

# BOSCHJESSTRAAT 26

## KOOG AAN DE ZAAK



Vraagprijs  
€ 325.000 k.k.



(075) 202 03 90  
info@debreemakelaardij.nl  
www.debreemakelaardij.nl

# OMSCHRIJVING

Als Starter(s) of jong gezin op zoek naar een rustige maar ook centraal gelegen woning in de Zaanstreek. Deze goed onderhouden tussenwoning staat in de populaire en kindvriendelijke buurt "Oud Koog" in Koog aan de Zaan. In deze straat komen niet vaak woningen vrij dus dit is een buitenkans.

De woning is zeer centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen (A7 & A8) naar Amsterdam (15 minuten), Alkmaar (20 minuten) en Haarlem (30 minuten) en openbaar vervoer zoals trein en bus. Het NS-Station Zandijk Zaanse Schans is op 5 minuten loopafstand en van daaruit is Amsterdam Centraal binnen een kwartier met de trein te bereiken.

Belangrijke voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, supermarkt, sportverenigingen en een zwembad bevinden zich op loopafstand. Het Kogerpark en uitgestrekte natuurgebieden (Westzijderveld, 't Twiske) liggen in de nabijheid en in 10 minuten sta je op de Zaanse Schans.

Kortom een ideale en centrale locatie met ruime mogelijkheden voor ontspanning en sociale activiteiten.

Indeling:

Op de begane grond tref je een ruime woonkamer met gestucte

muren. De grote raampartijen voor en achter creëren hier veel lichtinval. De woonkamer kan eventueel nog worden vergroot via een uitbouw.

Via de nette halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, loop je door naar de bijkeuken waar de CV-combiketel (Vaillant 2020 A++) hangt en de wasmachine/droger staan.

In de diepe en zonnige achtertuin met vrijstaande berging en een achterom is het hele jaar heerlijk vertoeven.

Via de hal waarin ook het toilet en de trap zich bevinden, kom je op de eerste verdieping drie ruime slaapkamers tegen. De lichte badkamer is voorzien van een bad/douche met thermostaatkraan en een dubbele wastafel met wastafelmeubel.

Parkeren doe je voor de deur en er zijn ook opladers voor elektrische auto's in de straat aanwezig.

INDICATIEVE AFMETINGEN (gemeten conform NEN2580)

- Bruto vloeroppervlakte woning: 81 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte wonen: 107 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 6 m<sup>2</sup>
- Bruto inhoud woning: 286 m<sup>3</sup>

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1928;

- Energielabel E;
- Beneden en bovenramen van kunststof;
- Keuken met vaatwasser, koel-vriescombinatie, 5-pitsgasplaat en combi-oven;
- Verwarming en warm water via een Vaillant combiketel A++, bouwjaar 2020;
- Parkeren: gratis parkeergelegenheid op de openbare weg;
- De woning heeft uit- en opbouw mogelijkheden;
- Fundering onderzocht in 2017. In redelijke staat met een verwachte levensduur van 15 tot 25 jaar;
- Aanvaarding in overleg.

De indeling van de woning:  
Begane grond: Hal met meterkast, trapgang met trapkast en modern hangend toilet met fontein. Ruime lichte woonkamer, halfopen keuken met 5-pits gasfornuis, afzuiging, combi-oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie. Bijkeuken met recente CV-combiketel (Vaillant A++, 2020) en wasmachine/droger aansluiting. Toegang tot de achtertuin met vrijstaande berging en achterom.

1e verdieping: Overloop, 3 ruime slaapkamers, de ouderslaapkamer is recentelijk gestukt (2020) en voorzien van nieuwe vloer en schilderwerk. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met wastafelmeubel, ligbad en thermostaatkraan/douche.

---

Neem snel contact op met De Bree Makelaardij voor het inplannen van een bezichtigingsafspraak. Of kom langs op 1 april aanstaande tijdens de NVM Open Huizen Dag.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor úw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Alle verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor onjuiste verkregen (mondelijke) informatie, onvolledigheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan en wijzen de koper nadrukkelijk op zijn wettelijke onderzoek plicht.

