

J.J. Allanstraat 308
Westzaan

Simone Dijkman
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 975.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	**:** In 1979 is de opstal opnieuw opgebouwd
Inhoud woning	**:** Circa 415m³
Woonoppervlakte	**:** Circa 108m²
Oppervlakte grond	**:** 963m² eigen grond
Oppervlakte woonkamer	**:** Circa 28m²
woonkeuken	**:** Circa 21m²
badkamer	**:** Circa 4,2m²
slaapkamer	**:** Circa 8m², 9m², 14m²
schuur, kelder,	**:** Circa 3,22 meter x 6,11 meter kelder 2,51 meter x 3,77 meter
overkapping	Circa 3,36 meter x 3,47 meter
atelier	: Circa 8,34 meter x 5,26 meter
overkapping woning	: Circa 4,36 meter x 2,06 meter
Tuinligging	**:** Oosten, 1e perceel minimaal 12, 5 en 2e perceel minimaal 11,5 meter breed en in totaal 40 meter diep
Isolatie ramen	**:** Ja, op 2 raampjes na
Dakisolatie	**:** Ja
Muurisolatie	**:** Ja
Vloerisolatie	**:** Grotendeels
EPA label en klasse	**:** D label, geldig tot 2-10-2036
Onderhoud woning binnen	**:** Goed
Onderhoud woning buiten	**:** Goed
Keuken bouwjaar	**:** Circa 1979
Apparatuur	**:** Gasfornuis, afzuigkap, koelkast, inductiekookplaat en vaatwasser
Kleur	**:** Houtskleur
Bijzondere erfdienstbaarheden	**:** Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	**: Intergas HR** combiketel **bouwjaar:** 2020
Vloerverwarming	: Keuken
Oplevering	**:** In overleg

Kadastraal bekend gemeente Westzaan, sectie B, nummer 4418 en 4416 , groot 380ca en 583 ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:






308























































































Indeling:

Begane grond **:** Royale entree met trapopgang naar de 1e verdieping, toilet, meterkast en vaste kasten. Woonkeuken met eetgedeelte en openslaande tuindeuren, alsmede een loopdeur. Vanuit de keuken komen we in de tussenhal met toegang tot de ruime badkamer met wastafelmeubel en douchehoek. De ruime woonkamer is gelegen aan de voorkant. De open haard in de woonkamer is defect. Naast de woonkamer is de ouderslaapkamer met vaste kasten.

1e Verdieping **:** Zeer ruime overloop met veel knieschot als berging en een wastafel. Op de verdieping zijn twee speelse slaapkamers met dakkapel, waarvan 1 met bedstee.

Bijzonderheden:

Eigen grond
Fraaie Zaanse houten woning met riant perceel van maar liefst 963m²!
Drie speelse slaapkamers
Woonkeuken met openslaande tuindeuren en tuinzicht
Zonnige veranda zuidgericht bij de keuken
Gehele dag zon. In de tuin zijn diverse zitjes om in de zon of schaduw te vertoeven
Grote houten schuur met kapverdieping en droge kelder
Stalletje in de tuin met kapverdieping in gebruik als atelier. Voor meerder doeleinden geschikt
Object is gelegen aan het water. Van hier kunt u zo de polder in varen
Vanuit de tuin prachtig polder- en molenzicht met een mooie zonsopgang
Hardhouten schoeiing 2021
Met gemak 4 auto's op eigen terrein parkeren
Woning is een stuk van de weg gelegen, waardoor de ligging heerlijk rustig is
Lekker landelijk wonen met uw eigen kippen, geiten of ander kleinvee
Basisschool en kinderopvang op loopafstand, alsmede bierbrouwerij De Reef
Iedere vrijdag een versmarkt (bakker, groenteboer, bloemenkar en visboer) op het plein
Huisarts, kapper, supermarkt en bushalte aan het begin van het dorp
Buurthuis De Kwaker met zijn diversiteit aan activiteiten
Diverse sportverenigingen (voetbal, korfbal, turnen, tennis etc.) aanwezig in het dorp
Leukste Sinterklaasintocht van de Zaanstreek
Bewegingspark hier kunt u 2 keer per week onder begeleiding gratis trainen
Snelle ontsluiting naar de snelweg A8 richting A7, A10 en Amsterdam
Mogelijkheid voor natuurwandeling op het natuurpad of langs de Nauernasche Vaart
Eigen dorpsblad "De Westzaner"

Algemeen:

Een droomplek in het prachtige Westzaan – authentiek, sfeervol en omringd door natuur!

