



**Beste  
Bert,**

**Dit wordt mijn  
nieuwe thuis!**

**Assendelft**

Schilder 9

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheken



# 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 € 550.000 k.k.**

Woonoppervlakte

**155 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**531 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte

**143 m<sup>2</sup>**

Energielabel

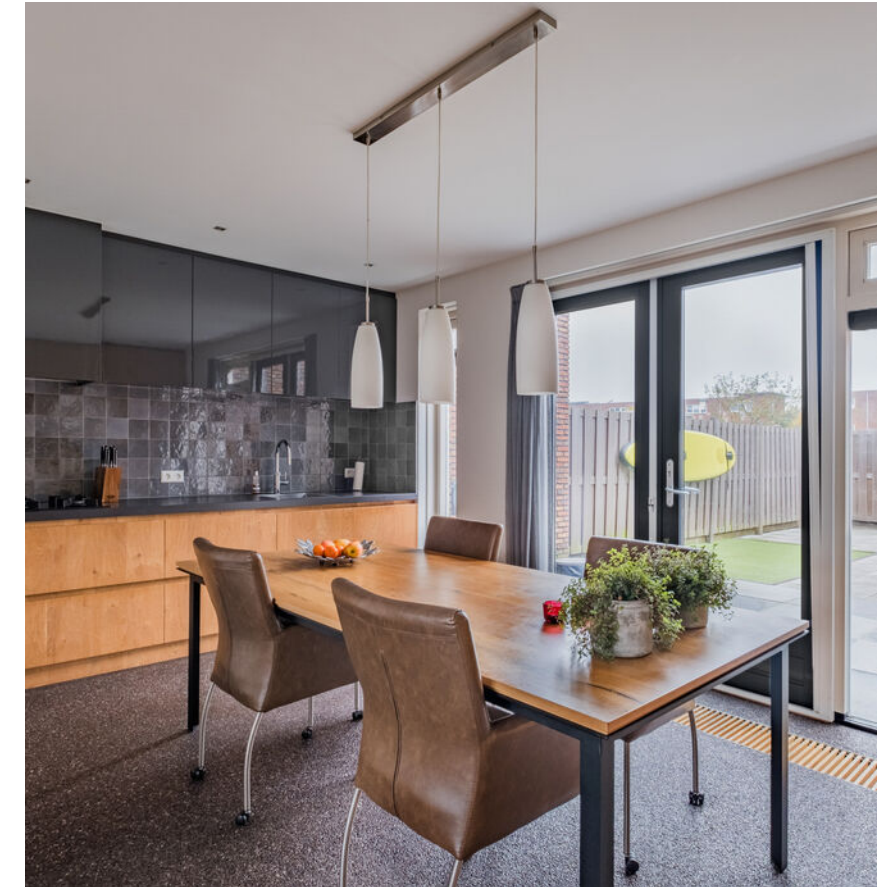
**A**



# De keuken



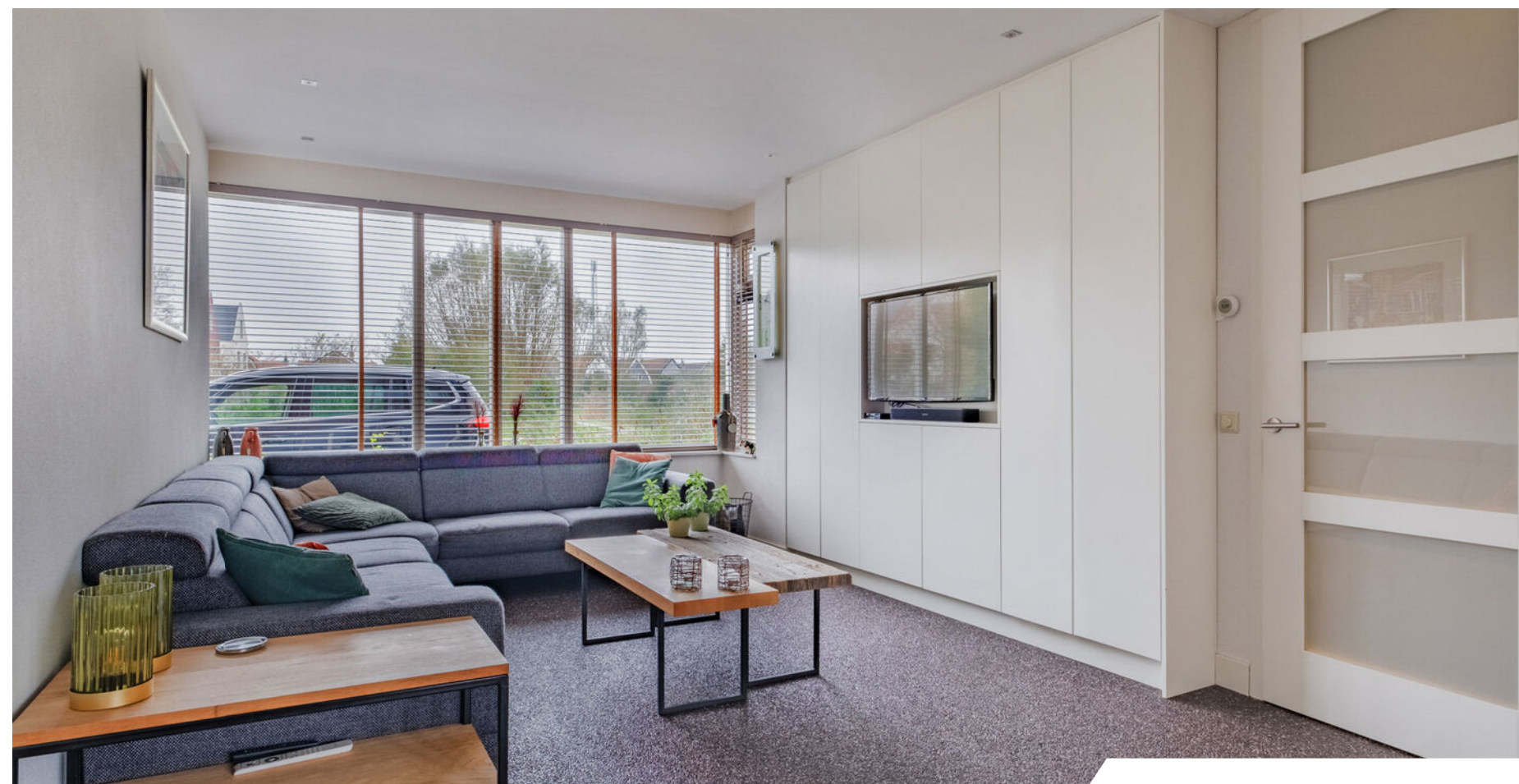
Deze op maat gemaakte keuken is een waar paradijs voor de kookliefhebbers! Alle apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, oven, combi oven/magnetron, 5-pits gasfornuis, koelkast, vriezer en een Quooker. En zie die praktische kastenwand...!





# De woonkamer

Deze lichte living, met prachtige grindvloer, heeft de zithoek aan de voorzijde (met vrij uitzicht!) en eettafel aan de achterzijde.





# 1e Verdieping

Drie ruime lichte kamers met maatwerk kasten. De badkamer is v.v. inloopdouche, wastafel en toilet.





## 2e Verdieping

Een etage om U tegen te zeggen! Een royale master bedroom, een luxe complete badkamer en fraaie maatwerk kasten!





