



**Beste
Bert,**

**Wat een prachtige
woning!**

Assendelft

Vaardijk 60

 **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 € 650.000 k.k.

Woonoppervlakte
149 m²

Inhoud
624 m³

Perceeloppervlakte
671 m²

Energielabel
D

De woonkamer

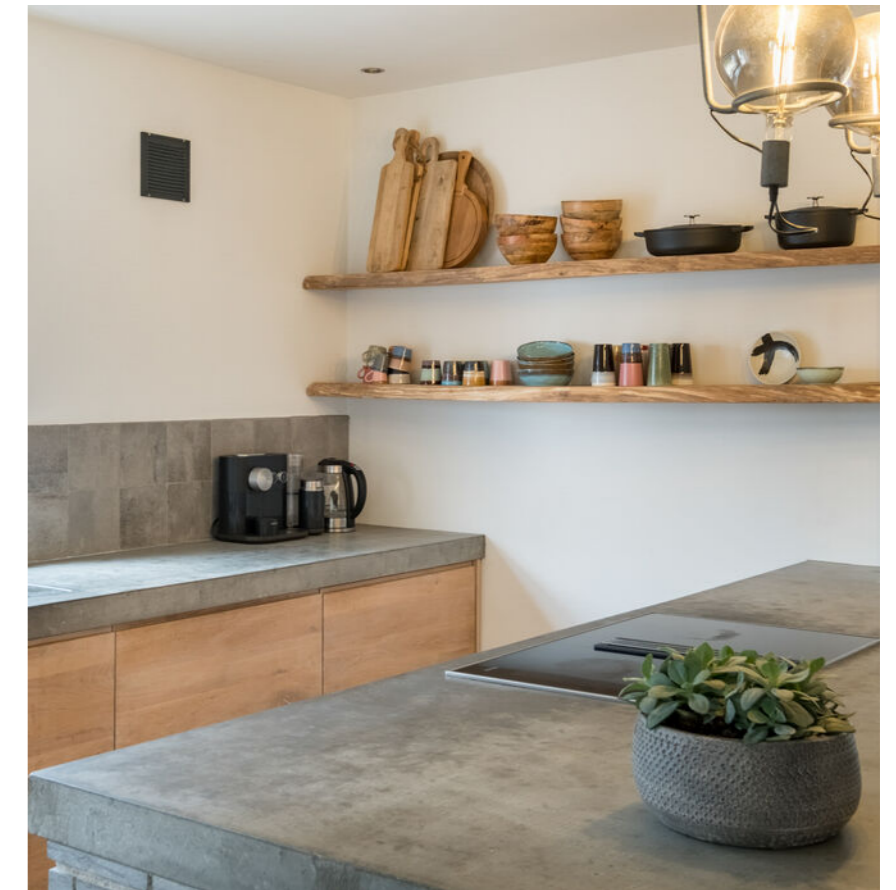
De lichte woonkamer heeft verschillende raampartijen en aan de voorzijde een erker. Je hebt hier dus prachtig lichtinval!



De keuken



Hier zijn geen woorden voor maar **WAUW!!** Wie wil hier nou niet koken en zijn gasten uitnodigen om heerlijk te tafelen?





De keuken (KOAK Design) heeft licht houten greeploze fronten en een kookeiland met eetbar voor vier personen. Je vindt er een vaatwasser, een oven, een combi magnetron met oven, een inductiekookplaat (Miele) met ingebouwde afzuigfunctie en een koelkast met vriezer. In de keuken bevindt zich een deur naar de tuin.



Via een dubbele deur bereik je de serre/bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, het staande toilet, kastruimte en de garderobe. Deze multifunctionele ruimte heeft een deur naar de tuin.

De verdieping

Hier bevinden zich
aan een lange gang
drie royale
slaapkamers en de
badkamer.

