

ORANJEBOOMSTRAAT 1

WESTZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1957
Inhoud woning	: Circa 342m ³
Woonoppervlakte	: Circa 79m ²
Oppervlakte grond	: 181m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 29m ²
badkamer	: Circa 3,4m ²
slaapkamer	: Circa 10,5m ² , 9,4m ² , 7,1m ²
schuren	: Circa 5,9m ² en 7,3m ²
Tuinligging	: Zuid, 7 meter breed en 7,5 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Het plafond van de 1 ^e verdieping is geïsoleerd
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: G (gasverbruik 2025 was 993m ³)
Onderhoud woning binnen	: Goed (gedateerd)
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 1995
Apparatuur	: Gaskookplaat, afzuigkap, oven (lampje weigert soms)
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Gaskachels
Warm water middels	: Fasto geiser
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 2957, groot 181ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:







































Indeling:

Begane grond : Entree, hal met verzonken kelder. Trapopgang naar de 1^e verdieping en toilet met fontein. L-vormige woonkamer met open keuken voorzien van inbouwapparatuur. Bijkeuken met wasmachine-aansluiting. Achter de bijkeuken is nog een stenen en een houten schuur.

1e Verdieping : Overloop met badkamer in het midden. De badkamer is voorzien van een ligbad, 2^e toilet en wastafel. Aan de voorkant is de 1^e ruime slaapkamer. Aan de achterkant is een kinderslaapkamer en de ouderslaapkamer. Beide kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas.

Bijzonderheden:

Gelegen op ruim perceel EIGEN GROND!

Hoekwoning

Drie slaapkamers

Zonnige L-vormige woonkamer

Gunstig gelegen achtertuin op het Zuiden

Twee bergingen voor de doe het zelve of degene met veel spullen

Achterom via de steeg

Vrij uitzicht aan de voorkant en ruim uitzicht aan de achterkant

Gratis parkeren voor de deur

Gelegen aan het begin van het dorp dus snelle ontsluiting naar de snelweg

Basisschool en kinderopvang om de hoek, alsmede de huisartsenpraktijk

Sportactiviteiten, café bierbrouwerij De Reef op loopafstand

Op vrijdag is er een versmarkt met groenteboer, bakker en visboer

Van donderdag tot en met zondag een frietkar





Algemeen:

Starters opgelet: jouw kans op een fijn thuis in het gezellige Westzaan!

Droom jij van rustig wonen, volop groen én een woning die je helemaal eigen kunt maken? Dan is deze charmante hoekwoning in het sfeervolle Westzaan precies wat je zoekt!

De huidige bewoners hebben hier sinds 1979 met ontzettend veel plezier gewoond en nu is het tijd voor een nieuwe generatie om van deze heerlijke plek te genieten. Ideaal voor jonge stellen of gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en een fijne woonomgeving.

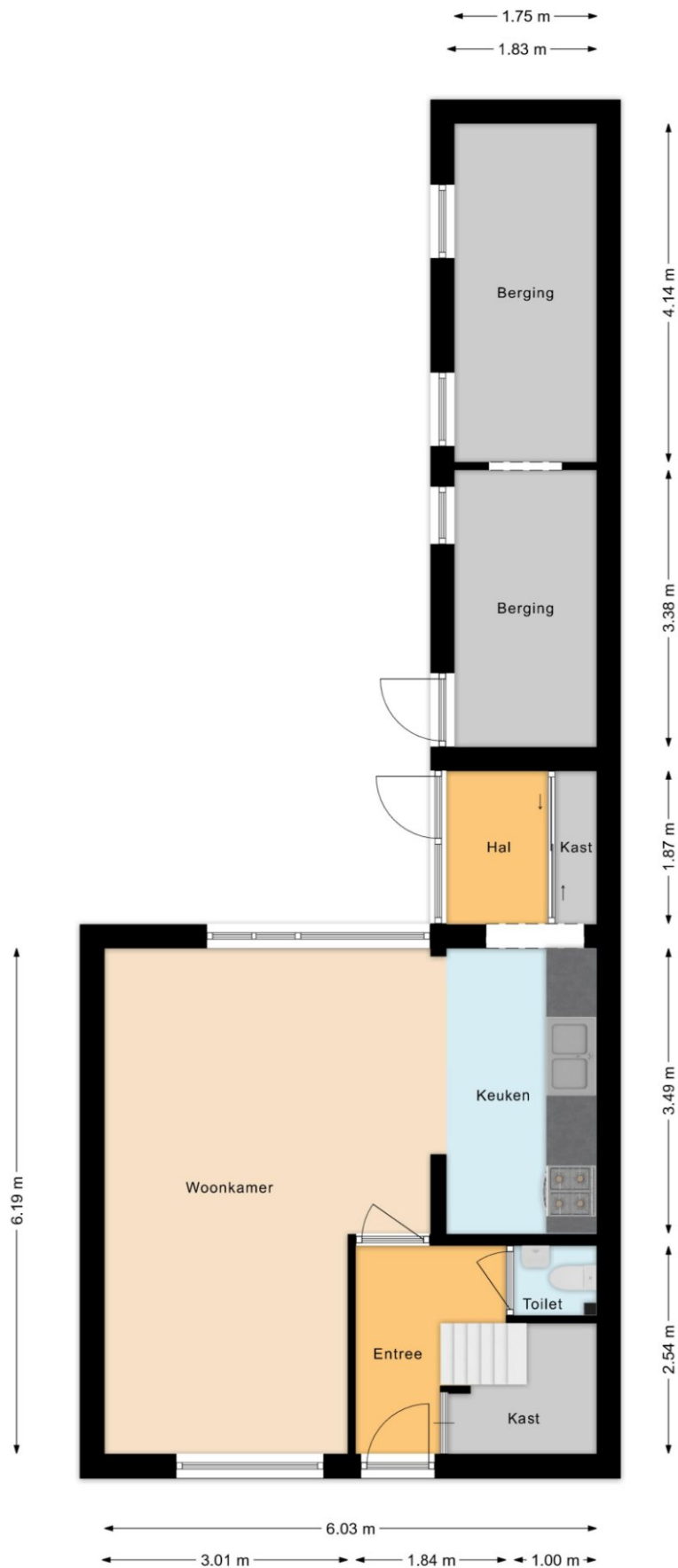
De wijk is ruim opgezet, groen en kindvriendelijk. Kinderopvang en basisschool liggen op loopafstand en voor een wandeling, hardloopsessie of een frisse duik in de zomer wandel je zó naar de Nauernasche Vaart. Hier ervaar je echt het dorpse gevoel, met alle rust van buiten wonen maar toch dichtbij de stad.

