



**Beste
Bert,**

**Dit wordt ons
nieuwe thuis!**

Assendelft

Guurtjesmarken 43

 **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 € 439.000 k.k.

Woonoppervlakte
106 m²

Inhoud
389 m³

Perceeloppervlakte
128 m²

Energielabel
A

De woonkamer

De sfeervolle living is tuingericht, voorzien van een pvc vloer en heeft aan de voorzijde de open keuken.



De keuken



De keuken heeft
mooie witte fronten
en is uitgerust met
diverse inbouw-
apparatuur. Terwijl je
lekker aan het koken
bent, kijk je zo de
voortuin in!



1e Verdieping

Hier bevinden zich drie nette slaapkamers met pvc vloer en de complete badkamer.



De badkamer is v.v.
een fraaie inloop-
douche met hand-en
regendouche,
wastafelmeubel en
toilet.



2e Verdieping

En wat dacht je hier van? Door de dakopbouw met dakkapel heb je hier een fantastische ruimte!



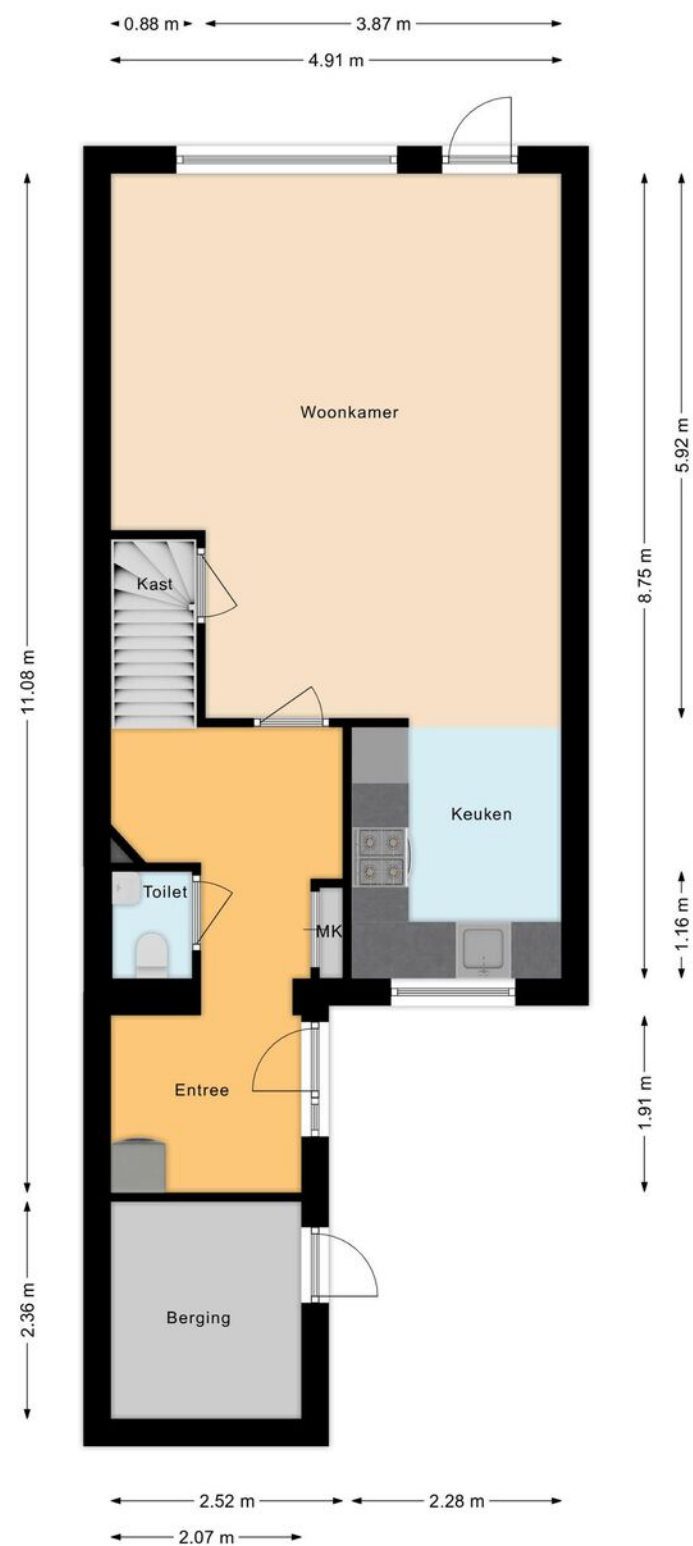
De tuin

Deze groene en
sfeervolle tuin biedt
volop mogelijkheden
om van de zon of juist
in de schaduw te
genieten.



