



**Beste
Bert,**

**Wat een prachtige
ligging aan het water!**

Assendelft

Guurtjesmarken 51

 **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 € 550.000 k.k.

Woonoppervlakte

124 m²

Inhoud

495 m³

Perceeloppervlakte

329 m²

Energielabel

B

De woonkamer

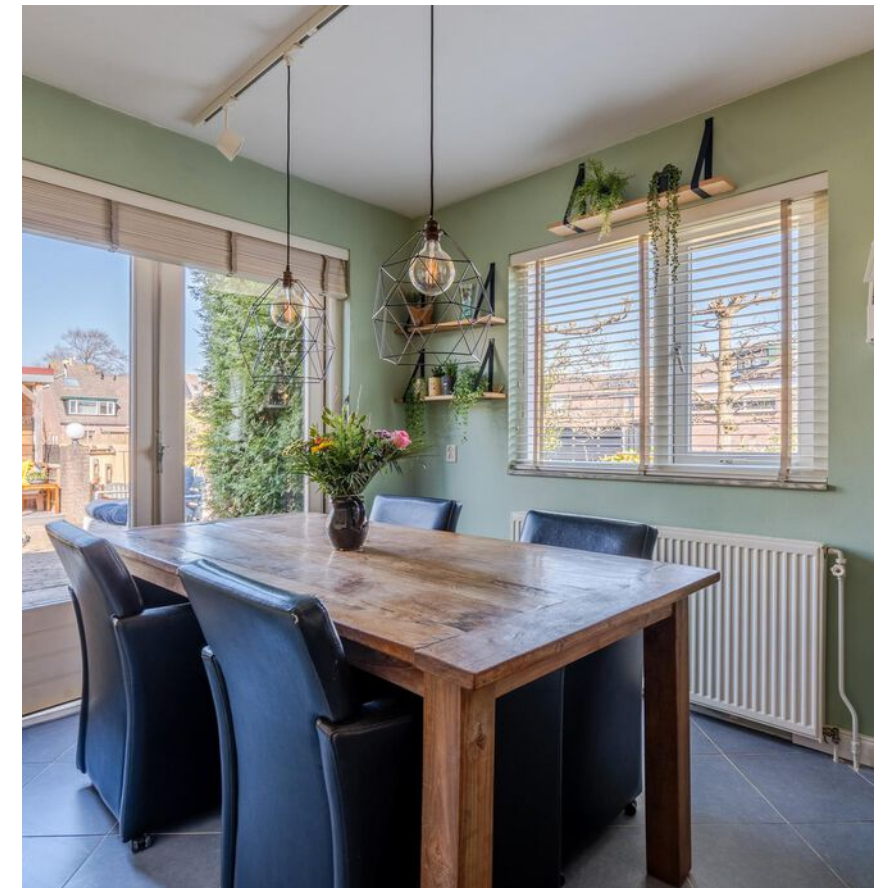
Een lichte, tuingerichte living met toegang tot de overkapping en ruimte voor een fijne thuiswerkplek.



De keuken



Door een sfeervolle toeg stap je de ruime U-vormige keuken binnen, voorzien van volop kastruimte, een gezellige eetbar en diverse inbouwapparatuur. Hier kook je elektrisch en er is genoeg plek voor een royale eettafel. De openslaande deuren laten je heerlijk de tuin inlopen!



1e Verdieping

De ruime achterste slaapkamer (voorheen twee) heeft een vaste kast, de tweede sfeervolle slaapkamer ligt aan de voorzijde.



De badkamer



De in 2024 volledig vernieuwde badkamer is een oase van rust en luxe. Het stijlvolle badmeubel met wastafel en spiegel, het zwevende toilet en de ruime inloopdouche met hand- en regendouche maken het tot een echte relaxplek.



2e Verdieping

Via de ruime overloop met c.v.-opstelling, bereik je de lichte zolderkamer. Je treft hier veel extra berg-ruimte aan.



De tuin

Hier is het genieten!
Mooie tuin met
zwembijver, tuin-
huizen, terras aan het
water en ruimte voor
bootjes en ijsplezier.



Een avond impressie



's Avonds komt de tuin tot leven met sfeervolle tuinverlichting, die de zwembijver, het terras en de omliggende plekken prachtig accentueert. Een perfecte setting voor een gezellige avond in de buitenlucht.





