



**Beste  
Bert,**

**Dit is rust, ruimte, vrijheid  
en mijn nieuwe thuis!**

**Assendelft**

Zeedijk 2 A 2

 **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 € 799.000 k.k.**

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

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

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

Energielabel  
**A**

# Entree



Via de riante entree komen we deze karakteristieke 3/1 kap woonboerderij binnen. De woning is voorzien van karakteristieke details. Kijk eens wat een fraaie dubbele deuren naar zowel de woonkamer en woonkeuken. In de ruimte hal tref je de meterkast, garderobe en toilet met urinoir.



# De woonkamer

Een prachtige royale living met massief eiken houten vloer. Door de vele ramen heb je fraai uitzicht het polderlandschap in!



# De keuken



De U-vormige handgemaakte keuken heeft gebroken witte fronten, een Belgisch hardstenen aanrechtblad, een landelijke uitstraling en is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een mooi Boretti fornuis. Als dat niet lekker kokkerellen wordt....



# 1e Verdieping

Op dit moment zijn er twee slaapkamers maar door de royale overloop is drie zeker mogelijk! Ook is er een apart toilet.



**Van de riante  
badkamer met luxe  
douchecabine, meubel  
en vloerverwarming  
kun je je eigen  
wellness creëren!**



Via de vaste trap bereik je de ruime zolder met aansluitingen voor het witgoed en de c.v.-installatie. Een prachtige ruimte voor een slaap-/werkkamer.



En dan het tuinhuis, hoe leuk is dit.....!  
Een ruimte die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden. Er is een gezellige woonkamer met open keuken, een aparte slaapkamer en badkamer met toilet, inloop(regen)douche en luxe wastafelmeubel. Er is zelfs vloerverwarming, wifi en aansluiting voor de wasmachine! De inpandige berging is ook v.v. vloerverwarming en water.



# Het tuinhuis

De gezellige woonkamer is v.v. keramisch houtlook vloer en sfeervolle houtkachel.



De fraaie openslaande deuren zorgen voor het heerlijke buitengevoel.



# De tuin

Een moestuin, het houden van dieren of gewoon lekker genieten van de schoonheid van de polder!





# Plattegrond

Begane grond



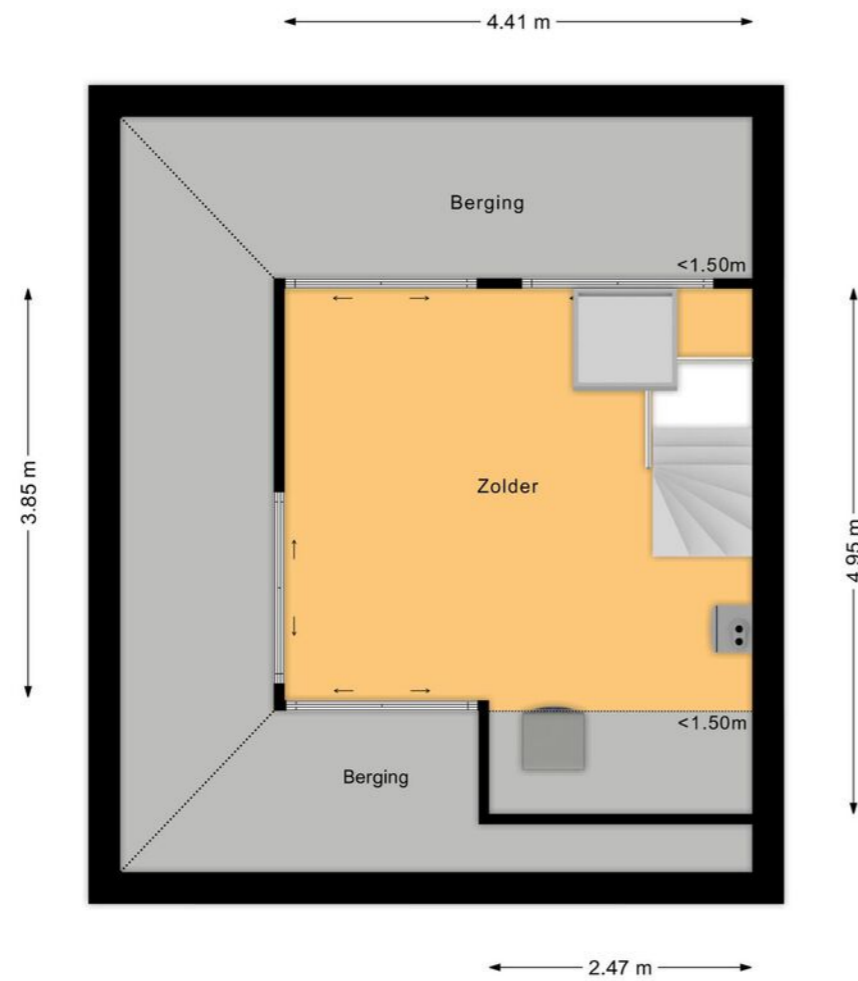
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Tuinhuis