# De tuin

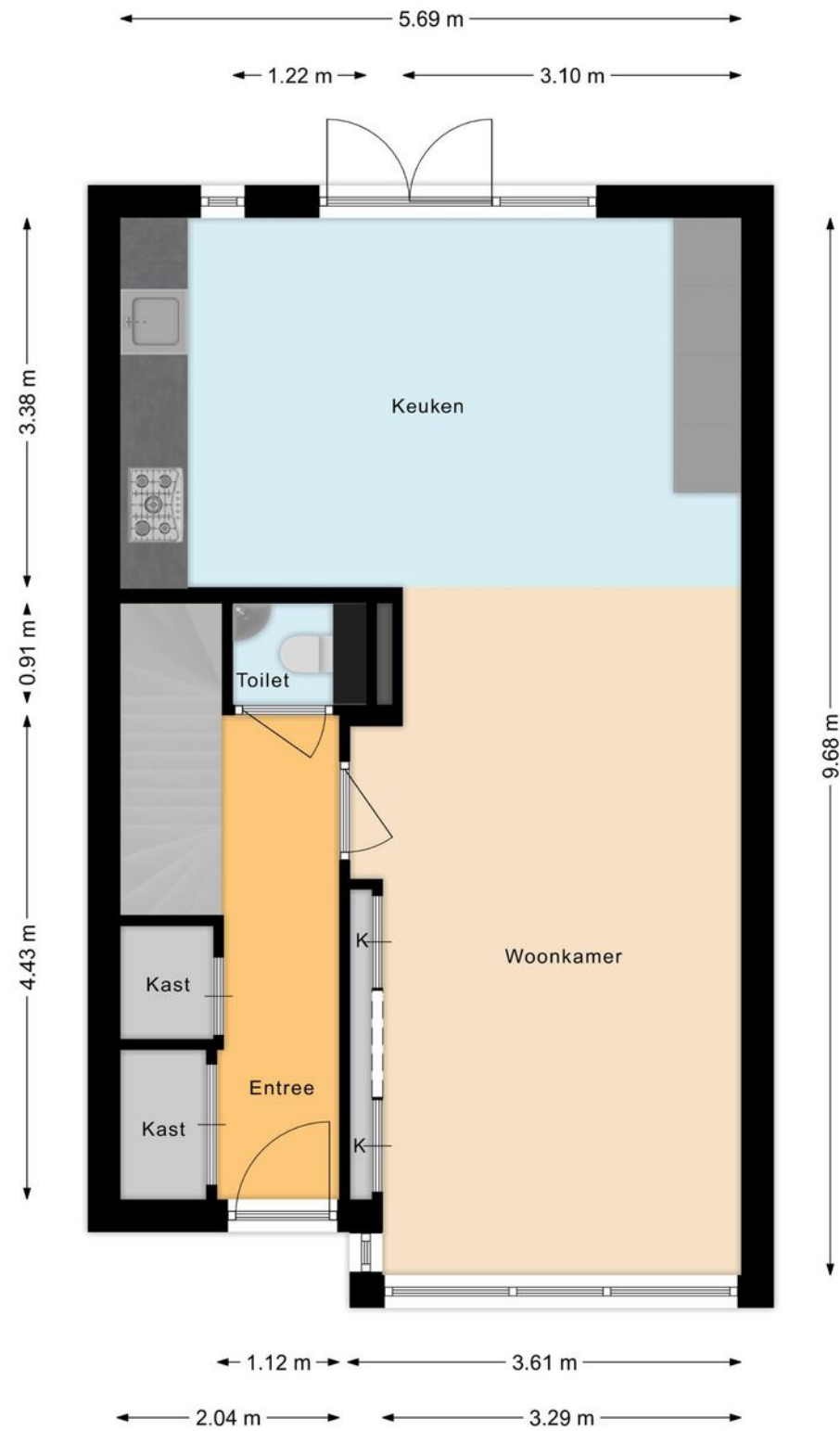
Ruimte genoeg in deze onderhoudsvriendelijke tuin om heerlijk te genieten! Er is