

Zuiderland 1 Koog a/d Zaan



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1978
Inhoud woning	: Circa 406m ³
Woonoppervlakte	: Circa 117m ²
Oppervlakte grond	: 137m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 39m ²
badkamer	: Circa 4,5m ²
slaapkamer	: Circa 19,9m ² , 11,6m ² , 12,7m ² , 9,5m ²
berging	: Circa 3,49 meter x 2.04 meter
Tuinligging	: Oosten, 5,5 meter breed en 11 meter diep
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja
EPA label en klasse	: C
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2023
Apparatuur	: Inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging (Siemens), hete luchtoven, extra brede koelkast met vriesladen, vaatwasser
Kleur	: Houtskleur
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: Itho Daalderop cube combiketel bouwjaar: 2022
Zonnepanelen	: 19 stuks in eigendom
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Koog aan de Zaan, sectie L, nummer 3680, groot 137 ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:



































Indeling:

Begane grond : Entree hal met modern hangcloset. Vervolgens betreden we de ruime doorzonwoonkamer met moderne keuken voorzien van kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een extra brede koelkast met vriezer! Via de hal aan de zijkant komen we bij de uitgebreide meterkast voorzien van moderne automaten en trapopgang naar de 1^e verdieping.

1e Verdieping : Aan de achterkant is de masterbedroom van bijna 20m². Op de overloop is nog een vaste kast en aan de voorkant hebben we een 2^e ruime slaapkamer en een ruime badkamer. De badkamer is voorzien van douchecabine, dubbele wastafel en hangcloset. Naast de mechanische ventilatie hebben we ook een raam wat open kan om extra te ventileren.

2e Verdieping : Deze verdieping is te bereiken via een vaste trap. Er zijn 2 slaapkamers welke elk beschikken over een grote dakkapel. Op de overloop is de wasmachine aansluiting en een luik welke toegang geeft tot de vliering.

Bijzonderheden:

Hoekwoning
Eigen grond
Mogelijkheid voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
Duurzame woning met 19 zonnepanelen
Vier goed bemeten slaapkamers
Royale doorzonwoonkamer met veel licht
Grote keuken met diverse inbouwapparatuur en kookeiland.
Grote tuin voorzien van houten berging bij de achtergevel en stenen berging achterin
Tuinligging op het Oosten, maar daar er geen bebouwing naast de tuin is bijna de hele dag zon
Bushalte en NS station op een paar fietsminuten, alsmede het uitgebreide winkelcentrum
Sportverenigingen zijn vertegenwoordigd in de wijk
Snelle ontsluiting naar de snelweg
Mooie wandelpaden aan de rand van de wijk
Zwembad op 10 fietsminuten

Algemeen:

Wonen op eigen grond, energiezuinig én lekker ruim!

Op zoek naar een ruime gezinswoning op in een fijne, groene wijk? Dan is deze goed onderhouden hoekwoning in de populaire wijk “Havenzaethe” in Koog aan de Zaan absoluut het bekijken waard!

Een ruime woning met maar liefst **vier slaapkamers**, een lichte doorzonwoonkamer, moderne open keuken, zonnige achtertuin én de mogelijkheid om twee auto's op eigen terrein te parkeren. En minstens zo belangrijk: de woning staat op eigen grond! Een combinatie die je niet iedere dag tegenkomt!

Ruimte, licht en een fijne leefruimte

Via de entree met modern hangtoilet kom je binnen in de ruime en lichte doorzonwoonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en geven de woning een heerlijk ruimtelijk gevoel.

De open keuken vormt een gezellige plek in het hart van het huis en is voorzien van een kookeiland, extra brede koelkast met vriezer en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken stap je zo de zonnige achtertuin in. Ideaal voor een kop koffie in de ochtend, gezellig buiten eten of gewoon heerlijk genieten van de ruimte.

De achtertuin beschikt over een houten berging en achterin bevindt zich bovendien nog een stenen berging. Aan bergruimte dus geen gebrek.

Vier slaapkamers – volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de grote badkamer aan de voorzijde. De badkamer is compleet uitgerust met een dubbele wastafel, douchecabine en hangtoilet. De badkamer beschikt over vloerverwarming, mechanische ventilatie en een raam wat open kan voor natuurlijke ventilatie. Op de overloop is daarnaast een praktische vaste kast aanwezig.

