

TE KOOP

Rosmolenstraat 85 A

Zaandam



Vraagprijs

€ 570.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Rosmolenstraat 85 A, Zaandam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Prachtige Eengezinswoning met energielabel A aan de Rosmolenstraat 85A in Zaandam.

Bent u op zoek naar een energiezuinige droomwoning in het hart van Zaandam? Zoek niet verder! Aan de Rosmolenstraat 85 A vindt u een schitterende eengezinswoning die aan al uw wensen voldoet. Laat u verleiden door de charme en het comfort van deze unieke woning.

Ligging

Deze woning ligt ideaal aan de rand van Zaandam centrum. Binnen enkele minuten wandel je naar het Burgemeester In 't Veldpark of de Zaan. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang, supermarkten en sportclubs zijn dichtbij. Het centrum met veel winkels en uitgaansgelegenheden ligt op loopafstand. Kunst en cultuur zijn ruim aanwezig met het Zaantheater, Fluxus en het Hembrugterrein.

De woning is goed bereikbaar met bushaltes naar



Woningbrochure: Rosmolenstraat 85 A, Zaandam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zaandam C.S., de Zaanstreek en Amsterdam op enkele minuten lopen. Het NS-station Zaandam biedt snelle verbindingen naar Amsterdam (12 min), Sloterdijk (7 min) en Schiphol (17 min). Via de A8 en A7 zijn Alkmaar, Haarlem, Purmerend en Hoorn makkelijk te bereiken. Met de fiets of scooter ben je snel in Amsterdam centrum via de Hemponnt. Station Zaandam Kogerveld biedt treinverbindingen naar Purmerend, Hoorn, Amsterdam, Schiphol en Rotterdam C.S.

Indeling

Begane Grond

Bij binnenkomst in de ruime entree wordt u direct verwelkomd door een gevoel van luxe en ruimte. Hier vindt u een apart toilet en een handige opbergkast. De moderne open keuken aan de voorzijde van de woning is voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, ideaal voor de kookliefhebber. De lichte en ruime woonkamer aan de achterzijde biedt een oase van rust en comfort. Via de schuifpui stapt u zo de fraai aangelegde tuin in, gelegen op het westen. Hier kunt u genieten van lange zomeravonden en ontspanning in de zon. De tuin beschikt over een achterom en een vrijstaande houten berging, perfect voor uw tuingereedschap en fietsen.

Eerste Verdieping

De eerste verdieping biedt ruimte aan 2 (voorheen 3) comfortabele slaapkamers, elk met voldoende lichtinval en ruimte. De grote slaapkamer beschikt over een zeer fraaie ingebouwde kledingkast. De moderne badkamer is een ware eyecatcher met een tweede toilet, een inloofdouche en een dubbele wastafel met een stijlvol onderliggend meubel. Hier begint en eindigt u uw dag in alle luxe.

Bovenste Verdieping

De bovenste verdieping is een ware verrassing met een zeer royale zolderverdieping die mogelijkheden biedt voor extra slaapkamers, dakkapel(len), een eigen werkruimte of hobbykamer. Daarnaast vindt u hier de wasruimte, waardoor u alles bij de hand heeft. De extra opbergruimte middels knieschotten aan weerszijden zorgt ervoor dat u nooit ruimte

tekortkomt.

BIJZONDERHEDEN

- Woning is direct beschikbaar!
- EIGEN GROND!
- Circa 118 vierkante meter woonoppervlakte, meetrapport aanwezig
- 8 zonnepanelen
- Mechanische ventilatie
- Royale zolder met heel veel opbergruimte geheel naar wens in te delen.
- Fraaie tuin gelegen op het westen
- Energie label A en HR beglazing
- Kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen in directe omgeving
- Openbaar parkeren
- Overdracht in overleg

Waarom deze woning?

Deze prachtige eengezinswoning aan de Rosmolenstraat 85A in Zaandam is niet zomaar een huis, het is een thuis. De perfecte ligging, de moderne voorzieningen en de ruime indeling maken het de ideale plek voor gezinnen. Of u nu van koken houdt, graag geniet in de tuin of behoefte heeft aan ruimte voor uw hobby's, deze woning biedt het allemaal.

Kom langs en laat u verrassen door de mogelijkheden en het comfort dat deze woning u te bieden heeft. Neem vandaag nog contact op voor een bezichtiging en ontdek zelf waarom dit uw nieuwe thuis kan worden. Wacht niet te lang, want een woning als deze is zeldzaam en snel verkocht!

