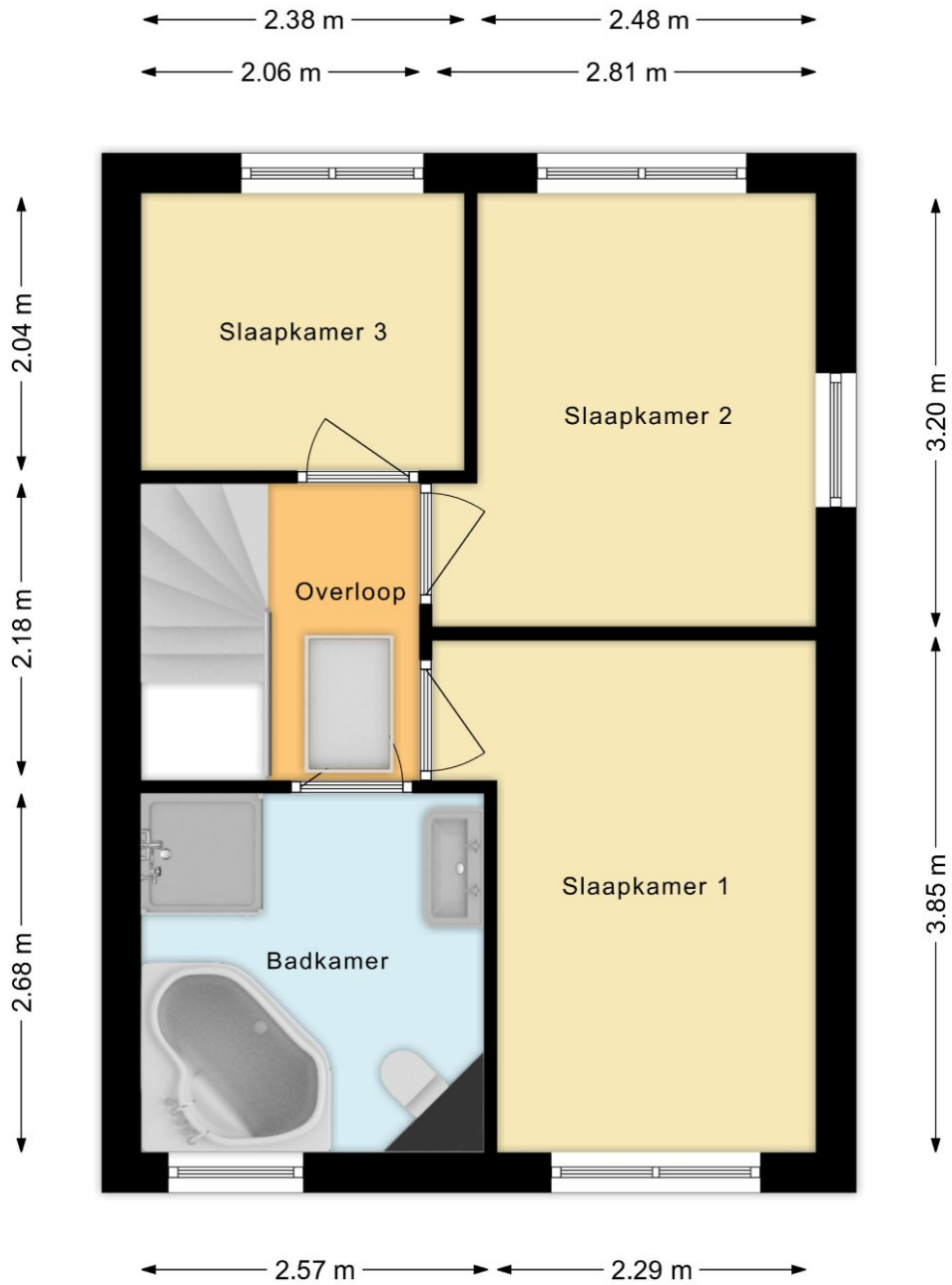
Geen zin in parkeerdruckte? Geen probleem. Je parkeert je auto gewoon in het straatje of op het achtergelegen parkeerterrein. Moet je de regio uit? De snelweg naar Amsterdam en Alkmaar is super dichtbij, en ook het NS-station en de bushalte zijn op loopafstand.

