



**Beste  
Bert,**

**Hier wil ik wonen!**

**Assendelft**

Ijsbloem 25

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheeken



# 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 € 560.000,- k.k.**

Woonoppervlakte  
**157 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**560 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**174 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**B**



# De woonkamer

Welkom in deze prachtige woonkamer, waar comfort en stijl samenkomen om een perfecte leefruimte te creëren.

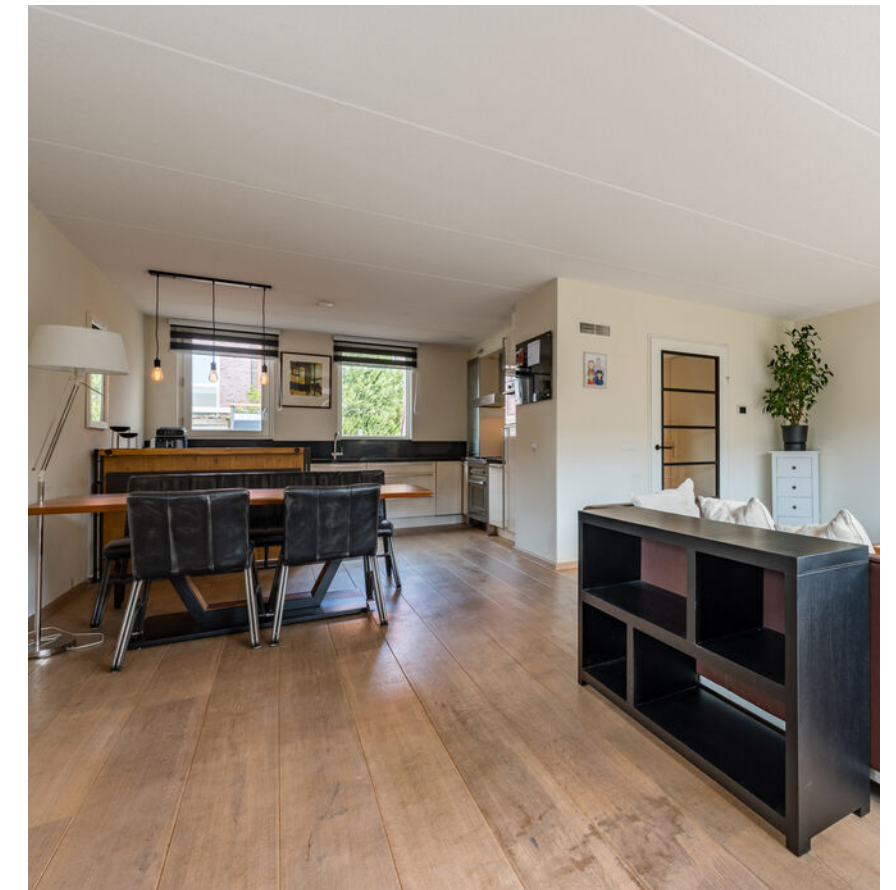




# De keuken



Deze keuken is meer dan alleen een plek om te koken; het is een ruimte waar je graag tijd doorbrengt en waar je met plezier je culinaire vaardigheden verder ontwikkelt. Maak van deze keuken het hart van je nieuwe thuis!





# 1e Verdieping

Royale slaapkamers,  
inloopkast, centrale  
badkamer en  
afgesloten waskamer.





# De badkamer



De volledig witte inrichting, gecombineerd met hoogwaardige materialen, zorgt voor een heldere en frisse uitstraling. Het minimalistische ontwerp en de strakke lijnen dragen bij aan een moderne en verfijnde sfeer die nooit uit de mode raakt.





## 2e Verdieping

Deze ruime zolderslaapkamer heeft de mogelijkheid tot het realiseren van twee slaapkamers.





