



**Beste
Bert,**

**Duurzaam wonen op
jouw manier!**

Assendelft

Raaigras 40

 **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 € 635.000 k.k.

Woonoppervlakte
128 m²

Inhoud
549 m³

Perceeloppervlakte
249 m²

Energie label
A +++++

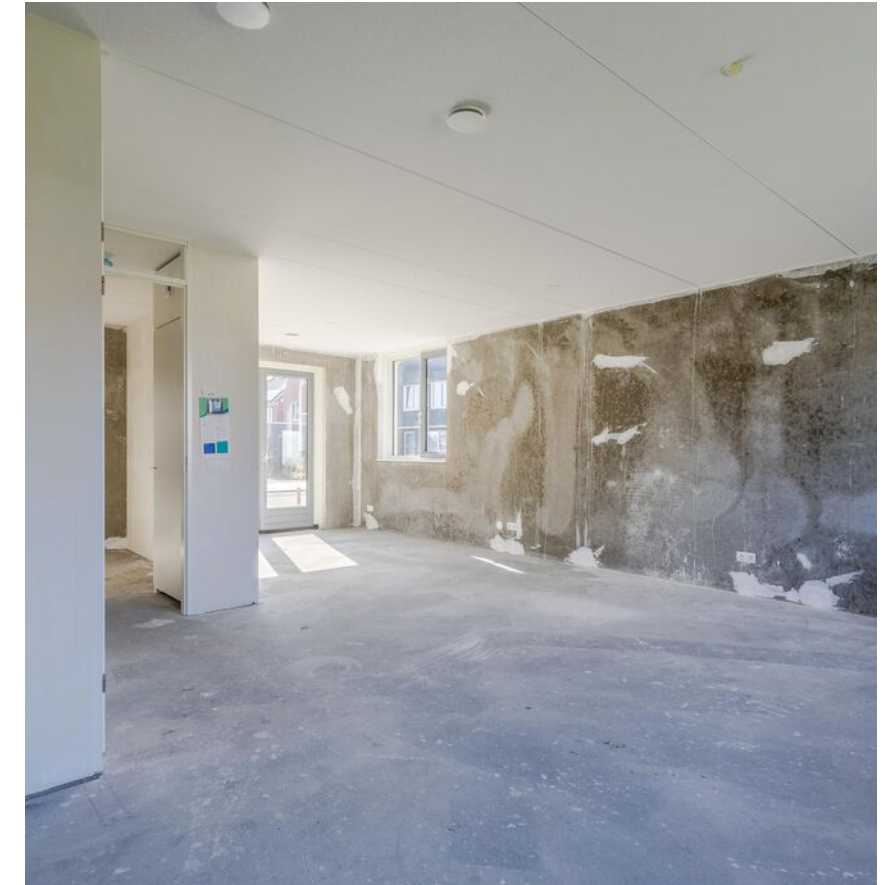
De keuken & woonkamer



Ruime, lichte woonkamer met grote ramen en openslaande deuren.

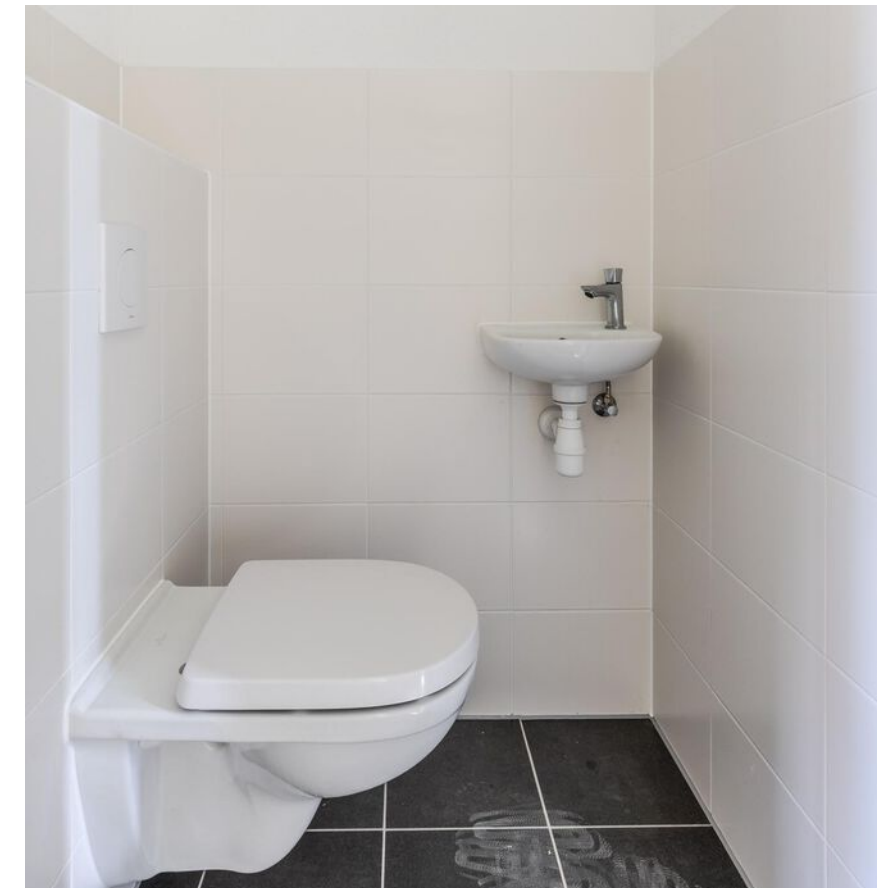
De keuken (merk Moletti) is al besteld en wordt na aankoop geplaatst, maar kan nog naar wens worden aangepast.

