



**Beste
Bert,**

**Dit wordt ons nieuwe
thuis!**

Assendelft

Egelenburgh 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 € 635.000 k.k.

Woonoppervlakte
133 m²

Inhoud
566 m³

Perceeloppervlakte
201 m²

Energielabel
A

De keuken



De keuken valt op door het grote raam dat zorgt voor veel lichtinval. De praktische hoek-opstelling met witte kastfronten en een stijlvol zwart werkblad combineert modern design met tijdloze uitstraling. Er is diverse apparatuur en een gezellige eetbar waar je heerlijk kunt ontbijten of bijpraten tijdens het koken.



De woonkamer

De net afgewerkte living met tuingerichte zithoek en openslaande deuren naar de tuin is ook heerlijk licht.



De 1e verdieping

De verdieping heeft drie fijne slaapkamers, waaronder één met inloopkast, en een moderne, stijlvolle badkamer.



De 2e verdieping

Hier tref je twee kamers, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte met voldoende bergruimte, en een vliering.



De tuin

Deze ruime, zonnige tuin is sfeervol ingericht met tegels, beplanting en grind, met gezellige hoekjes voor zon én schaduw.



Begane grond



Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart (sectie N nummer 5568)

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Assendelft

Sectie N

Perceel 5568

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2024

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			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Kasten en stellingkasten		•	
Gordijnrails		•	
Gordijnen		•	
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Plissé (woonkamer)		•	
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Barretje	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafelmeubel	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Bomen en struiken in overleg.		•	
Buitenverlichting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	

Belangrijke informatie

Wat een heerlijk huis om thuis te komen! Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning is een mooie kans voor wie op zoek is naar ruimte, energiezuinigheid en comfort. Hier geniet je van een ruime en lichte woonkamer, strakke keuken, vijf slaapkamers, een keurig verzorgde badkamer, een grote garage en een sfeervolle tuin met veel zon en privacy. Met energielabel A, zonnepanelen en uitstekende isolatie is dit huis ook zeer energiezuinig.

En dat alles in een klein hofje, met uitsluitend bestemmingsverkeer, in de geliefde en kindvriendelijke wijk Saendelft, vlakbij winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Parkeren? Dat kan gewoon op je eigen oprit. Kortom: een huis dat van alle gemakken is voorzien, op een toplocatie in Assendelft! We nemen je mee:

- Woongenot: 133 m²
- Uitstekend onderhouden
- Gezellige woonkamer met grote ramen en openslaande tuindeuren
- Airco in de woonkamer en op de overloop 1e verdieping
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vijf keurig afgewerkte slaapkamers
- Royale badkamer met toilet, wastafel, ligbad en inloopdouche
- Ruime garage
- Zonnige en sfeervolle achtertuin met veel privacy

Indeling van de woning:

Begane grond:
Via de oprit bereik je de overdekte voordeur van deze prachtige tweekapper. Achter de voordeur bevindt zich een netjes afgewerkte entreehal met garderobe, de meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, en toegang tot de woonkamer.

De ruime tuingerichte woonkamer is voorzien van een nette vloer. De wanden zijn stijlvol afgewerkt in een zachte groentint. Het grote raam aan de voorzijde en de openslaande tuindeuren aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. Voor extra comfort is de woonkamer bovendien uitgerust met airconditioning.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is ingericht in een praktische hoekopstelling. Het moderne ontwerp met witte kastfronten en een stijlvol zwart werkblad zorgt voor een strakke, tijdloze uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser (2023), gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer. Aan de gezellige eetbar is het heerlijk ontbijten of bijpraten tijdens het koken.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, terwijl de derde, gelegen aan de voorzijde, is voorzien van een praktische inloopkast. Alle kamers zijn keurig afgewerkt en genieten van een prachtige lichtinval, wat zorgt voor een aangename en open sfeer. De royale badkamer is modern vormgegeven met een smaakvolle combinatie van lichte en donkere tegels. Hier vind je alle comfort: een zwevend toilet, een fraai badmeubel met wastafel, een heerlijk ligbad en een ruime inloopdouche. De airco op de overloop zorgt voor extra verkoeling op warme dagen.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier bevinden zich de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanaf de overloop heb je toegang tot de vierde en vijfde slaapkamer. Beide kamers zijn keurig afgewerkt en genieten van veel natuurlijk licht dankzij de grote dakramen. Ze lenen zich niet alleen uitstekend als slaapkamer, maar ook als werk- of hobbyruimte. Bovendien beschikken beide kamers over toegang tot een praktische berging, ideaal voor extra opbergruimte. En voor de (kerst)spullen die je echt niet dagelijks nodig hebt, bevindt zich boven de slaapkamers nog een bergvlisering.

Tuin:

Een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven! Deze grote en zonnige tuin is sfeervol ingericht met een combinatie van tegels, beplanting en grind. De tuin heeft allerlei gezellige hoekjes, waar je in de zomer zowel de schaduw als de zon kunt opzoeken. Het is er uitstekend beschut, waardoor je veel privacy hebt en in alle rust van het lekkere weer kunt genieten. In de zomer de kun je van 's morgens vroeg tot begin van de avond in het zonnetje zitten. Via de tuin heb je toegang tot de royale garage.

Parkeren:

Eigen oprit voor de garage.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie twee-onder-een-kapwoning (2015) staat in een knus hofje in een geliefde buurt. Het huis ligt in een kindvriendelijke straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Kinderen kunnen hier veilig buitenspelen. Je vindt ook een speeltuin, basisschool en kinderopvang op loopafstand, waardoor dit een ideale plek is voor een (jong) gezin.

Winkelcentrum De Saen ligt op 10 minuten loopafstand en biedt allerlei winkels voor je dagelijkse boodschappen. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je terecht in de nabijgelegen plaatsen Krommenie of Zaandam. Ook andere belangrijke voorzieningen, zoals sportclubs, de huisarts en het Zaans Medisch Centrum, liggen vlakbij.

Het huis heeft ook een gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer en uitvalswegen. NS-station Krommenie-Assendelft ligt op slechts 5 minuten fietsafstand. Met de trein reis je rechtstreeks naar Zaandam en Amsterdam Centraal. Reis je liever met de auto? Via de nabijgelegen A8 en A9 rijd je snel naar grote steden als Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. En op een kleine 20 autominuten kun je heerlijk uitwaaien op het strand of wandelen in het bos.

Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime en comfortabele twee-onder-een-kapwoning met heerlijke achtertuin
- ✔ Voorzien van 3 zonnepanelen
- ✔ Gelegen in een rustig, kindvriendelijk hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer
- ✔ Winkelcentrum De Saen op loopafstand
- ✔ Veel voorzieningen in de nabijheid
- ✔ Weinig directe inkijk van burens
- ✔ Uitvalswegen snel bereikbaar
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Heipaal ten behoeve van een eventuele uitbouw aan de achterzijde aanwezig
- ✔ 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 hypothe(e)k(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.

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.

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.

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.

Bekendheidsclausule

Koper is er mee bekend dat de kadastrale erfgrens iets afwijkt van de feitelijke erfgrens.

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, Egelenburgh 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