

De Poelsnip 24
Zaandam

**DE
BREE.**
MAKELAARDIJ

Vraagprijs € 450.000 k.k.



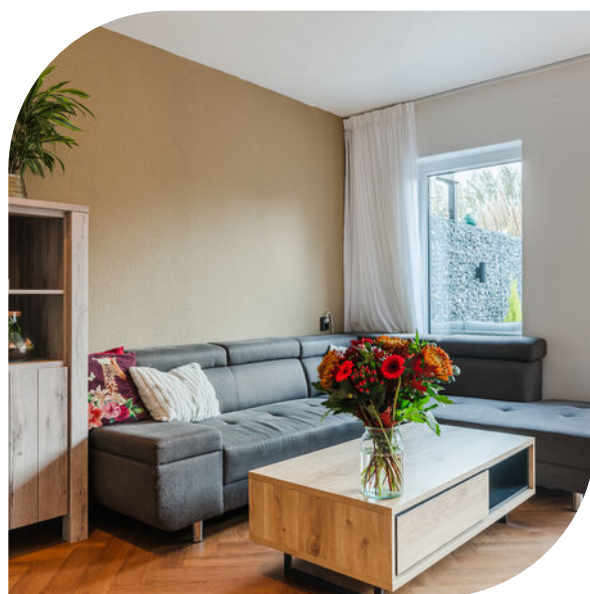
info@debreemakelaardij.nl
(075) 202 03 90
www.debreemakelaardij.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	76 m ²
Perceeloppervlakte	92 m ²
Inhoud	313 m ³
Tuinoppervlakte	47 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1978
Energie label	B



Vraagprijs € 450.000 k.k.



Omschrijving

Wonen aan het water in alle rust én stijl – dát is Poelsnip 24 in Zaandam.

Deze moderne, uitstekend onderhouden woning met zonnige tuin op het zuiden is instapklaar en biedt een luxe afwerking, veel licht en een fijne verbinding met buiten dankzij de schuifpui naar het terras aan het water. De keuken is volledig uitgerust, er ligt een fraaie visgraatvloer en de woning heeft grotendeels kunststof kozijnen en energielabel B. De straat is autovrij en parkeren kan vlakbij, met altijd voldoende ruimte.

Gelegen aan de rand van het karakteristieke Kalf, op korte afstand van het pittoreske Haaldersbroek en recreatiegebied Jagersplas. Vanuit de tuin vaar je zó het water op – ideaal voor liefhebbers van rust, natuur en recreatie. Tegelijk woon je dichtbij supermarkten, scholen, OV richting Amsterdam en uitvalswegen A7/A8. Ook de Zaanse Schans ligt op enkele minuten afstand.

Woonoppervlakte: ca. 76 m²

Perceeloppervlakte: 92 m²

Bouwjaar: 1978

Berging: ca. 6 m²

Indeling

Begane grond: voortuin, aangebouwde berging, entree met meterkast en toilet met fonteintje. Tuingerichte woonkamer met schuifpui naar de zonnige tuin aan het water. Open keuken voorzien van combimagnetron, koel-/vriescombinatie, 5-pits gasfornuis, afzuiging, vaatwasser en kickspace.

Eerste verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers (voorheen 3), was-/stookruimte en moderne badkamer met inloofdouche, breed wastafelmeubel en tweede toilet.

Vlizotrap naar bergvliding.

Bijzonderheden

- Tuin op het zuiden, direct aan open vaarwater
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Visgraatvloer op de begane grond
- Fraaie wandafwerking
- Energielabel B (indicatie verbruik: elektra €100 / gas €80 / water €50 p.m.)
- Autovrije straat, parkeren in de omgeving met voldoende plek
- Kunststof terras/steiger aan het water, ideaal voor bootje of loungen
- Schuurdak vernieuwd in 2024
- Divers schilderwerk gepland in 2025

Een unieke kans voor wie een instapklare woning zoekt met sfeer, luxe en een directe verbinding met het water. Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging.