Het woonoppervlak van 81m<sup>2</sup> is door een externe partij opgemeten en gebaseerd op de NEN2580/Meetinstructies NVM. Een meetrapport is aanwezig.



**WOONOPPERVLAKTE**

**PERCEELOPPERVLAKTE**

**INHOUD**

**BOUWJAAR**

**ENERGIELABEL**

**81 M<sup>2</sup>**

**107 M<sup>2</sup>**

**286 M<sup>3</sup>**

**1928**

**E**































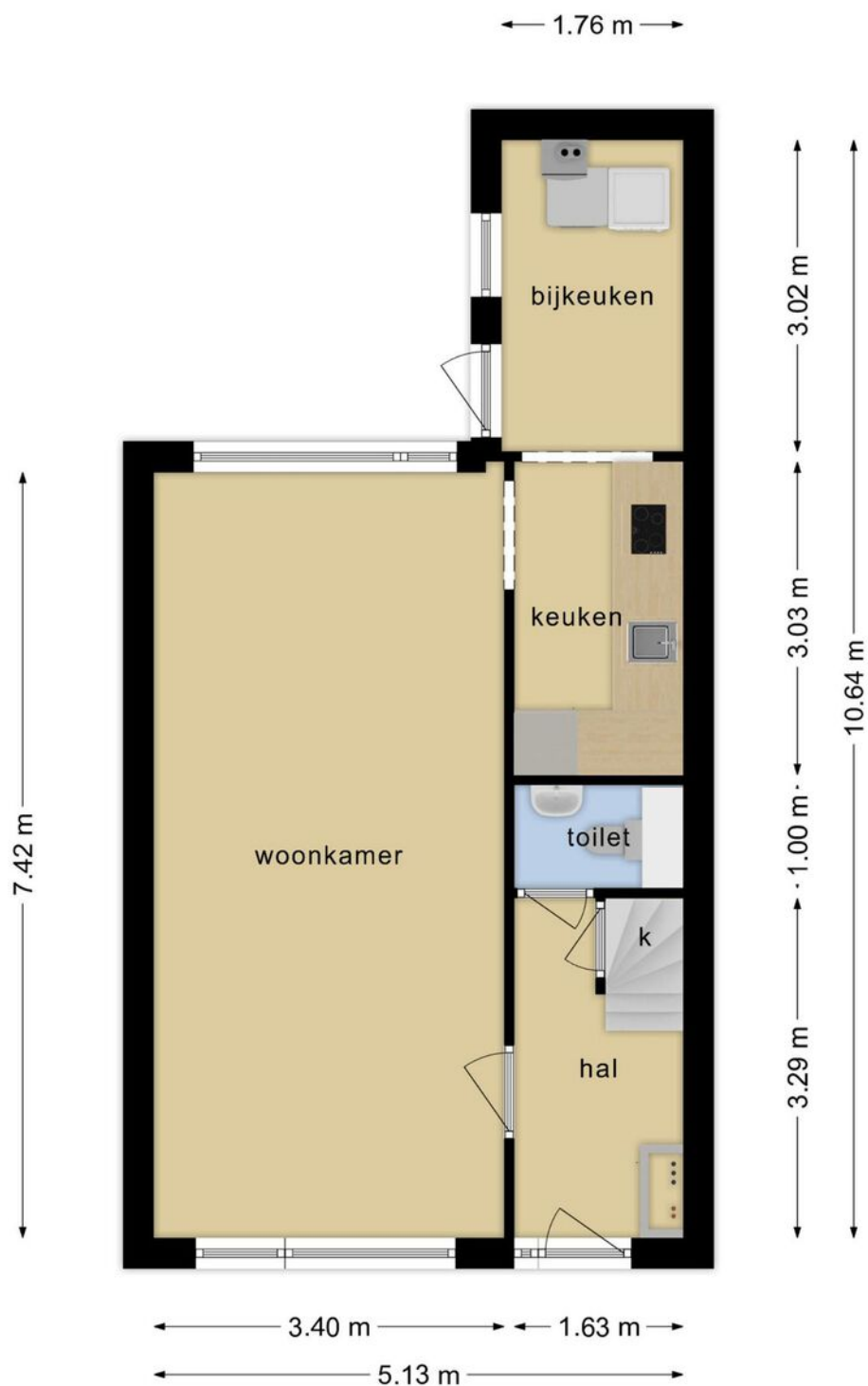






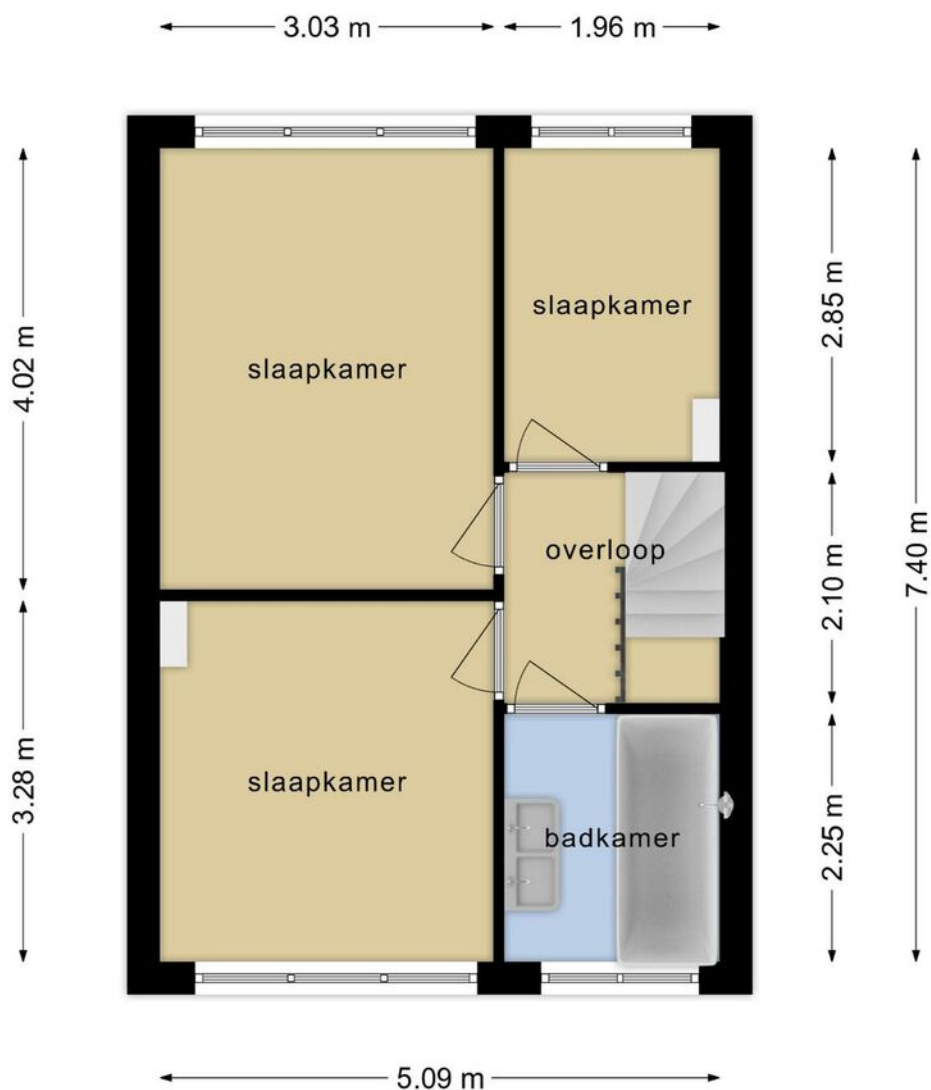


# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND

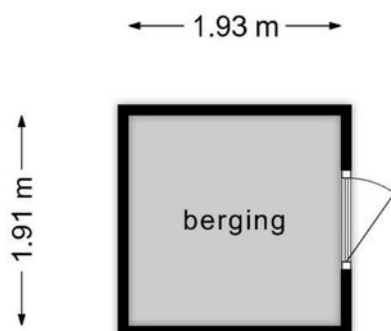


