

# Aagje Dekenstraat 18 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



Gemiddeld reviewcijfer



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	€ 465.000
Objecttype	hoekwoning
Bouwjaar	1991
Energielabel	B
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aanvaarding	in overleg
Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Inhoud	370 m <sup>3</sup>
Type tuin	achtertuint
Ligging tuin	noord
Oppervlakte	72 m <sup>2</sup>
Parkeerfaciliteiten	openbaar parkeren
Berging	ja

# Omschrijving

Heb je altijd al in een ruime instapklare hoekwoning met vrij uitzicht en in de populaire buurt Westerwating willen wonen? En dan toch binnen 15 minuten in hartje Amsterdam willen staan? Kom dan snel langs bij deze geweldige woning!

Kenmerken voor Aagje Dekenstraat 18:

- Ruime hoekwoning in een kindvriendelijke woonwijk;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel B;
- Nieuwe badkamer en toilet uit 2023;
- Vlakbij de natuur van het Westenwindpad.

Zie jij jezelf al wonen aan Aagje Dekenstraat 18?

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 woon-/eetkamer met open keuken tot 4 goed bemeten slaapkamers, van een keurige nieuwe badkamer tot een heerlijke achtertuin. Oftewel binnen en buiten genieten.

Indeling:

Begane grond

Je komt binnen in de ruime hal, hier vind je de meterkast, het toilet met fonteintje, trapopgang en toegang tot de heerlijke woonkamer. In de tuingerichte woonkamer is genoeg plek voor een fijne zithoek en een gezellige eethoek die aansluit op de open keuken. De keuken is aan de voorzijde van de woning geplaatst in een praktische U-opstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vrieskast, magnetron en oven.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping heb je de beschikking over 3 royale slaapkamers. 2 slaapkamers aan de achterzijde van de woning hebben een dakraam en praktische berging. De keurige badkamer is geplaatst in 2023 en is voorzien van een tweede toilet, wastafel met wastafelmeubel en regendouche met handdouche.

# Omschrijving

## Tweede verdieping

De overloop is ruim en voorzien van de cv-ketelopstelling en de aansluiting voor de wasmachine- en drogeraansluiting. Vanuit de overloop heb je toegang tot de vierde zeer royale slaapkamer met dakraam en 2 charmante rond raampjes in de uiterste hoek van de woning.

## Tuin

Achter de woning ligt een fraai aangelegde tuin, mooi van formaat en is ingericht met bestrating en beplanting. Achterin de tuin is een praktische houten berging en je kunt achterom.

## Parkeren

Voldoende openbaar parkeergelegenheid in de omgeving.

## Locatie:

In dit speels opgezette buurtje komt alleen bestemmingsverkeer. Kinderen spelen hier veilig en lopen of fietsen in een paar minuten over de fietsbrug naar de basisscholen aan de overkant. Maar ook aan deze zijde is er keuze uit basisscholen. Een klein winkelcentrum op steenworp afstand met Kruidvat, Albert Heijn, apotheek, dierenarts, huisarts en tandarts. NS-station Zaandam op 10 minuten fietsafstand. Kinderopvang, peuterspeelzaal en meerdere speeltuinen liggen om de hoek. Oftewel de woning ligt goed en centraal in de wijk.

Westerwating in Zaandam ligt op het grensvlak van stadscentrum naar het open natuurgebied van de Westzanerpolder. Bereikbaarheid, aantrekkelijkheid en voorzieningen zijn allemaal op niveau. Het NS station van Zaandam vormt de verbinding tussen deze westkant van het spoor en het centrum van de stad.

## Bijzonderheden:

- 106 m2 woonoppervlakte;
- 157 m2 perceel;
- 4 royale slaapkamers;
- Erfpacht, canon afgekocht tot 1 september 2040;
- Aanvaarding in overleg.

Een rondleiding door dit fraaie woonhuis?

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

# Description

Have you always wanted to live in a spacious turnkey corner house with open views and in the popular Westervatering neighbourhood? And then still want to be in the heart of Amsterdam within 15 minutes? Then visit this great home soon!

Features for Aagje Dekenstraat 18:

- Spacious corner house in a child-friendly residential area;
- 4 bedrooms;
- Energy label B;
- New bathroom and toilet from 2023;
- Close to the nature of the Westenwindpad.

Can you already see yourself living at Aagje Dekenstraat 18?

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 the good light through the large windows, from spacious living/dining room with open kitchen to 4 well-sized bedrooms, from a neat new bathroom to a lovely back garden. In other words, enjoy inside and outside.

