



**Beste
Bert,**

**Heerlijk ruime
woning!**

Assendelft

Ambachtslaan 4

 **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
120 m²

Inhoud
429 m³

Perceeloppervlakte
119 m²

Energielabel
A

De woonkamer

Deze woonkamer verwelkomt je met een overvloed aan natuurlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde!



De keuken



De keuken heeft crème/witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een slimme combi-heteluchtoven met magnetron-functie, een inductiefornuis, een koelkast, een aparte vriezer en een Quooker (Grohe). Alle apparatuur is van het merk Siemens/ Bosch.



De 1e verdieping

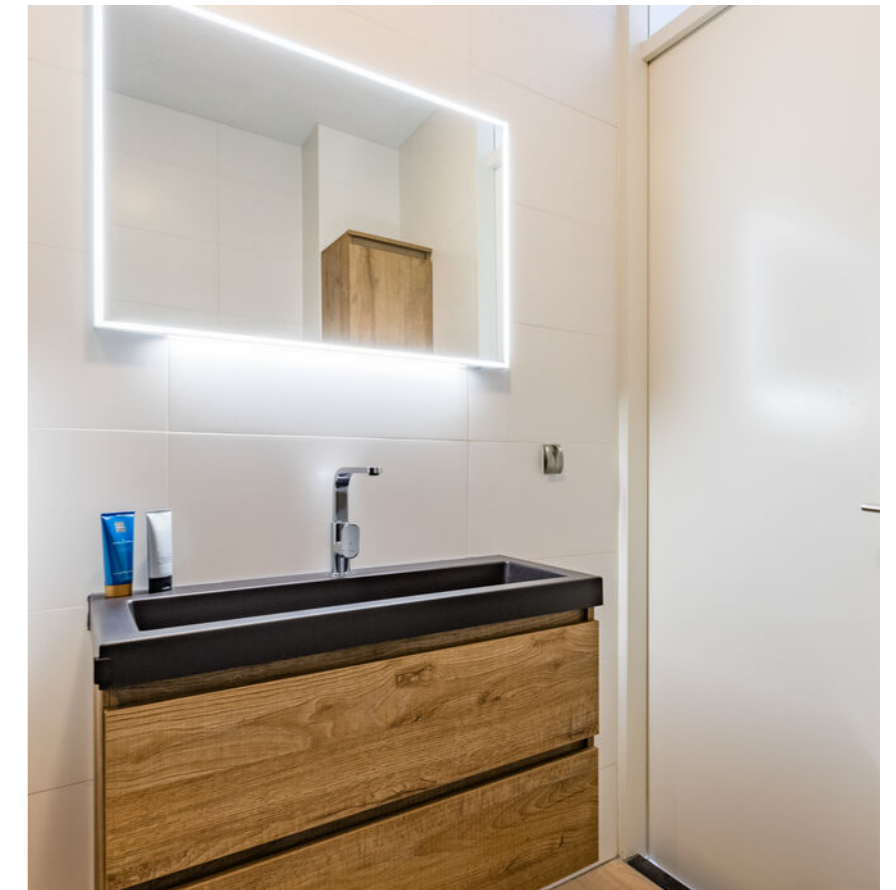
Hier tref je drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer aan.