Vrijstaand wonen in een karakteristieke Zaanse houten woning, met schitterend uitzicht over het uitgestrekte polderlandschap. Een plek waar rust, ruimte en landelijk wonen samenkomen en waar u iedere dag opnieuw geniet van het buitenleven.

Stelt u zich eens voor: wakker worden met uitzicht over de polder, de vogels horen fluiten, genieten van een kop koffie op de veranda en de dag afsluiten met een gezellige barbecue in uw eigen tuin aan het water. Het klinkt bijna als vakantie, maar hier kan het gewoon iedere dag!

Deze bijzondere, vrijstaande woning ligt op een prachtige, rustige locatie in het geliefde Westzaan. Iets teruggelegen van de doorgaande weg, met parkeergelegenheid voor maar liefst vier auto's op eigen terrein. De woning ademt sfeer en karakter, zowel binnen als buiten. Bovendien beschikt het erf over diverse bijgebouwen, waardoor er volop mogelijkheden zijn om wonen en hobby's op een fijne manier te combineren.

En dan de ligging… Met het weidse polderlandschap als achtertuin, grazende koeien en schapen als buren en talloze weidevogels om u heen, ervaart u hier het echte landleven. Een plek die in ieder seizoen iets bijzonders te bieden heeft!

Een warm welkom

Via de zijentree of de achterom betreedt u deze sfeervolle woning. De zijentree brengt u in de ruime hal, waar de trapopgang naar de verdieping, het verzorgde toilet en de vaste kasten direct opvallen.

Vanuit de hal loopt u door naar de woonkeuken: een heerlijke plek waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan. De speelse indeling, de gezellige eethoek en het lange aanrecht zorgen voor een fijne, huiselijke sfeer. De karaktervolle AGA Cooker vormt hier een echte blikvanger en nodigt uit tot uitgebreid koken en gezellig natafelen.

Dankzij de openslaande tuindeuren staat de woonkeuken bovendien in verbinding met buiten. Zet de deuren open, laat de frisse buitenlucht binnen en geniet van het uitzicht en de rust om u heen.

Vanuit de hal bij de keuken bereikt u de badkamer, voorzien van een douche en vaste wastafel. Loopt u verder, dan komt u in de ruime master bedroom, waar ook volop praktische bergruimte aanwezig is dankzij de vaste kasten.

Slapen onder de kap, mét een bedstee!

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en licht. Eén van de kamers beschikt zelfs over een echte bedstee! Een charmant detail dat perfect past bij het karakter van deze bijzondere woning.

De ruime overloop biedt daarnaast verrassend veel mogelijkheden. Er is een vaste wastafel

aanwezig en wie droomt van extra comfort, kan hier onderzoeken of het realiseren van een tweede badkamer tot de mogelijkheden behoort.

Buitenleven in optima forma

Waar begint u? Want aan fijne plekjes om buiten te zitten, te ontspannen of gezellig samen te komen, is hier bepaald geen gebrek!

Direct achter de woonkamer bevindt zich een veranda op het zuiden. Een heerlijke plek om van de zon te genieten, rustig de dag te beginnen met een kop koffie of juist uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

Op het erf staat bovendien een houten schuur met gemetselde borstwering. Deze beschikt over een ruime kelder op de begane grond en extra bergruimte op de kapverdieping. Naast de schuur bevindt zich nog een overkapping, ideaal voor bijvoorbeeld extra opslag of het beschut stallen van spullen.

En dan is er nog meer…

Een eigen atelier, werkplek of dierenverblijf?

Richting de polder treft u een voormalig stalletje aan, dat momenteel dienst doet als atelier. Een veelzijdige ruimte die uitnodigt om uw eigen plannen werkelijkheid te maken.

Zoekt u een inspirerende plek om creatief bezig te zijn? Een rustig kantoor aan huis? Of droomt u ervan om kleinvee te houden, zoals geiten of schapen? Afhankelijk van uw wensen en de mogelijkheden ter plaatse, biedt dit bijgebouw volop kansen.

Achter het stalletje wacht misschien wel het mooiste plekje van allemaal: een ruime tuin aan het water, met een adembenemend vrij uitzicht over de polder.

