

# Roerdompstraat 19 Westzaan



**Simone Dijkman**  
**MAKELAARDIJ**



**Vraagprijs € 400.000,- k.k.**

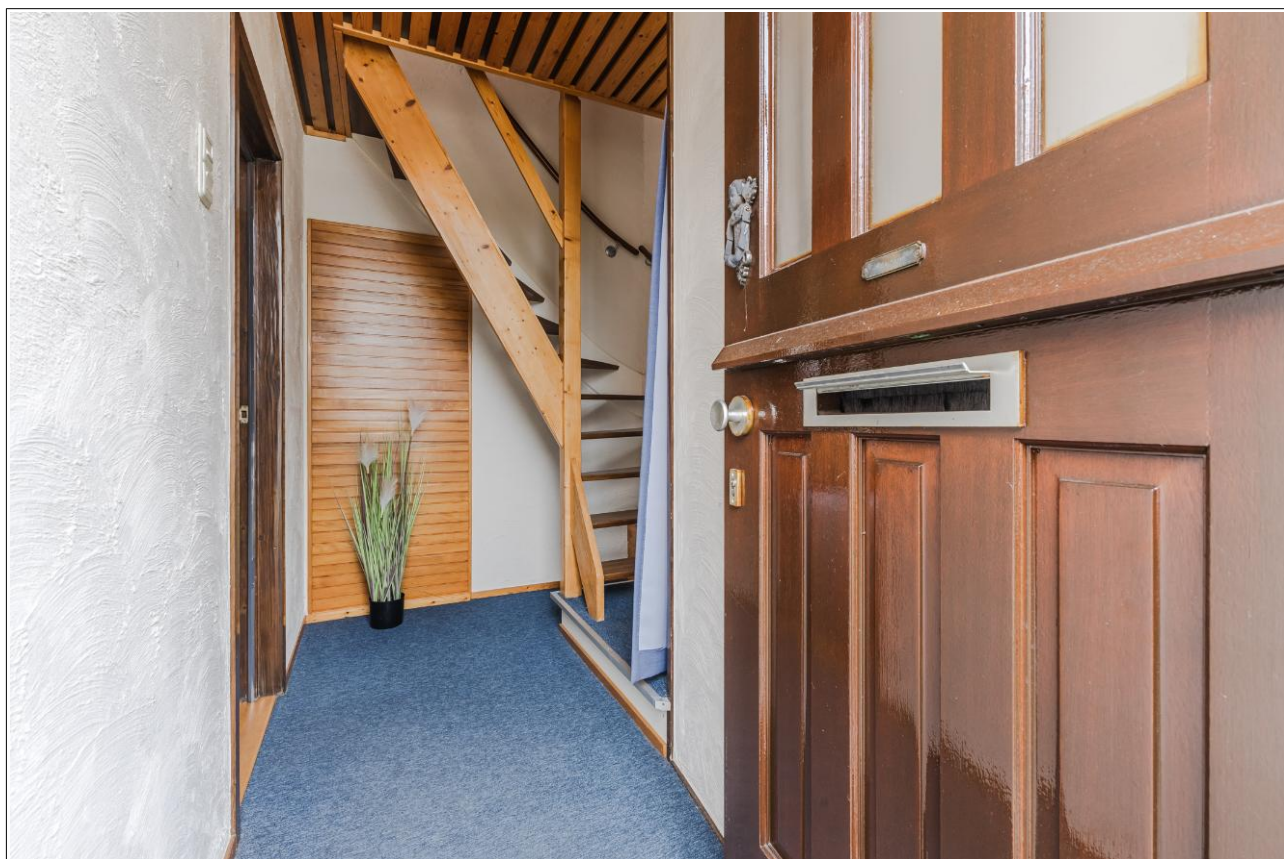
## **Bijzonderheden:**

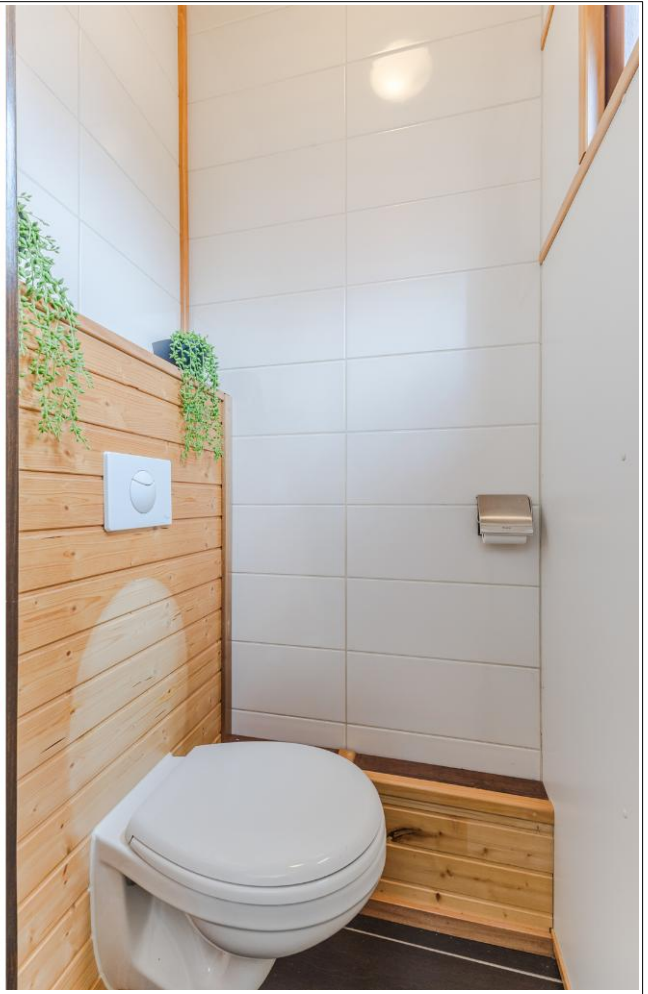
|                                      |                                                                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bouwjaar woning</b>               | : Circa 1961                                                                     |
| <b>Inhoud woning</b>                 | : Circa 310m <sup>3</sup>                                                        |
| <b>Woonoppervlakte</b>               | : Circa 91m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>Oppervlakte grond</b>             | : 170m <sup>2</sup> eigen grond                                                  |
| <b>Oppervlakte woonkamer</b>         | : Circa 38m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>badkamer</b>                      | : Circa 1,8m <sup>2</sup>                                                        |
| <b>slaapkamer</b>                    | : Circa 7m <sup>2</sup> , 10m <sup>2</sup> , 11m <sup>2</sup> , 12m <sup>2</sup> |
| <b>schuur</b>                        | : Circa 1,5 meter x 2,09 meter                                                   |
| <b>Tuinligging</b>                   | : Zuiden, 6 meter breed en 15,5 meter diep                                       |
| <b>Isolatie ramen</b>                | : Ja                                                                             |
| <b>Dakisolatie</b>                   | : Onbekend                                                                       |
| <b>Muurisolatie</b>                  | : Onbekend                                                                       |
