



**Beste
Bert,**

Wat een leuke ligging!

Assendelft

Kralingen 54

 **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 € 595.000 k.k.



Woonoppervlakte
115 m²

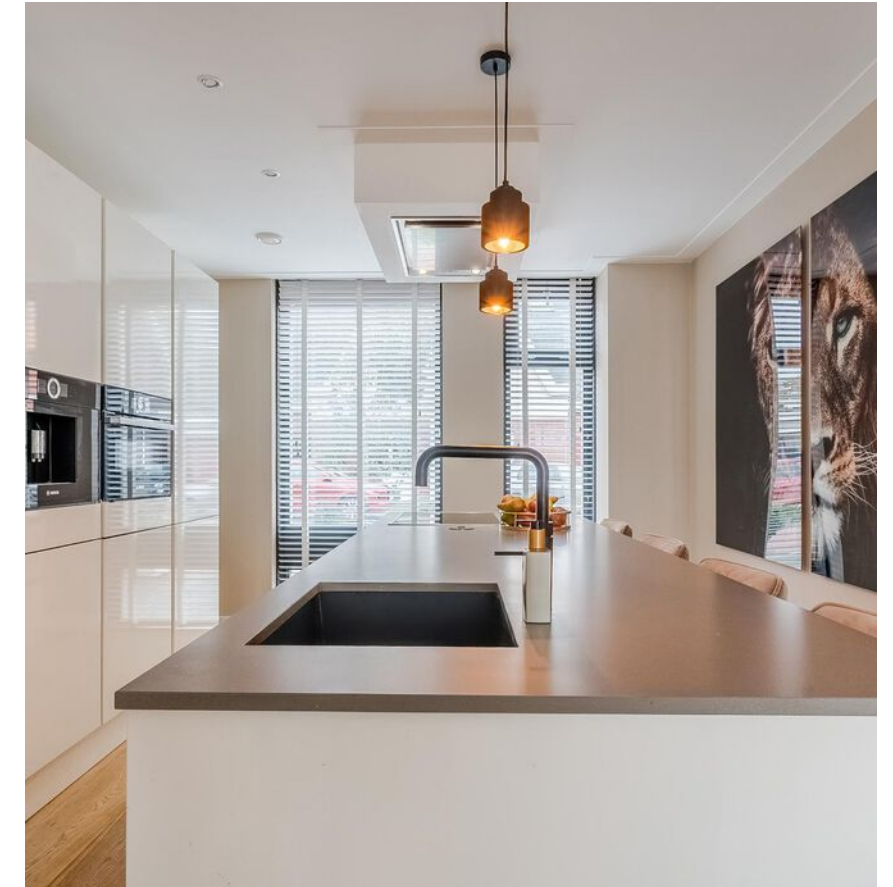
Inhoud
486 m³

Perceeloppervlakte
167 m²

Energie label
A +

De keuken

Een droomkeuken
voor de
kookliefhebbers:
stijlvol kookeiland,
glanzend witte
fronten en
hoogwaardige
inbouwapparatuur. En
wat dacht je van die
gezellige eetbar!!



