

**FRIS**

Woningmakelaars

Westzanerdijk 138  
**Zaandam**



# Over ons

Leuk kennis met je gemaakt te hebben. Ons familiebedrijf bestaat inmiddels al 100 jaar. En net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Wij leren jou graag goed kennen om zo tot het beste resultaat te komen. In deze brochure leggen wij graag uit wat wij voor jou kunnen doen, voel je vrij om te bellen als je vragen hebt.

## Onze mensen



**Evelijn Lap**  
assistent makelaar



**Denise van der Winden**  
vestigingsmanager  
register makelaar taxateur



**Maaïke Jolen**  
binnendienstmedewerker



**Robert Haagsma**  
directeur

## Onze resultaten



9,4

Gemiddeld reviewcijfer



190

Huizen verkocht afgelopen jaar



## Blijde klanten

Wij kunnen wel zeggen dat wij vakidioten zijn, maar onze klanten kunnen dat nog beter. Gemiddeld krijgen wij het cijfer 8,9 en daar zijn wij best een beetje trots op.



## Al 100 jaar ervaring

Al 100 jaar begeleiden wij mensen naar een nieuwe plek. Dat is echt veel kennis en ervaring waar jij op kan bouwen.



## Marketing

Hiermee maken wij het verschil, alleen je huis op Funda zetten is niet meer genoeg. Wij werken met de beste fotografen, doeltreffende social media campagnes en volgen onze klanten op met marketing automation. Helemaal van nu. Zo verkopen wij jouw huis beter.



## Makelen is mensenwerk

Een van de ankers in je leven is het hebben van een woonplek, het is daarom niet heel gek dat het kopen van een huis en verhuizen veel stress met zich meebrengt. Bij FRIS vinden wij het belangrijk je te ontzorgen en je goed te begeleiden in het proces, op die manier maken wij van het kopen van een huis weer een bijzonder moment.



## Oog voor resultaat

Ga jij voor de hoogste opbrengst of de snelste verkoop? Wij verliezen het resultaat niet uit het oog en verdienen onszelf daarmee weer terug bij de verkoop van jouw huis.



## HUISJE TUINTJE FEESTJE

TEKO

### Woning Algemeen

Vraagprijs	€ 450.000
Objecttype	tussenwoning
Bouwjaar	1985
Energielabel	A
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aanvaarding	in overleg
Woonoppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	87 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>
Inhoud	347 m <sup>3</sup>
Type tuin	achtertuin
Ligging tuin	noord
Oppervlakte	28 m <sup>2</sup>
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren
Berging	ja
Garage	geen garage

# Omschrijving

Op zoek naar een goed geïsoleerde dijkwoning gelegen aan vaarwater? Op een centrale locatie in Zaandam en vlakbij Westzaan? Dan zou Westzanerdijk 138 in Zaandam wel eens precies kunnen zijn wat je zoekt!

Kenmerken voor Westzanerdijk 138:

- Energielabel A;
- 8 zonnepanelen;
- 3 royale slaapkamers, 2 keurige badkamers en een kantoor aan huis;
- Dijkwoning met achtertuin aan vaarwater.

Zie jij jezelf al wonen aan de Westzanerdijk 138?

In combinatie met de foto's, video en 3D tour geven we je hieronder alvast een beknopte indruk van deze woning.

Zodra je de woning binnenkomt ervaar je meteen de ruimte en de goede lichtinval door de grote raampartijen. Van ruime woonkamer met openkeuken, balkon en een prachtige houten vloer tot 3 goed bemeten slaapkamers, van twee keurige badkamers tot een heerlijke achtertuin gelegen op het noorden. Oftewel binnen en buiten genieten.

Indeling:

Begane grond:

Je komt binnen middels de entree in de ruime hal met de trap naar de eerste verdieping en het souterrain. Vanuit de hal heb je toegang tot de heerlijke woonkamer met balkon, gezellige eethoek en tot de prettige keuken, deze is aan de voorzijde van de woning gesitueerd in een praktische L-opstelling en voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping heb je de beschikking over 2 royale slaapkamers waarvan één met een dakkapel en beiden voorzien van knieschotten met daarachter veel bergruimte. De moderne badkamer (2019) met kunststof dakkapel is voorzien van een toilet, wastafel met meubel en een ligbad. Tevens heb je vanuit de overloop toegang tot een praktische berging met daarin de cv-ketel installatie ATAG (2017).

Souterrain:

Via de vaste trap kom je in de hal die je toegang geeft tot de tweede badkamer, derde slaapkamer en bijkeuken/kantoor. De moderne badkamer is voorzien van toilet, inloopdouche

# Omschrijving

met stortdouche en een wastafel met meubel. De royale slaapkamer grenst aan de tuinzijde en de bijkeuken/kantoor geeft middels een deur toegang tot de achtertuin. De bijkeuken/kantoor is voorzien van de wasmachineaansluiting.

Tuin:

De keurige achtertuin is gelegen op het noorden, is ingericht met beplanting en bestrating en grenst aan vaarwater, welke uitkomt in de Zaan. Hiervandaan vaar je direct naar het Alkmaardermeer, Uitgeestermeer, de grachten van Amsterdam of de vele waterpartijen in de omgeving. Het aanleggen van een boot is mogelijk. De tuin is gesitueerd op het noorden.

Toplocatie:

De woning is ideaal gelegen ten opzichte van het centrum en station van Zaandam. Het centrum is vernieuwd in de bekende oude Zaanse stijl. Vooral het Zaanse groen siert de winkelpuien en zorgt voor een bruisend karakteristiek centrum. Het centrum is van alle gemakken voorzien met zijn vele winkels zowel groot (o.a. Primark, H&M en Zara) als klein. Verder zijn er meerdere cafés en restaurants, de bioscoop Pathé en het theater. Op donderdag en zaterdag is er markt. Ook de meubelboulevard met o.a. HORNBAACH en Loods 5 zijn in de buurt om jouw nieuwe woning mee in te richten!