| <b>Vloerisolatie</b>                 | : Onbekend                                                                       |
| <b>EPA label en klasse</b>           | : D, 10-07-2036                                                                  |
| <b>Onderhoud woning binnen</b>       | : Goed, gedateerd                                                                |
| <b>Onderhoud woning buiten</b>       | : Goed                                                                           |
| <b>Keuken bouwjaar</b>               | : Onbekend                                                                       |
| <b>Apparatuur</b>                    | : Gasfornuis, wasmachine, magnetron, afzuigkap, koelkast met vriesladen          |
| <b>Kleur</b>                         | : Oker                                                                           |
| <b>Bijzondere erfdienstbaarheden</b> | : Geen, zie eigendomsbewijs                                                      |
| <b>Verwarming middels</b>            | : <b>Remeha Avanta 28C</b> combiketel <b>bouwjaar: 2015</b>                      |
| <b>Oplevering</b>                    | : In overleg                                                                     |

**Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie D, nummer 1808, groot 170ca eigen grond**

## Een kijkje in en om de woning:









































## Indeling:

- Begane grond** : Entree, hal met toilet, meterkast en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping.  
Doorzonwoonkamer met ruime open keuken met CV opstelling en wasmachine/droger aansluiting.
- 1e Verdieping** : Overloop, vier slaapkamers met elk een vaste kast. Badkamer voorzien van douche en vaste wastafel.

