



**Beste
Bert,**

**Dit is het perfecte
plaatje!**

Assendelft

Vaardijk 36

 **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 € 595.000 k.k.

Woonoppervlakte
107 m²

Inhoud
411 m³

Perceeloppervlakte
3193 m²

Energielabel
C

De keuken



De fraaie open keuken, met kookeiland en eetbar staat centraal in de woonkamer. De kookliefhebber kan hier prima uit de voeten met de moderne inbouwapparatuur en Amerikaanse koelkast.



De woonkamer

De sfeervolle living is v.v een fraai balkenplafond. Door de openslaande deuren heb je tijdens het eten zicht op de tuin!



Slaapkamers en badkamer

Er zijn twee ruime,
lichte slaapkamers op
de 1e verdieping en op
de 2e verdieping
bevindt zich de derde
slaapkamer.



In de lichte badkamer
tref je een mooi
meubel met twee
waskommen, toilet en
inloopdouche.



Buitenruimte

Ruimte, uitzicht en genieten. Iedere hobbyist kan hier uit de voeten. En van die tuinkamer met jacuzzi wordt iedereen blij!



Vanuit de tuin, met berging en tuinkamer, loop je richting het achtergelegen land met paardenstal en garage/berging.



De paardenstal is geschikt voor twee paarden, maar kan natuurlijk ook voor andere doeleinden gebruikt worden.



Aan de voorzijde
bevindt zich genoeg
parkeergelegenheid
en stap je zo je bootje
in!