Layout:

Ground floor

You enter the spacious hall, where you will find the meter cupboard, toilet with hand basin, staircase and access to the lovely living room. The garden-oriented living room has enough room for a nice seating area and a cosy dining area that connects to the open kitchen. The kitchen is located at the front of the house in a practical U-shape and is equipped with various appliances including a 5-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, fridge/freezer, microwave and oven.

First floor

On the first floor, you have access to 3 spacious bedrooms. 2 bedrooms at the rear of the house have a skylight and practical storage space. The neat bathroom was installed in 2023 and has a second toilet, washbasin with vanity unit and rain shower with handheld shower.

# Description

## Second floor

The landing is spacious and equipped with the central heating boiler arrangement and the connection for the washing machine and dryer. From the landing, you have access to the fourth very spacious bedroom with skylight and 2 charming round windows in the far corner of the house.

## Garden

Behind the house is a beautifully landscaped garden, nice in size and decorated with paving and planting. At the back of the garden is a practical wooden shed and you can go round the back.

## Parking

Ample public parking in the vicinity.

## Location:

Only local traffic comes to this playful neighbourhood. Children play safely here and walk or cycle across the cycle bridge to the primary schools across the street in a few minutes. But there is also a choice of primary schools on this side. A small shopping centre a stone's throw away with Kruidvat, Albert Heijn, pharmacy, vet, GP and dentist. Zaandam NS railway station at 10 minutes cycling distance. Childcare, playgroup and several playgrounds are just around the corner. In other words, the house is well located and central in the neighbourhood.

Westerwatering in Zaandam is on the interface between the city centre and the open nature area of the Westzanerpolder. Accessibility, attractiveness and amenities are all up to scratch. Zaandam's NS railway station forms the link between this west side of the railway and the city centre.

## Details:

- 106 m<sup>2</sup> living area;
- 157 m<sup>2</sup> plot;
- 4 generous bedrooms;
- Leasehold, canon bought off until 1 September 2040;
- Acceptance in consultation.

