



**Beste
Bert,**

**Heb je deze speciaal
voor mij bewaard?**

Assendelft

Kralingen 116

 **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.

Richtprijs € 450.000- k.k.

Woonoppervlakte
76 m²

Inhoud
306 m³

Perceeloppervlakte
79 m²

Energielabel
A

De woonkamer

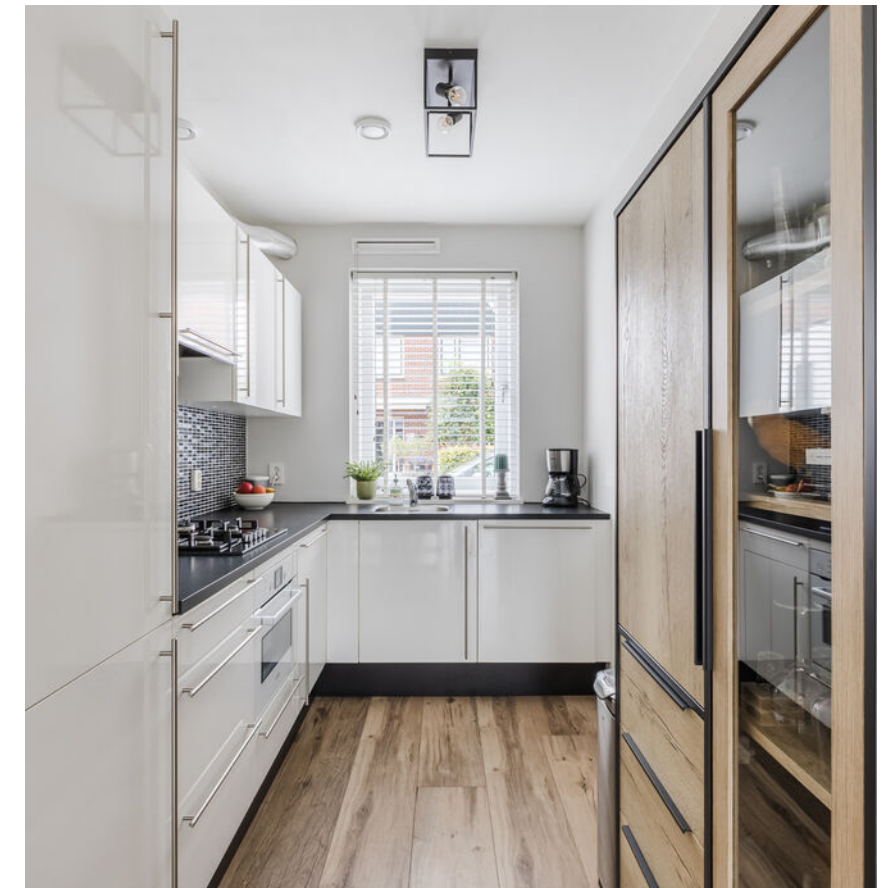
Ruime woonkamer
met strakke
afwerking,
vloerverwarming,
prachtige vloer en veel
licht.



De keuken



De open keuken aan de voorzijde heeft een moderne hoekopstelling met witte kastjes, zwart werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder vaatwasser, gasfornuis, oven, koelkast en vriezer.



De 1e verdieping

Drie ruime, lichte slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping.



Het sanitair



De moderne
badkamer heeft een
stijlvolle mix van lichte
en donkere tegels en
is uitgerust met een
douche,
wastafelmeubel en
zwevend toilet.



