



**Beste
Bert,**

**Wat een prachtige
woning!**

Assendelft

Rode Ring 183

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 825.000 k.k.

Woonoppervlakte
191 m²

Inhoud
706 m³

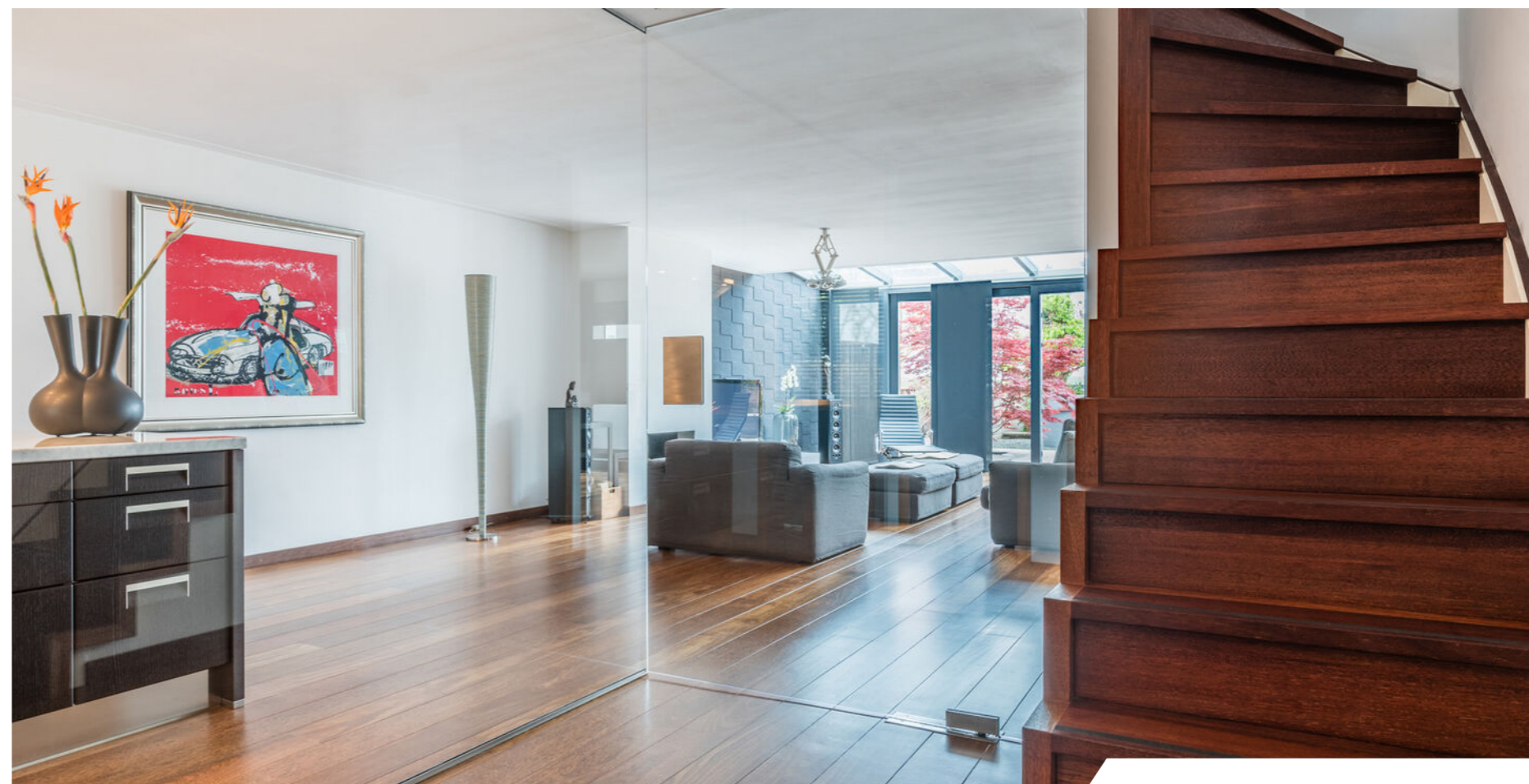
Perceeloppervlakte
340 m²

Energielabel
A +

Entree



De entree biedt een zwevend toilet en een meterkast met 11 groepen en 3 fase voor het laden van elektrische voertuigen. Daarnaast is er een trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de inpandige garage met een glazen taatsdeur naar de woonkamer karakteristieke Sucupira (zwarte kabbes) houten vloer.