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



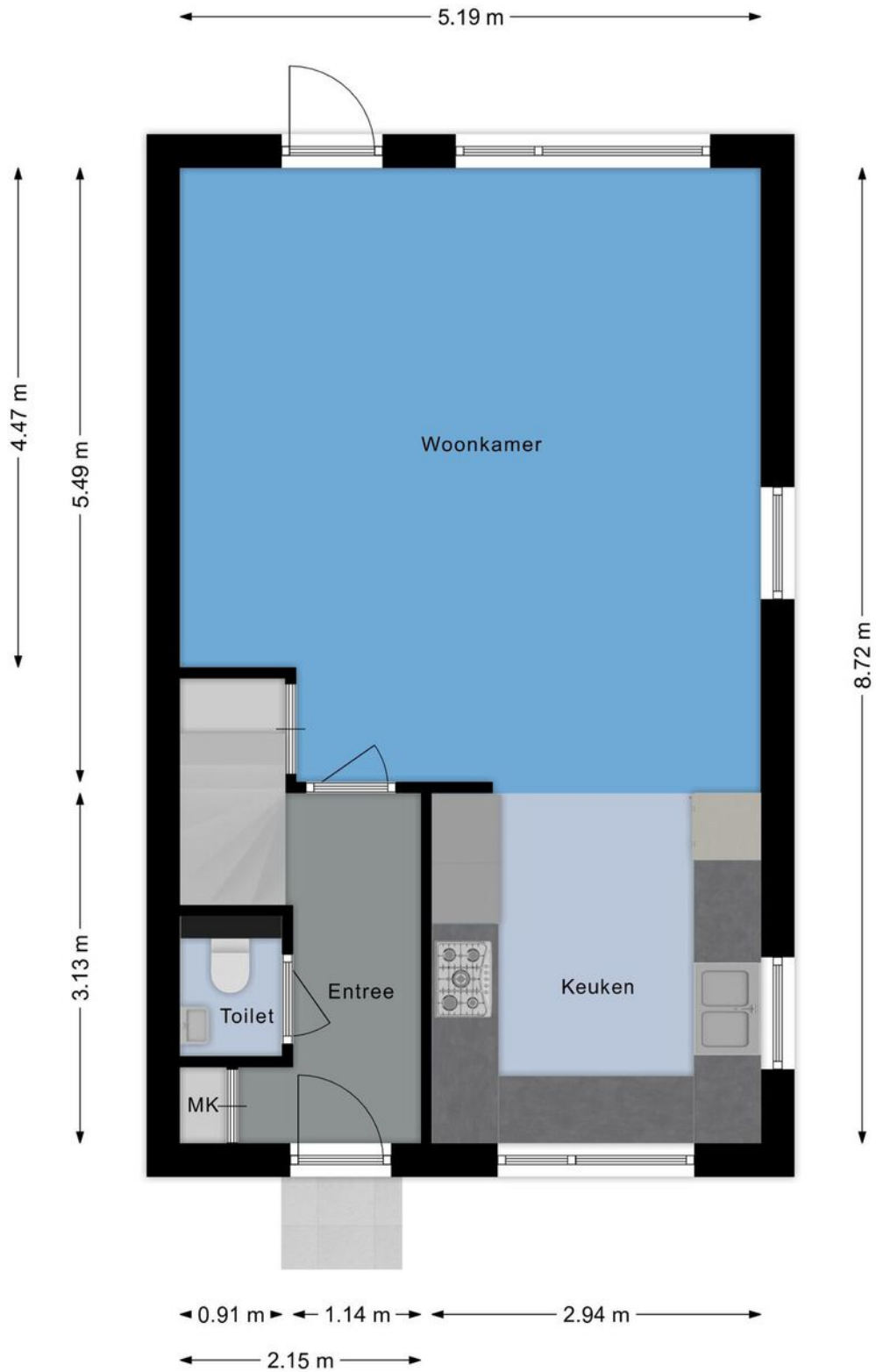
# Foto's



# Foto's

