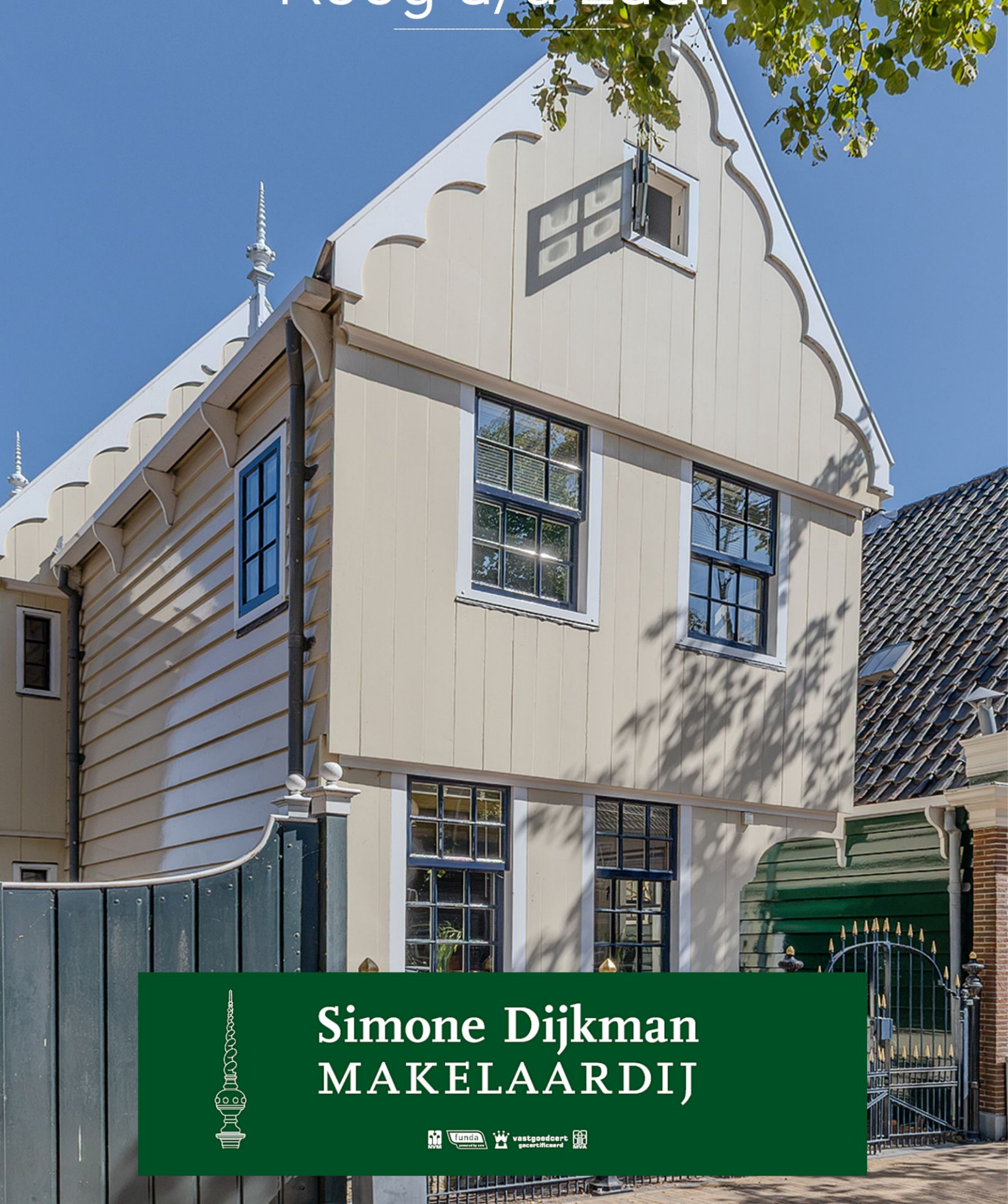


Hoogstraat 10 A Koog a/d Zaan



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1999
Inhoud woningen totaal	: Circa 915m ³
Woonoppervlakte	: Circa 255m ²
Oppervlakte grond	: 273m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 30m ²
woonkeuken	: Circa 15m ²
woonkamer/keuken	: Circa 33m ²
badkamer	: Circa 2,4m ² , 3,6m ²
slaapkamer	: Circa 27m ² , 8,7m ² , 37,5m ² , 11m ² , 22m ² , 5,6m ²
berging	: Circa 1,9m ² , 1,85m ² , 3,5m ² , 10,6m ²
steiger	: Circa 4 meter x 4,5 meter
Tuinligging	: Zuiden, 5 meter op zijn breedte en 25 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: D, geldig tot 20-08-2036
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 1997
Apparatuur	: keuken 1: koelkast met vriesladen, combi-oven, inductie- kookplaat, afzuigkap, vaatwasser keuken 2: AGA fornuis, afzuigkap
Kleur	: Licht geel
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Intergas hre combiketel bouwjaar: 2024 en 2025
Badkamer achterhuis	: Voorzien van vloerverwarming
WTW installatie	: Voorhuis, bouwjaar 1999
Oplevering	: Eind 2026

Kadastraal bekend gemeente Koog aan de Zaan, sectie C, nummer 5727, groot 273ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:























Achterhuis





















Indeling woning 1 (voorhuis):

Begane grond : Entree, lobby met zitgedeelte, wasunit met hardstenen blad, wasbak en kastruimte, hangcloset met fontein, trapkast en trapopgang naar de 1^e verdieping. Woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en vaste kasten.

1e Verdieping : Overloop met wasunit met hardstenen blad, wasbak en kastruimte, separaat toilet en trapopgang naar de 2^e verdieping. Aan de voorkant is de 1^e slaapkamer. Aan de achterkant is de 2^e royale slaapkamer met badkamer voorzien van douchecabine, hangcloset en vaste wastafel.

2e Verdieping : Overloop met wasunit met hardstenen blad, wasbak en kastruimte. Aan de voorkant is de 3^e slaapkamer en aan de achterkant treffen we de 4^e royale slaapkamer aan.

Indeling woning 2 (achterhuis):