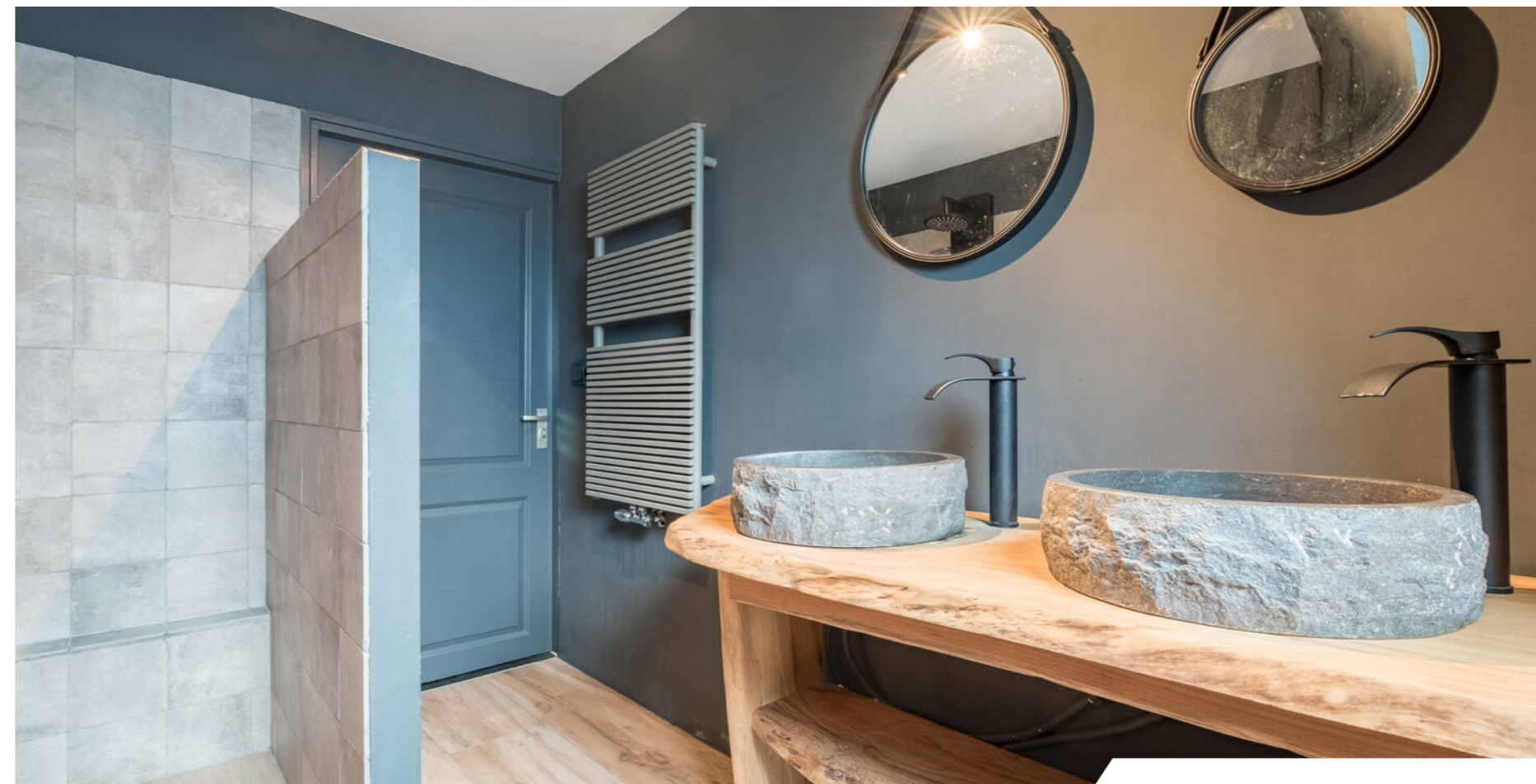