# De tuin

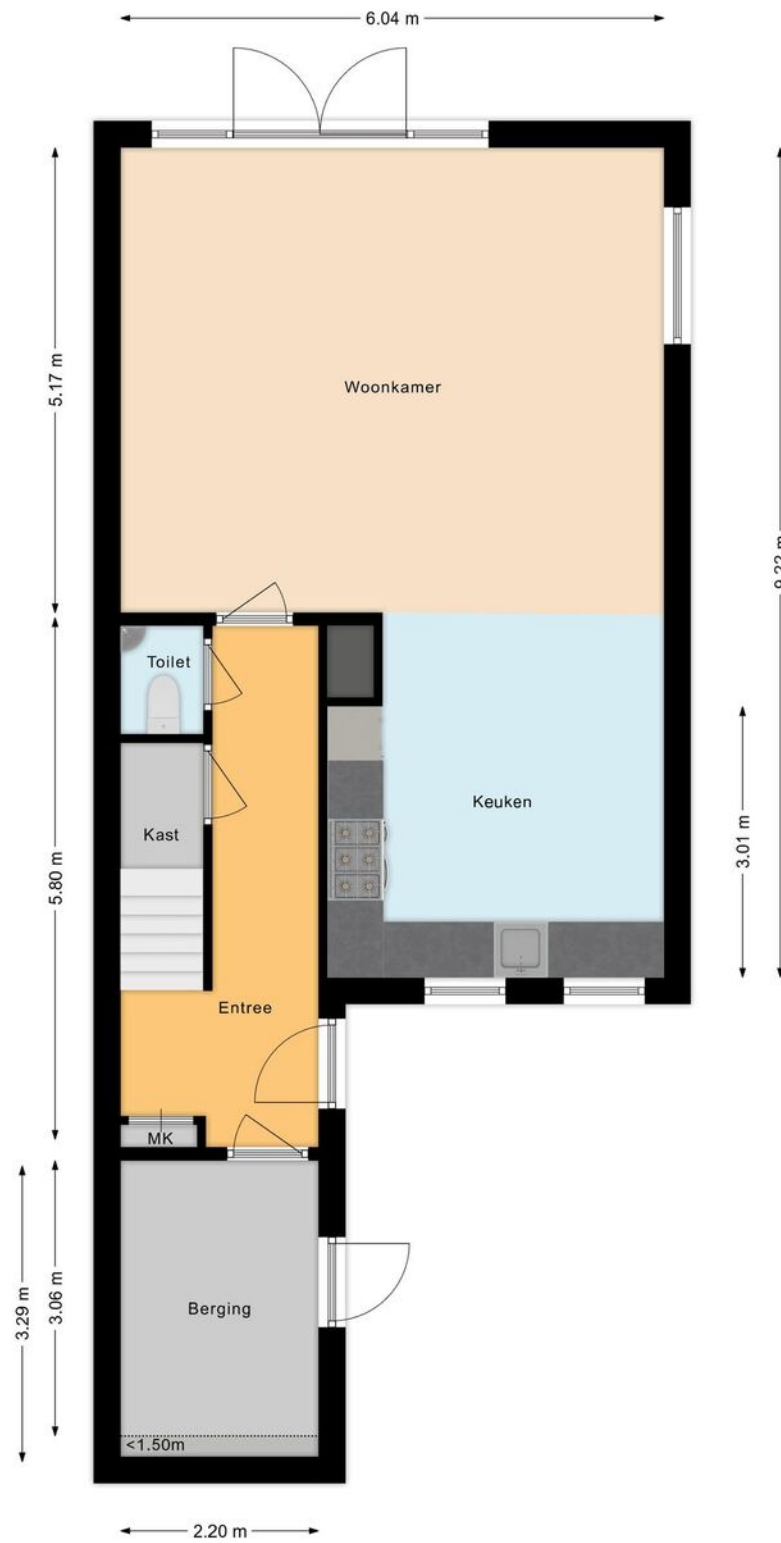
Een heerlijke tuin waar je in je vrije tijd heerlijk met familie en vrienden kunt ontspannen.





# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

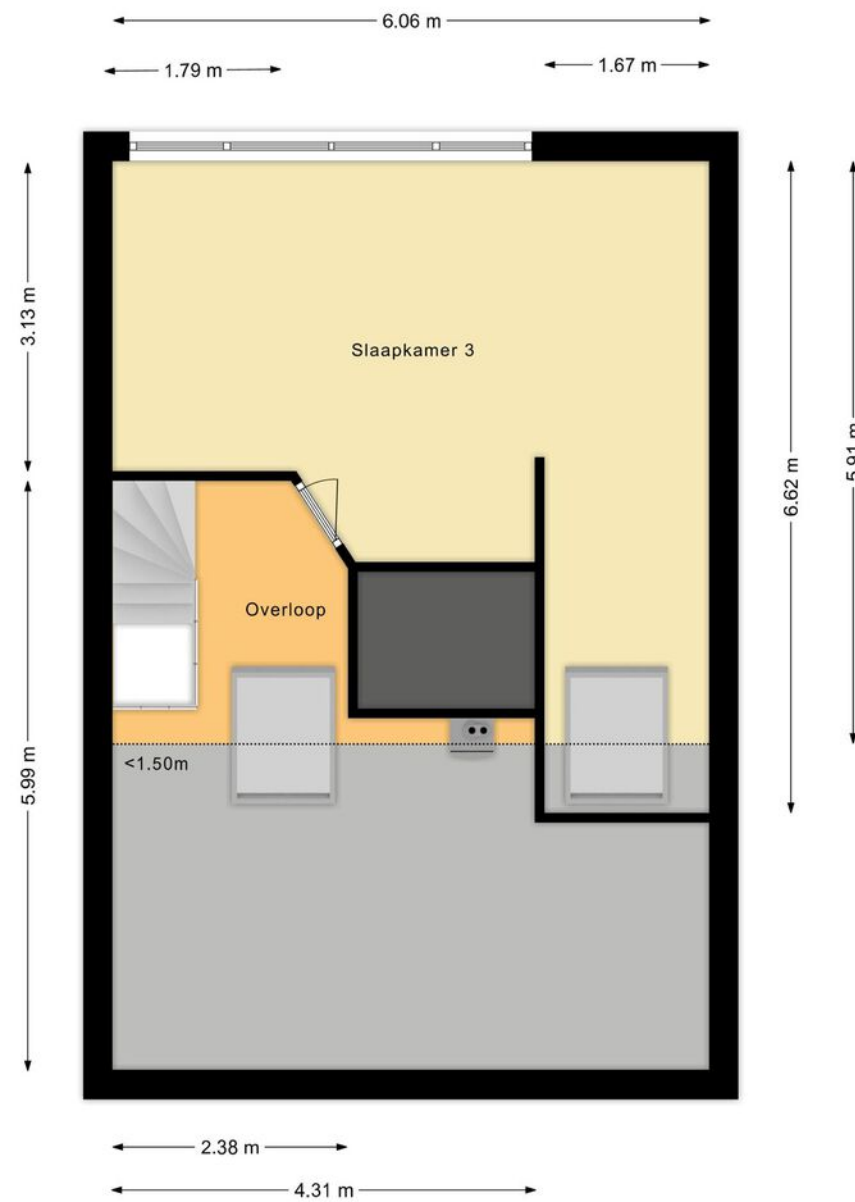
Eerste verdieping





# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond





Uw referentie: ---



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 2595

**kadaster**

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 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.

