



**Beste
Bert,**

**Hier ervaar je écht
landelijk wonen!**

Assendelft

Dorpsstraat 159

 **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 € 525.000 k.k.



Woonoppervlakte
107 m²

Inhoud
416 m³

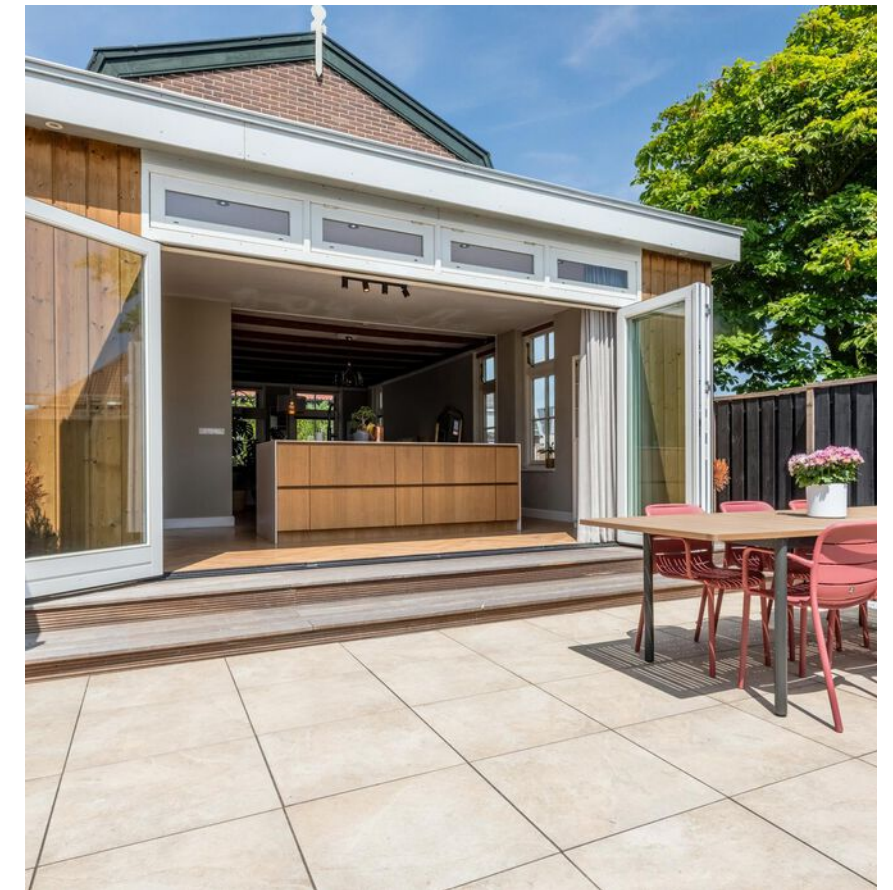
Perceeloppervlakte
360 m²

Energietabel
G

De keuken



Aan de achterzijde van de woonkamer vind je een op maat gemaakte keuken – een echte eyecatcher – met kookeiland, eetbar en luxe inbouwapparatuur. Dankzij de harmonicawand open je de achtergevel volledig, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.