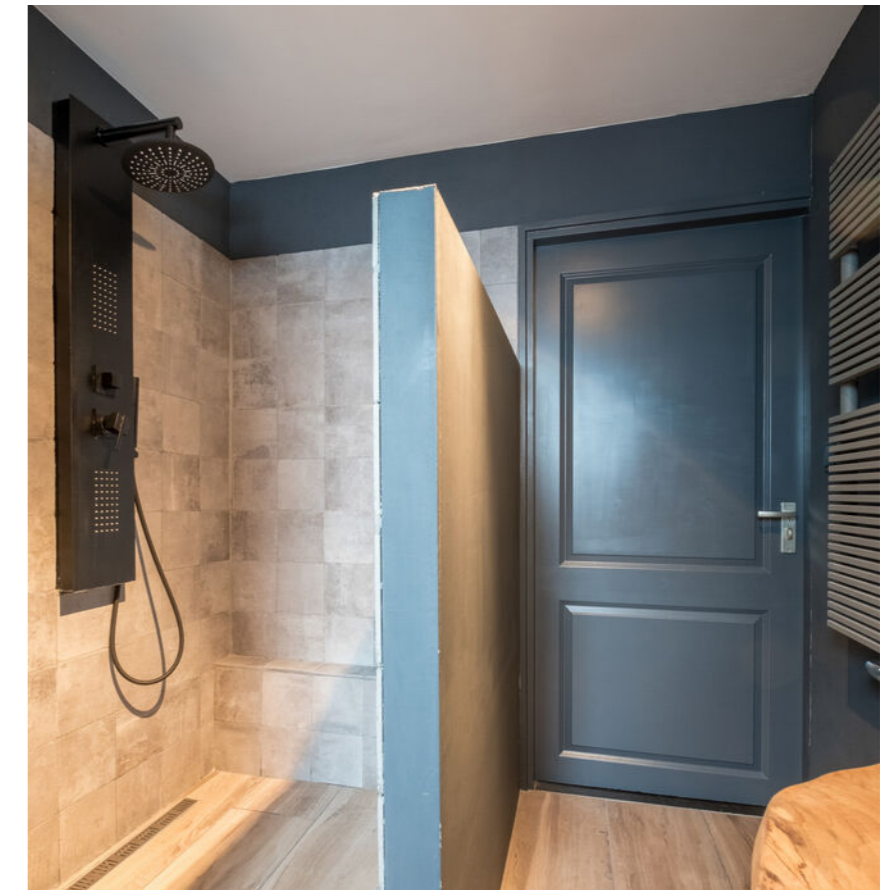