Bovendien bevinden alle benodigde voorzieningen zich binnen handbereik waaronder supermarkten, basisscholen, kinderopvangfaciliteiten en sportverenigingen. Diverse sportfaciliteiten zijn gemakkelijk per fiets te bereiken. De woning is tevens gelegen op korte afstand van Westzaan. Dit gebied staat bekend om zijn vergezichten en veel groen, wat mogelijkheid geeft tot recreatie dicht bij huis.

Bereikbaarheid

- Binnen slechts 12 minuten op Amsterdam Centraal. In de spits rijden er 8 treinen per uur.
- Binnen slechts 18 minuten op Amsterdam Schiphol.
- De dichtstbijzijnde uitvalsweg is in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden.

Bijzonderheden:

- Gelegen in een kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen vlakbij;
- Belast met erfpacht, afgekocht tot 31 december 2034.
- Oplevering in overleg.

Een rondleiding door dit fraaie woonhuis?

Neem contact met ons op, wij laten je deze woning graag van binnen zien!

# Description

Looking for a well-insulated dike house located on waterways? In a central location in Zaandam and near Westzaan? Then Westzanerdijk 138 in Zaandam could be just what you are looking for!

Features for Westzanerdijk 138:

- Energy label A;
- 8 solar panels;
- 3 generous bedrooms, 2 neat bathrooms and a home office;
- Dike house with backyard on water.

Can you already see yourself living at Westzanerdijk 138?

In combination with the photos, video and 3D tour, below we give you a brief impression of this property.

As soon as you enter the house, you immediately experience the space and good light through the large windows. From spacious living room with open kitchen, balcony and a beautiful wooden floor to 3 well-sized bedrooms, from two neat bathrooms to a lovely backyard facing north. In other words, enjoy inside and outside.

Layout:

Ground floor:

You enter through the entrance into the spacious hall with stairs to the first floor and basement. From the hall you have access to the lovely living room with balcony, cosy dining area and to the pleasant kitchen, which is situated at the front of the house in a practical L-shaped arrangement and equipped with built-in appliances, including a 5-burner gas hob, extractor hood, oven and dishwasher.

First floor:

On the first floor, you have access to 2 generous bedrooms, one with a dormer window and both fitted with kneeboards with plenty of storage space behind them. The modern bathroom (2019) with plastic dormer is equipped with a toilet, washbasin with cabinet and a bathtub. Also, from the landing you have access to a practical storage room containing the central heating boiler installation ATAG (2017).

Basement:

Via the fixed staircase, you enter the hallway that gives you access to the second bathroom, third bedroom and utility room/office. The modern bathroom is equipped with toilet, walk-in shower

# Description

with rain shower and a washbasin with cabinet. The generous bedroom is adjacent to the garden side and the scullery/office gives access to the back garden through a door. The utility room/office is equipped with washing machine connection.

## Garden:

The neat back garden is located on the north, is decorated with planting and paving and borders on waterways, which flows into the Zaan. From here, you can sail directly to the Alkmaardermeer, Uitgeestermeer, the canals of Amsterdam or the many ponds in the area. Mooring a boat is possible. The garden is situated on the north.

## Top location:

The property is ideally located in relation to Zaandam city centre and railway station. The centre has been renewed in the well-known old Zaans style. Especially the Zaanse green decorates the shop fronts and creates a vibrant characteristic centre. The centre is fully equipped with its many shops both large (including Primark, H&M and Zara) and small. There are also several cafés and restaurants, the Pathé cinema and the theatre. There is a market on Thursdays and Saturdays. The furniture mall with HORNBAACH and Loods 5, among others, are also nearby to furnish your new home!

Moreover, all necessary amenities are within easy reach including supermarkets, primary schools, childcare facilities and sports clubs. Various sports facilities are easy to reach by bike. The property is also located a short distance from Westzaan. This area is known for its panoramic views and greenery, which provides opportunities for recreation close to home.

## Accessibility

- Within just 12 minutes at Amsterdam Central Station. During rush hour there are 8 trains per hour.
- Within just 18 minutes at Amsterdam Schiphol Airport.
- The nearest arterial road is in the vicinity just a 5-minute drive away.

## Details:

- Located in a child-friendly neighbourhood with all amenities nearby;
- Leasehold, paid off until 31 December 2034.
- Delivery in consultation.

Want a tour of this beautiful house?

Please contact us, we would love to show you this house inside!



