

Vergiliusstraat 11 Zaandam



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 315.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1939
Inhoud woning	: Circa 297m ³
Woonoppervlakte	: Circa 65m ² Uit te breiden d.m.v. plaatsing groot raam of dakkapel op zolder met circa 13m ²
Oppervlakte grond	: 124m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	: Circa 26m ²
keuken	: Circa 5,6m ²
badkamer	: Circa 1,5m ²
slaapkamer	: Circa 12m ² , 11m ²
zolder	: Circa 13,8m ² , hiermee kunt u uw woonoppervlakte uitbreiden
schuur	: Circa 3,65 meter x 2,92 meter
Tuinligging	: Westen, 3,75 meter breed en 15 meter diep
Isolatie ramen	: Deels dubbel glas
Dakisolatie	: Nee
Muurisolatie	: Nee
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: G, geldig tot
Onderhoud woning binnen	: Redelijk
Onderhoud woning buiten	: Redelijk
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Gaskookplaat, afzuigkap
Kleur	: Wit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Gaskachels (kachel begane grond is defect)
Notaris	: Vaste notaris Ten Brinke Assendelft
Oplevering	: Kan snel

Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie L, nummer 3680, groot 124ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:





























Indeling:

Begane grond : Entree, hal met meterkast en trapopgang naar de 1^e verdieping. Doorzonwoonkamer met vaste kasten en in de aanbouw is de keuken met achterin de badkamer voorzien van toilet en douche.

1e Verdieping : Overloop met aan de voorkant een slaapkamer voorzien van vaste kasten. Aan de achterkant is een royale slaapkamer met toegang tot het platte dak van de keuken.

2e Verdieping : Te bereiken via een vaste trap. Deze verdieping is in gebruik als bergruimte. Middels het plaatsen van een groot raam of dakkapellen kunt u hier 1 of 2 slaapkamers creëren.

Bijzonderheden:

Eigen grond

Naar eigen smaak te moderniseren

Middels het plaatsen van dakkapellen op de zolder kunt u hier 1 of 2 slaapkamers creëren

Ruime stenen berging van 10m²

Zonnige tuin op het Westen

Rustig straatje

Gratis parkeren

Snelle ontsluiting via de rotonde naar de snelweg

Ziekenhuis op loopafstand, alsmede de Albert Heijn

Lidl en Aldi op fietsafstand, alsmede de kinderopvang, scholen en sportverenigingen.

Algemeen:

Een woning vol potentie – klaar voor een nieuwe generatie!

Bent u op zoek naar een woning die u helemaal naar eigen smaak en inzicht kunt moderniseren? Dan is deze tussenwoning absoluut een kijkje waard!

De huidige eigenaar heeft hier vanaf zijn jeugd met ontzettend veel plezier gewoond. De woning is door de jaren heen met hem meegegroeid en is nu toe aan een nieuwe generatie en een frisse start. De woning dient gemoderniseerd te worden, maar juist dát biedt volop mogelijkheden. U bepaalt immers zelf hoe uw nieuwe thuis eruit komt te zien!

Ideaal voor de handige klusser, verbouwer of bouwvakker die graag de handen uit de mouwen steekt en een woning volledig naar eigen wensen wil aanpakken.

En dan de zolder... daar ligt misschien wel de grootste verrassing! Met het plaatsen van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde ontstaat de mogelijkheid om hier maar liefst twee extra slaapkamers te realiseren. Daarmee kan de woning van twee naar vier slaapkamers worden uitgebreid. Een mooie kans om extra ruimte en waarde te creëren!