De tuin

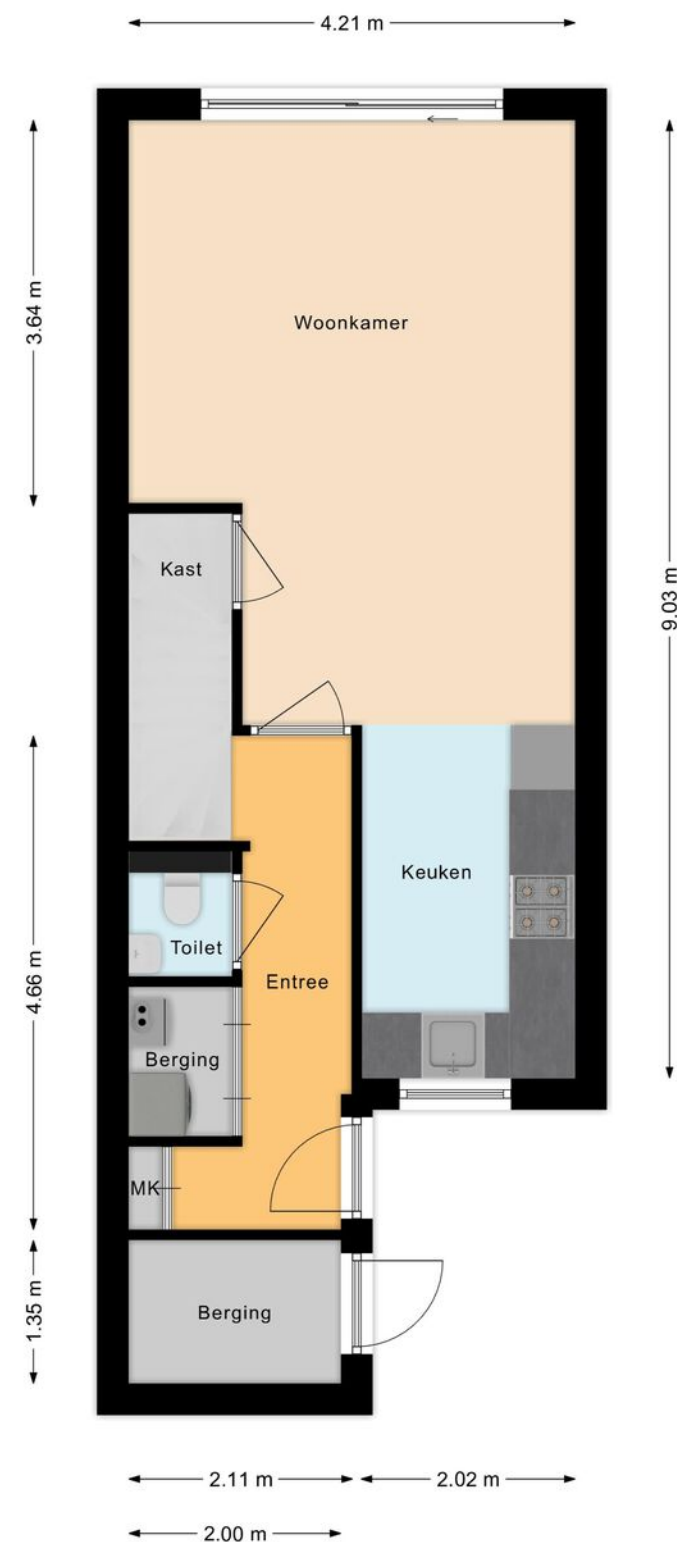


De tuin is een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Direct aan het vaarwater gelegen, kun je vanuit je eigen tuin zo het water op. Perfect voor een rustig koffiemoment, gezellig samenzijn of een heerlijke zomeravond aan de waterkant.



