



**Beste
Bert,**

**Modern wonen met
karakter!**

Assendelft

Dorpsstraat 242

 **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 € 685.000 k.k.

Woonoppervlakte
132 m²

Inhoud
510 m³

Perceeloppervlakte
432 m²

Energielabel
C

De keuken



Een genot voor iedere kookliefhebber!
Deze keuken is op maat gemaakt door een interieurbouwer en alle apparatuur is van Siemens. Het aanrechtblad loopt door tot in de uitbouw, een lichte ruimte waar je heerlijk kunt tafelen.



De woonkamer

De living is heerlijk licht en heeft een gezellige erker, sfeervolle houtkachel en openslaande deuren naar de tuin!



1e Verdieping

Drie fijne slaapkamers waarvan één met infrarood sauna. En zelfs vanuit de badkamer een prachtig uitzicht!



Zolder

Deze multifunctionele ruimte kun je zowel als werk- of slaapkamer gebruiken. En zie die leuke luikjes eens!



De tuin

Wat een weelde! Een heerlijke diepe tuin met gezellige lounge- en speelplekken. En volop genieten van het uitzicht.....



Puur genieten...

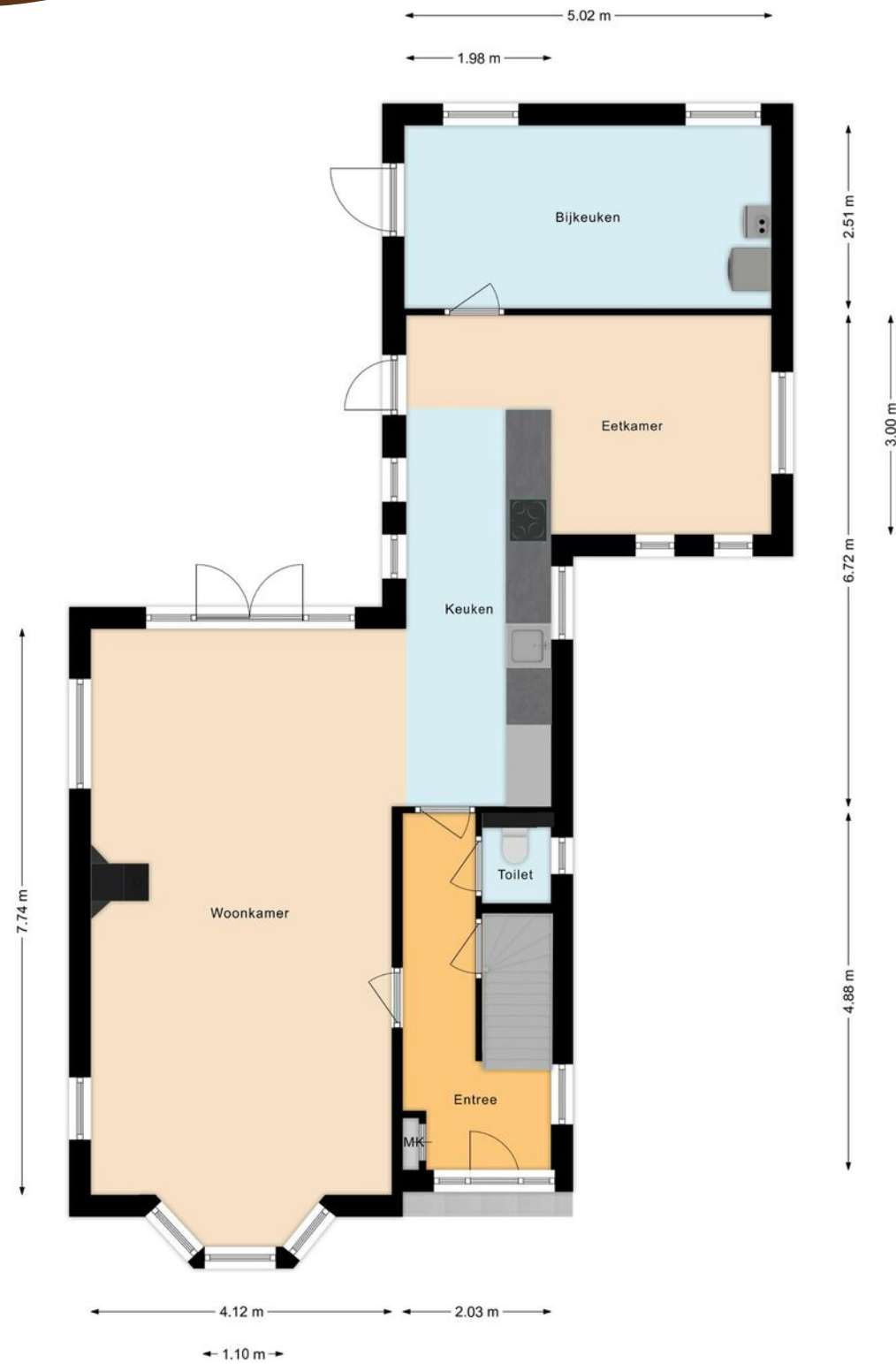


Assendelft, Dorpsstraat 242

bertvanvulpen.nl

Plattegrond

Begane grond



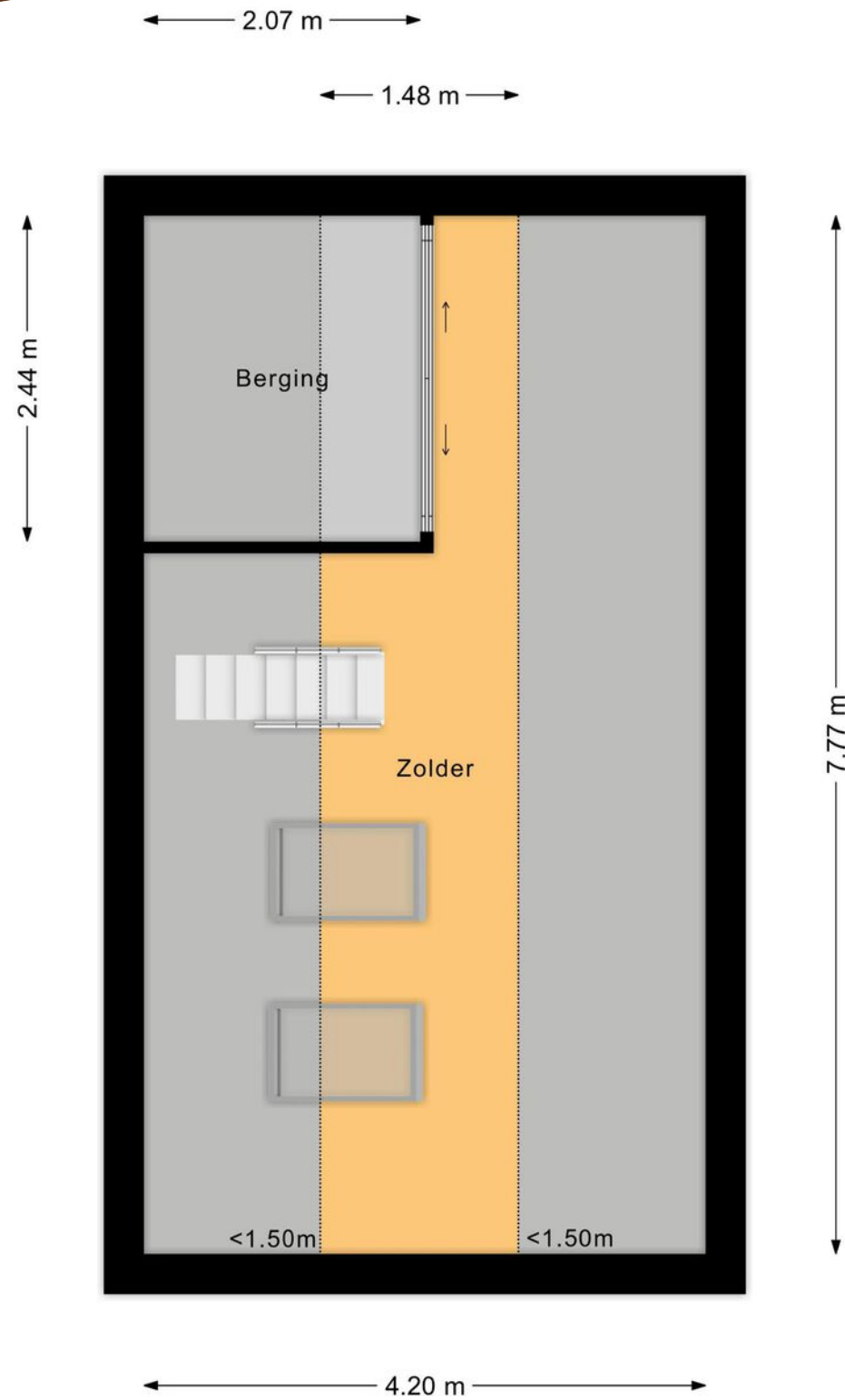
Plattegrond

Eerste verdieping

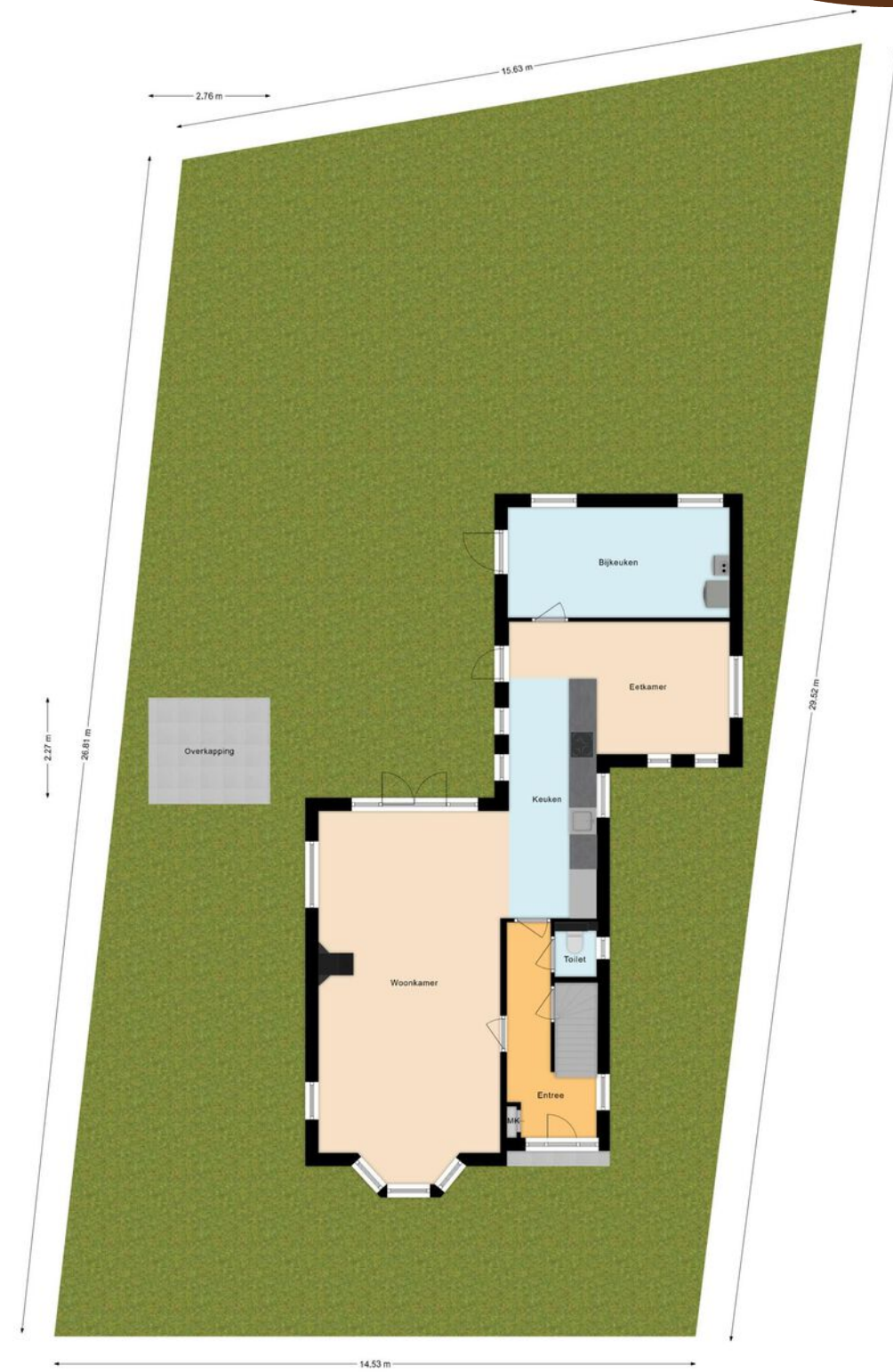


Plattegrond

Zolder



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Assendelft
Sectie O
Perceel 1555

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2023
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
Woning - Interieur			
Houtkachel			•
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in trapkast	•		
- Inbouwkast slaapkamers	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- overgordijnen	•		
- vitrages	•		
- rolgordijnen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- parketvloer	•		
- houten vloer(delen)	•		
- laminaat	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron			•
- oven	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		
- koffiezetapparaat		•	
Keukenaccessoires, te weten			
- Wijnrek			•
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			•
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen woonkamer en hal	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Speelhuisje	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
Regenton	•		
Zonnewijzer		•	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		
- vlaggenmast(houder)	•		
- Trampoline (in ground)			•
- Houthok	•		

Belangrijke informatie

In deze fraaie, totaal gerenoveerde VRIJSTAANDE JAREN '30 WONING zal het je aan niets ontbreken. De woning met voortuin en diepe achtertuin is recent uitgebouwd, ligt met de achtertuin aan het water en biedt een fantastisch vrij uitzicht over de weilanden. Kom het woongenot van 2023 ervaren en genieten van de karakteristieke elementen uit de jaren '30, zoals een erker met erkerbank en zelfs nog gegraveerde ramen. Je auto's kun je kwijt op de eigen oprit. Nieuwsgierig wat deze mooie woning nog meer voor je in petto heeft? We nemen je mee:

- Woongenot: 132 m2
- Rustige landelijke ligging
- Voortuin, zijtuin en achtertuin aan het water
- Nieuw terras met steiger aan de sloot
- Lichte woonkamer met erker en schouw met houtkachel
- Openslaande deuren naar de tuin
- Fraaie, handgemaakte keuken met leefkeuken/ eetkamer in de uitbouw
- Siemens apparatuur in de keuken
- Drie fijne slaapkamers
- Mooi eigentijds sanitair met o.a. ligbad
- Ruime, lichte zolderkamer met werkplek
- Maar liefst 9 zonnepanelen op de uitbouw
- Centrale ligging met alle voorzieningen op loop- of korte fietsafstand

Loop je met ons mee?

We parkeren de auto op de eigen oprit en bereiken via de voortuin de overkapte voordeur. Lichte entree met

garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast, zwevend toilet en toegang tot de woonkamer en de keuken.

De lichte, sfeervolle woonkamer heeft aan de voorzijde een authentieke erker en een zijraam en aan de achterzijde hoge raampartijen met openslaande deuren naar de tuin. Er bevindt zich een schouw in de woonkamer met een houtkachel. In 2021 is achter in de woonkamer een uitbouw gerealiseerd met een doorgang naar een fraaie keuken en aansluitend een woonkeuken. De keuken is op maat gemaakt door een interieurbouwer en heeft houten fronten. Je vindt er een vaatwasser, een oven, een inductieforuis met geïntegreerde afzuiginstallatie, een koelkast met vriezer en een Quooker. (alles van Siemens). In de woonkeuken is plaats genoeg voor een eettafel, ook is er een eetbar voor 2 personen. Drie ramen zorgen voor een mooie lichtinval. In de woonkamer en in de uitbouw ligt laminaat op de vloer. Het laminaat in de uitbouw heeft een stenen look.

Eerste verdieping:

Via de mooi beklede trap bereik je de overloop met toilet. Hier zijn drie fijne slaapkamers en de badkamer te vinden. De grootste slaapkamer heeft zelfs een infrarood sauna! In twee slaapkamers ligt tapijt, in de andere kamer houten vloerdelen. De licht betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een inloopdouche met regendouche, een designradiator en een badmeubel met wastafel en spiegel.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de lichte zolderverdieping bereikbaar. Deze multifunctionele ruime is geschikt als werkplek of hobbyruimte, maar kan ook als slaapkamer dienst doen. Daglicht komt via twee Velux dakramen binnen en een raampje met binnenluiken aan de voorzijde van de woning.

Tuin:

De woning heeft een ruime voortuin, een eigen oprit, een afgesloten zijtuin (achterom) en een fraai aangelegde, beschutte, grotendeels groene achtertuin met een terras en vlonder aan het water (2022). Er is ook een grasveld waar kinderen heerlijk kunnen spelen. Er is ruimte genoeg voor een loungeplek en om een eettafel buiten te plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. Je hebt in de achtertuin een prachtig uitzicht over een groen polderlandschap. Je hebt hier een optimale privacy. In de tuin staat een houten berging zonder elektra.

Kenmerken van de woning

- ✔ Geheel recent gerenoveerde VRIJSTAANDE jaren '30 woning
- ✔ Zowel binnen als buiten uitstekend onderhouden
- ✔ Mooi aangelegde tuin aan het water met vrij uitzicht
- ✔ Landelijk gelegen met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand
- ✔ Energielabel: C
- ✔ 9 Zonnepanelen (2021)
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

Belangrijke informatie

Parkeren:

Op de oprit naast het huis kunnen drie auto's worden geparkeerd.

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande woning (1928) met vrij uitzicht is gelegen in de wijk Centrum in Assendelft. De achtertuin grenst aan een sloot, waarachter zich uitgestrekte weidegebieden bevinden. Het huis is gesitueerd op nog geen tien minuten fietsen van het centrum van Assendelft, waar je de supermarkt, de sportschool, de kapper, horeca en tal van andere winkels kunt aantreffen. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. Op loopafstand van de woning vind je het sportpark van Assendelft, met de voetbalvereniging, de tennisvereniging en een skatepark.

De bushalte staat op enkele minuten lopen en het station Krommenie-Assendelft bevindt zich op ongeveer een kwartier fietsen. Met de auto ben je in 7 minuten op de snelweg A8, die aansluit op de A7 en op de ring A10. Vanwege de centrale ligging rijd je in zo'n 20 minuten naar Amsterdam, Haarlem, Alkmaar of naar het strand.

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.

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 (1928). 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.

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 NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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 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.



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