



**Beste
Bert,**

**Wat een leuke
gezinswoning!**

Assendelft

Burgemeester de Boerstraat 33

 **bert van vulpen**
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 € 425.000 k.k.

Woonoppervlakte
105 m²

Inhoud
373 m³

Perceeloppervlakte
139 m²

Energielabel
C

De woonkamer

Lichtovergoten
doorzonwoonkamer
met nette vloer,
strakke wanden en
brede raampartijen.



De keuken

Vanuit de lichte woonkamer loop je de keuken binnen: houtkleurige kastjes, donker werkblad, chique marmerlook achterwand en moderne apparatuur. Dankzij de daglichtkoepel en inbouwspots kook je hier in stijl en comfort.



De 1e verdieping

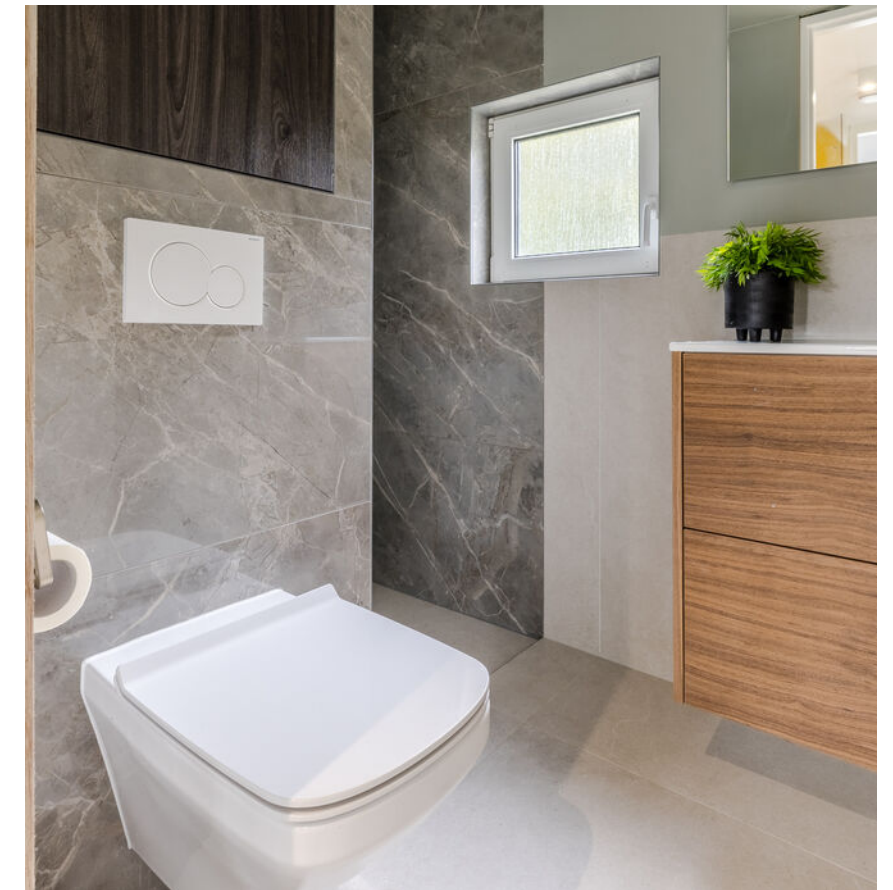
Drie sfeervolle slaapkamers met mooie vloeren, nette wanden en een frisse badkamer.



De badkamer



Stap de luxe
badkamer binnen en
ervaar pure
ontspanning:
moderne tegels, een
zwevend toilet, stijlvol
badmeubel en een
inloopdouche met
regen- én
handdouche maken
dit je eigen
wellnesshoekje!



De 2e verdieping



Via de vaste trap bereik je de lichte, ruime zolder met dakkapel. Helemaal vrij in te richten: extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte, met volop opbergruimte.



