

OVERTOOM 17 WESTZAAN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 419.500,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1930
Inhoud woning	: Circa 403m ³
Woonoppervlakte	: Circa 112m ² met mogelijkheid voor 52m ² extra
Oppervlakte grond	: 89m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 36m ²
keuken	: Circa 5,6m ²
badkamer	: Circa 2,5m ²
slaapkamer	: Circa 6,2m ² , 6,9m ² , 12,7m ² , 24m ² (hier kun je 2 slaapkamers maken)
garage	: Circa 6,18 meter x 8,42 meter (deze ruimte is om te bouwen tot woonruimte)
Tuinligging	: Zuiden, 7,5 meter breed en 4 meter diep
Balkonligging	: Zuiden, 6,3 meter breed en 2,5 meter diep
Isolatie ramen	: Grotendeels
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Nee
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: G label, geldig tot 19-03-2036
Onderhoud woning binnen	: Goed/redelijk
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 1990
Apparatuur	: Gaskookplaat
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Gaskachel
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 2009, groot 89ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:







AI gegenereerd



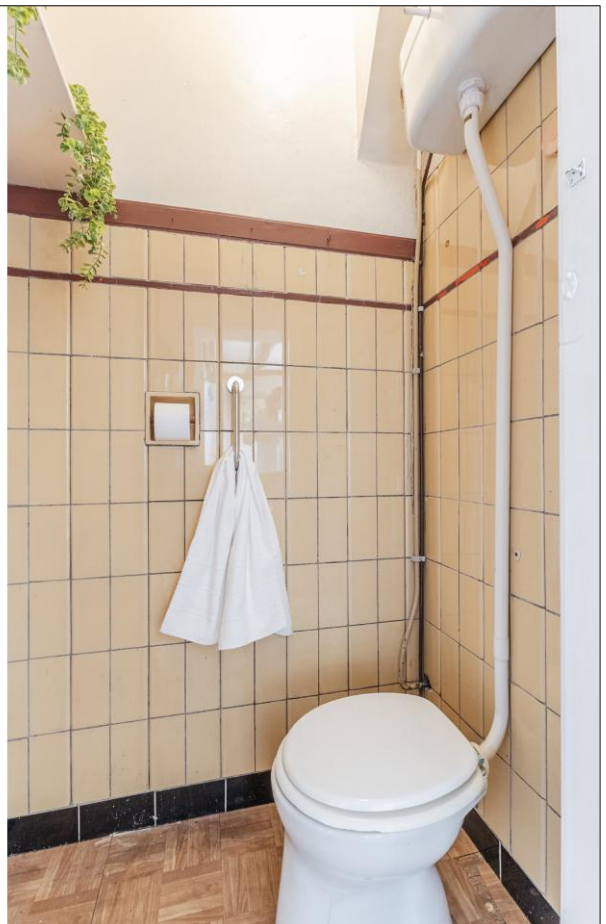


