

Leeghwaterweg 20 A Zaandam

RUSTIG EN STIJLVOL WONEN



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar	: Circa 1966, verbouwd in 2015 tot woonhuis
Inhoud woning	: Circa 237m ³
Woonoppervlakte	: Circa 71m ²
Oppervlakte grond	: 57m ² , eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 34m ²
badkamer	: Circa 3m ²
slaapkamer	: Circa 10m ² , 7,5m ²
Tuinligging	: Westen, circa 5 meter breed en 3 meter diep.
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Ja, deels daar waar de vloerverwarming ligt
EPA label en klasse	: A label , geldig tot 14-04-2035
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Onbekend
Apparatuur	: Gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2025)
Kleur	: Koolwit
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Beschermde stads- en dorpsgezicht. Gemeentelijk monument Recht van overpad voor deze woning om te komen en te gaan aan de achterkant van het complex naar Haaldersbroek
Verwarming middels	: Intergas Kompakt HRE CW4 combiketel bouwjaar: 2025 Vloerverwarming woonkamer (behoudens deel waar de eettafel staat) en keuken 2015
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie A, nummer 1773, groot 57ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:

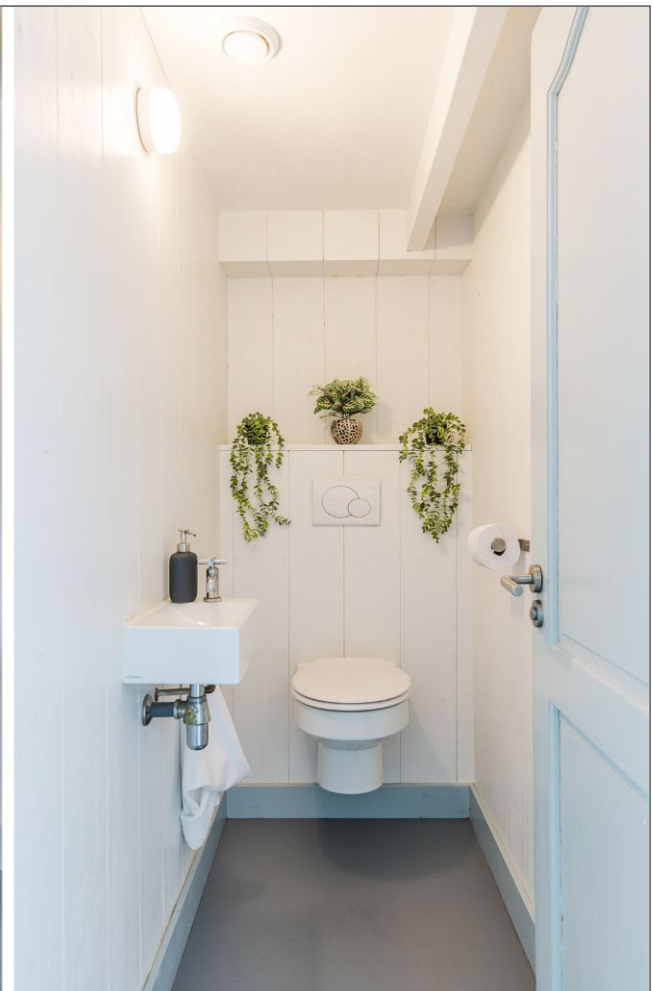










































Indeling:

Begane grond : Via de openslaande deuren betreed men de sfeervolle woonkamer met open keuken en trapopgang naar de 1^e verdieping. In de woonkamer is nog een praktische kast en aan de achterkant bevindt zich het toilet met wastafel. Het zitgedeelte en de keuken beschikken over vloerverwarming. Bij de eettafel en trapopgang is geen vloerverwarming.

1e Verdieping : Via de overloop komen we in de 1^e slaapkamer met vaste kast en speelse glazen wand, waardoor u meer licht in de slaapkamer krijgt. Dan is er nog een 2^e ruime slaapkamer met vaste kast, alwaar ook de CV opstelling is. Op de overloop is het separate hangcloset en we kunnen de badkamer betreden. Deze is voorzien van een vaste wastafel, handdoekenradiator en ligbad met douchecabine in het sta-gedeelte.

Bijzonderheden:

Eigen grond

Landelijke ligging

Eigen aansluiting voor gas, elektra en water is aangevraagd

Voorschot tussenmeter gas, elektra en water € 150,- per maand. Eind van het jaar verrekening

Gunstig energielabel A

Twee ruime slaapkamers

Keurig onderhouden

Zinken regenpijpen en voegwerk is in 2010 opnieuw gedaan

Eventueel mogelijkheid tot het huren van 1 parkeerplaats voor een personenauto

(€ 50,- per maand)

Prachtig uitzicht over de landerijen

Genieten van het buitenleven: weidevogels, koeien, Alpaca's, schapen etc.

