



**Beste
Bert,**

Dit is precies wat ik zoek!

Assendelft

Schoolkade 6

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheken

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 € 539.000 k.k.

Woonoppervlakte
108 m²

Inhoud
448 m³

Perceeloppervlakte
206 m²

Energie label
B

De woonkamer

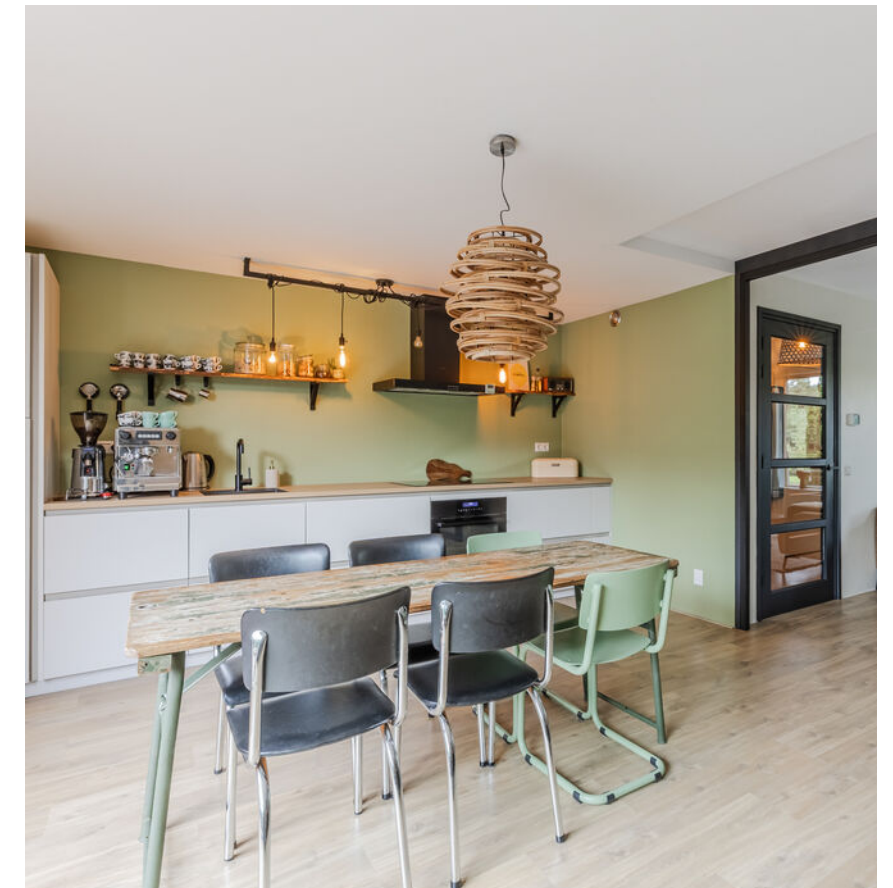
Ruime, lichte woonkamer met gezellige pelletkachel, strakke vloer en stijlvolle "Gewoon Gers" schuifpui.



