



**Beste
Bert,**

**Een huis vol verrassend
veel leefruimte!**

Assendelft

Ijsbloem 27

 **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 € 645.000 k.k.

Woonoppervlakte
173 m²

Inhoud
768 m³

Perceeloppervlakte
182 m²

Energie label
B

De woonkamer

De zonnige, ruime living met openslaande tuindeuren is een plek om écht thuis te komen.



De keuken



De ruime open keuken aan de voorzijde van het huis is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische U-opstelling. Het stijlvolle ontwerp combineert witte keukenkastjes met een donker werkblad. De keuken is v.v. moderne apparatuur en handige bergglades.



1e Verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich oorspronkelijk vier kamers, waarvan één is ingericht als een stijlvolle walk-in closet.



De badkamer



De centraal gelegen badkamer op de eerste verdieping is in 2022 vernieuwd en combineert luxe met modern design. Voorzien van een ruim wastafelmeubel met dubbele kranen, een royale inloopdouche met regendouche, zwevend toilet en sfeervolle inbouwspots.



2e Verdieping

Prachtige, royale
zolderkamer en ruime
overloop met volop
plek voor
wasmachine, droger
en bergruimte.



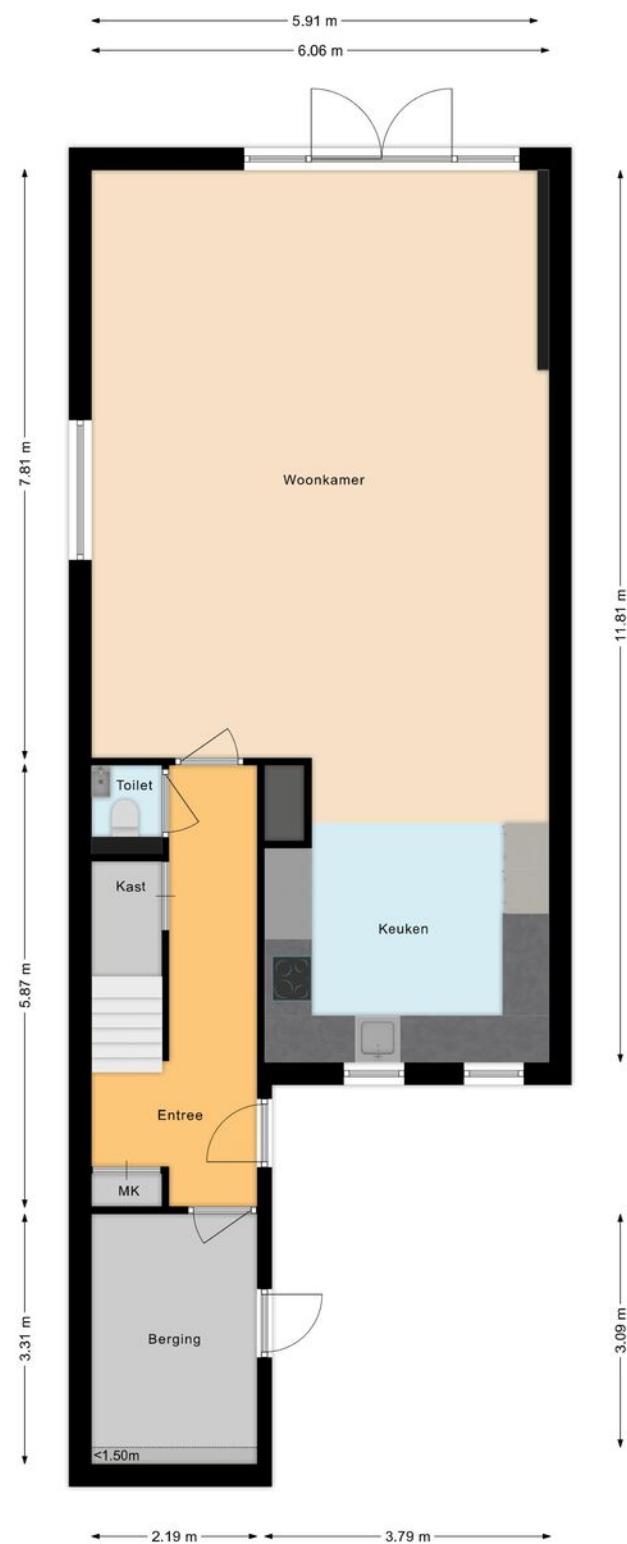
De tuin

Deze zonnige tuin op het zuidwesten, aan het water met overkapping, is de perfecte plek om te ontspannen!