uiteraard een praktische achterom.





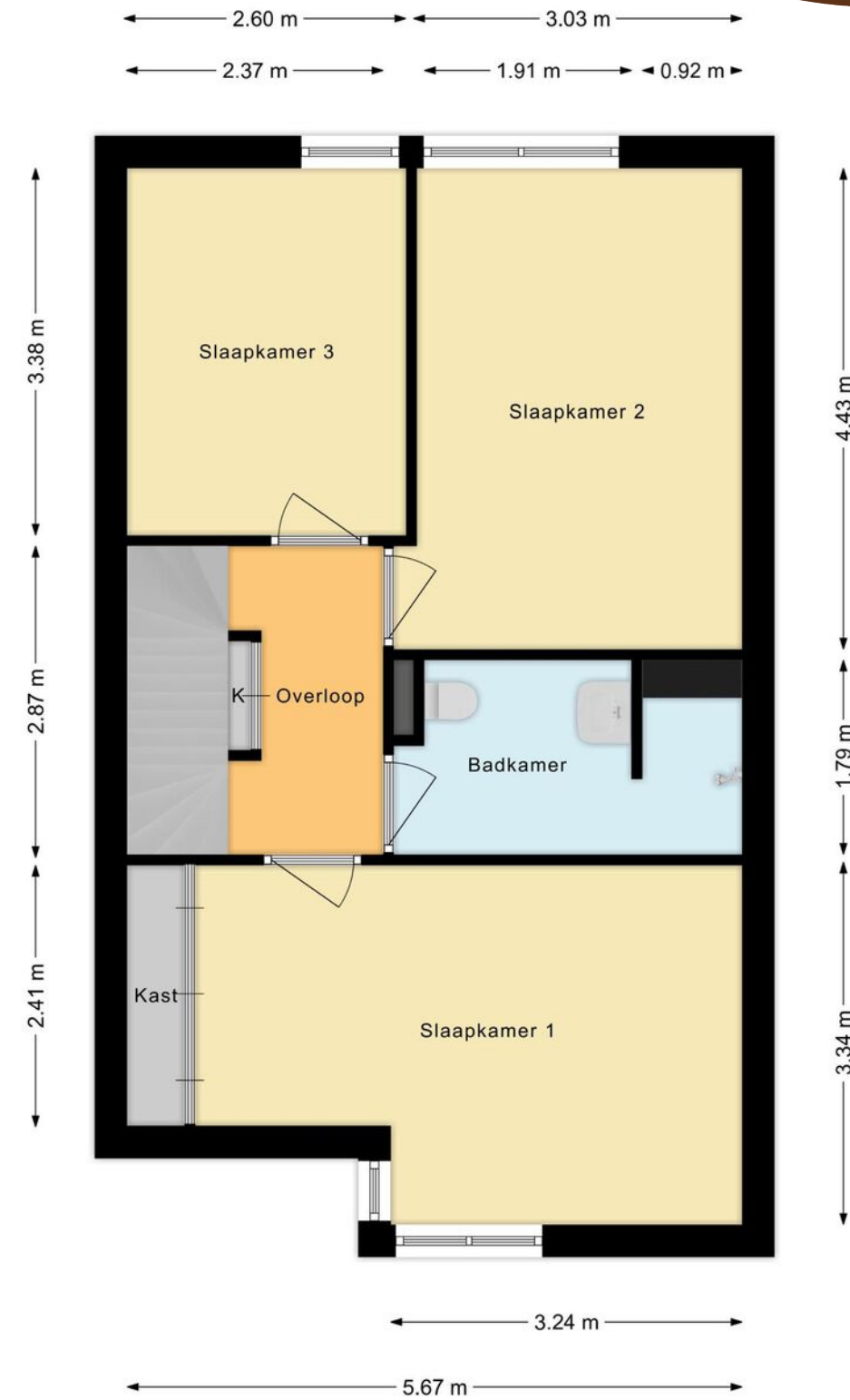
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