AI gegenereerd





AI gegenereerd







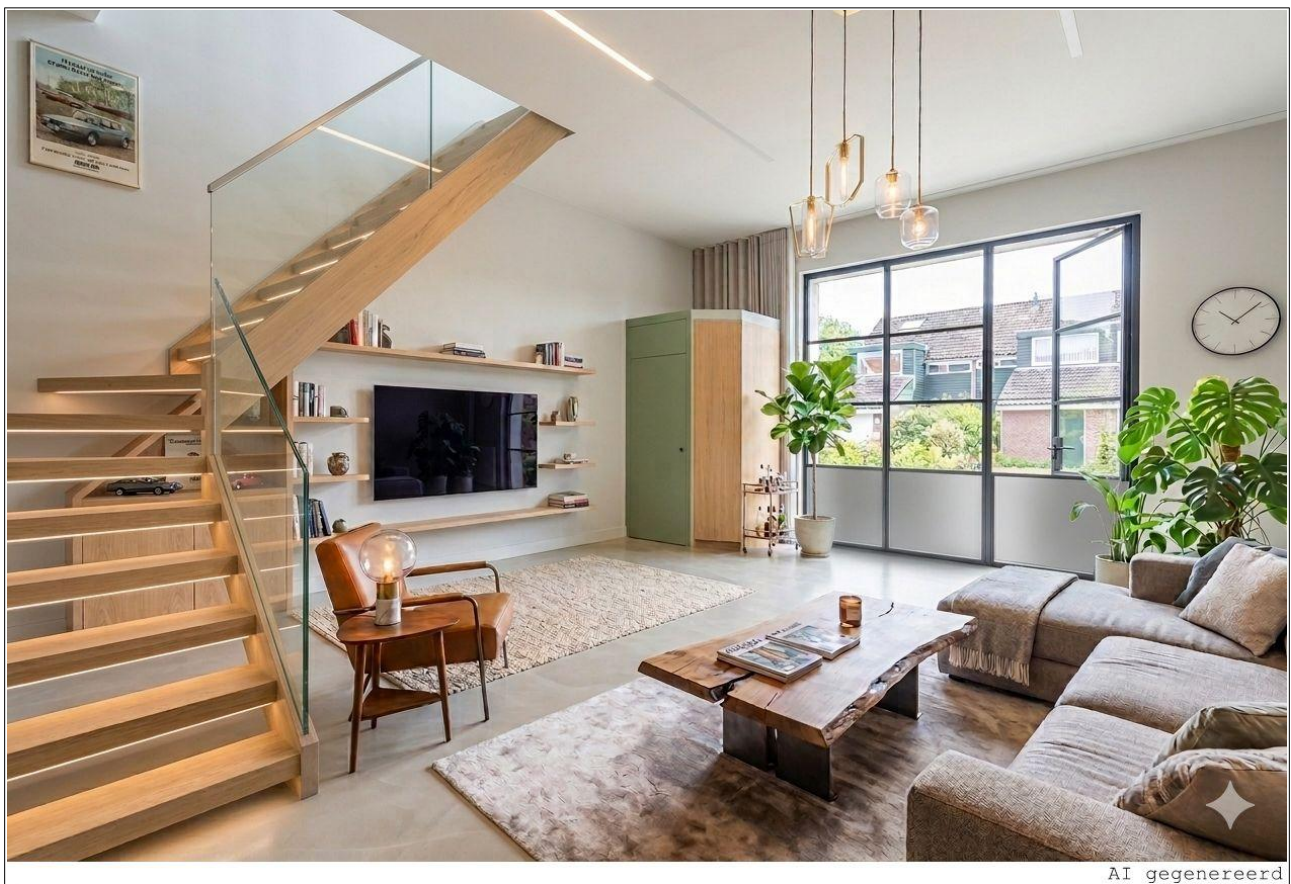












AI gegenereerd





Indeling:

Souterrain : Deze is te betreden via de geïsoleerde garagedeur of van binnenuit vanuit de woonkamer. Het betreft een oppervlakte van circa 52m² waarin een separate wasmachine/drogerruimte is. De ruimte wordt gebruikt als werkruimte/garage, maar is met eenvoudige ingrepen om te bouwen tot woonruimte.

Begane grond : Via het dijkniveau komen we bij de voordeur met daarachter de trapopgang naar de 1^e verdieping en toegang tot de originele kamer en suite. De schuifdeuren zijn hier nog aanwezig. Bij de achterkamer hebben een zonnig balkon pal op het Zuiden. Naast deze kamer zit de dichte keuken, welke ook toegang tot het balkon heeft. Tevens is hier ook het toilet.

1e Verdieping : Overloop met badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, 2^e toilet en vaste wastafel. Aan de achterkant is een zeer royale slaapkamer van circa 12,7m². Aan de voorkant zijn nog 2 slaapkamers.

2e Verdieping : Hier is de 4^e slaapkamer over de gehele lengte en breedte van de verdieping. Hier kunt u met gemak 2 goede slaapkamers creëren.