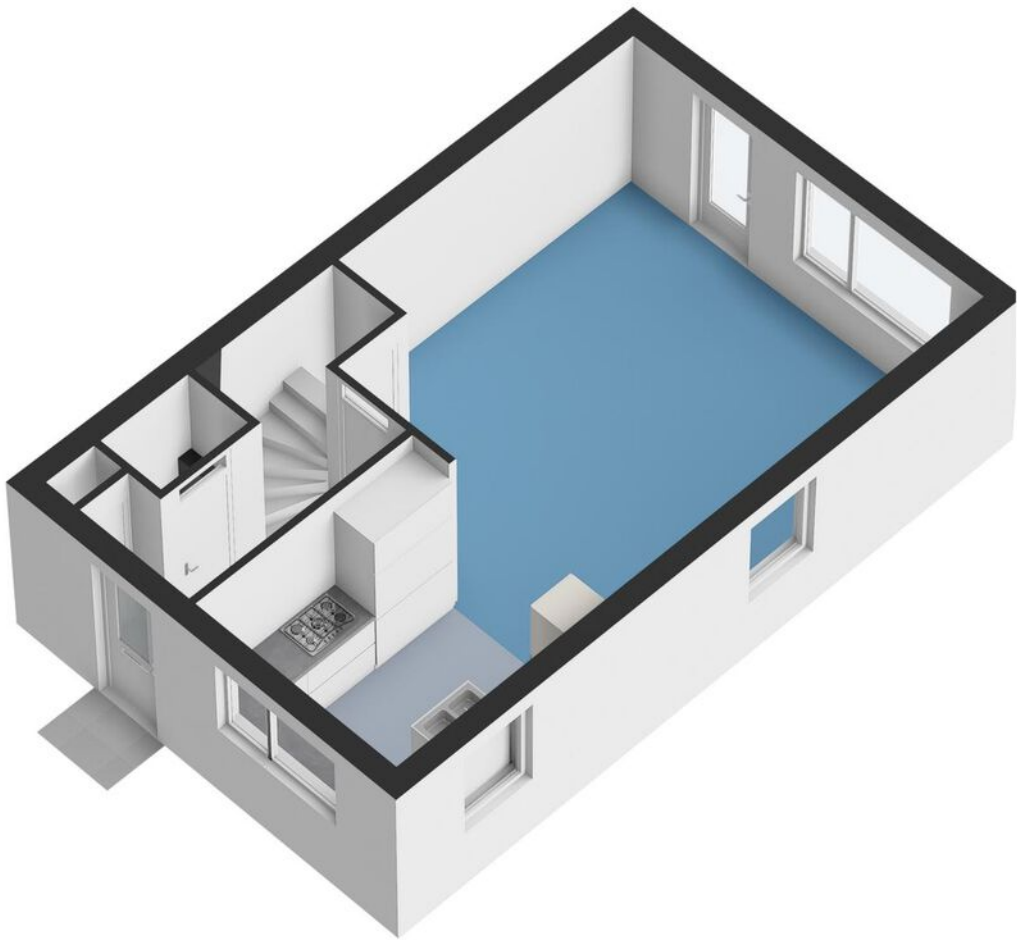


# Plattegronden

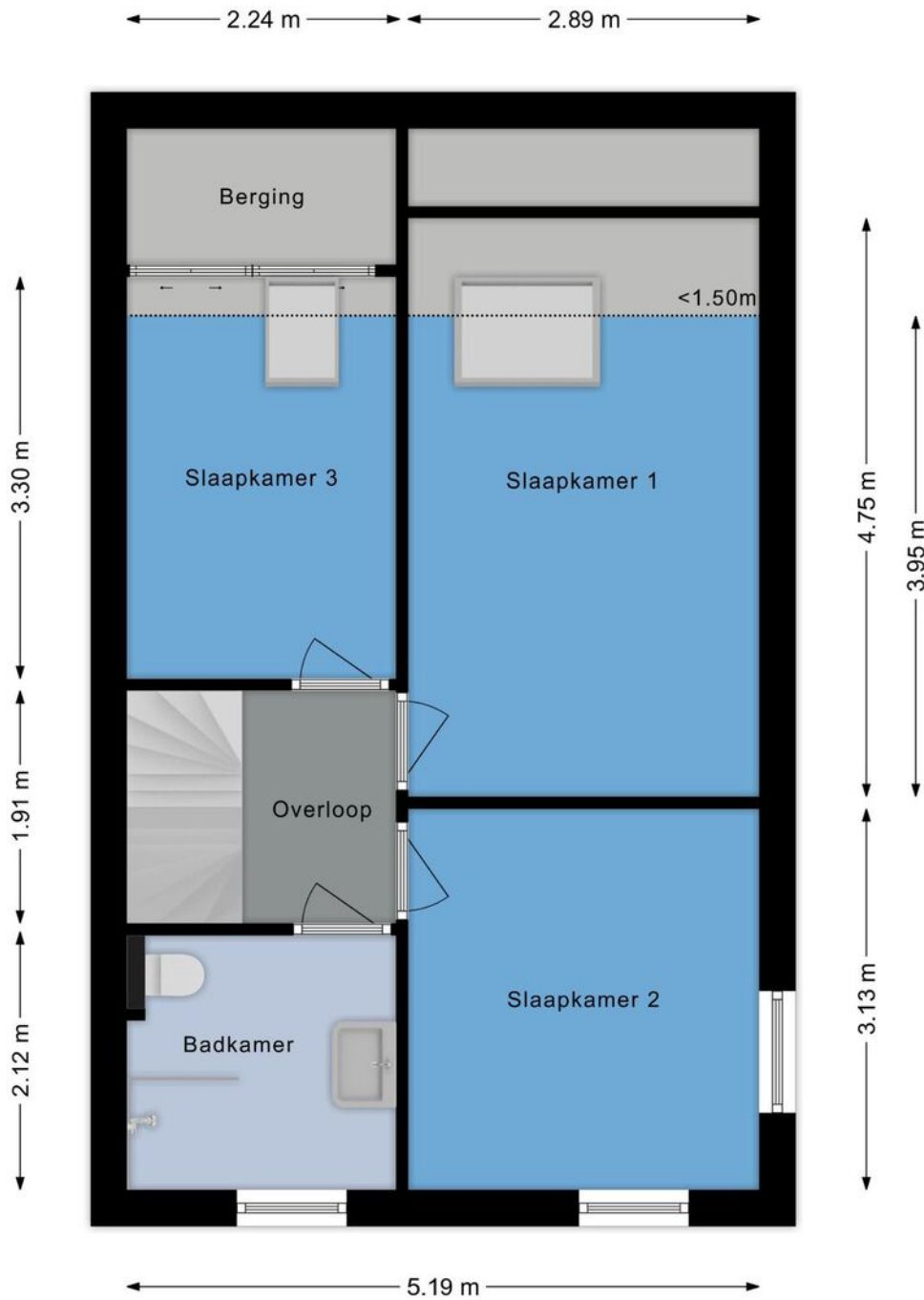




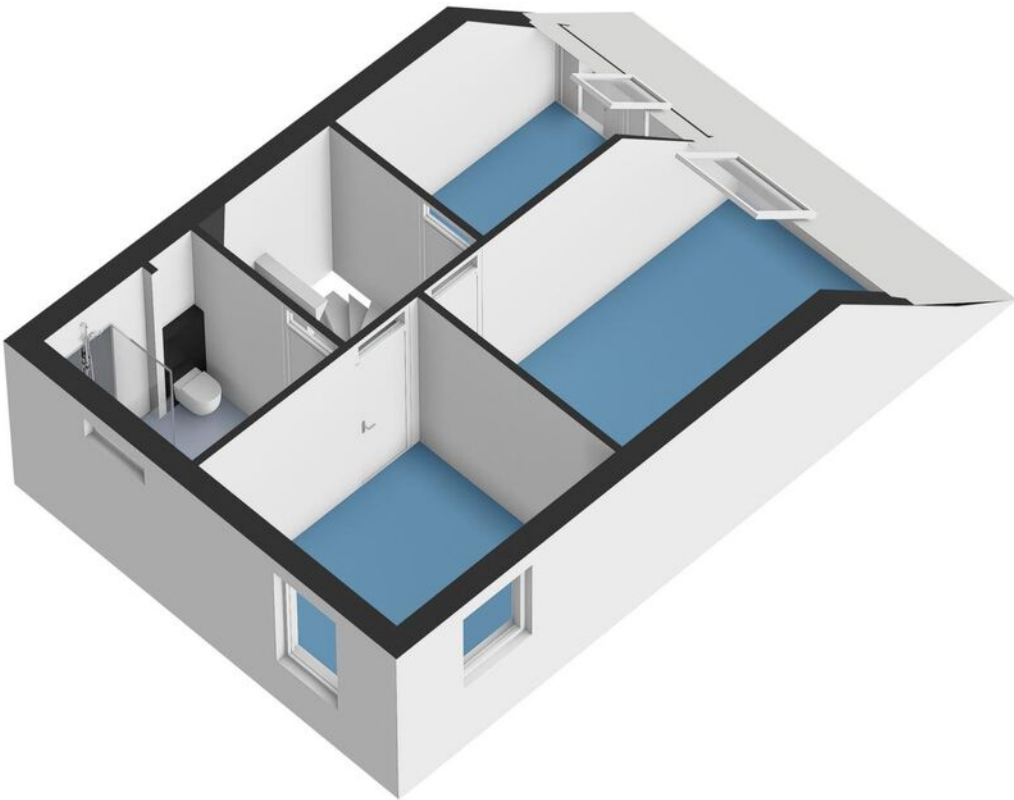