Hier lijkt de tijd even stil te staan. U kijkt uit over het groene landschap, ziet de koeien en schapen in de aangrenzende weilanden en geniet van de vele weidevogels die dit gebied hun thuis noemen. Een boek, een goed glas wijn of gewoon even helemaal niets hoeven… Meer heeft u hier eigenlijk niet nodig.

De tuin leent zich bovendien uitstekend voor lange zomeravonden, gezellige tuinfeesten en uitgebreide barbecues. Dat hier al heel wat fijne momenten zijn beleefd, laat zich gemakkelijk voorstellen!

Westzaan: dorps wonen met de wereld dichtbij

Westzaan heeft een geheel eigen charme. Het karakteristieke dorpslint, de historische houten huizen en het omliggende veenweidelandschap geven het dorp een authentieke en landelijke uitstraling. En juist in het mooie noordelijke deel van het dorp, op deze bijzondere locatie, ervaart u die sfeer op haar best.

Ook voor gezelligheid hoeft u het dorp niet uit. Met onder meer Bierbrouwerij De Reef en Jongwijs zijn er fijne plekken om samen te komen en te genieten. Daarnaast beschikt Westzaan over diverse sportverenigingen en voorzieningen voor gezinnen, waaronder kinderopvang.

Heeft u behoefte aan wat meer reuring? Het centrum van Zaandam, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en culturele voorzieningen, bereikt u in circa 15 minuten met de auto of ongeveer 25 minuten met de fiets.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Westzaan ligt gunstig ten opzichte van de A7, A8 en A9, met goede verbindingen richting Zaandam, Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. De stations Zaandijk Zaanse Schans en Koog aan de Zaan liggen op circa 10 minuten fietsen.

Zo combineert u hier het beste van twee werelden: heerlijk landelijk wonen in alle rust, met stedelijke voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

De charme van het buitenleven, iedere dag opnieuw

Deze woning is niet zomaar een huis. Het is een plek met karakter, sfeer en mogelijkheden. Een plek waar u geniet van de ruimte om u heen, waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen en waar het landschap iedere dag opnieuw voor een prachtig decor zorgt.

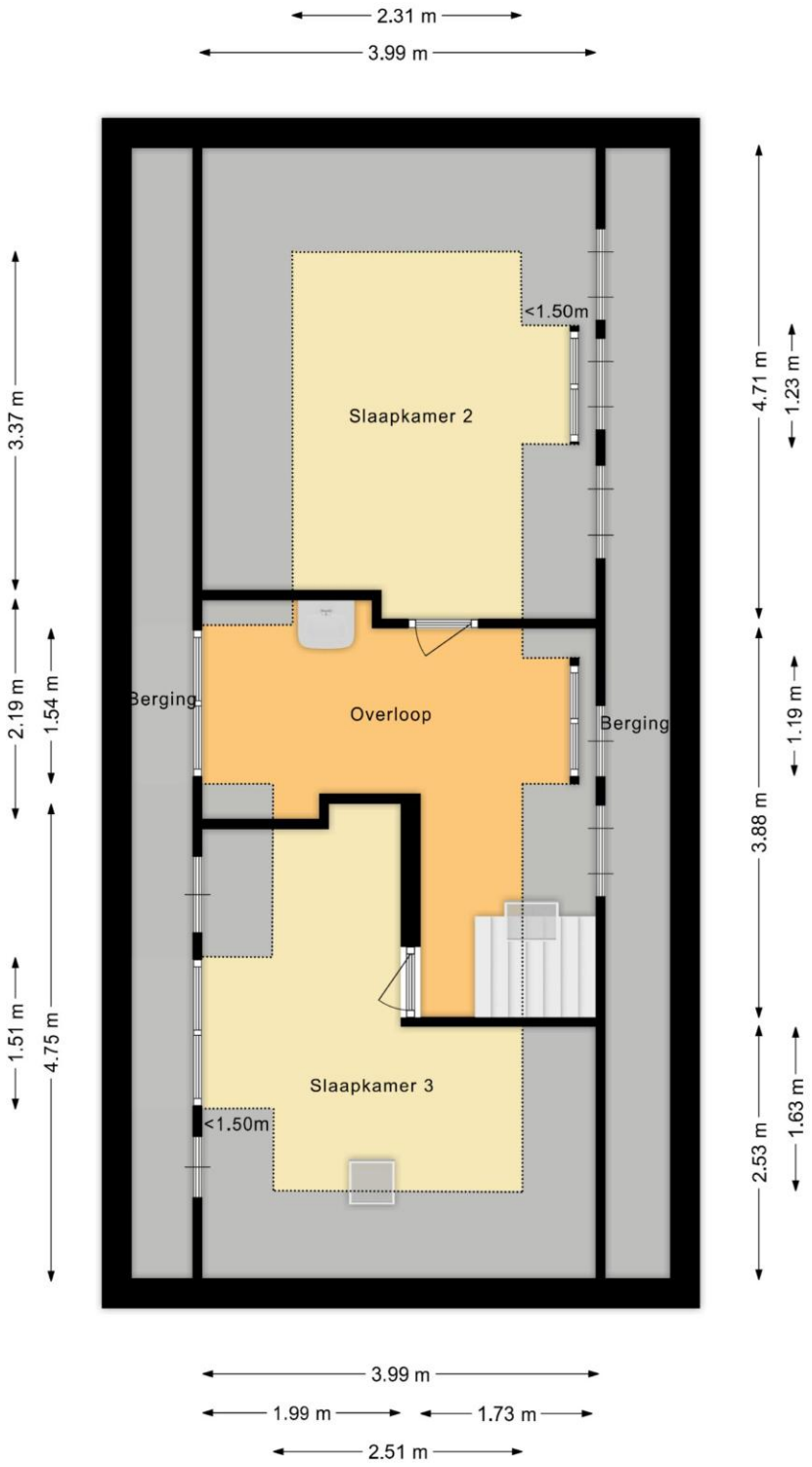
Of u nu droomt van lange zomeravonden op de veranda, tuinieren met uitzicht over de polder, een eigen atelier of gewoon een rustige thuishaven waar u helemaal tot uzelf kunt komen: hier vindt u alle ingrediënten voor een bijzonder fijne woonplek.