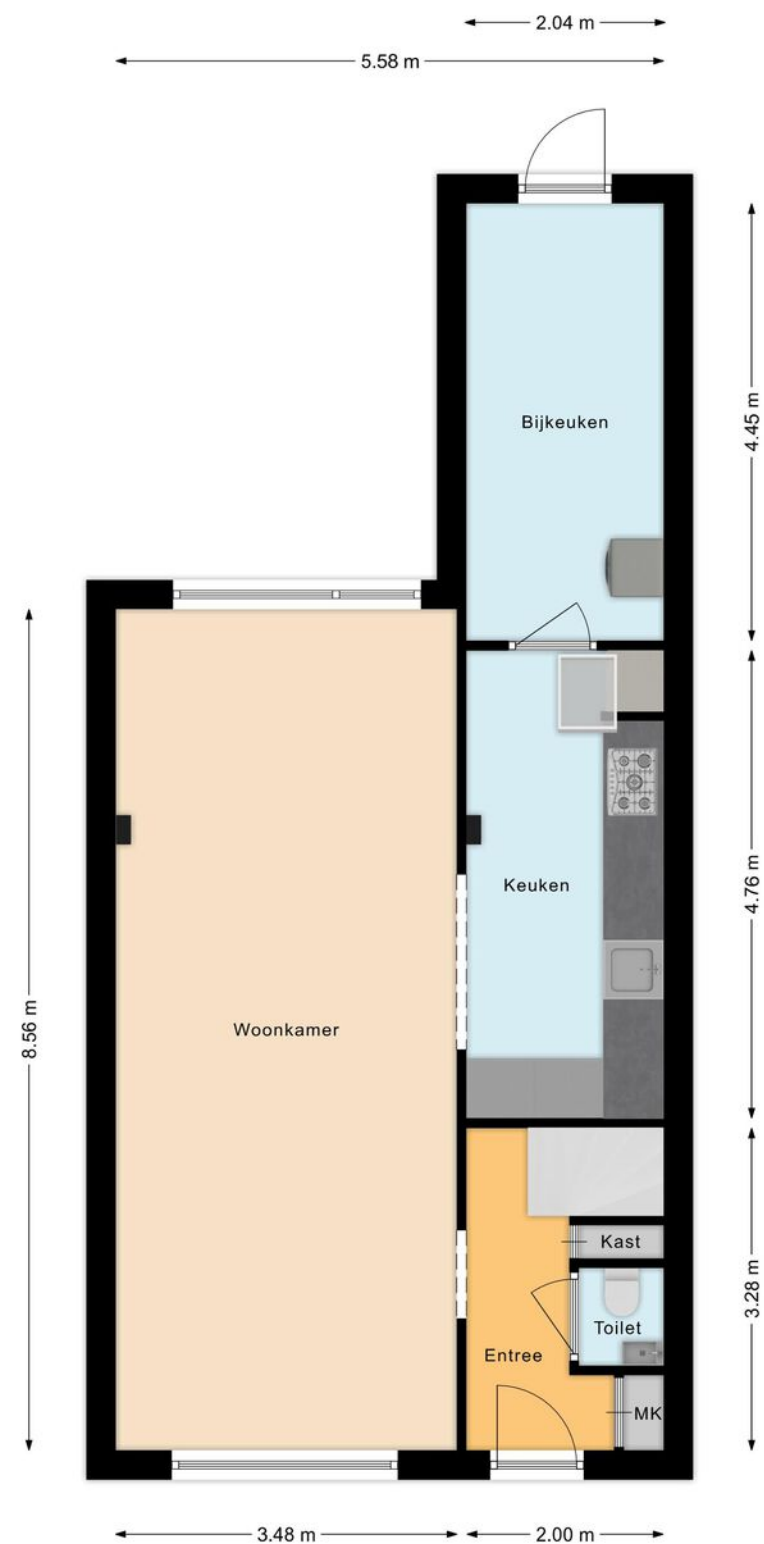
De tuin

Geniet in de zonnige groene tuin met loungeplek en ruime berging.



