



**Beste  
Bert,**

**Wat een leuke woning  
aan het water!**

**Assendelft**

Ossenven 20

 **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 € 525.000 k.k.

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

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

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

Energielabel  
**B**



# De woonkamer

Wat een gezellige royale living met maar liefst twee afzonderlijke schuifpuien naar de zonnige achtertuin.





# De keuken



In deze fraaie open  
keuken (vernieuwd in  
2021) kan de  
kookliefhebber  
heerlijk aan de slag!  
Naast de gebruikelijke  
apparatuur is de  
keuken v.v. Quooker,  
stoomoven en  
wijnkoeler.





# 1e Verdieping

Hier bevinden zich twee royale slaapkamers en een wat kleinere, een apart toilet en de badkamer.





# Het sanitair



Het sanitair is licht en modern. Zowel beneden als op de 1e verdieping is er een apart toilet. De badkamer is v.v. inloopdouche, fraaie dubbele wastafel en een heerlijk ligbad.





## 2e Verdieping

Naast veel bergruimte, een vloering en de aansluitingen voor witgoed en c.v. op de overloop, zijn hier nog twee fraaie kamers.





# De tuin

Tja.. en dit wil iedereen natuurlijk!  
Genieten van een zonnige tuin aan het water!

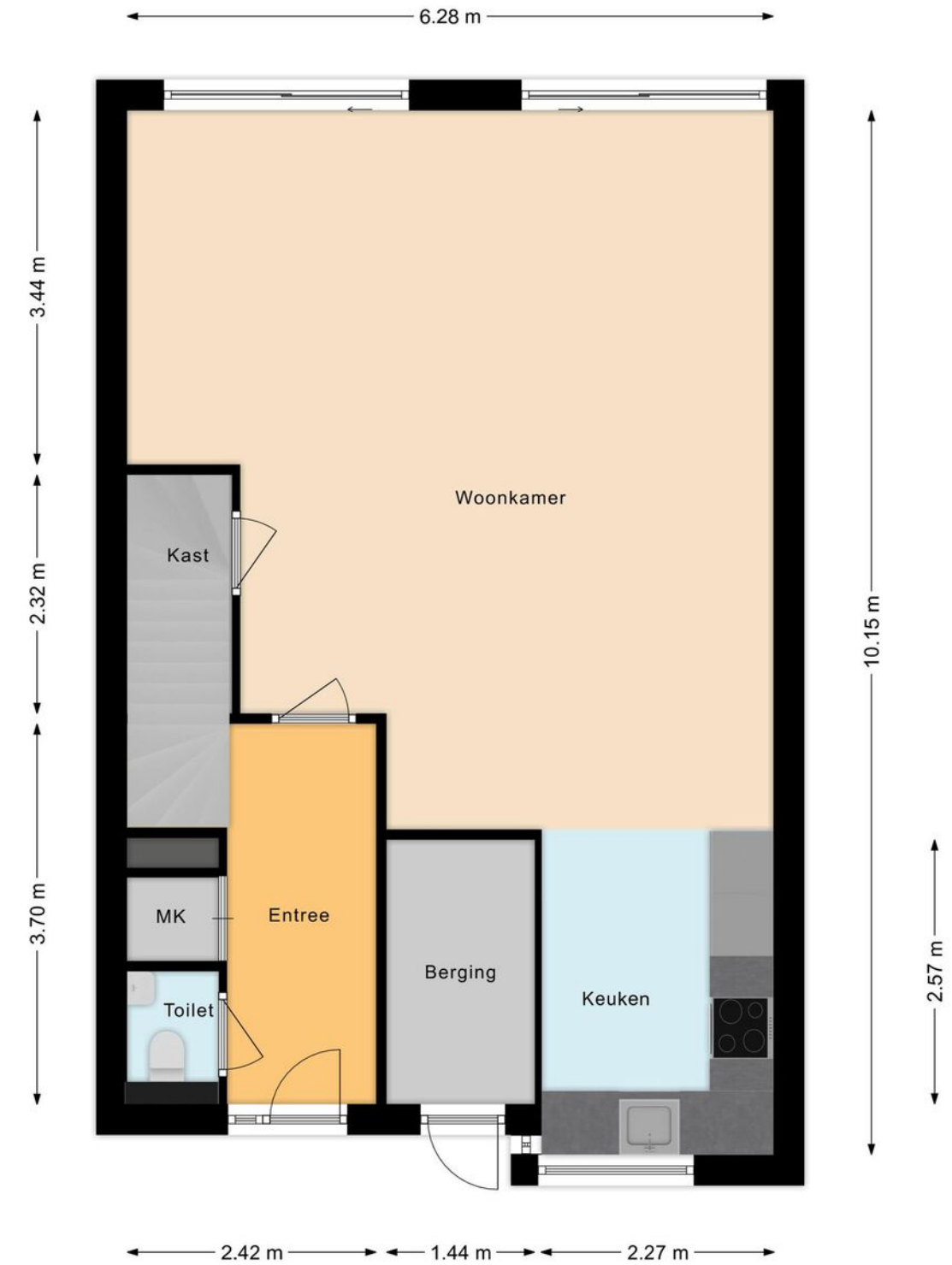






# Plattegrond

Begane grond





# Plattegrond

Eerste verdieping

# Plattegrond

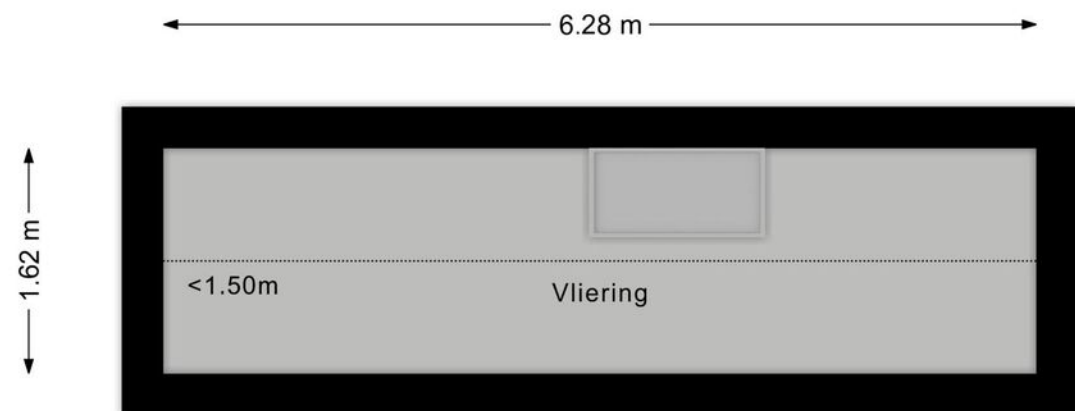
Tweede verdieping



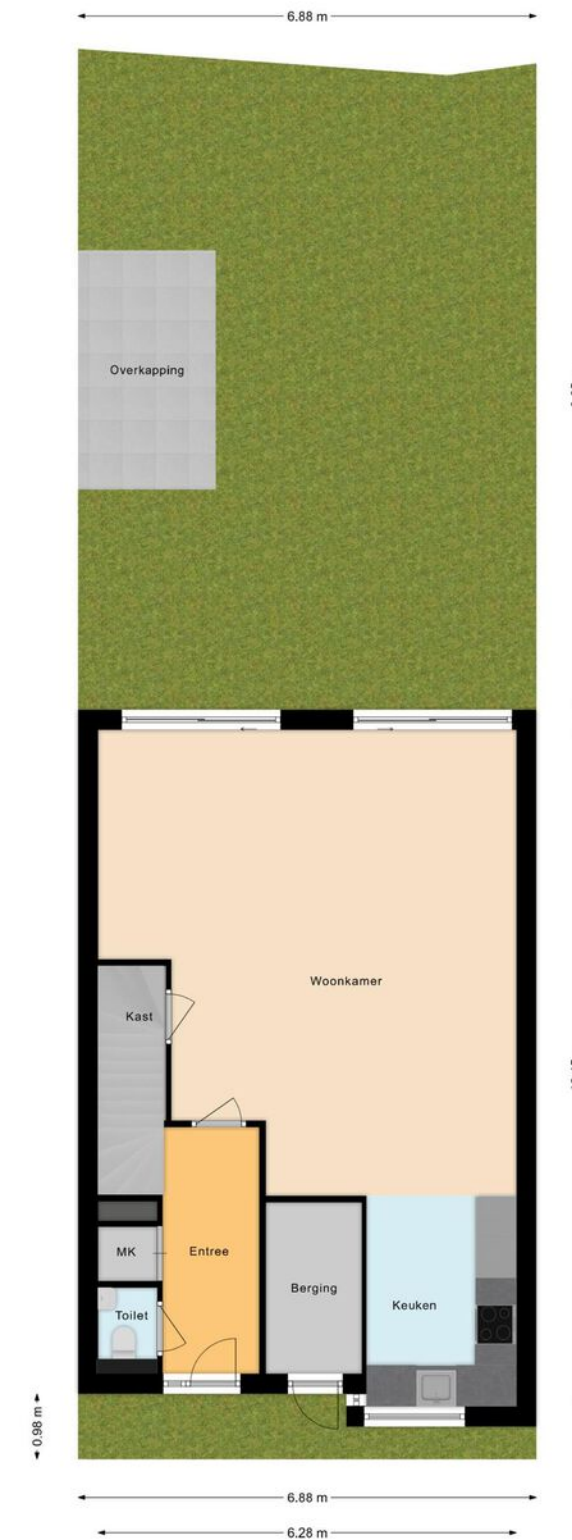


# Plattegrond

Vliering

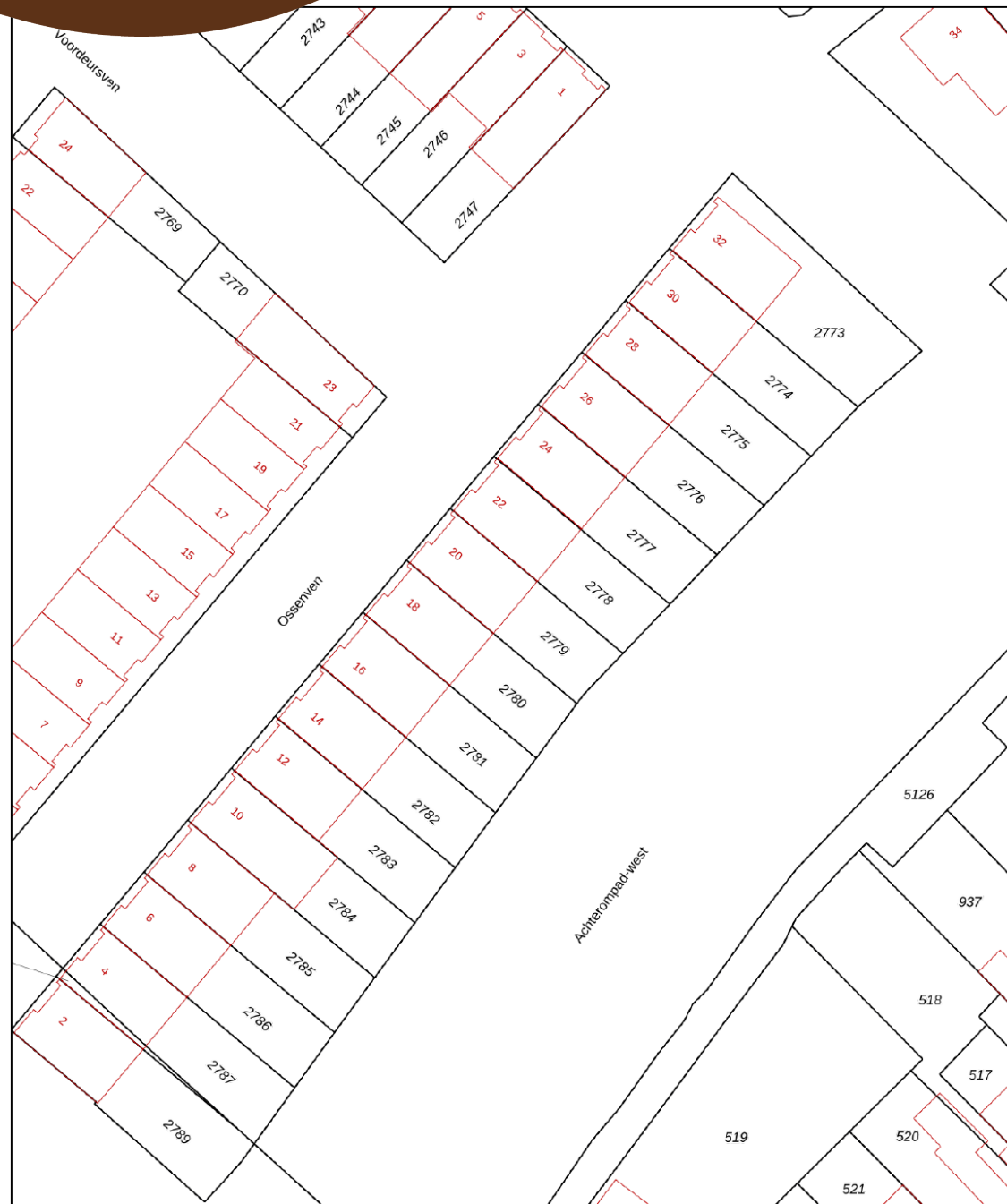


# Overzichtsplattegrond





Uw referentie: ---



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 N  
Perceel 2779

**kadaster**

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- losse (hang)lampen		•	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- vitrages	•		
- rolgordijnen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
- Luxaflex	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron	•		
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		•	
- Wijnkoeler	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- jacuzzi/whirlpool			•
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toiletkast			•
- toilet	•		
- toiletrolhouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
Zonwering buiten	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		•	
Zonnepanelen	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	•		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Overkapping	•		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		
- vlaggenmast(houder)	•		



# Belangrijke informatie

Prachtige eengezinswoning in Assendelft met een hardhouten vlonder aan het water!

Een unieke kans doet zich voor om jouw droomhuis te bemachtigen in het gezellige Assendelft!

Deze ruime tussenwoning uit 2005 biedt alles wat je zoekt in een ideale eengezinswoning. Van het vrije uitzicht tot de moderne voorzieningen en de rustgevende achtertuin aan het water, deze woning heeft het allemaal. Laat je verrassen door de perfecte combinatie van comfort en stijl. Mis dit niet! Bel ons vandaag nog voor een bezichtiging.

Hoogtepunten van de woning:

Bouwjaar 2005: Deze woning is gebouwd met hoogwaardige materialen en aandacht voor detail, waardoor je kunt genieten van moderne gemakken en stijl.

Ligging aan het water: Stel je voor dat je elke dag kunt ontwaken met het kalmerende geluid van kabbelend water in je eigen achtertuin.

In woonwijk gelegen: Gelegen in een rustige, gezinsvriendelijke woonwijk, waar je je meteen thuis zult voelen.

Vrij uitzicht: Geniet van een onbelemmerd uitzicht vanuit je eigen woning en ervaar het gevoel van vrijheid.

Energielabel B: Dit label is nog van voor de plaatsing van 13 zonnepanelen en de nieuwe CV-ketel.

Omschrijving van de woning

Bij het betreden van de woning op de begane grond,

word je begroet door een lichte en ruime woonkamer met een open keuken, welke in 2021 geheel is vernieuwd en voorzien is van diverse inbouwapparatuur waaronder zelfs een Quooker, stoomoven en wijnkoeler. De begane grond biedt ook toegang tot de prachtige achtertuin op het zuidoosten.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een badkamer met een ligbad, dubbele wastafel, wastafelmeubel en een inloopdouche. Hier kun je volledig tot rust komen na een lange dag.

De tweede verdieping heeft nog eens twee comfortabele slaapkamers, waardoor deze woning ideaal is voor grotere gezinnen of mensen die behoefte hebben aan extra ruimte voor hobby's, werkplek, of gastenkamers.

Tevens biedt deze verdieping toegang tot de vliering.

De achtertuin is een oase van rust met een hardhouten vlonder aan het water, waar je jouw eigen boot kunt aanleggen. Er is zelfs ruimte voor een jacuzzi, zodat je het hele jaar door kunt ontspannen in je eigen achtertuin. De fraaie aankleding van de tuin en de ligging zorgen ervoor dat je hier van circa 8.00 tot 19.00 uur kunt genieten van de zon.

Deze woning is ook nog voorzien van een nieuwe ketel (2021), maar liefst 13 zonnepanelen (2021) en de gevel is opnieuw geïmpregneerd (2022), waardoor je niet alleen comfortabel kunt wonen, maar ook kunt bijdragen aan een duurzame toekomst.

# Belangrijke informatie

Je auto parkeer je rondom de woning.

Omgeving:

De gezinsvriendelijke woonwijk is gunstig gelegen ten opzichte van winkels, scholen, en andere voorzieningen. Je vindt diverse supermarkten, winkels en restaurants in de buurt, waardoor je alledaagse boodschappen gemakkelijk kunt inslaan. Bovendien zijn scholen en kinderdagopvang op korte afstand, wat ideaal is voor gezinnen met kinderen.

De bereikbaarheid met de auto is ook gunstig. Assendelft ligt op korte afstand van steden als Amsterdam, Haarlem, en Alkmaar, en er zijn goede openbaar vervoer verbindingen en snelwegen in de buurt.

Wacht niet langer en maak van deze woning jouw thuis! Bel ons nu voor een bezichtiging en ervaar zelf de comfort van deze fijne eengezinswoning in Assendelft.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Fraaie ligging aan het water!
- ✔ Tuingerichte woonkamer met open keuken (2021)
- ✔ Gezinswoning: 5 slaapkamers
- ✔ Energiezuinig: 13 zonnepanelen
- ✔ Heerlijke tuin op zuidoosten met overkapping
- ✔ Alle voorzieningen nabij
- ✔ Uitvalswegen snel bereikbaar
- ✔ Volle eigendom
- ✔ Energielabel B; dit is van voor plaatsing zonnepanelen, en nieuwe c.v. ketel (2021)



# 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 volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## 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.

## 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 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**