Het sanitair

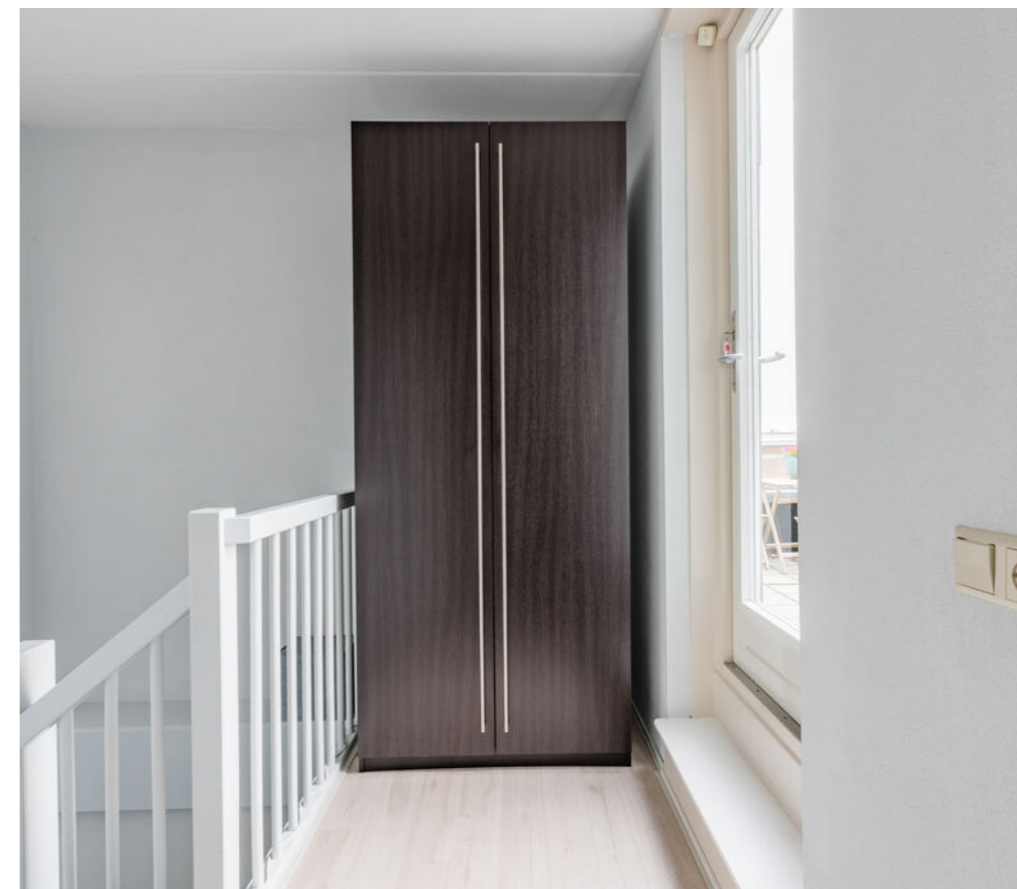


De badkamer en het toilet liggen centraal op de verdieping. De zeer luxe badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en verlichte spiegel (anti condens), verlichte nisjes, een ligbad, een Sunshower en een regendouche en is voorzien van elektrische vloerverwarming.



De 2e verdieping

Ruime vierde slaapkamer, ideaal als slaap- of hobbykamer, met toegang tot zonnig dakterras via de overloop.