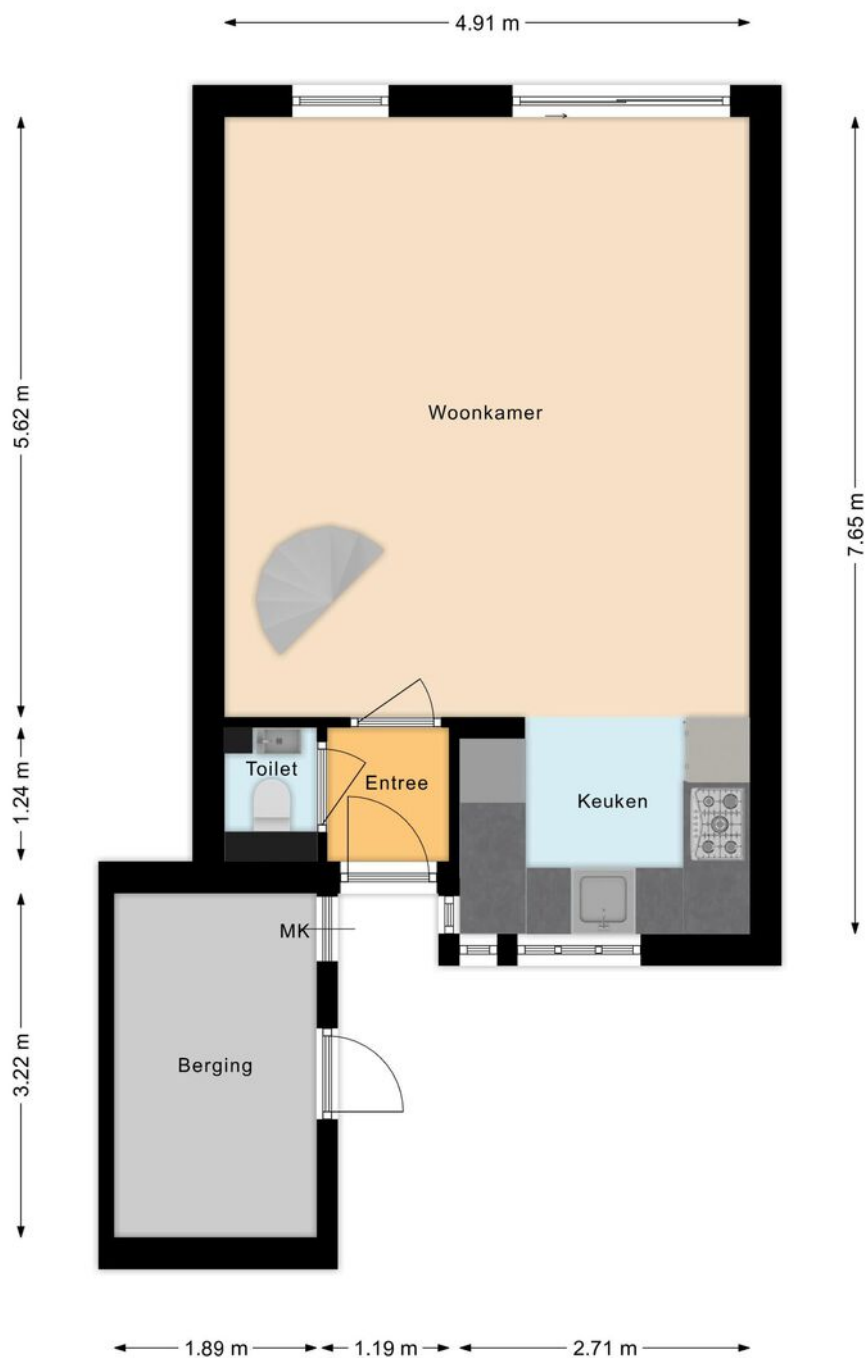




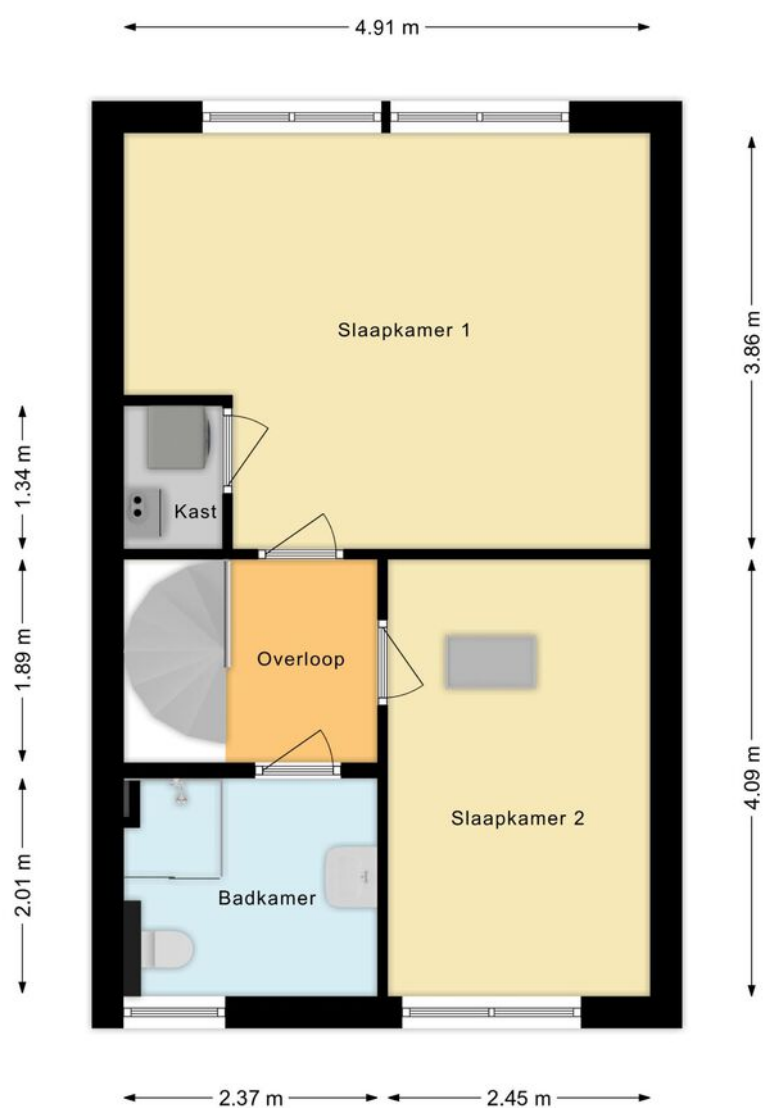