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
1 kast in de masterbedroom blijft	•		
losse rekken schuur en wasruimte gaan mee		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vaatwasser	•		
losse koelvriescombinatie staat in de schuur		•	
losse bar gaat mee		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis		•	
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Geiser	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
losse potten met planten gaan mee		•	
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Broei)kas		•	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
erfafscheidingen in 2021 geplaatst door mij	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

## Over te nemen contracten



# Belangrijke informatie

Wat een verrassende woning is dit! Een heerlijk ruime, goed onderhouden HOEKwoning met tuin aan het water. In dit comfortabele huis heeft iedereen de ruimte. Het huis heeft een lichte, tuingerichte living met open keuken en een onderhoudsvriendelijke tuin met een prachtige ruime overkapping (2022) en een verdiepte vlonder gelegen aan het water. Je hebt er hier echt een zomerkamer bij! De woning is goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen en luchtverwarming. Je auto kun je altijd voor en naast de woning kwijt. Daarnaast ligt het huis in een fijne, kindvriendelijke buurt. We nemen je mee:

- Woongenot: 157,1 m<sup>2</sup>
- Ruime, lichte living met moderne open keuken
- Ruime inpandige berging
- Luchtverwarming van brink met wtw
- Mooi sanitair met o.a. ligbad
- Aparte waskamer
- Drie royale slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Inloopkast
- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin
- Achtertuin aan het water
- Fraaie overkapping en berging in de tuin
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- Parkeergelegenheid naast de woning

Loop je met ons mee?

Via de voortuin bereiken we de voordeur van de woning. De woning is ook toegankelijk via de inpandige berging. Entree met garderobe en meterkast, toegang tot de berging, trapopgang naar

de eerste verdieping, trapkast, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De tuingerichte, lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij met een openslaande deur naar de tuin en een zijraam. Je kunt hier een fijne zithoek en een werkplek realiseren. Aan de voorzijde tref je de U-vormige keuken aan. De keuken heeft witte fronten en een donker aanrechtblad en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. In de buurt van de keuken is plaats voor een eettafel.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we een royale slaapkamer, een kleinere slaapkamer, de badkamer en de afgesloten waskamer aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft grote raampartijen en een mooie lichtinval. Deze kamer heeft een inloopkast. De badkamer en de tweede slaapkamer liggen centraal op de verdieping en de waskamer ligt aan de voorzijde, boven de inpandige berging. De lichte, tot aan het plafond betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met dubbele wastafel en spiegel, een zwevend toilet, een ligbad en een inloopdouche. In de waskamer vind je de aansluitingen voor het witgoed en opbergruimte.

# Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Hier tref je een ruime multifunctionele slaap-/werkkamer aan. De kamer is heerlijk licht en ruim en biedt vele mogelijkheden waaronder het terugbrengen van 2 slaapkamers. Naast een groot raam tref je op deze verdieping twee Velux dakramen aan die het daglicht binnen brengen. Ook de technische installatie is hier te vinden.

Tuin:

De woning heeft een betegelde voortuin en een diepe, beschutte onderhoudsvriendelijke achtertuin met fraaie overkapping (2022). Hier kun je een mooie loungeplek realiseren. Naast de overkapping tref je de berging aan en de tuin eindigt iets verdiept met een vlonder aan het water. Een heerlijke tuin waar je in je vrije tijd heerlijk met familie en vrienden kunt ontspannen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en naast de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze verrassende hoekwoning (2005) ligt in de kindvriendelijke buurt Waterrijk in Assendelft, op een woonerf aan een doodlopende straat. De ruime, zonnige tuin grenst aan vaarwater. Kinderopvang en basisschool zijn lopend te bereiken, terwijl voorgezet onderwijs op fietsafstand te vinden is. Ook diverse sportverenigingen zijn met de fiets goed bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Mooie, ruime, goed onderhouden HOEKWONING met tuin
- ✔ Tuin met fraaie overkapping grenzend aan het water
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Centraal gelegen met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Kinderopvang, scholen en supermarkt op loopafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer (bus en treinstation)
- ✔ Parkeergelegenheid op eigen terrein en naast de woning
- ✔ 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.

## 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.

## 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 gebruiksovervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## 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 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.**



Assendelft, IJsbloem 25

## 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**