



**Beste  
Bert,**

**Dit is mijn droomhuis!**

**Assendelft**

Zwarte Ring 27

 **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 € - k.k.

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

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

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

Energie label  
**A**

# De woonkamer

Royale woonkamer met eiken vloer, rustige wanden, veel licht en open doorkijk naar keuken en veranda.



# De keuken



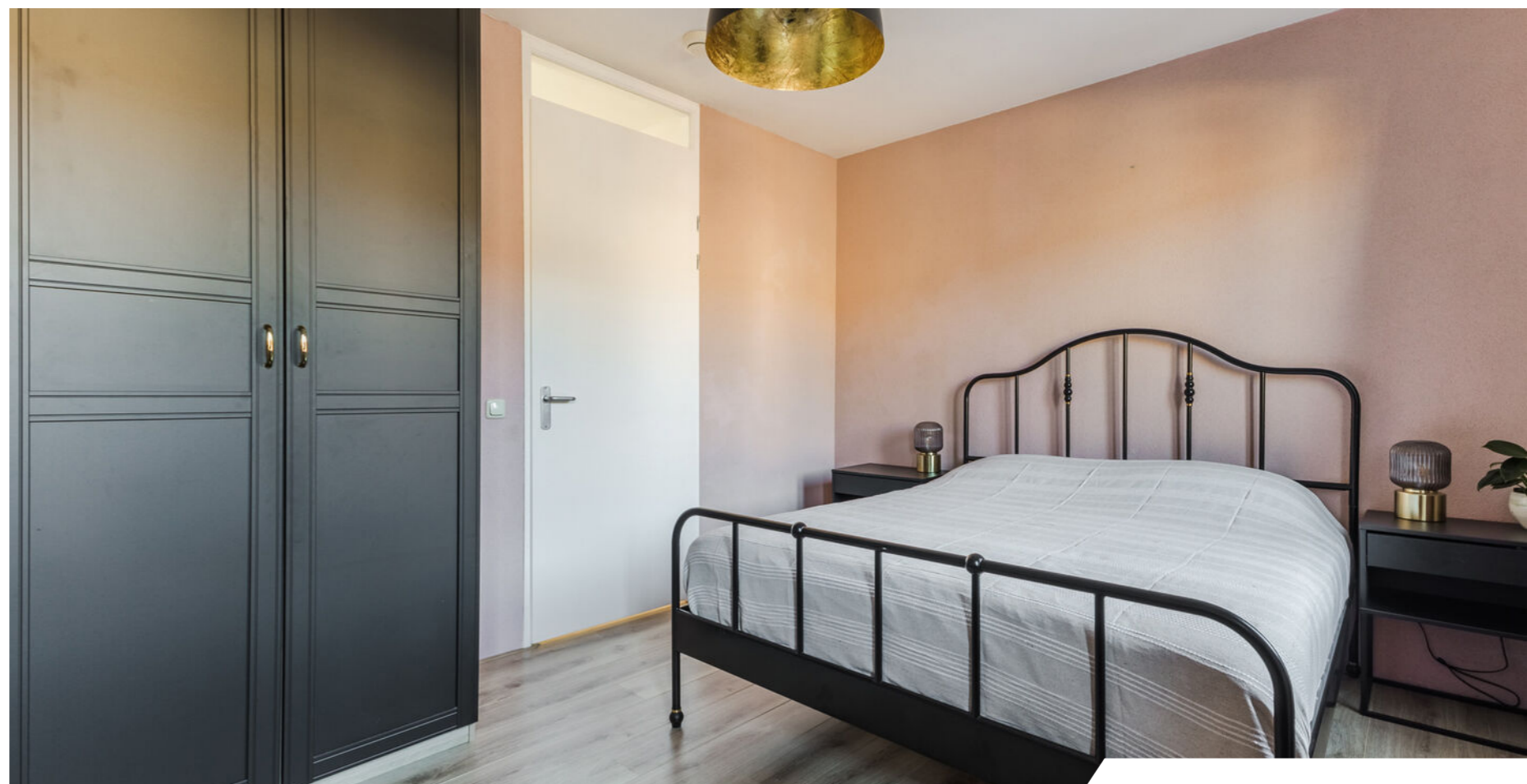
Koken wordt hier een feestje!

Deze keuken kreeg een slimme upgrade met een extra middenblok, perfect als werk- of borrelplek. Strakke witte kasten, donkere werkbladen en veel opbergruimte met lades en kasten maken het praktisch en modern.