De woonkamer

De woonkamer heeft een schouw met een sfeervolle open haard en is aan de achterzijde uitgebouwd!



De keuken



De keuken, een meesterwerk van Italiaans design van ArcLinea, straalt luxe uit met Wenge / RVS accenten en massieve Carrera marmeren bladen. Vanuit de keuken, woonkamer en/of eetkamer blijf je door de openzichtlijnen altijd in contact met elkaar.



1e Verdieping

De master bedroom is van alle gemakken voorzien waaronder airconditioning en een vaste inbouwkast.



De badkamer

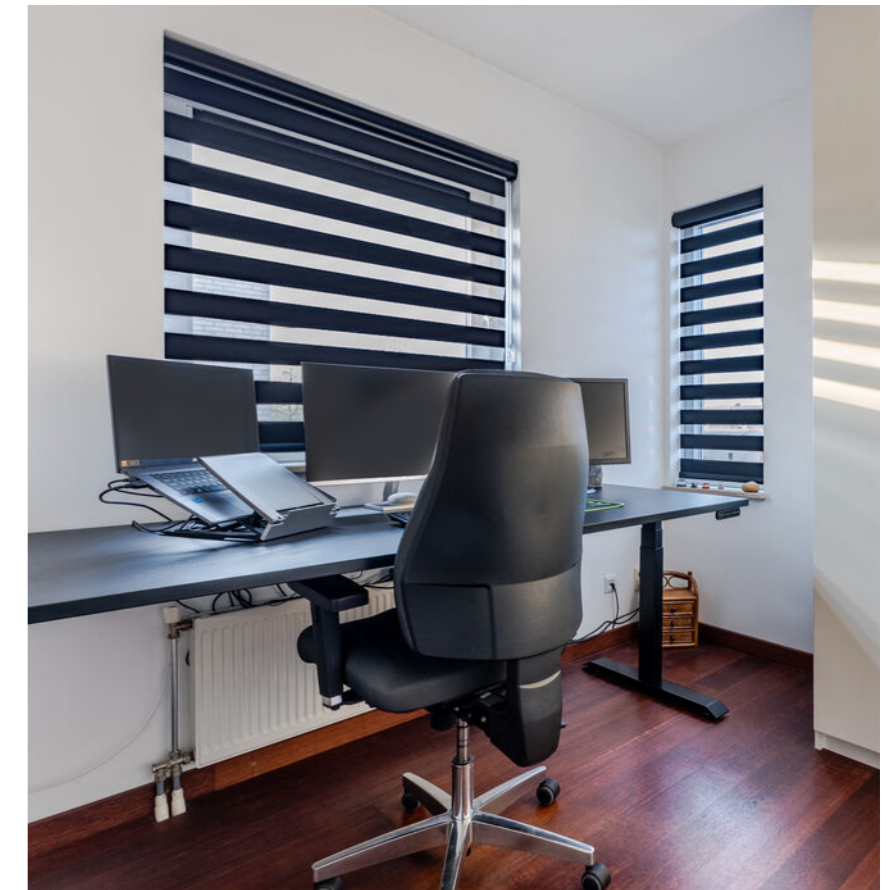
De badkamer is voorzien van vrijstaand bad, een brede wastafel en een ruime inloopdouche met regendouche.