Via de vaste trap bereik je de bovenste verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een grote dakkapel. Daarmee is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

Op de overloop vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Via een luik is bovendien de praktische vliering bereikbaar.

Parkeren op eigen terrein

Een groot pluspunt van deze hoekwoning is het parkeren op eigen terrein. Er is ruimte voor maar liefst twee auto's. Zeker in een wijk waar het aantal openbare parkeerplaatsen beperkt is, is dat een heerlijk praktisch voordeel.

Groen, ruim en alles dichtbij

De wijk Havenzaethe in het Westzijderveld is geliefd vanwege de ruime opzet, het vele groen en de verschillende kleine speelplaatsen. Een fijne omgeving voor gezinnen, maar ook voor iedereen die graag wat rust en ruimte om zich heen heeft.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Het winkelcentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels is gemakkelijk bereikbaar, zowel lopend als per fiets of auto. Ook het **NS**-station is goed bereikbaar.

Verder vind je in de omgeving diverse sportverenigingen, kinderopvang, basisschool en een gezondheidscentrum met onder andere huisarts, fysiotherapie en apotheek.

En voor wie graag naar buiten gaat: rondom de wijk loopt een mooi natuурpad. Perfect voor een ontspannen wandeling, een rondje met de hond of een stukje hardlopen.

Wil je uitgebreider winkelen? Dan ben je via de busbrug zo in Westerwatering. Ook het centrum van Zaandam ligt dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen of een vers visje en een bos bloemen kun je bovendien terecht bij de winkels onder de A8 aan de Verzetstraat.

Een huis om met plezier thuis te komen

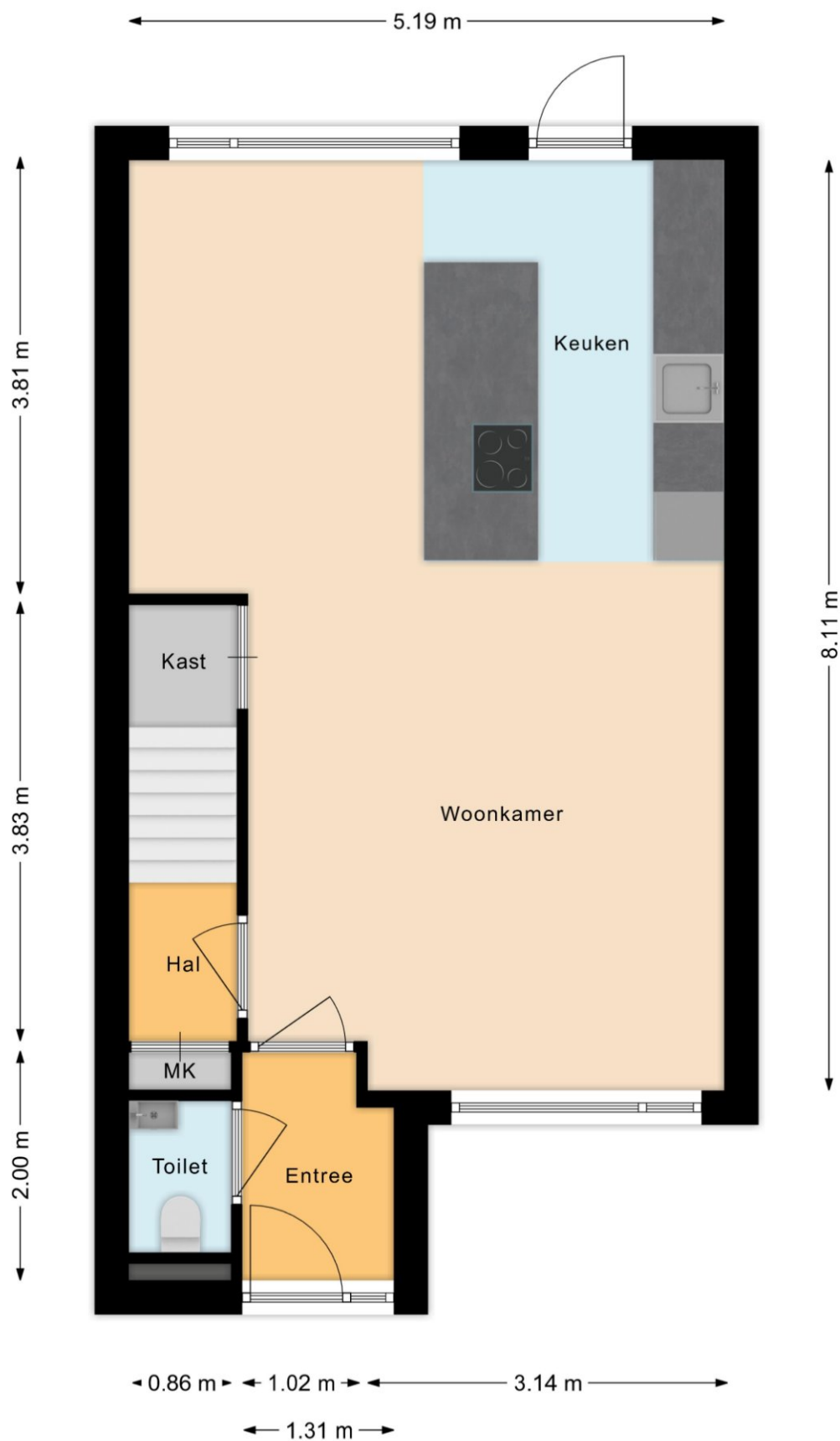
Of je nu een groot gezin hebt, wonen en werken wilt combineren of simpelweg op zoek bent naar een ruime en comfortabele woning: hier zijn volop mogelijkheden.