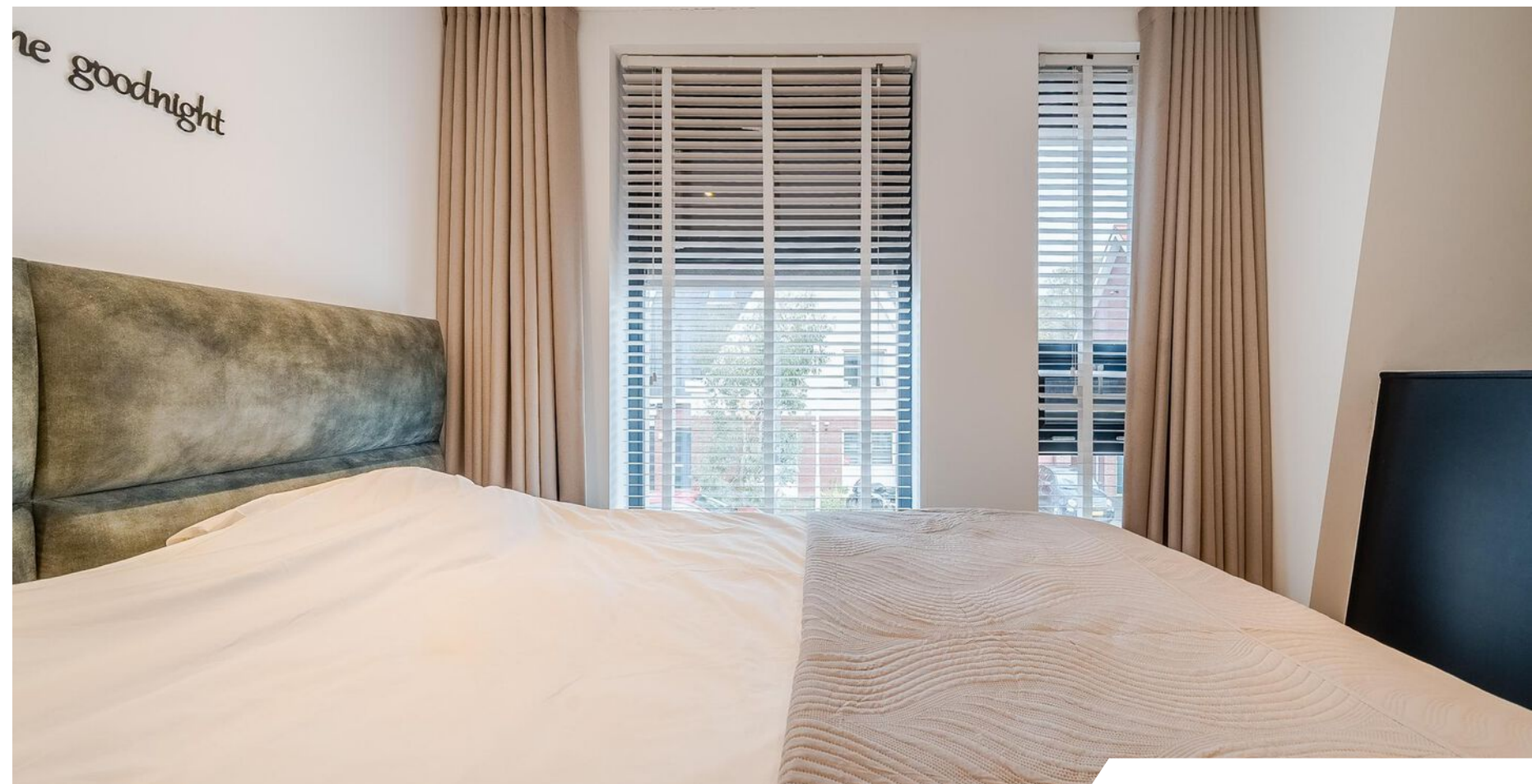
De woonkamer

De sfeervolle living heeft veel lichtinval en een dubbelzijdige schuifpui naar de tuin. En bovenal: zicht op het water!!