Kijk naar de impressies hoe fraai het kan worden.



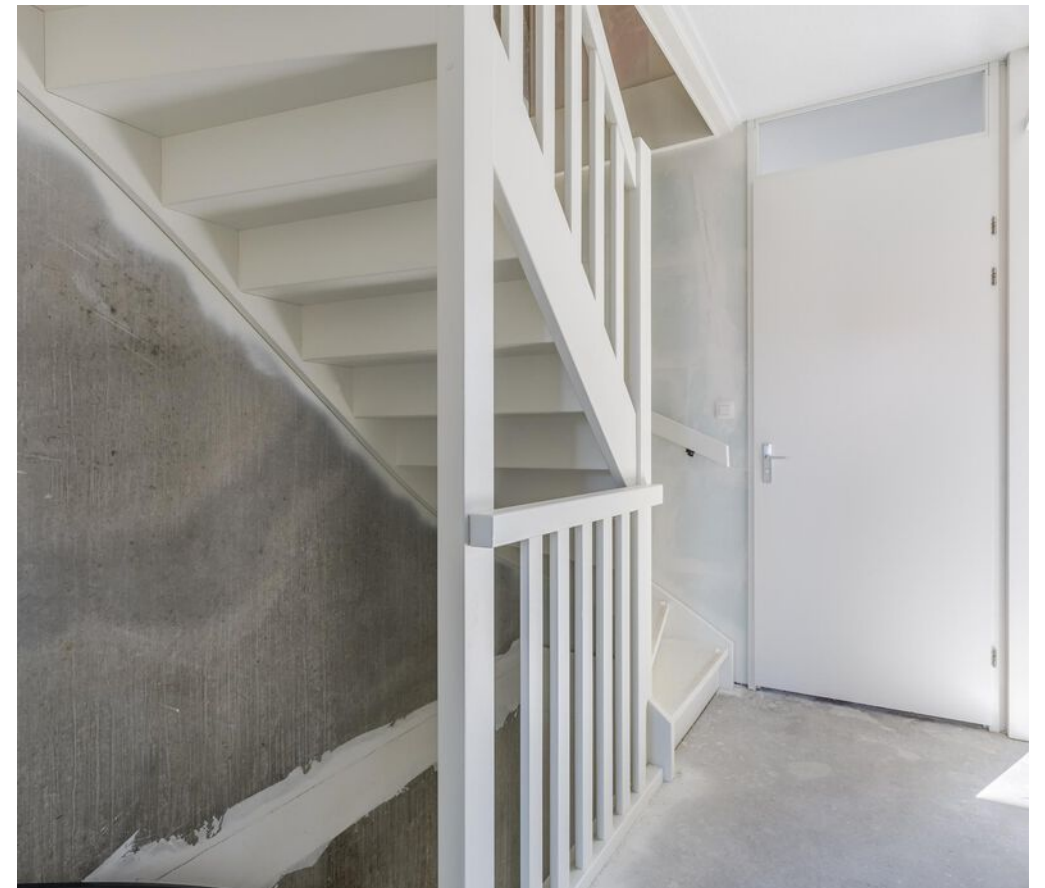
Het sanitair

De badkamer en het toilet zijn al helemaal opgeleverd. Beide ruimtes zijn modern en strak afgewerkt, met eigentijdse tegels en een stijlvolle uitstraling. Klaar voor gebruik, zonder extra werk.