# Plattegronden



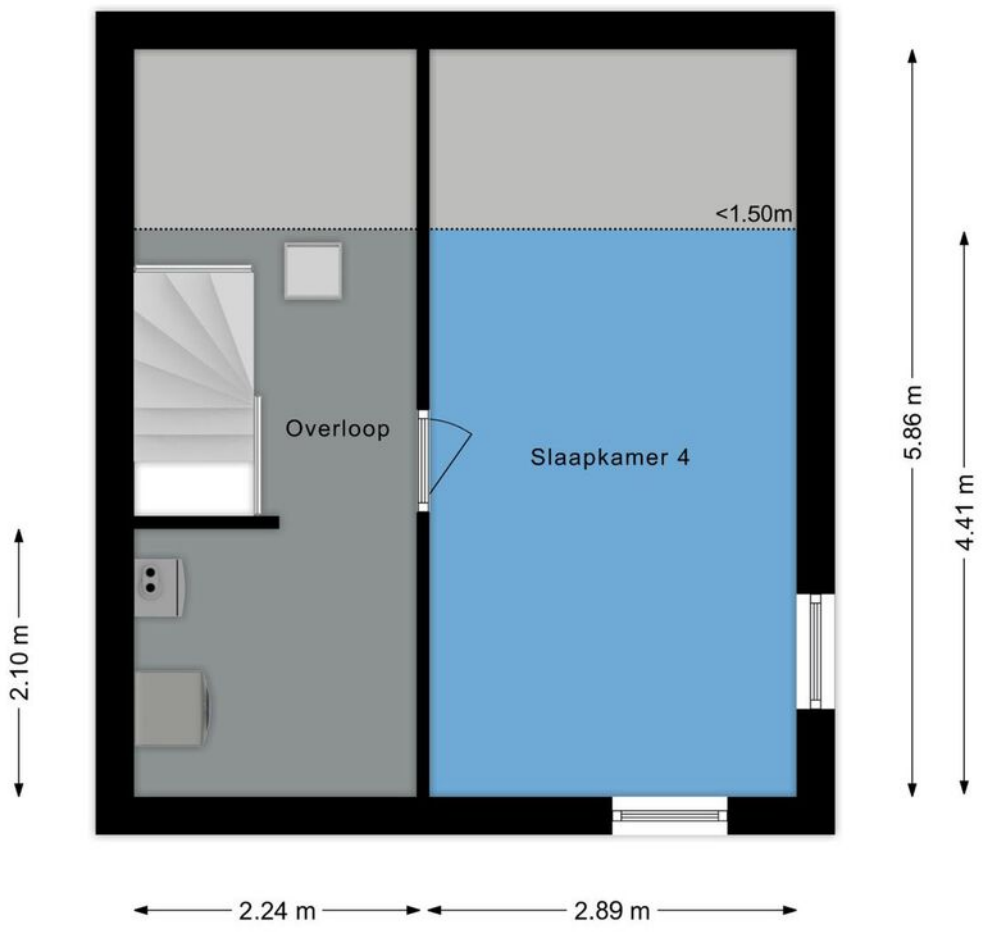
# Plattegronden



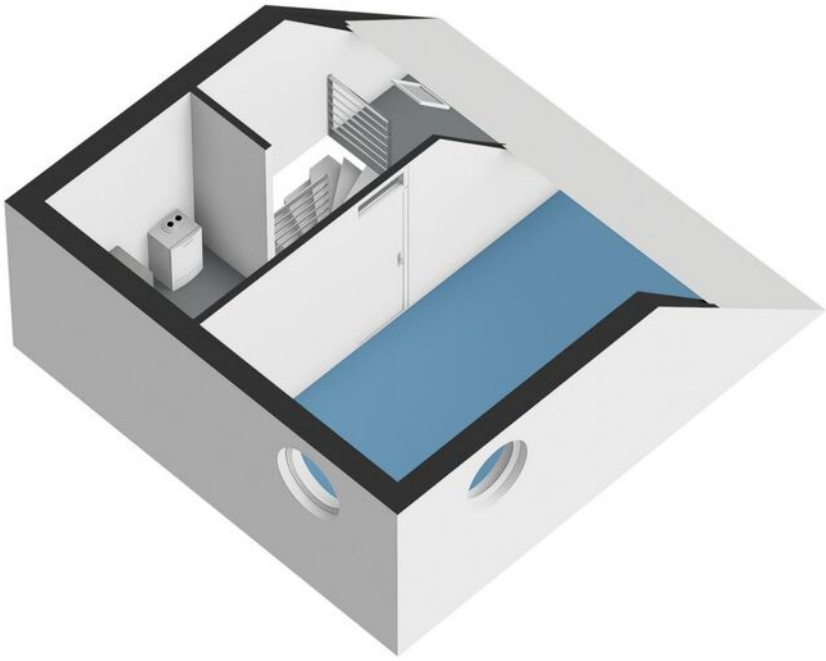
