

DE KERSENBOOMSTRAAT 29 WESTZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1985
Inhoud woning	: Circa 520m ³
Woonoppervlakte	: Circa 135m ²
Oppervlakte grond	: 178m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 41,5m ²
badkamer	: Circa 4,2m ² , 3,7m ²
slaapkamer	: Circa 10,6m ² , 19,5m ² , 13,5m ² , 12,2m ²
schuur	: Circa 2,81meter x 3.73meter
Tuinligging	: 8,5 meter breed en 7,5 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: A , geldig tot 28-08-2035
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2013 (Fred Constant keuken)
Apparatuur	: vaatwasser (2024), inductiekookplaat, koelkast, combimagnetron
Kleur	: Massief hout (Houtskleur)
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Remeha combiketel bouwjaar: 2013
Vloerverwarming	: Begane grond
Zonnepanelen	: 12 stuks, 2019
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente , sectie B, nummer 3327, groot 178ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:





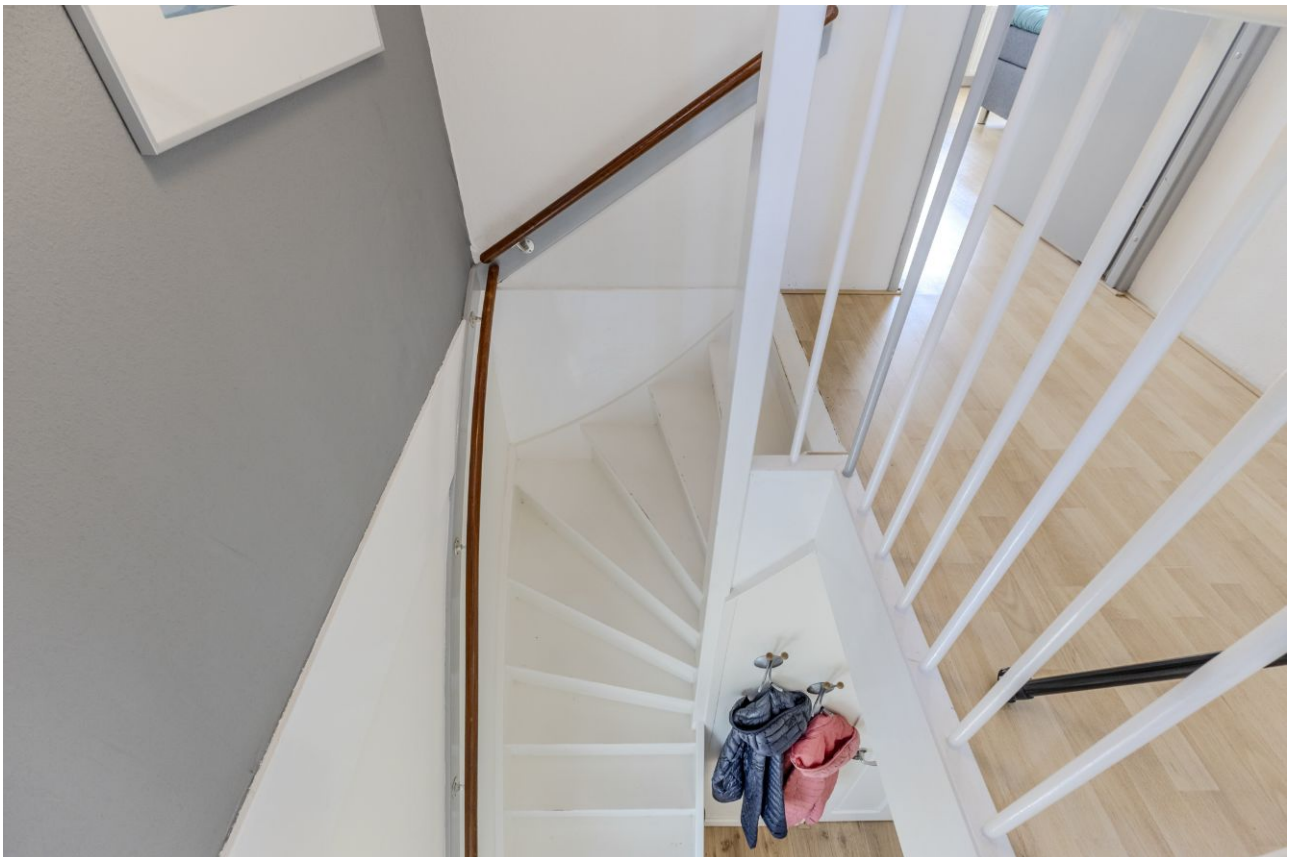












































Indeling:

Begane grond : Entree, hal meterkast, modern hangcloset met fontein en trapopgang naar de 1^e verdieping. U-vormige woonkamer met aan de voorkant de gezellige woonkamer. Aan de achterkant is de moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en eetgedeelte met openslaande tuindeuren. De aangebouwde berging is te betreden via de voorkant of via de achterkant.