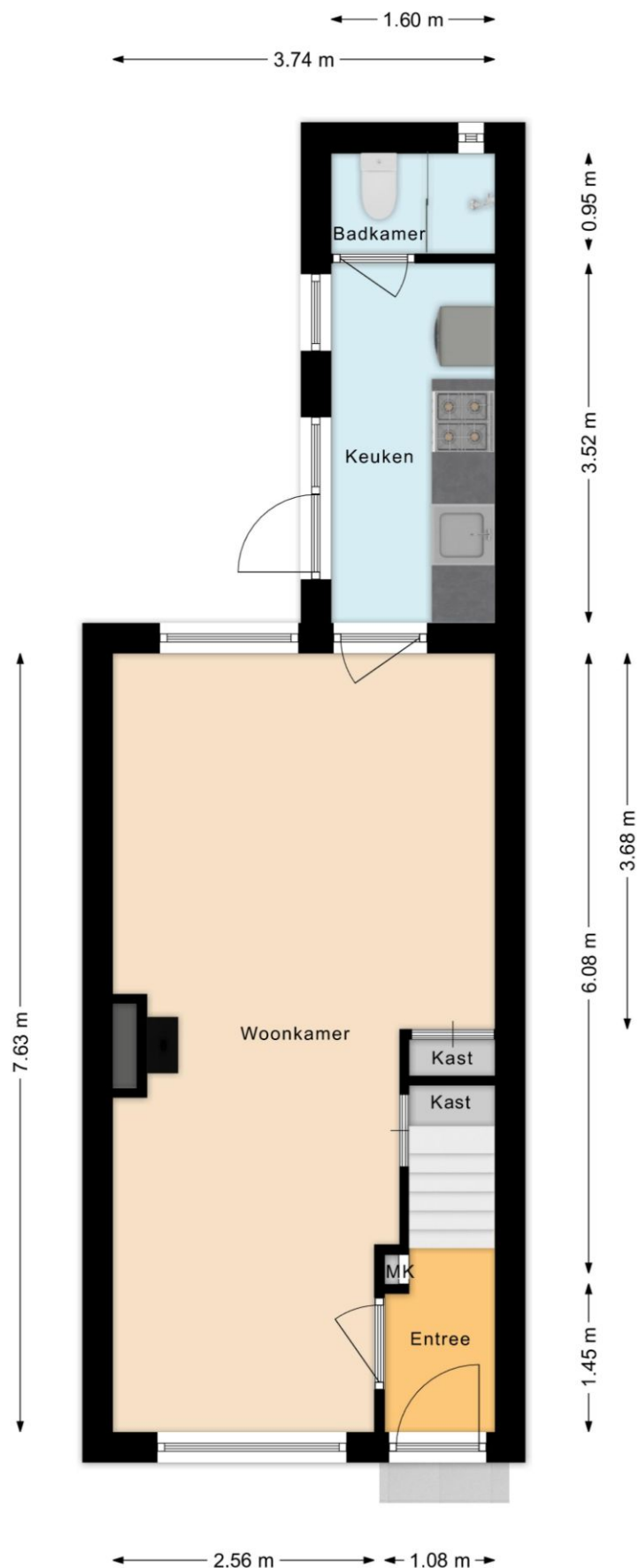
Daarnaast is de woning gelegen op eigen grond, een belangrijk pluspunt.

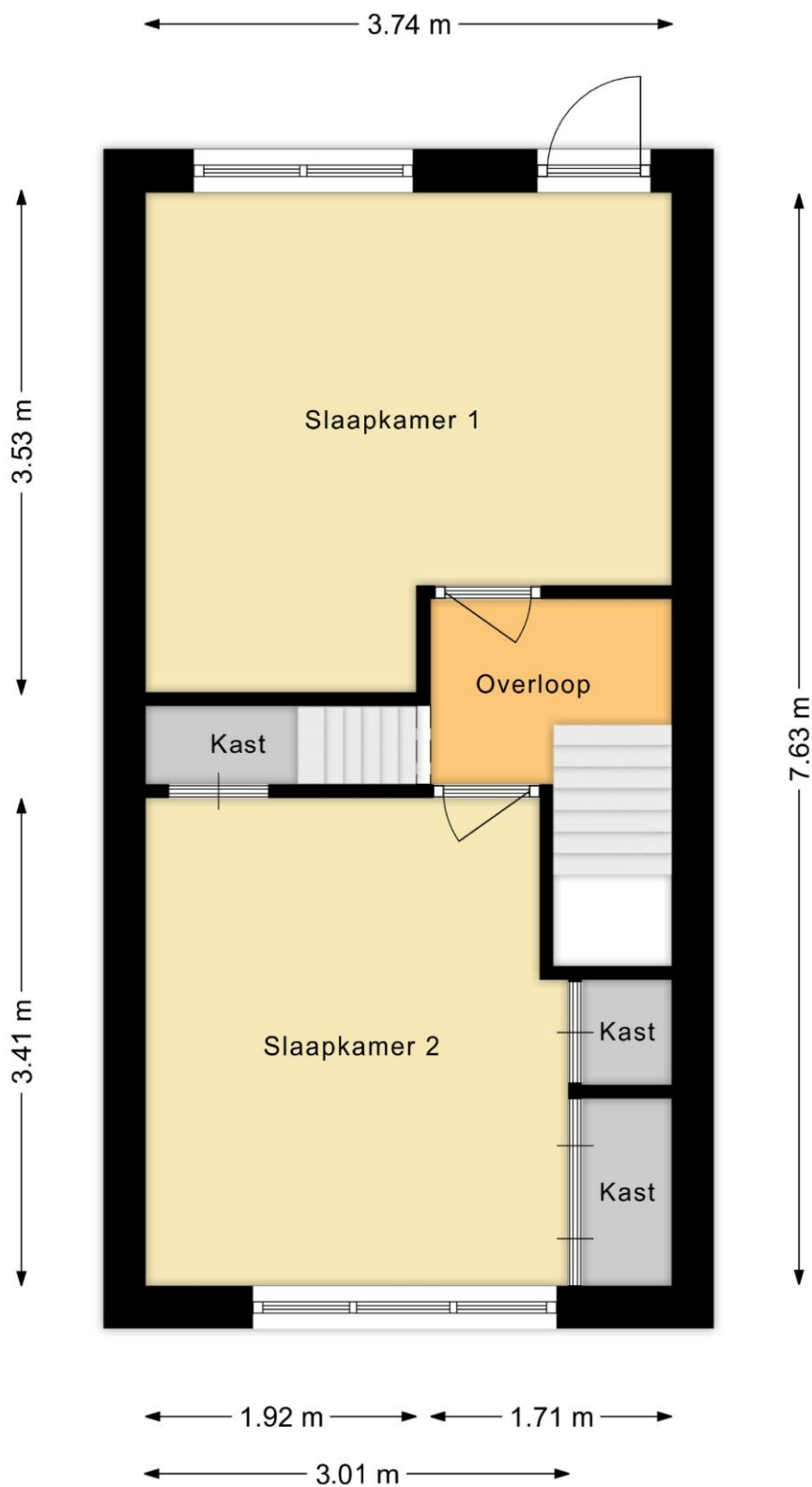
Ook de locatie is bijzonder gunstig. U woont hier centraal en heeft de snelweg richting Alkmaar en Amsterdam binnen handbereik. Winkels, scholen, kinderopvang en diverse sportverenigingen bevinden zich in de nabije omgeving. Ook het Zaans Medisch Centrum en een Albert Heijn vindt u vrijwel om de hoek.