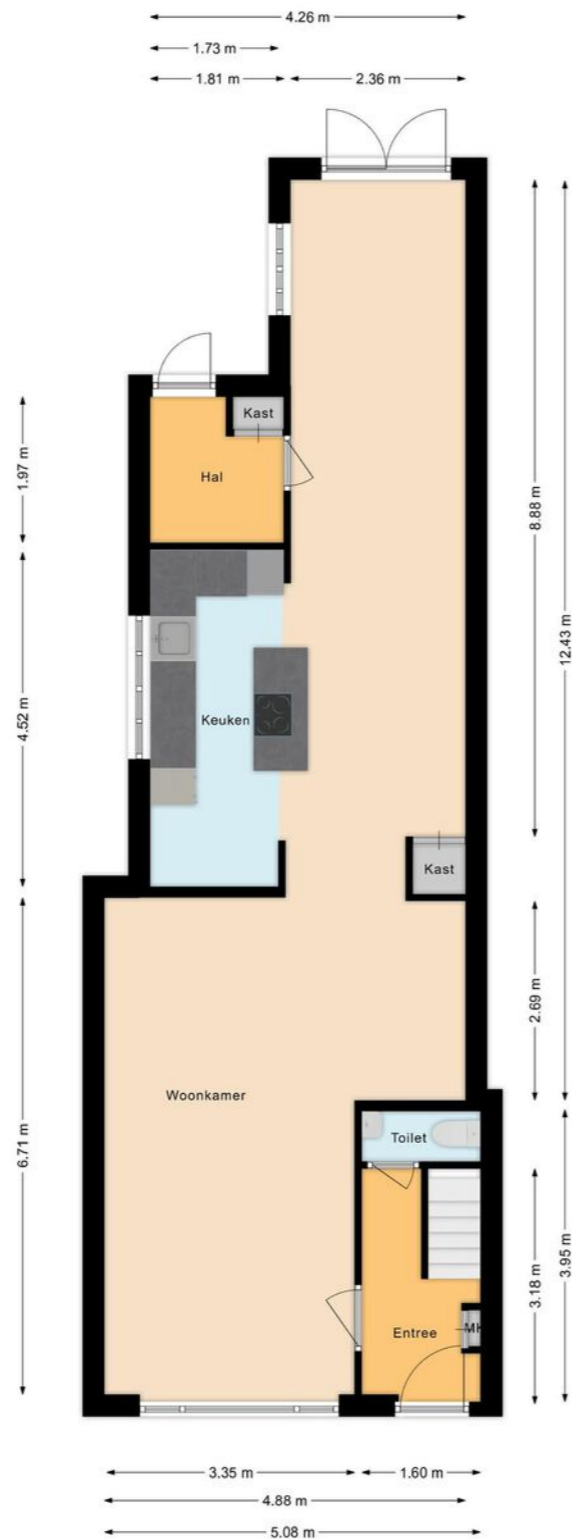


Assendelft, Vaardijk 36

bertvanvulpen.nl

Plattegrond

Begane grond



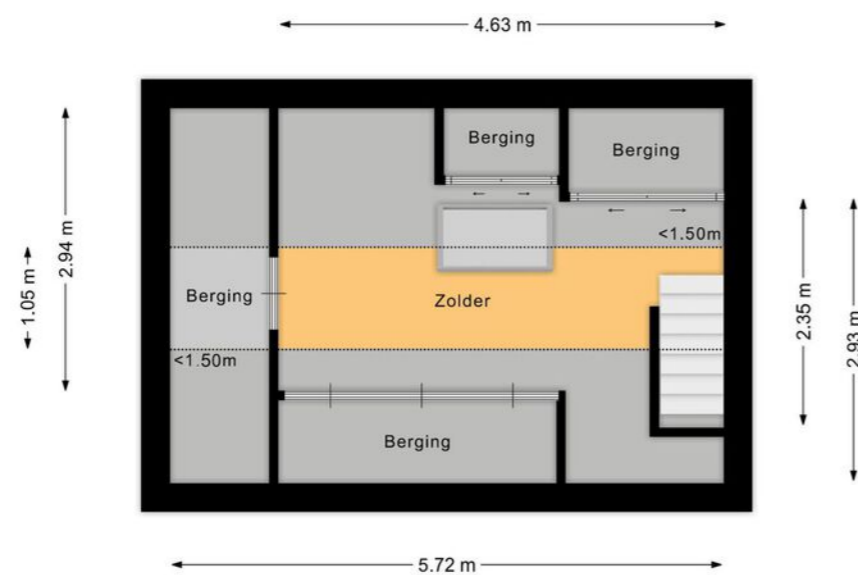
Plattegrond

Eerste verdieping

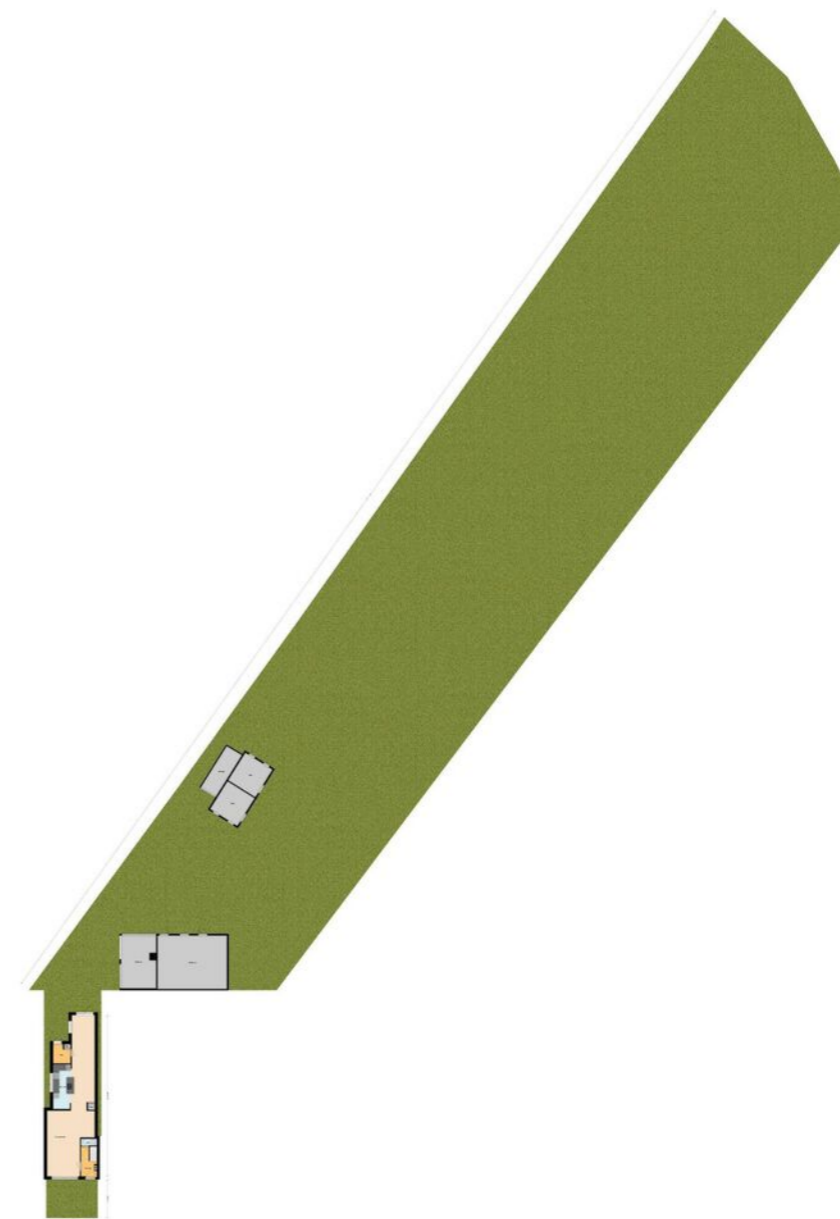


Plattegrond

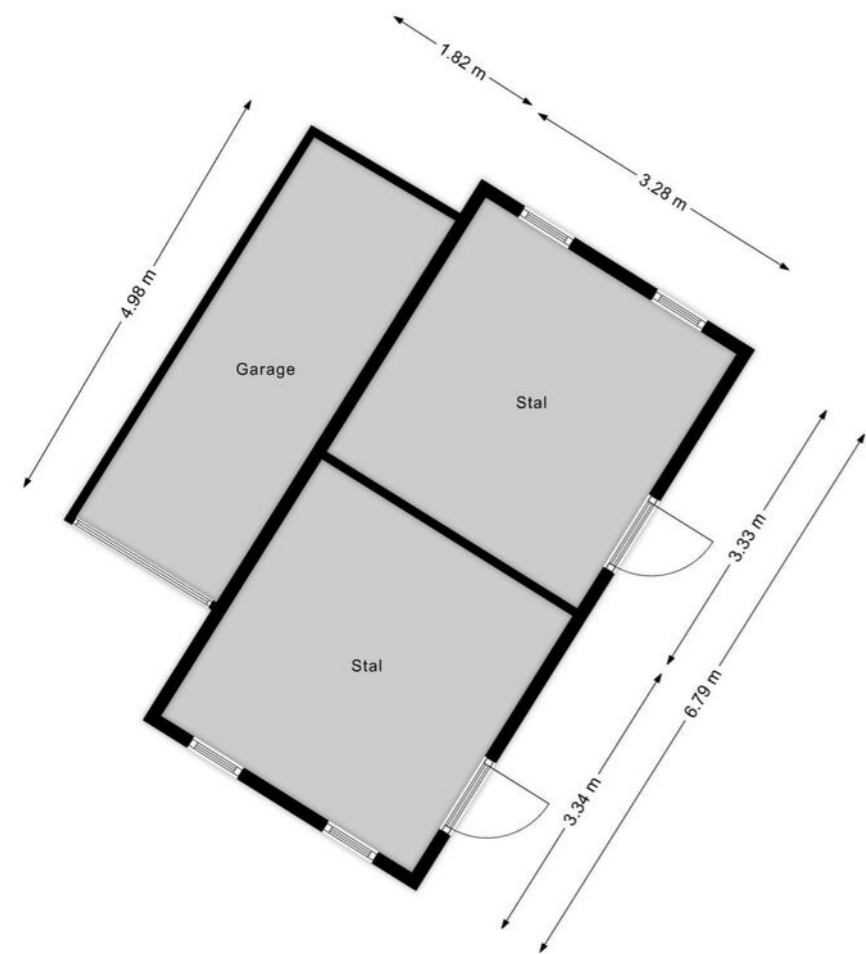
Tweede verdieping



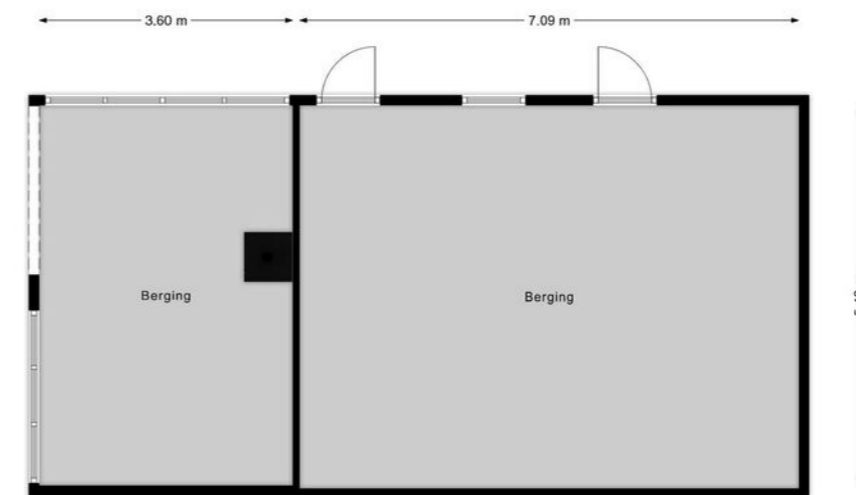
Overzichtsplattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
2 elektrische zonneschermen (slaapkamer achter en woonkamer)	•		
Warmtewerend raamfolie boven in beide slaapkamers	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Loungeset en tuintafel	•		
Buitenverlichting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Spa/jacuzzi in overkapping incl accessoires en onderhoudsmiddelen	•		
Houtkachel met pizza-oven overkapping	•		
Stapels tegels, borders en hardhouten palen	•		
Mini tractor / bosmaaier en grasmaaier			•

Belangrijke informatie