# Foto's





# Foto's

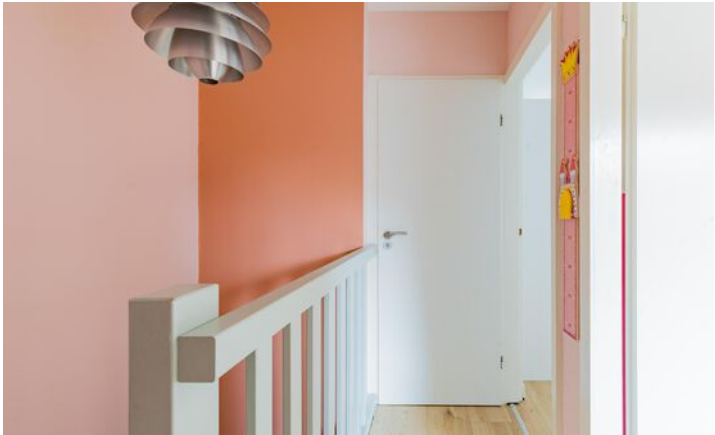




# Foto's



# Foto's





# Foto's

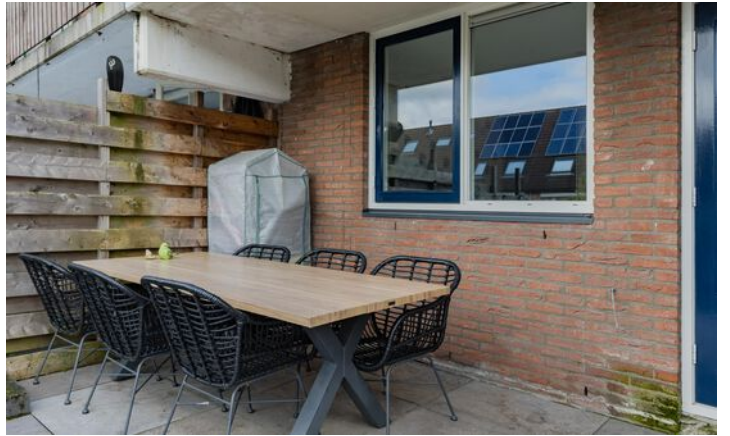