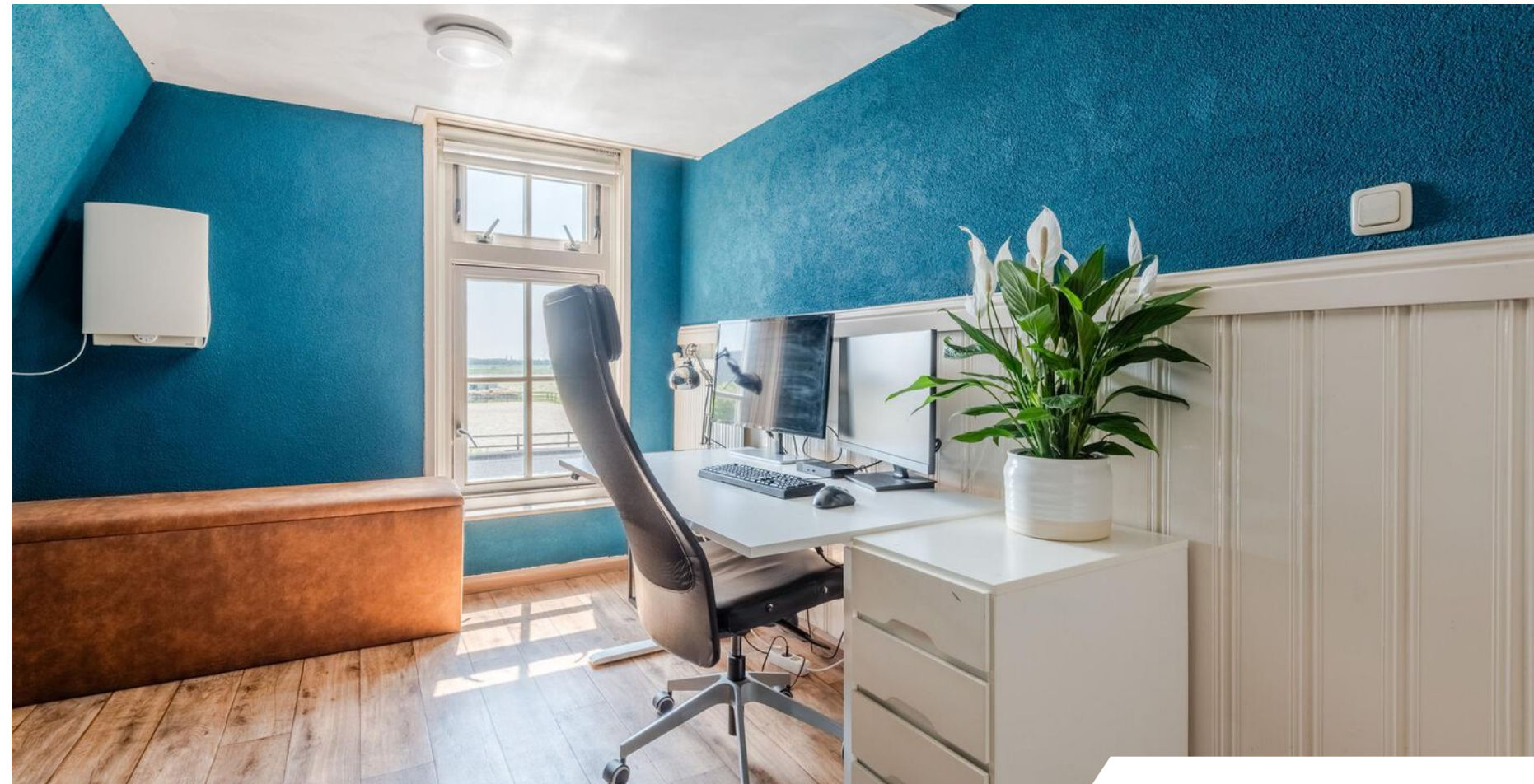
De woonkamer

Stap binnen in de royale living met houten balken, roederamen en volop licht – waar charme en comfort samenkomen.



1e Verdieping

Via de bijkeuken is de verdieping bereikbaar met drie fijne, fraai afgewerkte slaapkamers. Er is tevens een vliering aanwezig.



Op de overloop tref je nog een praktische bergkast en bereik je de badkamer met douchecabine en fraai meubel.



De entree

Dit is landelijk wonen!
Wat een leuke ligging
– via het bruggetje
bereik je het ruime
voorerf met
parkeergelegenheid.