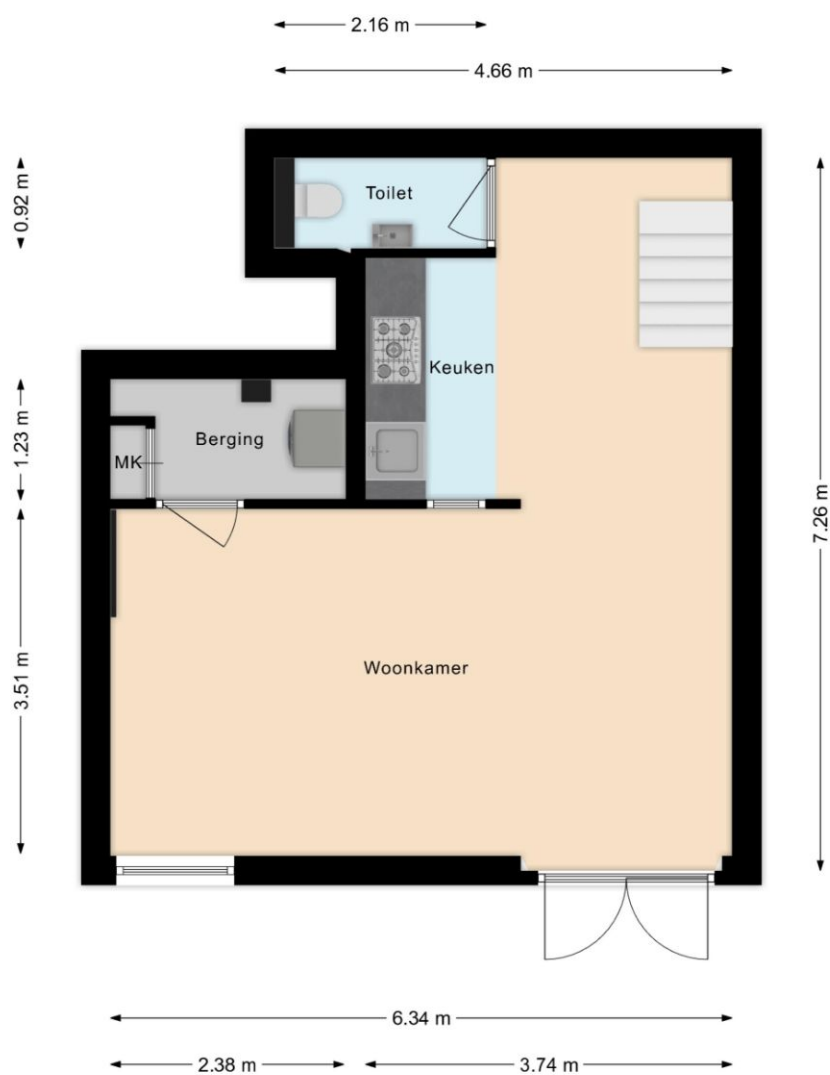
Algemeen:

Genieten van het buitenleven om de hoek van Amsterdam bij de Zaanse Schans. Na een hectische dag op het werk of in de stad komt u hier helemaal tot rust. De koeien staren u vriendelijk aan, alsmede de Alpaca's die u zullen begroeten.

De woning is sfeervol en met oog voor detail afgewerkt. De gezellige woonkamer met open keuken biedt u mooi uitzicht over het weiland en op de verdieping zijn 2 ruime slaapkamers ook weer met landzicht. De badkamer is ruim en u heeft een separaat hangcloset op de overloop.

De ligging is zeer centraal. Zo bent u snel op de snelweg richting de grote steden en met de fiets bent u met 15 minuten bij het NS station. De bushalte is voor de deur. Voor de winkels kunt u terecht op Het Kalf of langs de Hoogstraat/Lagendijk of in Koog aan de Zaan. Kortom alles is hier dichtbij al zou u dit gezien de landelijke ligging niet zeggen. Wandelen kunt u heerlijk langs de polder of een blokje om over de Zaanse Schans met of zonder hond. Voor de activering is het ook een mooi gebied voor een hardlooperdij.

Kortom heerlijk rustig wonen onder de rook van Amsterdam.





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 1966 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 1966. 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. Meetrapport gemeente Zaanstad is aanwezig.

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.

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.