# Foto's





# Foto's





# Foto's

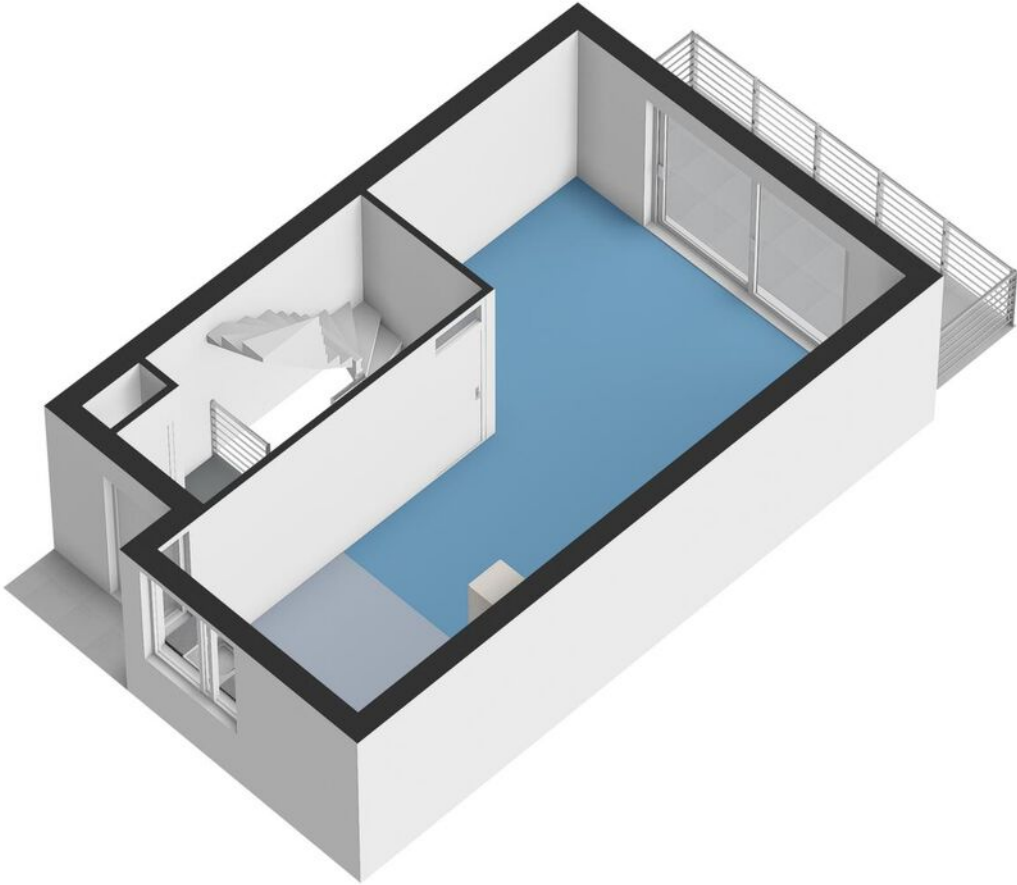




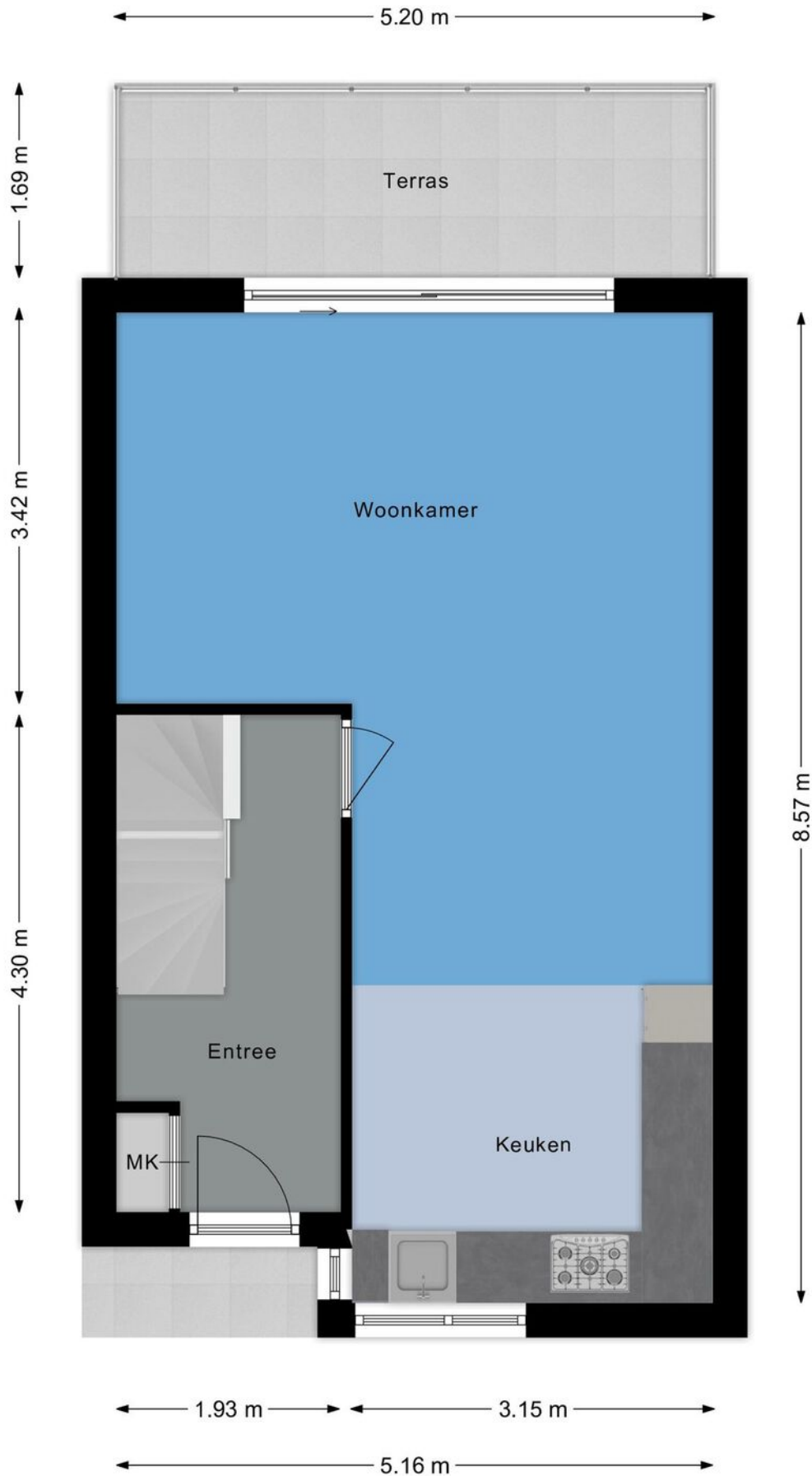
# Foto's



# Plattegronden