Assendelft, Dorpsstraat 159

bertvanvulpen.nl

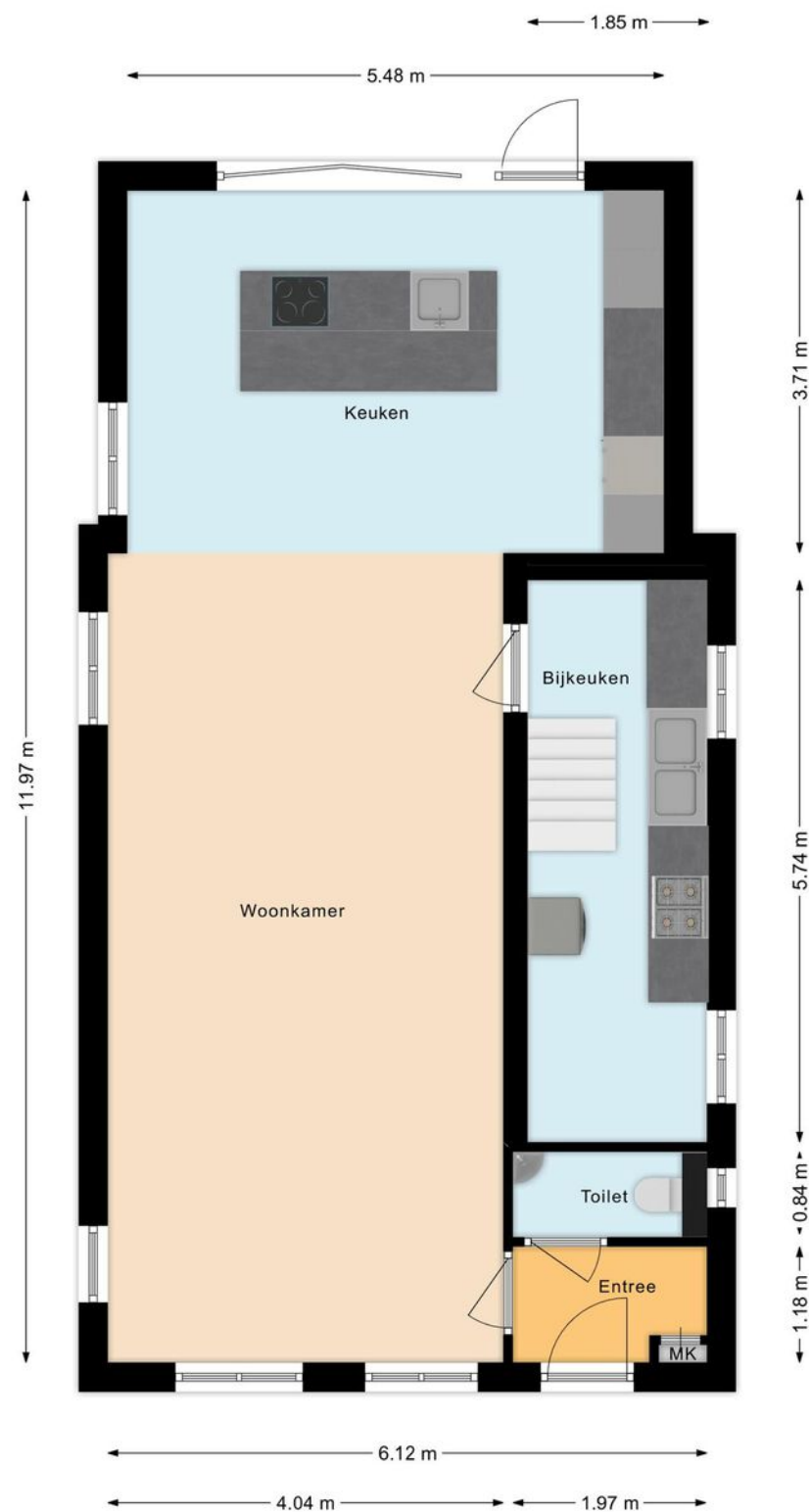
De tuin

Tja ... en hier worden we even stil van! Een heerlijke tuin waar je volop kunt genieten van de rust, ruimte en vergezichten.