Begane grond : Via de steeg komen we bij de voordeur. Hier komen we binnen in de bijkeuken voorzien van wasmachinekast en veel bergkasten. Vervolgens treffen we de sfeervolle woonkeuken aan met heuse Aga cooker en eethoek. De hal erachter beschikt over een hangcloset met fontein en weer veel kastruimte, alsmede de trapopgang naar de verdieping. Als we doorlopen komen we in de sfeervolle woonkamer met zicht op de Zaan en De Poel. De woonkamer is gezellig en ook weer voorzien van diverse vaste kasten, schouw voor de sier (er is geen rookkanaal). Tevens is hier ook een praktische werkplek. De woonkamer beschikt over openslaande tuindeuren waarbij u zo op uw buitenruimte terecht komt.

1e Verdieping : Ruime overloop met separaat hangcloset. Badkamer voorzien wastafelmeubel met wasbak, vloerverwarming en douchecabine. Aan de voorkant is een slaapkamer en aan de achterkant is de master bedroom (circa 27m²) met fraaie sterrenhemel en balkon aan de Zaan kant met fraaie vergezichten. De kamer beschikt over diverse vaste kasten.



Bijzonderheden:

Vrijstaande statige woning(en) multifunctioneel
 1 object met 2 woningen te gebruiken als woonruimte of bedrijf aan huis
 Fraaie praktijkruimte, kantoorruimte, B&B etc.
 Geen monument maar wel een monumentale uitstraling
 Gebouwd deels op de fundamenteën van het oude ijspakhuis en nieuw fundament
 Totaal 6 slaapkamers, 2 woonkamers met keuken, 2 badkamers, 5 toiletten, 3 fraaie wasunits
 Fraaie houten bergingen in Zaanse stijl totaal circa 18m²
 Voorzien van lambrisering, iedere ruimte zijn eigen Zaanse kleur
 Massieve houten deuren, fraaie trappenhuizen
 Rustige ligging, vooral het achterhuis is een oase van rust
 Aan de zijkant en achterkant is een ruime buitenruimte met aan de achterkant nog een steiger
 Gelegen aan open vaarwater. Uw boot kunt u aan uw eigen steiger aanleggen
 Via de Zaan kunt u naar Amsterdam of richting Alkmaar
 Er zijn hoogwaardige materialen gebruikt, zoals de hardhouten geveldelen
 Zuidkant begane grond voorzien van markiezen
 Zinken regenpijpen
 Het betreft 2 woningen die kadastraal niet gesplitst kunnen worden
 Gratis parkeren in de omgeving
 Snelle ontsluiting naar de snelweg
 Zaanse Schans op loopafstand
 Winkels, bushalte, NS station, scholen etc. op fietsafstand
 Park op loopafstand

Algemeen:

Een stukje Zaanse Schans, maar dan helemaal voor uzelf!

