

FRIS

Woningmakelaars

Lijsterbesstraat 13 **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

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 9,4 en daar zijn wij best een beetje trots op.



Al 100 jaar ervaring

Al meer dan 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

TE KO

Woning Algemeen

Vraagprijs	€ 375.000
Objecttype	Tussenwoning
Bouwjaar	1939
Energielabel	C
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aanvaarding	In overleg
Woonoppervlakte	91 m ²
Perceeloppervlakte	119 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	319 m ³
Type tuin	Achtertuin
Ligging tuin	Zuidwest
Oppervlakte	55 m ²
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren
Berging	-
Garage	-

Omschrijving

Ben je op zoek naar een sfeervolle jaren '30 woning met veel ruimte én een zonnige tuin op het zuidwesten? Dan is Lijsterbesstraat 13 precies wat je zoekt!

Wat maakt deze woning bijzonder?

- Originele jaren '30 elementen zoals glas-in-loodramen, boog voordeur en erker;
- Openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Kunststof kozijnen op eerste etage en zolder (HR++ glas);
- Goed onderhouden en instap-klaar;
- 7 zonnepanelen;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt met scholen en voorzieningen op loopafstand.

Sfeervol en comfortabel wonen

De woning heeft energielabel C en verkeert in goede staat van onderhoud. De combinatie van karakteristieke details en modern wooncomfort maken dit huis tot een fijne plek voor gezinnen die ruimte en sfeer belangrijk vinden. In de zomer geniet je in de onderhoudsvriendelijke tuin volop van de zon, terwijl kinderen veilig buiten kunnen spelen.

Indeling

Begane grond

Via de charmante boogvormige voordeur stap je binnen in de hal, voorzien van een modern separaat toilet. De lichte woonkamer is aan de voorzijde uitgerust met een brede erker met glas-in-lood bovenlichten die zorgt voor veel daglicht en uitzicht op de rustige straat. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde en is voorzien van een gezellige haard. De open keuken is praktisch ingedeeld en is voorzien van een 4-pits fornuis, vaatwasser, oven, afzuigkap en koelkast. Tevens is de woonkamer voorzien van een parket vloer en trapkast welke extra opbergruimte biedt. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich openslaande deuren die toegang geven tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie slaapkamers, praktische vaste kast op de overloop en een badkamer met toilet, ligbad, douche-in-bad en wastafel. De kamers zijn licht, ruim en netjes afgewerkt.

Zolderverdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime zolder met een brede dakkapel aan beide zijden. De dakkapellen zijn voorzien van rolluiken. Hier is een royale vierde slaapkamer of thuiskantoor mogelijk. Tevens is de zolder voorzien van Knieschotten over de gehele breedte, de cv-ketel

installatie en wasmachine aansluiting.

Tuin

De zonnige achtertuin is ingericht met oog voor sfeer en gemak. Dankzij de ligging op het zuidwesten geniet je hier van veel zon, ideaal voor ontspanning of een gezellige borrel onder de overkapping. In het voorjaar zorgen krokussen, tulpen en andere bloembollen voor een kleurrijk begin van het seizoen, terwijl in de zomer een prachtige rozenstruik volop in bloei staat. De tuin is bovendien praktisch met een achterom, wat extra toegankelijkheid biedt.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd, met een handige overkapping voor het stallen van fietsen. Een echte blikvanger is de sierlijke lijsterbes, die niet alleen zorgt voor een groene uitstraling maar ook vogels aantrekt met zijn bessen.