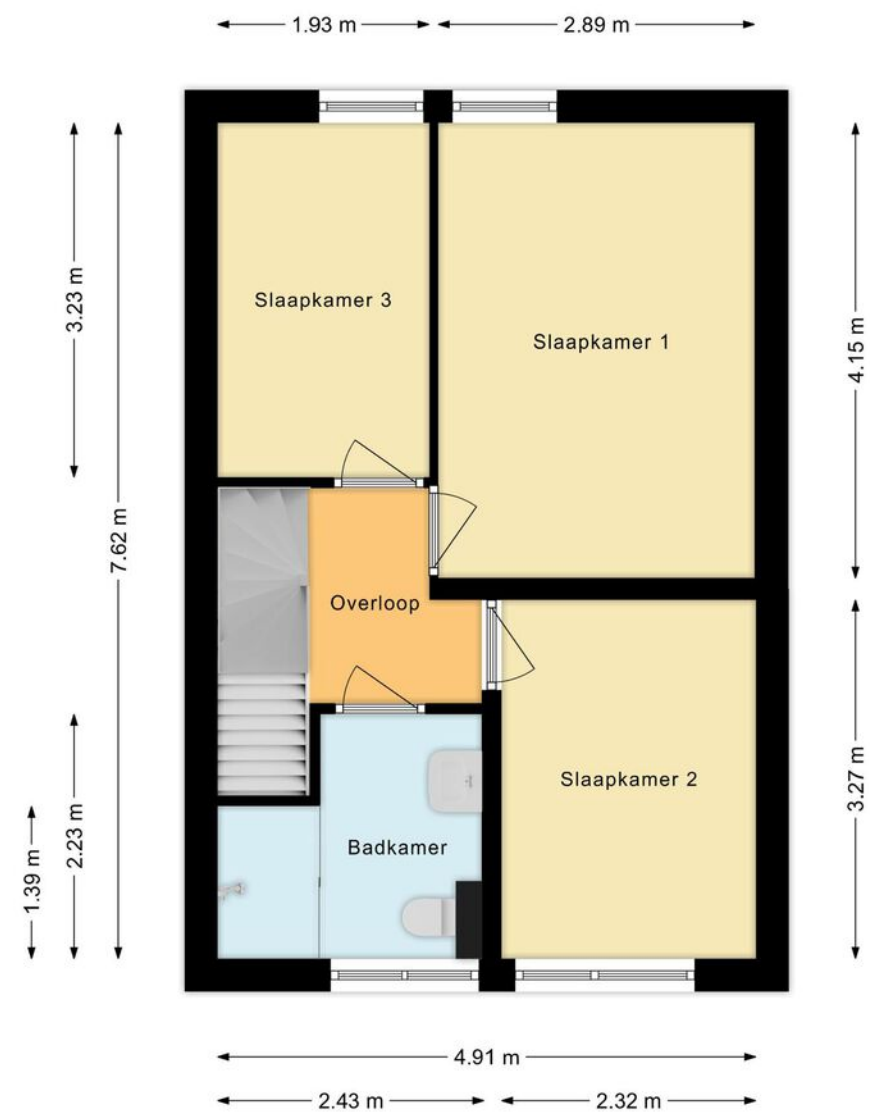
Plattegrond

Begane grond



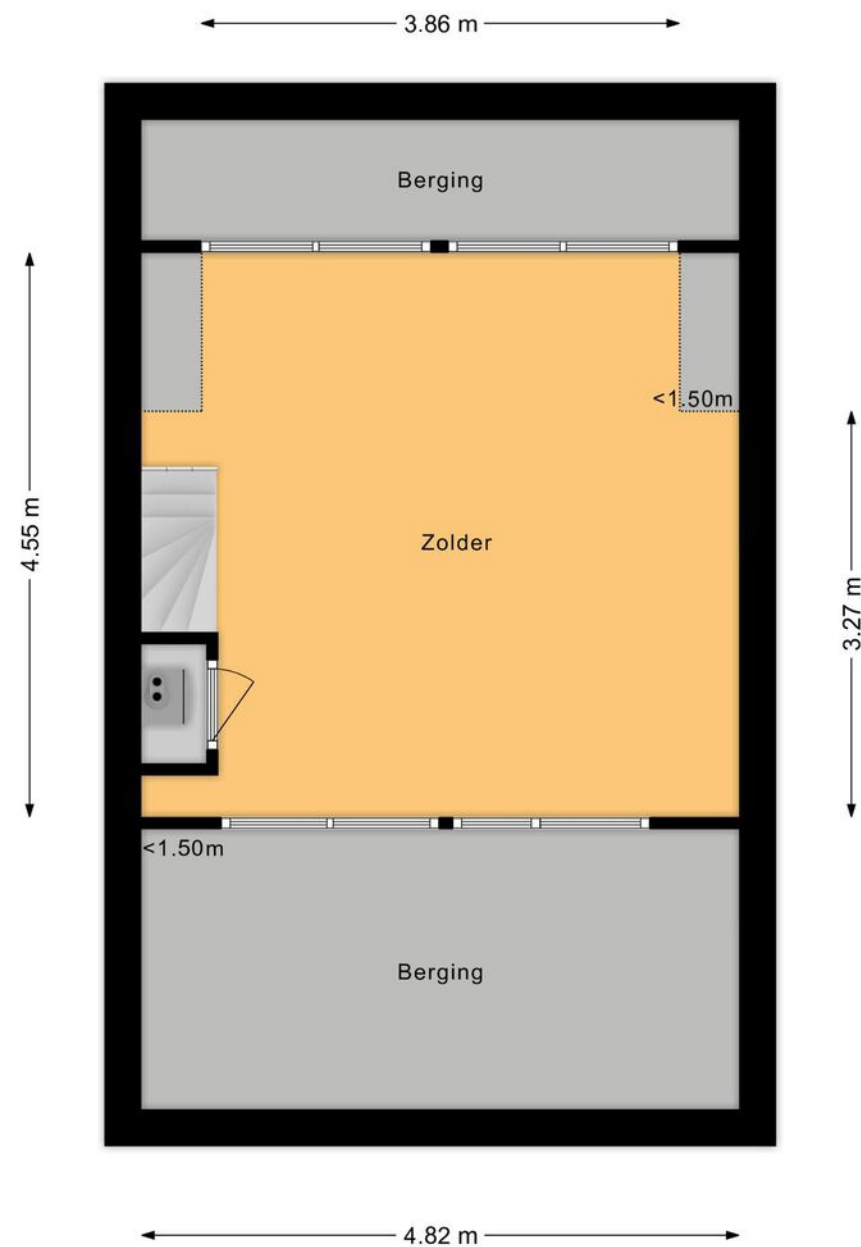
Plattegrond