De badkamer



Ook hier is er weer nagedacht over ieder detail en het resultaat mag er dan ook zijn.

Dit huis is een oase van rust en luxe!





In de slaapkamer aan de voorzijde is een trap naar de vide, waar een loungeplek gerealiseerd kan worden.

Wat een fijne plek om te loungen!

Kantoor/garage/ overkapping

In de tuin bevindt zich een ruim tuinhuis met eigen opgang en elektra, ideaal voor een eigen kantoor en/of praktijkruimte.



De tuin

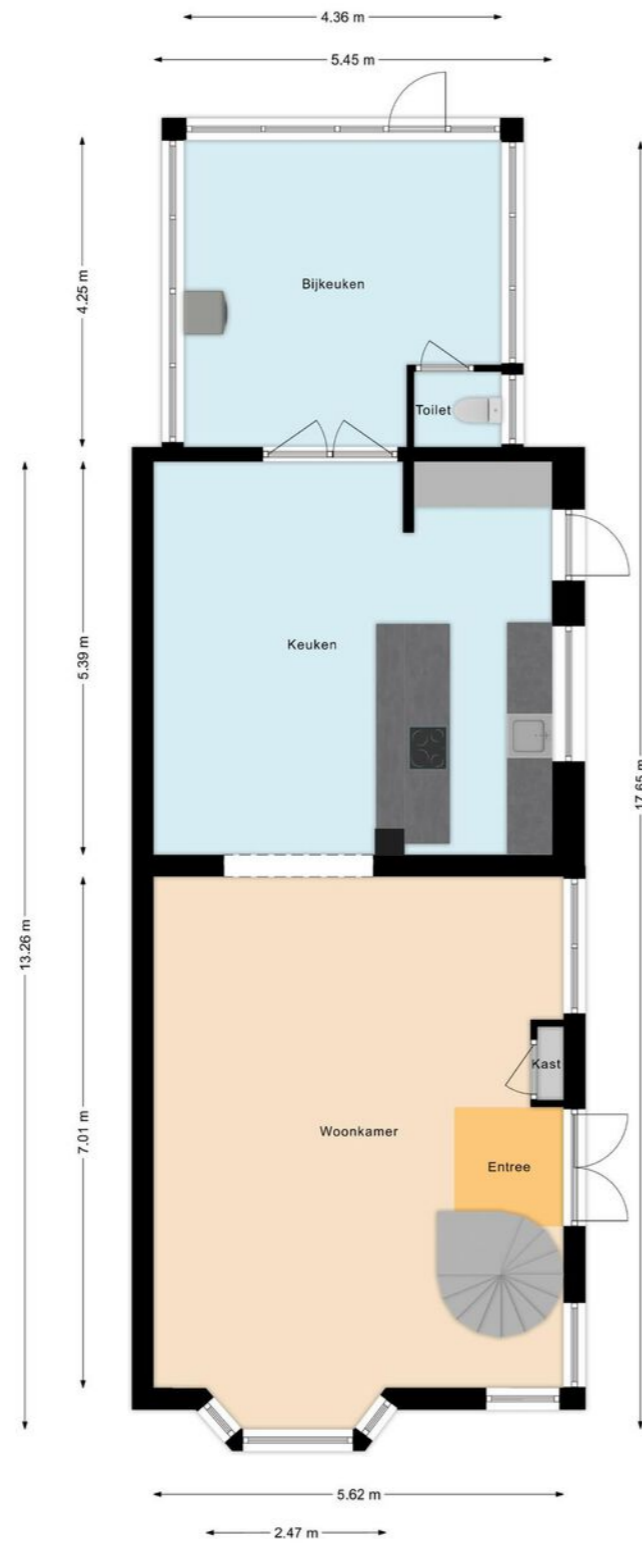
De woning heeft een beschutte voor-, zij- en achtertuin.





