

**TE KOOP**

## **De Weer 38 H**

Zaandam



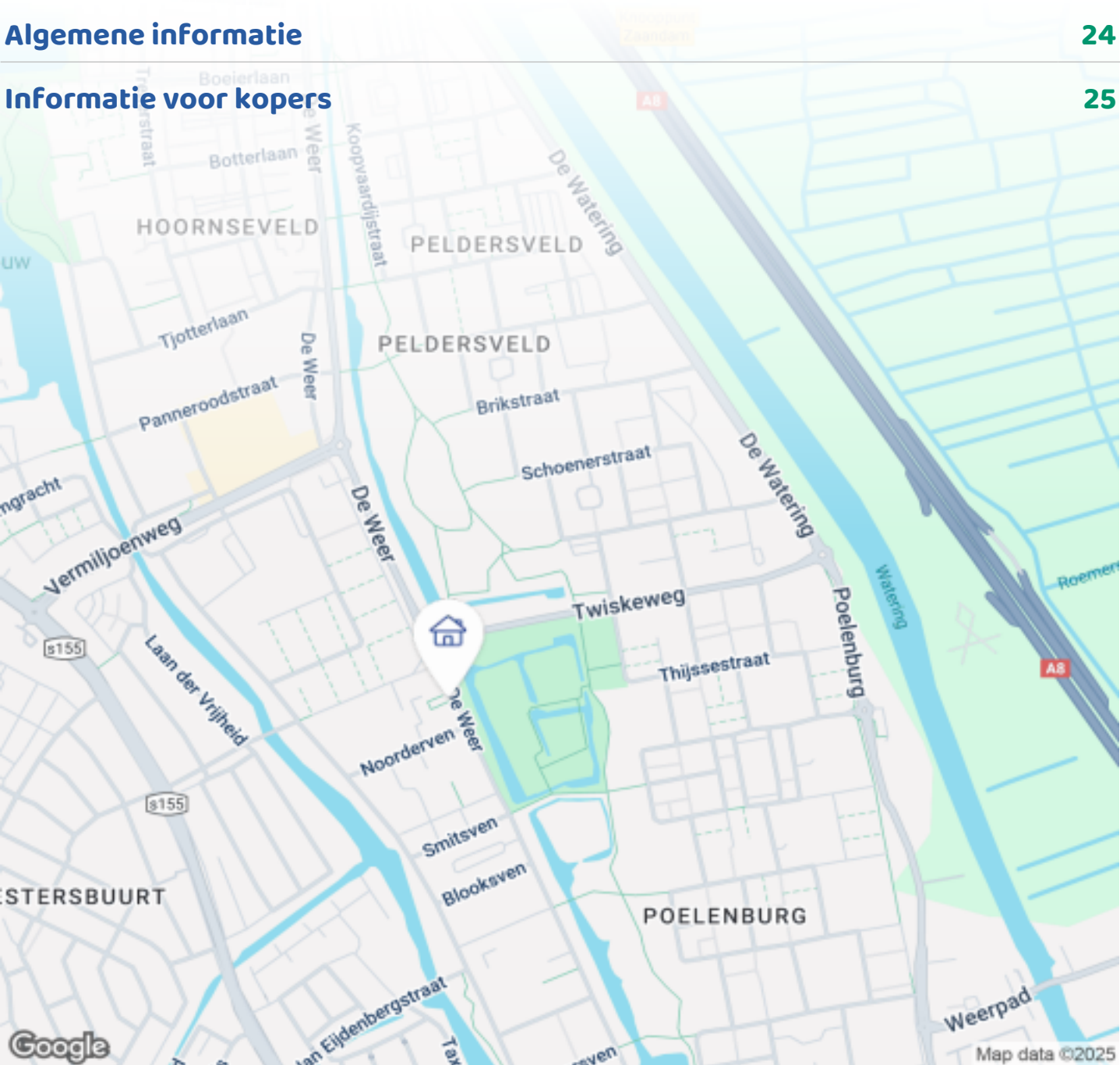
**Vraagprijs**

**€ 625.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: De Weer 38 H, Zaandam



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Om door een ringetje te halen!

Ben jij op zoek naar een instapklare en energiezuinige hoekwoning dichtbij Amsterdam? Kijk dan niet verder!

Deze nagenoeg nieuwe woning (2019) is gelegen op een fantastische locatie omringd door het groen van het Darwinpark en nabij het Rijkswegennet richting Amsterdam. De woning is zeer goed onderhouden en beschikt over veel wooncomfort. Het huis is goed geïsoleerd, heeft het gunstige energielabel A, is voorzien van vloerverwarming en beschikt over 4 zonnepanelen waardoor de energiekosten laag blijven.