Locatie

Lijsterbesstraat 13 ligt in het geliefde en populaire Zuid van Zaandam, op korte afstand van scholen, winkels, horeca en openbaar vervoer. Het NS-station Zaandam ligt op slechts een paar minuten fietsen. Vanaf hier ben je in:

- 12 minuten op Amsterdam Centraal
 - 20 minuten op Schiphol
 - Minder dan 30 minuten in Alkmaar of Hoorn
 - NDSM in Amsterdam is binnen 20 minuten bereikbaar op de elektrische fiets.
 - Het Hembrug-terrein is binnen 10 minuten bereikbaar, inclusief de Hempont naar Amsterdam.
- Ook met de auto ben je binnen enkele minuten op de A7, A8 of A10. En met een (elektrische) fiets of scooter is Amsterdam uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 91,4 m²;
- Gelegen op 119 m² eigen grond (dus géén erfpacht);
- HR++ beglazing en kunststof kozijnen op eerste verdieping en zolder;
- Funderingscategorie I (geen maatregelen nodig binnen 25 jaar na inspectie);
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.

Enthousiast geworden?

Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging. Wij leiden je graag rond in deze sfeervolle woning aan de Lijsterbesstraat 13!

Description

Are you looking for an attractive 1930s house with lots of space and a sunny south-west-facing garden? Then Rowan Street 13 is just what you are looking for!

What makes this property special?

- Original 1930s elements such as stained-glass windows, arched front door and bay window;
- French doors to the sunny south-west facing back garden;
- PVC window frames on first floor and attic (HR++ glass);
- Well maintained and move-in ready;
- 7 solar panels;
- Located in a quiet, child-friendly neighbourhood with schools and amenities within walking distance.

Attractive and comfortable living

The house has energy label C and is in good condition. The combination of characteristic details and modern living comfort make this house a great place for families who value space and atmosphere. In summer, you can enjoy the sunshine in the low-maintenance garden, while children can play safely outside.

Layout

Ground floor

Through the charming arched front door, you step into the hall, equipped with a modern separate toilet. The bright living room is fitted at the front with a wide bay window with stained-glass skylights that provides plenty of natural light and views of the quiet street. The seating area is situated at the front and features a cosy fireplace. The open kitchen is practical and is equipped with a 4-burner cooker, dishwasher, oven, extractor and fridge. The living room also has a parquet floor and stairs cupboard which offers extra storage space. At the rear of the house are French doors giving access to the sunny south-west facing back garden.

First floor

Here you will find three bedrooms, practical closet on the landing and a bathroom with toilet, bathtub, shower-in-bath and washbasin. The rooms are bright, spacious and nicely finished.

Attic

Via a fixed staircase, you reach the surprisingly spacious attic with a wide dormer window on both sides. The dormers are fitted with shutters. A spacious fourth bedroom or home office is possible here. The attic also has knee partitions across the entire width, the central heating boiler

Description

installation and washing machine connection.

arden:

The sunny back garden is laid out with an eye for atmosphere and convenience. Thanks to its south-west facing position, you enjoy plenty of sunshine here, ideal for relaxing or having a cosy drink under the canopy. In spring, crocuses, tulips and other flower bulbs provide a colourful start to the season, while in summer a beautiful rose bush is in full bloom. The garden is also practical with a back entrance, offering extra accessibility.

The front garden is also neatly laid out, with a handy canopy for storing bicycles. A real eye-catcher is the graceful rowan tree, which not only provides a green look but also attracts birds with its berries.

Location

Rowanstraat 13 is located in the popular and popular South of Zaandam, a short distance from schools, shops, restaurants and public transport. Zaandam NS railway station is just a few minutes by bike. From here, you are in:

- 12 minutes at Amsterdam Central
 - 20 minutes at Schiphol Airport
 - Less than 30 minutes in Alkmaar or Hoorn
 - NDSM in Amsterdam can be reached within 20 minutes by electric bike.
 - The Hembrug area can be reached within 10 minutes, including the Hemp ferry to Amsterdam.
- By car, too, you can be on the A7, A8 or A10 within minutes. And by (electric) bike or scooter, Amsterdam is easily accessible.

Details

- Living area approximately 91.4 m²;
- Located on 119 m² own land (no ground lease);
- HR++ glazing and PVC window frames on first floor and attic;
- Foundation category I (no measures required within 25 years after inspection);
- Energy label C;
- Delivery in consultation.