# Plattegronden



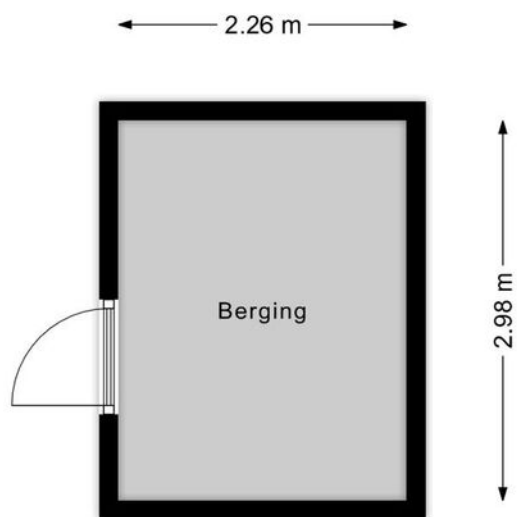
# Plattegronden



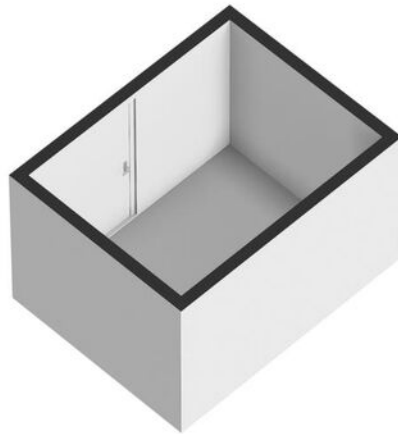