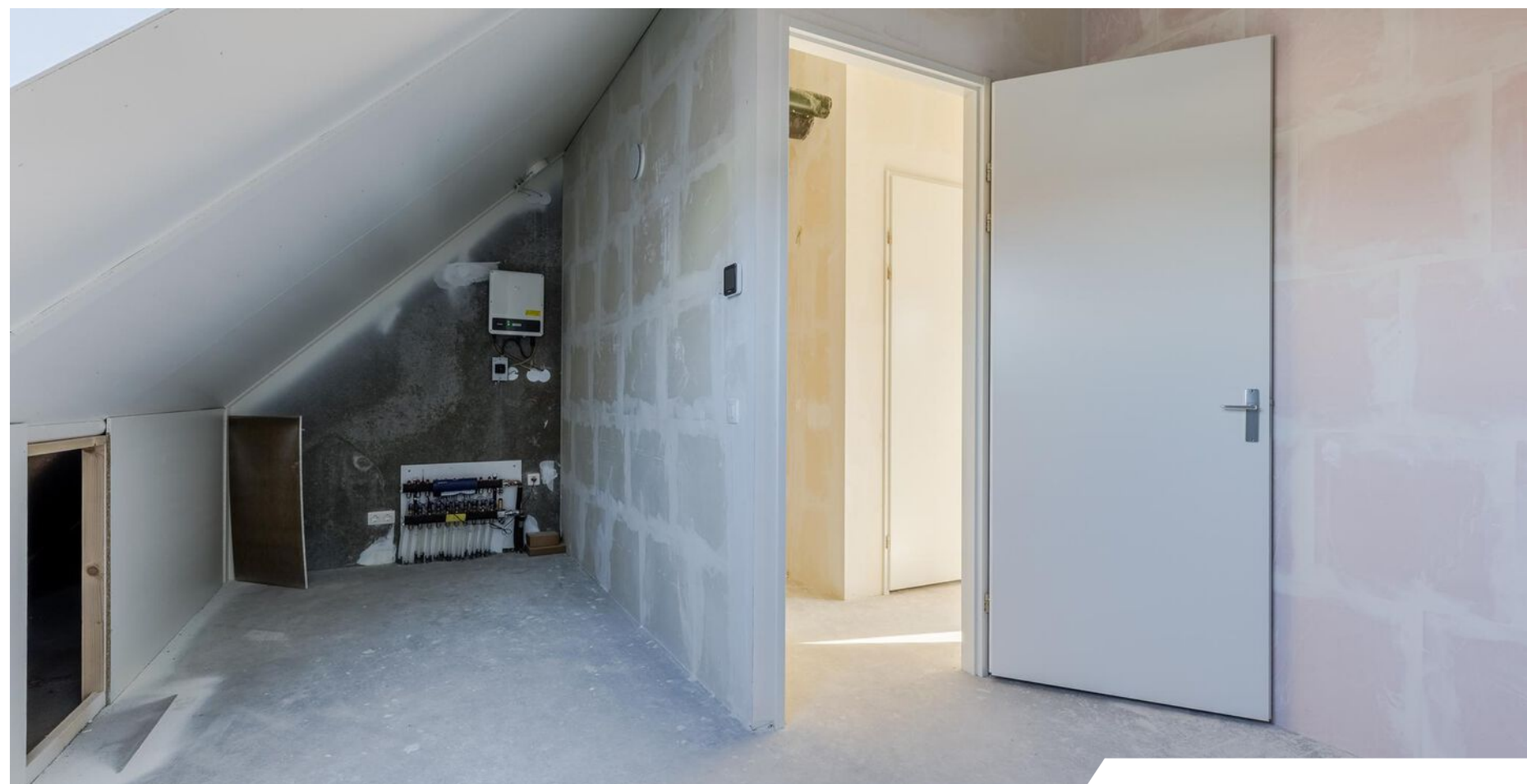
De eerste verdieping

Drie ruime en lichte slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde.



De tweede verdieping

Twee slaapkamers met dakramen en veel lichtinval. Daarnaast extra bergruimte én plek voor je eigen indeling.