De 2e verdieping

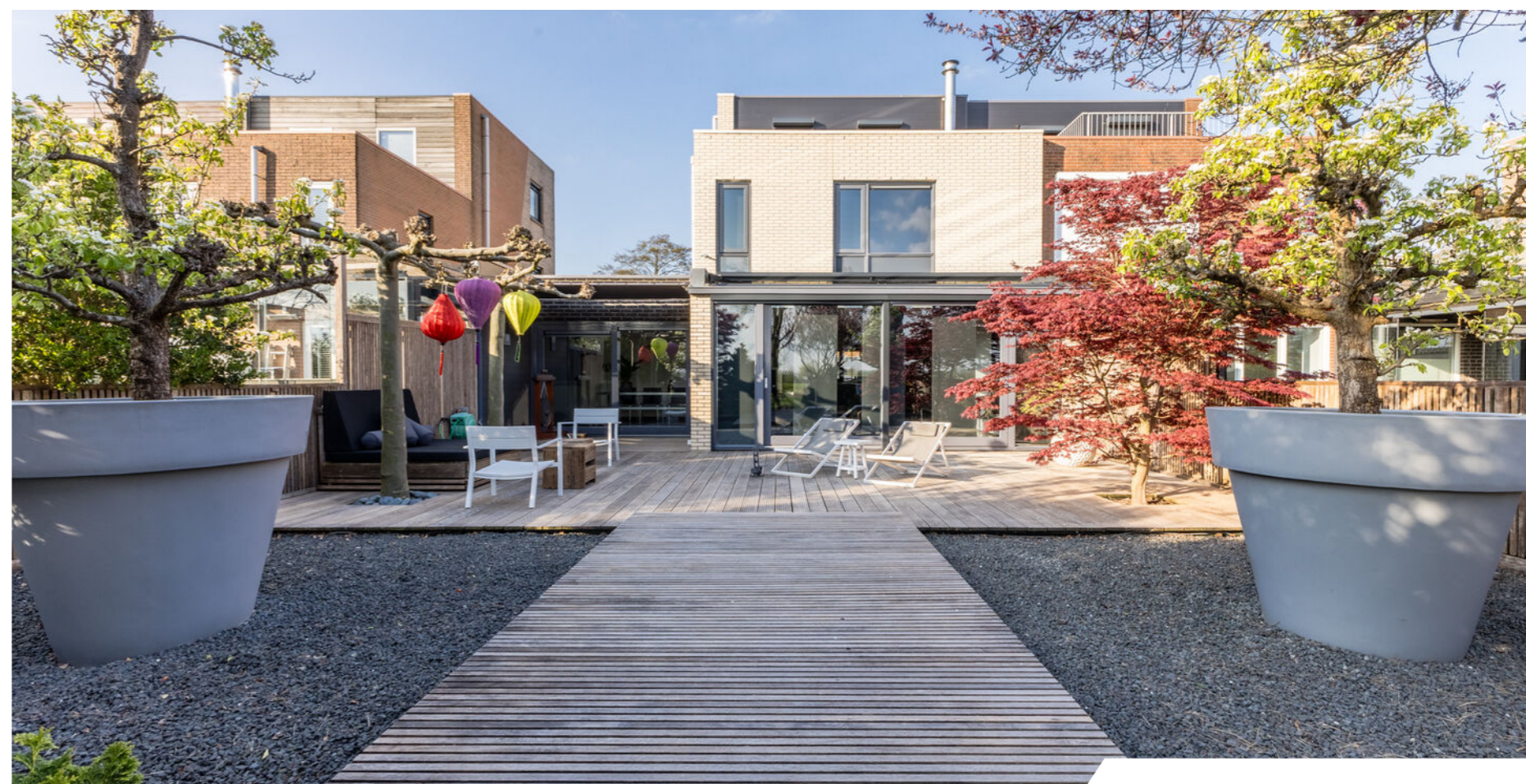


Hier tref je drie royale slaapkamers, ruime overloop, airconditioning en een separate wasruimte aan.



De Tuin

Adembenemend! De tuin geeft je een oase van luxe en rust.