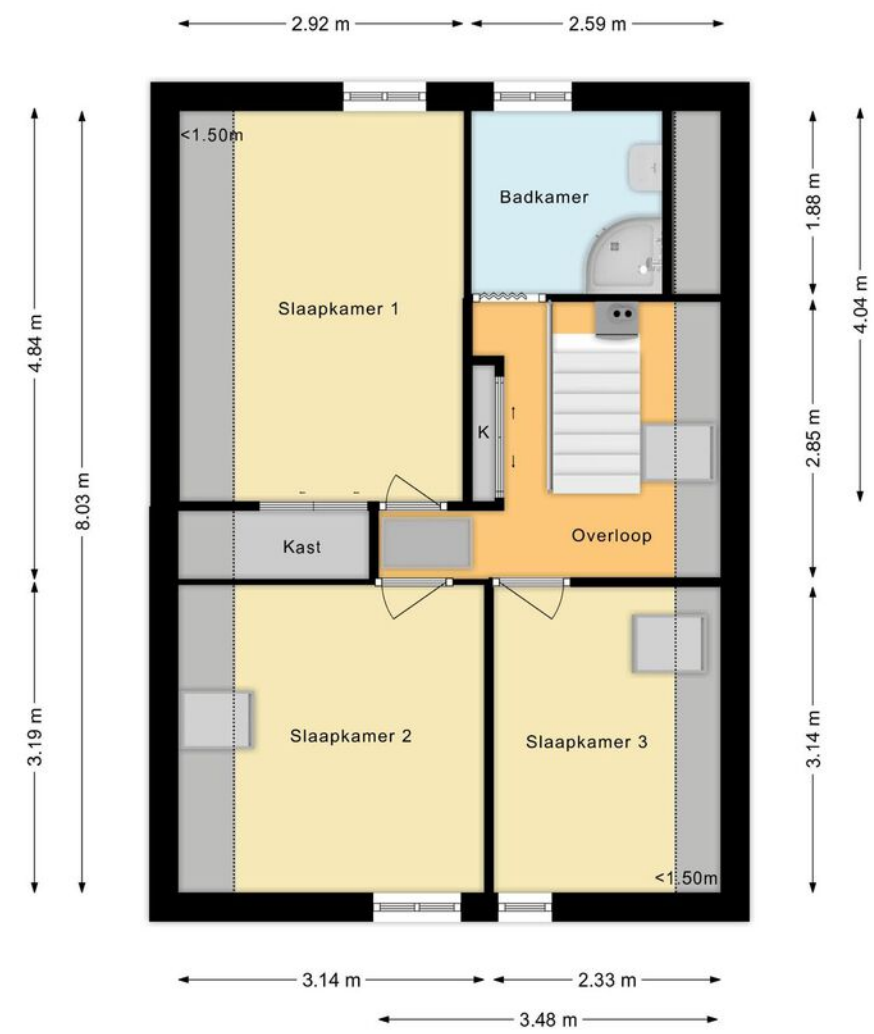
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