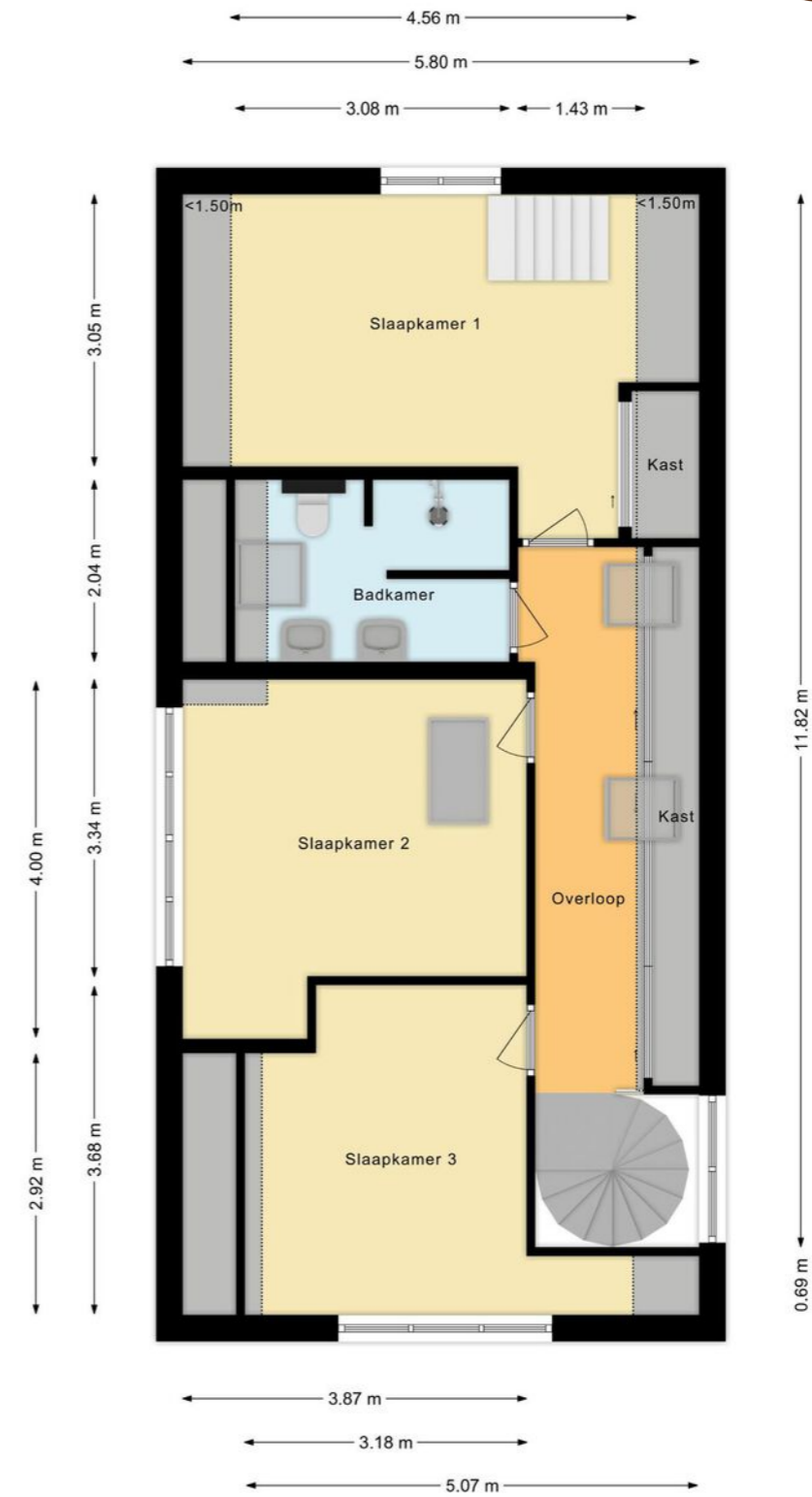
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