Wonen, werken en genieten op één van de meest bijzondere plekken aan de Zaan.

Dit unieke object in Koog aan de Zaan ademt de sfeer van de Zaanse architectuur, maar biedt het comfort en de kwaliteit van vandaag. Geen monument, wél een karakteristiek Zaanse paleisje dat met zichtbaar veel liefde, vakmanschap en oog voor detail is gerealiseerd.

De ligging is werkelijk bijzonder: direct aan de rivier de Zaan en De Poel, aan open vaarwater. Vanuit uw eigen steiger vaart u zo alle kanten op en kunt u uw eigen boot aanmeren. Een plek waar het water letterlijk onderdeel wordt van het dagelijks leven.

Het object bestaat uit twee woningen: een voorhuis en een achterhuis. Daarmee is het bij uitstek geschikt voor een unieke combinatie van wonen en werken, dubbele bewoning (kinderen die op zichzelf gaan wonen), gastenverblijf of een andere invulling die past bij uw wensen.

Een Zaanse paleisje met karakter

De huidige eigenaar heeft jarenlang met grote zorg en aandacht gewerkt aan het creëren van dit bijzondere geheel. Bij binnenkomst wordt u telkens opnieuw verrast. Van de karakteristieke lambrisering en authentieke houten balken tot de zorgvuldig gekozen Zaanse kleuren: iedere ruimte heeft een eigen sfeer en overal is het oog voor detail voelbaar.

Ook aan de buitenzijde is gekozen voor kwaliteit. De gevel en kozijnen zijn uitgevoerd in hoogwaardig hardhout en uitstekend onderhouden. Aan de zonnige zijde zorgen fraaie markiezen voor extra sfeer én comfort.

Het voorhuis

Via het fraaie toegangshek bereikt u het voorhuis. De stijlvolle lobby vormt een warm welkom en beschikt over een luxe wasunit met hardstenen blad, wasbak en bergruimte, een hangcloset met fontein en de trapopgang.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met open keuken. De verdiepingen bieden volop ruimte met in totaal vier slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer van circa 37,5 m². Op iedere verdieping zijn de sanitaire voorzieningen met dezelfde zorg en hoogwaardige afwerking uitgevoerd.

Het achterhuis

Via de steeg bereikt u het achterhuis. Hier komt u binnen in de praktische bijkeuken met royale kastenwanden en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Vervolgens komt u in de sfeervolle woonkeuken, voorzien van diverse

inbouwapparatuur, veel kastruimte en een gezellig eetgedeelte. De woonkamer aan de achterzijde is misschien wel één van de mooiste plekken van het huis. Vanuit hier kijkt u uit over **De Zaan en De Poel**. De openslaande tuindeuren geven u toegang tot de tuin.

Hier verandert wonen in beleven. Vanuit uw woonkamer ziet u de boten voorbij varen en geniet u ieder seizoen opnieuw van het voortdurend veranderende uitzicht. De sierlijke schouw en separate werkplek maken deze ruimte bovendien zowel sfeervol als praktisch.

Via de karakteristieke ossenrood geschilderde trap bereikt u de verdieping. De master bedroom beschikt over een bijzondere sterrenhemel met verlichting, vaste kasten én een balkon met een adembenemend uitzicht over het water.

Buitenleven aan de Zaan

Ook buiten is het genieten. Aan de zijkant ligt een heerlijke, zonnige buitenruimte op het zuiden, met diverse houten bergingen in karakteristieke Zaanse stijl.