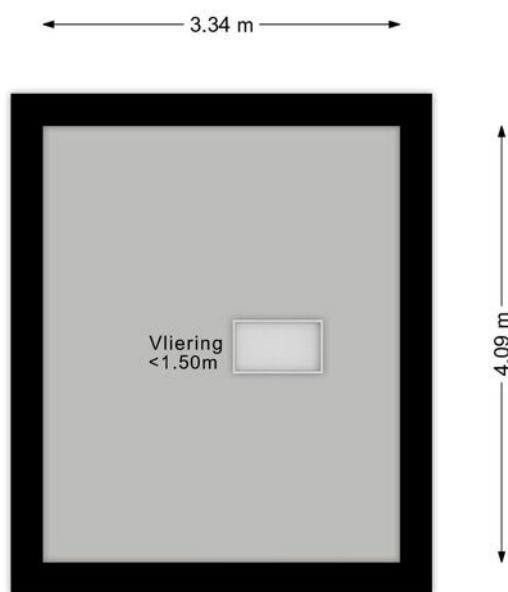
● Plattegrond



● Plattegrond



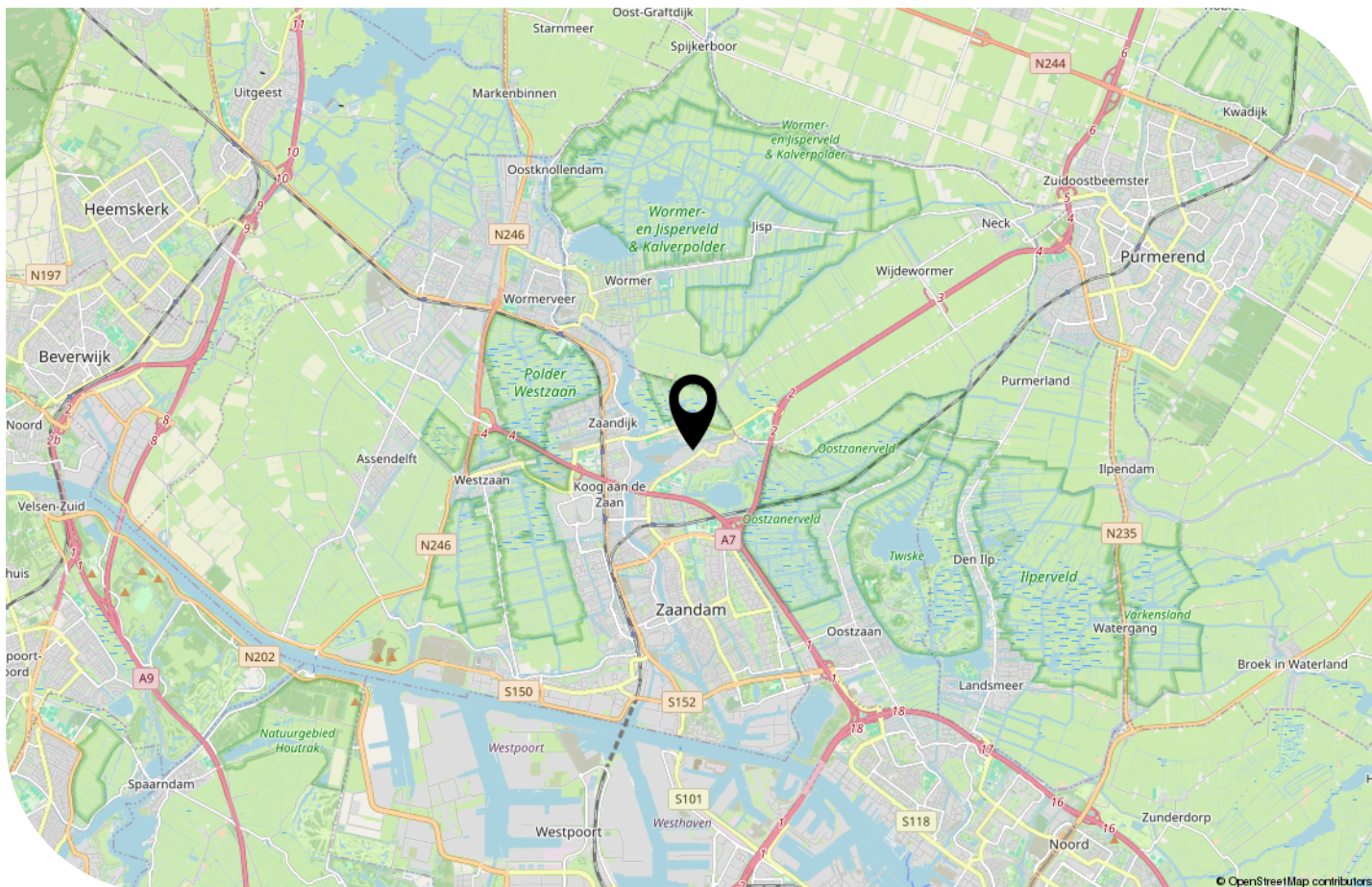
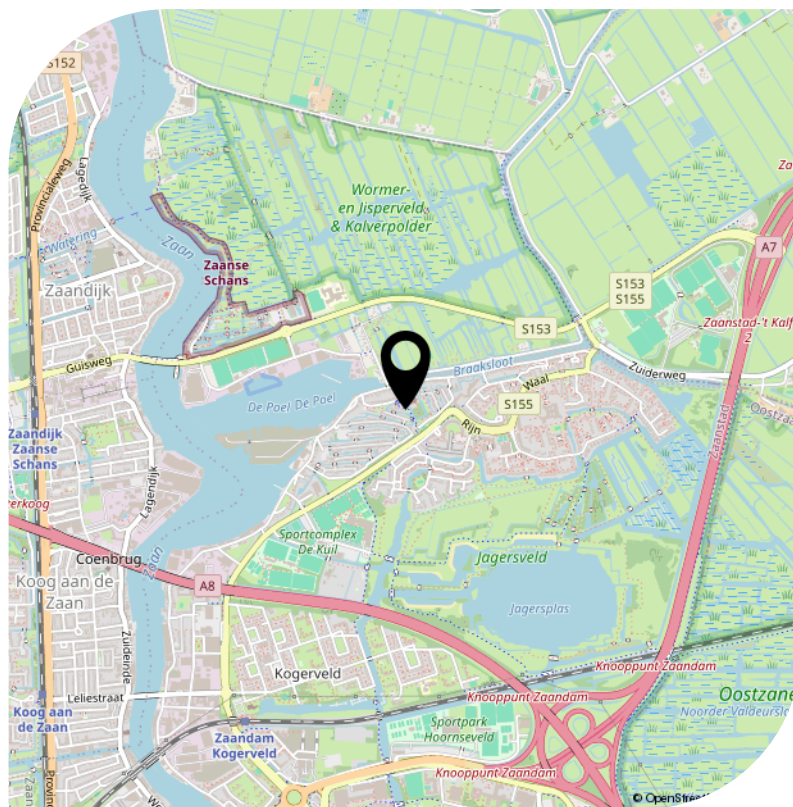
● Plattegrond