1e Verdieping : Overloop met CV kast. Aan de achterkant is de 1^e slaapkamer met vaste kast en de badkamer voorzien van vaste wastafel, hangcloset en douchecabine. Aan de voorkant is over de gehele breedte van de woning de 2^e ruime slaapkamer met schuifwandenkast.

2e Verdieping : Overloop met 2^e badkamer. De badkamer is voorzien van een vaste wastafel, hangcloset en ligbad. Tevens zijn hier 2 ruime slaapkamers met vaste kasten.

Bijzonderheden:

Duurzame twee onder één kapwoning A label!
Eigen grond
Parkeren op eigen terrein (2 auto's achter elkaar is mogelijk)
12 zonnepanelen
Begane grond voorzien van vloerverwarming
4 goed bemeten slaapkamers
Volledig geïsoleerde woning
Ruime U-vormige woonkamer met moderne open keuken
Openslaande tuindeuren
Ruime aangebouwde berging
Voorgevel voorzien van Keraliet
Zonnige tuin ook al ligt deze op het Noorden
Berging voorzien van wasmachine/drogeraansluiting en de omvormer is hier aanwezig
Gelegen in kindvriendelijk woonwijk. Alleen bestemmingsverkeer
Basisschool en kinderopvang op loopafstand
Bushalte en NS station op fietsafstand
Iedere vrijdag versmarkt, visboer en bloemenkraam in het centrum
Bierbrouwerij De Reef voor een gezellig drankje of hapje eten
Snelle ontsluiting naar de A8 richting Zaandam, Amsterdam, Haarlem en Alkmaar
Oplevering kan snel

Algemeen:

Duurzaam, ruim en instapklaar wonen in een kindvriendelijke omgeving!

Ben je op zoek naar een moderne, energiezuinige woning met volop ruimte voor het hele gezin? Dan is deze fraaie twee-onder-een-kapwoning met energielabel **A** absoluut een bezichtiging waard! De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, twee badkamers, **12 zonnepanelen**, vloerverwarming op de begane grond, een moderne keuken, een zonnige tuin en parkeren op eigen terrein. Een ideale combinatie van comfort, duurzaamheid en woonplezier.

Bij binnenkomst tref je een verzorgde entree met meterkast, modern hangcloset met fontein en de trapopgang naar de verdieping aan. De ruime **U-vormige woonkamer** biedt aan de voorzijde een sfeervolle zithoek en aan de achterzijde een heerlijke leefkeuken met eetgedeelte. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en dankzij de **openslaande tuindeuren** loopt binnen en buiten mooi in elkaar over. De aangebouwde berging is zowel via de voorzijde als de tuin bereikbaar en biedt extra praktische ruimte, inclusief aansluiting voor wasmachine en droger.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en de royale slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en is voorzien van een handige schuifwandenkast. De badkamer is netjes uitgevoerd met een vaste wastafel, hangcloset en douchecabine.

De tweede verdieping verrast met nog meer ruimte. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers met vaste kasten én een tweede badkamer met vaste wastafel, hangcloset en ligbad. Ideaal voor een gezin of voor wie extra ruimte zoekt voor thuiswerken, hobby's of logees.

Ook buiten is het volop genieten. De zonnige tuin is verrassend licht ondanks de ligging op het noorden. Op eigen terrein is parkeren mogelijk voor twee auto's achter elkaar. De woning is bovendien goed geïsoleerd en voorzien van 12 zonnepanelen, waardoor je comfortabel én energiezuinig woont.

De ligging maakt het plaatje compleet:

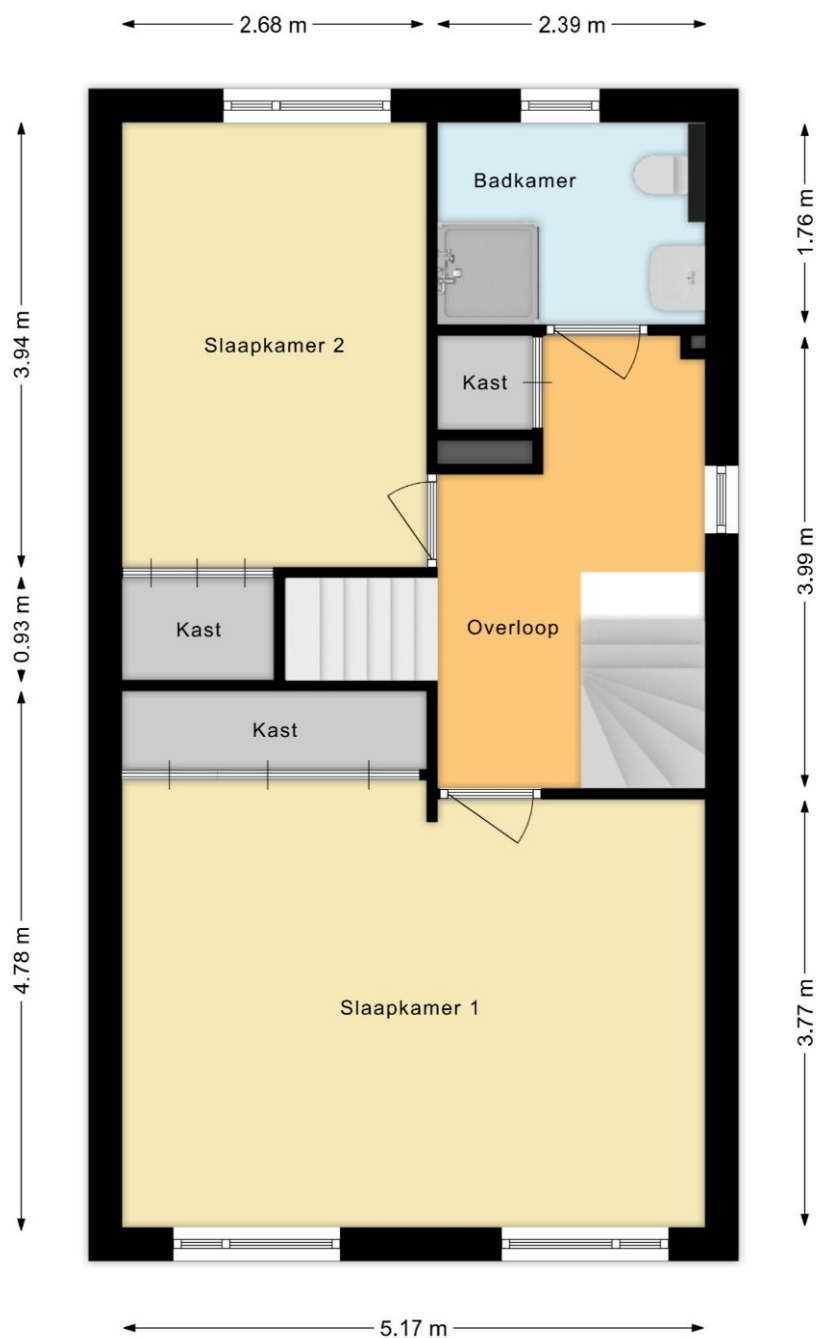
De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk waar alleen bestemmingsverkeer komt. Basisschool en kinderopvang bevinden zich op loopafstand, alsmede de sportverenigingen. Voor de boodschappen en gezelligheid kun je terecht in het centrum, waar iedere vrijdag een versmarkt, visboer en bloemenkraam te vinden zijn. Op de Zuid zit de Dekamarkt voor de dagelijkse boodschappen. Ook voor een ontspannen drankje of hapje eten zit je goed bij bierbrouwerij De Reef. Wandelen of hardlopen kunt u aan het einde van de straat. Hier is de Nauernasche Vaart en kunt u wandelen met of zonder hond langs de weilanden en genieten van de vele weidevogels.