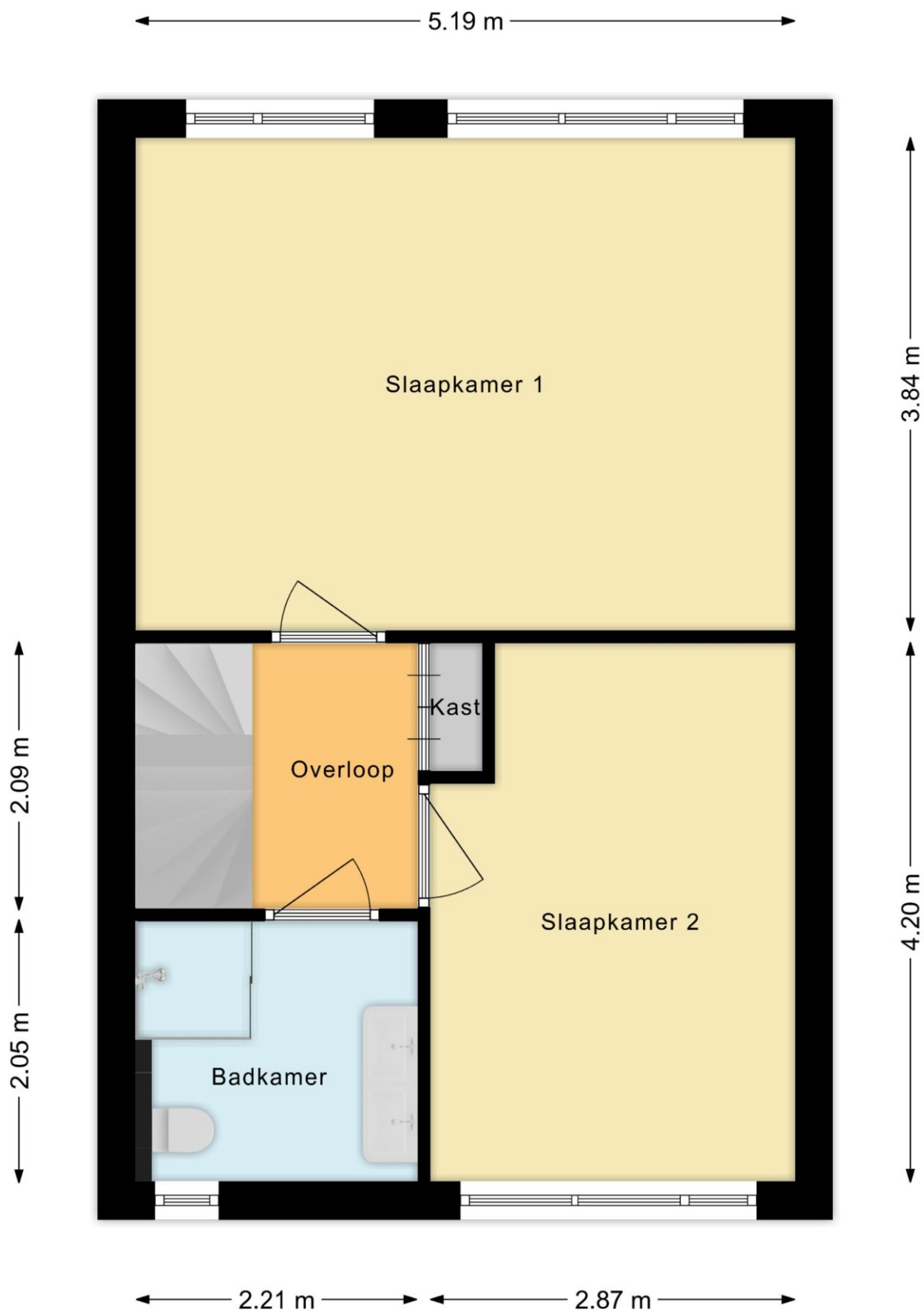
Vier slaapkamers, een zonnige tuin, parkeren op eigen terrein, veel bergruimte, een groene woonomgeving én wonen op eigen grond. Dat maakt deze hoekwoning tot een bijzonder fijne plek om thuis te komen.