Enthusiastic?

Feel free to contact us for a viewing. We will gladly show you around this attractive house at Lijsterbesstraat 13!







Foto's



Foto's



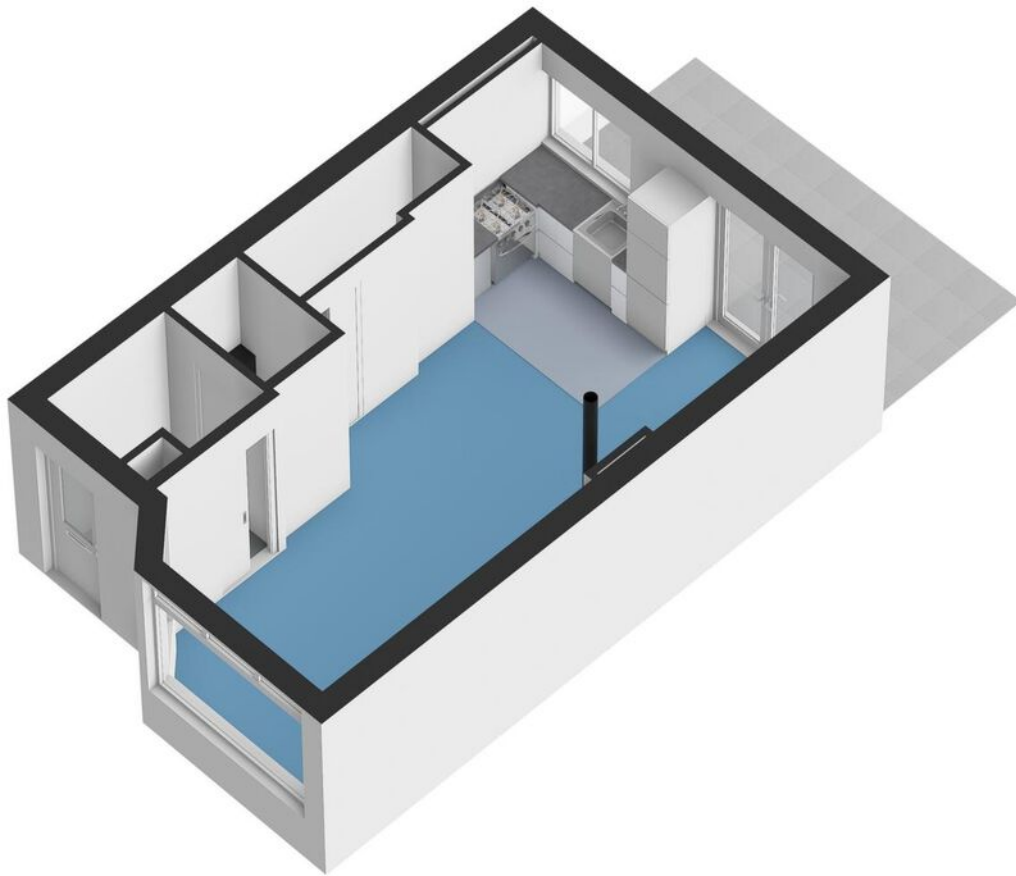
Foto's



Foto's



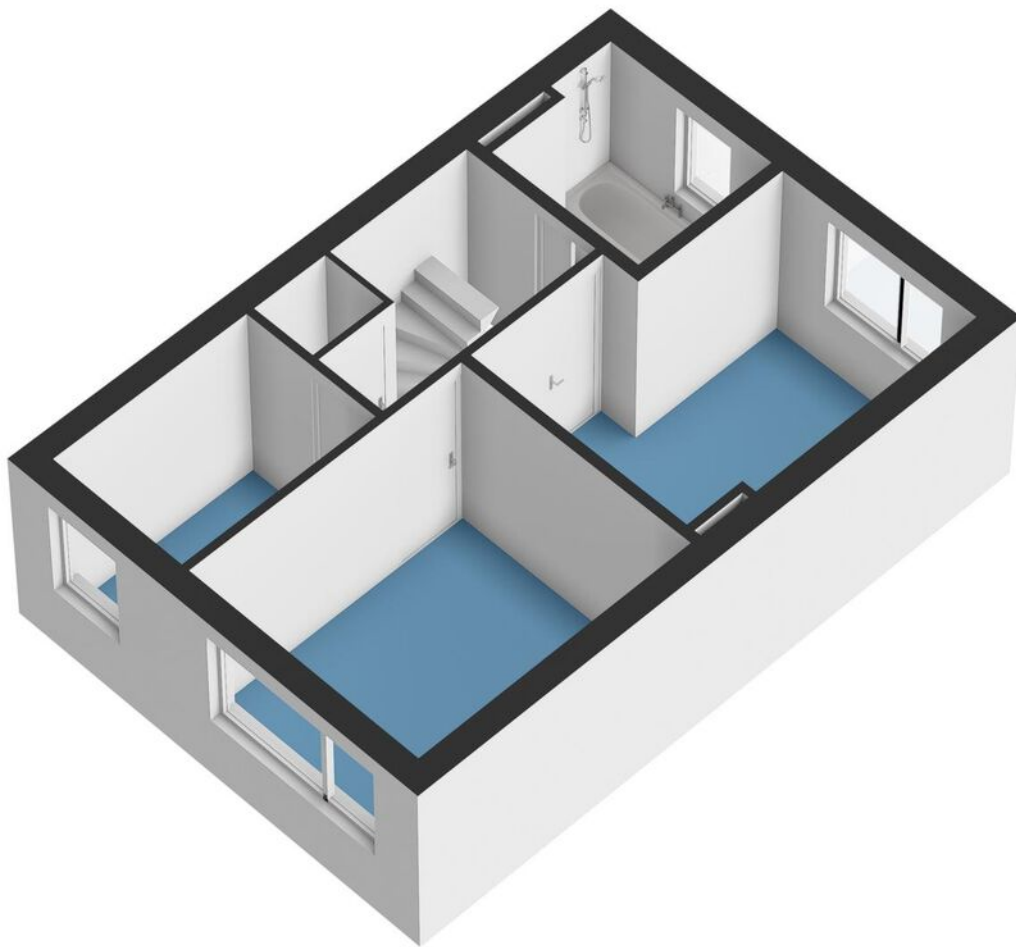