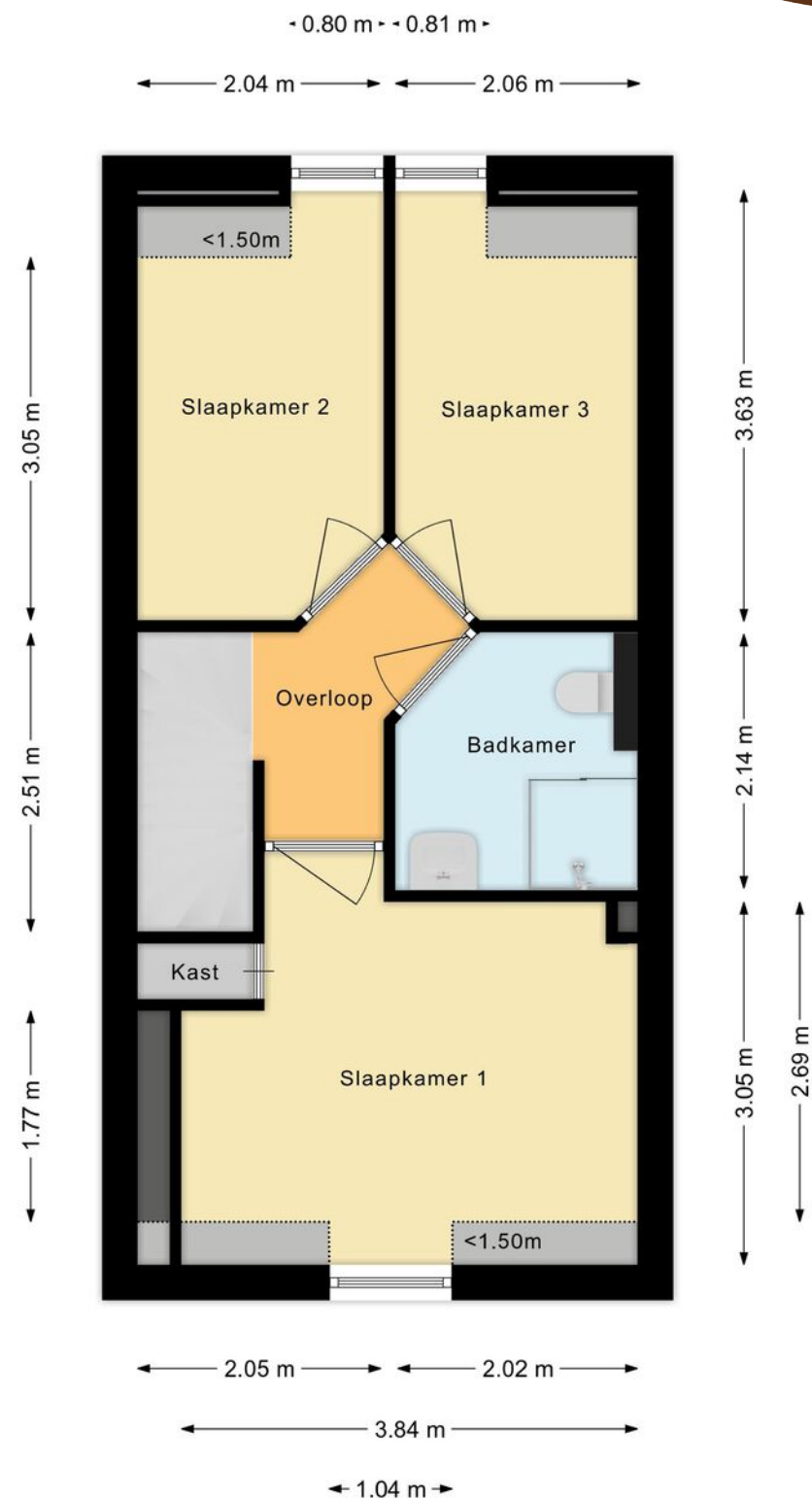
Plattegrond

Begane grond



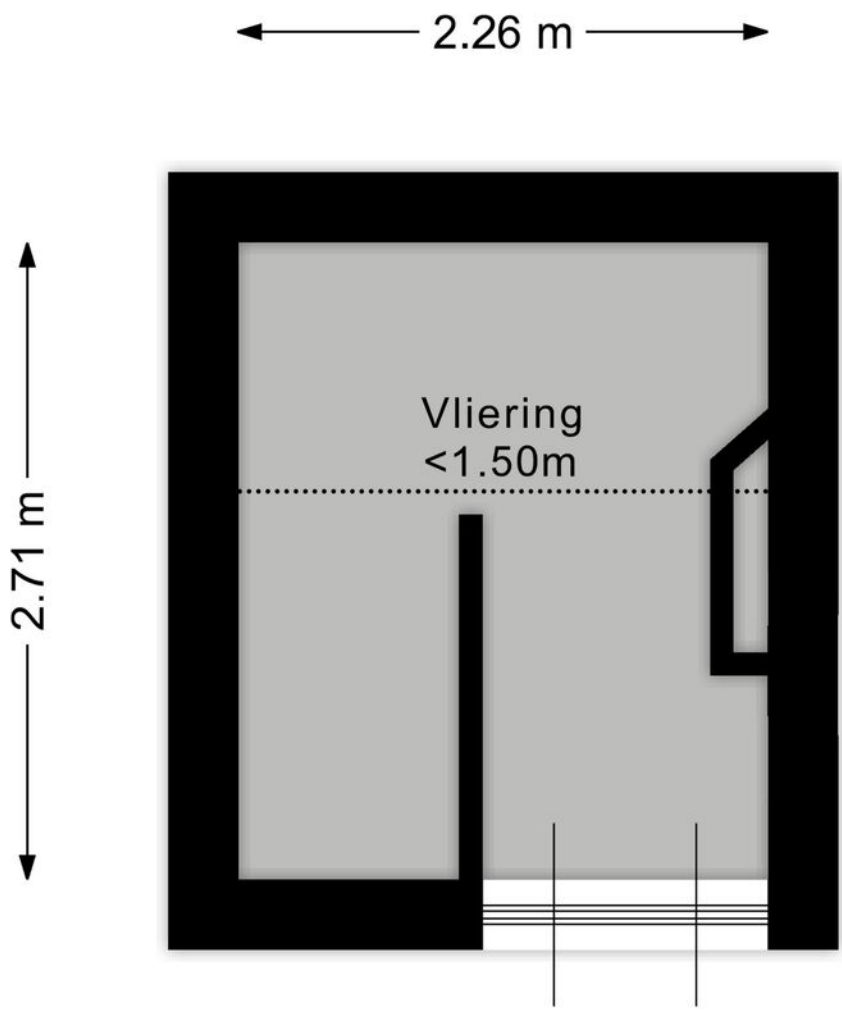
Plattegrond

Eerste verdieping

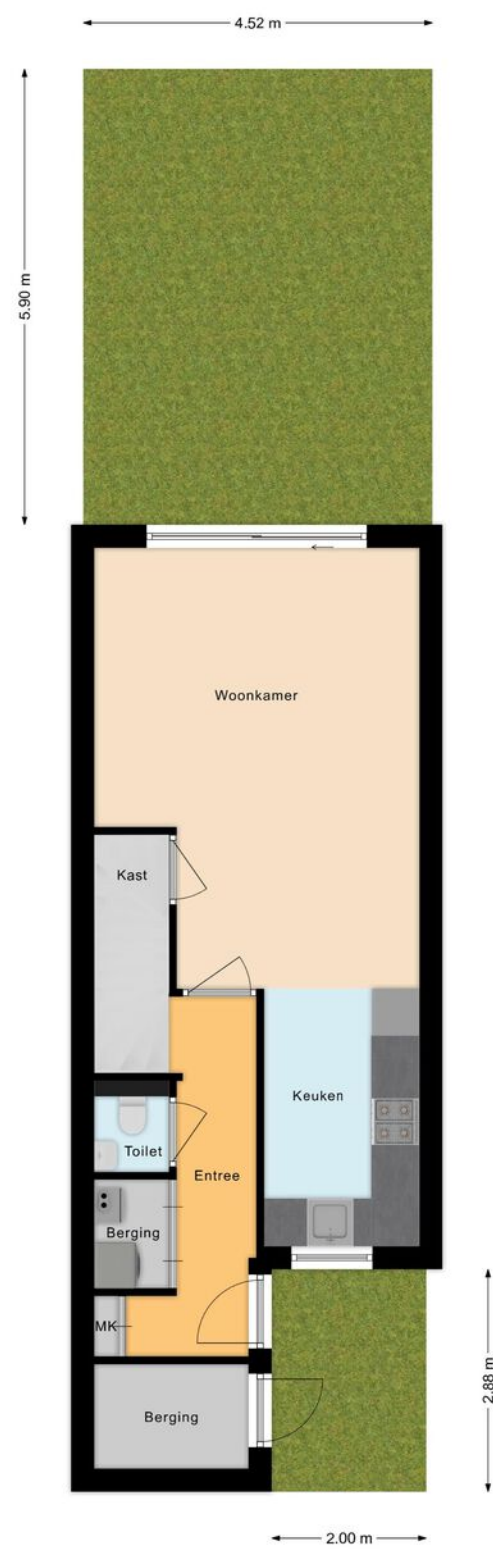


Plattegrond

Vliering



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Lamellen	•		
Jaloezieën	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Houten vloer(delen)	•		
Plavuizen	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Rolluiken	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
lounge set incl kussens			•
kussens voor zitje aan het water	•		