**Kortom:** Een gemoderniseerde, instapklare woning op een toplocatie. Inpakken en verhuizen maar!

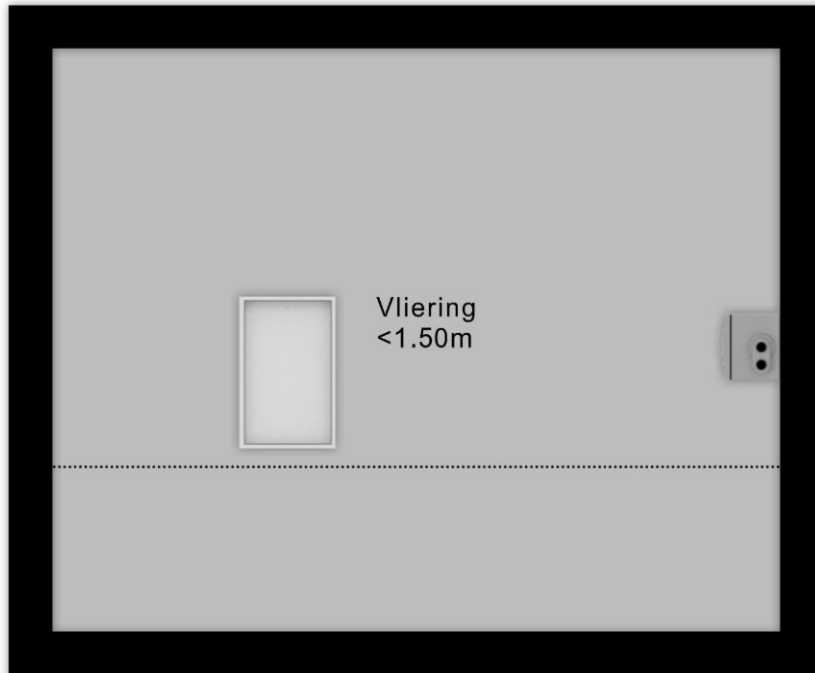
### Zien we je snel bij een bezichtiging?



Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



← 4.99 m →



↑ 3.94 m ↓





## Bijlage: Funderingsrisico rapport



### Risico op funderingsproblematiek

Voor Boschstraat 23 1544RC te ZAANDIJK zijn de volgende risicoschattingen beschikbaar:

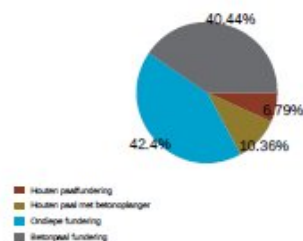
#### Risico op ontwateringsdiepte: **B**

De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich voldoende diep. Hierbij neemt het risico op verzakkingen van een niet onderheide fundering(fundering op staal) bij de ondergrond op deze locatie niet toe bij veranderende omstandigheden. Ook is het risico op optrekkend vocht in het pand laag.

**Betrouwbaarheid:** Het risico op een tekort aan ontwateringsdiepte is een indicatief uitgangspunt, bepaald op basis van een modelanalyse.

### Samenstelling in buurt

Funderingstype



### Onderzoeken

#### Uitgevoerde onderzoeken in de buurt

2022	14
2020	13
2019	1
2018	56
2017	7
2001	17

#### Uitgevoerde onderzoeken in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen onderzoeken in de gemeente uitgevoerd.

### Meldingen

#### Aantal meldingen in de buurt

2025	1
2022	1
2021	1
2014	1

#### Aantal meldingen in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de gemeente gemaakt.

## Beschikbare gegevens

### Pandgegevens

- Adres: Boschstraat 23
- Postcode: 1544RC
- Stad: ZAANDIJK
- BAGID: 0479200000054430
- Bouwjaar fundering: 1916
- Pandhoogte: 6.91 m

### Funderingstype

- Funderingstype: Ondiepe fundering
- Betrouwbaarheid: Indicatief

### Ondergrond

- Grondwaterstand: -1.6 m t.o.v. maaiveld
- Maaiveldhoogte: -0.44 m t.o.v. NAP
- Ondergrond type: Laagveengronden