Plattegronden



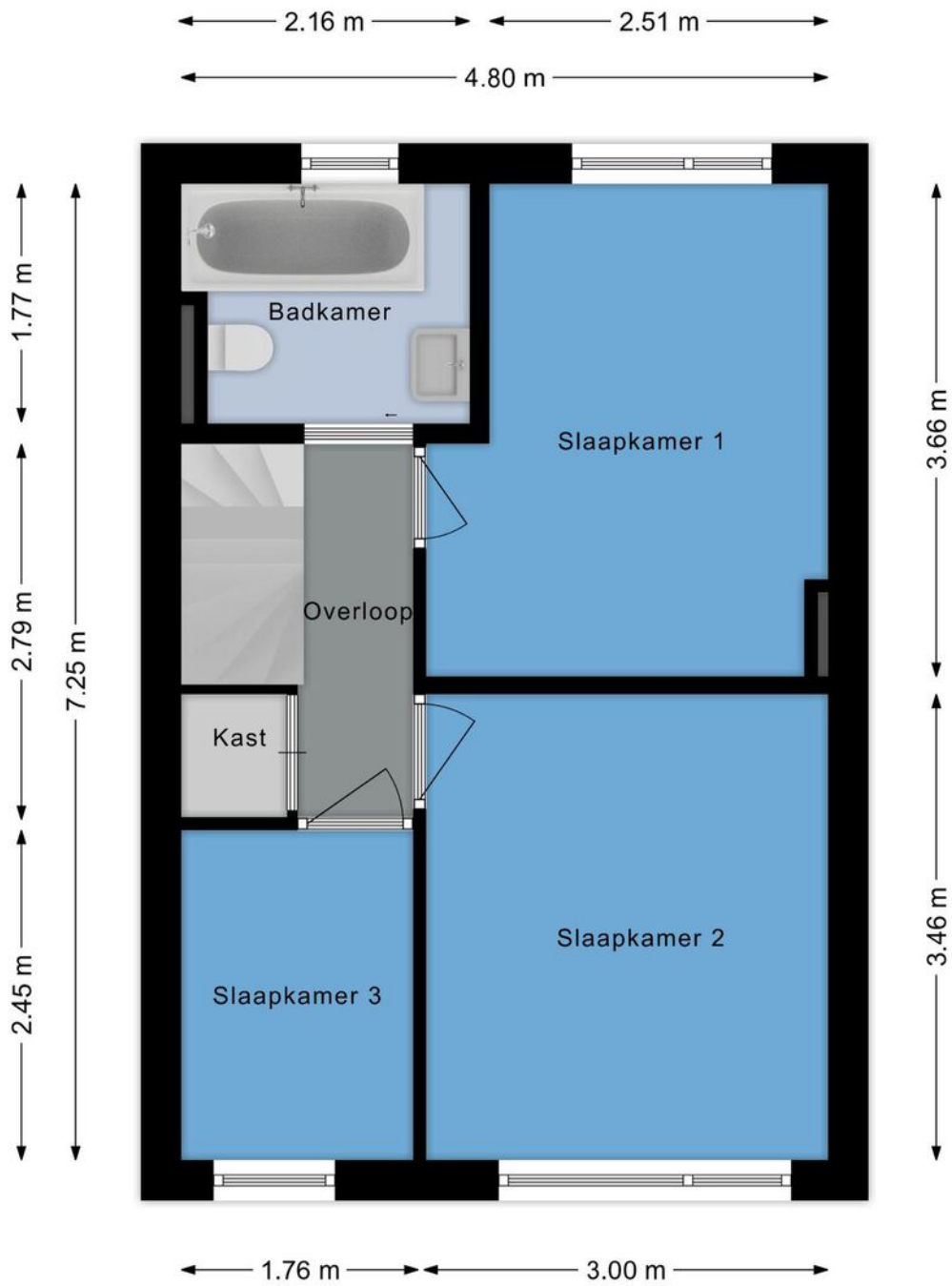
Plattegronden



Plattegronden



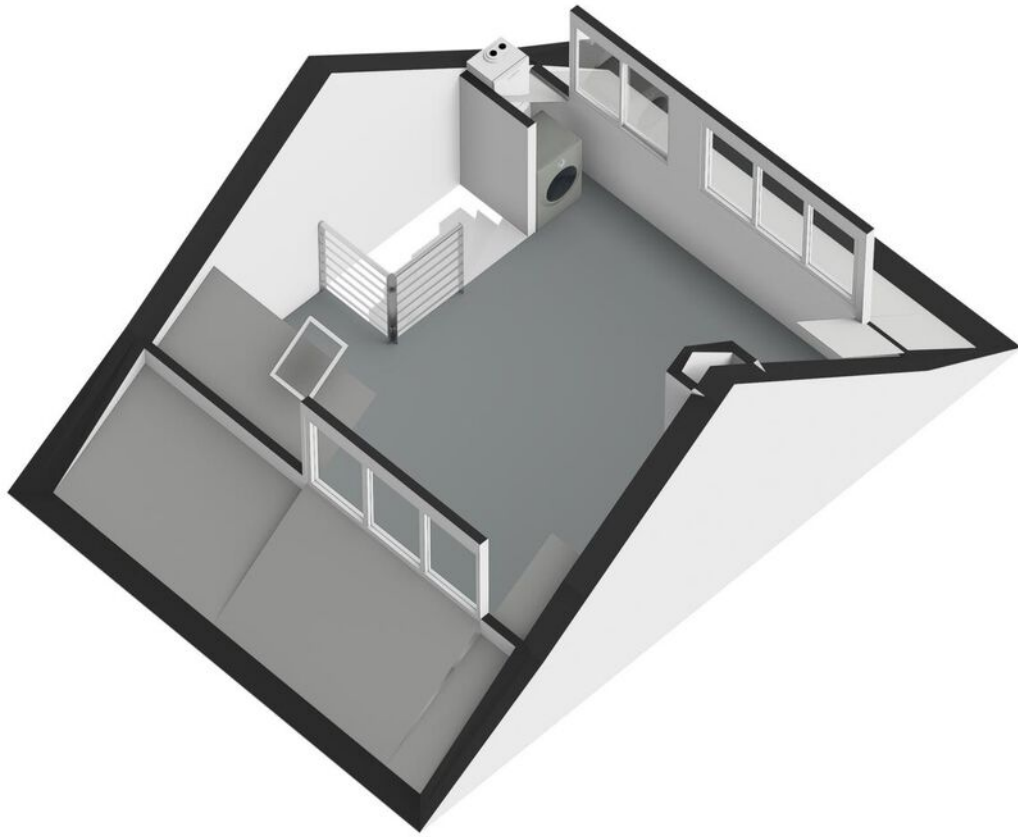