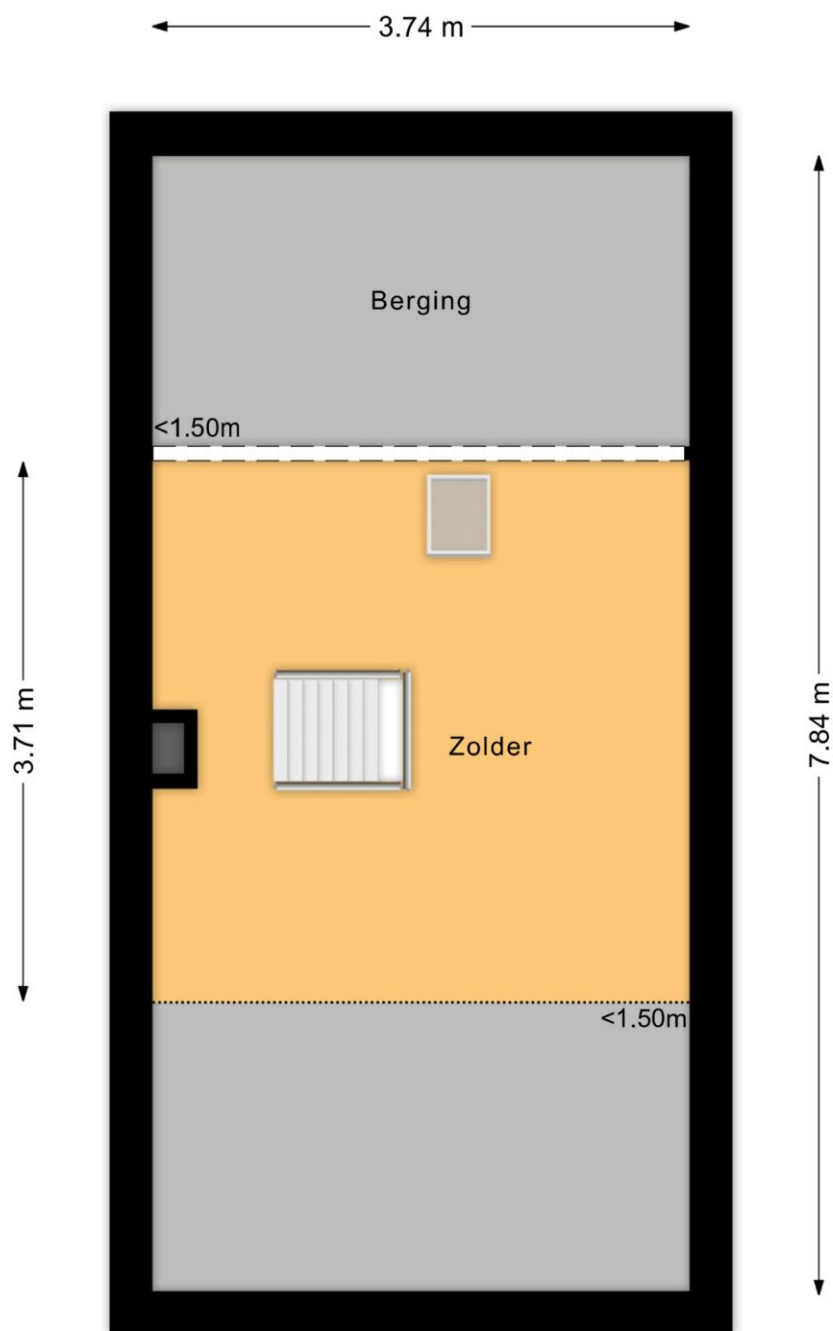
Kortom: een woning met karakter, ruimte en vooral veel potentie. Steekt u graag de handen uit de mouwen en ziet u al voor u hoe u van deze woning uw eigen droomhuis maakt?