Aan de achterzijde vindt u een terras en een eigen steiger. Een heerlijke plek voor een lange zomeravond, een goed glas wijn of simpelweg om te kijken naar het leven op het water. Met een verkoelend briesje vanaf de Zaan is het hier op warme dagen bijzonder aangenaam.

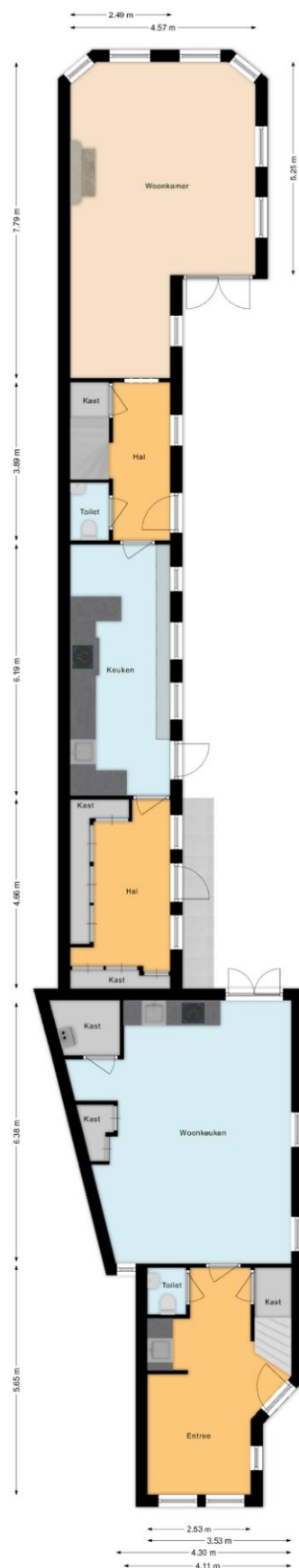
Wonen, werken en varen

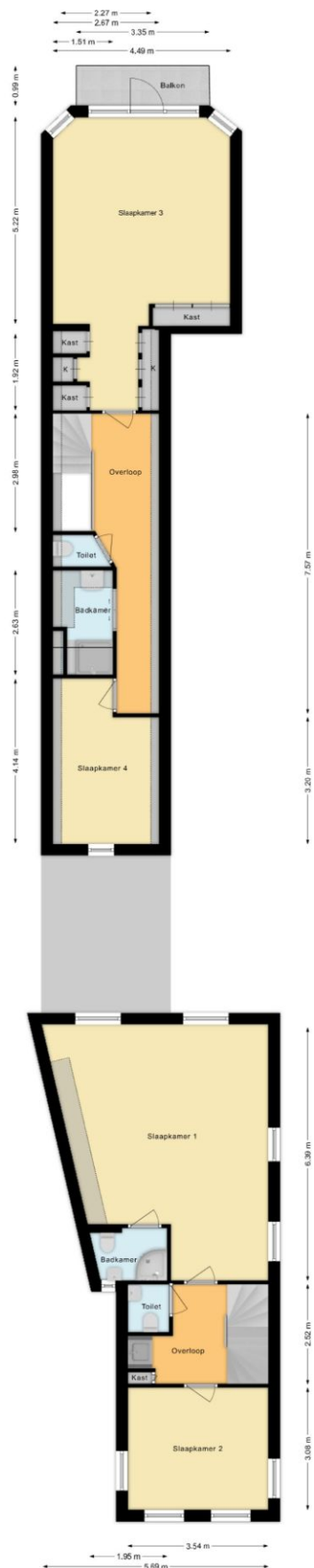
Dit is geen doorsnee woning. Het is een unieke combinatie van karakter, kwaliteit, ruimte en ligging. De twee woningen maken het object bijzonder flexibel en uitermate geschikt voor wie wonen en werken wil combineren, zonder in te leveren op privacy en comfort.

