



**Beste
Bert,**

**Wat een prachtige
woning!**

Assendelft

Tegelzetter 47

 **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 € 890.000 k.k.

Woonoppervlakte
165 m²

Inhoud
661 m³

Perceeloppervlakte
369 m²

Energielabel
A

De woonkamer

De ruime, lichte
tuingerichte
woonkamer is
verdeeld in een woon-
en eetgedeelte.



De keuken



Het eetgedeelte is nabij de U-vormige keuken aan de voorzijde gesitueerd. Je vindt er een eetbar, vaatwasser, een oven, een magnetron, een inductiekookplaat met 5 zones, een koelkast, een vriezer (koelkast en vriezer beide inbouw), een close-in boiler en een Quooker.



De 1e verdieping

Hier tref je drie royale slaapkamers, een separaat toilet met fonteintje en de badkamer aan.



Het sanitair



De eigentijdse badkamer ligt centraal op de verdieping. Deze is voorzien van twee wastafels met spiegels, een badmeubel en een inloofdouche met regendouche. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.



De 2e verdieping



Hier tref je een ruime, lichte vierde slaapkamer aan. Via de overloop heb je toegang tot een ruim dakterras met vrij uitzicht.



De tuin

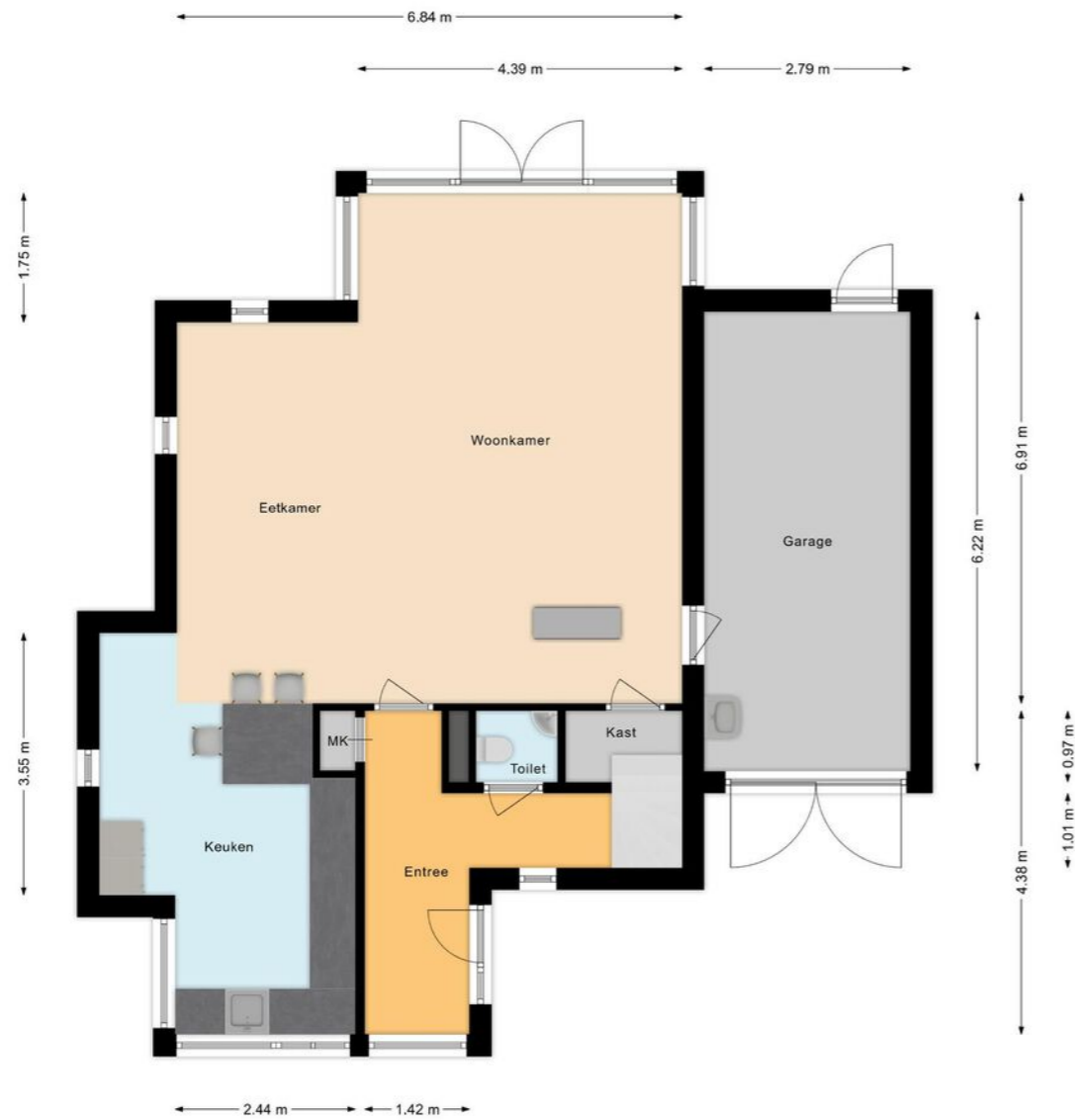
De achtertuin grenst aan het water. Hier is een vlonder gerealiseerd met een loungeplek waar je een bootje kan aanleggen.





Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Assendelft	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie A	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 4760	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in woonkamer onder TV			•
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- vitrages	•		
- jaloezieën	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- houten vloer(delen)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	•		
- vriezer	•		
- vaatwasser	•		
- Quooker	•		
Keukenaccessoires, te weten			
- Boiler	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toiletkast	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
- boiler	•		
- geiser	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	•		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	•		
- Tuinset (loungeset)			•
- Overige 2 tuinsetjes	•		

Belangrijke informatie

Wat een prachtig en comfortabel huis is dit! Deze zeer ruime vrijstaande woning (2009) met diepe tuin aan het water is uitstekend onderhouden en ENERGIEZUINIG. De woning heeft een rustige ligging aan een plantsoentje met alleen bestemmingsverkeer. Een fantastisch familie huis, waar het genieten meteen kan beginnen. De woning heeft een inpandige garage, een eigen oprit en fraai aangelegde tuinen. In de achtertuin met vlonder aan het water tref je een luxe overkapping aan. De woning is o.a. voorzien van 14 zonnepanelen, 3 airco warmtepomp/inverters en een oplaadvoorziening voor plug-in hybride. Is je belangstelling gewekt?

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 165,3 m²
- Fraai aangelegde voor- en achtertuin
- Achtertuin grenst aan het water
- Luxe overkapping met elektrisch verstelbaar lamellendak
- Ruime, lichte woonkamer met open keuken
- Open haard
- Vier zeer royale slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Eigentijdse badkamer met vloerverwarming
- Waskamer
- Ruim dakterras
- Inpandige garage en oplaadvoorziening voor plug-in hybride
- Eigen oprit met twee parkeerplaatsen
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op de eigen oprit of in de garage en bereiken via de zij-/ voortuin de voordeur. Lichte entree met garderobe en meterkast, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open haard en open keuken. De ruime, lichte tuingerichte woonkamer heeft zowel aan de voor- als achterkant een erker met een fijne lichtinval. De woonkamer is verdeeld in een woon- en eetgedeelte. Het eetgedeelte is nabij de U-vormige keuken aan de voorzijde gesitueerd. Deze heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van een eetbar. Je vindt er een vaatwasser, een oven, een magnetron, een inductiekookplaat met 5 zones, een koelkast, een vriezer (koelkast en vriezer beide inbouw), een close-in boiler en een Quooker. Op de begane grond liggen houten vloerdelen.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop. Hier tref je drie royale slaapkamers, een separaat toilet met fonteintje en de badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en een aan de voorzijde. De eigentijdse badkamer ligt centraal op de verdieping. Deze is voorzien van twee wastafels met spiegels, een badmeubel en een inlopdouche met regendouche. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. In twee slaapkamers ligt linoleum, in de derde tapijt.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de open trap bereik je de tweede verdieping. Hier tref je een ruime, lichte vierde slaapkamer aan. Via de overloop heb je toegang tot een ruim dakterras met vrij uitzicht. Ook is hier een separate waskamer te vinden met een spoelbak, de aansluitingen voor het witgoed en de technische installatie.

Tuin:

De woning heeft een deels groene, deels betegelde voor- en achtertuin. De tuinen zijn fraai aangelegd. De diepe achtertuin grenst aan het water. Hier is een vlonder gerealiseerd met een loungeplek en je kunt er een bootje aanleggen. De beschutte tuin biedt veel privacy. Je treft er verschillende terrassen aan, een geïsoleerde houten berging met elektra en een luxe overkapping met elektrisch verstelbaar lamellendak. Een heel fijne tuin om heerlijk tot rust te komen.

Parkeren:

Het huis is voorzien van een keurig afgewerkte inpandige garage. Aan de voorzijde van het huis staat een oplaadvoorziening voor plug-in hybride. De garage is vanuit de woonkamer te bereiken. Doordat de garage extra is geïsoleerd, zijn de deuren iets smaller dan standaard. Ook zijn er twee parkeerplaatsen op de eigen oprit.

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime, goed onderhouden vrijstaande woning met tuin aan het water
- ✔ In gewilde, kindvriendelijke wijk met veilige fiets- en wandelpaden
- ✔ Energiezuinig. Energielabel: A
- ✔ Het huis heeft 14 zonnepanelen en een zonneboiler
- ✔ 3 airco/warmtepomp/inverters aanwezig (in 2 slaapkamers en woonkamer)
- ✔ Alle voorzieningen op loop- of korte fietsafstand
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Volledig 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.

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.

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.

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 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