# De 1e verdieping

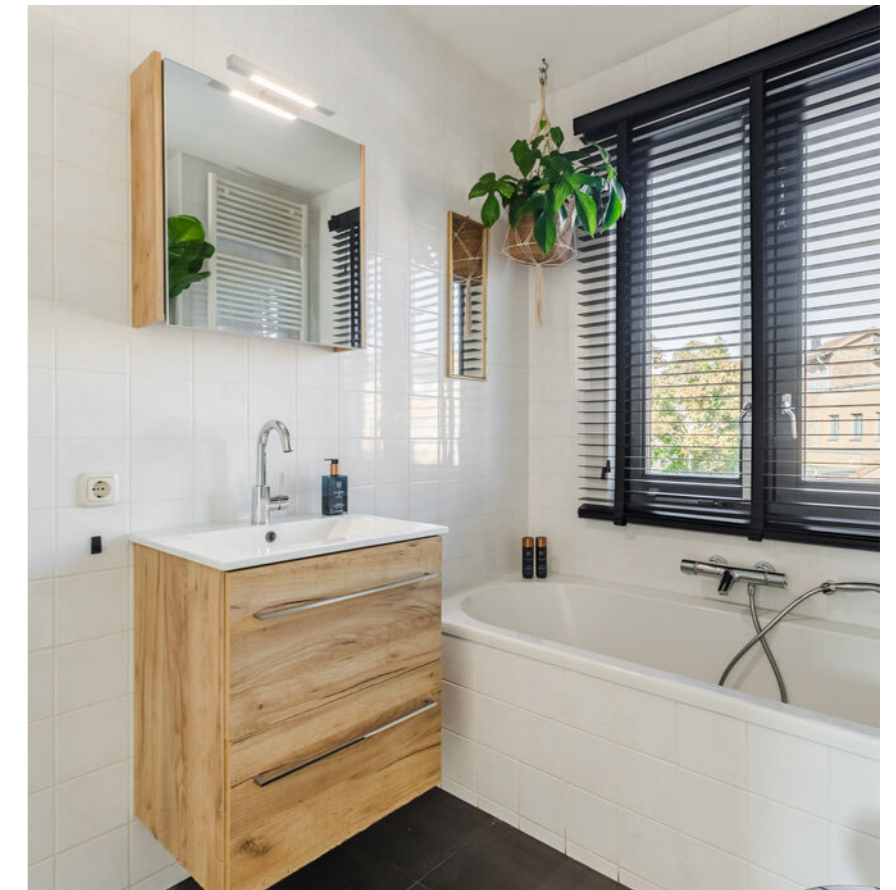
Drie ruime, lichte slaapkamers, een moderne badkamer en handige wasberging.



# De badkamer



De royale badkamer is in 2019 gerenoveerd en keurig afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wandtegels. Deze ruimte is voorzien van een zwevend toilet, badmeubel met wastafel, ligbad en inloopdouche.



# De 2e verdieping

Twee lichte slaapkamers met nette afwerking en volop handige opslagruimte.