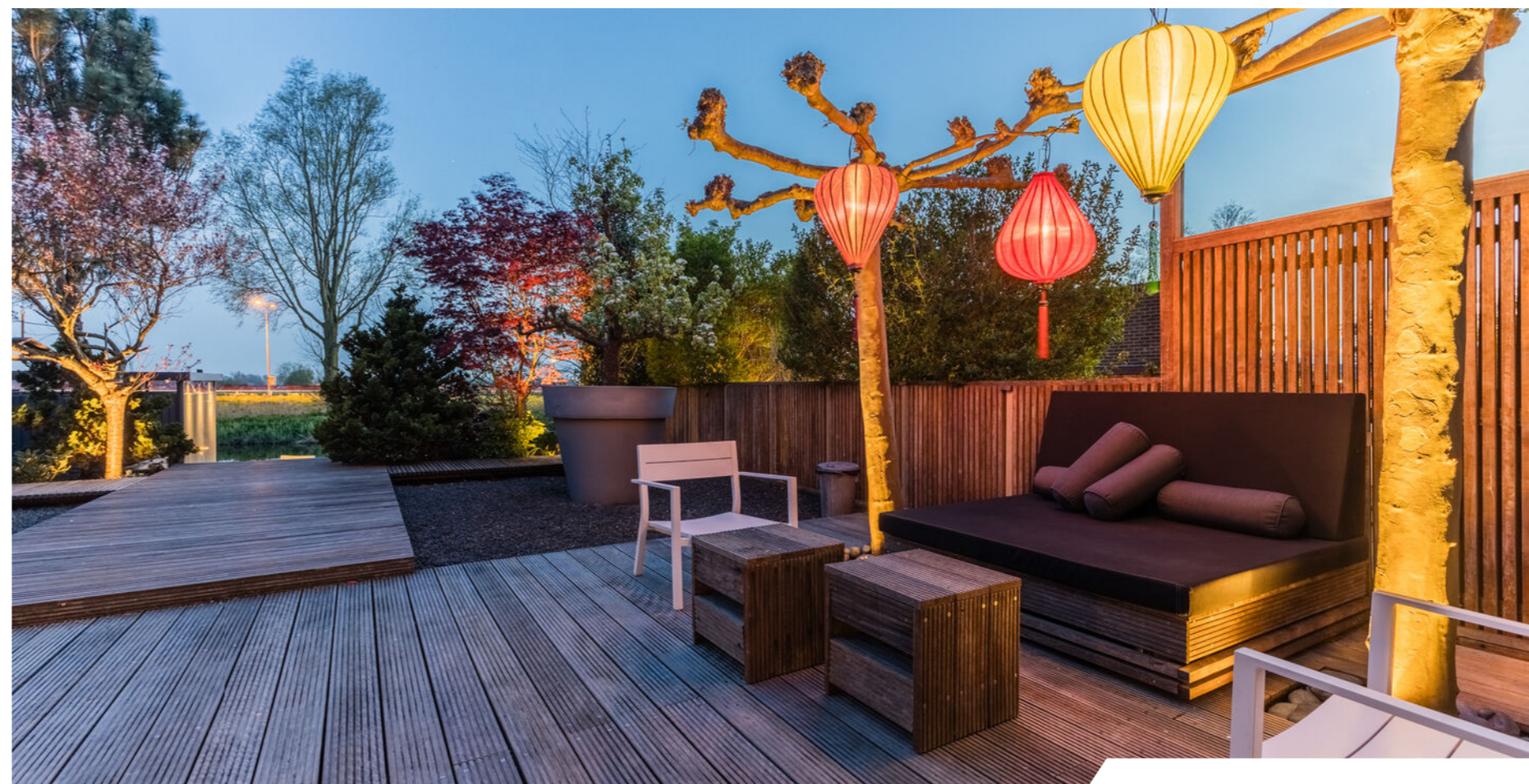


Assendelft, Rode Ring 183

bertvanvulpen.nl

Avondfotografie

1 woord: Genieten!



Assendelft, Rode Ring 183

bertvanvulpen.nl

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

De omgeving

Deze fraaie en luxe woning met vrij uitzicht ligt aan een rustige weg in de kindvriendelijke, gewilde wijk Waterrijk.