Bijzonderheden:

- * Robuuste dijkwoning welke geleverd wordt met eigen grond!
- * In 1986 is de bovenste verdieping vergroot. Hier heeft u nu een ruime verdieping
- * De zolderverdieping is makkelijk te splitsen in 2 slaapkamers. Totaal zouden er dan 5 zijn
- * Het souterrain heeft veel potentie. Andere pui dan hebben we extra woonoppervlakte. Hier kunt u dan een studio voor één van de kinderen maken, extra slaapkamers, uw eigen kantoor of u houdt het als garage en dan is het ideaal voor de handige doe het zelve of de zelfstandig ondernemer die meer opslag wil.
- * Nu 4 slaapkamers makkelijk uit te breiden naar 5 of meer
- * Levering geschiedt met eigen grond
- * Kamer en suite is voorzien van balkon over de gehele breedte van de woning
- * Eigen steeg vanaf de Overtoom voor de achterom en of via de Veldweg naar de Overtoom
- * Te moderniseren naar eigen smaak
- * Ligging nabij de diverse ontsluitingswegen naar de grote steden
- * Bushalte bijna voor de deur, NS station en centrum op fietsafstand
- * Het bruisende stadshart van Zaandam met theater en zijn diversiteit aan winkels en restaurants
- * Supermarkt, basisschool, tennis- en voetbalvereniging op loop-/fietsafstand
- * Kinderopvang op loopafstand
- * Oplevering kan snel

Algemeen:

Royale woning met mogelijkheid om circa 160m² woonoppervlakte te creëren en parkeren op eigen terrein!

Zoekt u ruimte, flexibiliteit én de kans om uw eigen woonwensen waar te maken? Deze woning biedt het allemaal. Of u nu een groot gezin heeft, veel vanuit huis werkt of als zelfstandig ondernemer extra ruimte nodig heeft: hier kunt u alle kanten op.

De bovenste verdieping is momenteel één royale slaapkamer, maar laat zich eenvoudig transformeren tot twee volwaardige kamers of zelfs een zelfstandige studio – perfect voor opgroeiende kinderen of gasten. Ook het souterrain biedt volop potentie: creëer extra woonruimte, een praktijk aan huis, kantoor of een eigen werkplaats. Met een aangepaste pui wordt dit een volwaardig onderdeel van uw leefruimte.

Voor ondernemers is dit een unieke kans. Parkeer uw werkbus binnen, richt het souterrain efficiënt in en houdt werk en privé praktisch gescheiden, maar toch dichtbij.

Indeling:

Het souterrain is bereikbaar via de garagedeur én binnendoor vanuit de woning en beschikt over een aparte wasruimte.

Op dijkniveau komt u binnen in de hal met trapopgang. De sfeervolle kamer en suite met schuifdeuren biedt een lichte leefruimte, met aan de achterzijde een zonnig balkon op het westen. De dichte keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en geeft toegang tot het balkon.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, waaronder een royale kamer over de volle breedte aan de achterzijde. De badkamer is voorzien van een ligbad en tweede toilet.

De zolderverdieping biedt nog meer mogelijkheden: momenteel één kamer, maar eenvoudig aan te passen naar twee slaapkamers of een combinatie van slapen en baden.

