



**Beste
Bert,**

**Wat een ruime jaren '30
woning!**

Assendelft

Dorpsstraat 845

 **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 € 450.000,- K.K.

Woonoppervlakte
97 m²

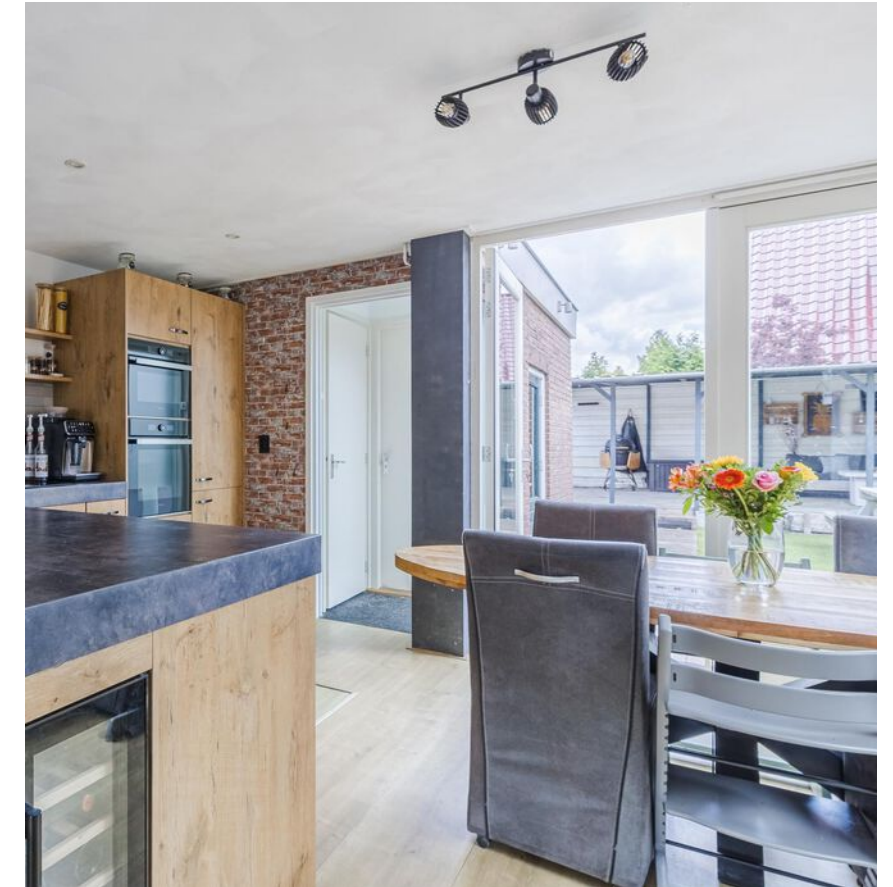
Inhoud
388 m³

Perceeloppervlakte
267 m²

Energie label
D

De keuken

Deze moderne keuken in warme houttinten is van alle gemakken voorzien: een inductiekookplaat met afzuiging, Quooker, wijnklimaatkast en hoogwaardige inbouwapparatuur. Strak afgewerkt en sfeervol verlicht met inbouwspots – de ideale plek voor kookliefhebbers!



De woonkamer

Een ruime woonkamer met tuindeuren en airco – het hele jaar door aangenaam.



De eerste verdieping

Op deze verdieping zijn er twee slaapkamers, beide afgewerkt en uitgerust met airconditioning.



De badkamer

De ruime badkamer is stijlvol en modern ingericht, voorzien van een zwevend toilet, een elegant badmeubel met wastafel en een ruime douchecabine met luxe regendouche. De strakke afwerking en subtile inbouwspotjes zorgen voor een comfortabele en sfeervolle ruimte om te ontspannen.



De tweede verdieping



De zolder is heerlijk ruim en licht dankzij een brede dakkapel. Perfect als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte, compleet met airconditioning en nette afwerking.



De tuin

Privacy, groen en een grote overkapping voor comfortabel buitenleven, het hele jaar door.