## Bijzonderheden:

Eigen grond  
Bij deze woning hebben buren geen recht van overpad door deze tuin, dus volledige privacy  
Zonnige diepe achtertuin op het Zuiden  
Nieuwe steiger 2026  
Gelegen aan vaarwater en mogelijkheid voor het aanleggen van je eigen boot/sloep/zeilboot  
Gemetselde voor- en achtergevel begane grond 2003  
Verdieping voor- en achtergevel voorzien van Keraliet 2003  
Schilderwerk buiten 2026  
Vier slaapkamers  
Ruime doorzonwoonkamer met open keuken  
Unieke rustige ligging  
Gratis parkeren  
Basisschool in de nabijheid  
Dekamarkt op loopafstand, alsmede de tennis- en voetbalvereniging  
Natuurijsbaan op luttele wandelminuten  
Kinderopvang aan het begin van het dorp  
Speeltuintje voor de kleintjes in de wijk  
Goede uitvalswegen naar de grote steden

# Algemeen:

## **Wonen aan vaarwater op eigen grond – een unieke kans in de Vogelenbuurt!**

Droomt u van wonen aan vaarwater, met uw eigen sloep of zeilboot voor de deur? Dan is dit uw kans! Op één van de mooiste plekjes van de geliefde Vogelenbuurt in Westzaan staat deze charmante woning op **eigen grond**, prachtig gelegen aan de rand van de wijk met een zonnige tuin op het zuiden. Een woning die u geheel naar eigen smaak kunt moderniseren én waar u iedere dag geniet van rust, natuur en vrijheid.

Leg uw boot, kano of sup direct aan bij huis en vaar zo natuurgebied “De Reef” in. Dit prachtige gebied is een waar paradijs voor natuurliefhebbers, met weidevogels, koeien, schapen, lepelaars en kiekendieven. Zin in een langere tocht? Via de sluizen bereikt u het Noordzeekanaal, het Alkmaardermeer of de Zaan.

## **Een heerlijk huis met volop mogelijkheden**

De huidige eigenaar heeft hier maar liefst 50 jaar met veel plezier gewoond en de woning altijd zorgvuldig onderhouden. Zo zijn zowel de voor- als achtergevel vernieuwd. De begane grond is uitgevoerd in degelijk metselwerk en de verdieping is bekleed met onderhoudsarm Keraliet.

Binnen biedt de woning alle ruimte om uw eigen woonwensen te realiseren. De indeling bestaat uit:

- een lichte doorzonwoonkamer;
- een ruime keuken;
- een toilet bij de entree;
- vier slaapkamers op de eerste verdieping;
- een badkamer.

De basis is goed, terwijl het interieur u de mogelijkheid biedt om er helemaal uw eigen droomhuis van te maken.

## **Privacy en comfort**

Een groot pluspunt is dat de woning op eigen grond staat. Bovendien hoeft u, in tegenstelling tot enkele omliggende woningen, geen recht van overpad te verlenen. Dat betekent extra privacy en ongestoord genieten van uw tuin en woonomgeving.