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND

---



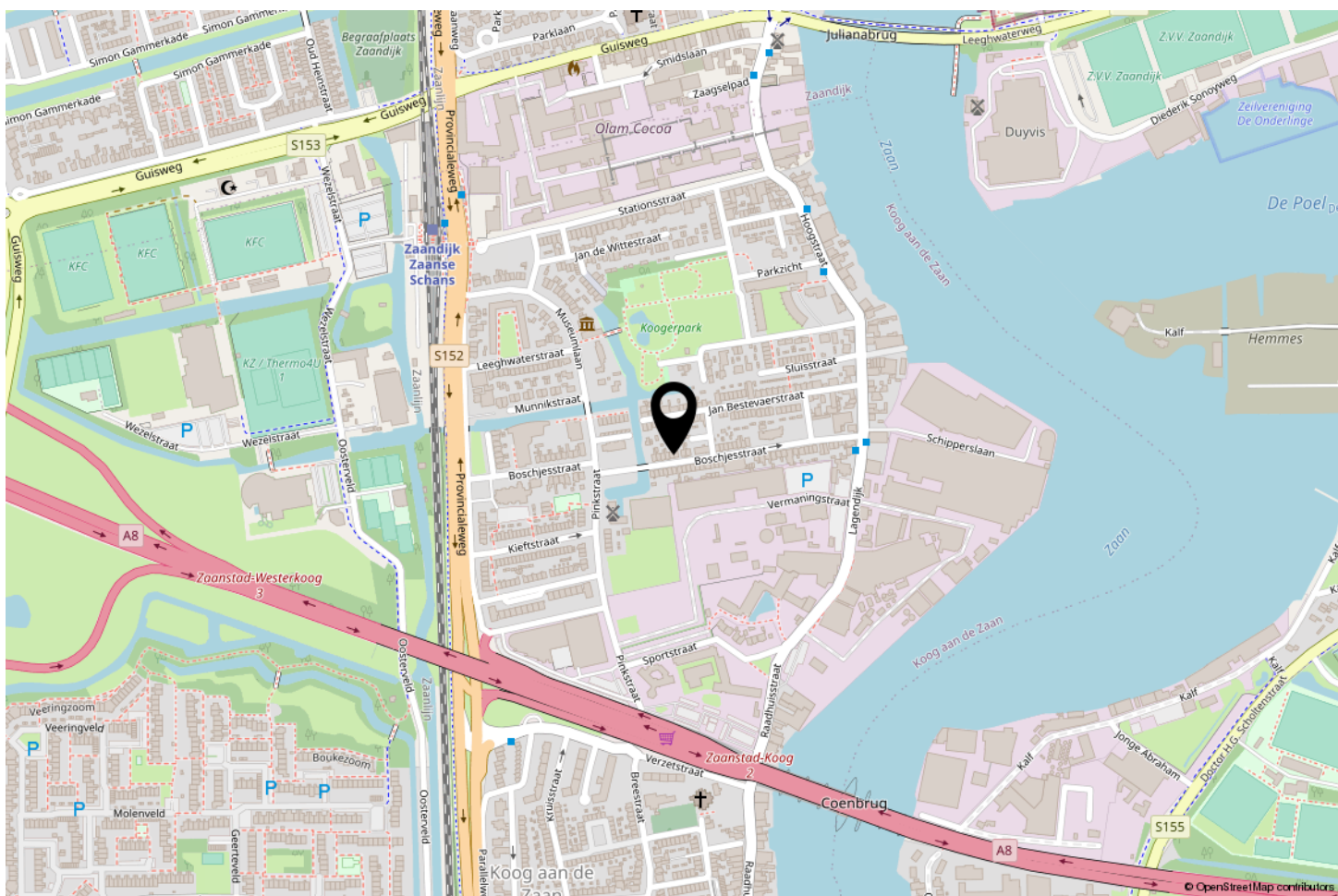
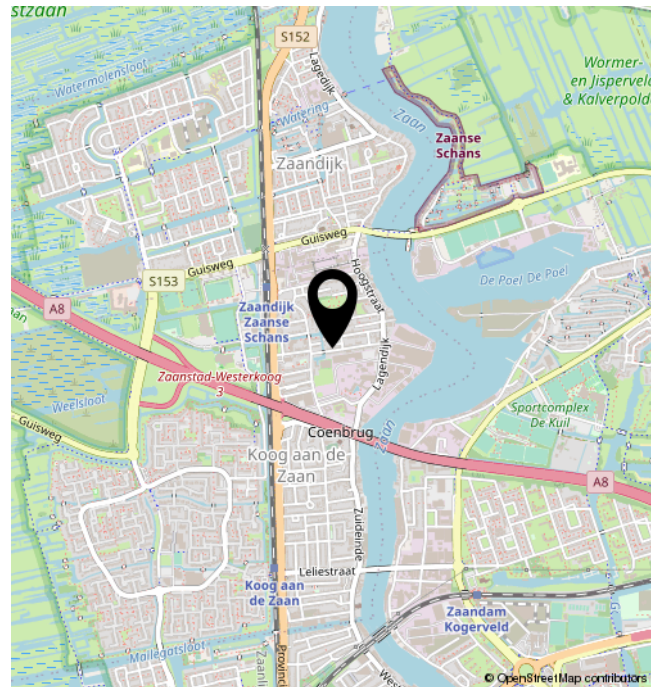
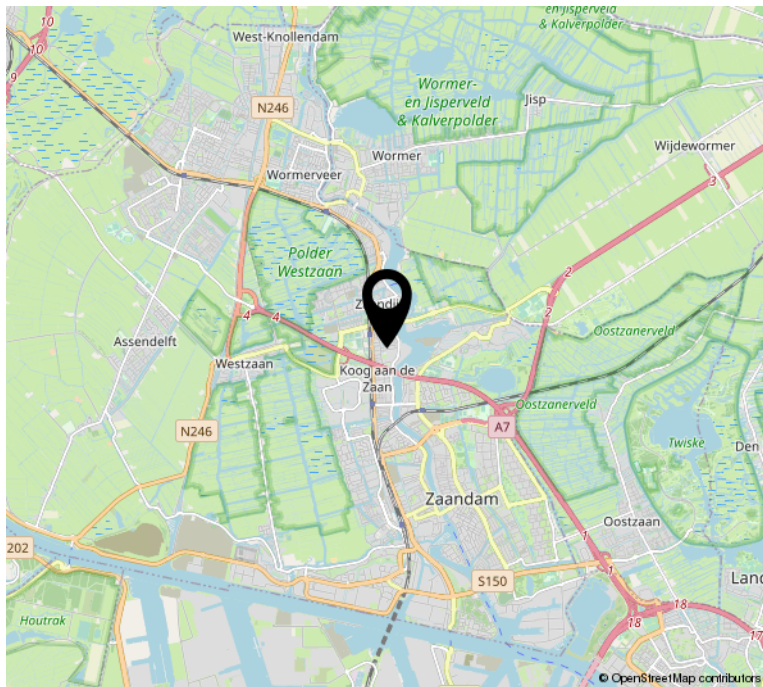
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# KADASTRALE KAART