Assendelft, Rode Ring 183

bertvanvulpen.nl

Plattegrond

Begane grond



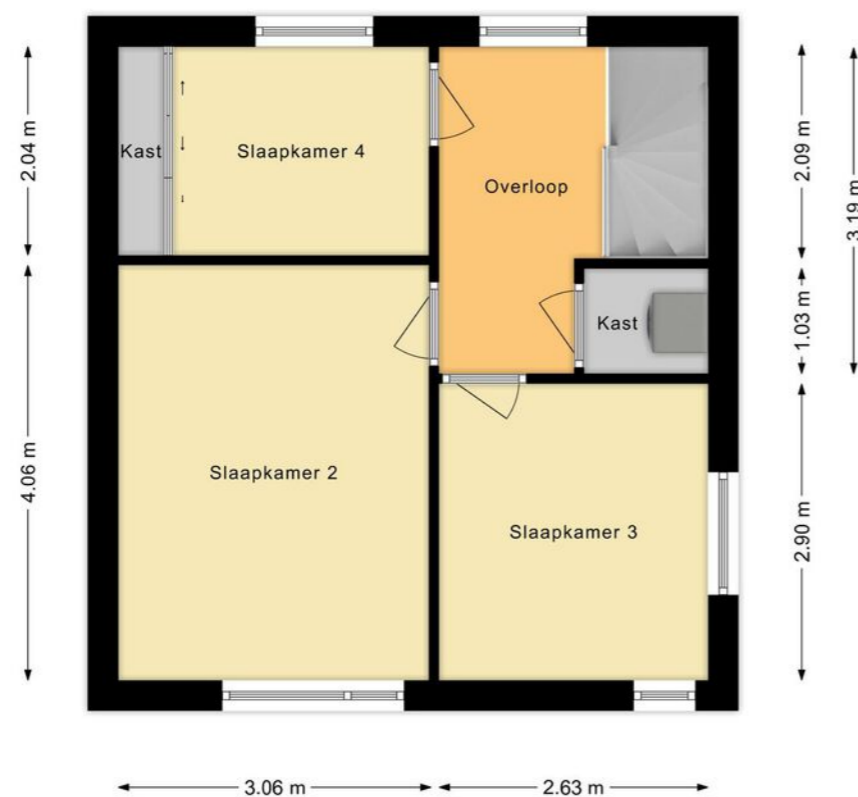
Plattegrond

Eerste verdieping

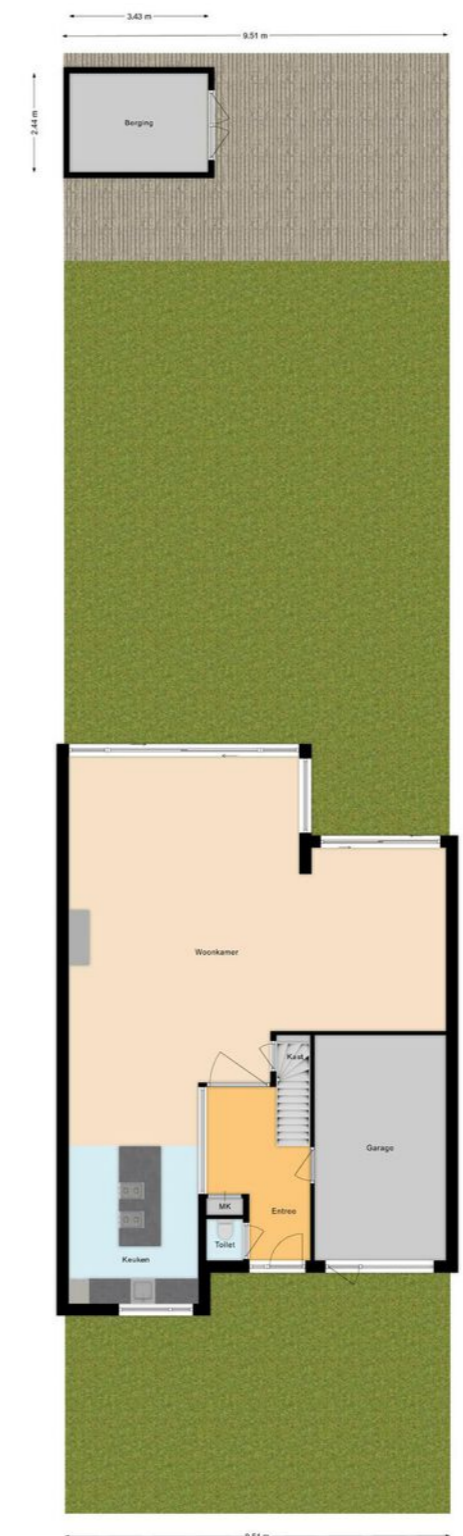


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: Rode Ring183



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Assendelft
 Sectie N
 Perceel 2242