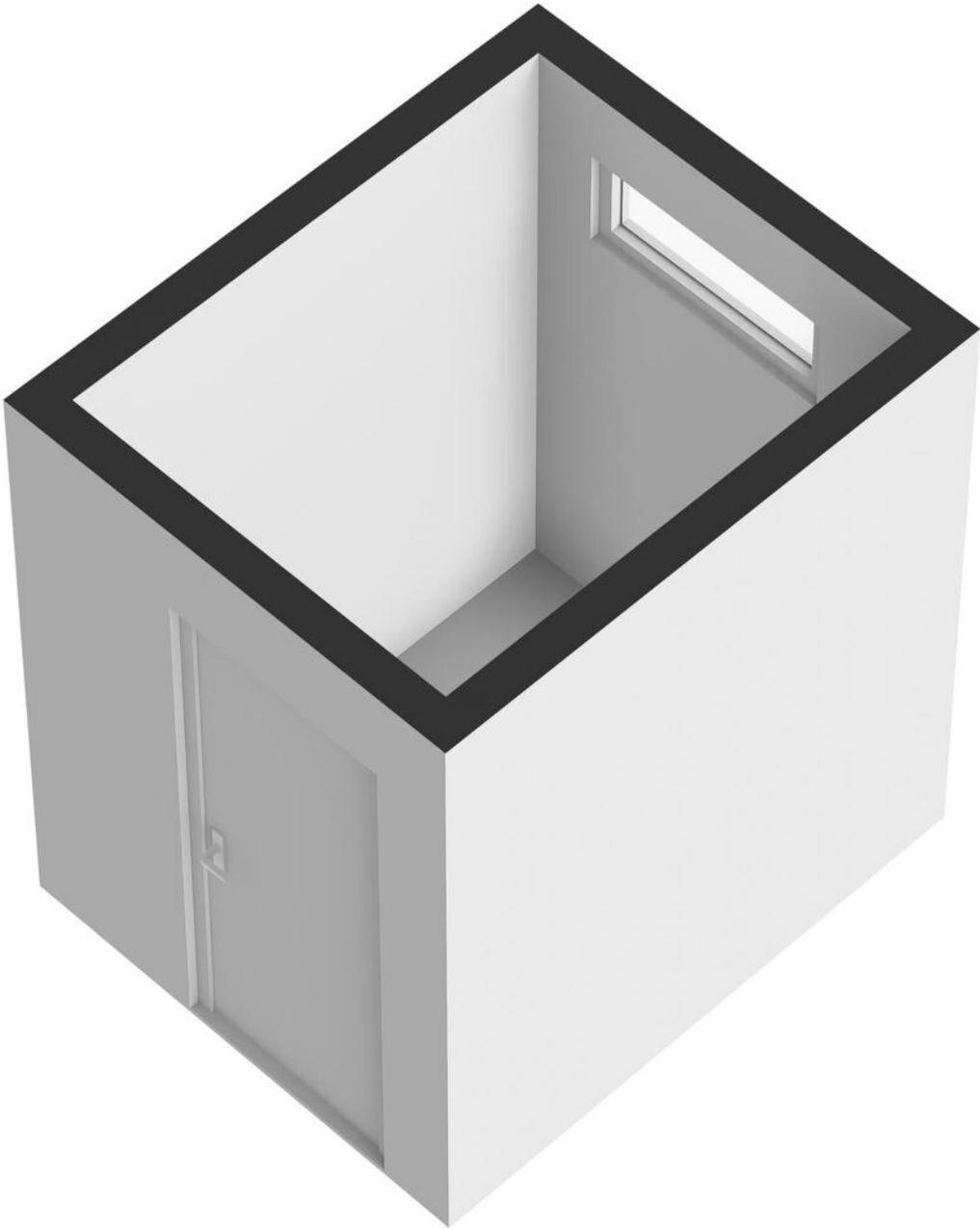


# Plattegronden





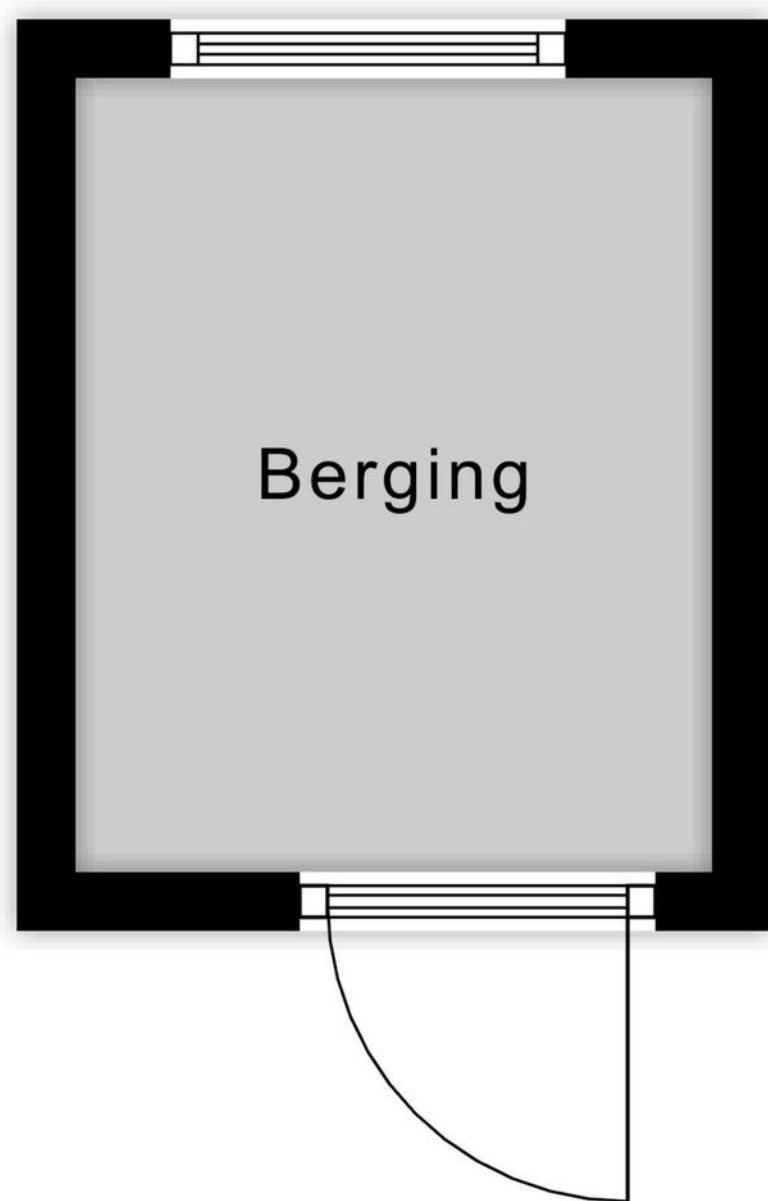
# Plattegronden





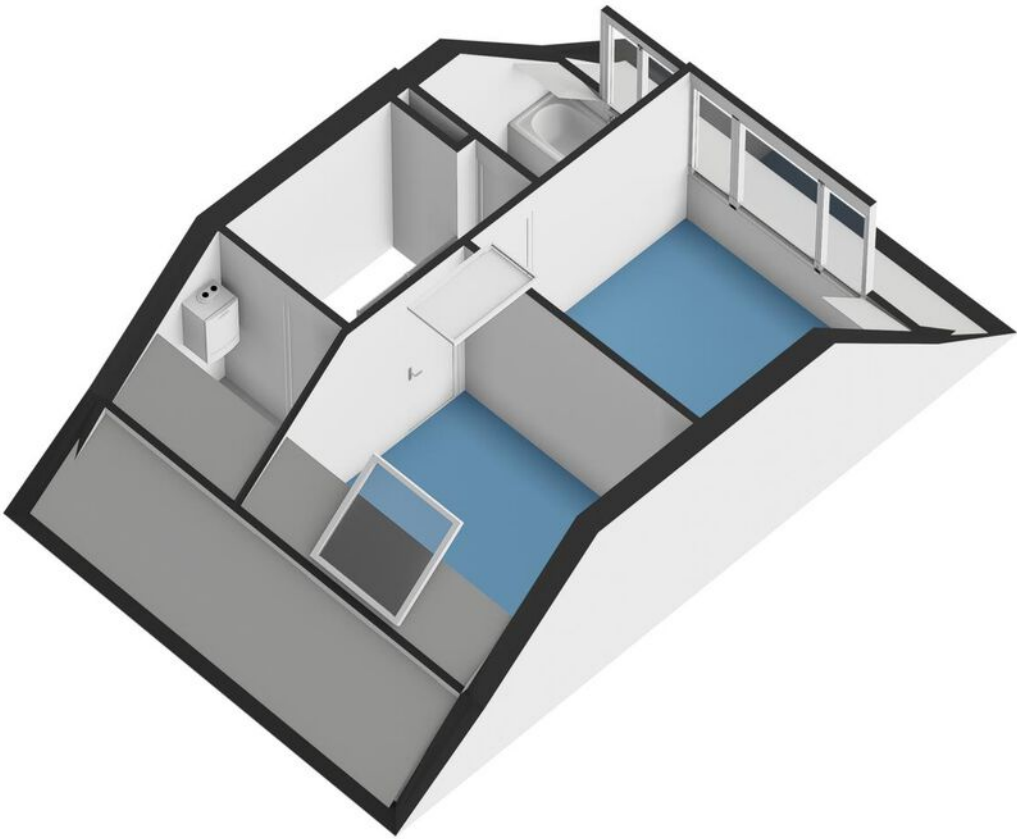