---



# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- KLedingkast grote slaapkamer			X	
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails			X	
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting				X
				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Ja				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



## Clausules

Het kan voorkomen dat er voor de verkoop van een woning bijzondere afspraken of voorwaarden nodig zijn. Met andere woorden: het kan nodig zijn om clausules toe te voegen aan de koopakte.

Onderstaande clausules zijn van toepassing op . Voordat een belangstellende een bod doet, moet hij of zij zich op de hoogte stellen van de clausules die van toepassing zijn op de woning waarvoor het bod geldt. Als hij of zij een bod doet, geldt dat als instemming met de clausules.

## Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorsturen naar de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan zijn/haar respectievelijke verkoop- of aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

## Energielabel

Verkoper zal ten aanzien van het verkochte een energielabel aan koper overhandigen bij het ondertekenen van de leveringsakte.

## Toelichtingsclausule NEN 2580

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door 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.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar én de bouwkundige staat van het pand, evenals met – indien van toepassing – die van later uitgevoerde verbouwingen van, renovaties aan en/of vervangingen van onderdelen in de onroerende zaak. Koper aanvaardt alle in verband hiermee voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, vloeren, daken, kozijnen, leidingen, lozingen en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van de onroerende zaak. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom en de bouwkundige staat van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet\* bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

### **Palenclausule**

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De fundering van de in deze periode in de Zaanstreek/Wormerland gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout. De meeste panden vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen. Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde beton opzetters. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht aangaande 'de aard en gesteldheid' van de houten palen fundering en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor alle mogelijke kosten, risico's en aanspraken voortvloeiend uit eventuele funderingsproblematiek.