Plattegrond

Begane grond



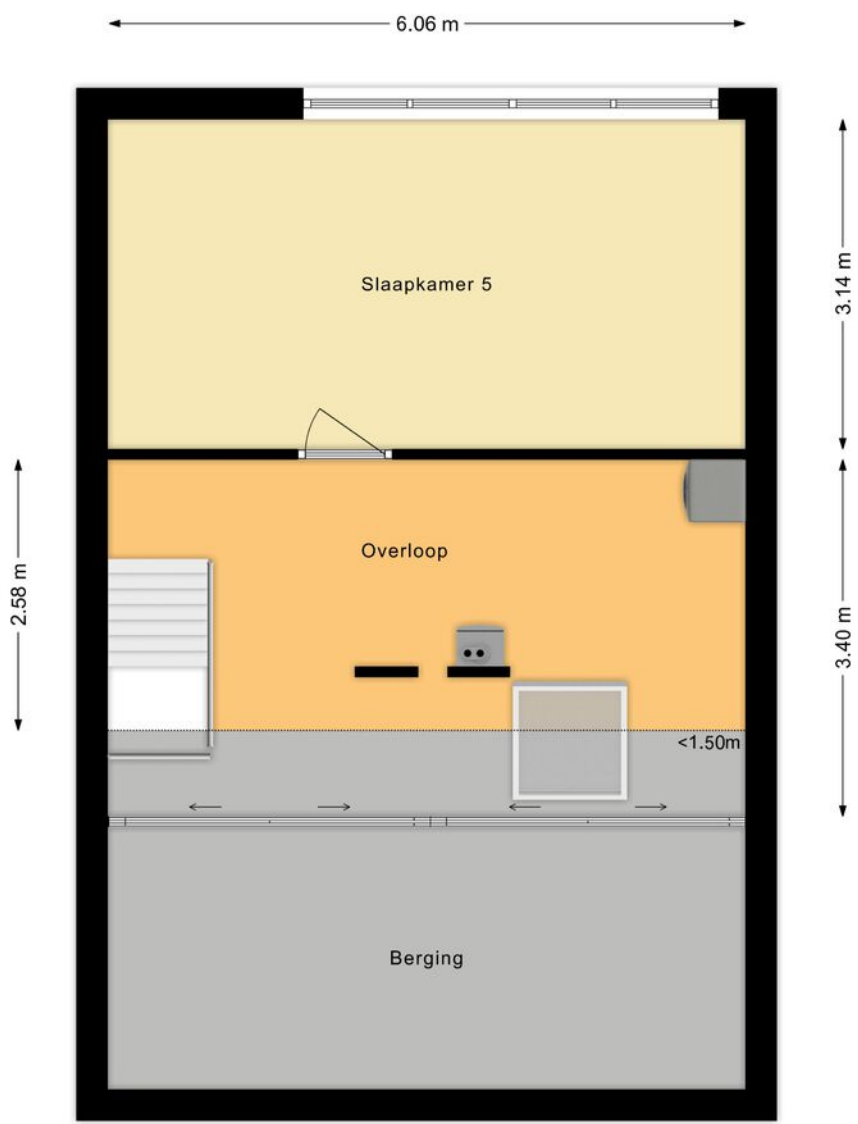
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart (Sectie N 2585)

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

Sectie

Perceel

Assendelft

N

2585

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		•	
Verlichting boven keuken	•		
Verlichting gehele 3e verdieping	•		
Stelling/kasten berging	•		
Kasten naast was/droog machine	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet	•		
Toilethouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Geiser	•		
Screens	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Opblaas jacuzzi voor 4 personen	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Overkapping met verlichting en terras verwarming	•		
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Dit is wonen op z'n best! Een geweldige kans voor wie op zoek is naar ruimte, luxe en comfort. Dit prachtige hoekhuis is van alle gemakken voorzien en direct te betrekken. Je vindt hier een lichte woonkamer, ruim opgezette keuken, en in totaal vijf netjes afgewerkte (slaap)kamers en een moderne badkamer. De fraai aangelegde tuin aan het water, gelegen op het zuidwesten, maakt het geheel compleet. Parkeren? Dat kan gewoon op je eigen terrein!