De artist impression

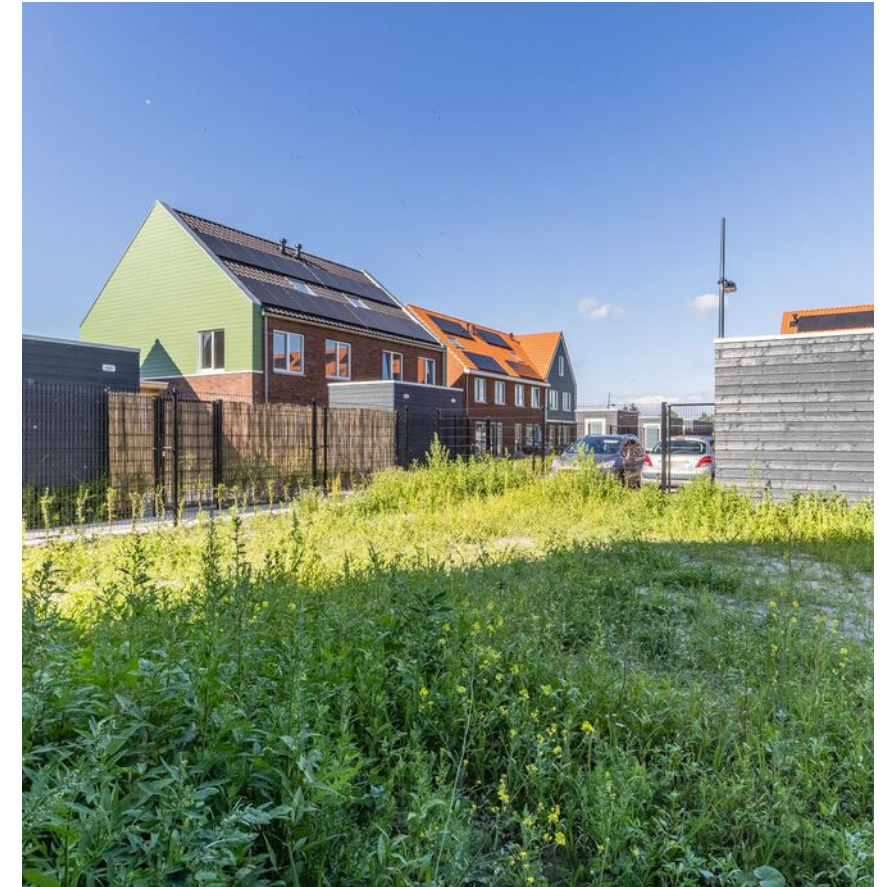
De artist impression geeft je een beeld van hoe de ruimte eruit kan zien na inrichting – een sfeerimpressie die inspireert.