Eerste verdieping

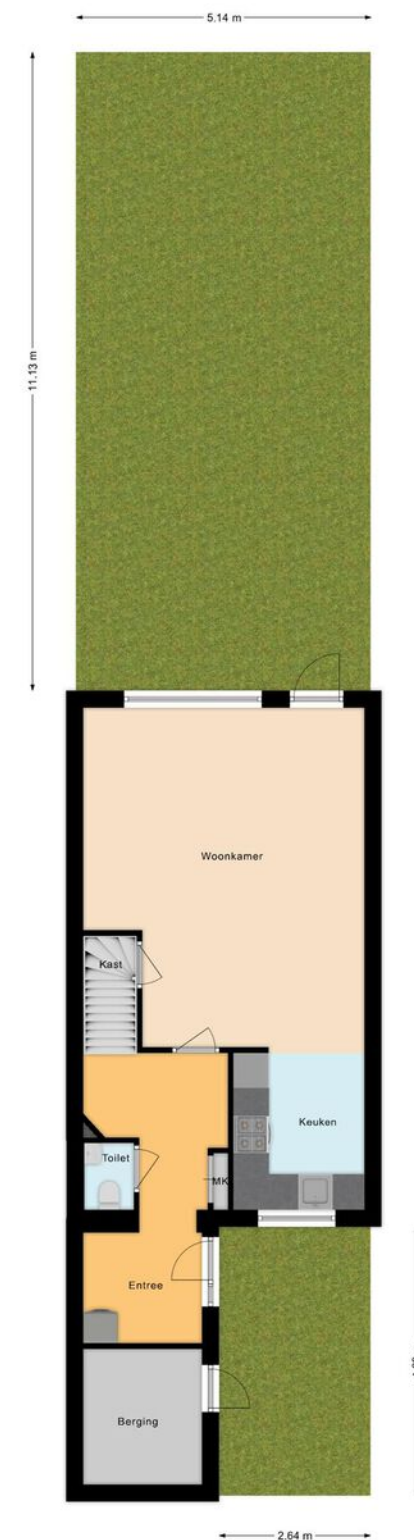


Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart (sectie O nummr 681)