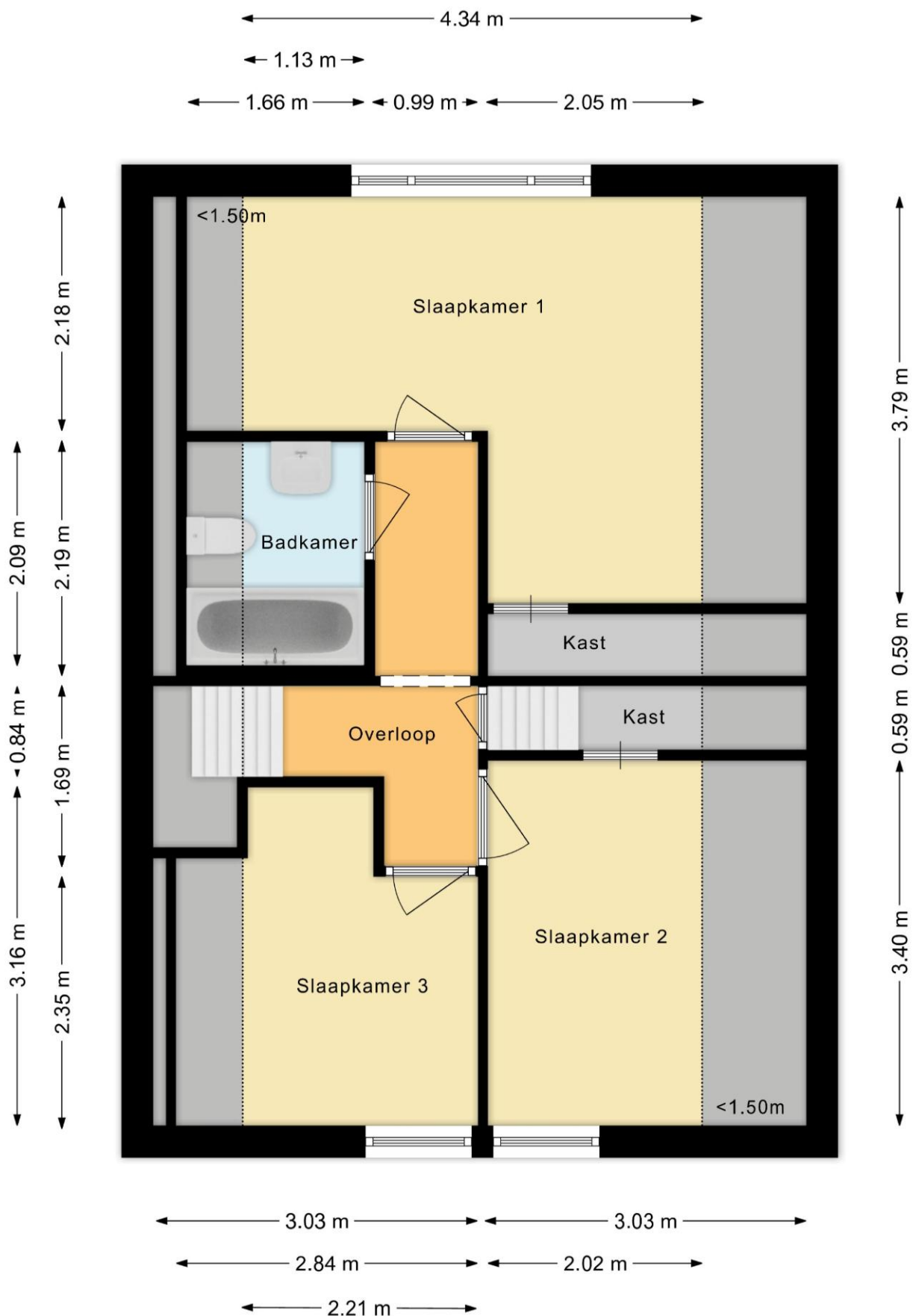
Locatie:

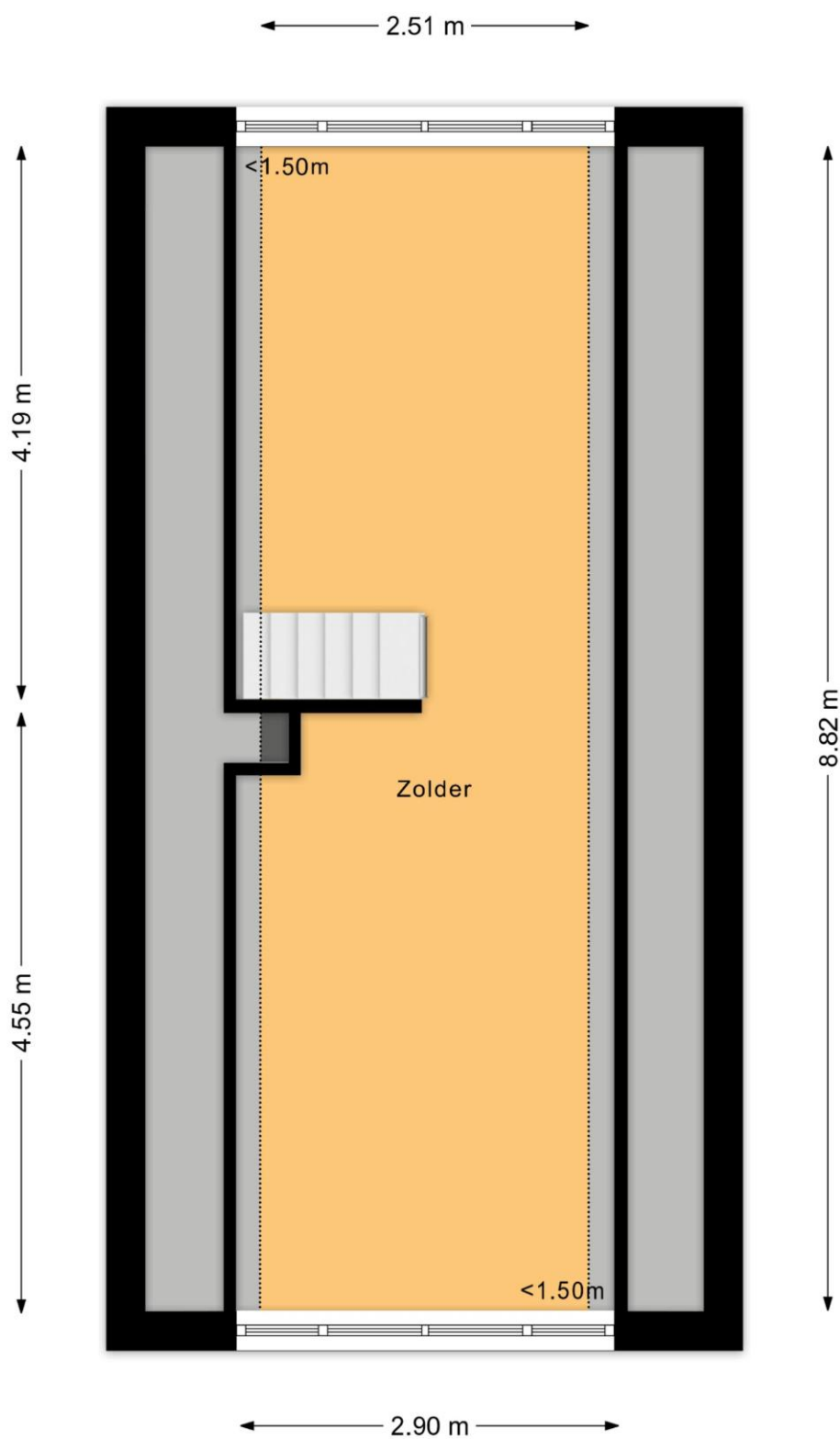
Gelegen op een gunstige plek, op fietsafstand van het NS-station en het levendige centrum van Zaandam. Met de auto bent u snel op de A7, A8 en A10. Voor ontspanning wandelt of sport u langs het Noordzeekanaal, en eens in de vijf jaar geniet u van Sail letterlijk in uw achtertuin.