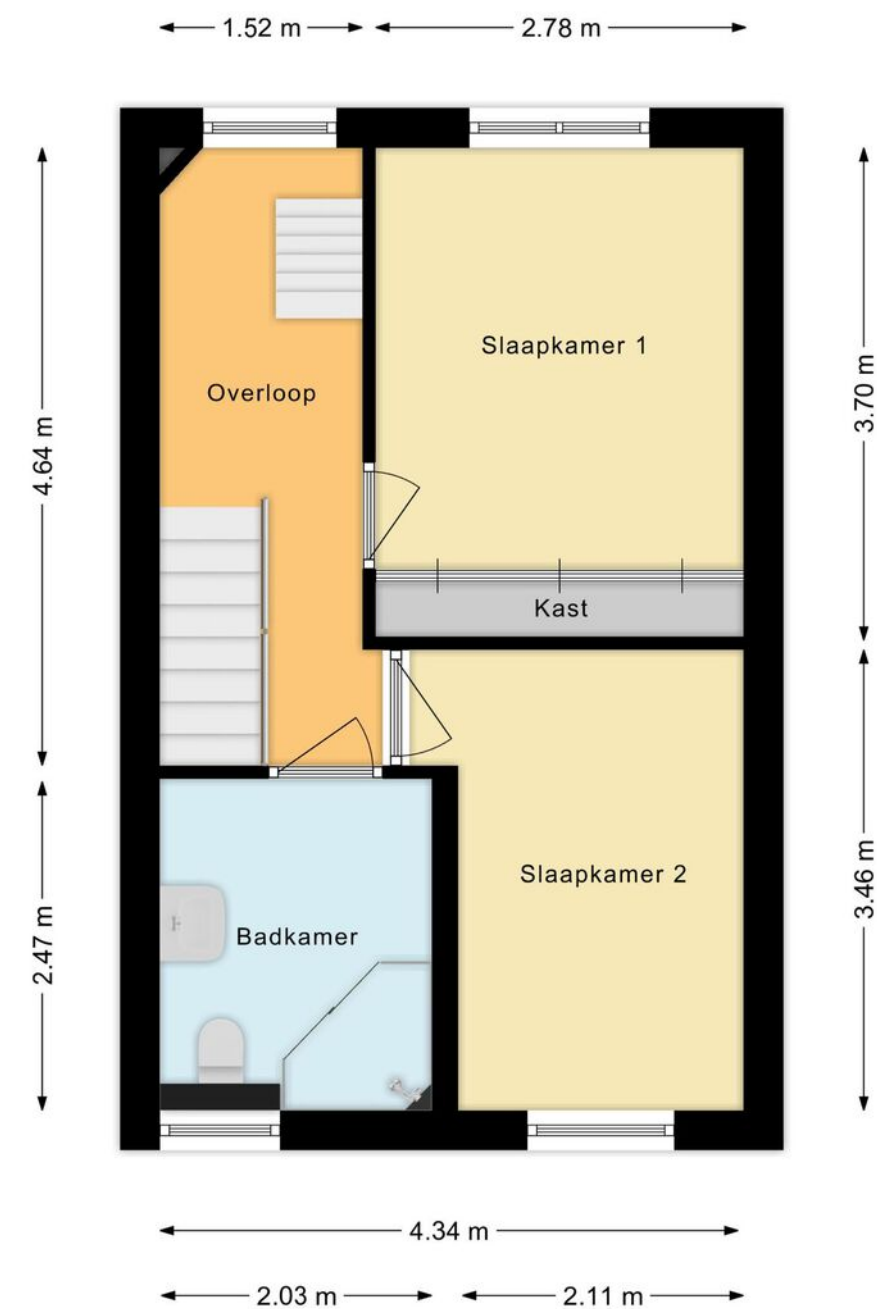


Plattegrond

Begane grond

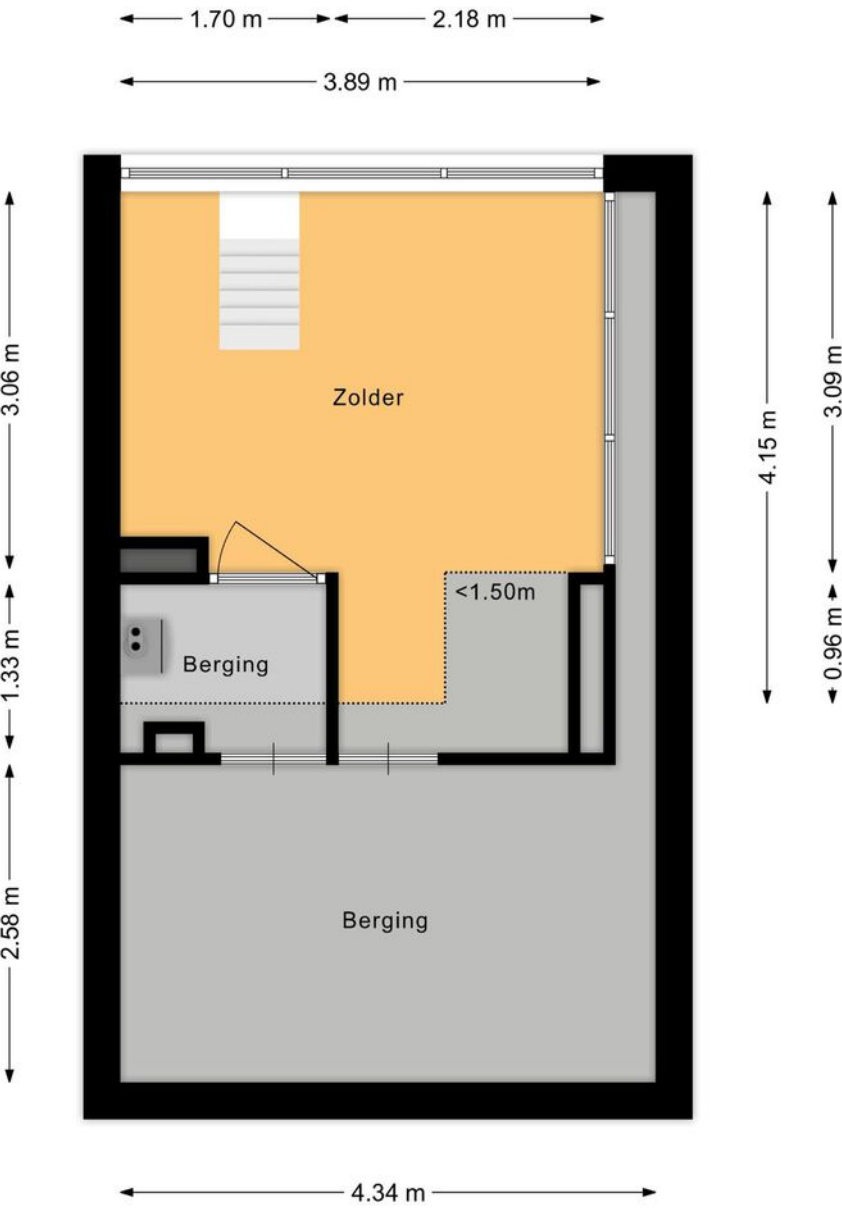
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Ligging

Sectie: N
Nummers: 480, 2632, 2631



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Kledingkast slaapkamer	•		
TV-Meubel	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Rolgordijnen		•	
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Designradiator(en)	•		
Tv-beugel beneden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Magnetron	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer		•	
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat		•	
Wijnklimaatkast	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel			•
Rookmelders		•	
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Sier)hek	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinmeubels (Bank+ waterresistente kussens+ Vuurtafel)			•

Belangrijke informatie

Een keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning met geweldige tuin! Deze heerlijke jaren '30 woning biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel te wonen. Het huis is modern afgewerkt, met behoud van enkele authentieke details. De woning ligt op een centraal punt met winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in! We nemen je mee:

- Woonoppervlak: 96,9 m²
- Goed onderhouden
- Lichte en uitgebouwde woonkamer met openslaande tuindeuren
- Fraaie keuken uit 2022 met moderne inbouwapparatuur
- Twee grote slaapkamers met mogelijkheid tot een derde
- Royale en luxe badkamer met toilet, wastafel en regendouche
- Geweldige achtertuin met grote overkapping

Indeling van de woning:

Begane grond:

Achter de voordeur van deze bijzondere woning bevindt zich een kleine entreehal, die toegang biedt tot de meterkast, trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De woonkamer is uitgebouwd en daardoor zeer ruim opgezet. Deze ruimte is sfeervol ingericht en voorzien van een lichte vloer en strakke wanden. De grote

ramen en openslaande tuindeuren maken de woonkamer heerlijk licht. In de woonruimte is airconditioning aanwezig.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de prachtige open keuken. De keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd in een hoekopstelling met houtkleurige keukenkastjes en een donker werkblad.