Nieuwsgierig geworden? Kom de sfeer zelf ervaren en laat u verrassen door deze unieke combinatie van karakteristiek wonen, vrijheid en natuur.

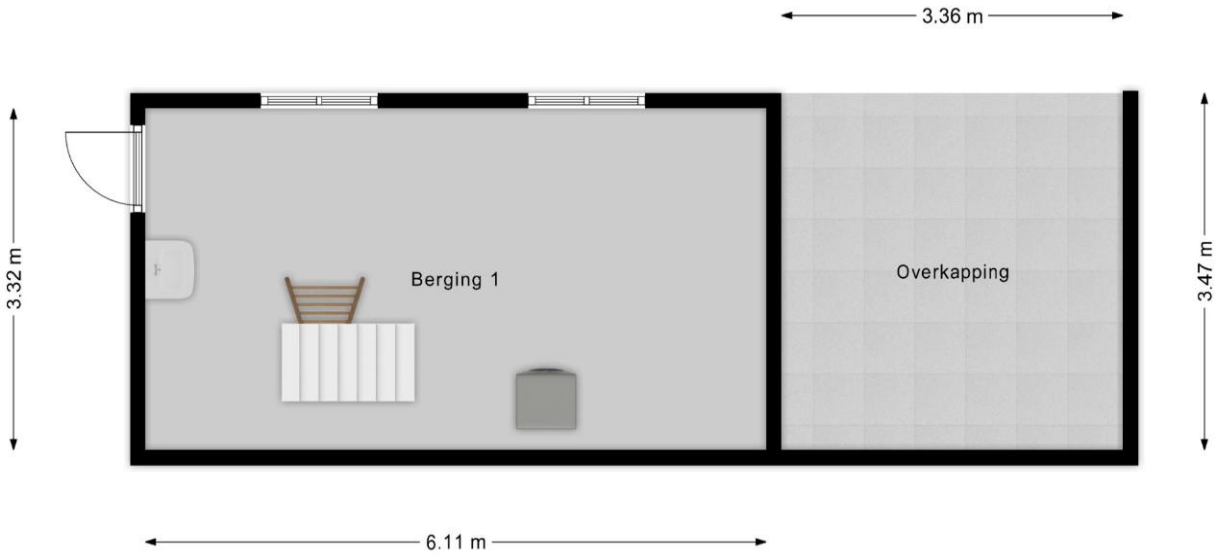
U bent van harte welkom voor een bezichtiging. Wie weet voelt u zich hier straks helemaal thuis!