# Overzichts- plattegrond

# Ligging

Kadastrale kaart  
(sectie P nummer 982 en 1252)

Uw referentie: Zeedijk



12345 Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Assendelft  
Sectie P  
Perceel 982

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 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		•	
linnenkast slaapkamer	•		
Rolgordijnen			•
Raambekleding bijgebouw			•
Vloerbedekking	•		
Houten vloer(delen)	•		
Plavuizen	•		
Houtkachel			•
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletkast	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Blauwe opslagcontainer met het scherm met beplanting		•	
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
(Sier)hek	•		



# Belangrijke informatie

LANDELIJK WONEN OP EEN UNIEKE PLEK! Droom je al langer van buiten wonen midden in de natuur, dan is dit je kans! Hier woon je in een uitstekend onderhouden, karakteristieke 3-onder-1 kap woning die al je dromen waarmaakt. Je hebt hier alle ruimte om te tuinieren en je eigen dieren te houden. Daarnaast is de woning perfect onderhouden met behoud van de authentieke uitstraling. De ruime woning is voorzien van een volledig ingericht BUITENVERBLIJF, ideaal voor praktijk of werkruimte aan huis of een andere mogelijkheid. Je woont op deze romantische stek ook niet helemaal alleen, want je hebt naaste burens. Kom dit prachtige huis snel bezichtigen, het is echt een pareltje! We nemen je mee:

- Woongenot: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Grote tuin rondom de woning
- Ruime, sfeervolle woonkamer met houtkachel
- Aparte woonkeuken / eetkamer
- Eigentijds sanitair
- Twee keurig afgewerkte slaapkamers, mogelijkheid voor derde
- Ruime zolderverdieping
- Vloerverwarming in de keuken, toilet en de badkamer
- Mogelijkheid tot het houden van dieren
- Apart, volledig ingericht multifunctioneel bijgebouw/ tuinhuis
- Het bijgebouw is voorzien van vloerverwarming en wifi
- Stalletje voor dieren en berging (voorzien van water en elektra)

- Mogelijkheid om op loopafstand paarden te stallen in eigen beheer
- Parkeren op eigen terrein

Loop je met ons mee?

We parkeren de auto op eigen terrein en gaan via de voordeur de woning binnen. We stappen de riante entree met meterkast en garderobe binnen met trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het zwevende toilet met fonteintje en urinoir, hoe handig is dat! Verder is er in de hal, waar je U tegen zegt, toegang via dubbele openslaande deuren tot de woonkamer en de eetkamer met aansluitend de open keuken. De royale woonkamer ligt aan je rechterhand en is voorzien van authentieke details met de fraaie hoge plafonds, een vijftal raampartijen waar een oase aan licht binnenstroomt en natuurlijk niet te vergeten de sfeervolle houtkachel. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt en er ligt een massief eiken houten vloer. Niets is heerlijker dan op een winterse dag weg te kruipen in een goed boek, comfortabel op de bank, met de warmte van de knisperende haard en het winterzonnetje dat schijnt op je rug.

Kom je terug in de hal dan vind je aan je linkerhand de aparte woonkeuken zoals deze niet mag ontbreken in een woonboerderij. De U-vormige handgemaakte keuken heeft gebroken witte fronten, een Belgisch hardstenen aanrechtblad, een landelijke uitstraling en is voorzien van inbouwapparatuur waaronder een mooi Boretti fornuis. In deze royale woonkeuken kun je een fantastische maaltijd bereiden

# Belangrijke informatie

voor familie en vrienden, urenlang tafelen en gezellig de dag doornemen onder het genot van een kopje koffie aan de grote eettafel. De woonkeuken is voorzien van vloerverwarming en via de toegangsdeur loop je lekker de tuin in.

In het gehele huis zijn alle binnendeuren met de hand gemaakt en vervaardigd uit het hout van het "vierkant" van de oude boerderij die er ooit heeft gestaan. Dat maakt dit huis uniek!

Eerste verdieping:

Via de mooie open trap bereiken we de royale overloop, met apart toilet en bergkast, van deze verdieping. Hier zijn twee slaapkamers (waarvan een met dakkapel) en de badkamer te vinden. De verdieping is keurig afgewerkt. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde met prachtig uitzicht en de badkamer ligt aan de achterzijde. De ruime overloop biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een derde slaapkamer of een werkplek. Het daglicht komt via een Velux dakraam binnen. De royale badkamer is voorzien van een badmeubel met spiegel en een zeer luxe douchecabine. De badkamer heeft vloerverwarming en is groot genoeg om er je eigen wellnessruimte van te maken. De voorzieningen voor een ligbad of jacuzzi zijn al getroffen! Wat een ruimtes op deze verdieping! Er zijn nog volop mogelijkheden om naar wens de indeling aan te passen.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de goed afgewerkte, ruime multifunctionele zolderverdieping met de

aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie. Deze verdieping is voorzien van afgesloten bergruimte. Het daglicht komt via een Velux dakraam binnen.

Multifunctioneel bijgebouw/tuinhuis

De woning heeft achterin de tuin een volledig ingericht eigentijds tuinhuis. Deze ruimte kan voor allerlei doeleinden gebruikt worden, zoals werken aan huis of een praktijk. Het tuinhuis is voorzien van gezellige woonkamer, keramische houtlook vloer en een sfeervolle houtkachel. De keuken is voorzien van diverse luxe inbouwapparatuur. Via de massief eiken schuifdeuren bereiken we de slaapkamer en de badkamer, inclusief toilet, een mooie inloop(regen)douche en luxe wastafelmeubel. Aan comfort geen gebrek hier, het gehele huis is namelijk voorzien van vloerverwarming, wifi en een aansluiting voor de wasmachine. De inpandige berging is tevens voorzien van vloerverwarming en water. Het tuinhuis heeft openslaande deuren naar een terras met heerlijk vrij uitzicht.

Tuin:

De woning heeft een voor-, zij- en achtertuin. De tuin is deels groen en, geheel in stijl van de woonboerderij, deels betegeld met fraaie oude waaltjes en kent verschillende loungeplekken waar je al in het vroege voorjaar van het zonnetje kunt genieten.

# Belangrijke informatie

In de tuin staat een stalletje en een berging, beide voorzien van elektra en water. Je kunt het als fietsenberging gebruiken of je kunt het stalletje gebruiken om bijvoorbeeld geitjes of varkentjes te houden. Hoe leuk is dat! En wat dacht je van kippen, zodat je iedere dag kunt genieten van je eigen verse eitjes. Vind je het ook zo leuk om je eigen moestuintje te hebben, het kan hier allemaal! Je kun hier heerlijk genieten van de natuurlijke omgeving, de rust en het vrije uitzicht.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie landelijk gelegen hoekwoning van een woonboerderij (2001) met vrij uitzicht en een buitenverblijf ligt aan een rustige weg in de Westerpolder. Rust, ruimte en natuur zijn hier de sleutelwoorden. Je kunt er onder meer genieten van door de tuin lopende hazen, jonge uilen in de bomen en buizerds op paaltjes. In de nabije omgeving heb je tal van voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, kinderopvang, scholen en sportfaciliteiten. Bij een nabijgelegen boerderij kun je diverse soorten vlees en verse melk halen en ook verse groenten en eieren zijn in de buurt verkrijgbaar. Kortom! Landelijk wonen maar toch dicht bij voorzieningen!

De ligging is centraal te noemen. Zo zijn er diverse bus-/treinstations in de nabijheid, bijvoorbeeld het station in Beverwijk of Krommenie-Assendelft. Met de auto zijn de snelwegen A9 richting Alkmaar en Haarlem en de A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam goed bereikbaar. Ook de pont ligt dichtbij.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden, karakteristieke hoekwoning van woonboerderij
- ✔ Grote tuin! Perceeloppervlak 839 m<sup>2</sup>
- ✔ Landelijk gelegen op een unieke plek
- ✔ Volledig ingericht bijgebouw/tuinhuis
- ✔ Uitstekend geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Diverse voorzieningen in de nabijheid
- ✔ 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.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (2001). 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.

### Bekendheidsclausule

Koper is er mee bekend dat:

- de woning is aangesloten op een septic tank;
- recht van overpad van toepassing is.

### 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 geldverstrekker een 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

Assendelft, Zeedijk 2 A 2

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**