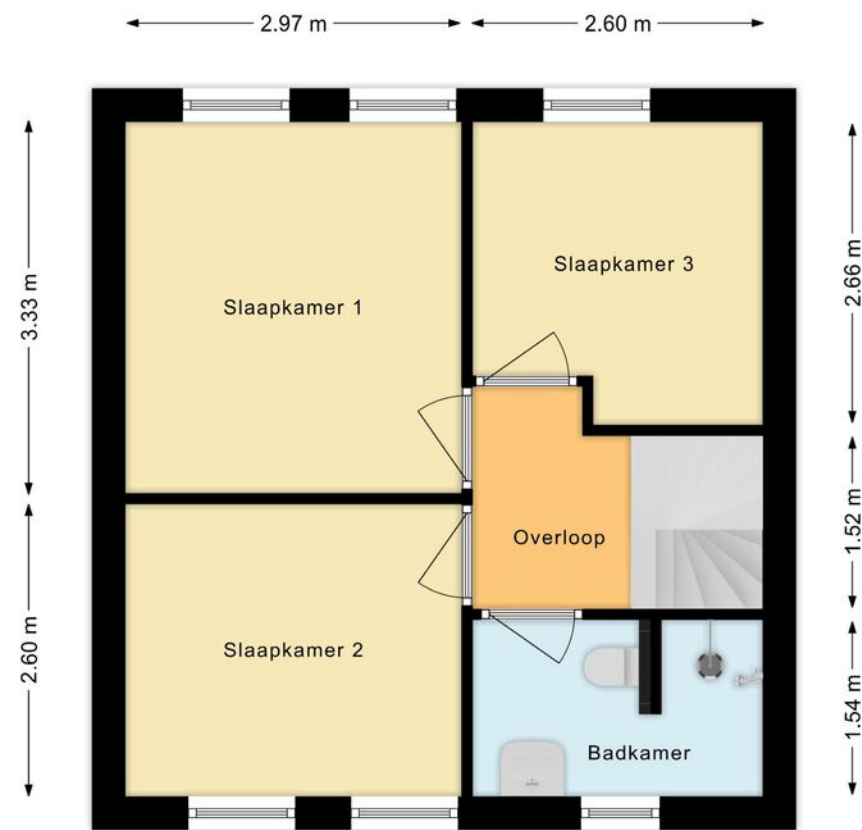
Plattegrond

Begane grond



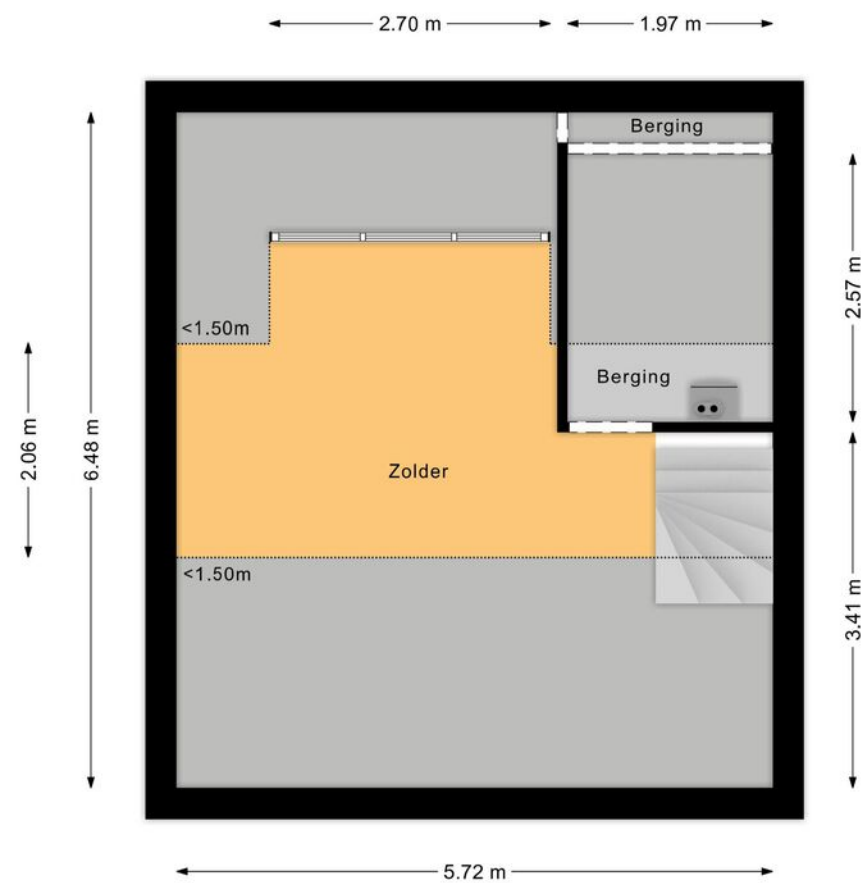
Plattegrond

Eerste verdieping

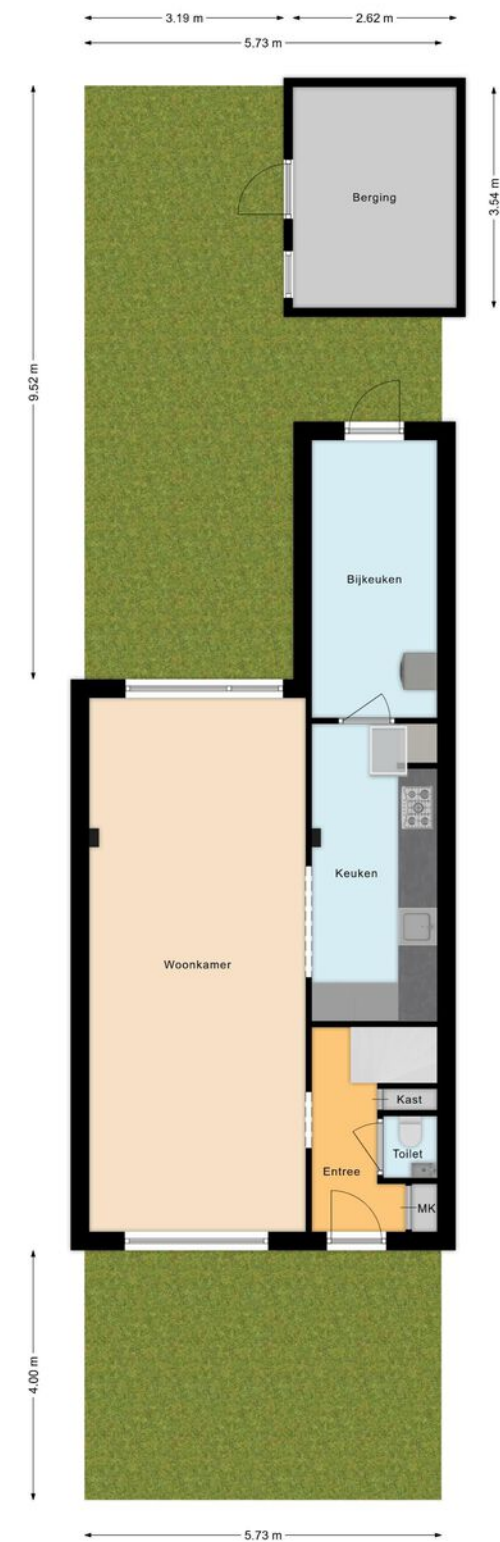


Plattegrond

Tweede verdieping

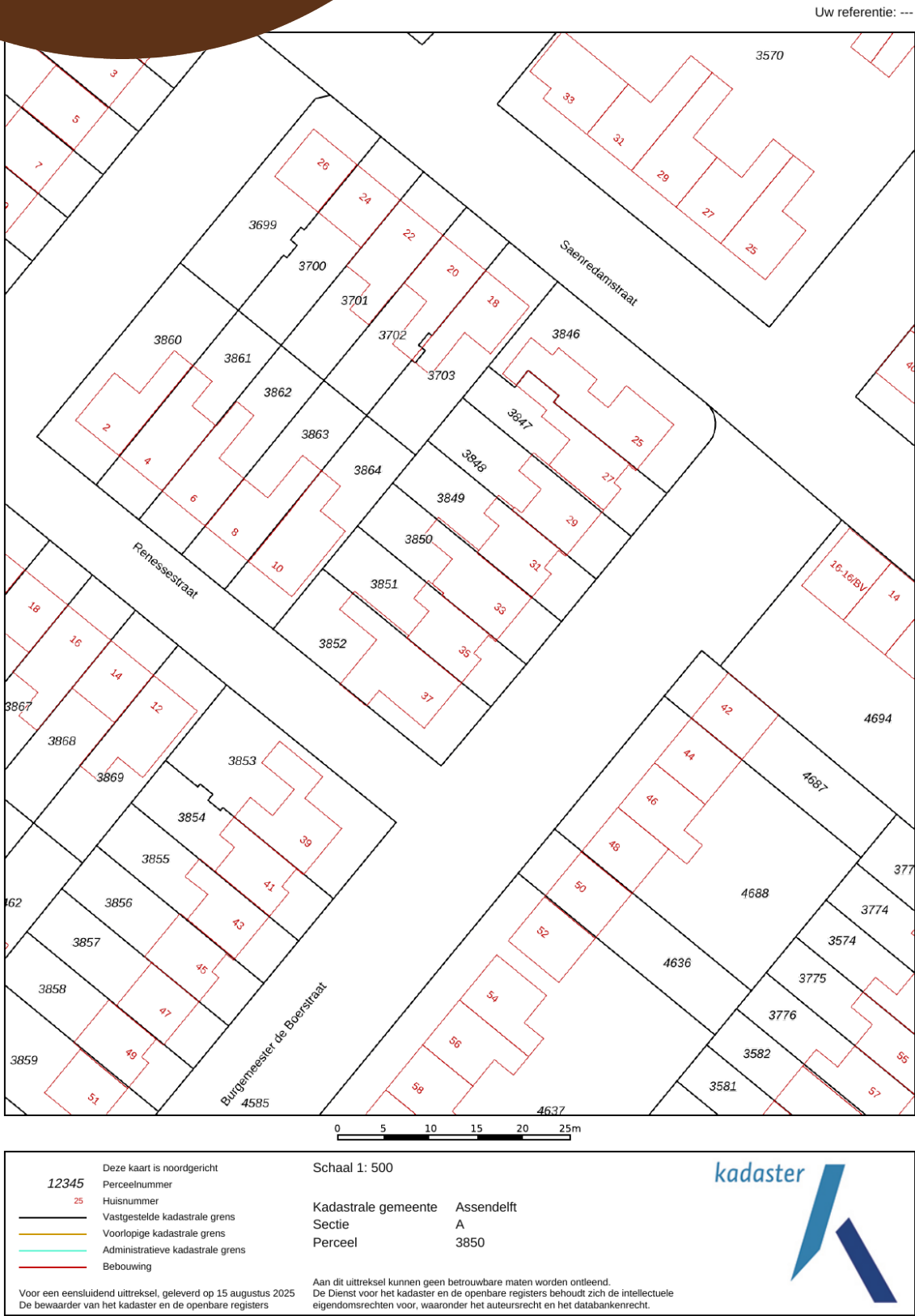


Overzichtsplattegrond



Ligging

Kadastrale kaart A 3850



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Losse (hang)lampen			•
Rolgordijnen	•		
Parketvloer	•		
Plavuizen	•		
Spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
afzuigkap blijft achter maar moet nog geïnstalleerd worden	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Rolluiken	•		
isolatiemateriaal zolder	•		
Tuin			

Belangrijke informatie