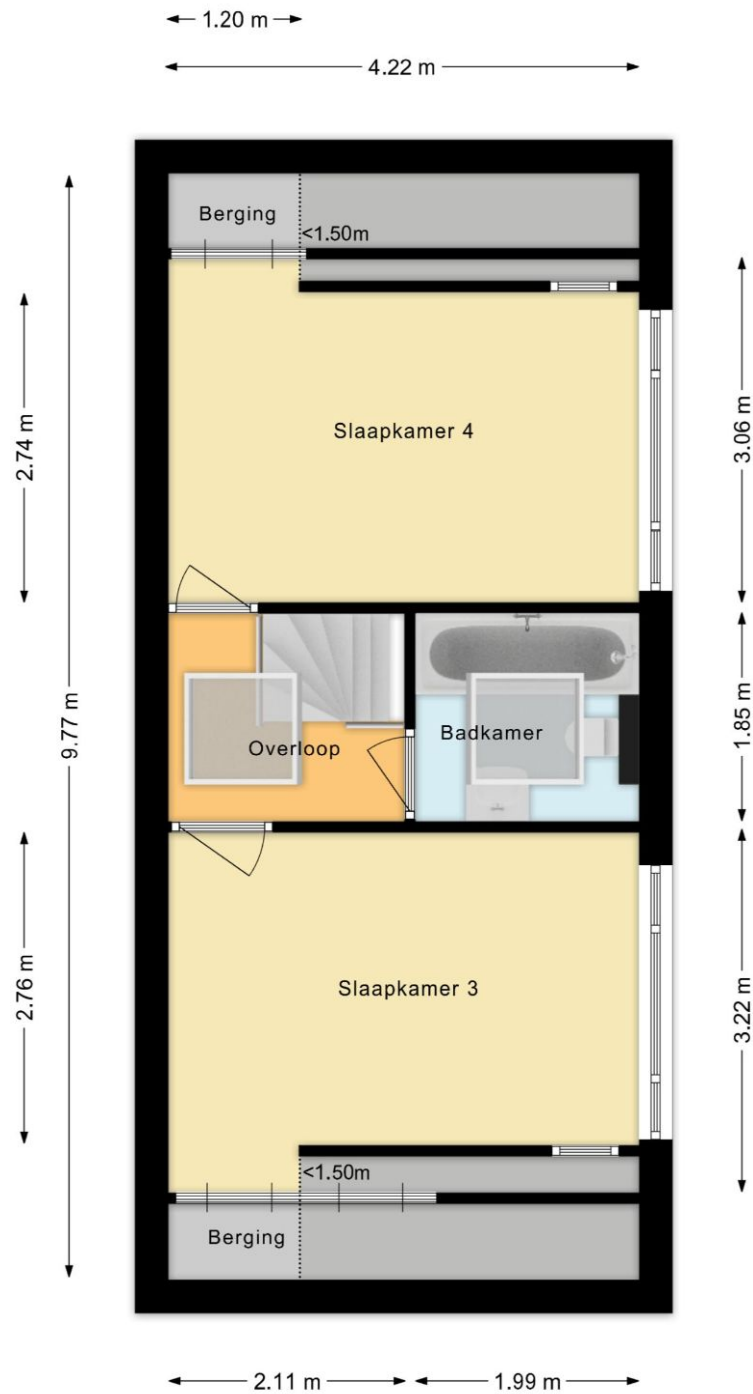
In de zomer zwemmen de buurtkinderen in de Vaart. Dit is één groot feest.

Met een bushalte en NS-station op loop-/fietsafstand en een snelle ontsluiting richting de A8 zijn steden als Zaandam, Amsterdam, Haarlem en Alkmaar gemakkelijk bereikbaar.

Kortom: een duurzame, ruime gezinswoning waar je zonder grote aanpassingen direct kunt gaan genieten. De oplevering kan snel!