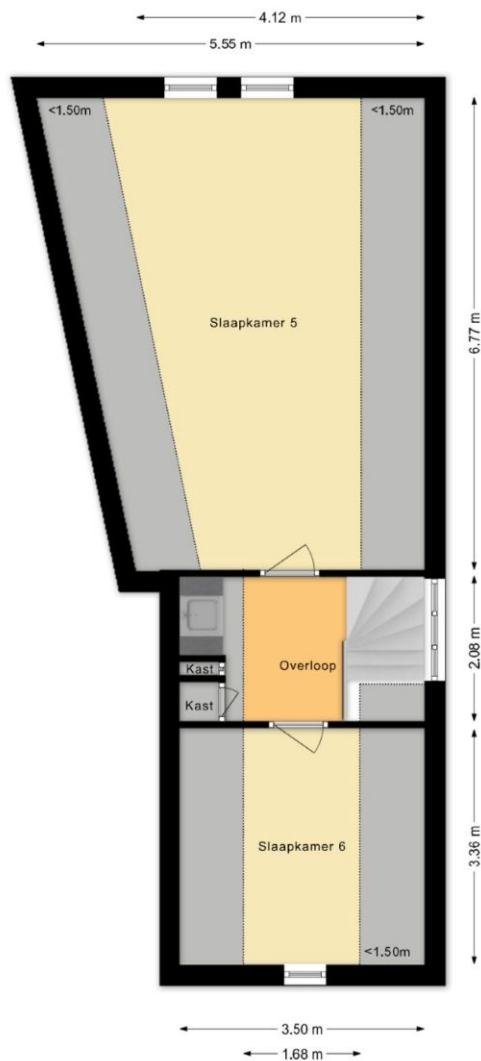
En ondanks de landelijke, bijna schilderachtige uitstraling, zijn de voorzieningen uitstekend bereikbaar. Via de nabijgelegen snelweg rijdt u vlot richting Amsterdam of Alkmaar. Winkels, scholen, kinderopvang, sportverenigingen, recreatiegebieden en het NS-station bevinden zich eveneens in de directe omgeving.

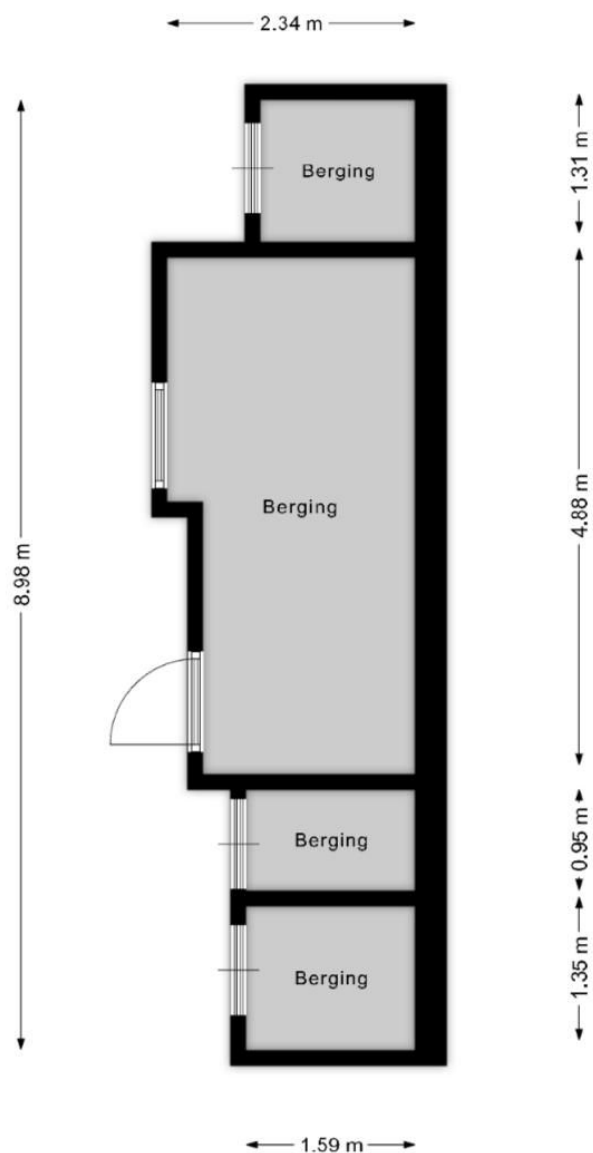
Een stukje Zaanse Schans aan het water. Een Zaans paleisje dat u zelf moet ervaren.