De keuken

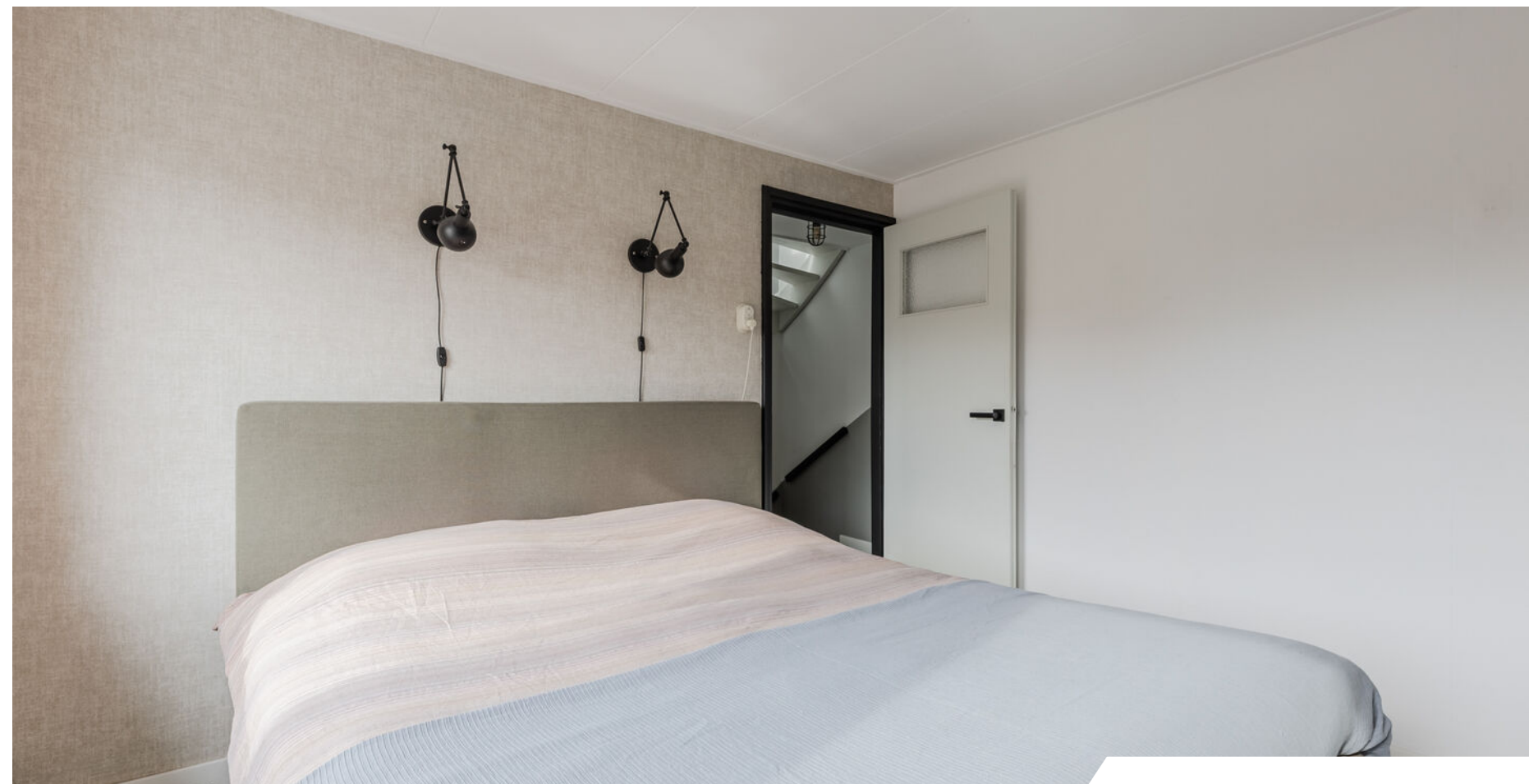


Lichte eetkamer met ruimte voor een grote tafel. De open keuken (2018) heeft een rechte opstelling met lichte kastjes, extra diep werkblad, ladekasten en moderne apparatuur. Aansluitend de bijkeuken met wastafel, witgoedaansluiting, plek voor vriezer, droger en toegang tot de tuin.



De 1e verdieping

Lichte slaapkamers met laminaat, nette wanden, kunststof kozijnen en rolluiken bij ouderslaapkamer.



Het sanitair



De in 2018 vernieuwde badkamer is keurig betegeld en verzorgd afgewerkt. Hier vind je een zwevend toilet, een wastafel en een ruime inloopdouche met regendouche, perfect voor een ontspannen start van de dag.



De 2e verdieping

Vaste trap naar ruime overloop met inbouwbureau, kasten en een praktische schuifdeur naar de vierde slaapkamer.



De tuin

Ruime, sfeervolle
achtertuin met privacy,
zon- en
schaduwplekken,
trampoline, berging en
toegang tot garage.



Plattegrond

Begane grond



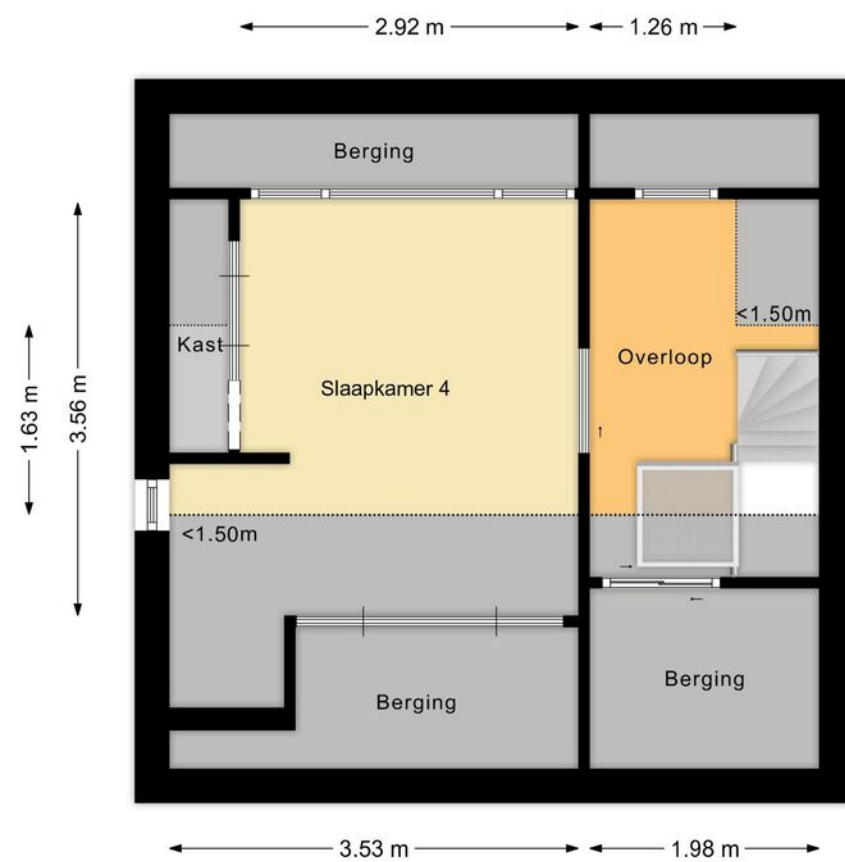
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		•	
hanglampen in gang			•
Lamp boven keuken			•
Kastenwand ouder slaapkamer / Inbouw kasten werkkamer / inbouw kasten+ bureau zolder/ wandkasten werkkamer	•		
Kast kinderkamer			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Vitrages		•	
Rolgordijnen			•
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Houtkachel			•
Designradiator(en)	•		
Gewoon Gers schuifpui (binnen)	•		
Kapstok		•	
bijkeuken kasten			•
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron		•	
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Houten hang / wand planken boven de keuken	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Handdoeken rek	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		•	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Zonnepanelen	•		
Tuin			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Regenton (2x)	•		
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Licht slinger	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Stellingkasten garage		•	
Vlaggenmast(houder)	•		
Trampoline	•		
Tarp (2 stuks)	•		