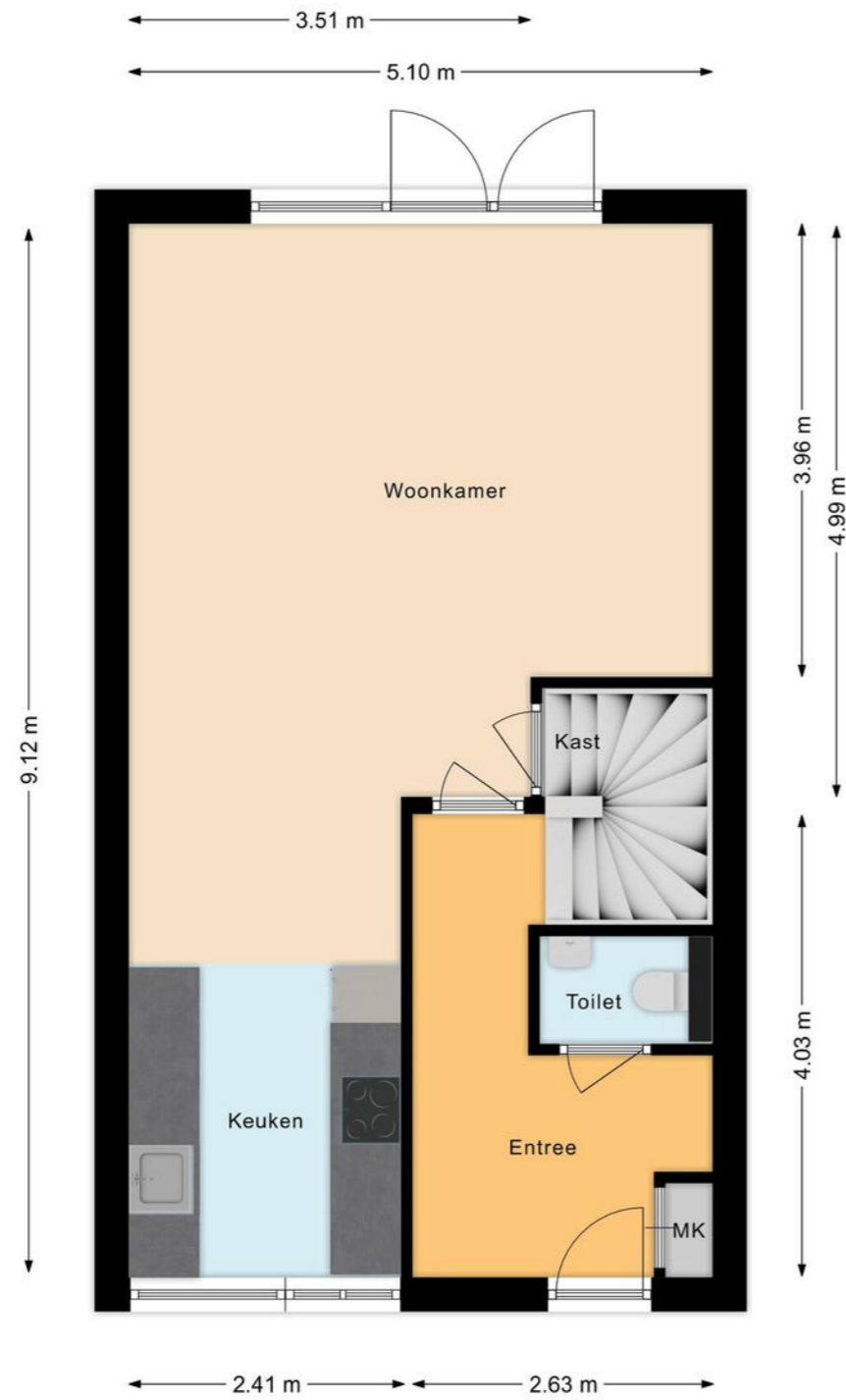
De tuin

De woning beschikt over een diepe, betegelde achtertuin met een houten berging en overkapte loungeplek.