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2022
 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
Losse (hang)lampen			•
Kasten 1e & 2e etage	•		
Locker wenge		•	
Gordijnen			•
Rolgordijnen			•
Jaloezieen			•
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Plavuizen	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Designradiator(en)	•		
Spiegel badkamer	•		
Spiegel inloopkast		•	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron		•	
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Koel-vriescombinatie			•
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Stellingkasten en werkbank in de bijkeuken/garage		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Ligbad	•		
Wastafel	•		
Toiletkast		•	
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Speakers		•	
VIP afvalemmer en houten bankjes		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel			•
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat			•
Airconditioning	•		
Unit Stadsverwarming 12lit	•		
Bijkeuken	•		
Screens			•
Rolluiken			•
Zonwering buiten			•
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Oplaadpunt elektrische auto			•
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Bloempotten			•
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
Lounge verrijdbare bank	•		
(Sier)hek	•		
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Betreed deze exclusieve droomwoning: een riant opgezette paradijs waar luxe, ruimte en comfort samenkomen. Deze fraai onderhouden woning, gelegen aan het water, heeft alles wat woongenot inhoudt. Met een prachtig aangelegde tuin, eigen garage en oprit, en een riante woonkamer met open haard en lichte serre, biedt deze woning een verfijnde leefstijl. Ontspan in de ruime master bedroom of in de moderne badkamer op de eerste verdieping. Naast deze ontspanruimtes is er op de eerste verdieping ook een ruime inloopkast aanwezig. De tweede verdieping heeft drie royale slaapkamers. Duurzaamheid staat voorop, met energiezuinige voorzieningen die het huis klaar maken voor de toekomst. Maak je dromen werkelijkheid en ontdek de exclusiviteit die deze woning te bieden heeft. We nemen je mee:

- Woongenot: 191,3 m2
- Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
- Lichte entreehal met unieke glaswand
- Zeer ruime woonkamer met aangebouwde serre
- Sfeervolle open haard
- Prachtige Italiaanse designkeuken met kookeiland
- Luxe master bedroom met inloopkast
- Zeer ruime eigentijdse badkamer met o.a. vrijstaand bad
- Drie royale slaapkamers
- Airco/ waterpomp
- De gehele woning is voorzien van luxe binnen- en buitenzonwering
- 14 zonnepanelen
- Eigen oprit en inpandige verwarmde garage

- Prachtige aangelegde achtertuin met o.a. verdiept terras aan het water
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee:

Via de betegelde voortuin, met oprit en toegang tot de inpandige verwarmde garage, bereik je de overkapte voordeur. De entree biedt een zwevend toilet en een meterkast met 11 groepen en 3 fase voor het laden van elektrische voertuigen. Daarnaast is er een trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de inpandige garage met een glazen taatsdeur naar de woonkamer karakteristieke Sucupira (zwarte kabbes) houten vloer. De woonkamer heeft een schouw met een sfeervolle open haard en is aan de achterzijde uitgebouwd met een lichte serre met glazen dak. Deze ruimte heeft een zit- en eetgedeelte die beide uitkijken op de fraai aangelegde tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met kookeiland. De keuken, een meesterwerk van Italiaans design van ArcLinea, straalt luxe uit met Wenge / RVS accenten en massieve Carrera marmeren bladen. Deze keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Gaggenau, Siemens en Miele, waaronder een stoom-bakoven, vaatwasser, inductie- en wokbranders, koelkast en separate vriezer. Vanuit de keuken, woonkamer en/of eetkamer blijf je door de openzichtlijnen altijd in contact met elkaar, terwijl je een prachtig uitzicht behoudt op de sfeervolle tuin.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Via de houten trap betreed je een lichte overloop, gekenmerkt door een Merbau vloer met inbouw grondverlichting. De master bedroom is van alle gemakken voorzien waaronder airconditioning en een vaste inbouwkast. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet voor extra gemak en privacy. De eigentijdse H2O badkamer nodigt uit tot ontspanning met een vrijstaand bad, een dubbele wastafel en een riante inloofdouche. De badkamer is ontworpen, met nissen, een verwarmde spiegel, regendouche en handdouches, en is afgescheiden door een glaswand met massief houtelementen en veiligheidsglas.