Wat een heerlijke gezinswoning! Op de zolder na is dit huis volledig gemoderniseerd. Met een ruime doorzonwoonkamer, fraaie keuken, drie keurig afgewerkte slaapkamers, een luxe badkamer en een diepe achtertuin met veel privacy, is dit huis van alle gemakken voorzien. Ook aan energiezuinigheid is gedacht, met zonnepanelen en uitstekende isolatie.

De ligging maakt het plaatje compleet: in de rustige en kindvriendelijke buurt Langeheit, met alles wat je nodig hebt op korte afstand. Kortom: een mooie kans voor wie comfortabel wil wonen op een geweldige plek in Assendelft! We nemen je mee:

- Woongenot: 104,6 m²
- Netjes onderhouden
- Royale en lichte woonkamer
- Moderne keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Drie ruime en keurig afgewerkte slaapkamers
- Luxe badkamer met toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche
- Zolder nog volledig naar eigen wens in te richten
- Diepe tuin met houten berging

Indeling van de woning:

Begane grond:
Via de deels betegelde en deels groene voortuin kom je bij de voordeur van deze fijne gezinswoning. Na binnenkomst beland je in de entreehal, die fraai is afgewerkt met een tegelvloer. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast, een luxe toiletruimte met

zwevend toilet en fonteintje, een kast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De ruime doorzonwoonkamer is afgewerkt met een nette vloer en strak gestucte wanden. Aan zowel de voor- als achterzijde heeft de woonkamer een brede raampartij, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Verder wordt deze kamer deels verlicht met strakke inbouwspots.