De tuin met berging

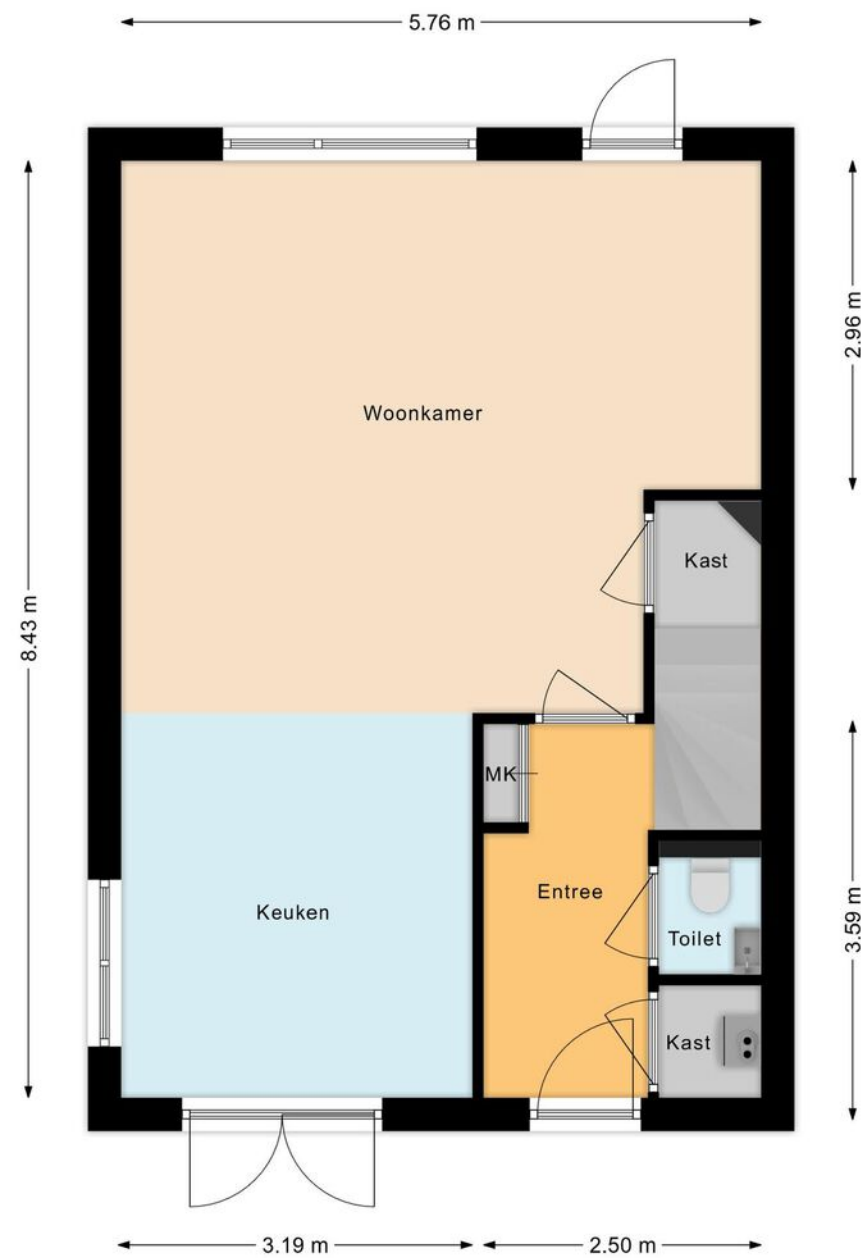


De tuin is nog niet aangelegd, dus je kunt deze helemaal naar eigen smaak vormgeven. Achterin staat een berging voor fietsen en tuinspullen. Parkeren doe je eenvoudig op je eigen oprit voor de deur.