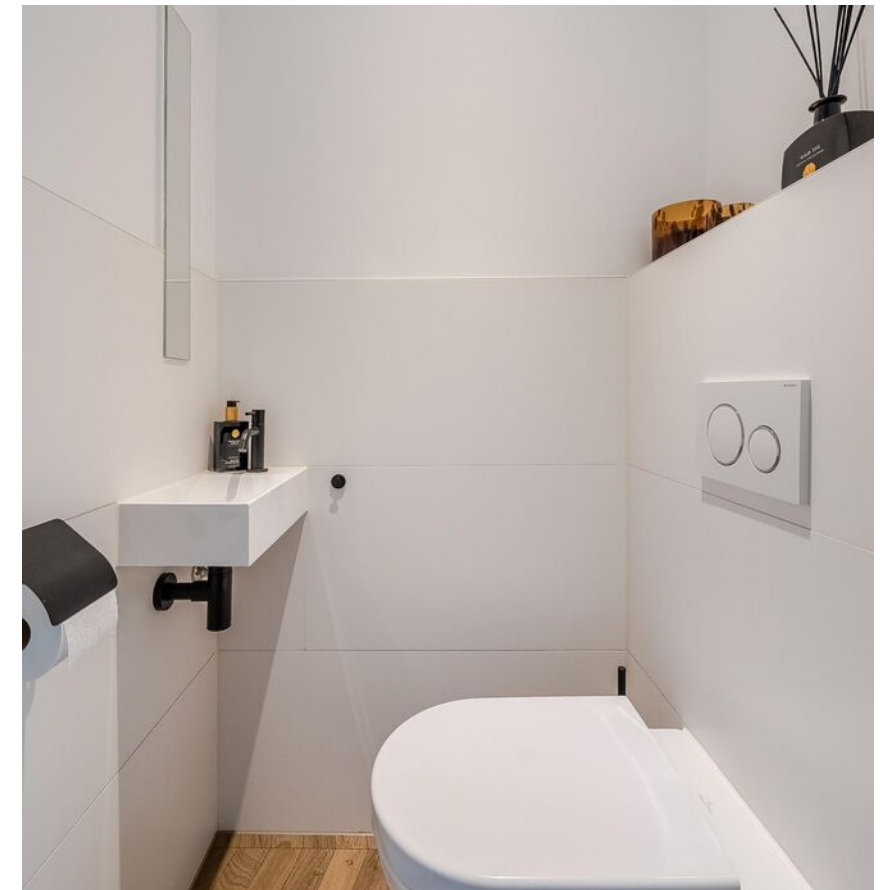
Verdieping

Er zijn drie comfortabele slaapkamers, een handige bergkast met witgoed aansluiting, een royale badkamer en vloering.