## **Alles binnen handbereik**

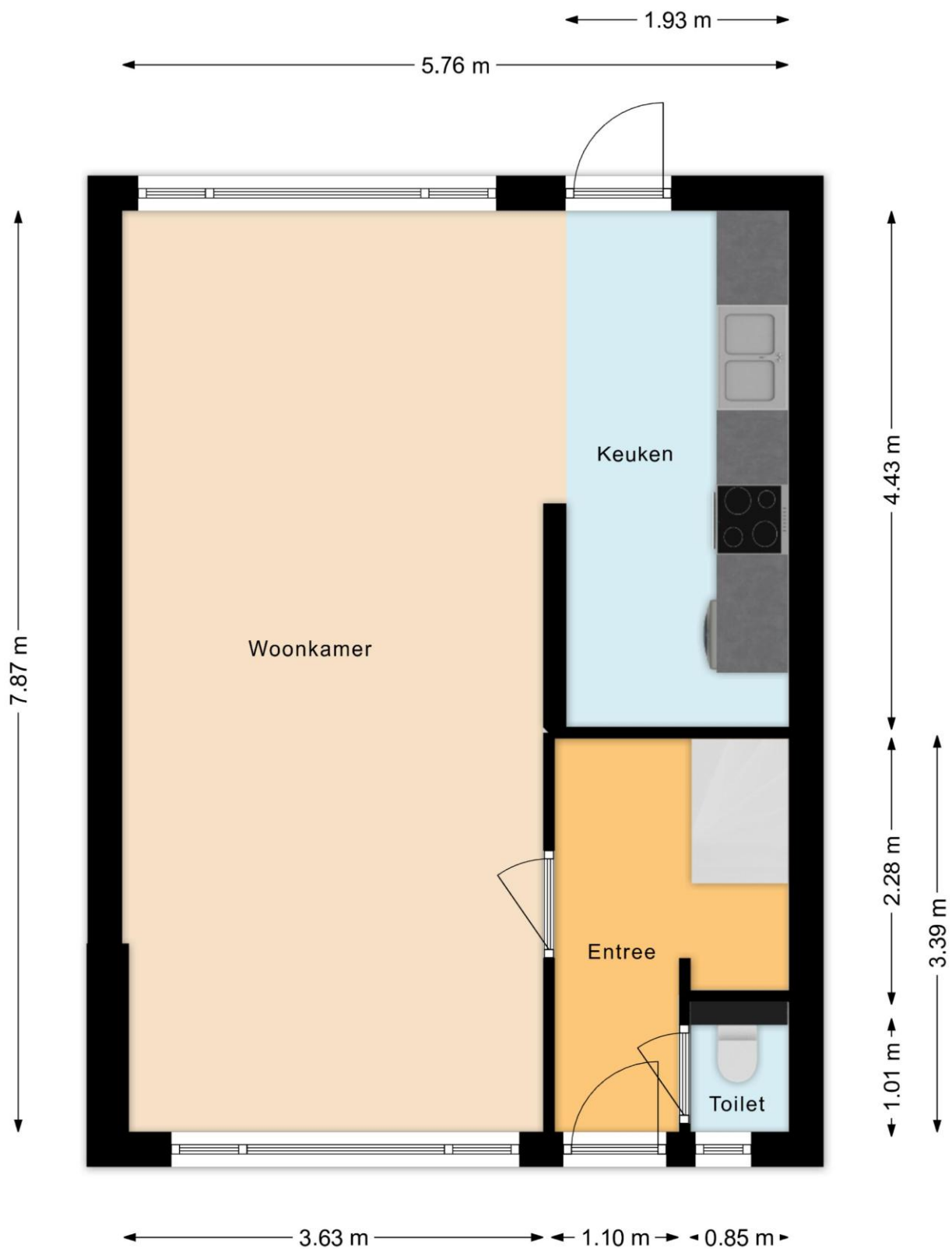
Westzaan is een sfeervol en gemoedelijk dorp waar het heerlijk wonen is. Op loopafstand vindt u onder meer de Dekamarkt, kinderopvang, basisschool en diverse sportverenigingen, waaronder tennis en voetbal. Via de nabijgelegen uitvalswegen bent u bovendien snel onderweg richting Zaandam, Amsterdam en de rest van de regio.

## **Genieten van natuur en recreatie**

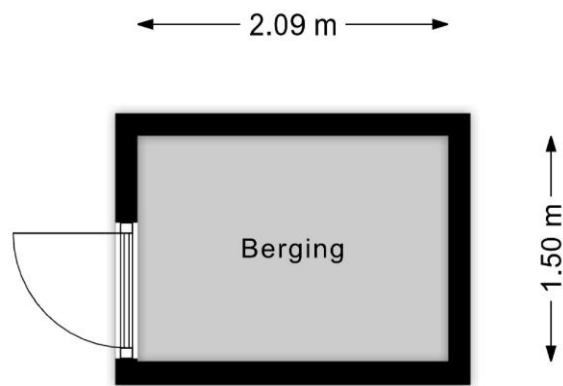
Liefhebbers van wandelen en fietsen kunnen hier hun hart ophalen. Maak een rondje door het karakteristieke dorp, langs de boerderijen en de Nauernasche Vaart, of wandel langs het indrukwekkende Noordzeekanaal. Eens in de vijf jaar ligt **SAIL Amsterdam** praktisch binnen handbereik en fietst u zo naar één van de mooiste maritieme evenementen ter wereld.

Na een actieve dag kunt u heerlijk neerstrijken bij Bierbrouwerij De Reef of genieten van een hapje en drankje bij Jong Wijs.