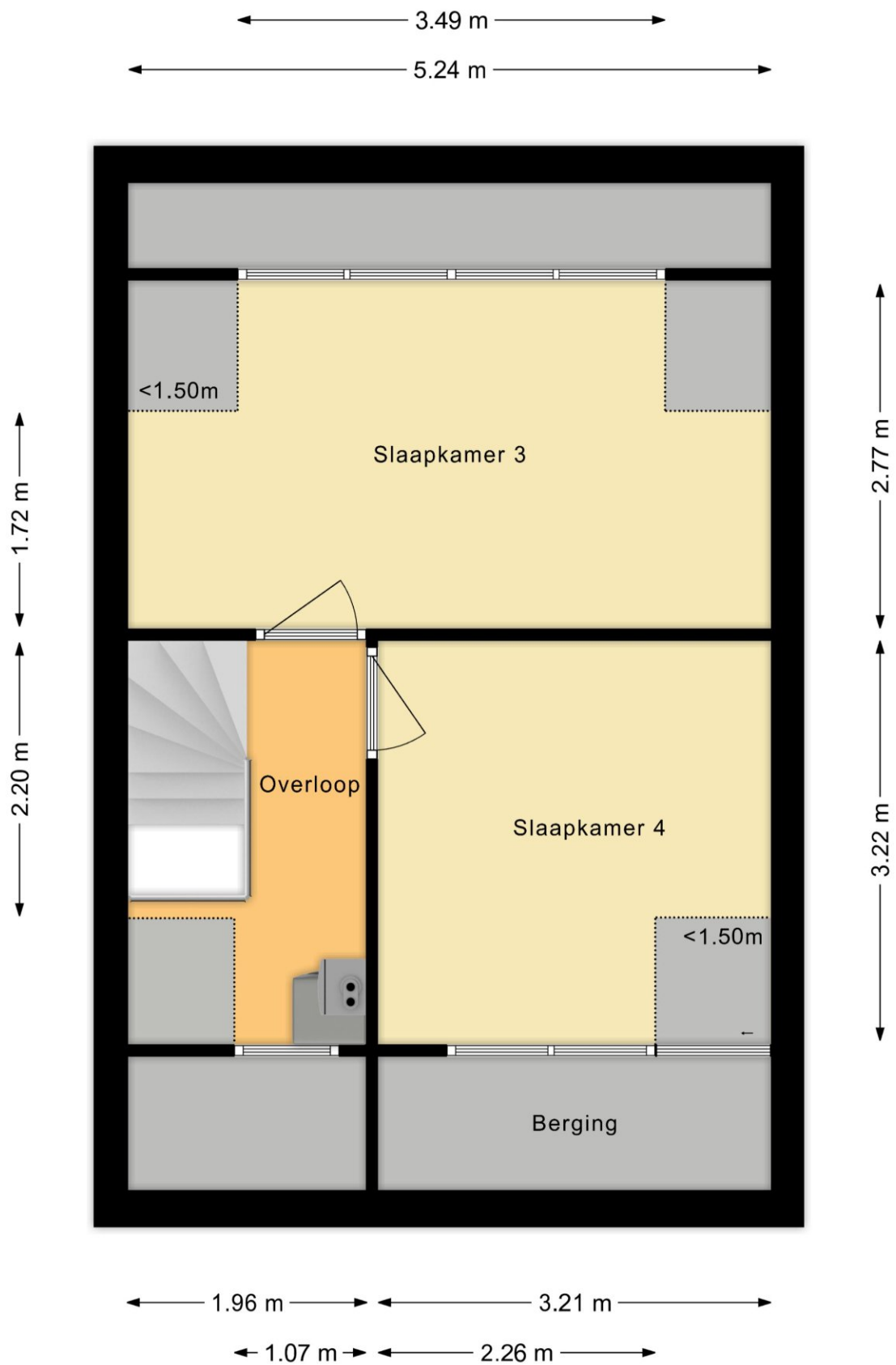
Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, de sfeer en de fijne ligging van deze woning!