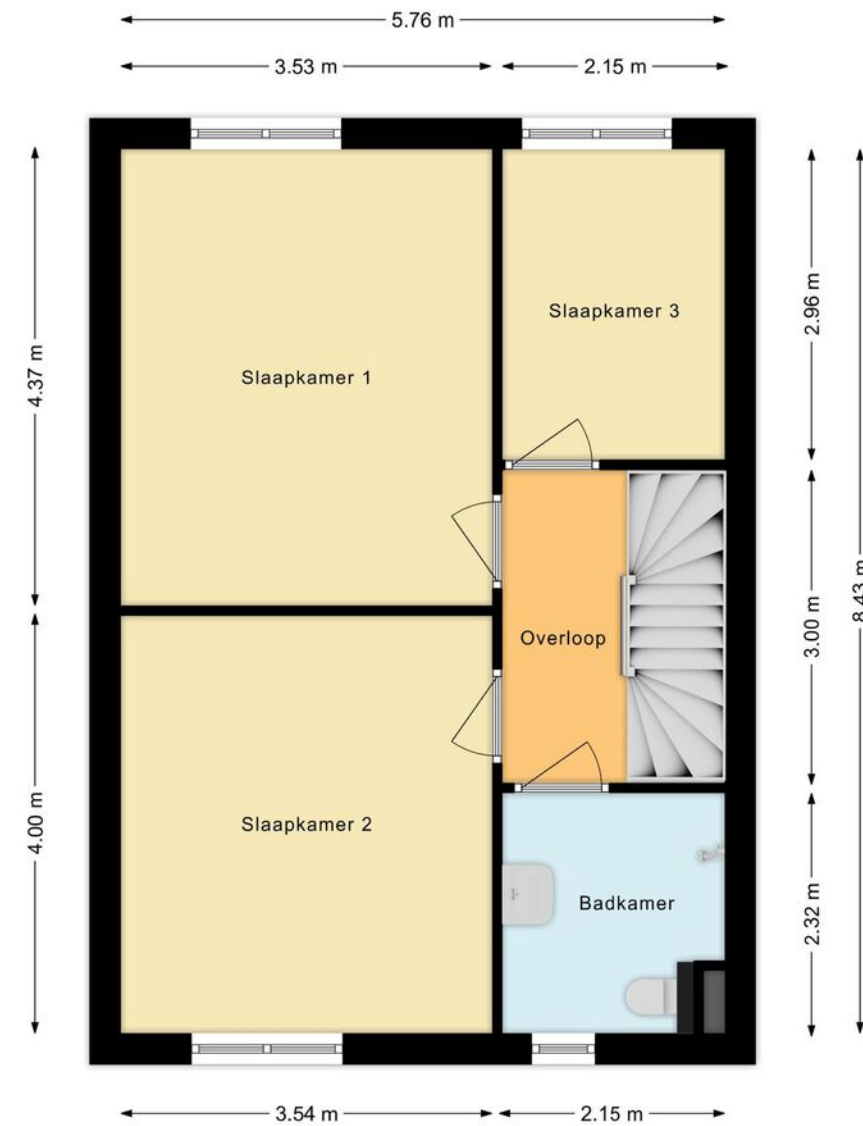
Plattegrond

Begane grond



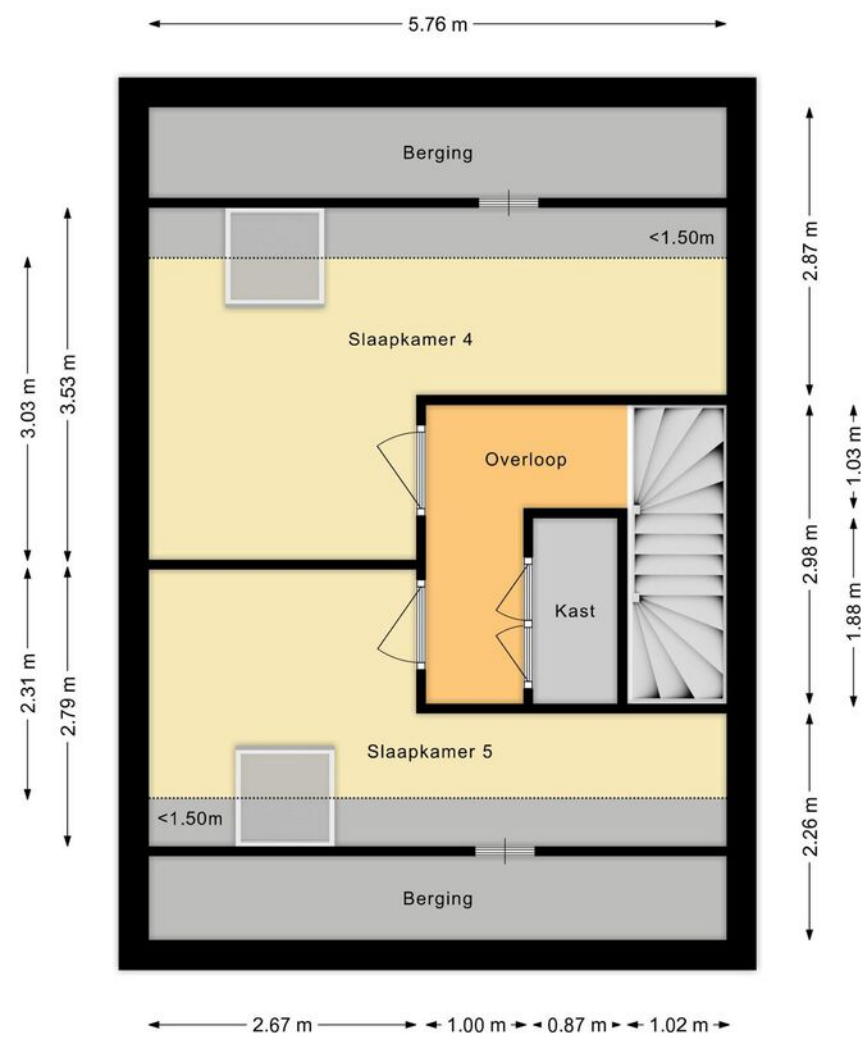
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Kadastrale kaart
Sectie: N, nummer: 6595

Kadastrale kaart
Sectie: N, nummer: 6595

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

Sticte N

Perceel 6595

Aan dit uitreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastr en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eiendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Blijft achter **Gaat mee** **Ter overname**