Via de woonkamer loop je zo de keuken binnen. Op de vloer liggen hier prachtige, lichte tegels. De ruim opgezette keuken heeft een modern design met houtkleurige keukenkastjes, een donker werkblad en een chique marmerlook achterwand. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser, gasfornuis, oven, koelkast en Quooker. Er is volop kastruimte, waaronder diverse lades. De keuken geniet van veel daglicht dankzij de lichtkoepel en wordt verder verlicht met inbouwspots.

De praktische bijkeuken biedt ruimte om spullen op te bergen en is uitgerust met de wasmachine- en drogeraansluitingen. Deze ruimte heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle kamers zijn voorzien van een fraaie vloer en netjes afgewerkte wanden. Daarnaast profiteren alle slaapkamers van een uitstekende lichtinval.

De badkamer ligt aan de voorzijde van deze verdieping. Deze ruimte is afgewerkt met moderne tegels en straalt veel luxe uit. Hier vind je een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en inloopdouche met regen- en handdouche.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is nog volledig naar eigen smaak in te richten. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is de zolder heerlijk licht en ruim. Hier heb je alle ruimte om een extra slaapkamer of een werkplek te creëren. Daarnaast biedt deze verdieping genoeg plek om spullen op te bergen.

Tuin:

Het huis beschikt over een diepe, groene achtertuin. De tuin is aangelegd met kunstgras en voorzien van diverse mooie beplanting. Er is voldoende ruimte voor een fijne loungeplek, zodat je ultiem van het zonnetje kunt genieten. Dankzij de uitstekende beschutting heb je hier veel privacy. Achterin staat een grote houten berging met plek voor je tuinspullen en fietsen. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Parkeren:

Openbaar parkeren.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze comfortabele tussenwoning (1961) bevindt zich in de rustige en kindvriendelijke buurt Langeheide. Met scholen (basis- en voortgezet onderwijs), een kinderdagverblijf en speeltuintjes op loopafstand, is dit een ideale plek voor een (jong) gezin.

Voor je dagelijkse boodschappen en gezellige horeca ligt Winkelcentrum De Saen op slechts 10 minuten loopafstand. Ook het centrum van Krommenie is lopend bereikbaar. Er zijn volop sportvoorzieningen in de buurt, zoals een sportschool, voetbalclub, tennisvereniging en atletiekvereniging.

Zowel de bushalte als NS-station Krommenie-Assendelft liggen op loopafstand. Het treinstation biedt directe verbindingen met onder andere Zaandam en Amsterdam. Met de auto rijd je binnen enkele minuten de A8, A9 of A10 op.

Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime, comfortabele en moderne tussenwoning met groene tuin
- ✔ Veel lichtinval
- ✔ Goed geïsoleerd
- ✔ Voorzien van 7 zonnepanelen
- ✔ Nieuwe groepenkast in 2022
- ✔ Gelegen in een rustige wijk
- ✔ Winkelcentrum de Saen op loopafstand
- ✔ Openbaar vervoer dichtbij
- ✔ Uitvalswegen snel bereikbaar
- ✔ Energielabel: C
- ✔ 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(ek)(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 1961. 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.

Niet bewonersclausule

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.

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.

Huisvestingsverordening gemeente Zaanstad

Koper verklaart erop te zijn gewezen en ermee bekend te zijn dat in de huidige Huisvestingsverordening van de gemeente Zaanstad is opgenomen dat voor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met vierhonderdvijfduizend euro (€ 405.000,00) een zogenaamde opkoopbescherming geldt, waaruit voortvloeit dat deze woningen na aankoop vier jaar lang niet verhuurd mogen worden zonder vergunning van de gemeente Zaanstad.

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 NRV, 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 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, Zaanstad 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. Eén 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, Burgemeester de Boerstraat 33

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