De huidige eigenaren hebben met veel oog voor detail deze woning ingericht. In de woonkamer is er bijvoorbeeld gekozen voor openslaande deuren naar de tuin, ingebouwde spotjes, een airco, moderne open keuken met een prachtig werkblad van graniet en Siemens apparatuur. Op alle etages is gekozen voor glad stucwerk op alle wanden en een grindvloer met



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aluminium plinten en luxe deuren wat zorgt voor een strakke en nette afwerking.

Op de eerste verdieping bevinden 2 grote slaapkamers waarvan één met inloopkast.

Daarnaast een badkamer met douche voorzien van een nis, glazen deuren, een wastafelmeubel en een tweede toilet.

Op de tweede verdieping is er een derde grote slaapkamer met mogelijkheid om 2 slaapkamers te creëren, twee grote dakramen en een zijraam wat zorgt voor veel licht. Daarnaast is er een ruime washok.

Verder beschikt de woning over een zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin welke gesitueerd is op het zuidwesten.

De ideale ligging is al even aangestipt maar verdient zeker meer aandacht. Middenin het groen met het Darwinpark aan de overzijde en nabij het centrum van Zaandam. Het Darwinpark is de laatste jaren ontwikkeld tot een uitstekende locatie om de kinderen te vermaken, hier zijn diverse speeltuinen, een kinderboerderij, avonturen- en skatepark te vinden. Wat de ligging van de woning uitermate gunstig maakt is de nabijheid van de uitvalswegen richting Amsterdam en Alkmaar. Zo rijd je bijvoorbeeld binnen 15 minuten over de ring van Amsterdam. Achter de woningen ligt een parkeerterrein uitsluitend voor de bewoners van het plan, waardoor het zoeken naar een parkeerplek zelden voorkomt. Liever met het OV? Op korte loopafstand liggen meerdere bushaltes, waaronder de snelbusverbinding richting Amsterdam, en met de fiets is het treinstation van Zaandam goed bereikbaar. Elke 5 minuten vertrekt hier een trein richting de hoofdstad en Schiphol. Tevens vind je in de directe omgeving diverse (basis)scholen, vele sport- en recreatiemogelijkheden, winkels en supermarkten voor de dagelijkse bezigheden.

Ben jij dus op zoek naar deze instapklare woning op een uitstekende locatie? Wij laten je de woning graag zien!

Indeling:

Begane grond:

Entree; hal met modern toilet, meterkast en trapopgang. Ruime, lichte en warme woonkamer met grindvloer, vloerverwarming, trapkast luxe deuren en spotjes. Moderne open keuken voorzien van alle gemakken en grotendeels Siemens inbouwapparatuur. Zo is er een 4-pits inductieplaat, vaatwasser, aparte oven en magnetron, koelkast, vriezer luxe afzuigkap, en een fraai aanrechtblad van graniet. De tuingerichte woonkamer biedt via openslaande deuren toegang tot de zonnige achtertuin (ligging zuidwest) met veel privacy, in de tuin vind je een ruime berging en de mogelijkheid tot achterom.

Eerste verdieping:

Overloop, twee grote slaapkamers waarvan één met inloopkast en de nette badkamer welke is voorzien van ruime douche met nis en glazendeuren, wastafelmeubel en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Overloop; grote master bedroom met 2 grote dakramen. Achter knieschotten vind je extra bergruimte en een extra internetaansluiting. Aparte afgesloten wasruimte voorzien van aansluiting wasmachine, droger, cv-ketel en het WTW systeem.

Bijzonderheden:

Volledig geïsoleerde woning met 4 zonnepanelen en energielabel A;

3 slaapkamers (4 á 5 slaapkamers mogelijk);

Inloopkast

Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;

2e verdieping extra CV radiator

Alle etages grindvloer

Luxe deuren

Airco

Openslaande deuren

Gratis parkeren direct voor de woning en op het parkeerterrein achter, uitsluitend voor bewoners van het nieuwbouwplan;

Ideale ligging, op 15 minuten rijden van Amsterdam;