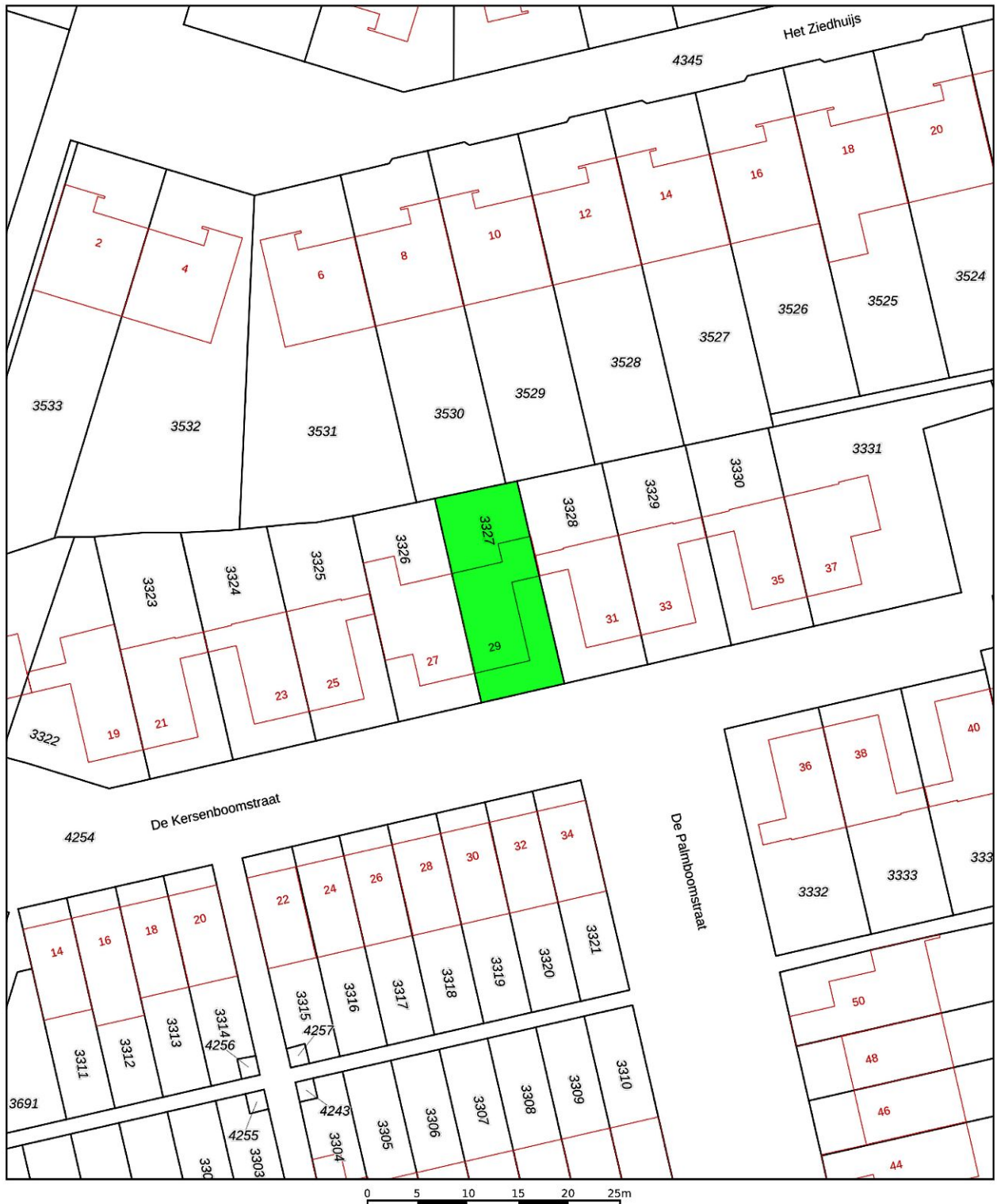


Lijst van zaken

NVM

Adres te verkopen woning: De Kersenboomstraat 29 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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen met uitzondering van halverlichting begane grond en 1 ^e verdieping	X			
(Losse) kasten, legplanken te weten:	X			
- Planken 2 ^e verdieping (1x voorkamer 3x achterkamer)				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	X			
- Gordijnen begane grond en 1 ^e verdieping		X		
- Vitrages voordeur	X			
- rolgordijnen	X			
- Los vliegengordijn, BG, achterdeur	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- Parketvloer 1 ^e verdieping achterkamer	X			
- laminaat	X			
- plavuizen/tegels keuken	X			
Overig te weten:				
- Schilderijophangstelsysteem 1e verdieping achterkamer	X			
- kapstok begane grond	X			
- dubbelzijdige stationsklok, begane grond	X			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Samsung oven/magnetron	X			
- Siemens inductiekookplaat	X			
- AEG vaatwasser	X			
- Bosch koelkast	X			
- Bosch vriezer 4 laden		X	X	
- Houten bestekbakken, Fred Constant				
- kruidenkast aan de muur		X		
badkameraccessoires:				
- Handdoekenkastje 1 ^e en 2 ^e verdieping	X			
- medicijn-/toiletkastje 1e verdieping	X			
- planchet, 1 ^e en 2 ^e verdieping	X			
- RVS tandenborstelouder 1 ^e verdieping	X			
- Handdoekenrekje 1 ^e verd. 2X en 2 ^e verdieping	X			
- Armatuur 3 spotjes, 2 ^e verdieping	X			
- Zeephouder in douchecabine 1 ^e verdieping	X			
Toiletaccessoires:				
- WC borstels/houders, alle verdiepingen	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- handdoekenhouders	X			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders op batterij	X			
(Klok)thermostaat 2x	X			
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Zonnepanelen 12 naambordje	X	X		
hoekkast, stereo/TV begane grond	X			
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting m.u.v. zie hieronder	X			
Stokroos en wat overwinteraars (appel-, peren- en besboom, rozemarijn en pioenroos)		X		
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
Schuur/berging				
- Ombouw wasmachien/droger en koelkast	X			
- 3 planken, houders en rails	X			
- omvormer zonnepanelen	X			
- 2x verlichting, led balk	X			
- vlaggemast voorzijde	X			



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Westzaan
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3327
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



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 1985 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.

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.