



**Beste
Bert,**

Hier wil ik wonen!

Assendelft

De Omloop 46

 **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 € 1.200.000 k.k.

Woonoppervlakte
195 m²

Inhoud
776 m³

Perceeloppervlakte
630 m²

Energielabel
B

De woonkamer

De ruime, lichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van een schouw met open haard.



De keuken



Via een open doorgang kom je in de royale woon-/eetkeuken. De keuken heeft openslaande deuren naar de tuin en eveneens een vrij uitzicht over het terras aan het water. De U-vormige landelijke keuken heeft vanille fronten en is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur.



Slaapkamers en badkamer begane grond

Er zijn twee
slaapkamers, en één
daarvan heeft zelfs
een eigen badkamer.



1e Verdieping

Hier treffen we drie keurig afgewerkte ruime en lichte slaapkamers aan.



De badkamer



Je treft hier ook een tweede badkamer aan, voorzien van een ligbad, een zwevend toilet, een wastafel met spiegel en een douchecabine.



De tuin

De woning heeft een fraai aangelegde tuin rondom het huis, wat gelegen is aan doorgaand vaarwater.



De tuin in de avond

De tuin is in de avond goed belicht en heeft een mooi uitzicht op het water.



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond


Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Assendelft Sectie O Perceel 837</p> <p><small>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.</small></p> | <p>kadaster</p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Inbouwspots/dimmers | • | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | • | | |
| Slaapkamer boven | | | • |
| Gordijnrails | | | • |
| Overgordijnen | | | • |
| Rolgordijnen | • | | |
| vouwgordijnen | | | • |
| Houten vloer(delen) | • | | |
| Laminaat | • | | |
| Plavuizen | • | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | • | | |
| Designradiator(en) | • | | |
| Radiatorafwerking | • | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | • | | |
| (Gas) fornuis | • | | |
| Afzuigkap | • | | |
| Combi-oven/combimagnetron | • | | |
| Koelkast | • | | |
| Vriezer | • | | |
| Vaatwasser | • | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet | • | | |
| Toiletrolhouder | • | | |
| Toiletborstel(houder) | • | | |
| Fontein | • | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Ligbad | • | | |
| Douche (cabine/scherf) | • | | |
| Wastafel | • | | |
| Wastafelmeubel | • | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | • | | |
| (Voordeur)bel | • | | |
| Alarminstallatie | • | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | • | | |
| Rookmelders | • | | |
| (Klok)thermostaat | • | | |
| Airconditioning | • | | |
| CV-installatie | • | | |
| Boiler | • | | |
| Screens | • | | |
| Zonwering buiten | • | | |
| Zonnepanelen | • | | |
| Tuin | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | • | | |
| Beplanting | • | | |
| Buitenverlichting | • | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | • | | |
| Tuinhuis/buitenberging | • | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | • | | |

Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar rust, ruimte en vrijheid? Dan is deze uitstekend onderhouden VRIJSTAANDE VILLA iets voor jou! Deze zeer comfortabele woning is buitengewoon sfeervol, ligt met de fraai aangelegde tuin aan doorgaand vaarwater en biedt een prachtig vrij uitzicht over het groene polderlandschap. Naast de riante ruimte in de woning heb je de beschikking over een carport en een ruime garage. Ook de centrale ligging is ideaal. Aan de duurzaamheid en energierekening is eveneens gedacht. De woning is voorzien van zonnepanelen en uitstekend geïsoleerd. Daarnaast is de woning levensloopbestendig!

Loop je met ons mee?

We zetten de auto onder de carport en via de bestrate zij-/voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Ruime entree met garderobe, meterkast, toegang tot de inpandige garage en toegang tot ruime slaapkamer met eigen fraaie badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, een badmeubel met waskommen en spiegel en een ruime inloopdouche met massage douchepaneel en regendouche. De slaapkamer heeft een grote raampartij met vrij uitzicht over de omgeving. De slaapkamer is voorzien van een brede vaste kast. Terug in de hal tref je een separaat zwevend toilet aan, de trapopgang naar de eerste verdieping, de toegang tot de woonkamer en de tweede slaap-/werkkamer met eveneens een vaste kast. De ruime, lichte en sfeervolle woonkamer is voorzien van een schouw met open haard. De woonkamer telt 5 raampartijen en openslaande deuren naar de tuin.

Via een open doorgang kom je in de royale woon-/eetkeuken. De lichte keuken is groot genoeg om er een zespersoons eettafel te plaatsen. De keuken heeft openslaande deuren naar de tuin en eveneens een vrij uitzicht over het terras aan het water. De U-vormige landelijke keuken heeft vanille fronten en is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Op de vloer van de begane grond liggen lichte tegels met eronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de open trap in de hal bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we drie keurig afgewerkte ruime en lichte slaapkamers aan. Alle slaapkamers hebben grote raampartijen en vaste bergingen/kasten. Eén slaapkamer is voorzien van een inloopkast. Je treft hier ook een tweede badkamer aan, voorzien van een ligbad, een zwevend toilet, een wastafel met spiegel en een douchecabine. Je treft op deze verdieping ook de cv-installatie aan.

Garage:

De woning heeft een ruime inpandige garage met een elektra en een keukenblok. Hier is plaats voor het witgoed. Ook de garage is keurig onderhouden. De garage heeft een toegangsdeur naar de woning.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een fraai aangelegde tuin rondom het huis. Je treft er een overkapping met poort naar de achtertuin, een carport en een berging aan. Aangrenzend aan de keuken vind je een betegeld terras, waar een plaats is voor een grote eettafel. Verder is er een verdiept terras en een houten vlonder aan het doorgaande vaarwater. Hier is ruimte voor een loungeplek en de mogelijkheid om een bootje aan te leggen. Mocht het in de winter vriezen, stap je hier zo het ijs op om een fijne schaatstocht te maken.

Parkeren:

Je kunt parkeren onder de carport, in de garage en op eigen terrein.

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande villa (1992) bevindt zich aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Centrum. De woning ligt aan het water van het riviertje de Delft en biedt een prachtig uitzicht over de omgeving, waaronder de watertoren. Je woont hier op loopafstand van het centrum, waar je talrijke voorzieningen aantreft. Ook de supermarkt vind je op loopafstand van de woning. Hetzelfde geldt voor kinderopvang en basisschool, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets goed te bereiken is. Diverse sportfaciliteiten zijn lopend of per fiets bereikbaar. De bushalte staat op een paar minuten lopen, terwijl het NS-station Krommenie-Assendelft met de fiets in korte tijd bereikbaar is.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden zeer ruime VRIJSTAANDE VILLA
- ✔ Grote tuin rondom met terras aan open vaarwater
- ✔ Vrij uitzicht en optimale privacy
- ✔ Levensloopbestendig en geschikt voor mindervaliden
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen
- ✔ Energielabel: B
- ✔ 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.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1992. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn.
Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

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 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 geldverstrekker 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, De Omloop 46

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