Plattegronden



Plattegronden



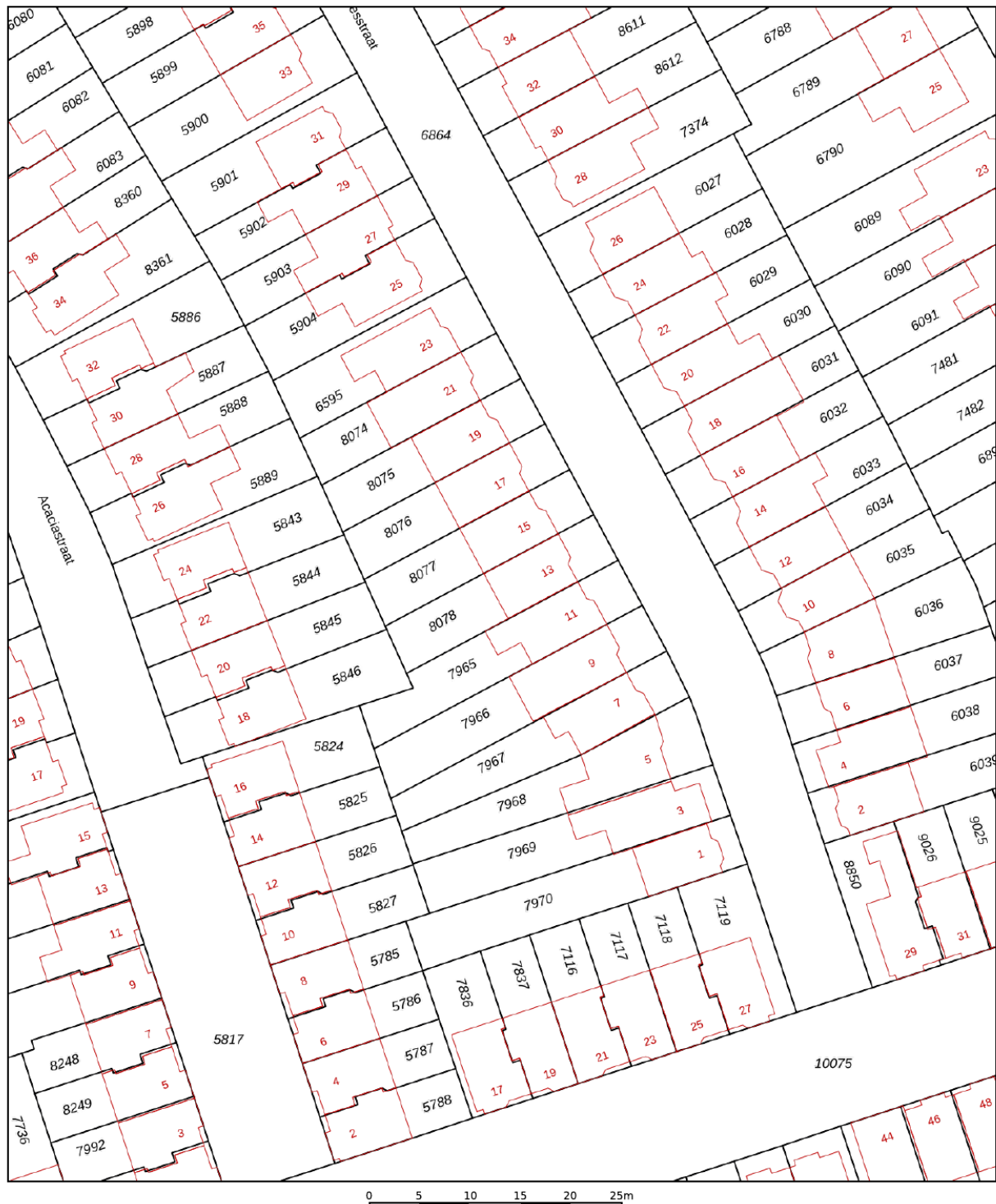
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