## Toelichting op onderdelen uit het funderingsrisicorapport:

### Risico's

- A** Fundering is hersteld, fundering bestaat uit betonpalen en/of recente onderzoeksgegevens geven een goede kwaliteit.
- B** Houten funderingspalen zijn doorgaans voldoende lang en staan onder water of bij ondiepe funderingen staat de grondwaterstand voldoende laag en/of is de draagkracht voldoende.
- C** Houten funderingspalen bevinden zich in een marge qua lengte of waterstand en/of bij ondiepe funderingen staat de grondwaterstand te dicht op de fundering en/of is de draagkracht niet voldoende door aanwezigheid van slappe lagen in het bovenpakket van de grond.
- D** Houten funderingspalen zijn te kort of staan doorgaans boven water en/of bij ondiepe funderingen staat de grondwaterstand te dicht op de fundering en/of is de draagkracht niet voldoende door aanwezigheid van slappe lagen in het bovenpakket van de grond.
- E** Zelfde als D, maar er is een vastgestelde schade door droogstand of bacteriële aantasting, optrekkend vocht of verzakking.

### Betrouwbaarheid

Daar waar onderzoeksgegevens zijn gebruikt, is de betrouwbaarheid van de uitgangspunten hoog. Het funderingstype en/of funderingsrisico wordt dan ook als 'vastgesteld' beschouwd. In die situatie worden ook de indicatieve funderingsherstelkosten gerapporteerd.

Wanneer geen onderzoeksgegevens beschikbaar zijn voor het betreffende pand, maar wel voor de naastgelegen panden, betreft het aangegeven funderingstype en de risicobeoordeling een 'afgeleid' uitgangspunt. Het is zeer aannemelijk dat deze afgeleide uitgangspunten ook voor dit betreffende pand gelden, daar dit pand onderdeel is van dezelfde bouw- of funderingseenheid.

Indien er geen gegevens van het pand of de naastgelegen panden beschikbaar zijn, wordt een 'modelanalyse' uitgevoerd. Deze analyseresultaten zijn indicatief en hebben een lagere betrouwbaarheid.

### Aanvullend onderzoek

De taxateur neemt het pand op tijdens de taxatie. De taxateur kan de feitelijke situatie anders beoordelen dan in dit rapport is vermeld en licht dit dan toe in het taxatierapport. Indien de taxateur niet tot een adequaat oordeel kan komen, adviseert hij de opdrachtgever tot het uitvoeren van een beperkt funderingsonderzoek bij het pand volgens de landelijke richtlijn 'Funderingen onder gebouwen, Quicksan funderingsrisico'. Deze kan worden uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. Als de opdrachtgever instemt met dit beperkt funderingsonderzoek, zal de taxateur het taxatierapport pas afmaken nadat hij de resultaten van dit beperkt funderingsonderzoek van de opdrachtgever heeft ontvangen. Voor meer informatie over het beperkt funderingsonderzoek kunt u terecht op de website van het [Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek](#)

### Aanpassing uitgangspunten voor het funderingsrisicorapport

Wanneer u het niet eens bent met de beoordeling, wanneer u wijzigingen van de data wilt doorgeven of meer informatie wilt over dit funderingsrisicorapport, dan kunt u terecht op de [feedbackpagina van FunderMaps](#).

Hier kunt u een wijziging indienen voor het funderingsrisicorapport.

Voor andere vragen wordt verwezen naar de [FAQ van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek \(KCAF\)](#)

## 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 2000 opgebouwd 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:

Waarschijnlijk is de fundering vernieuwd, maar het is niet te achterhalen of dit daadwerkelijk zo is. In vorige aanvragen stond dat de fundering vernieuwd was, maar daar wij dit niet kunnen aantonen wordt er toch een funderingsclausule opgenomen. Mocht er in de toekomst funderingsherstel noodzakelijk zijn dan zullen kopers, verkoper en diens makelaar vrijwaren voor alle kosten die hier uit voortvloeien. Het monitoringsrapport geeft een normale kleine zakking aan. KCAF geeft ook een laag risico aan. Tekenen van een funderingsprobleem zijn niet aanwezig.

### 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 gebruiksovervlakte. 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 2026:**

Indien de WOZ waarde € 420.000,- 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.**