### **Asbest mogelijk aanwezig**

In woningen die voor 1994 zijn gebouwd kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.



### ***Notariskosten***

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, er zijn 2 restricties.

1. 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 die hypotheek in totaal meer dan € 250,- (inclusief BTW en inclusief kadastraal recht) per hypotheek bedraagt en - de kosten per telefonische overboeking meer dan € 20,- (inclusief 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.

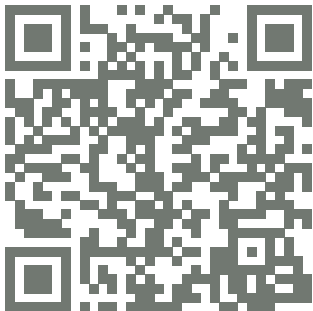
2. Indien koper een notaris kiest buiten de Zaanstreek en de afstand vanaf het verkochte tot de standplaats van de notaris bedraagt meer dan 15 kilometer dan behoudt verkoper zich het recht voor om extra (reis-)tijd of eventuele volmacht kosten in rekening te brengen bij koper.

# OOK HANDIG!

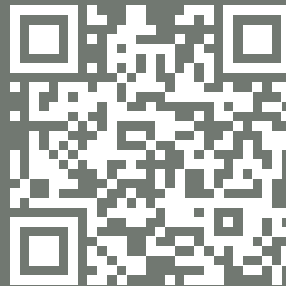
Bekijk hieronder wat handig voor jou is en scan eenvoudig de QR-code!



Wil jouw nieuwe huis bouwkundig laten inspecteren? De mensen van Homekeur helpen jou graag!



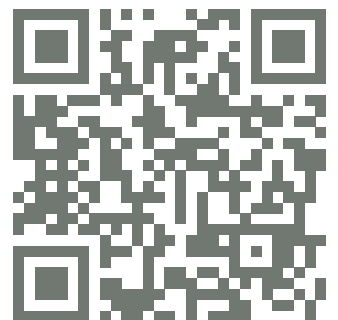
De beste zonnepanelen voor op jouw dak!  
Snel en eenvoudig besteld!



Vraag jouw vrijblijvende hypotheekgesprek aan met Barry van VIXX Hypotheken!



Verhuizen doe je met Groeneveld Verhuizingen! Wil jij ook zorgeloos verhuizen?! Kom vrijblijvend in contact:



# Benieuwd naar onze diensten?

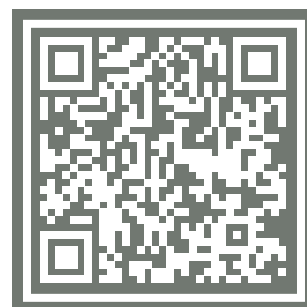
## Verkoop



Wil jij jouw woning verkopen, omdat je deze of een ander huis hebt gekocht? Dan ben je bij ons aan het juiste adres! Bel ons voor een gratis waardebeoordeling.

## Aankoop

Past deze woning toch niet helemaal bij jou? Wij helpen je graag bij het vinden van jouw nieuwe thuis!



## Taxaties



Eindelijk jouw droomwoning gevonden? Wij helpen je graag met de taxatie, ook als je een verbouwing of overbrugging nodig heb!

## Verhuur

Liervan jouw nieuwe woning of oude woning verhuren, bij De Bree Makelaardij is dat geen probleem!





# Interesse?

Heb jij interesse in deze leuke woning?! Neem dan snel contact op met De Bree Makelaardij voor een vrijblijvende bezichtiging, of doe eenvoudig een bod via jouw Move.nl account.

# DE BREE.

## MAKELAARDIJ

Raadhuisstraat 17  
1541JA Koog aan de Zaan

Telefoon: 075 - 20 20 390

E-mail: [info@debreemakelaardij.nl](mailto:info@debreemakelaardij.nl)