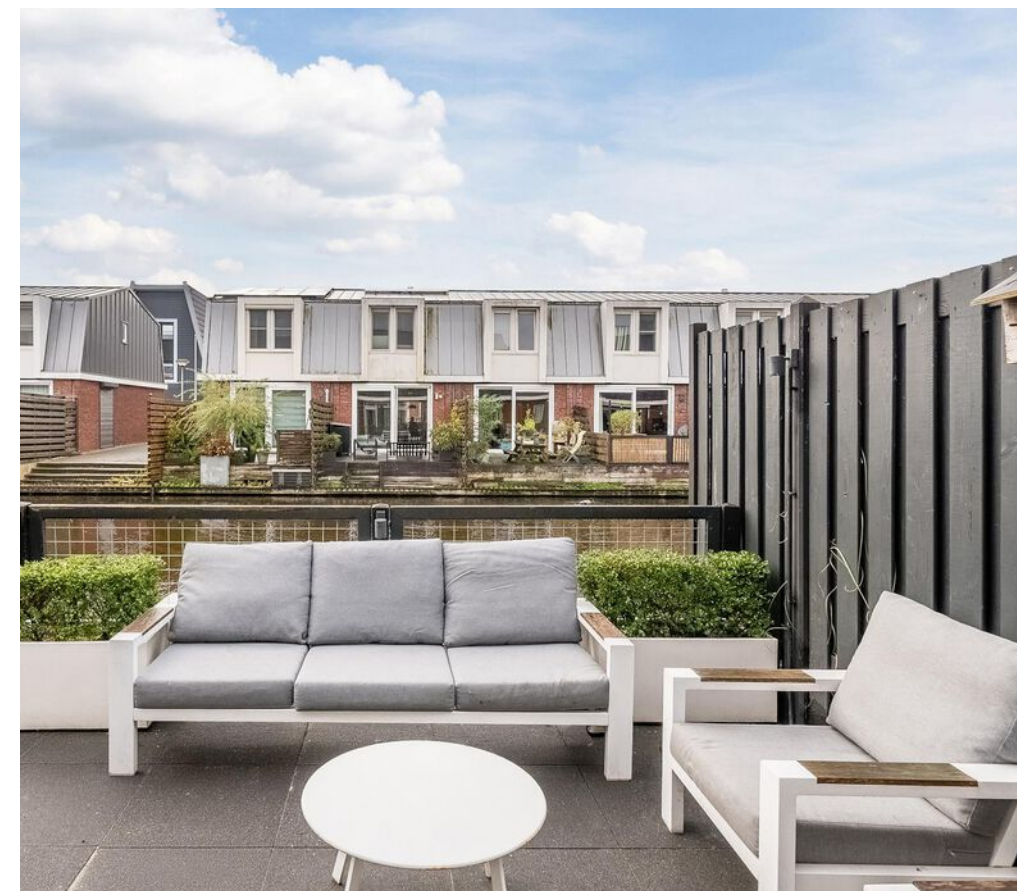
Het sanitair

Het sanitair is stijlvol en compleet: een ruime, lichte badkamer met een elegant badmeubel, dubbele wastafel, spiegelkast, zwevend toilet, designradiator, inloopdouche met hand- en regendouche en een ontspannend jacuzzi-bad.



De tuin

Geniet van de zon en het uitzicht in de zonnige tuin op het zuidwesten. Bootje varen of schaatsen? Het kan vanuit de tuin!



Plattegrond

Begane grond

Deze moderne 2-onder-1-kapwoning bevindt zich in een rustige, kindvriendelijke buurt, omringd door groen en vlakbij een uitgestrekt weidegebied perfect voor wandelingen. Belangrijke voorzieningen zoals de supermarkt, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten liggen op loop- of korte fietsafstand. Ook een hondenlosloopgebied en speeltuin zijn snel te bereiken. Een ideale plek voor rust, ruimte en gemak.