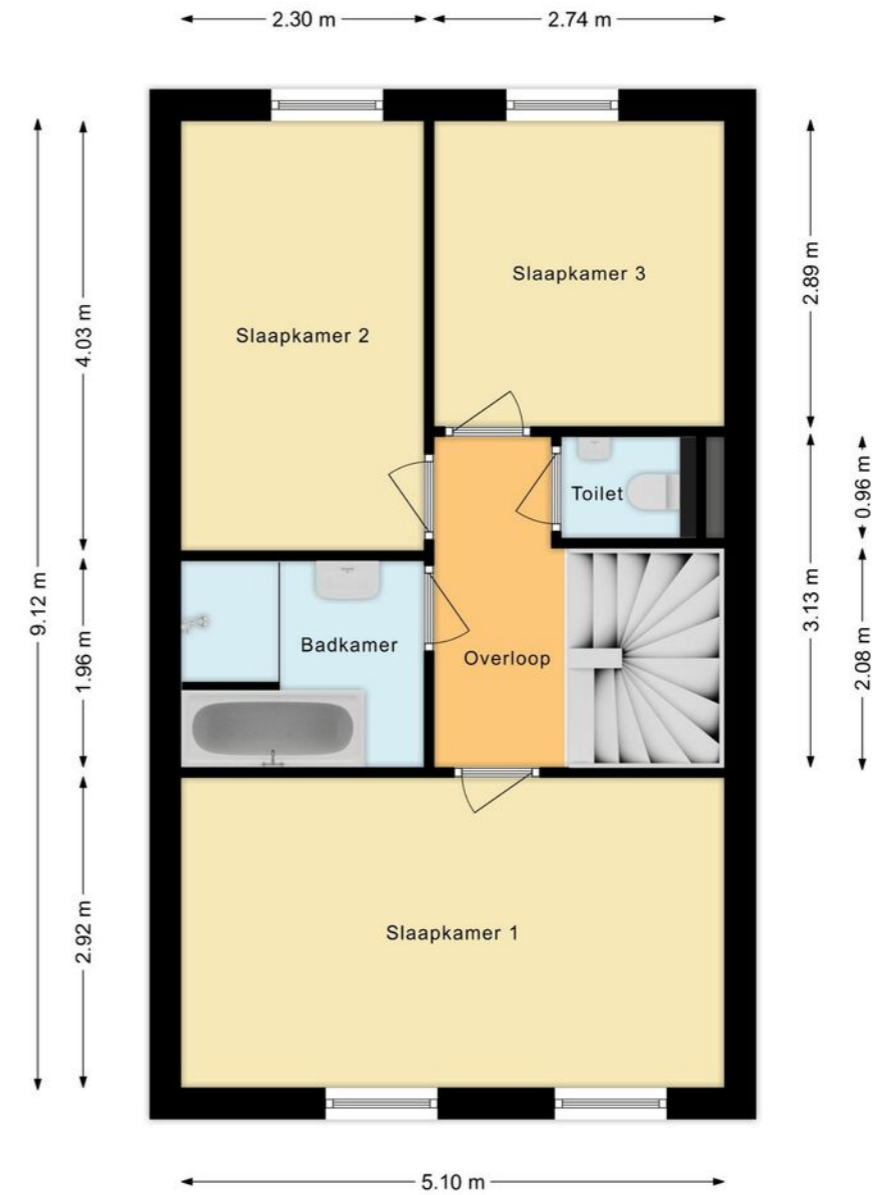
Plattegrond

Begane grond



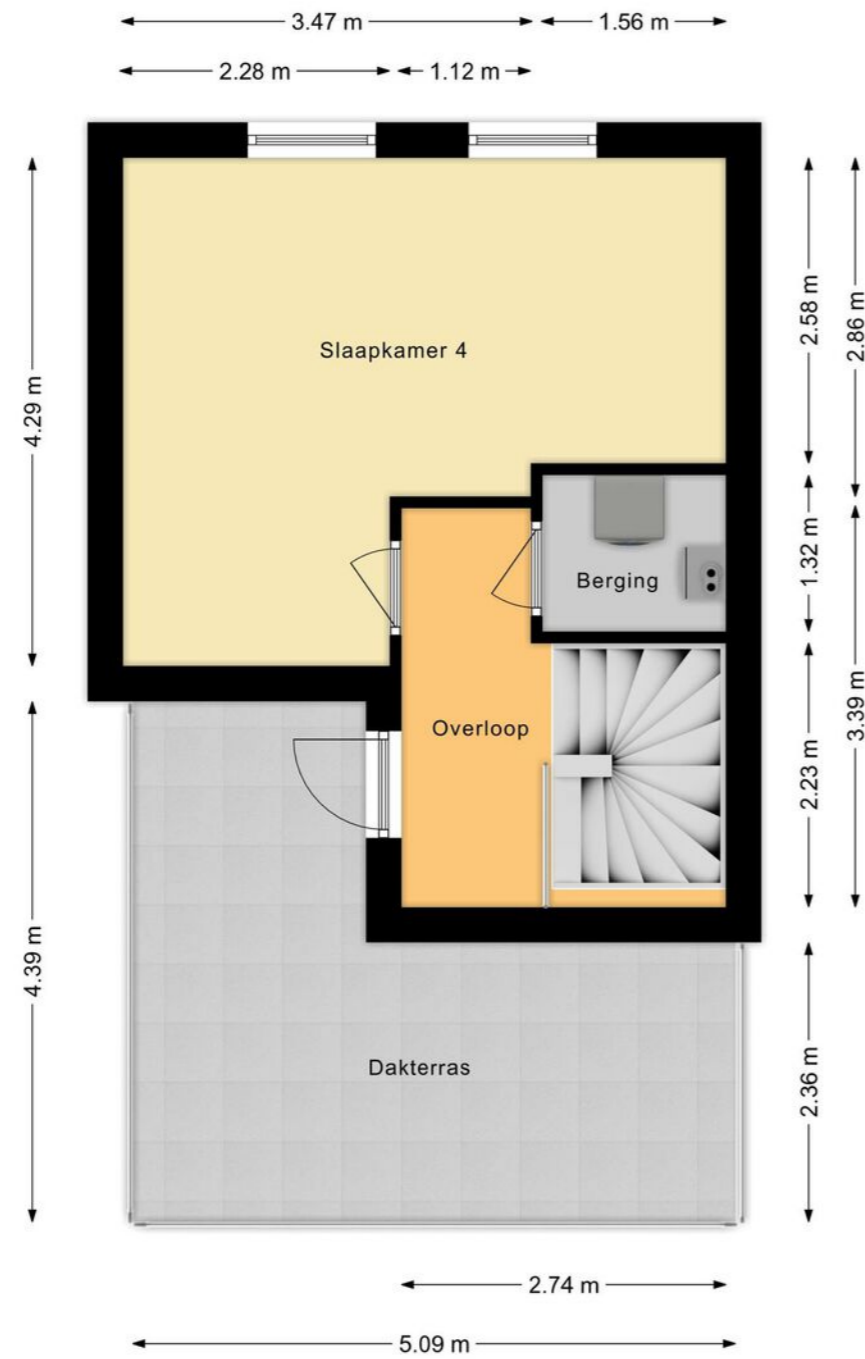
Plattegrond

Eerste verdieping

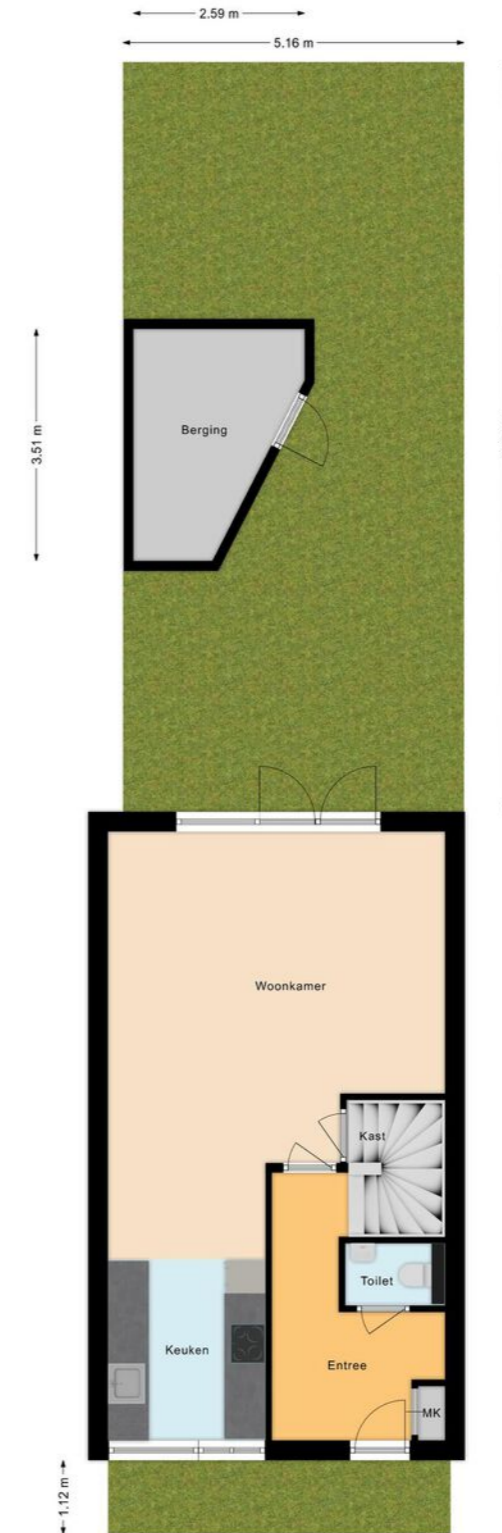


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

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 4675

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 22 januari 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Losse (hang)lampen		•	
Ventilator met afstandsbediening slaapkamer 2de verdieping	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat		•	
Combi-oven/combimagnetron	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Douchetoilet-bril toilet 1e verdieping	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Sunshower infrarood	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	•		
Zonnepanelen	•		
Slimme Tado Thermostaat-knop (grote slaapkamer 1ste verdieping)	•		
Slimme Tado Thermostaat-knop (slaapkamer 2de verdieping)	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
(Voordeur)bel			•
(Klok)thermostaat			•
CV-installatie	•		
Tuin			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		•	
Lampen gaan mee, Buitenverlichting-armatuur Tuin (Lounge en huis-muur) blijven achter.	•		
overkapping lounge in tuin	•		
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