Paarden en natuurliefhebbers opgelet! Dit is letterlijk en figuurlijk een buitenkans! Deze sfeervolle en stijlvolle, karakteristieke dijkwoning is een droomhuis. De uitgebouwde woning heeft een enorme buitenruimte, vanuit de voorzijde vrij zicht op de Nauernasche Vaart, waar je ook een boot kunt aanleggen en zo het open water op kunt varen. Het huis staat op een perceel van ruim 3000 m2 en ook de achterzijde van de buitenruimte grenst aan water. In de achtertuin vind je een paardenstal voor twee paarden, een rijbak/paddock en een grasland. Het is toch volop genieten als je hier je eigen paarden, schaapjes of geiten al vredig ziet grazen! Verder is in de achtertuin een fraaie overkapping te vinden (voorzien van zonnepanelen) met jacuzzi en houtkachel. Ook binnen in de woning is alles perfect en eigentijds afgewerkt. Een stijlvolle INSTAPKLARE woning waar over ieder detail is nagedacht.

We nemen je mee:

- Woongenot: 107 m2
- Perceel: ruim 3000 m2
- Gebouwen externe buitenruimte: 63 m2
- Uitermate geschikt voor hobby aan huis!
- Schuur, overkapping en paardenstallen
- Ruime, uitgebouwde woonkamer met open keuken
- Fraaie keuken met moderne inbouwapparatuur en eetbar
- Sfeervol balkenplafond
- Drie ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Eigentijds sanitair

- Aparte waskamer
- Eigen aanlegsteiger voor een boot
- Gelegen in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op de parkeerplaats voor de deur en via het bruggetje en de grotendeels bestrate voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de uitgebouwde woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft aan de voorzijde een breed raam. Hier is het zitgedeelte, aan de achterzijde, in de aanbouw, tref je de eetkamer aan met openslaande deuren naar de tuin. De open keuken met kookeiland en eetbar bevindt zich centraal in de ruimte. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van moderne inbouwapparatuur en een Amerikaanse koelkast. De sfeervolle, lichte balken in deze ruimte en de mooie vloer maken de begane grond tot een smaakvol en sfeervol geheel. Achter in de woonkamer is een toegangsdeur naar een kleine hal te vinden, met een toegangsdeur tot de tuin.