Plattegrond

Begane grond

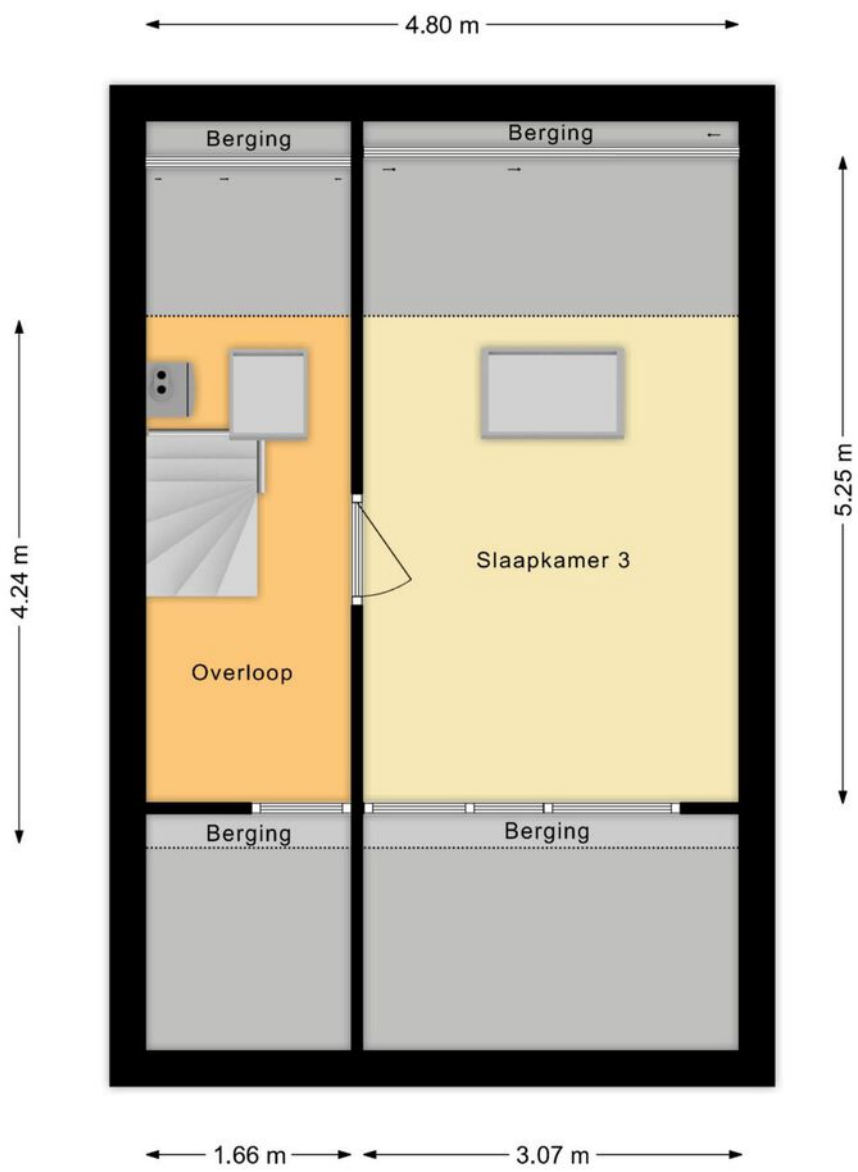
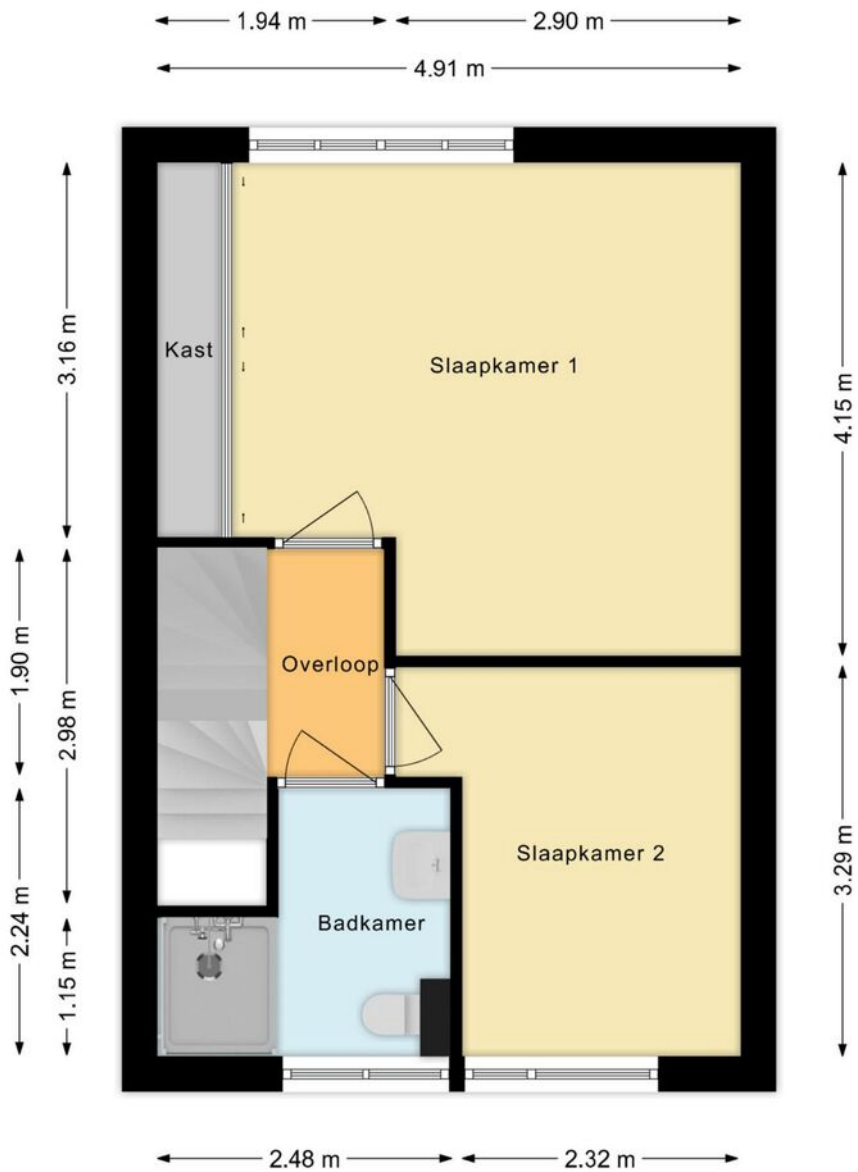