Rosmolenstraat 85 A, Zaandam – Uw nieuwe thuis wacht op u!

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



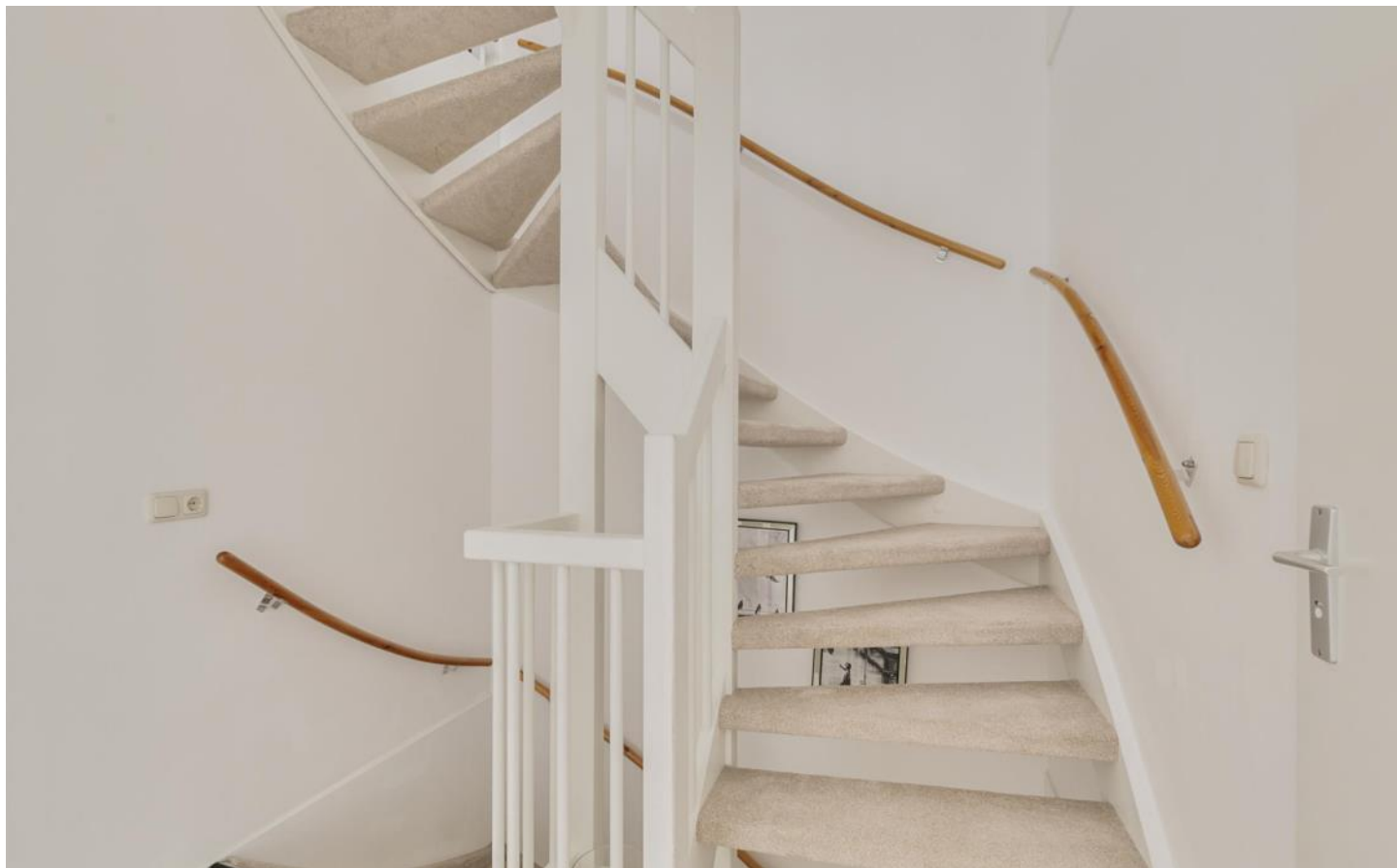




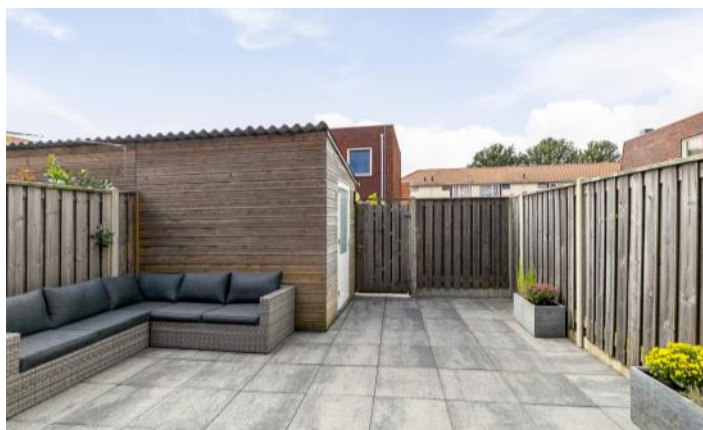








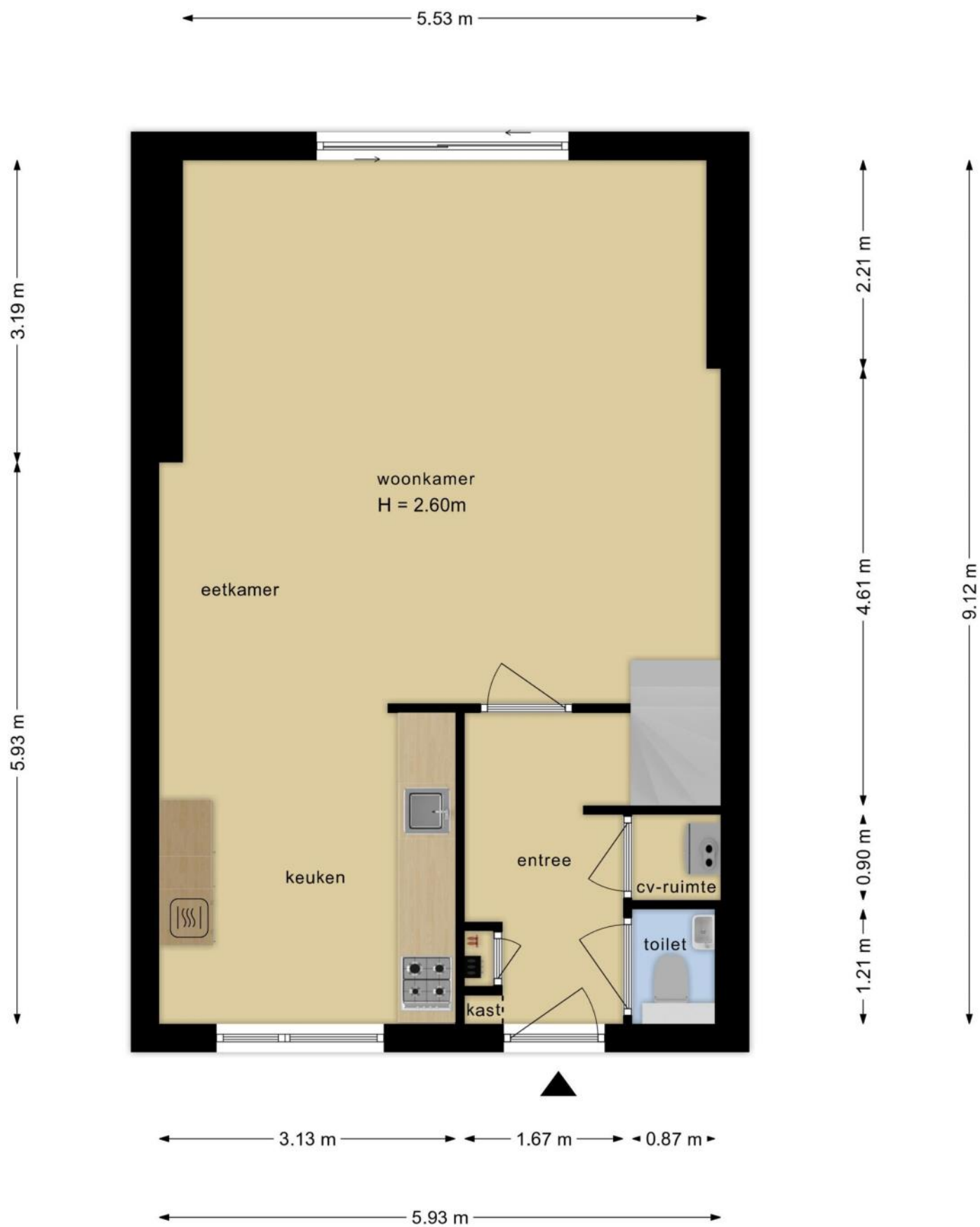








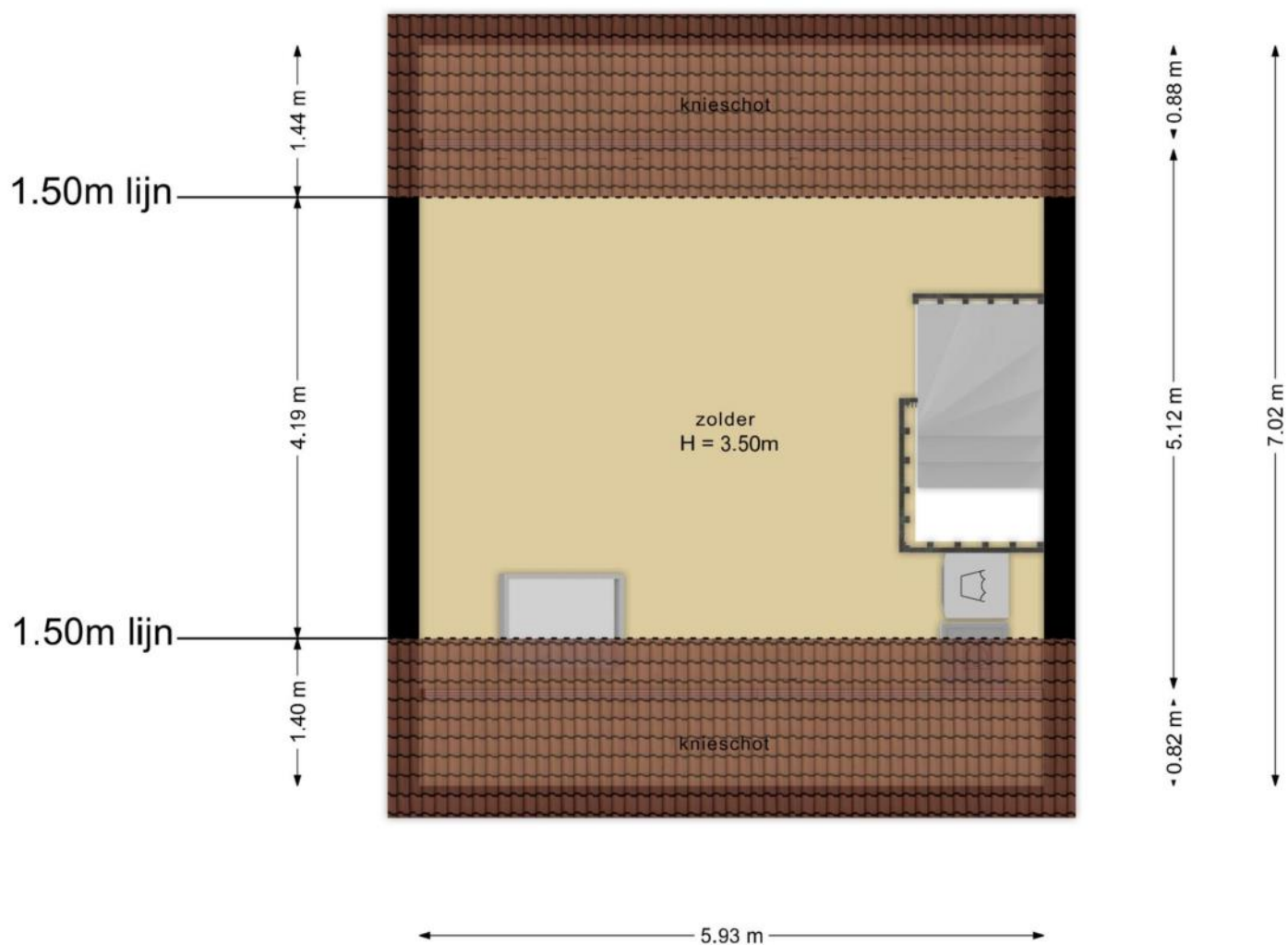
PLATTEGROND



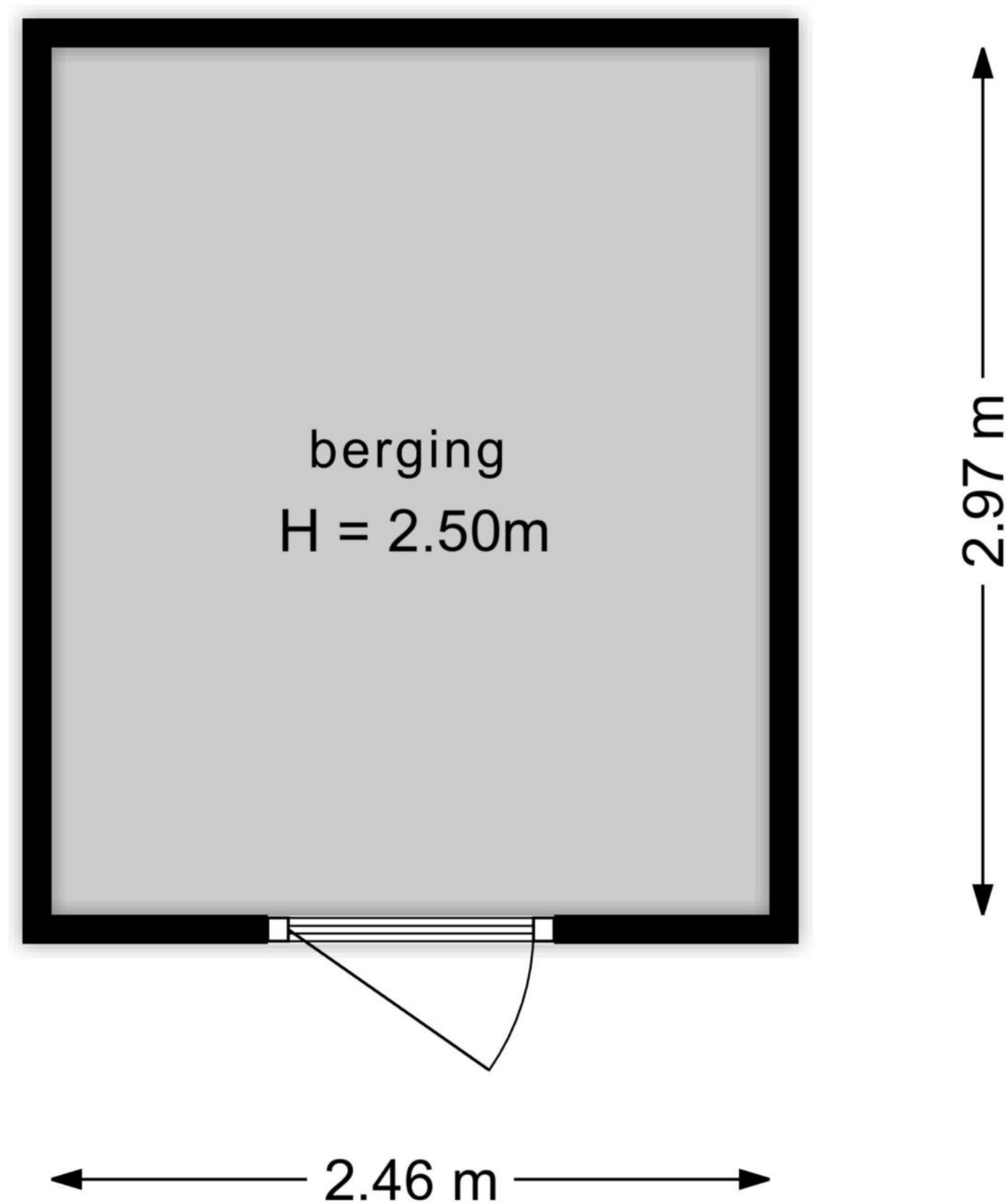
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2015
Soort dak	Mansardedak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	106 m ²
Inhoud	419 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* 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, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	39 m ² (6,4m diep en 6,0m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Zaandam L 6274

Oppervlakte	106 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Inbouwkasten in slaapkamer (eerste verdieping) en inbouwkasten op zolder blijven achter. Entree schoenenkast blijft achter.

In de keuken is een 3-in-1 kraan geïnstalleerd (warm, koud en kokend water). Echter dient de plintboiler vervangen te worden (defect).



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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zaandam

Sectie L

Perceel 6274

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
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

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

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.

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.