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aanvaarding direct





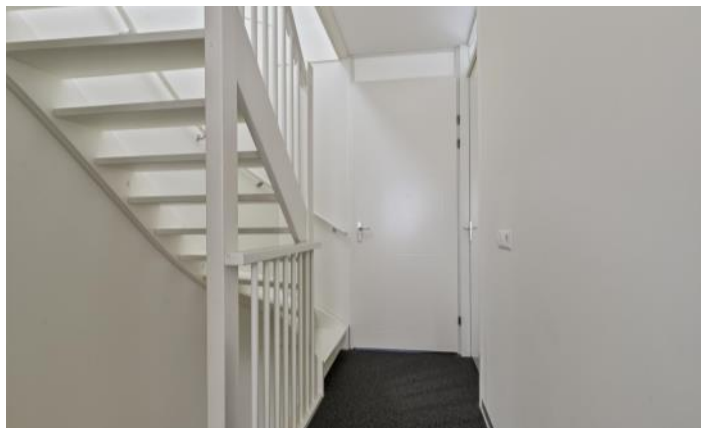


























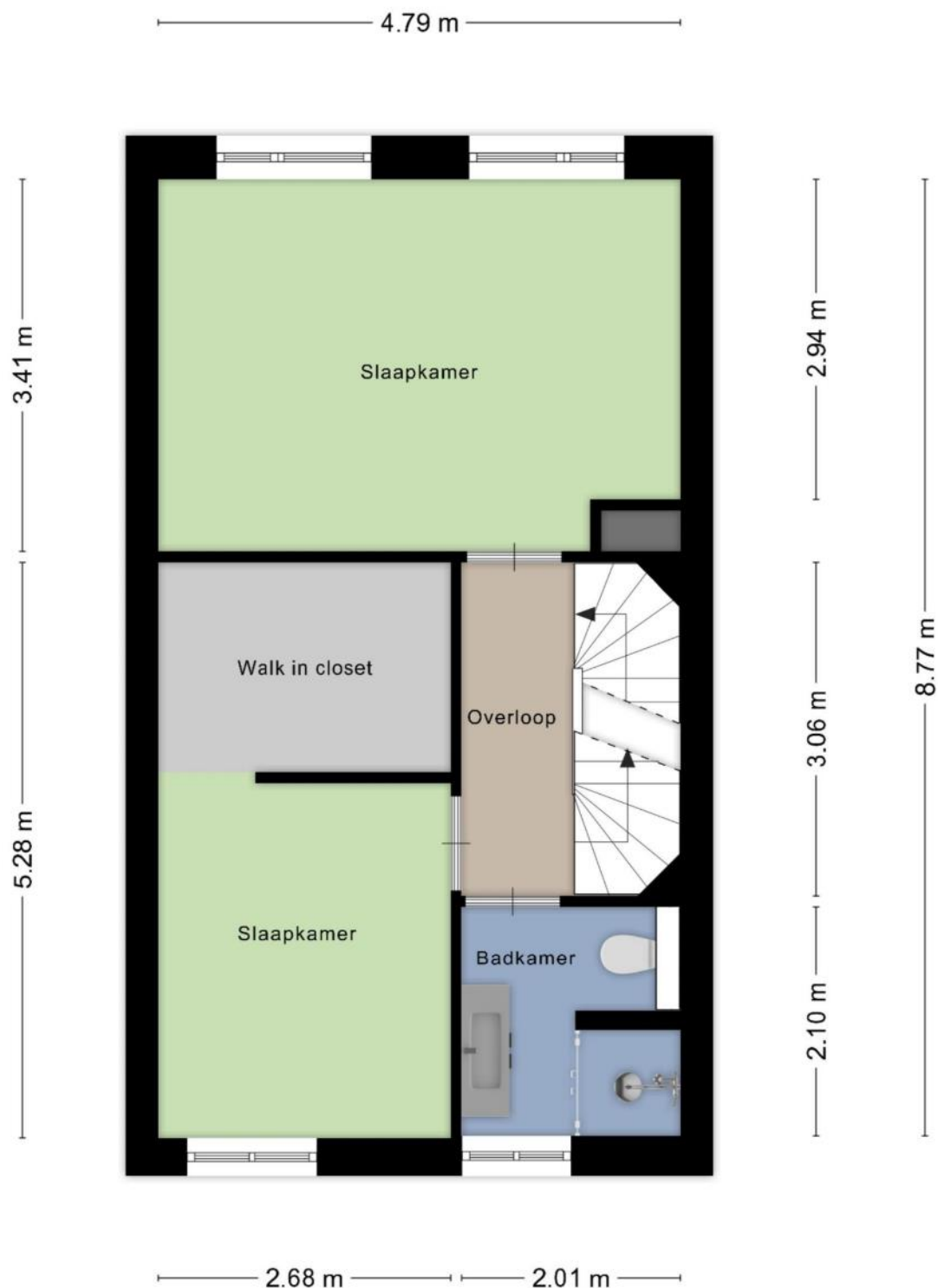
# PLATTEGROND



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

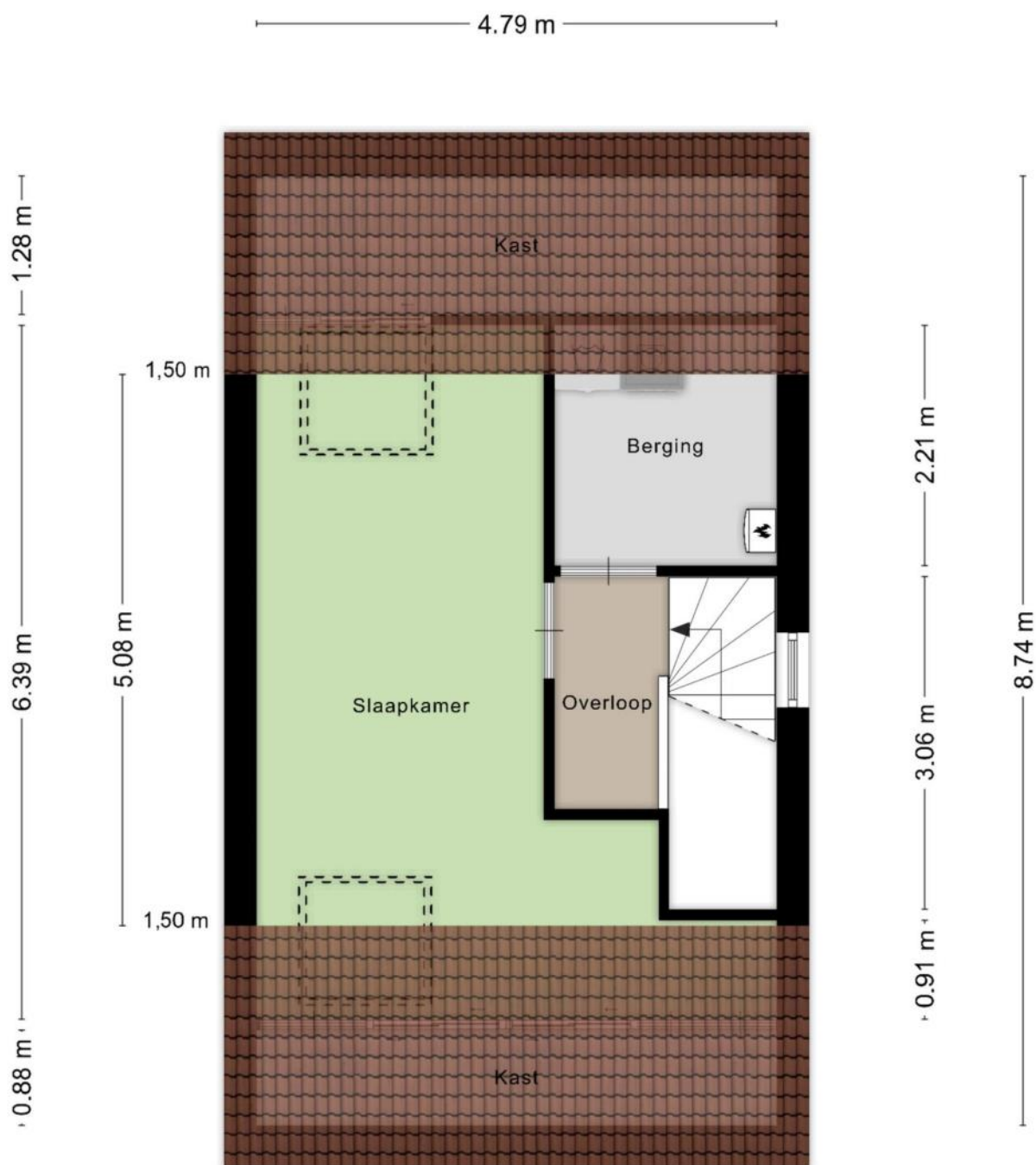


# PLATTEGROND



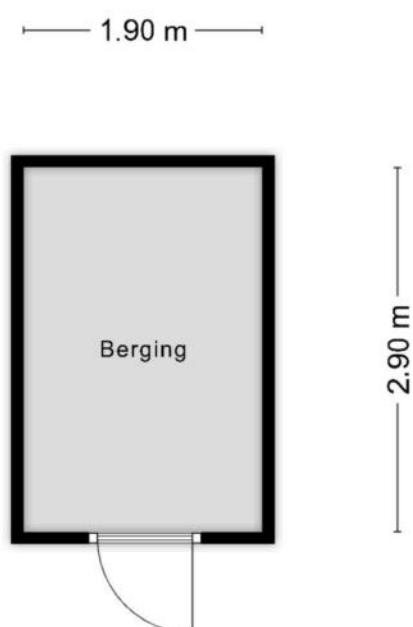
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



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



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2018
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Inhoud	388 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	108 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	36 m² (7,7m diep en 4,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Zaandam D 6624

Oppervlakte	113 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

## Overige zaken

Ter overname:

Sierhaard en tv

Hoekbank 2e etage

Kast 2e etage

Buro 2e etage



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

## HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



A horizontal number line with tick marks at 0, 5, 10, 15, 20, and 25m.

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

 Vastgestelde kadastrale grens

 Voorlopige kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens

Administrat

Behouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam

Sectie D

Secitie	D
Perceel	6624

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

*kadaster*





# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.