Woning - Interieur			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Wastafel	•		
Badkamer Toilet	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Boiler	•		
Er is een aansluiting aangebracht tbv zonwering	•		
Zonnepanelen	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Tuin			
Beplanting	•		
Er zijn extra buitenlichtpunten aangebracht	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Een werkelijk unieke kans! In een populaire, groene en kindvriendelijke nieuwbouwwijk mogen wij deze fraaie hoekwoning met vijf slaapkamers aanbieden. De woning is nog geheel naar eigen smaak in te richten, zodat je hier echt je droomhuis van kunt maken. Het huis is zeer energiezuinig en biedt volop wooncomfort. De ligging is ook geweldig, want je woont op korte afstand van alle denkbare voorzieningen. Enthousiast? Plan dan snel een bezichtiging in. We nemen je mee:

- Woongenot: 128,3 m²
- Ruime en lichte living
- Vijf lichte slaapkamers
- Badkamer en toilet zijn al opgeleverd
- Voorzien van zonnepanelen
- Gelegen in een geliefde wijk

Indeling van de woning:

Begane grond:

Na binnenkomst beland je in een ruime entreehal die toegang biedt tot een mooie toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime woonkamer kan nog volledig naar eigen smaak ingericht worden. De openslaande tuindeuren aan de voorzijde en grote raampartijen aan de achterzijde zorgen hier voor een geweldige lichtinval. Er is genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel.

Aan de voorzijde van de woonkamer is plek voor een grote keuken. De keuken is al uitgezocht en zal geplaatst worden na de aankoop van het huis en de afwerking van de vloer en muren. De keuken kan na

overname (voor het aankoopbedrag of voor eigen rekening hoger) naar eigen wens worden aangepast bij dezelfde keukenwinkel als waar de verkopende partij deze heeft gekocht. De bestelde keuken is van het merk Moletti en voorzien van een vaatwasser, oven, magnetron, koelkast, vriezer, inductiekookplaat en afzuigkap.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Twee van de slaapkamers liggen aan de achterzijde, één aan de voorzijde. Alle kamers zijn ruim van formaat en heerlijk licht.

De badkamer is afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. Deze ruimte is uitgerust met een zwevend toilet, wastafel en inloopdouche.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Deze biedt toegang tot een bergkast en de vierde en vijfde slaapkamer. Beide slaapkamers zijn royaal en nog volledig aan te passen aan jouw woonwensen. Dankzij de grote dakramen genieten ze van veel natuurlijk licht. Aan beide zijden van de verdieping bevindt zich een berging.

Belangrijke informatie

Tuin:

De tuin is nog niet aangelegd, dus je hebt alle ruimte om hier je droomtuin te realiseren. Achterin de tuin staat een berging die ruimte biedt voor fietsen en tuinspullen.

Parkeren:

Parkeren kan op eigen terrein en er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie hoekwoning (2025) ligt in een populaire, kindvriendelijke en groene nieuwbouwwijk in Assendelft. Met scholen, kinderopvang en speeltuintjes op korte afstand is dit de ideale plek voor (jonge) gezinnen.

Winkelcentrum De Saen ligt op korte fietsafstand en voorziet in alles voor je dagelijkse boodschappen.

Voor een ruimer winkelaanbod kun je terecht in nabijgelegen plaatsen als Krommenie en Zaandam.

Op de fiets bereik je ook het Happé Bos, sportvoorzieningen en de huisarts. NS-station Krommenie-Assendelft ligt op slechts enkele minuten fietsen en biedt uitstekende verbindingen met Amsterdam, Zaandam en Alkmaar. Ook met de auto ben je zo onderweg via de A8, A9 en A10.

Kenmerken van de woning

- ✓ Ruime, lichte en energiezuinige nieuwbouwwoning
- ✓ Nog goed naar eigen smaak in te richten
- ✓ Keuken is al uitgezocht, maar kan nog naar eigen wens aangepast worden
- ✓ Extra loze leiding aangebracht t.b.v. oplaadpunt voor auto
- ✓ Aansluiting aangebracht voor zonwering
- ✓ Extra buitenlichtpunten aangebracht
- ✓ Winkelcentrum De Saen op fietsafstand
- ✓ Snelle toegang tot uitvalswegen
- ✓ Energielabel: A++++
- ✓ 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.

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.

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.

Niet zelfbewonersclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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.

Overdrachtsbelasting

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil').

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

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, Raai gras 40

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