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Tuinverlichting	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Laminaat	•		
PVC vloer	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron		•	
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer		•	
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Waterkoker		•	
Sodastream		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Vuilnisbak		•	
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	•		
(Voordeur)bel		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Prima onderhouden ruim en licht familiehuis met dakopbouw waar het genieten meteen kan beginnen! De woning heeft een voortuin en fijne, beschutte en zonnige achtertuin, een lichte living en maar liefst 4 slaapkamers. Daarnaast is het huis goed geïsoleerd en voorzien van 4 zonnepanelen. Ook de buurt is aantrekkelijk; sociaal, kindvriendelijk en er is genoeg veilige speelruimte. Een ideale gezinswoning waar iedereen de ruimte heeft en het fijn is om op te groeien. We nemen je mee:

- Woongenot: 105,8 m2
- Voortuin met (fietsen)berging
- Lichte, tuingerichte woonkamer met open keuken
- Moderne keuken (2019) met inbouwapparatuur
- Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- Royale master bedroom met dakkapel op de tweede verdieping
- Keurig sanitair (2019)
- Diepe, beschutte deels betegelde, deels groene achtertuin
- Speelveld achter de woning
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee? Via de bestrate voortuin met (fietsen)berging bereiken we de voordeur van de woning. Ruime entree met garderobe en meterkast. Ook de aansluitingen voor het witgoed zijn hier te vinden. Je treft hier ook het zwevende toilet met fonteintje aan, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer met open keuken. De ruime, lichte

woonkamer is tuingericht en heeft aan de achterzijde een brede raampartij met uitzicht op de tuin en een toegangsdeur tot de tuin. Aan de voorzijde tref je de moderne L-vormige keuken aan. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. In de kamer vind je een praktische trapkast. Op de begane grond ligt een mooie pvc vloer en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:
Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt en op de vloer ligt laminaat. De ruime badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast, een zwevend toilet en een inloofdouche met hand- en regendouche. Ook deze verdieping is voorzien van pvc vloer.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereik je deze verdieping. Deze heeft aan de achterzijde een grote, brede dakkapel. De sfeervolle ruimte is ingericht als royale master bedroom, maar is ook geschikt als werk-/ hobbykamer. Je hebt hier een prachtige lichtinval en veel ruimte. Ook is hier voldoende bergruimte en een afgesloten c.v.-ruimte. Deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een diepe, bestrate voortuin en een fraai aangelegde, deels betegelde, deels groene achtertuin met verschillende loungemogelijkheden. Je hebt in de tuin van 's morgens 10.00 uur tot 's avonds 22.00 zon. In de tuin staan twee bomen, zodat je ook altijd een plekje in de schaduw kunt vinden. Er is ruimte genoeg om een eettafel te plaatsen om gezellig met familie en vrienden buiten te eten in de zomermaanden.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze aantrekkelijke eengezinswoning (1984) ligt aan een rustige, autovrije straat in de kindvriendelijke buurt Assendelft. Je woont hier op loopafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft. Ook de supermarkt vind je op loopafstand, evenals kinderopvang en basisschool. Voortgezet onderwijs is met de fiets in korte tijd bereikbaar. Als je de tuin uitloopt kom je bij een vrij veld tussen de tuinen van de burens, gezamenlijk te gebruiken. Voor een wandeling met de hond, ben je met 5 minuten lopen op de dijk om een prachtige wandeling te maken.

De bushalte staat op een paar minuten lopen en naar het NS-station fiets je in een kwartier. Met de auto is de snelweg A8 richting Zaandam en Amsterdam en de aansluitende A7 richting Purmerend en Hoorn goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden sfeervol familiehuis met voor- en achtertuin
- ✔ Rustige, veilige ligging
- ✔ Vier fijne slaapkamers
- ✔ Goed geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Voorzien van 4 zonnepanelen
- ✔ Centrale ligging met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ 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.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1984. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

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

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.

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 vierhonderdenvijfduizend 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 (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.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis of 18.3 appartement 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 geldverstrekkende 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, Zaanland 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, Guurtjesmarken 43

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