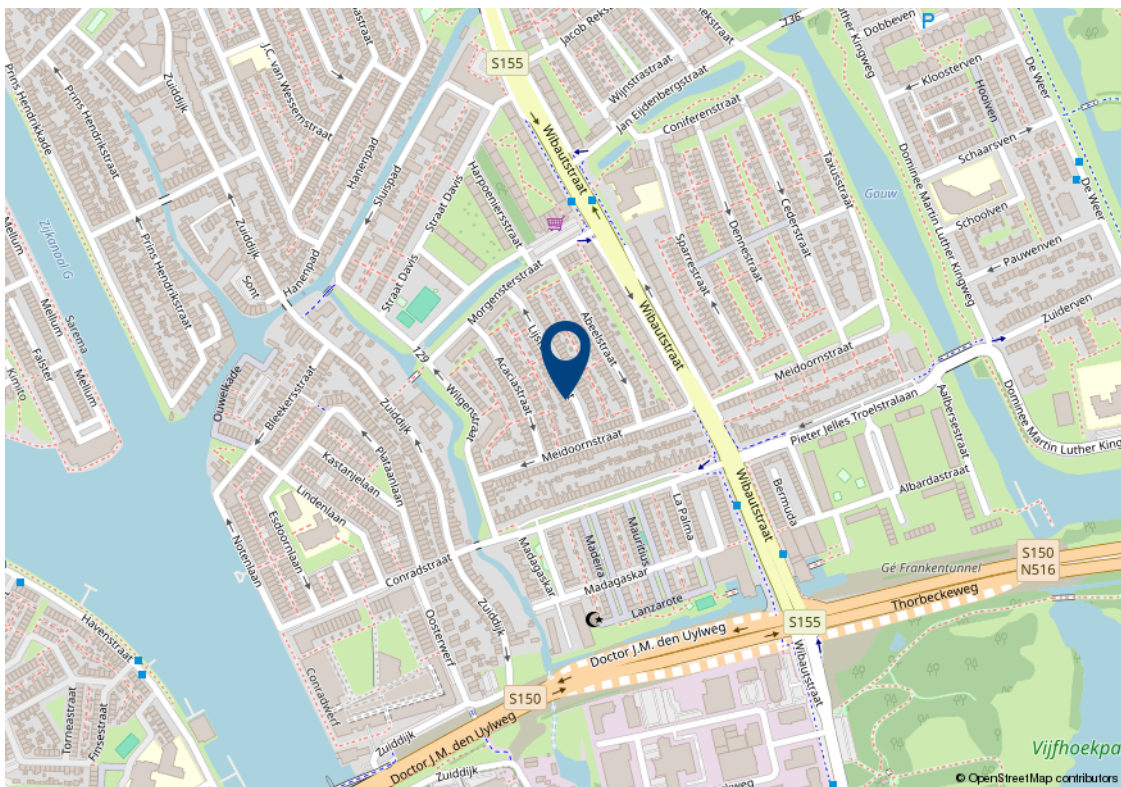
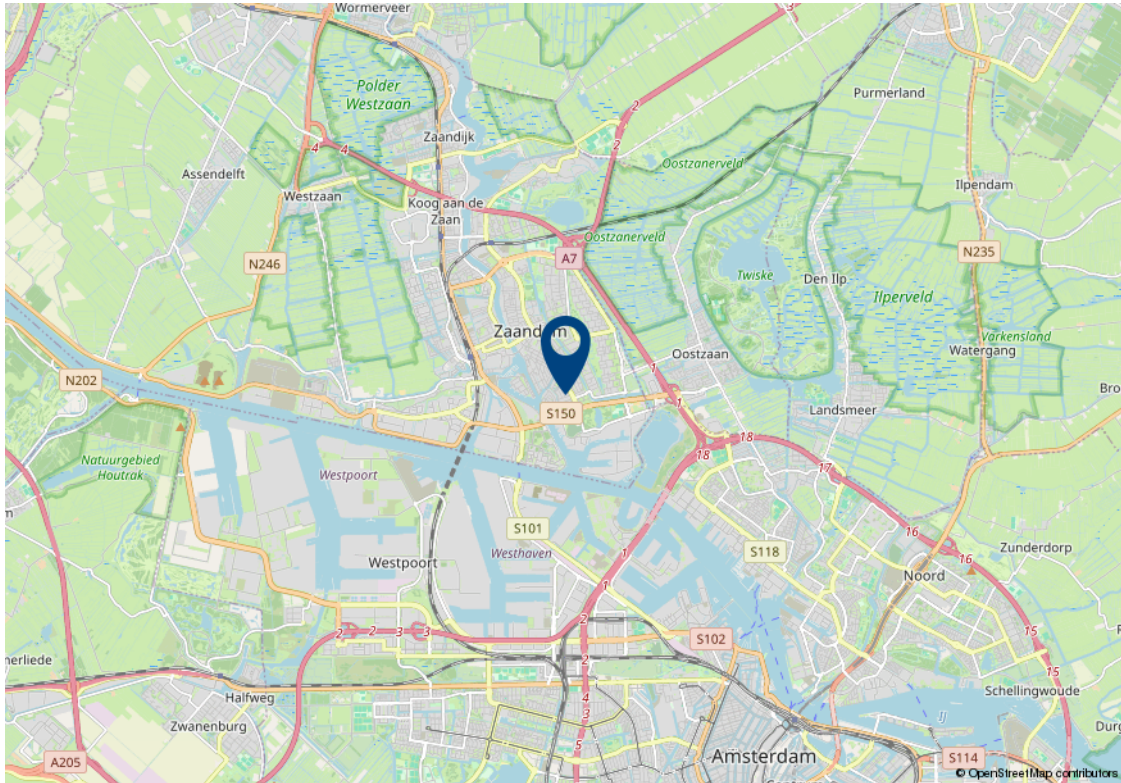
Uw referentie: FRIS



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zaandam
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	8078
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025 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.
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
Boekenkast op zolder	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen		x		
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking	x			
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat	x			
Plavuizen				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Spiegel overloop	x			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
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
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)		x		
Sauna met toebehoren				x

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
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
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken	x			
Zonwering buiten				x
radiatorfolie beneden	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Glasvezel aansluiting	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	n.v.t.
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

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 gebruiksoverlappende. 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