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping

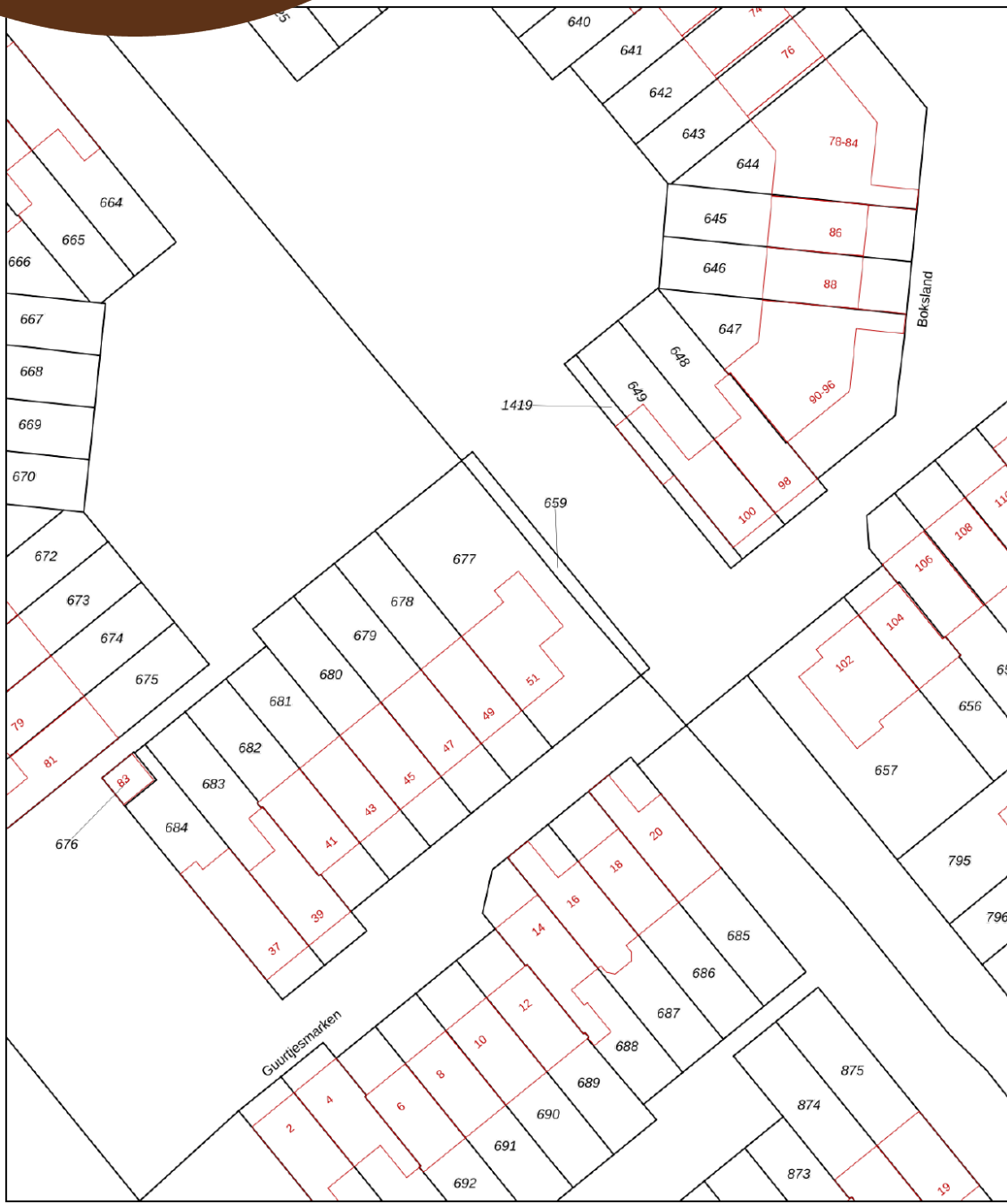


Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart sectie: O nummer: 677

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 O

Perceel 677

kadaster

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			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
keukenverlichting onderkast	•		
Gordijnrails	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen		•	
Jaloezieen			•
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Designradiator(en)	•		
Schilderij ophangstelsysteem		•	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
close in boiler daalderop	•		
Afzuigkap in plafond	•		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/schermbord)	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamerspiegel		•	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
alle losse potplanten en potten gaan mee		•	
Buitenverlichting		•	
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		•	
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Op een mooie plek aan vaarwater ligt deze ruime, speels ingedeelde HOEKWONING met fraai aangelegde tuin en twee bergingen/tuinhuizen. De woning heeft een terras aan het water. Binnen vind je een ruime, lichte woonkamer met separate eetkamer en een fraaie open keuken. Verder tref je 3 ruime slaapkamers aan. Een heel fijne woning met veel extra's waar iedereen de ruimte heeft en je volop van privacy geniet. Kom deze woning dus snel bezichtigen! We nemen je mee:

- Woongenot: 124,3 m2
- Ruime, lichte woonkamer met aanbouw (2005)
- In de woonkamer bevindt zich een thuiswerkplek
- Mooie U-vormige keuken met diverse inbouwapparatuur (2018)
- Gezellige eetbar
- Aangebouwde eetkamer met openslaande deuren naar de tuin
- Aan de woning vast bevindt zich een overkapping
- Drie royale slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen (voorheen vier)
- Keurig sanitair
- Zeer ruime tuin (voor-, zij- en achtertuin) met twee tuinhuizen, grote vijver en terras aan het water
- Inpandige berging
- Centrale ligging in fijne kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de brede stoep en het afgesloten hek bereiken we de voortuin van de woning. Je kunt via de voordeur of via de inpandige berging naar binnen gaan. Entree

met garderobe en afgesloten kast met het witgoed. Open toegang tot een tweede hal met de meterkast, het staande toilet met fonteinje, de trapopgang naar de eerste verdieping. Via openslaande deuren heb je toegang tot de woonkamer. De lichte woonkamer is tuinggericht, heeft aan de achterzijde een raampartij en een toegangsdeur tot de overkapping. Aan de voorzijde kun je eventueel naar wens een thuiswerkplek maken. Via een toog bereik je de U-vormige keuken met veel kastruimte, een eetbar en diverse inbouwapparatuur. Je kookt hier elektrisch. In deze ruimte is eveneens plaats voor een ruime eettafel. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin. Op de vloer van de woonkamer ligt een eiken houten vloer en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt. In de woonkamer bevindt zich een trapkast.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee ruime slaapkamers en de badkamer aan. Eén slaapkamer ligt aan de achterzijde (voorheen twee kamers) en heeft een vaste kast. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De badkamer is gerenoveerd in 2024 en is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloofdouche met hand- en regendouche. Beide kamers hebben een prettige lichtinval en zijn keurig afgewerkt.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de open trap bereiken we de overloop. Hier tref je de cv-installatie aan, de derde ruime en lichte slaapkamer en nog veel bergruimte. Ook deze verdieping is perfect afgewerkt. Daglicht komt via raampartijen en Velux dakramen naar binnen.

Tuin:

De woning heeft een fraai aangelegde tuin met een grote zwembijver, twee tuinhuizen met overkapping en een terras aan het water. De tuin biedt de mogelijkheid voor verschillende loungeplekken. Er is altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. Aan het terras aan het water kun je een bootje aanleggen en zo het open water opvaren en in de winter stap je bij vorst zo het ijs op.

Parkeren:

Er is parkeer gelegenheid rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze HOEKWONING (1984) ligt aan een autoluw hofje in de kindvriendelijke buurt Assendelft-Zuid. De woning ligt aan vaarwater. 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. 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

- ✓ Ruime, goed onderhouden HOEKWONING met fraaie tuin en terras aan het water
- ✓ Overkapping aan de woning en twee tuinhuizen met overkapping
- ✓ Energielabel: B
- ✓ Voorzien van 8 zonnepanelen (2022)
- ✓ De beschoeiing is vervangen in 2010
- ✓ Centrale ligging in fijne kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij
- ✓ Goed openbaar vervoer (bus en trein)
- ✓ 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(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 volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

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.

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 gebruiksooppervlakte.

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.

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.

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, Guurtjesmarken 51

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