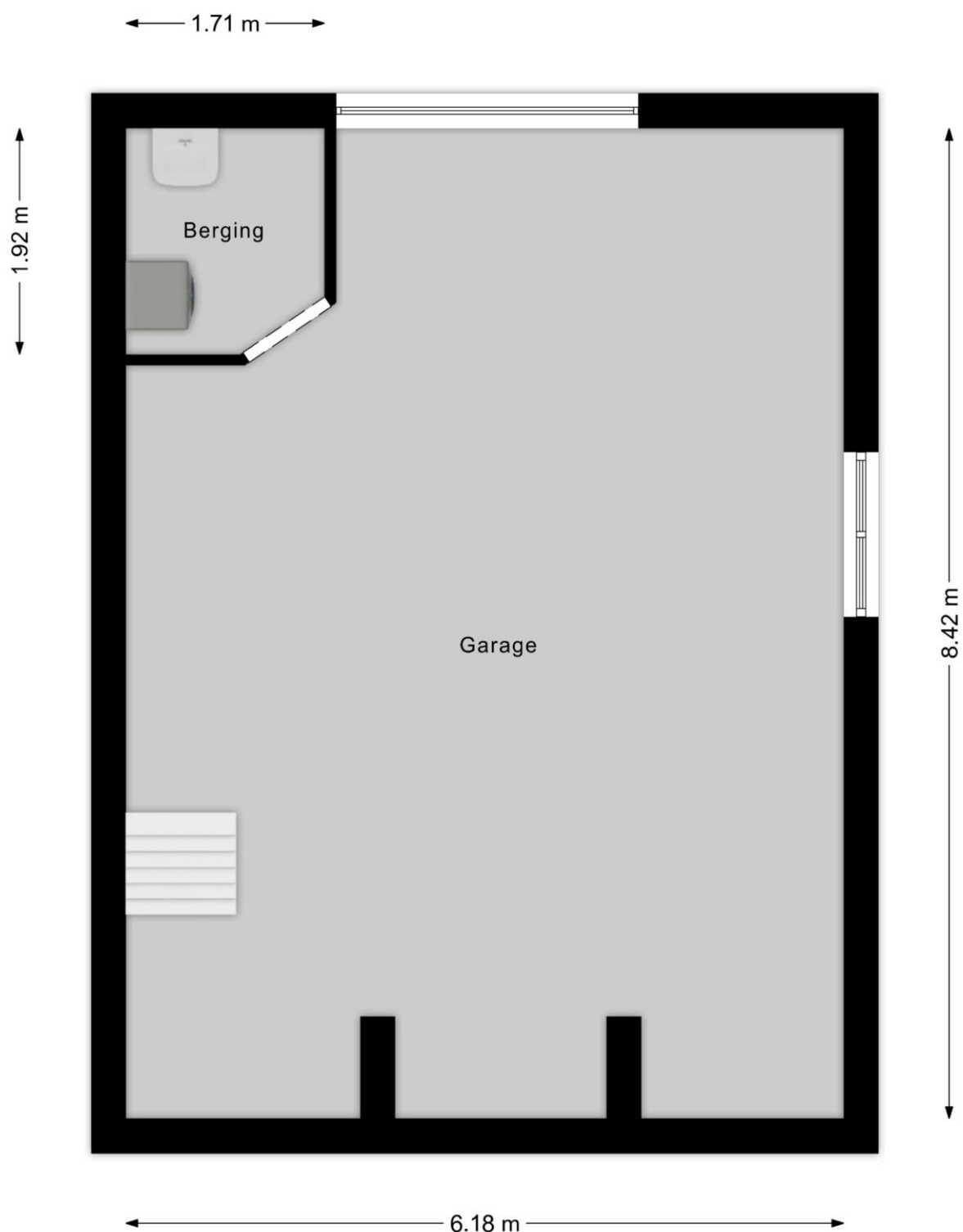
Kortom: een ruime woning boordevol potentie, waar wonen, werken en leven moeiteloos samenkomen. Hier maakt u uw toekomstplannen werkelijkheid.

Ë











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. De plafondafwerking in het souterrain is mogelijk asbesthoudend. 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 meetrapport aanwezig met een gunstig resultaat. Namelijk kleine zakking.

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.

Niet bewonersclausule:

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkocht sinds 22 jaar 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.

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.