De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat met afzuiging, ovens, vaatwasser, wijnklimaatkast, koelkast, vriezer en Quooker. De keuken wordt verlicht met inbouwspots.

Via de keuken loop je zo een kleine hal binnen. Deze hal biedt toegang tot een berging en een toiletruimte met staand toilet en fonteintje. In de berging bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Bovendien is er ruimte om spullen op te bergen.

Eerste verdieping:

De trap in de entreehal biedt toegang tot de ruime overloop van de eerste verdieping. Op deze verdieping vind je de trap naar de tweede verdieping, twee slaapkamers en een badkamer. Van de twee grote slaapkamers ligt er één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide kamers zijn fraai afgewerkt, heerlijk licht en voorzien van airconditioning.

De royale badkamer heeft een luxe uitstraling en is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en moderne douchecabine met regendouche. De ruimte wordt verlicht met spotjes.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

De ruime zolderverdieping kan gebruikt worden als extra slaapkamer, maar je hebt ook de mogelijkheid om er een hobby- of werkplek van te maken. De verdieping is fraai afgewerkt met mooie vloerbedekking en strakke wanden. De zeer brede raampartij aan de achterzijde zorgt hier voor een geweldige lichtinval. De zolder is uitgerust met airconditioning en biedt toegang tot meerdere bergingen.

Tuin:

Het huis beschikt over een diepe en fraai aangelegde tuin. Dit is een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven. De tuin bestaat uit zowel tegels als groen en is sfeervol ingericht. Genieten van het zonnetje doe je hier in alle rust, want de tuin is rondom uitstekend beschermd. Liever overdekt loungen? Dat kan ook, want er is een grote overkapping aanwezig.

Parkeren:

Parkeren op eigen terrein en parkeergelegenheid rond het huis.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie twee-onder-een-kapwoning uit 1932 ligt aan de geliefde en historische Dorpsstraat in Assendelft. Binnen een paar minuten wandel je naar winkelcentrum De Saen, waar je allerlei winkels voor je dagelijkse boodschappen vindt. Voor een uitgebreid winkelaanbod kun je ook terecht in het centrum van Krommenie, dat op fietsafstand ligt.

Je woont op korte fietsafstand van het Happé Bos, waar je heerlijk kunt wandelen en recreëren. Sportvoorzieningen zijn lopend of met de fiets bereikbaar. Er zijn meerdere scholen aanwezig in de nabije omgeving, zowel basis- als voortgezet onderwijs.

NS-station Krommenie-Assendelft ligt op 15 minuten loopafstand of korte fietsafstand en biedt uitstekende verbindingen met Amsterdam, Zaandam en Alkmaar. Ook de ligging ten opzichte van uitvalswegen is gunstig. Met de auto rijd je binnen enkele minuten op de A8, A9 of A10.

Goed om te weten:

- Diepe en gezellige achtertuin met veel privacy
- Modern ingericht, met behoud van enkele authentieke details
- In 2022 is de meterkast vernieuwd met een 3-fasen aansluiting
- Zonnepanelen uit 2024
- Voorzien van HR++ glas
- Gelegen in een historische buurt in het oude centrum
- Veel voorzieningen op korte afstand
- 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 hypothe(ek)(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 1932. 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.

Palenclausule Zaanstreek

Koper is ermee bekend dat de woning is gebouwd in de periode tussen 1880 en 1970. De funderingen van de in deze periode in Zaanstad gebouwde woningen zijn geheel of gedeeltelijk van hout. De meeste panden van vóór 1945 zijn gefundeerd op korte houten palen, zogenaamde kleefpalen. Panden gebouwd tussen 1945 en 1970 zijn meestal gefundeerd op houten palen met zogenaamde betonopzetters. Binnen de gemeente Zaanstad zijn de funderingen van een groot aantal particuliere woningen onderzocht en in kwaliteitsklassen ingedeeld. Het betreft hier vooral panden die vóór 1945 zijn gebouwd. Het verkochte woonhuis valt buiten het onderzoeksgebied. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van gebreken aan de fundering van de onroerende zaak voor rekening en risico van koper.

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.

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 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, 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, Dorpsstraat 845

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