En dat alles in de geliefde wijk Saendelft, op korte afstand van winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Maak jij van dit geweldige huis jouw nieuwe thuis? We nemen je mee:

- Woongenot: 172 m²
- Prima onderhouden
- Sfeervolle en lichte woonkamer met openslaande tuindeuren
- Grote en nette keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Drie royale slaapkamers, een iets kleinere en de vijfde kamer dient ideaal als inloopkast
- Moderne badkamer met toilet, badmeubel met dubbele wastafel en inloopdouche (2022)
- Ruime inpandige berging
- Tuin aan het water met prachtige houten overkapping

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de eigen oprit kom je bij de inpandige (fietsen)berging en de voordeur van deze bijzondere woning. Achter de voordeur bevindt zich een ruime entreehal, die fraai is afgewerkt met een laminaat tegelvloer en verlicht wordt met inbouwspots. Vanuit hier bereik je de berging, meterkast, trap naar de eerste verdieping, trapkast, een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, en de woonkamer. De donkere tegelvloer uit de hal loopt door in de woonkamer. De ruime en sfeervolle woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij met openslaande tuindeuren en een zijraam. Hierdoor valt er veel natuurlijk licht binnen.

De grote open keuken bevindt zich aan de voorzijde van het huis. Deze is vernieuwd in 2018 en uitgevoerd in een U-opstelling. De keuken heeft een fraai design met witte keukenkastjes en een donker werkblad. Moderne apparatuur is er in de vorm van een vaatwasser (2025), oven, magnetron, kookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer. Er is volop kastruimte, waaronder diverse lades.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping. Deze biedt toegang tot de eerste vier kamers en de badkamer. De kamers zijn netjes afgewerkt en heerlijk licht. De royale slaapkamer aan de achterzijde, heeft de naastgelegen kamer erbij getrokken als inloopkast. Deze is met minimale aanpassingen weer als slaapkamer te gebruiken. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde heb je toegang tot een extra kamer boven de berging. Hoewel iets compacter van formaat, is deze ruimte uitstekend geschikt als slaapkamer of werkkamer. De ruime badkamer ligt centraal op de eerste verdieping en is in 2022 vernieuwd. Deze ruimte heeft een moderne en luxe uitstraling en is uitgerust met een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel en grote inloopdouche met regendouche. De badkamer wordt verlicht met inbouwspots.

Tweede verdieping:

De trap op de eerste verdieping biedt toegang tot de grote overloop van de tweede verdieping. Hier bevinden zich de technische ruimte en aansluitingen voor de wasmachine en de droger. Vanuit hier heb je toegang tot een zeer ruime berging en de vijfde slaapkamer. Deze slaapkamer is ruim opgezet en heeft door de zeer brede raampartij een geweldige lichtinval.

Tuin:

Het huis beschikt over een fraai aangelegde, zonnige tuin aan het water. Dit is een geweldige plek om heerlijk van het zonnetje te genieten. De tuin is sfeervol ingericht met een combinatie van terrasplanken, tegels en groen. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteer je van veel zonuren. Het is aan beide kanten goed beschermt, waardoor je veel privacy hebt. Achterin de tuin staat een fraaie, houten overkapping waar je heerlijk overdekt kunt loungen en gezellige avonden met vrienden en familie kunt doorbrengen.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid op eigen terrein en rond het huis.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie hoekwoning (2005) is gelegen in de geliefde, kindvriendelijke en jonge wijk Waterrijk. Het huis ligt aan een doodlopende straat met weinig verkeer. Met scholen (basis- en voortgezet onderwijs), een kinderopvang en speeltuinen in de dichte omgeving, is dit een ideale plek voor een (jong) gezin. Je wandelt binnen enkele minuten naar winkelcentrum de Saen, waar je allerlei winkels voor je dagelijkse boodschappen en enkele gezellige horecagelegenheden vindt. Voor een uitgebreider winkelaanbod kun je de nabijgelegen plaatsen Krommenie en Zaandam bezoeken. Het huis ligt ook gunstig ten opzichte van andere belangrijke voorzieningen, zoals sportclubs, parken en de huisarts.

NS-Station Krommenie-Assendelft ligt op korte fietsafstand en biedt snelle verbindingen met onder andere Zaandam en Amsterdam. De dichtstbijzijnde bushalte is lopend bereikbaar. Met de auto zijn de uitvalswegen A8, A9 en A10 vlot te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime, comfortabele en instapklare hoekwoning met fraaie tuin
- ✔ Veel lichtinval
- ✔ Mogelijkheid om extra slaapkamers te creëren
- ✔ Gelegen in een jonge wijk
- ✔ Allerlei voorzieningen in de buurt
- ✔ Uitvalswegen vlot bereikbaar
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Volle eigendom
- ✔ De woning is oorspronkelijk gebouwd met 4 slaapkamers op de eerste verdieping, deze zijn thans met 2 aan elkaar verbonden, maar eenvoudig weer terug te realiseren.

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.

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.

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.

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, IJsbloem 27

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