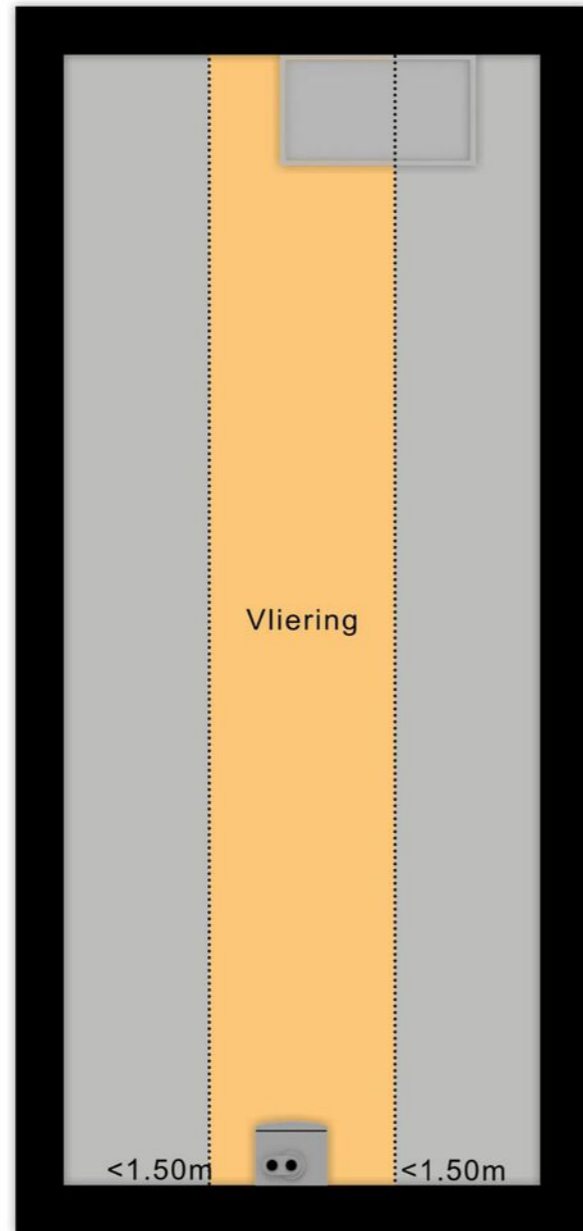
Eerste verdieping



Plattegrond

Vliering

← 2.95 m →



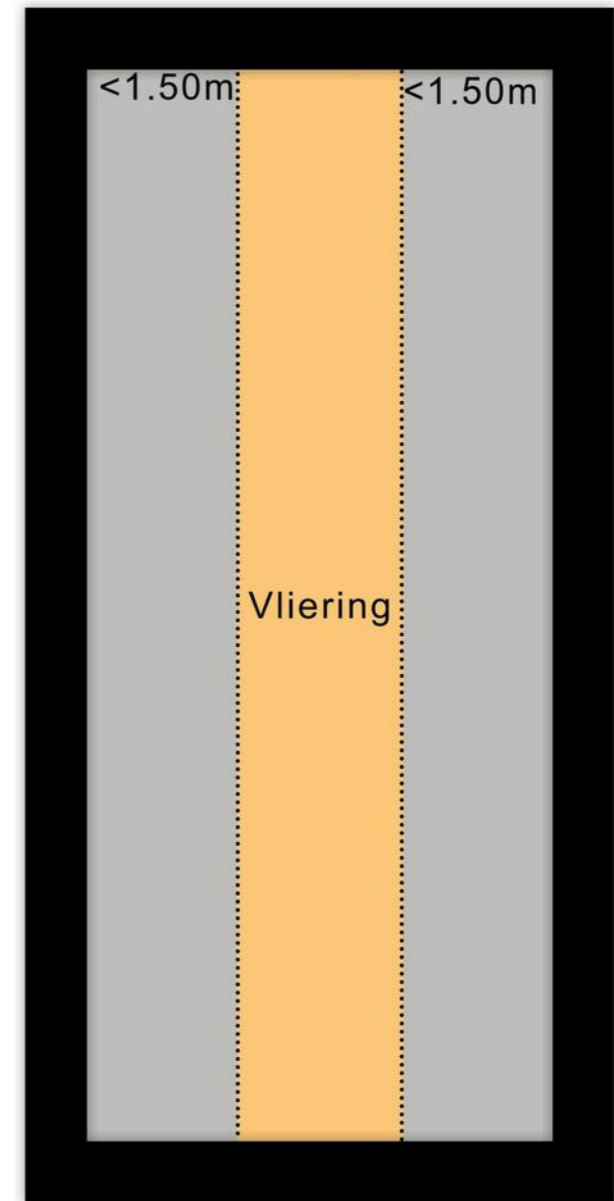
← 1.15 m →

↑ 7.00 m ↓

Plattegrond

Vliering

← 2.25 m →



← 0.81 m →

Uw referentie: Vaardijk60



Deze kaart is noordgericht
 12345 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Assendelft
 Sectie A
 Perceel 3121

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 december 2022
 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			
(Gas)kachels	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
- losse (hang)lampen		•	
- Keukenlamp		•	
- Slaapkamer 1 lamp		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten		•	
- Inbouwkasten	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			•
- gordijnen			•
- overgordijnen			•
- vitrages			•
- rolgordijnen			•
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat		•	
- Losse koelkast		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- Wasbakken en kranen	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Gedeeltelijk losse tegels (bruin/lichtgrijs)	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Kasten in blokhut		•	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		