Over te nemen contracten

Belangrijke informatie

Aan de rand van een groene, waterrijke omgeving ligt deze ruime, zeer comfortabele woning met een fraai, ruim, zonnig dakterras en een heerlijke diepe tuin. De woning heeft een lichte living en telt vier ruime slaapkamers. Zowel de begane grond als de luxe, moderne badkamer zijn voorzien van vloerverwarming en de woning heeft 9 zonnepanelen. Het huis heeft strakke, rechte wanden, waardoor er veel leefruimte is. Interesse? We nemen je mee:

- Woongenot: 120,4 m2
- Lichte living met open keuken
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Zeer luxe, eigentijds sanitair
- Badkamer met vloerverwarming, ligbad, Sunshower en ruime regendouche
- Groot, zonnig dakterras
- Diepe, beschutte achtertuin
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de stoep en smalle betegelde voortuin bereiken we de voordeur. Daarachter bevindt zich de entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de lichte, diepe woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft aan de achterzijde een grote raampartij met openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is de dubbele rechte keuken gesitueerd. De keuken heeft crème/witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser,

een slimme combi-heteluchtoven met magnetron-functie, een inductieforuis, een koelkast, een aparte vriezer en een Quooker (Grohe). Alle apparatuur is van het merk Siemens/ Bosch. Onder de lichte laminaatvloer is sinds 2019 vloerverwarming aanwezig en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je drie mooie slaapkamers, een separaat, modern toilet en de moderne badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met grote raampartijen. De badkamer en het toilet liggen centraal op de verdieping en zijn in 2019 volledig vernieuwd. De zeer luxe badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel en anti-condens spiegel met ingebouwde lichtlijst, verlichte nisjes, een ruim ligbad, een infrarood Sunshower en een ruime regendouche. Ook is de badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming. Op de vloer van de gehele eerste verdieping ligt eveneens laminaat.

Tweede verdieping:

Hier tref je een zeer royale vierde slaapkamer aan. Ideaal als slaapkamer, maar ook als hobby-/ werkkamer. Via de overloop heb je toegang tot een heerlijk ruim, zonnig en rustig dakterras.

Belangrijke informatie

Er is hier altijd wel een plekje in de zon te vinden. Je hebt er een prachtig vrij uitzicht over de gehele omgeving. Op deze verdieping tref je ook de afgesloten bergkast aan met de technische installatie en aansluitingen voor zowel wasmachine als wasdroger.

Tuin:

De woning heeft een diepe, betegelde en beschutte achtertuin. In de tuin staat een houten berging met daarbij een overkapte loungeplek. De tuin is groot genoeg voor eventueel nog een tweede loungeplek. Ook is er dan nog genoeg ruimte voor een grote eettafel om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. De tuin is goed bereikbaar via een afgesloten achterom.

Parkeren:

Er is voldoende parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze moderne, comfortabele eengezinswoning (2009) is gelegen in de kindvriendelijke wijk Saendelft-West, op loopafstand van het winkelcentrum De Saen. Hier bevindt zich een ruime selectie aan winkels, waaronder diverse supermarkten, alsmede enkele restaurants. Ook kinderopvang en diverse basisscholen bevinden zich op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs per fiets prima te bereiken is. Assendelft kent diverse sportverenigingen, die alle per fiets goed bereikbaar zijn.

Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime en comfortabele eengezinswoning met dakterras en tuin
- ✔ Uitstekend geïsoleerd en duurzaam
- ✔ Vloerverwarming en 9 zonnepanelen
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Zeer gunstige ligging t.o.v. voorzieningen
- ✔ Bushalte en NS-station op loopafstand
- ✔ Hartje Amsterdam op 25 treinminuten
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Schiphol op 25 autominuten
- ✔ 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.

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 gebruiksooppervlakte.

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 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 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.**



Assendelft, Ambachtslaan 4

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