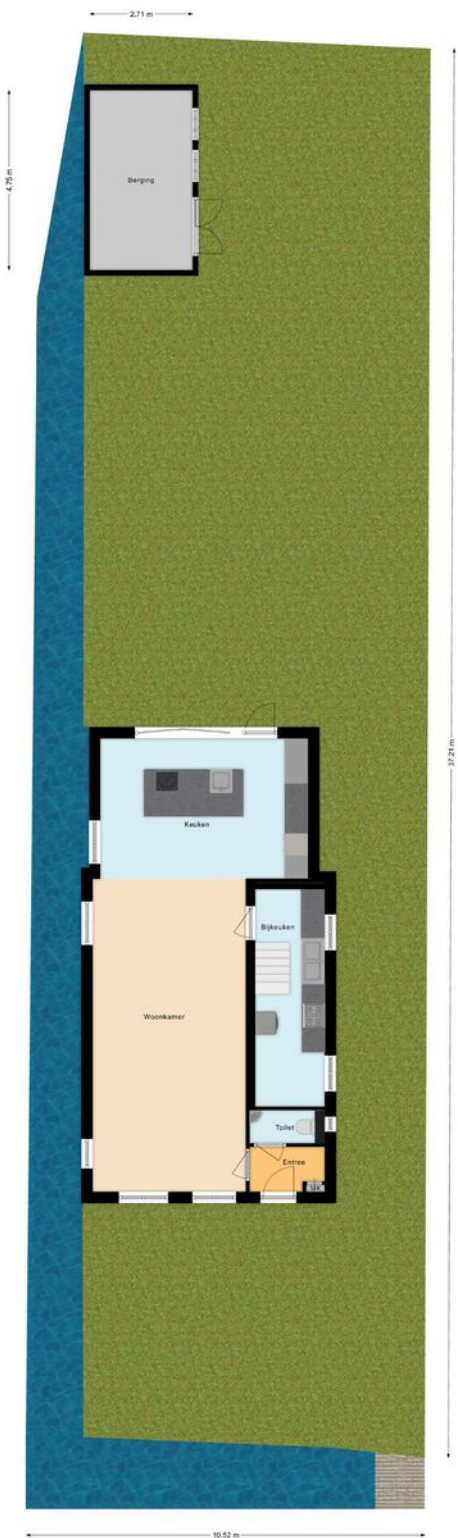
Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart (Sectie P nummer 453)



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Assendelft
Sectie P
Perceel 453

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails		•	
Gordijnen		•	
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Laminaat	•		
Vinylvloer	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron		•	
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Quooker			•
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Fontein	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Toiletkast	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Suskasten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			•
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Bij deze karakteristieke, uitstekend onderhouden woning (1912) komen direct nostalgische gevoelens boven: de fraaie voorgevel, de mansardekap, het grindpad en de landelijke ligging aan het water doen denken aan de tijd van weleer. Van buiten een plaatje en van binnen zeker ook! De woning is uitgebouwd en stijlvol gerenoveerd en voldoet aan de eisen van deze tijd. Dubbel genieten dus! Daarnaast ligt de woning op een perceel van 360 m2 en heeft een fraaie recent aangelegde, beschutte tuin met houten berging, verschillende terrassen en vrij uitzicht over de achterliggende polder. Dit is het echte buitenleven.

De woning heeft een ruime uitgebouwde woonkamer met een fraaie op maat gemaakte keuken met kookeiland. De achterzijde van de woonkamer wordt gesloten met een harmonicawand die je in de zomer in zijn geheel kunt openzetten, zodat binnen en buiten in elkaar overvloeien. Drie fijne slaapkamers, een ruime bijkeuken en eigentijds sanitair maken het woongenot compleet. Kom deze fraaie, landelijke gelegen woning dus snel bezichtigen. We nemen je mee:

- Woongenot: 107,5 m2
- Fraaie, goed onderhouden voorgevel met mansardedak
- Lichte, sfeervolle uitgebouwde woonkamer met open keuken
- Zichtbare balken en mooie vloer in visgraatverband
- Ramen met roedeverdeling
- Op maat gemaakte keuken met kookeiland, eetbar en inbouwapparatuur
- Harmonica glaswand aan de achterzijde

- Ruime, bijkeuken (voorheen de keuken) met aansluiting voor het witgoed
- Drie fijne slaapkamers
- Eigentijds sanitair
- Vlizotrap met toegang tot de bergvliering
- Mooi aangelegde, beschutte en diepe achtertuin met verschillende terrassen en vrij uitzicht over het polderlandschap
- Landelijk gelegen in fijne buurt waar kinderen nog heerlijk kunnen buiten spelen
- Parkeren op eigen terrein

Loop je met ons mee?

