

Perzikkruidweg 35 Zandam

RUIM WONEN IN HET KOGERVELD



Simone Dijkman
MAKELAARDIJ



Vraagprijs € 485.000,- k.k.

Bijzonderheden:

Bouwjaar woning	: Circa 1964
Inhoud woning	: Circa 396m ³
Woonoppervlakte	: Circa 121m ²
Oppervlakte grond	: 150m ² eigen grond
Oppervlakte woonkamer/keuken	: Circa 43m ²
badkamer	: Circa 5,8m ²
slaapkamer	: Circa 12,8m ² , 13,6m ² , 8m ² , 19,8m ²
dakterras	: 1e verdieping Noorden 15m ² 2e verdieping Zuiden 5,5m ²
berging	: Circa 5,9meter x 2,76meter (16m ²)
Tuinligging	: Noorden, 5,5meter breed en 9 meter diep (achtertuin) Zuiden, 5,5 meter breed en 5,5 meter diep (voortuin)
Isolatie ramen	: Ja
Dakisolatie	: Ja
Muurisolatie	: Ja
Vloerisolatie	: Nee
EPA label en klasse	: B label, geldig 16-07-20235
Onderhoud woning binnen	: Goed
Onderhoud woning buiten	: Goed
Keuken bouwjaar	: Circa 2004
Apparatuur	: Vaatwasser (2023), kookplaat (2023), afzuigkap (2015), oven (2004)
Kleur	: Zwart
Bijzondere erfdienstbaarheden	: Geen, zie eigendomsbewijs
Verwarming middels	: HR combiketel bouwjaar: 2014 lease € 40,81 per maand hierin zit ook het onderhoud.
Oplevering	: In overleg

Kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie B, nummer 1204, groot 150ca eigen grond

Een kijkje in en om de woning:



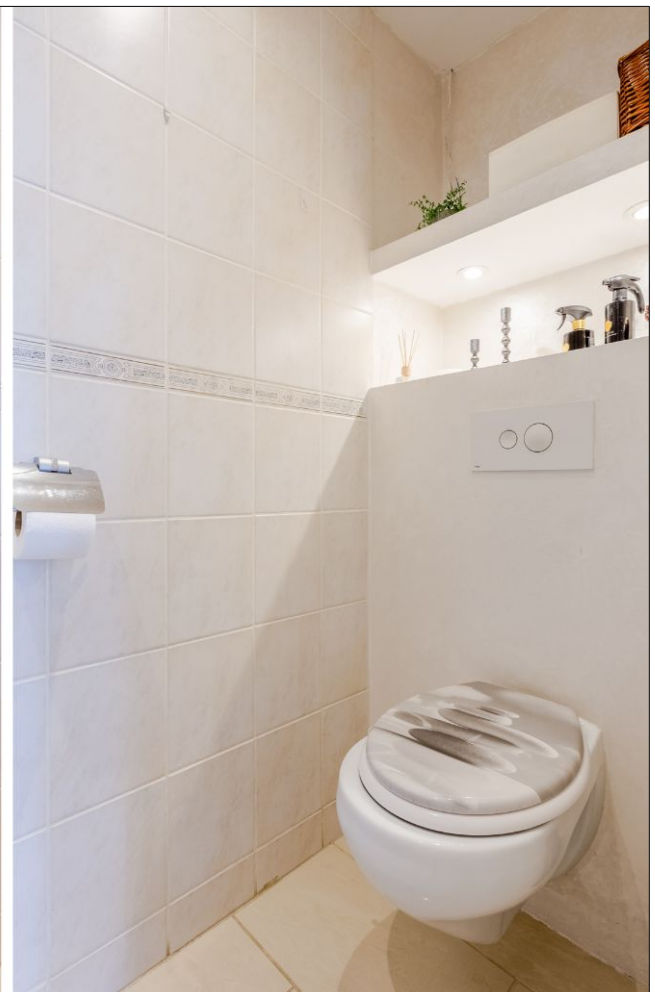
































Indeling:

Begane grond : Entree, hal, moderne meterkast, trapkasten, toilet en trapopgang naar de 1^e verdieping. Uitgebouwde L-vormige woonkamer met open keuken in hoekopstelling. De woonkamer is aan de achterkant voorzien van een schuifpui.