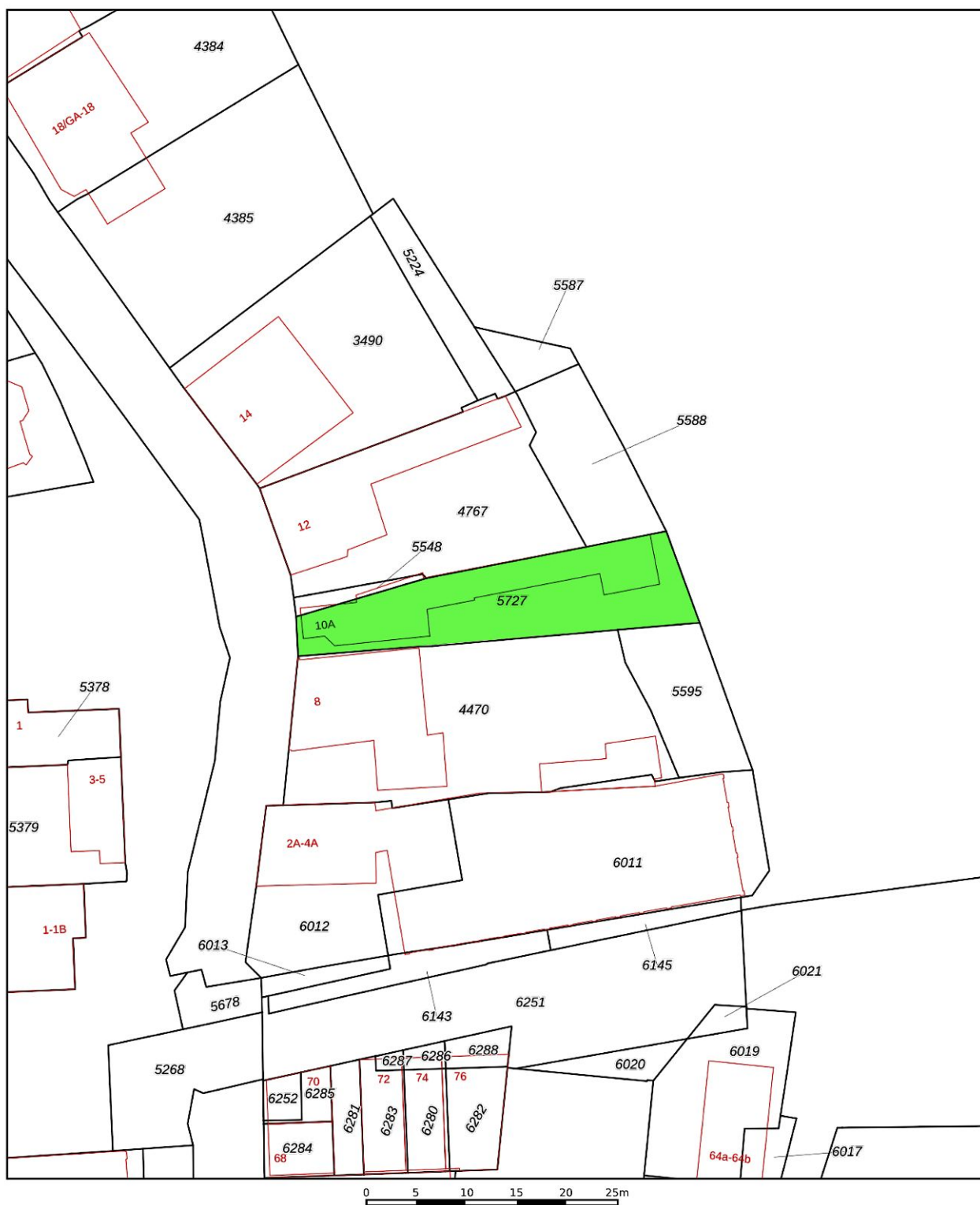
Kom dit bijzondere object bekijken en ontdek hoe uniek wonen, werken en leven aan de Zaan kan zijn. Wij leiden u graag rond.











12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Koog aan de Zaan
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5727
	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:

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak deels rond 1700 en opstal 1999 gebouwd zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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 deels rond 1700 en opstal 1999. 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 NEN2580. 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 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.

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.