Begane grond:

We zetten de auto op eigen terrein en bereiken via de met grind bedekte voortuin de authentieke voordeur van de woning. Hal met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de diepe, sfeervolle woonkamer met open keuken. De woonkamer is voorzien van 4 raampartijen met roedeverdeling en in het plafond zijn de balken zichtbaar. Hier is plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd (2023). Hier bevindt zich de fraaie op maat gemaakte keuken met kookeiland, eetbar en wandkast met inbouwapparatuur. De keuken heeft houten fronten en een wit/beige waterval keukenblad. Je kookt hier op een hoogwaardige inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en de keuken is o.a. voorzien van een Quooker. Aan de achterzijde tref je een brede en hoge glazen pui aan met harmonicadeur en toegangsdeur tot de tuin.

Belangrijke informatie

De harmonicadeur kun je in de zomer helemaal openzetten zodat er een eenheid met de tuin en het buitengebeuren ontstaat. De aanbouw is voorzien van vloerverwarming en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Via de woonkamer kom je met een toegangsdeur in de oude keuken terecht. Deze keuken is intact en doet nu dienst als bijkeuken. Je vindt hier de aansluiting voor het witgoed en bergruimte. Ook de trap naar de eerste verdieping tref je hier aan. Op de begane grond ligt de vloer in visgraatverband en de muren zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de bijkeuken bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie slaapkamers, een bergkast en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde en de derde slaapkamer ligt aan de achterzijde, naast de badkamer. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en hebben een mooie lichtinval. In de badkamer tref je een badmeubel met wastafel en een hoekdouchecabine aan. Op de overloop is de technische installatie te vinden.

Tevens is er een handige bergvliering aanwezig, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Tuin:

De woning heeft een voortuin, een zijtuin en een diepe, recent aangelegde achtertuin met een vrij uitzicht over het polderlandschap. De tuin is voorzien van een nieuwe schutting, verschillende terrassen, een grasveld en groene borders. Een bestraat pad loopt van voor naar achter in de tuin. Een heerlijke tuin om te relaxen en een fijne loungeplek te realiseren. In de zomer kun je hier heerlijk buiten eten met familie en vrienden en kinderen kunnen hier naar hartenlust veilig spelen. In de tuin staat een houten berging met elektra. De tuin is via de zijtuin bereikbaar.

Parkeren:

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze landelijk gelegen vrijstaande eengezinswoning is gelegen aan een rustige weg. De woning ligt aan het water. Je woont hier rustig, terwijl toch alle benodigde voorzieningen in de buurt zijn. In Assendelft vind je vele winkels, scholen en supermarkten. Er staat een bushalte op enkele minuten lopen van de woning en het NS-station Krommenie-Assendelft bevindt zich op ongeveer een kwartier fietsen. Een sportpark waar je voetbal en tennis kunt beoefenen ligt op een paar minuten fietsen van huis. Ook de sportschool en een ijsbaan bevinden zich op fietsafstand.

Met de auto rijd je in 20 minuten naar het strand van Wijk aan Zee of naar Amsterdam! De snelweg A9 is slechts 10 minuten rijden en in nog minder tijd bereik je de A8, via welke u snel op de ring A10 bent.

Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden, karakteristieke en uitgebouwde VRIJSTAANDE WONING met voor-, zij- en diepe achtertuin
- ✔ Recht van overpad van toepassing
- ✔ Energielabel: G (sinds dit label zijn er verschillende isolerende maatregelen getroffen)
- ✔ Goed openbaar vervoer (bus op loopafstand, NS-station op fietsafstand)
- ✔ Strand, zee en duinen op 20 autominuten
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Meetrapport Monitoring Zakkingsgedrag aanwezig, conclusie: zakking klein
- ✔ 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.

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 1912. 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 gebruiksovereenkomst.

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

Bekendheidsclausule

Koper is er mee bekend dat er een erfdienstbaarheid van toepassing is ten nutte en ten laste van Dorpsstraat 157 en 159 om over het pad, gelegen tussen beide percelen, over de vaste brug te komen van- en te gaan naar de Dorpsstraat. De kosten van onderhoud van het pad en de vaste brug komen voor rekening van de eigenaren, ieder voor de helft.

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 NRV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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.



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, Dorpsstraat 159

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