1e Verdieping : Overloop met aan de voorkant een open ruimte waar voorheen de badkamer zat. Royale badkamer met toilet, wastafelmeubel en inloopdouche. Er zijn een tweetal ruime slaapkamers met vaste kast waarvan de slaapkamer aan de achterkant een dakterras van 15m² heeft.

2e Verdieping : Aan de voorkant is een inpandig terras (5,5m²) met openslaande deuren. De slaapkamer is zeer ruim. Tevens is hier nog een slaapkamer.

Bijzonderheden:

Gelegen op eigen grond
Maar liefst 121m² woonoppervlakte
Ruime voor- en achtertuin met berging
De 1^e verdieping heeft dakterras en 2^e verdieping een inpandig terras
Vier goed bemeten slaapkamers
Zeer royale living met open keuken(gedateerd) en schuifpui naar de tuin
Gashaard is niet werkend
Gunstige ligging met uitzicht over het groen
Doorgaande weg ligt circa 17 meter vanaf de voortuin, dus lekker rustig
Heeft u een hond dan bent u in een paar minuten in het Jagersveld
Goede recreatiemogelijkheden in het Jagersveld
Winkelcentrum in de nabijheid, bushalte op loopafstand
Scholen, sportverenigingen, kinderopvang etc. in de nabijheid
Goede ontsluiting naar de snelweg

Algemeen:

Royale gezinswoning met 4 slaapkamers, 2 dakterrassen én uitzicht op het groen – op eigen grond!

Op zoek naar ruimte, comfort en een fijne ligging? Dan is deze verrassend ruime en uitgebouwde eengezinswoning precies wat u zoekt!

Deze woning heeft werkelijk alles in huis voor een modern gezin: vier volwaardige slaapkamers, twee zonnige dakterrassen, een zeer ruime woonkamer én een groen uitzicht aan de voorzijde. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd én boven de 1^e verdieping, voorzien van een dakopbouw, waardoor u geniet van extra veel leefruimte. Zowel de voor- als achtergevel zijn voorzien van een duurzame gemetselde gevel, wat zorgt voor een verzorgde en solide uitstraling.