# Plattegronden



# Plattegronden



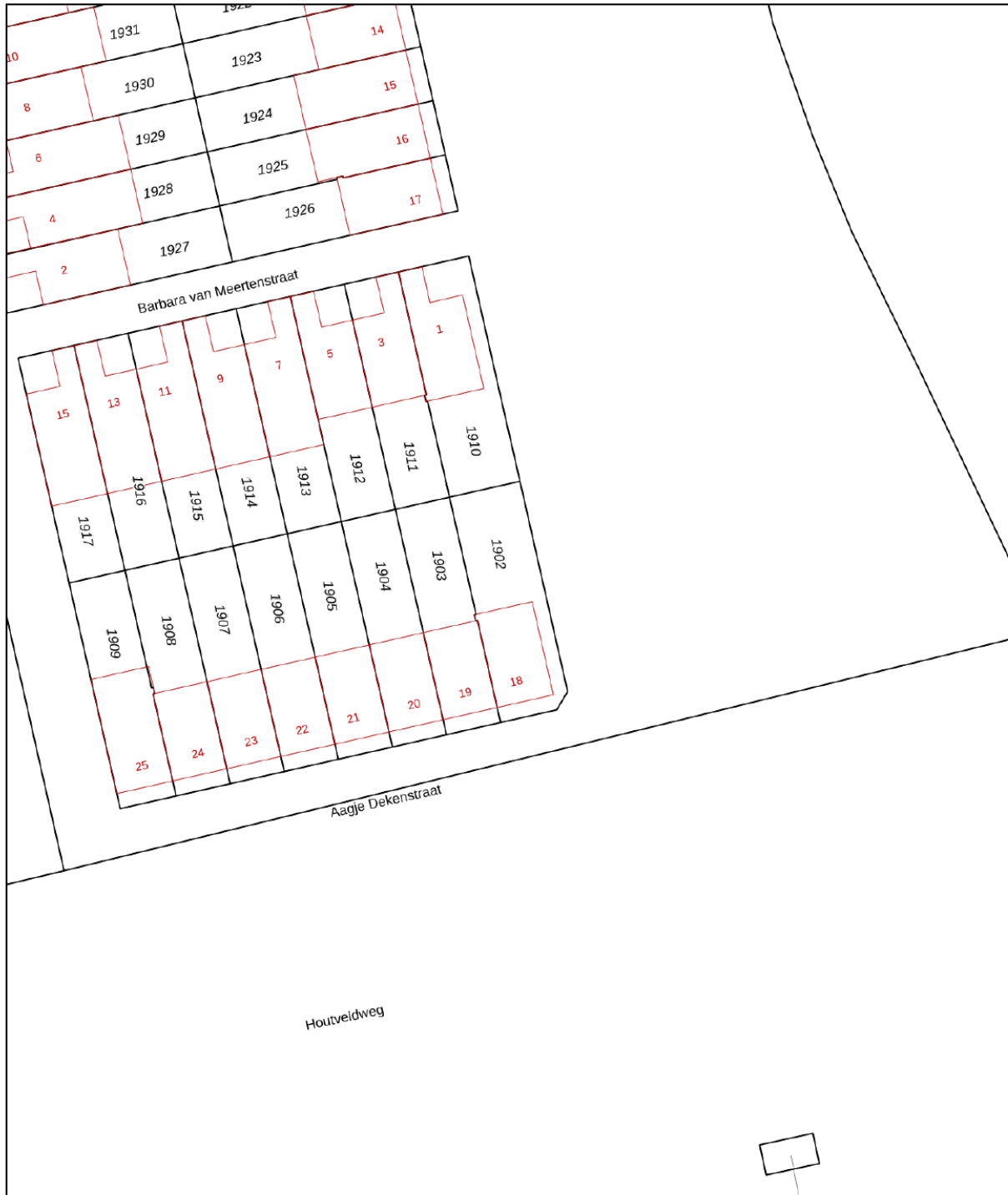
# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: FRIS