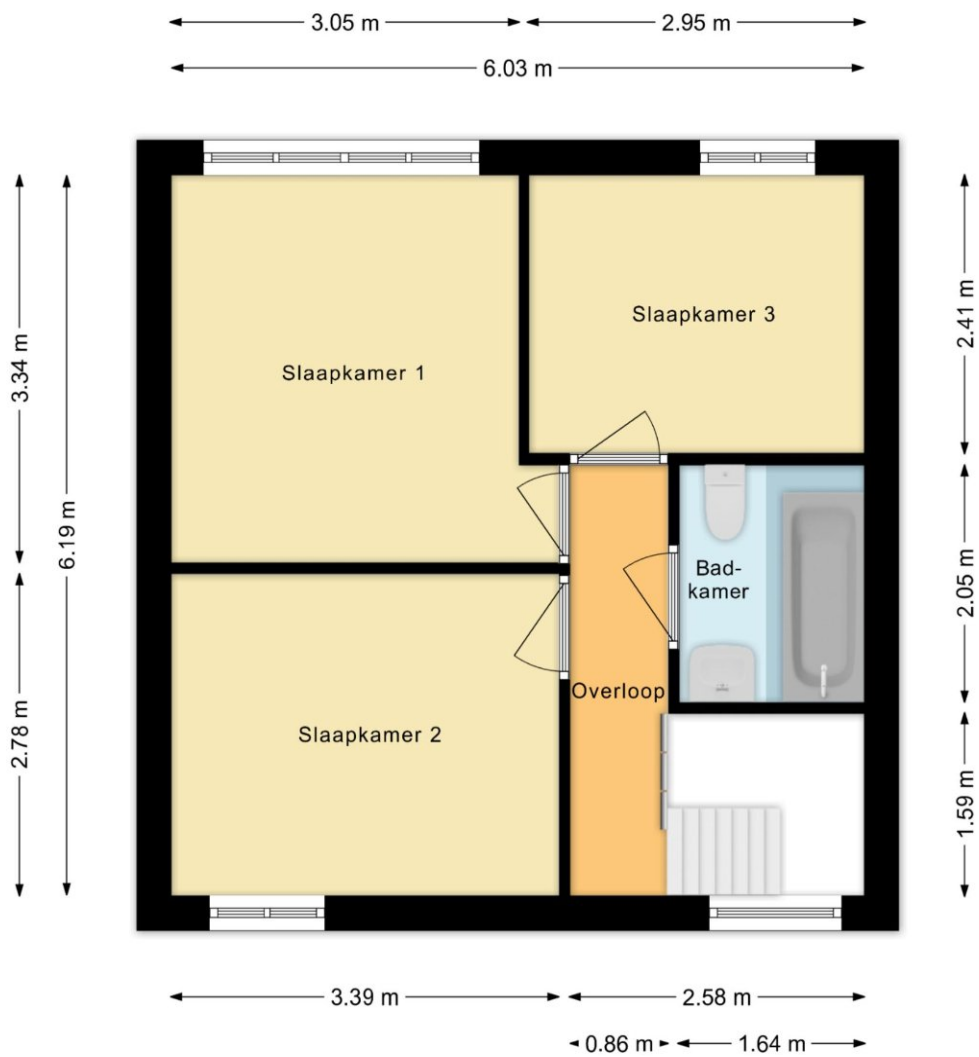
De woning biedt volop mogelijkheden om er jouw droomhuis van te maken. Moderniseer naar eigen smaak en creëer precies de sfeer die bij jou past. Beneden vind je een lichte L-vormige woonkamer met open keuken, een handige bijkeuken, een verzonken kelder en twee extra schuren achter de woning. Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer aanwezig.

Buiten geniet je van een zonnige tuin op het zuiden met vrij uitzicht — dé plek voor lange zomeravonden, barbecues en ontspannen weekenden. En parkeren? Dat doe je hier nog gewoon gratis voor de deur.

Kortom: een unieke kans om rustig en groen te wonen op **eigen grond** in het mooiste dorp van de Zaanstreek. Kom sfeer proeven in Westzaan — wij laten deze bijzondere plek graag aan je zien!







Adres te verkopen woning: Oranjeboomstraat 1 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Schuifkast bijkeuken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails, gordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- overgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (losse) horren/rolhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	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:				
- Oven (lampje defect)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gaskookplaat, afzuigkap	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"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- geiser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating/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"/>
<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"/>

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 1957 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 1957. 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. De woning ligt niet in een onderzoeksgebied van de gemeente Zaanstad.

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 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.