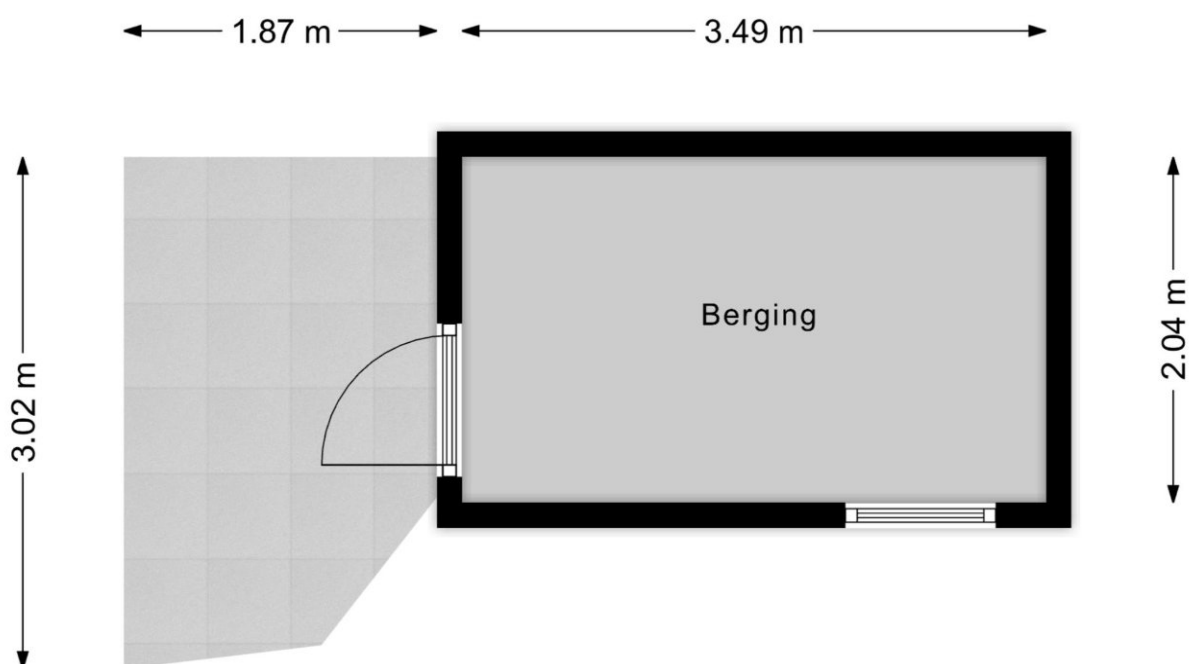












Clausules die in de koopovereenkomst worden opgenomen:

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 1978 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 € 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.

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.