# Plattegronden

1.61 m

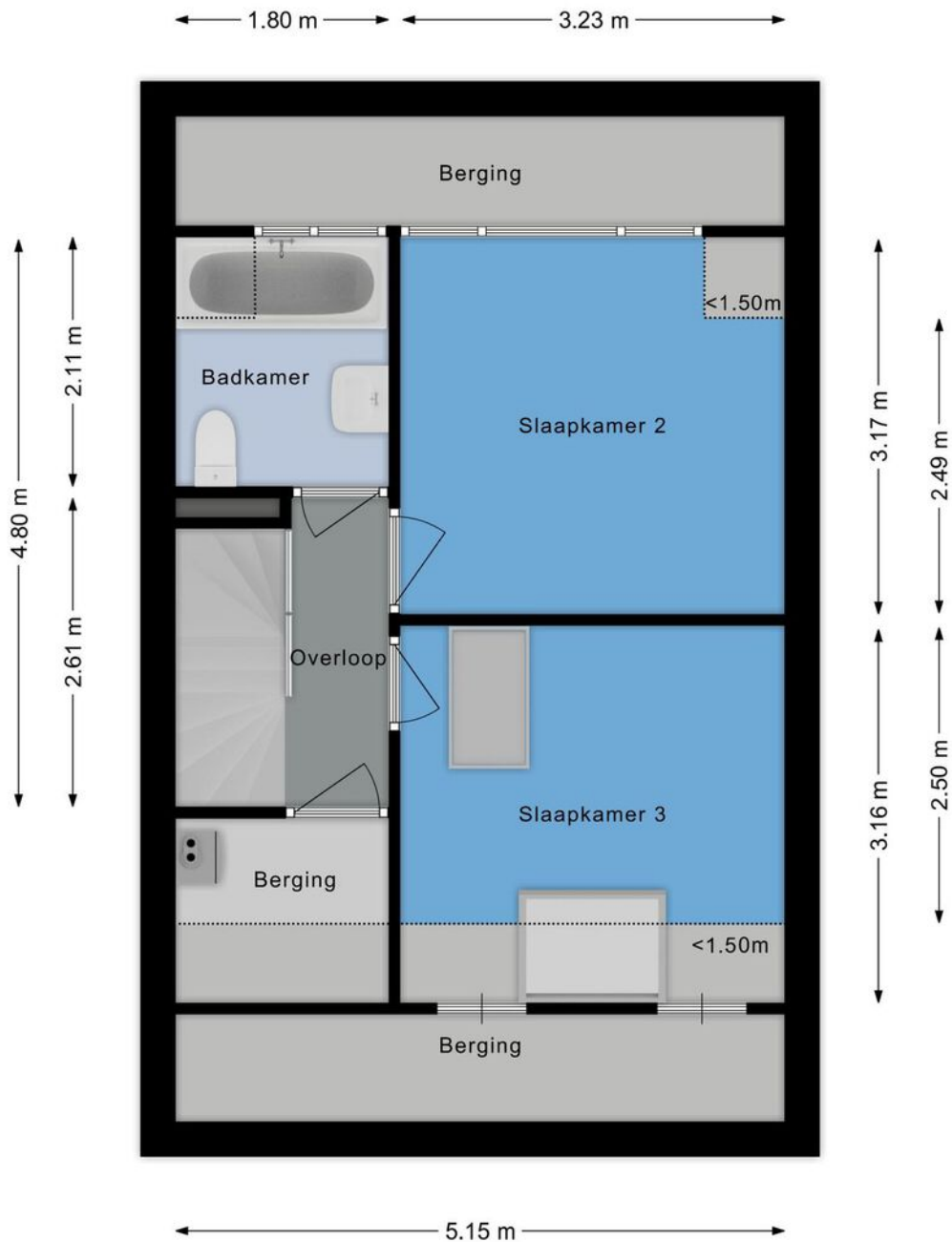


2.01 m

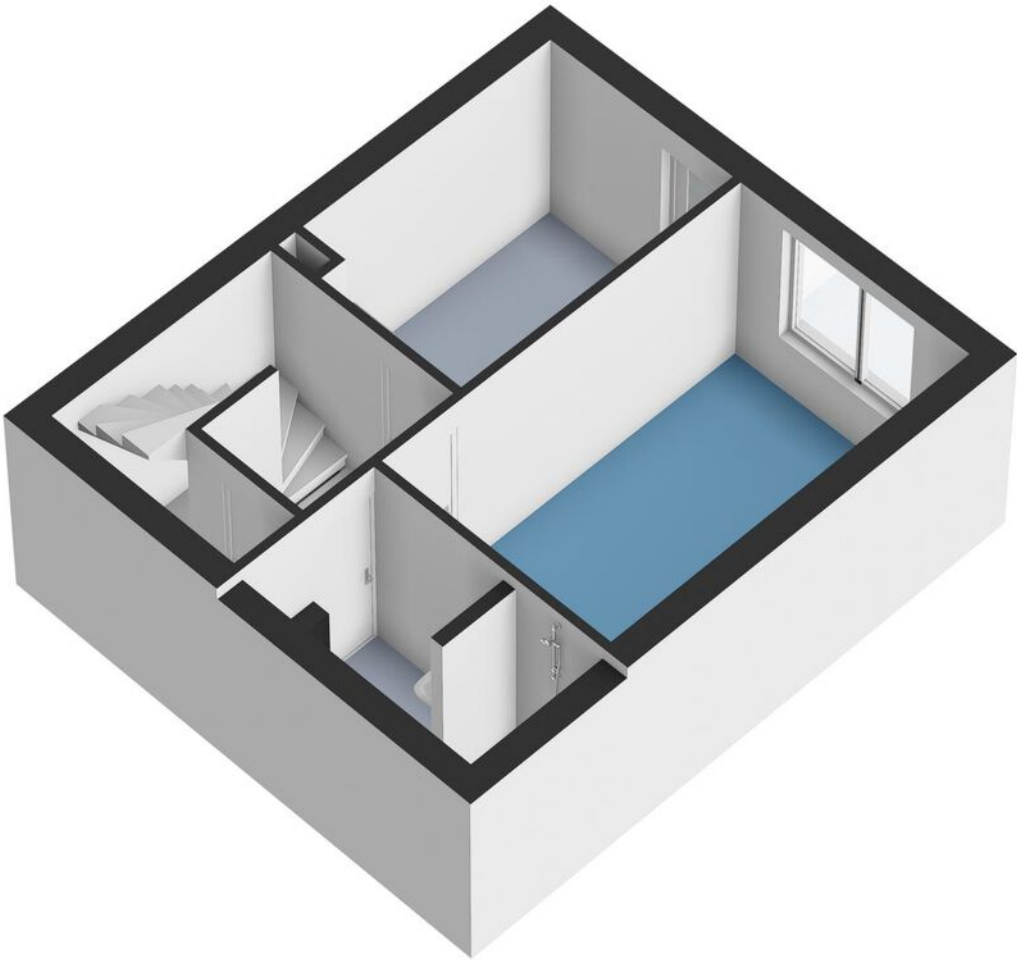
# Plattegronden



# Plattegronden