De slaapkamer biedt een fraai uitzicht vanaf het hardhouten bordes waarop het bed is geplaatst. Het brede glazen raam zorgt voor een ruimtelijk gevoel en unieke uitstraling. Een inloopkast met leg- en hangkasten, voorzien van dezelfde massief houten Merbau vloer die doorloopt in de wand, completeert deze luxe ruimte.

Tweede verdieping:

Via de open trap bereik je de tweede verdieping. Hier tref je drie royale slaapkamers, ruime overloop, airconditioning en een separate wasruimte aan. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde en twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. De kamers zijn keurig afgewerkt en hebben een mooie lichtinval.

Tuin:

De tuin van deze prachtige woning is ontworpen met een Japanse twist, compleet met diverse fruitbomen en sfeervolle verlichting. Op de verschillende terrassen kun je de hele dag door genieten van de zon en schaduw onder de natuurlijke dak-plantaan parasols. Voor al je tuinbenodigdheden is er een ruime Biohort berging met dubbele openslaande deuren beschikbaar. Aan het einde van de tuin bevindt zich een verhoogd terras aan het water, waar je kunt genieten van een vrij uitzicht over het water en de weilanden, een echte oase van luxe en rust. Geniet van verschillende loungeplekken en creëer de perfecte setting voor buiten dineren tijdens de warme zomermaanden. Daarnaast heeft de woning een betegelde voortuin met twee charmante Toscaanse Cipressen en is afgescheiden door beukenhagen.

Parkeren:

Je kunt parkeren op eigen terrein en in de eigen garage.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie en luxe woning (2002) met vrij uitzicht ligt aan een rustige weg in de kindvriendelijke, gewilde wijk Waterrijk. De woning heeft een open ligging en ligt aan het water. Centraal in de wijk, op loop-/fietsafstand ligt het winkelcentrum De Saen, waarin meerdere supermarkten zijn gevestigd, alsmede een ruime keus aan winkels en diverse restaurantjes. In de wijk bevindt zich ook een gezondheidscentrum. Kinderdagverblijf en basisschool vind je op enkele minuten lopen, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets in korte tijd bereikbaar is. Assendelft heeft een ruime keus aan sportfaciliteiten, terwijl er voor de natuurliefhebber mooie wandel- en fietsroutes rondom het dorp te vinden zijn.

Bushaltes bevinden zich op loopafstand, terwijl het NS-station Krommenie-Assendelft zich op korte fietsafstand bevindt. Van hier vertrekken frequent treinen naar onder meer Zaandam en Amsterdam Centraal. Met de auto zijn zowel de A9 richting Haarlem en Alkmaar als de A8 met aansluitend de ring A10 naar Zaandam en Amsterdam snel bereikbaar. Naar het strand rijd je in een kwartiertje!

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer luxe, unieke en comfortabele geschakelde 2-onder-1-kap woning
- ✔ Uitstekend geïsoleerd en duurzaam
- ✔ Energielabel: A +
- ✔ Fraai aangelegde tuin met terrassen aan het water
- ✔ Vrij uitzicht
- ✔ Gelegen in gewilde, kindvriendelijke wijk
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij zoals kinderopvang en scholen, supermarkt
- ✔ Mooie fiets- en wandelroutes, strand en duinen op 15 autominuten
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

Clausules koopakte

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

Toelichtingclausule NEN meting

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.

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis) of artikel 18 (appartement) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken. Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



Hypotheken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



Beste Bert,

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 075 – 647 20 50 voor een **GRATIS** waardebepaling!



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



Beste Bert,

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Eén van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



Beste Bert,

Ik heb mijn droomhuis gezien hoe maak ik zo snel mogelijk een afspraak?

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64
1015 CS Amsterdam
020 - 70 58 998
amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2
1181 XG Amstelveen
020 - 54 51 051
amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21
1561 KL Krommenie
075 - 64 72 050
krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam
075 - 61 79 922
zaandam@bertvanvulpen.nl

Assendelft, Rode Ring 183

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl