



**Beste  
Bert,**

**Genieten aan  
het water!**

**Assendelft**

Ossenven 32

 **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 om de waarde te bepalen en 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 € 589.000 k.k.**



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

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

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

Energielabel  
**A+**



# Keuken



Als dat niet heerlijk  
kokkerellen wordt in  
deze fraaie keuken!  
Naast het Boretti  
gasfornuis met  
dubbele oven is de  
keuken natuurlijk  
uitgerust met  
vaatwasser, koelkast  
en een aparte vriezer.





# Woonkamer

Door de dubbele schuifpui is de living heerlijk licht. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime open keuken.





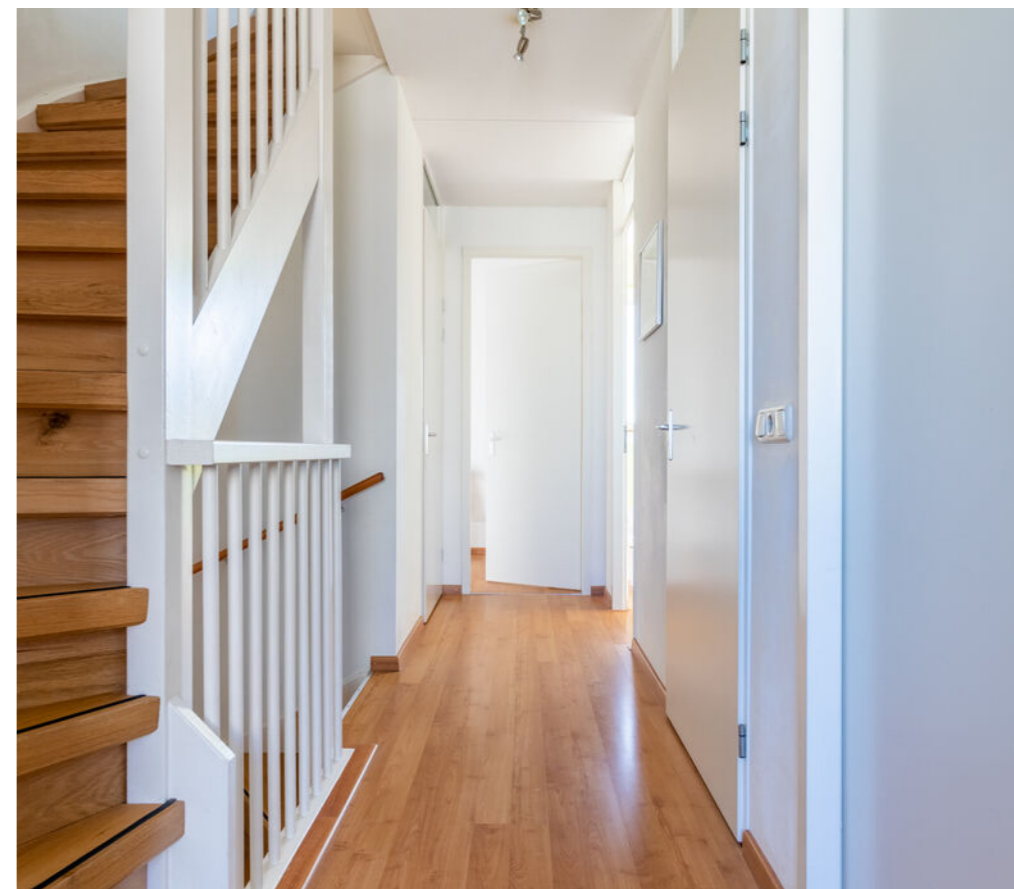
# Slaapkamers en badkamer

Op de 1e verdieping zijn maar liefst 4 slaapkamers en de badkamer met ligbad en inloopdouche. Er is een apart toilet.





Op de 2e verdieping  
tref je veel bergruimte  
en nog eens 2  
slaapkamers!  
Hierboven tref je nog  
een vliering.





# Tuin

Wat een heerlijke plek aan het water! Lekker in het zonnetje of liever onder de overkapping ... dit wordt volop genieten!





# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

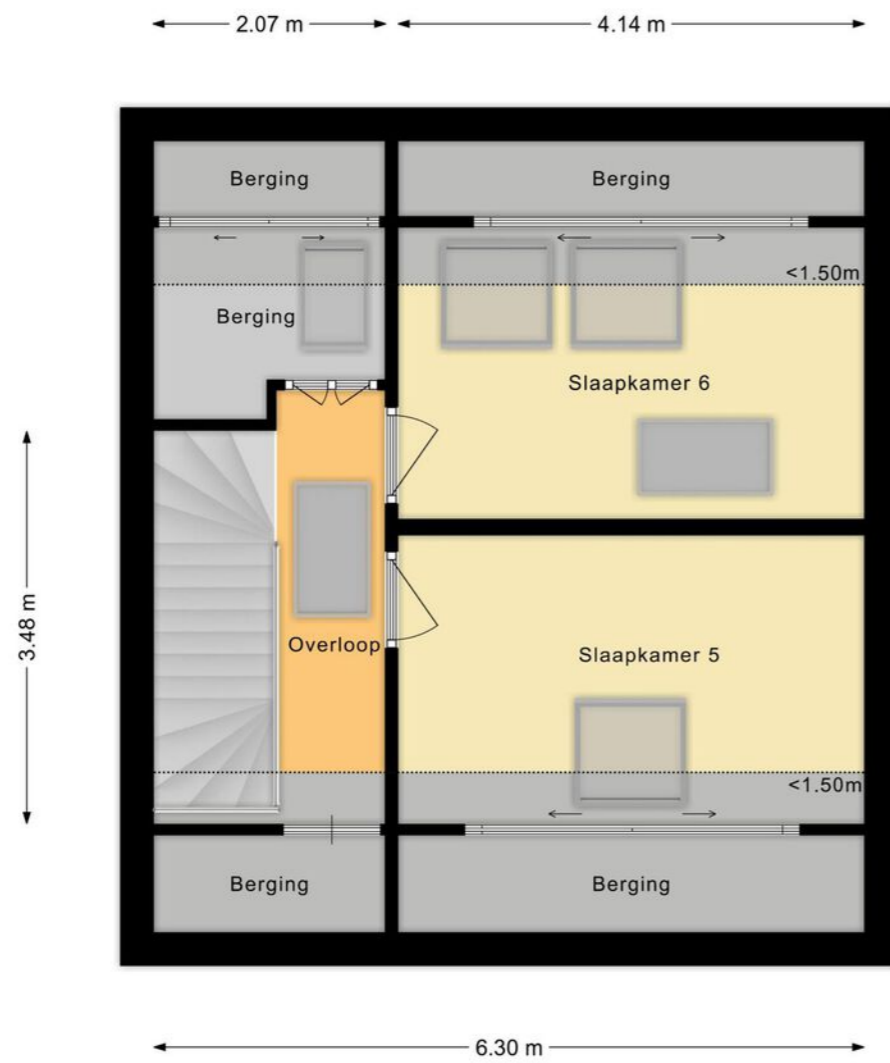
Eerste verdieping



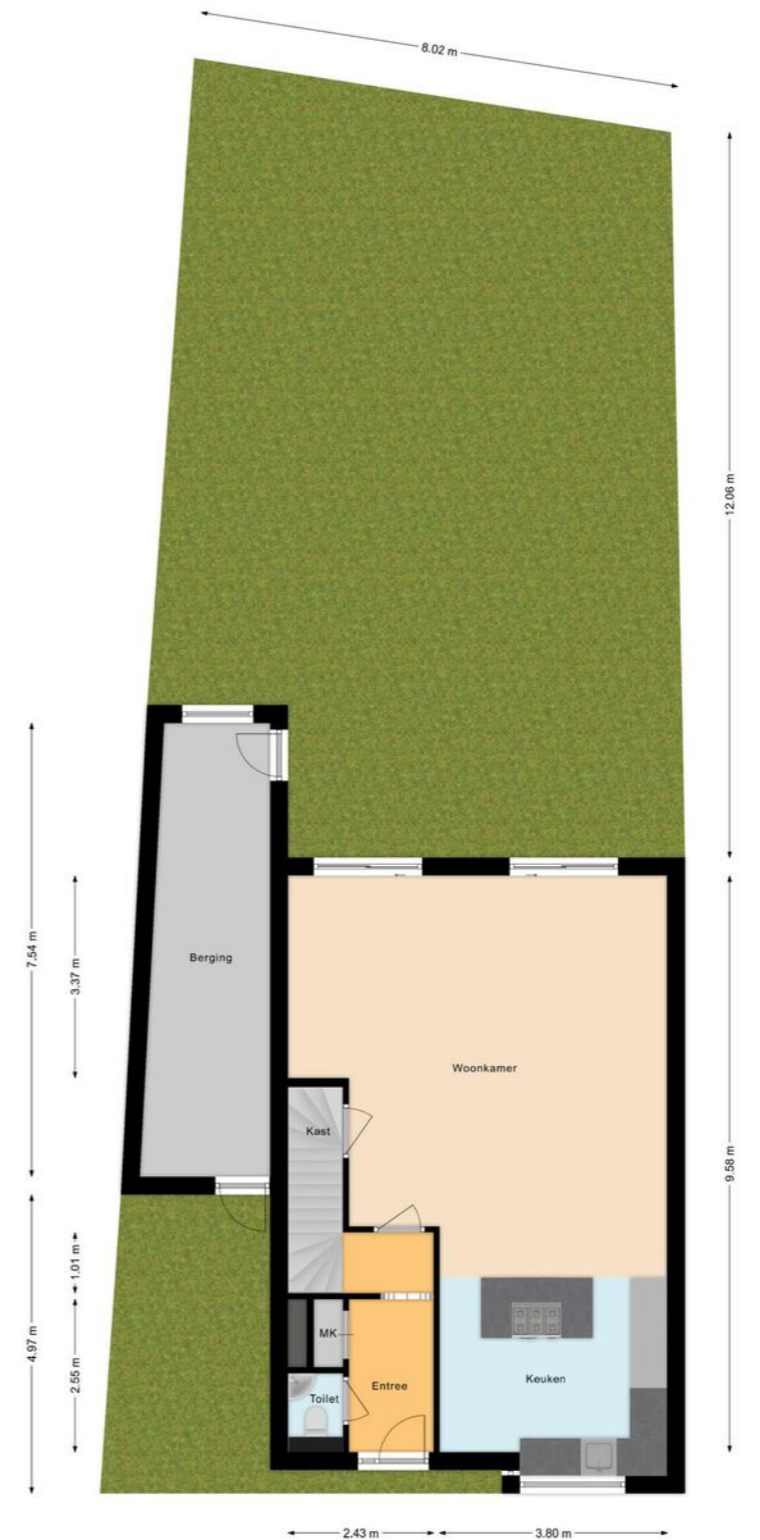


# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond





Uw referentie: Ossenven32



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Assendelft Sectie N Perceel 2773</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.

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	•		
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		•	
- gordijnen		•	
- rolgordijnen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	•		
- laminaat	•		
- plavuizen	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Zonwering buiten	•		
Waterslot wasautomaat		•	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
een boompje		•	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	•		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
overkapping vlonder	•		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		



# Belangrijke informatie

Op een heerlijke locatie met veel privacy ligt dit ruime, uitstekend onderhouden HOEKHUIS met zonnige tuin en vlonder aan het water. Deze sfeervolle woning telt maar liefst 6 slaapkamers en is voorzien van een tuingerichte woonkamer en keuken met kookeiland. De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A+. Je auto kun je altijd kwijt op de eigen onderheide parkeerplaats naast de woning. Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woongenot: 155,1 m2
- Energielabel A+
- Ruime tuingerichte woonkamer met open keuken
- Mooie keuken met kookeiland (Boretti fornuis met dubbele oven)
- Ruime berging met toegang tot de tuin
- 6 fijne slaapkamers
- Keurig sanitair met o.a. ligbad
- Mooie lichtinval door veel raampartijen
- Zonnige tuin met deels overkapte vlonder aan het water
- Onderheid terras en vlonder
- Onderheide eigen parkeerplaats naast de woning
- Rustige, centrale ligging
- Uitstekend geïsoleerd en zonnepanelen

Loop je met ons mee?

De woning is op twee manieren bereikbaar: via de eigen oprit, de berging en de achtertuin of via de voordeur. We gaan via de voordeur naar binnen. Entree met zwevend toilet met fonteintje, meterkast, garderobe, toeg naar het vervolg van de hal met

trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde twee schuifpuien naar de tuin. Aan de voorzijde is de L-vormige keuken met kookeiland gesitueerd. De keuken (Brugman) heeft houtlook fronten en is voorzien van een vaatwasser, een Boretti fornuis met dubbele oven, een koelkast en een vriezer. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt. In de woonkamer en hal liggen houten vloerdelen. In de woonkamer vind je een trapkast.

Eerste verdieping:

Hier tref je 4 slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer aan. Een slaapkamer ligt boven de berging, een slaapkamer ligt aan de achterzijde en twee slaapkamers liggen aan de voorzijde van de woning. Het toilet en de badkamer liggen centraal. Alle slaapkamers hebben een fijne lichtinval door middel van ramen of Fakro dakramen. Twee slaapkamers hebben vaste kasten. In de badkamer zijn een badmeubel met spiegel en dubbele wastafel te vinden, een ligbad en een inloopdouche. Op de vloer van de slaapkamers ligt laminaat.

Tweede verdieping:

Hier tref je nog twee keurig afgewerkte slaapkamers en veel afgesloten bergruimte aan. Ook de aansluitingen voor het witgoed vind je hier. Ook deze kamers hebben een fijne lichtinval. Op de vloer ligt laminaat. Op deze verdieping tref je twee luiken aan met toegang tot een bergvliding.

# Belangrijke informatie

Tuin:

Het huis heeft een voortuin met onderheide eigen parkeerplaats. Het terras van de zonnige achtertuin is eveneens volledig onderheid, evenals de vlonder aan het water. De tuin is zowel betegeld als groen. Er zijn groene borders en perken voorzien van heesters en vaste planten. Er is ruimte genoeg om op het terras een eettafel te plaatsen. Aan het water is een heerlijke loungeplek met overkapping gerealiseerd. Je hebt hier uitzicht op het achterompad met daarachter de tuinen van de Dorpsstraat.

Berging:

Aan de woning vast tref je een ruime stenen berging aan. Via de berging is de achtertuin bereikbaar (achterom).

Parkeren:

Je hebt een eigen parkeerplaats naast de woning en je kunt parkeren rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze ruime woning (2005) is gelegen aan een rustige, voor auto's doodlopende straat in de kindvriendelijke wijk Waterrijk. De wijk is doorsneden met veilige wandel- en fietspaden. Het huis grenst met de achtertuin aan het water. Je woont hier op loopafstand van winkelcentrum De Saen, waar je de supermarkt, diverse winkels, enkele restaurants en het Zaans Medisch Centrum aantreft. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime goed onderhouden hoekwoning met tuin aan het water
- ✔ 6 fijne slaapkamers
- ✔ Goed geoutilleerde keuken
- ✔ Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Uitstekend geïsoleerd. Energielabel: A+
- ✔ Voorzien van zonnepanelen
- ✔ 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 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 gebruiksoppervlakte. 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 (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 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 geldverstrekkende 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.



### Waardebepaling

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een vrijblijvende waardebeoordeling van jouw huis. Één 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.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.  
Voor huis en werkplek, hypotheek en  
verzekering. **Beste makelaars.**

**bertvanvulpen.nl**