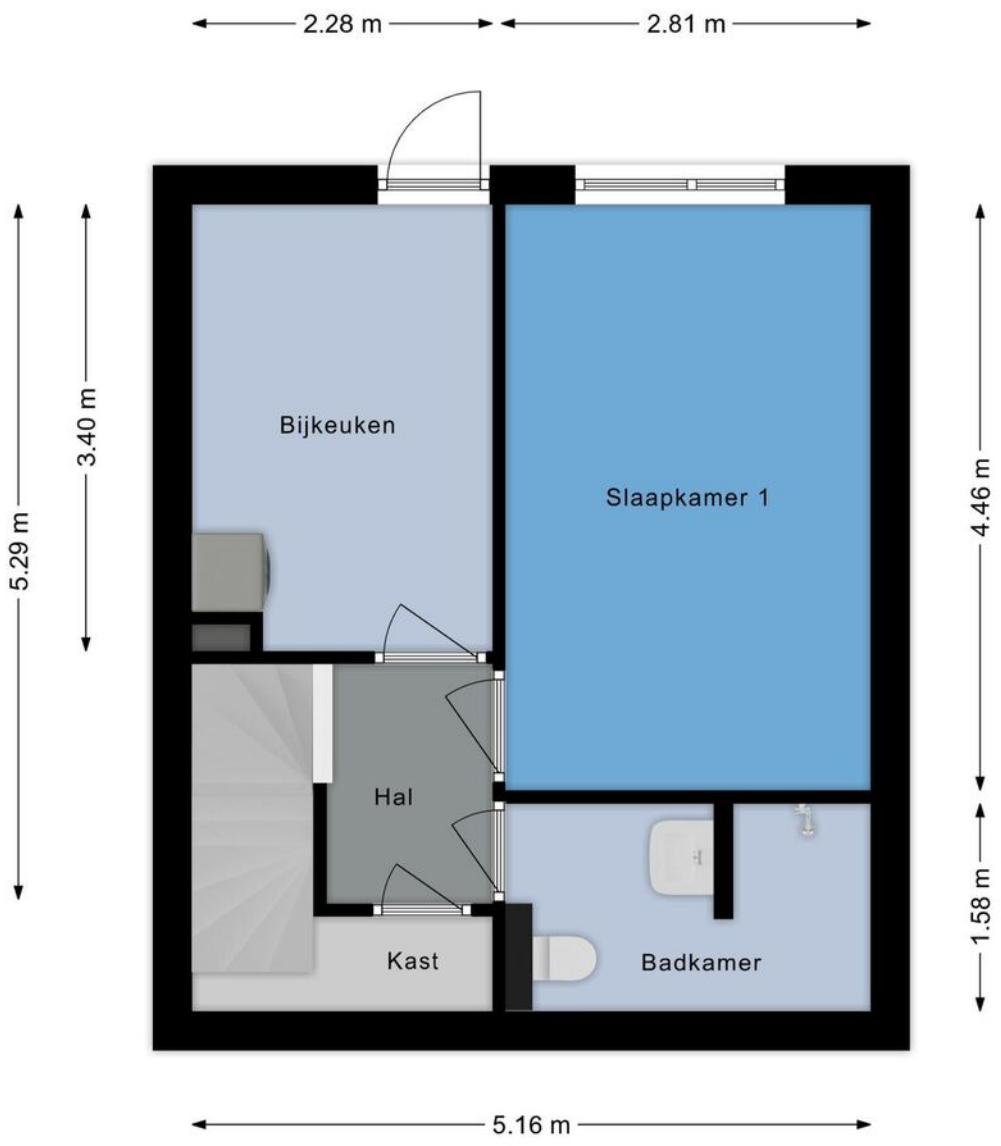


# Plattegronden





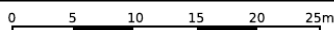
# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: FrisZaandam