**Kortom:** een woning met een fantastische ligging aan vaarwater, een zonnige tuin op het zuiden, volop privacy, eigen grond én alle mogelijkheden om uw eigen droomhuis te creëren. Een unieke kans voor wie het beste van dorps wonen wil combineren met natuur, water en de stad op korte afstand.









|                                                                                                    |                                  |                              |                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                              | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                |                                                                                                                                                          |
| 25                                                                                                 | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Westzaan |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                    | Huisnummer                       | Sectie D                     |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                    | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1808                 |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                    | Voorlopige kadastrale grens      |                              |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                    | Administratieve kadastrale grens |                              |                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                    | Bebouwing                        |                              |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel,<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> |                                  |                              | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |

## Lijst van zaken

| Adres te verkopen woning: <b>Roerdompstraat 19 Westzaan</b>                                                                                                                                                                     |                  |             |                           |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|--------|
| 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<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | n.v.t. |
| <b>Woning</b>                                                                                                                                                                                                                   |                  |             |                           |        |
| <i>Interieur</i>                                                                                                                                                                                                                |                  |             |                           |        |
| Verlichting, te weten:                                                                                                                                                                                                          |                  |             |                           |        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                                                                                                                                                                          | X                |             |                           |        |
| - losse (hang)lampen/inbouwspots                                                                                                                                                                                                | X                |             |                           |        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:                                                                                                                                                                                            |                  |             |                           |        |
| - In alle vaste kasten                                                                                                                                                                                                          | X                |             |                           |        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:                                                                                                                                                                                       |                  |             |                           |        |
| - gordijnrails                                                                                                                                                                                                                  | X                |             |                           |        |
| - gordijnen                                                                                                                                                                                                                     | X                |             |                           |        |
| Vloerdecoratie, te weten:                                                                                                                                                                                                       |                  |             |                           |        |
| - vloerbedekking                                                                                                                                                                                                                | X                |             |                           |        |
| - plavuizen/tegels                                                                                                                                                                                                              | X                |             |                           |        |
| <i>Keuken</i>                                                                                                                                                                                                                   |                  |             |                           |        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                                                                                                                                                                                    | X                |             |                           |        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                                                                                                                                                                                            |                  |             |                           |        |
| - Gasfornuis, afzuigkap                                                                                                                                                                                                         | X                |             |                           |        |
| - Magnetron, wasmachine                                                                                                                                                                                                         | X                |             |                           |        |
| - Koelkast met vriesladen                                                                                                                                                                                                       | X                |             |                           |        |
| Badkameraccessoires:                                                                                                                                                                                                            |                  |             |                           |        |
| - spiegel                                                                                                                                                                                                                       | X                |             |                           |        |
| <i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>                                                                                                                                                                       |                  |             |                           |        |
| Brievenbus                                                                                                                                                                                                                      | X                |             |                           |        |
| (Voordeur)bel                                                                                                                                                                                                                   | X                |             |                           |        |
| (Klok)thermostaat                                                                                                                                                                                                               | X                |             |                           |        |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                                                                                                                                                                                 |                  |             |                           |        |
| - CV-installatie                                                                                                                                                                                                                | X                |             |                           |        |
| Telefoonaansluiting/internet aansluiting                                                                                                                                                                                        | X                |             |                           |        |
| <b>Tuin</b>                                                                                                                                                                                                                     |                  |             |                           |        |
| <i>Inrichting</i>                                                                                                                                                                                                               |                  |             |                           |        |
| Tuinaanleg/bestrating                                                                                                                                                                                                           | X                |             |                           |        |
| Beplanting                                                                                                                                                                                                                      | X                |             |                           |        |
| <i>Bebouwing</i>                                                                                                                                                                                                                |                  |             |                           |        |
| Tuinhuis/buitenberging/kasten/werkbank                                                                                                                                                                                          | X                |             |                           |        |
| <i>Overig</i>                                                                                                                                                                                                                   |                  |             |                           |        |
| Overige te weten:                                                                                                                                                                                                               |                  |             |                           |        |
| - Spiegel slaapkamer                                                                                                                                                                                                            | X                |             |                           |        |

# 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 1961 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 1961. 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.

## 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 gebruiksooppervlakte. 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 € 275,- (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 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 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.**