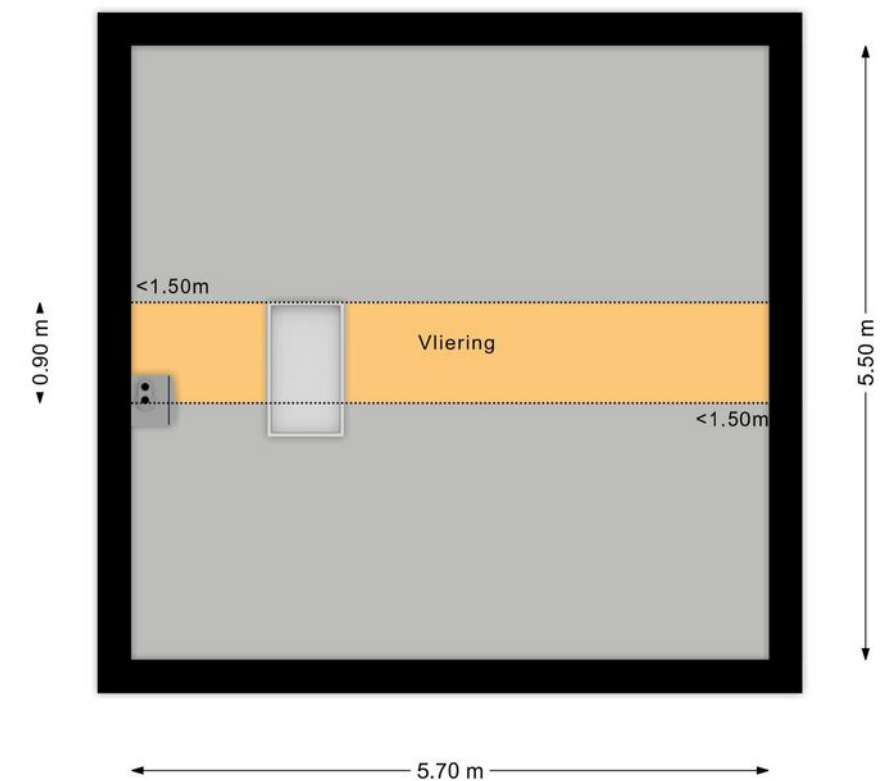
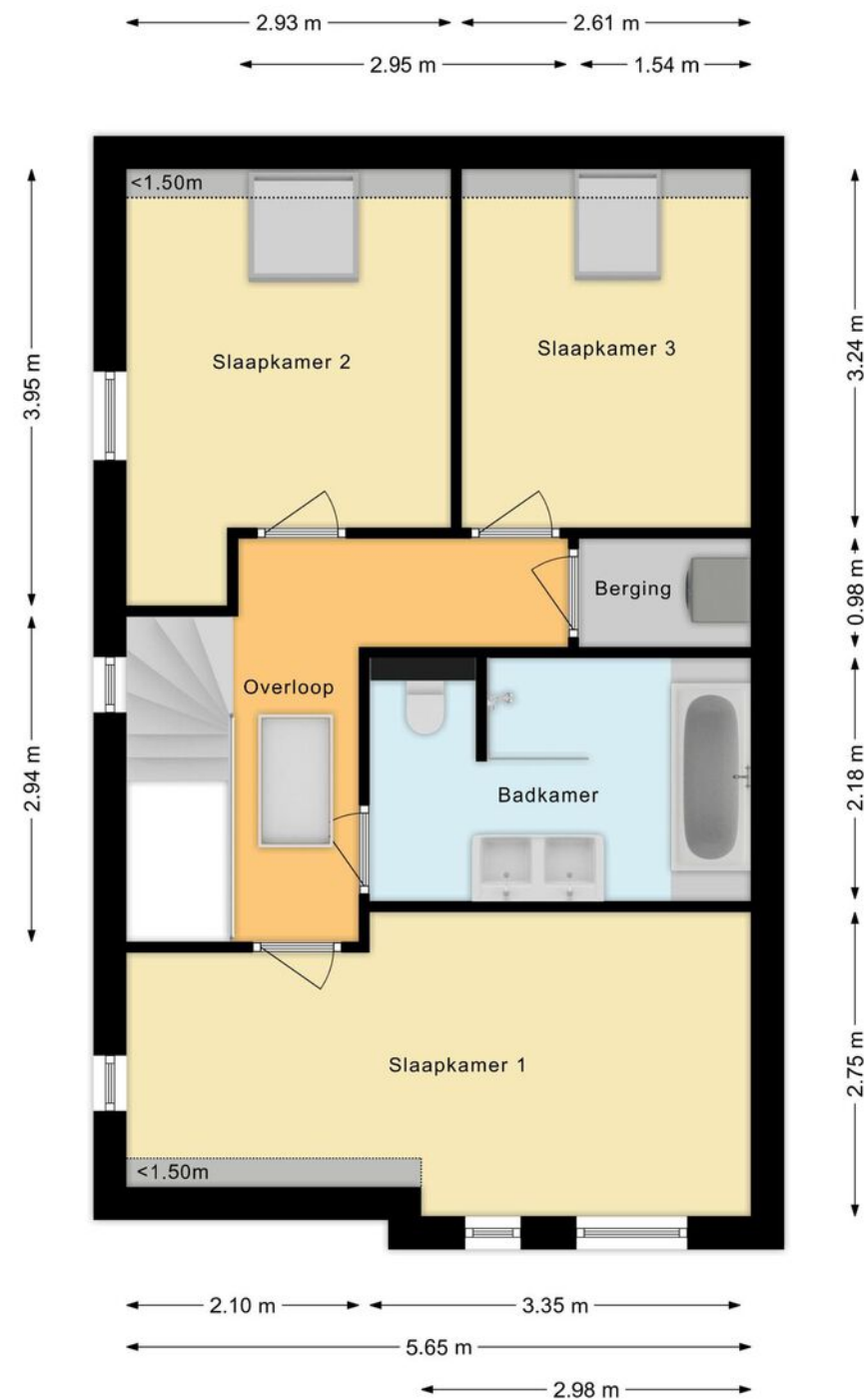


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart (Sectie O nummer 2212)