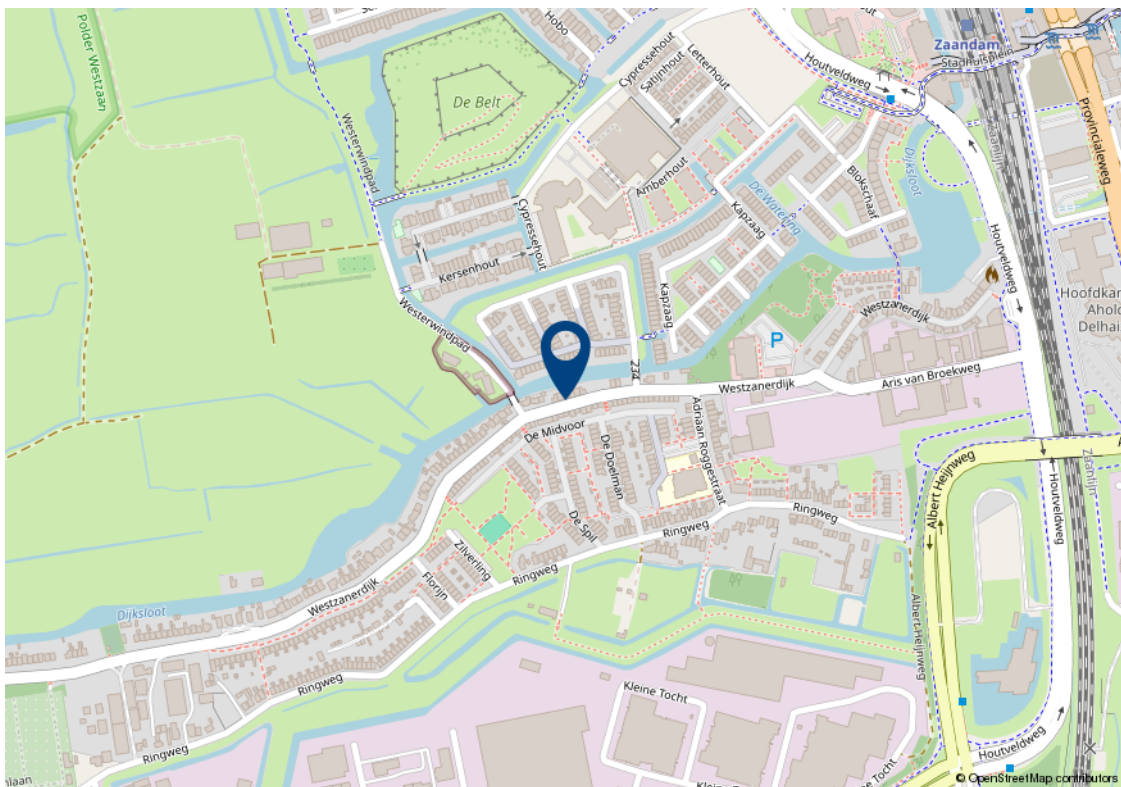
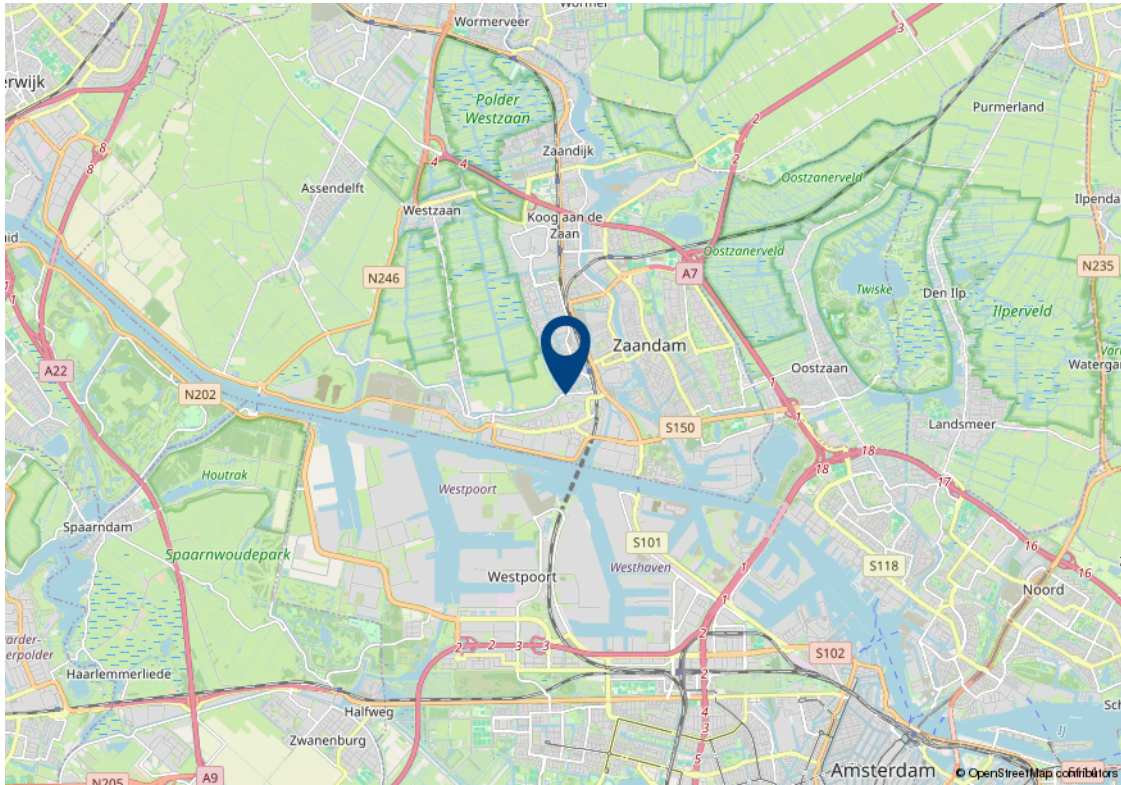


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zaandam	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10389	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
<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				
-				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

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
- koffiezetapparaat				X
- Losse koelkast (beneden)		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- Houten plankjes	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				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
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
- 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			
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

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
- Radiatorfolie	X			
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting		X		
2 hortensias gaan mee, de rest blijft achter.				X
<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

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Algemene verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woningte laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen

bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

## Asbestclausule

Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.

# Jouw droomhuis aankopen met FRIS



Een aankoopmakelaar van FRIS als partner bij de aankoop van jouw droomhuis is niet alleen een gerustellende gedachte maar bespaart je ook geld, tijd en zorgen.

Wij helpen je bij jouw zoektocht en bij ons beschik je net een stapje eerder over het nieuwe woningaanbod. Makelaars wisselen het woningaanbod met elkaar uit voordat het op de markt komt. Via onze online tools heb jij het nieuwe aanbod als eerste.

Bovendien bieden wij advies over de waarde van het huis, hebben wij kennis van de markt en weten we door slim te onderhandelen onszelf al gauw weer terug te verdienen. Wij geven je advies over de bouwkundige staat van het huis en de juridische zaken. Dankzij de kleinschaligheid van ons kantoor communiceer je altijd rechtstreeks met één van ons. Deel je woonwensen met ons zodat jouw droomhuis weer een stapje dichterbij komt.



Fris Woningmakelaars Zaandam gekozen voor de verkoop van onze woning en als een zeer fijne en deskundig makelaar ervaren. Met name de persoonlijke aanpak, duidelijke en open communicatie, en het doorpakken. We zijn in het hele traject volledig ontzorgt, van waardebepaling tot sleuteloverdracht.

**Mevrouw Meijer**



**Amsterdam**

Buitenveldertselaan 42  
1081 AA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 15  
amsterdam@fris.nl

**Zaandam**

Westzijde 83  
1506 GA Zaandam  
+31(0)75 - 655 50 90  
zaandam@fris.nl

**Hoofdkantoor**

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 30  
info@fris.nl