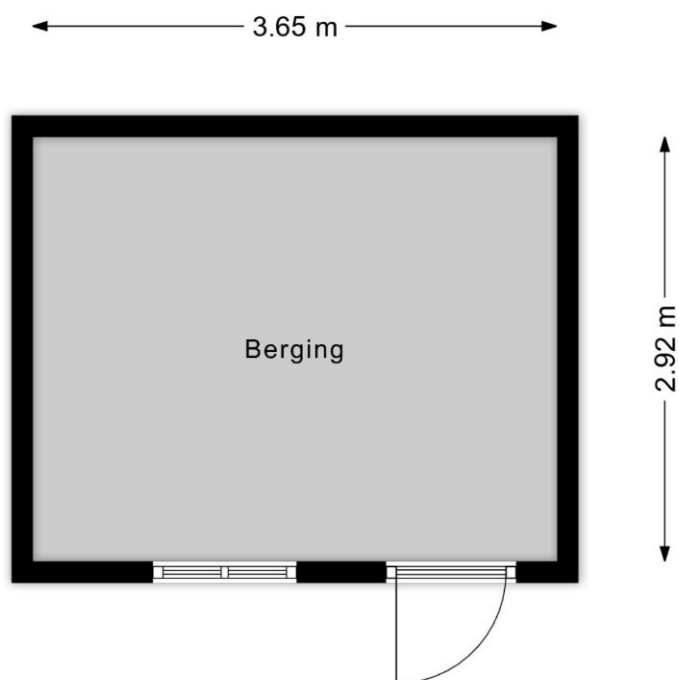
Kom dan snel kijken en ontdek zelf de mogelijkheden!

Simone Dijkman Makelaardij. Paradijsvogel 9, 1551 RW Westzaan, www.simonedijkman.nl, info@simonedijkman.nl
(075) 772 51 55, GSM Simone Dijkman: 06 10 59 61 90, GSM Eric de Wilde: 06 55 85 84 79











12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zaandam Sectie L Perceel 3680 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.	kadaster 
--	--	--

Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: Vergiliusstraat 11 Zaandam				
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:				
- losse (hang)lampen	☐	X	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- inbouwkasten	X	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	X	☐	☐	☐
- gordijnen	X	☐	☐	☐
- overgordijnen	X	☐	☐	☐
- vitrages	X	☐	☐	☐
- rolgordijnen	X	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X	☐	☐	☐
(Gas)kachels beneden defect	X	☐	☐	☐
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Afzuigkap, gaskookplaat	X	☐	☐	☐
- Geiser	X	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	X	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- geiser	X	☐	☐	☐
- rookmelder(s)	X	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X	☐	☐	☐
Beplanting	X	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	X	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Berging	X	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in berging	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 1939 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 1939. 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 fundering wordt gemonitord en het rapport geeft een positief resultaat (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.

Vaste notaris Ten Brinke Assendelft

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-bewoners- en exonerationclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte in het verleden zelf heeft bewoond, maar dit sinds geruime tijd niet meer doet. De gevolmachtigde van verkoper heeft het verkochte nimmer feitelijk bewoond of gebruikt.

Partijen zijn, in afwijking van artikel 6.3 van de koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, uitdrukkelijk overeengekomen dat het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt en dat alle zichtbare en onzichtbare, bekende en onbekende gebreken en tekortkomingen voor rekening en risico van koper komen, ongeacht wanneer deze zijn ontstaan, waaronder ook gebreken die tijdens de bewoning door verkoper zijn ontstaan of aanwezig waren.

Verkoper en diens gevolmachtigde geven ter zake van het verkochte geen enkele garantie en aanvaarden, voor zover wettelijk toegestaan, geen aansprakelijkheid voor gebreken, tekortkomingen of daaruit voortvloeiende schade. Koper doet, voor zover wettelijk toegestaan, afstand van iedere aanspraak jegens verkoper en diens gevolmachtigde ter zake hiervan. Bij de vaststelling van de koopsom is met deze risicoverdeling rekening gehouden.

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.