Belangrijke informatie

In deze stijlvol gerenoveerde VRIJSTAANDE jaren '30 woning vind je zowel binnen als buiten ruimte en rust. De zeer ruime woning met vrij uitzicht over het water heeft een heerlijke buitenruimte met tuin en fraaie overkapping, een eigen oprit, een kantoor met eigen opgang en een garage. Er kan ook nog aan- of uitgebouwd worden. Er is werkelijk over ieder detail nagedacht en het resultaat mag er zijn: dit huis is een oase van rust en luxe. We nemen je mee:

- Woongenot: 149,1 m²
- Ruime, lichte living met moderne open keuken
- Fraaie gasloze keuken met kookeiland
- Nieuwe cv-ketel (februari 2023)
- Hoogwaardige afwerking
- Ruime aanbouw/serre
- 3 royale slaapkamers
- Twee dakkapellen
- Fraaie badkamer
- Separate blokhut/kantoor met overkapping
- Eigen oprit en garage
- Voortuin gelegen aan het water
- Dichtbij voorzieningen

Loop je met ons mee?

Via de eigen brug met smeedijzeren toegangshek bereik je de oprit naast de woning en de overkapte voordeur. Entree met open toegang naar de woonkamer met doorgang naar de keuken. De lichte woonkamer heeft verschillende raampartijen en aan de voorzijde een erker. De kamer is groot genoeg om er een ruime zithoek en een grote eettafel te plaatsen.

Je hebt er een prachtige lichtinval. Naast de erker vind je de fraaie open trap naar de eerste verdieping en achterin de kamer is de open doorgang naar de moderne open keuken.

De keuken (KOAK Design) heeft licht houten greeploze fronten en een kookeiland met eetbar voor vier personen. Je vindt er een vaatwasser, een oven, een combi magnetron met oven, een inductiekookplaat (Miele) met ingebouwde afzuigfunctie en een koelkast met vriezer. In de keuken bevindt zich een deur naar de tuin. Via een dubbele deur bereik je de serre/bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed, het staande toilet, kastruimte en de garderobe. Deze multifunctionele ruimte heeft een deur naar de tuin. Op de begane grond ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de open trap in de kamer bereik je de overloop. Hier bevinden zich aan een lange gang drie royale slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping heeft aan beide kanten een dakkapel en verschillende Velux dakramen waardoor daglicht binnenkomt. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde, één aan de voorzijde en de derde slaapkamer en de badkamer liggen centraal op de verdieping. De middelste slaapkamer heeft ook nog een bergvlisering. De fraaie, eigentijdse badkamer is voorzien van twee waskommen met spiegel, een designradiator,

Belangrijke informatie

een zwevend toilet en een inloofdouche met regendouche. In de slaapkamer aan de achterzijde is een trap naar de vide, waar een loungeplek gerealiseerd kan worden.

Kantoor/garage/overkapping:

In de tuin bevindt zich een ruim tuinhuis met eigen opgang en elektra, ideaal voor een eigen kantoor en/of praktijkruimte. Aan de ruimte vast bevinden zich een garage en een overkapping met een riante loungeplek.

Tuin:

De woning heeft een beschutte voor-, zij- en achtertuin. De ruime tuin is deels betegeld, deels groen. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een verhoogd betegeld terras. Achterin de tuin staat een bergschuurtje zonder elektra.

Parkeren:

Je kunt parkeren op de eigen oprit en in de eigen garage.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie woning(1937) met vrij uitzicht ligt op een heerlijke plek aan het water van de Nauernasche Vaart in de kindvriendelijke buurt Langeheit. 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.

Kenmerken van de woning

- ✔ Stijlvol gerenoveerde, ruime VRIJSTAANDE jaren '30 woning
- ✔ Gelegen op ruim perceel aan het water
- ✔ Eind maart wordt de nok van het dak vernieuwd
- ✔ Vrijstaande blokhut/kantoor/praktijkruimte met eigen ingang
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Overkapping met loungeplek, garage en eigen oprit
- ✔ Rustig gelegen met alle voorzieningen dichtbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima 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.

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 1937. 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.

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

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 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.**



Assendelft, Vaardijk 60

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