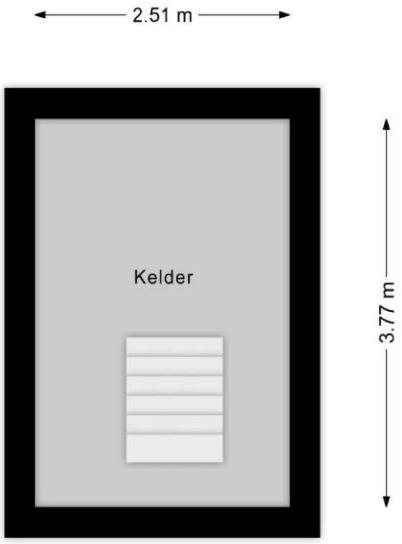



1.47 m
3.09 m
1.32 m
1.58 m
3.78 m
3.02 m
3.66 m
2.59 m
1.03 m
3.44 m
7.19 m
3.71 m
2.84 m
7.36 m
1.22 m
3.11 m
Slaapkamer 1
Kast
Badkamer
Hal
Kast
Kast
Keuken
Woonkamer
Kast
Toilet
Entree
Kast
Kast
3.93 m
3.03 m
2.13 m

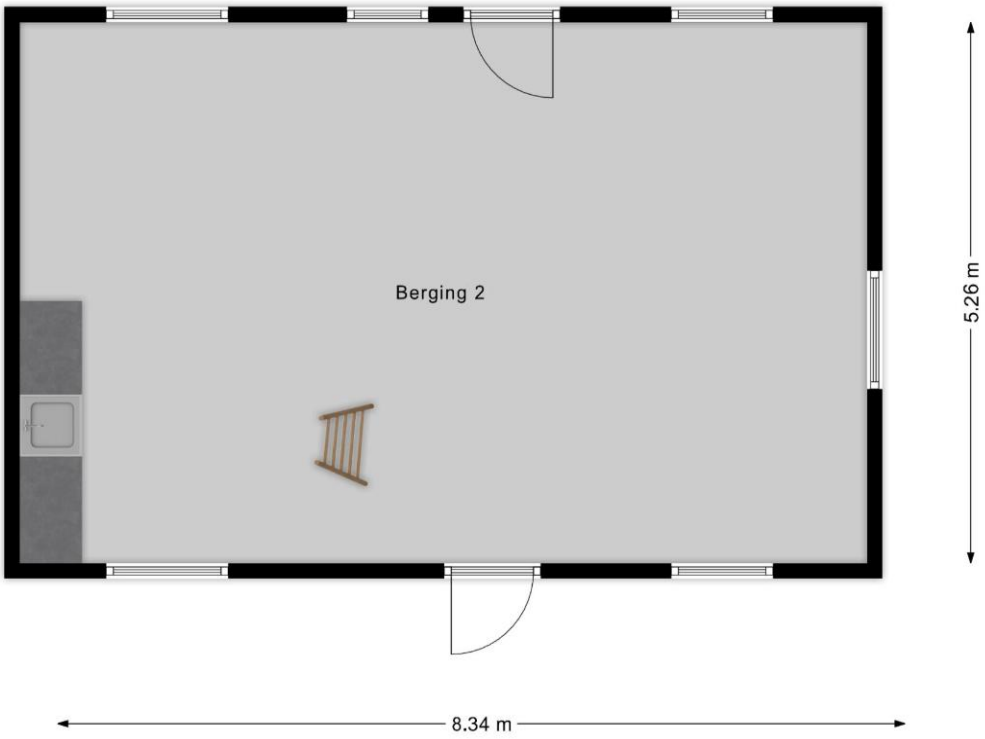

2.31 m
3.99 m
<1.50m
Slaapkamer 2
Berging
Overloop
Berging
Slaapkamer 3
<1.50m
3.37 m
2.19 m
1.54 m
1.51 m
4.75 m
4.71 m
1.23 m
1.19 m
3.88 m
2.53 m
1.63 m
3.99 m
1.99 m
1.73 m
2.51 m

Schuur met kelder





stalletje





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 in 1979 gerenoveerd 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 in 1979 gerenoveerd is, maar dat het onbekend is van wanneer de fundering is. 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 NEN 2480. 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.