Uw referentie: ---



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
Losse (hang)lampen			•
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Rolgordijnen			•
Lamellen			•
Velux zonwering	•		
Parketvloer	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
Koffiezetapparaat	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Jacuzzi/whirlpool	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel			•
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting			•
Buitenverlichting	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Wat een prachtige woning is dit! Op een ruim perceel, grenzend aan vaarwater, ligt deze uitstekend onderhouden, ruime 2-onder-1-kapwoning (2018). De woning heeft een lichte woonkamer met fraaie open keuken en drie fijne slaapkamers. Ook aan de duurzaamheid is gedacht. Het huis is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming en er liggen 12 zonnepanelen op het dak. Je hebt hier 0 op de meter. Verder is de ligging ideaal. Het huis, met voor- en achtertuin, ligt in een groene kindvriendelijke omgeving. Maak dus snel een afspraak om deze fraaie woning te bezichtigen. We nemen je mee:

- Woongenot: 115,3 m²
- Ruime, tuingerichte living met een dubbelzijdige schuifpui naar de tuin
- Achtertuin grenzend aan vaarwater
- Mooie, moderne open keuken met kookeiland
- Drie fijne slaapkamers
- Eigentijds sanitair met o.a. een ligbad
- Ruime bergvliering
- Stenen (fietsen)berging met elektra
- Centrale ligging in gewilde kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee:

Via de betegelde voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. De ruime woonkamer heeft veel lichtinval met aan de achterzijde grote ramen en een dubbelzijdige schuifpui naar de tuin. Hier is plaats voor een ruime zithoek. Aan de voorzijde is de fraaie

keuken gesitueerd. De keuken, met kookeiland, heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Je kookt hier elektrisch. In de buurt van de keuken is plaats voor een achtpersoons eettafel. Op de begane grond liggen houten vloerdelen met eronder vloerverwarming. De muren en plafonds zijn strak en deels decoratief afgewerkt. De ramen zijn voorzien van raambekleding. In de kamer bevindt zich een trapkast.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we drie slaapkamers, een bergkast met de aansluiting voor het witgoed en de ruime badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en de hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde. De overloop is voorzien van een toegangsluik naar de vliering en de twee slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van een Velux dakraam. In de ruime, lichte en luxe badkamer tref je een badmeubel met dubbele wastafel en spiegelkast, een zwevend toilet, een designradiator, een inloopdouche met hand-en regendouche en een ligbad (jacuzzi) aan. Ook deze verdieping is tot in de puntjes afgewerkt.

Vliering:

Via de overloop is de ruime vliering te bereiken. Hier is de cv-installatie te vinden.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een betegelde voor- en achtertuin. Zowel aan de voor- als achterzijde is plaats voor een heerlijke loungeplek of heb je de mogelijkheid om een ruime eettafel te plaatsen om gezellig buiten de eten in de zomermaanden. De beschutte achtertuin grenst aan open vaarwater. Je kunt hier een bootje aanleggen en in een strenge winter zo het ijs opstappen.

Parkeren:

Er is parkeer gelegenheid voor en rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie 2-onder-1-kapwoning (2018) is gelegen aan een rustige weg in een kindvriendelijke buurt in het centrum van Assendelft. De woning ligt aan vaarwater. Je woont hier in een heel groene omgeving, vlakbij een uitgestrekt weidegebied. Het centrum, met tal van voorzieningen, bevindt zich op korte fietsafstand. De supermarkt bevindt zich op loopafstand. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. Een aantal sportfaciliteiten, een hondenlosloopgebied en een speeltuin bevinden zich alle op loopafstand. De bushalte staat op enkele minuten lopen en naar het NS-station Krommenie-Assendelft fiets je in minder dan een kwartier. Met de auto is de snelweg A8 met aansluitend de ring A10 richting Zaandam en Amsterdam goed bereikbaar. Hetzelfde geldt voor de A7 richting Purmerend en Hoorn en de A9 naar Alkmaar en Haarlem.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden, ruime 2-onder-1-kapwoning met voortuin en achtertuin grenzend aan het water
- ✔ Uitstekend geïsoleerd en duurzaam
- ✔ 12 zonnepanelen. 0 op de meter
- ✔ Energielabel: A+
- ✔ Gelegen in fijne, kindvriendelijke buurt
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de buurt
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Snelwegen 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(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.

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.

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.

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.

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, Kralingen 54

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