Kadastrale kaart





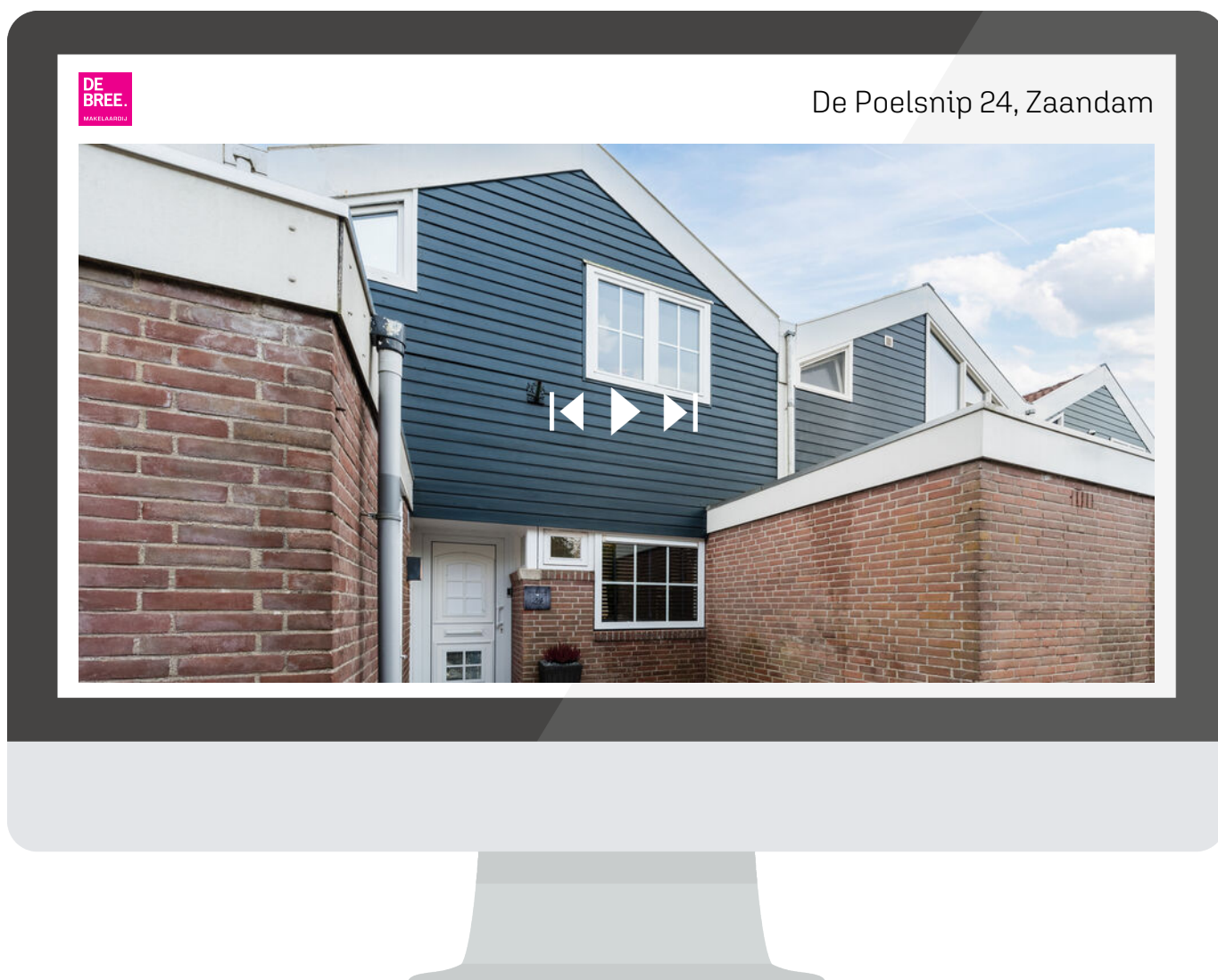
● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

● Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

- Bekijk deze woning online!
de poelsnip24.nl



*Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!*



Interesse?

Neem contact
met ons op.

Mauvestraat 198 212
1506 JM Zaandam
info@debreemakelaardij.nl
[075] 202 03 90
www.debreemakelaardij.nl



de beste hypotheek voor jouw nieuwe droomhuis, vixx regelt het.



Een hypotheek via Vixx?

Barry Dijkstra van Vixx Zaanstreek-Waterland is jouw onafhankelijke tussenpersoon en adviseur. Als zakelijk specialist regelt Barry van de meest complexe zaken tot startershypotheek. Vixx is gek op uitdagingen en zoekt voor jou de beste deal!

De beste deal voor jouw nieuwe hypotheek

Vixx is er voor jou om de beste oplossing voor je hypotheekuitdaging te regelen. We luisteren naar je wensen, maken een plan en vergelijken 35+ banken. Vixx denkt in kansen en niet in systemen, geen uitdaging is te gek. Zo krijg jij meer voor elkaar.

Je persoonlijke Vixxer

Een hypotheek is niet zomaar iets. Het is mensenwerk. Daarom word je bij Vixx altijd geholpen door een persoonlijke, ervaren adviseur. Bij je thuis, op ons kantoor, of via (video)bellen. Jij bepaalt.

- ✓ We vergelijken 35+ banken
- ✓ Jouw persoonlijk adviseur
- ✓ Het beste advies voor jouw situatie
- ✓ Je bereikt meer met Vixx



Bel of app nu jouw Vixxer: Barry Dijkstra
ontvang een vrijblijvende
berekening binnen 24 uur
06 22 79 49 58 / barry@vixx.nl

**al je (geld)zaken goed voor elkaar, zodat jij
kunt focussen op wat écht belangrijk voor je is**

- ✓ Hypotheek
- ✓ Verzekering
- ✓ Pensioen

- ✓ Geldplanning
- ✓ Zakelijk advies
- ✓ VvE Beheer

- ✓ Vastgoed
- ✓ Belastingaangifte
- ✓ Scheidingsbegeleiding

Vixx Zaanstreek-Waterland

Melkweg 133
Purmerend
06 22 79 49 58

Vragen over (geld)zaken?
Ga naar vixx.nl/barry
en daag ons uit!



HELPT BIJ DE VERKOOP VAN JE HUIS



EN HET VINDEN VAN JE NIEUWE THUIS!