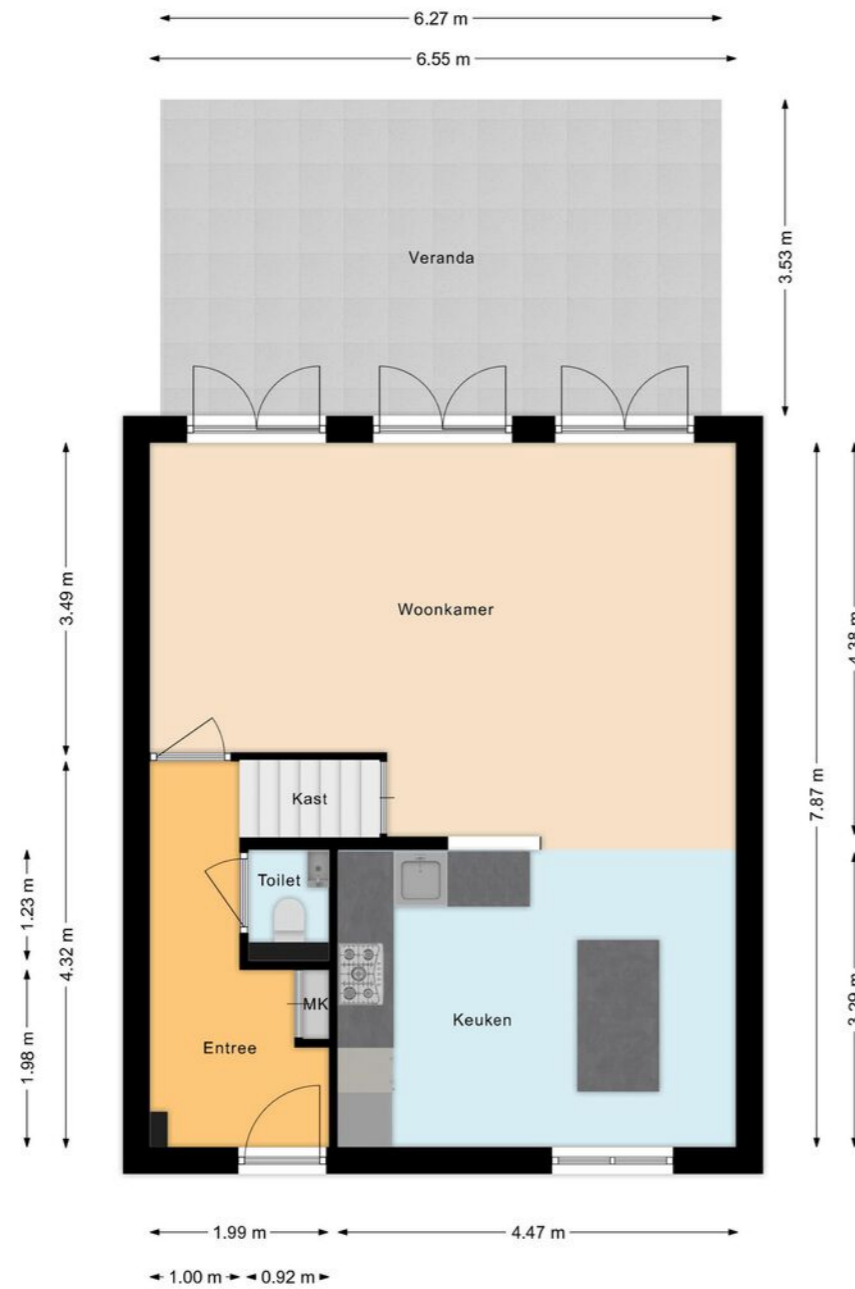
# De tuin

Zonnige tuin met veranda, relaxhoek, veel privacy en handige berging achterin.



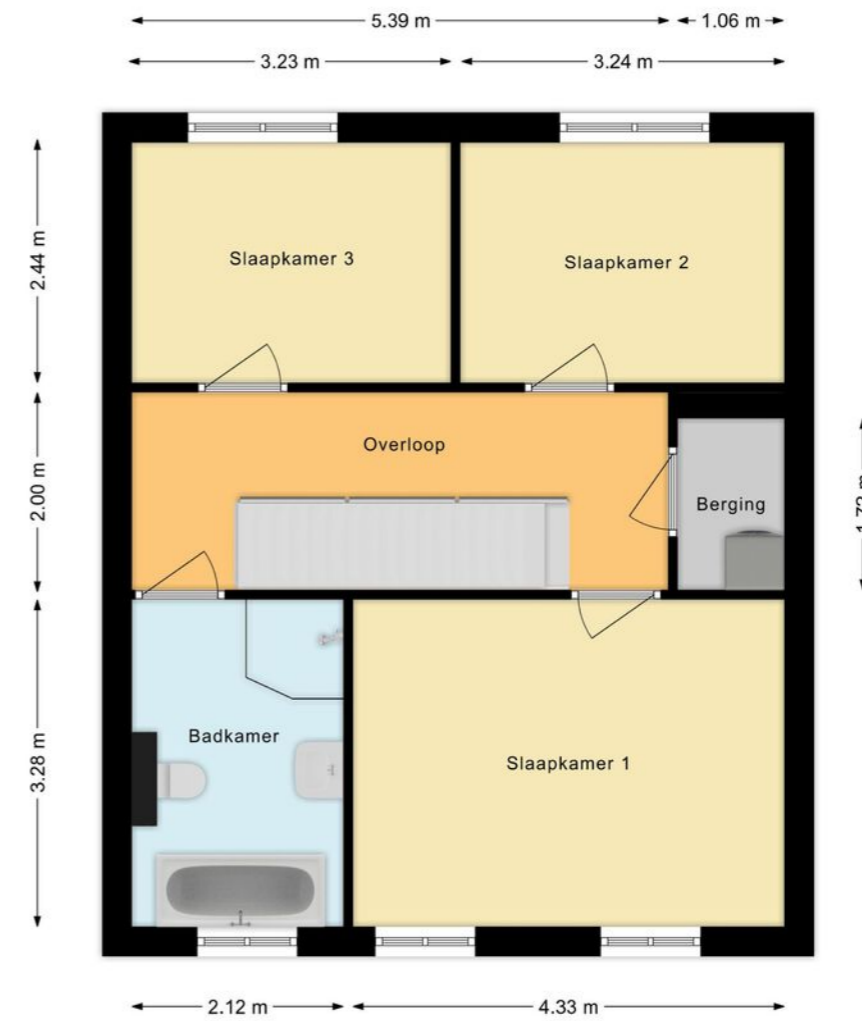
# Plattegrond

Begane grond



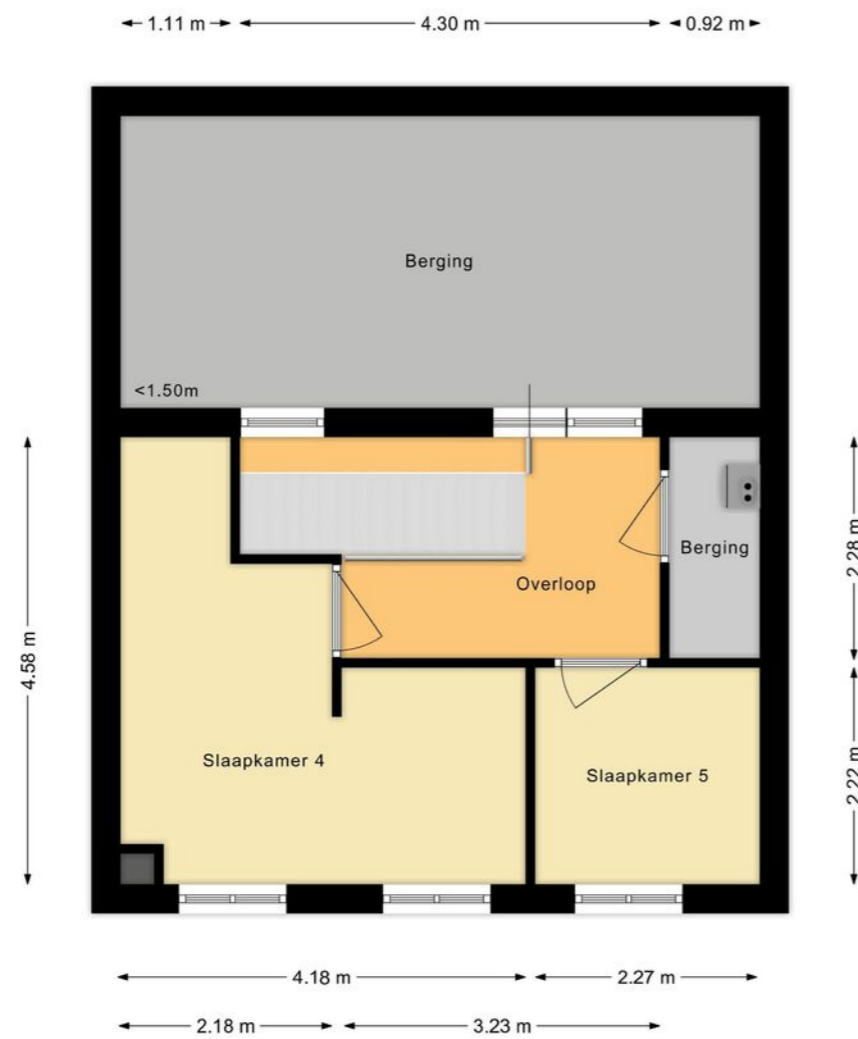
# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



# Ligging

Kadastrale kaart N 3449

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Assendelft	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3449	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2025  
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		•	
Kledingkast Zolder			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Gordijnrails en gordijnen + Vitrage slaapkamer voorzijde		•	
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Veranda	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kast/werkbank onder Veranda	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
2 x Electrische Terrasverwarmer/ Heater			•

# Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een ruime en instapklare woning op een toplocatie in Assendelft? Dan zou dit zomaar jouw droomhuis kunnen zijn! Met een ruime en lichte woonkamer, grote keuken, vijf slaapkamers, uitstekend sanitair, een prachtige veranda en een zonnige achtertuin is dit huis van alle gemakken voorzien. Hier kom je elke dag met plezier thuis.

Met energielabel A, uitstekende isolatie en een WTW-installatie is deze woning ook enorm energiezuinig. En laten we vooral de geweldige locatie niet vergeten! Je woont in de geliefde en kindvriendelijke wijk Saendelft, nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Enthousiast? We nemen je mee:

- Woongenot: 133 m<sup>2</sup>
- Netjes onderhouden
- Royale en sfeervolle woonkamer met meerdere openslaande deuren naar de veranda
- Grote en nette keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vijf keurig afgewerkte slaapkamers
- Ruime badkamer met toilet, wastafel, ligbad en inloopdouche
- Veel bergruimte aanwezig
- Zonnige achtertuin met veel privacy
- Mooie veranda met vlonder en lichtstraat

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de netjes verzorgde voortuin, die is aangelegd met zowel tegels als groen, bereik je de fraaie voordeur van deze woning. Na binnenkomst beland je in een ruime en netjes afgewerkte entreehal met meterkast, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

In de royale woonkamer ligt een prachtige eiken vloer en zijn de wanden in rustige kleuren afgewerkt.

Dankzij het grote raam aan de voorzijde en de drie paar openslaande deuren naar de veranda aan de achterzijde, valt er veel natuurlijk licht naar binnen. In de woonkamer is een deel van de muur naar de keuken doorgebroken, waardoor er een mooie doorkijk is ontstaan.

De keuken stamt uit 2007 en is in 2019 uitgebreid met een extra keukenblok in het midden. Het heeft een strak design met witte keukenkastjes en donkere werkbladen. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser (2024), gasfornuis, afzuigkap (2024), magnetron, oven en koelkast. Er is volop kastruimte, waaronder meerdere lades. Een deel van de keuken wordt verlicht met inbouwspots.

Onder de trap is een praktische kast gemaakt, die bereikbaar is vanuit de woonkamer.

# Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Via de eikenhouten trap in de entreehal bereik je de eerste verdieping. Hier vind je de eerste drie slaapkamers, een badkamer en een berging. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Ze zijn allemaal ruim opgezet, fraai afgewerkt en heerlijk licht.

De royale badkamer is in 2019 gerenoveerd en keurig afgewerkt met zwarte vloertegels en witte wandtegels. Deze ruimte is voorzien van een zwevend toilet, badmeubel met wastafel, ligbad en inloopdouche.

Op de eerste verdieping van het huis vind je verder nog een berging met daarin de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer. Net als op de eerste verdieping zijn deze netjes afgewerkt en lekker licht. Daarnaast is er op deze verdieping volop opslagruimte aanwezig.

Tuin:

Een geweldige plek voor liefhebbers van het buitenleven! Deze tuin is fraai aangelegd met een combinatie van tegels, siergrind, kunstgras en borders met beplanting. Aan het huis grenst een mooie veranda met vlonder en lichtstraat. Hier kun je heerlijk overdekt loungen.

Ook in de tuin zelf is genoeg ruimte voor een comfortabele relaxplek. Door de gunstige ligging profiteer je van veel zonuren. Genieten van de zon doe je in alle rust, want door de schuttingen rondom ervaar je veel privacy. Achterin de tuin staat een berging met genoeg ruimte voor je tuinspullen en fietsen.

# Belangrijke informatie

Parkeren:  
Openbaar parkeren.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie tussenwoning (2007) is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Saendelft. Je wandelt binnen 10 minuten naar winkelcentrum De Saen, waar je terecht kunt voor al je dagelijkse boodschappen en enkele gezellige eet- en drinkgelegenheden. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je de nabijgelegen plaatsen Krommenie (10 minuten fietsen) en Zaandam (15 minuten rijden) bezoeken.

Dankzij de gunstige ligging vind je alles wat je nodig hebt op korte afstand. Scholen (basis- en voortgezet onderwijs), kinderdagverblijven, sportfaciliteiten, parken en de huisarts liggen allemaal vlakbij.

Ook de bereikbaarheid van deze woning is uitstekend. Met meerdere bushaltes in de buurt en NS-station Krommenie-Assendelft op korte fietsafstand, heb je snel toegang tot het openbaar vervoer. Met de trein reis je binnen no time naar Zaandam of Amsterdam. Ook met de auto ben je altijd snel op weg. De uitvalswegen A8, A9 en A10 zijn vlot bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Comfortabele, instapklare en energiezuinige tussenwoning met heerlijke tuin
- ✔ Veel lichtinval
- ✔ In 2022 zijn alle buitenkozijnen en deuren van de gehele woning en schuur geschilderd
- ✔ De badkamer en het toilet zijn in 2019 gerenoveerd
- ✔ Volledig geïsoleerd
- ✔ Gelegen in een geliefde wijk
- ✔ Veel voorzieningen in de buurt
- ✔ Uitvalswegen dichtbij
- ✔ Energielabel: A
- ✔ 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.

## 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.

### 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 gebruiksovervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, 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.

## 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.**



# Hypotheeken 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.



#### Hypotheek

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

Zeilstraat 67  
1075 SE 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, Zwarte Ring 27

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**