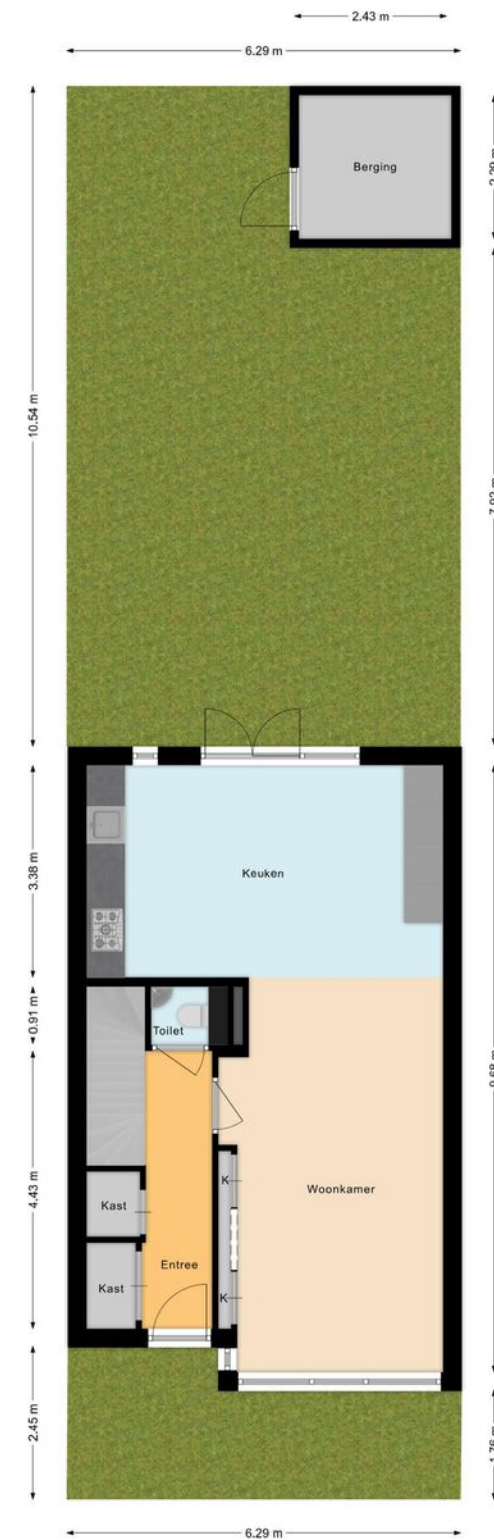


# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond





Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Assendelft</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4731</p>	
---	--	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
- Eettafellamp		•	
- Alle andere lampen die niet ingebouwd zijn		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alles wat ingebouwd is			•
- 2 eenpersoonsbedden		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen			•
- overgordijnen			•
- vitrages			•
- jaloezieën	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
- Grindvloer	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder		•	
- toiletborstel(houder)		•	
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toiletkast	•		
- toilet	•		
- toiletrolhouder		•	
- toiletborstel(houder)		•	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
Rolluiken	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Horren	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	•		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		



# Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar ruimte en comfort? Zoek dan niet langer want deze woning zal aan al je wensen voldoen. Het huis, in fraaie bouwstijl, heeft een fijne leefruimte, zo is er een ruime living met een mooie, op maat gemaakte, open keuken, vier royale slaapkamers, twee badkamers en een voor- en achtertuin. Hier ontbreekt het je werkelijk aan niets. Je auto kun je voor de deur parkeren en de woning ligt in een veilige, kindvriendelijke, centraal gelegen buurt. We nemen je mee:

- Woongenot: 155 m<sup>2</sup>
- Uitstekend onderhouden
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over water en wandelpad
- Ruime, lichte living met goed geoutilleerde open keuken, op maat gemaakt!
- Begane grond heeft een grindvloer
- Door het hele huis tref je op maat gemaakte kasten en kastenwanden
- Vier royale slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Twee eigentijdse badkamers, waarvan een met ligbad
- Voortuin en diepe, onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Centraal gelegen in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin bereiken we de voordeur. Bij binnenkomst valt direct de zorgvuldige afwerking op. Entree met garderobe, twee bergkasten, trapopgang naar de eerste verdieping, zwevend toilet met

fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een driekwart erker, Hier is plaats voor een ruime zithoek. Je treft hier een vaste kast aan, waar de tv kan worden ingebouwd. Aan de achterzijde vind je raampartijen met een openslaande deur naar de tuin. Hier is ook de ruime woonkeuken gesitueerd. De keuken heeft houten fronten en fronten afgewerkt met spuitwerk en een fraaie wandkast met inbouwapparatuur. Alles op maat gemaakt!! De volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een combi oven/magnetron, een 5-pits gasfornuis, een koelkast, een vriezer en een Quooker. Hier is plaats voor een grote eettafel, vanwaar je heerlijk de tuin in kijkt. Er ligt een grindvloer en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn drie royale, goed afgewerkte slaapkamers en een badkamer te vinden. Op de overloop bevindt zich een bergkast. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde. Deze ruime, lichte kamer heeft een vaste bergkast. De eigentijdse badkamer ligt centraal op de verdieping en is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche. Op de vloer van deze verdieping ligt laminaat.

Tweede verdieping:

Via de open trap bereiken we deze verdieping. Op de overloop is de aansluiting voor het witgoed en de cv-

# Belangrijke informatie

installatie te vinden. Verder tref je aan de achterzijde een master bedroom aan met een brede raampartij. Deze royale kamer is voorzien van airco, een dubbele kastenwand (inloopkast) en een toegangsdeur naar de tweede badkamer. Deze ruime badkamer is voorzien van een badmeubel met dubbele wastafel en spiegel, inbouwspots, een zwevend toilet en een ligbad. Deze verdieping heeft een fraaie PVC vloer. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

Tuin:

De woning heeft een beschutte, betegelde, onderhoudsvriendelijke achtertuin met een stukje kunstgras. Achter in de tuin staat een houten berging met elektra en er is een achterom. De tuin is groot genoeg om er een fijne loungeplek te realiseren en een eettafel buiten te plaatsen. Er is een buitenkraan aanwezig. Kinderen kunnen hier fijn en veilig spelen.

Ken je de omgeving al?

Deze zeer ruime woning (2010) is gelegen in een rustige wijk met alleen bestemmingsverkeer in de kindvriendelijke buurt Waterrijk. Je woont hier op een paar minuten fietsen van het centrum van Assendelft. Een winkelcentrum met een supermarkt, diverse winkels en enkele medische faciliteiten vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen bevinden zich eveneens op loopafstand van de woning. De diverse sportfaciliteiten van Assendelft zijn per fiets goed bereikbaar. Zowel de bushalte als het NS-station Krommenie-Assendelft bevinden zich op loopafstand.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden, zeer ruime eengezinswoning
- ✔ Voortuin en diepe, onderhoudsvriendelijk achtertuin
- ✔ Prachtige maatwerk keuken en maatwerk kasten
- ✔ Vrij uitzicht aan de voorzijde
- ✔ Modern en strak afgewerkt met veel maatwerk
- ✔ 4 slaapkamers, twee badkamers
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Gelegen in veilige, kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen op loopafstand
- ✔ Bushalte en NS-station op loopafstand
- ✔ 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 NRVT, 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 bijna zevenentwintig 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.**

## Hypotheek 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!







**Beste Bert,**

## Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



### 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.



### 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. Één 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



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**