Belangrijke informatie

Instapklaar, energiezuinig en comfortabel wonen aan het water! Met energielabel A, een lichte woonkamer, mooie keuken, drie volwaardige slaapkamers en goed sanitair, biedt dit huis alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen. De achtertuin ligt direct aan vaarwater en is een heerlijke plek om tijd te spenderen. De ligging laat ook niets te wensen over. Je woont in een geliefde wijk nabij het dorpscentrum en allerlei voorzieningen. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in! We nemen je mee:

- Woongenot: 76 m²
- Ruime woonkamer met schuifpui naar de tuin
- Nette keuken met inbouwapparatuur
- Drie ruime en lichte slaapkamers
- Moderne badkamer met toilet, wastafel en inloofdouche
- Achtertuin grenzend aan vaarwater

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de kleine, betegelde voortuin bereik je de (fietsen)berging en voordeur van deze charmante woning. Achter de voordeur bevindt zich een netjes afgewerkte entreehal. Deze entree biedt toegang tot de meterkast, een berging met daarin de wasmachine- en drogeraansluitingen, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime woonkamer is afgewerkt met een mooie vloer met vloerverwarming en strakke wanden. Het

grote raam aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor een geweldige lichtinval. De open keuken is aan de voorzijde van het huis gesitueerd. Deze keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft een strak design met witte keukenkastjes en een zwart werkblad. Je treft hier de volgende apparatuur aan: vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.

Via de woonkamer heb je verder nog toegang tot een praktische bergkast.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle slaapkamers zijn ruim van formaat, heerlijk licht en keurig afgewerkt.

De ruime badkamer is in 2019 vernieuwd en heeft een moderne uitstraling. Hier is gekozen voor een combinatie van zowel lichte als donkere tegels. Deze ruimte is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloofdouche

Vliering:

De vliering biedt extra opslagruimte.

Tuin:

Het huis beschikt over een fraai aangelegde achtertuin aan het vaarwater. De tuin is netjes betegeld en biedt veel privacy.

Belangrijke informatie

Zowel op het terras als aan het water is ruimte voor een heerlijke loungeplek. Hier kun je in alle rust van het zonnetje genieten. Er is ruimte om een bootje aan te leggen, zodat je vanuit de tuin zo het water op kunt.

Parkeren:
Er is parkeergelegenheid voor de deur.

Ken je de omgeving al?
Deze fraaie eengezinswoning (2013) ligt in een gewilde, rustige en kindvriendelijke nieuwbouwwijk in Assendelft. Aan de achterzijde is het huis gelegen aan doorgaand vaarwater.

Je woont op korte loopafstand van het gezellige dorpscentrum en hebt daardoor diverse voorzieningen binnen handbereik. Zo zijn de basisschool, kinderopvang, huisarts en dichtstbijzijnde supermarkt allemaal lopend bereikbaar. Ook sportvoorzieningen, zoals een sportschool, voetbalclub en tennisvereniging, liggen om de hoek. De omgeving biedt daarnaast volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden.

Winkelcentrum De Saen ligt op fietsafstand en voorziet jou van allerlei winkels voor je dagelijkse boodschappen. Ook de bereikbaarheid van deze woning is uitstekend. De bushalte ligt op loopafstand en NS-station Krommenie-Assendelft is slechts een kwartiertje fietsen. Dit treinstation biedt snelle verbindingen naar Zaandam en Amsterdam. Met de auto zijn de uitvalswegen A8 en A9 vlot bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Comfortabele en energiezuinige woning met fraai aangelegde achtertuin aan het vaarwater
- ✔ Buitenkozijnen, ramen en deuren geschilderd in 2023
- ✔ Volledig geïsoleerd
- ✔ Deels vloerverwarming
- ✔ HR++ glas
- ✔ Glasvezelaansluiting aanwezig
- ✔ Voorzien van 10 zonnepanelen
- ✔ Stenen berging aan de voorzijde
- ✔ Dorpscentrum op loopafstand
- ✔ Veel voorzieningen in de buurt
- ✔ Uitvalswegen snel bereikbaar
- ✔ 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 gebruiksoppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad

Koper verklaart erop te zijn gewezen en ermee bekend te zijn dat in de huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met vierhonderdvijfduizend euro (€ 405.000,00) een zogenaamde opkoopbescherming geldt, waaruit voortvloeit dat deze woningen na aankoop vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van de gemeente Zaanstad.

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 NRVt, 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.**



Hypotheken 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. 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

Assendelft, Kralingen 116

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