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 **De Poelsnip 24 te Zaandam**. 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.

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.

Vragenlijst deel B

De bij het verkochte behorende vragenlijst deel B is aan de koper verstrekt en is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper en ik uitdrukkelijk niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken

Nutsvoorzieningen

Koper is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van water, gas en elektriciteit. Koper dient minimaal 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de verhuisformulieren voor gas en elektriciteit aan te vragen. De meterstanden dienen uiterlijk 3 dagen na datum van levering aan de leveranciers te worden doorgegeven.

Overbruggingshypotheek e/o lening

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de datum van eigendomsoverdracht te bezwaren met een lening/overbruggingshypotheek. Indien de koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.

Privacy

Verkoper en koper verlenen uitdrukkelijk toestemming aan De Bree Makelaardij Zaanstad om zijn/haar persoonsgegevens (waaronder bijvoorbeeld: personalia, adres, e-mailadres en telefoonnummer) zoals deze door De Bree Makelaardij Zaanstad voor de onderhavige transactie op te maken koopakte zullen worden opgenomen, aan de verkoper en/of koper bij de onderhavige transactie betrokken derden (zoals bijvoorbeeld notarissen, makelaars, hypotheekadviseurs, vereniging van eigenaren etc.) te verstrekken. Door ondertekening van deze koopovereenkomst van de koop en verkoop stemt de verkoper ermee in dat de courtagenota bij het passeren van de akte van levering door de in artikel 4 genoemde notaris zal worden verrekend. Partijen machtigen hierbij voornoemde notaris om aan de verkopend makelaar, de eventueel aankopend makelaar, alsook een de eventuele financiële adviseurs van de kopende partij, een conceptakte alsmede een kopie van de afrekening met bijlagen en andere correspondentie te zenden. Eveneens machtigen partijen de betrokken makelaar(s) om indien nodig de door koper in te schakelen taxateur te voorzien van de nodige documentatie

Bouwkundige keuring

Zonder toestemming van de eigenaar is het niet toegestaan een woning bouwkundig te laten keuren. Tevens is het noodzakelijk vooraf opgaaf te doen welk bedrijf de keuring uit zal voeren en is de verkoper gerechtigd bedrijven hiervan uit te sluiten. Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar voor publicatie te gebruiken in welke vorm dan ook anders dan ten behoeve van de aankoopkeuring voor de kandidaat-koper. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Notaris buiten Zaanstad

Indien de gekozen notaris een notaris buiten Zaanstad betreft en de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en de de doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: - € 10,00 per telefonische overboeking; € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek/kredietverstrekken instantie(s) per aflossing; € 130,00 per akte van gehele doorhaling; € 150,00 per akte van gedeeltelijke doorhaling. Dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorbereken aan de koper. Dit is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten of kosten voor informatie GBA in rekening gebracht worden. (Alle bedragen zijn exclusief B.T.W. en de laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht). Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de kopers aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Huisvestigingsverordening

In aanvulling op de koopovereenkomst verklaart koper ermee bekend te zijn dat in de Huisvestigingsverordening van gemeente Zaanstad is opgenomen dat koopwoningen met een WOZ- waarde tot en met € 390.000,- (zegge: DRIEHONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO) na verkrijging vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van gemeente Zaanstad.

Tolk

Bij onvoldoende kennis van de Nederlandse taal (ter beoordeling van de notaris) is de notaris wettelijk verplicht een tolk in te schakelen voor de overdracht van onroerend zaken. In dat geval wordt een gediplomeerd en erkende tolk ingeschakeld. De kosten van deze tolk zijn voor rekening van degene voor wie deze tolk wordt ingeschakeld. Koper is zelf verantwoordelijk voor kennisgeving van de inhoud van deze koopovereenkomst. Indien koper de Nederlandse taal niet voldoende machtig is, dient deze zelf voor deskundige vertaling van deze koopovereenkomst zorg te dragen. De verkopend makelaar is niet verantwoordelijk voor de vertaling van deze koopovereenkomst.