Eerste verdieping:

Via de trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn twee ruime slaapkamers met vaste kasten te vinden, de badkamer en de wasruimte. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer, en de tweede slaapkamer aan de voorzijde, naast de waskamer. De kamers zijn keurig afgewerkt. De fraaie eigentijdse badkamer is

Belangrijke informatie

voorzien van een zwevend toilet, een badmeubel met twee waskommen en een inloopdouche met hand- en regendouche. In de afgesloten waskamer tref je bergruimte en de aansluitingen voor het witgoed aan.

Tweede verdieping:

Hier is onder de plafondbalken een derde slaapkamer en veel afgesloten bergruimte te vinden. Het daglicht komt hier via een Velux dakraam binnen.

Buitenruimte/tuin:

De woning heeft een bestrate voortuin met groene border met vrij uitzicht op de vaart en een zeer diepe, deels groene, deels betegelde achtertuin. Aan de woning vast tref je een terras met houten vlonder aan. Ook verderop in de beschutte tuin is plaats voor een ruime eettafel en een loungeplek. In de tuin tref je een grote schuur aan met een zeer fraaie buitenkamer met houtkachel en luxe jacuzzi. De buitenruimte is uitermate geschikt voor paardenliefhebbers. Je treft hier een mooie paardenstal voor twee paarden, een ruime rijbak/paddock en grasland aan. Aan de paardenstal is nog een kleine garage/berging gebouwd.

Parkeren:

Er is ruime parkeergelegenheid voor de woning.

Kenmerken van de woning

- ✔ INSTAPKLARE, sfeervolle dijkwoning met vrij uitzicht op het water
- ✔ Ideaal voor de paardenliefhebber
- ✔ Enorme buitenruimte met overkapping, bergingen, paardenstal en grasland
- ✔ Eigen aanlegsteiger aan de Nauernasche Vaart
- ✔ 12 zonnepanelen. Energielabel: C
- ✔ NS-station Krommenie-Assendelft op 10 fietsminuten
- ✔ Je bent in 25 treinminuten in Amsterdam
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Meetrapport monitoring zakkingsgedrag aanwezig; conclusie zakkingsnelheid gekwalificeerd als klein

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze sfeervolle dijkwoning (1935) met vrij uitzicht ligt op een heerlijke plek aan het water van de Nauernasche Vaart, in de kindvriendelijke buurt Langeheit. Aan de voorzijde van de woning heb je zicht op het water en tref je een aanlegsteiger voor een boot aan. Je woont hier rustig, terwijl toch alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Met de fiets of met de auto ben je in no time in het centrum van Assendelft of Wormerveer, waar je een ruim aanbod aan winkels en horeca vindt. Ook het gezellige centrum van Zaandam met zijn vele winkels, horeca en culturele faciliteiten is met de auto in een kwartier te bereiken. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand.

Het NS-station Krommenie-Assendelft bevindt zich op minder dan 10 minuten fietsen van de woning. Met de trein ben je in 25 minuten in hartje Amsterdam. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de snelweg A8 richting Zaandam en de ring A10. Ook de A9 richting Alkmaar en Haarlem is goed bereikbaar.

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 1935. 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.

Palenclausule Zaanstreek

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode in Zaanstad gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout. De meeste panden van vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen. Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde betonopzetters. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd.

Het verkochte woonhuis valt buiten het onderzoeksgebied. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van gebreken aan de fundering van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper. Koper is bekend met de inhoud van het Meetrapport Monitoring Zakkingsgedrag.

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.

Bekendheidsclausule

Koper is er mee bekend dat de huidige erfgrens afwijkt van de kadastrale erfgrens.

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 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.



Hypotheeken

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.