Indeling

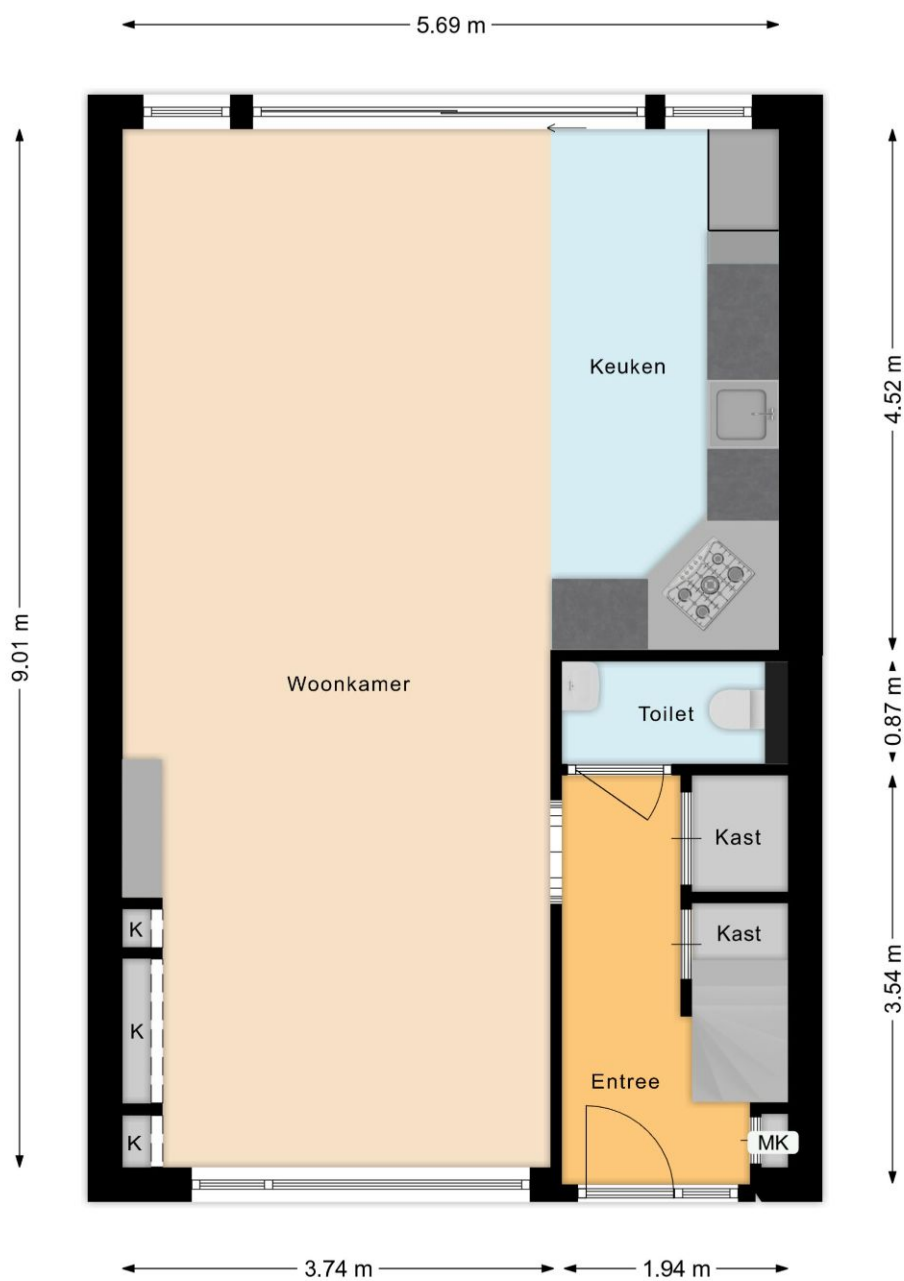
Op de begane grond treft u een lichte en royale woonkamer met schuifpui naar de achtertuin. De open keuken (gedateerd) is functioneel, maar biedt ook volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Daarnaast vindt u hier de entree, hal met trapkasten, modern toilet, trapopgang en meterkast.

De eerste verdieping telt twee ruime slaapkamers met vaste kasten, een moderne badkamer met inloopdouche, 2e toilet en wastafelmeubel. Vanuit de achterste slaapkamer heeft u direct toegang tot een heerlijk dakterras.

Op de tweede verdieping vindt u nóg twee slaapkamers, waarvan één met inpandig balkon. Ook hier volop daglicht en ruimte.

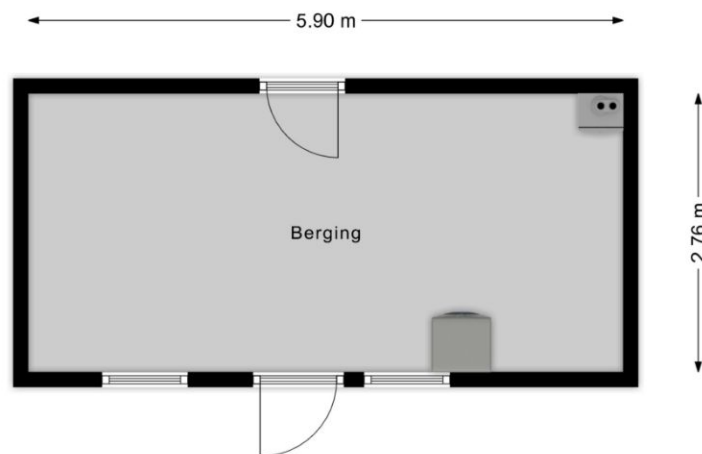
Waarom deze woning het bezichtigen waard is:

- Gelegen op **eigen grond**
- Vier goede slaapkamers
- Twee zonnige dakterrassen
- Ruime, uitgebouwde woonkamer
- Groen uitzicht aan de voorzijde
- Moderne badkamer
- Goede ligging nabij winkels, scholen, kinderopvang, OV en uitvalswegen
- Recreatiegebied **Jagersveld** op loopafstand – ideaal voor wandelen, sporten of zwemmen
- Snelle verbinding naar snelweg en ziekenhuis in de buurt









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 1964 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 1964. 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 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.

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.