0 5 10 15 20 25m

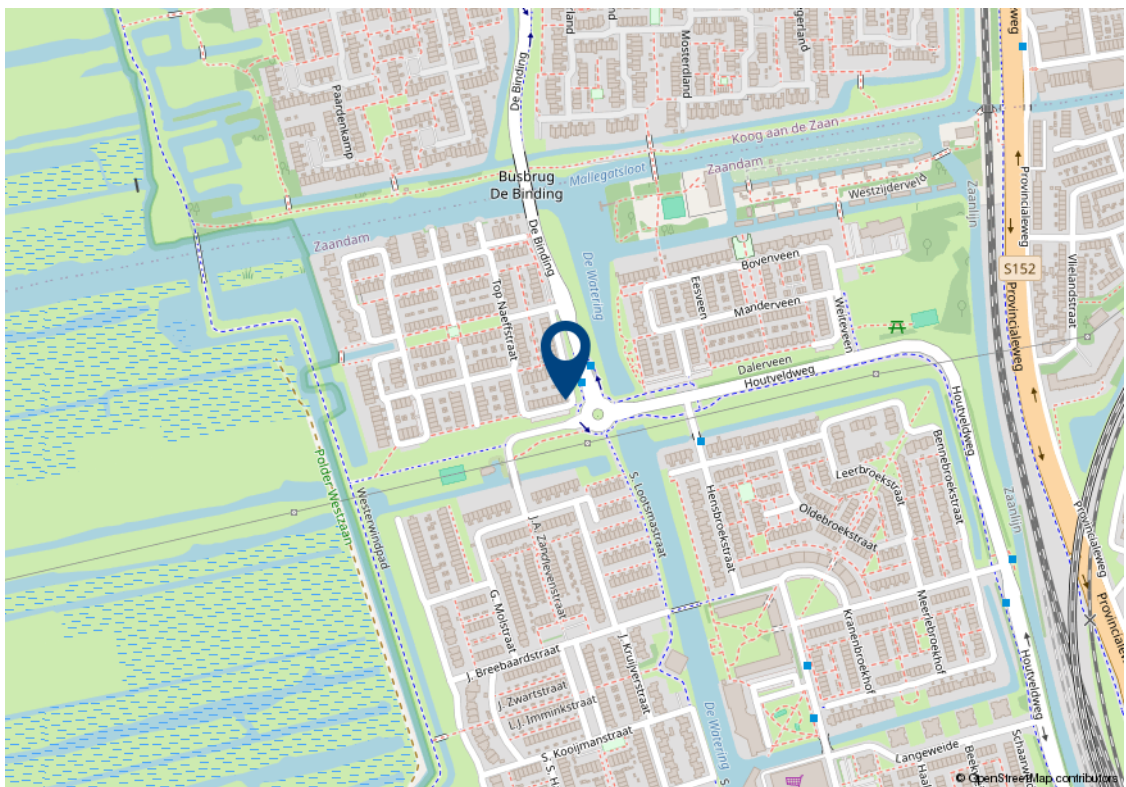
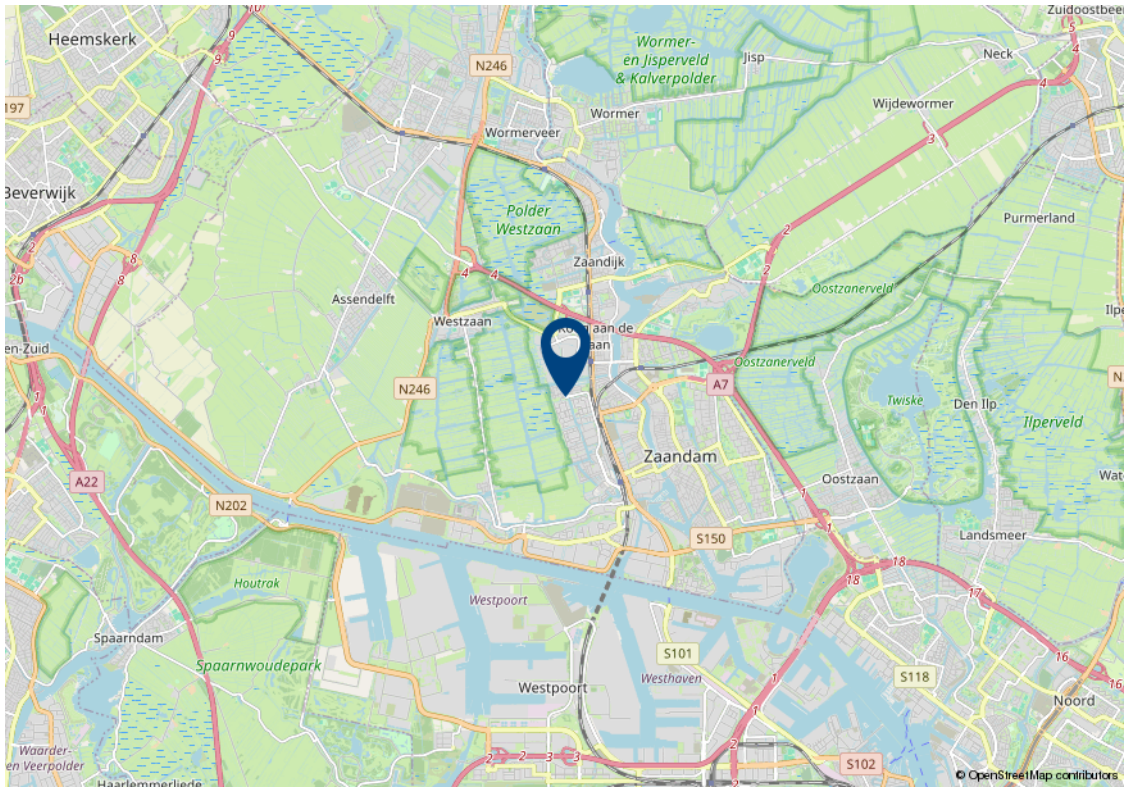
<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zaandam</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 1902</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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/internet aansluiting	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				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
tuinverlichting	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 erkendefeestdag 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