Ligging

Kadastrale kaart



Belangrijke informatie

Wat een geweldige woning is dit! Dit prachtige hoekhuis is van alle gemakken voorzien en direct te betrekken. Met energielabel B, een ruime woon- en eetkamer, strakke keuken, vier volwaardige slaapkamers, goed sanitair en een heerlijke achtertuin met veel zon en privacy, is dit een fantastische plek om thuis te komen.

En dan hebben we het nog niet eens gehad over de fijne ligging, in een groene en rustige wijk met winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen dichtbij. Dit is een unieke kans voor wie comfortabel wil wonen op een toplocatie in Assendelft! We nemen je mee:

- Woongenot: 107,7 m²
- Volledig instapklaar
- Lichte woonkamer met pelletkachel
- Woon- en eetkamer gescheiden door een stijlvolle schuifpui van Gewoon Gers
- Nette keuken met extra diep werkblad, diepe lades en inbouwapparatuur
- Vier netjes afgewerkte slaapkamers
- Mooie badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche
- Fraai aangelegde en zonnige achtertuin met berging
- Royale garage

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de deels groene en deels betegelde voortuin bereik je de voordeur van deze mooie woning. Na binnenkomst word je verwelkomd in een ruime en

fraai afgewerkte entreehal met meterkast, opbergbankje voor schoenen, een grote trapkast, de trap naar de eerste verdieping en een toiletruimte met zwevend toilet. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer is voorzien van een nette vloer en strak afgewerkte wanden. Dankzij de groter raampartij aan de voorzijde is deze ruimte heerlijk licht. De pelletkachel zorgt hier voor extra warmte en sfeer. De woon- en eetkamer worden van elkaar gescheiden door een grote, moderne schuifpui.

De netjes afgewerkte eetkamer biedt genoeg ruimte voor een grote eettafel. Dankzij de schuifpui naar de tuin is ook hier de lichtinval uitstekend. De open keuken komt uit 2018 en is uitgevoerd in een rechte opstelling. De keuken heeft een fraai design met witte keukenkastjes en een extra diep houtkleurig werkblad. Moderne apparatuur is er in de vorm van een XL-vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.

Vanuit de keuken loop je zo de bijkeuken in. Deze is uitgerust met een wastafel en biedt daarnaast veel bergruimte. De bijkeuken heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

Belangrijke informatie

Eerste verdieping:

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een badkamer. Van de drie slaapkamers liggen er twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. Alle slaapkamers beschikken over een lichtgrijze laminaatvloer en keurig afgewerkte wanden. Elke slaapkamer profiteert daarnaast van veel daglicht. De kamer aan de voorzijde is uitgerust met een eigen wastafel.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en keurig betegeld. In deze ruimte tref je een zwevend toilet, wastafel en inloopdouche met regendouche aan.

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de ruime overloop van de tweede verdieping. Hier is alle ruimte om een werkplek te creëren. De overloop biedt toegang tot een berging en de vierde slaapkamer. De kamer op deze verdieping is heerlijk ruim en licht dankzij de dakopbouw. Er is aan beide kanten bergruimte gecreëerd.

Tuin:

Het huis beschikt over een ruime, fraai aangelegde achtertuin. De tuin is sfeervol ingericht met houten vlonderplanken, tegels en groen. Hier geniet je van 10:00 tot 18:00 uur van de zon. Er zijn diverse zon- en schaduwplekken, waardoor het overal in de tuin heerlijk vertoeven is. Dankzij de uitstekende beschutting geniet je bovendien van veel privacy. Voor de kinderen is er een trampoline aanwezig.

Vanuit de achtertuin heb je toegang tot een berging en de royale garage. Deze bieden genoeg ruimte om fietsen te stallen en spullen op te bergen.

Parkeren:

Parkeren op eigen erf en voldoende parkeergelegenheid in de straat.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie hoekwoning (1959) met vrij uitzicht ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke wijk. Voor je dagelijkse boodschappen wandel je binnen 10 minuten naar Winkelcentrum De Saen. Ook het gezellige centrum van Krommenie is lopend bereikbaar. Daar vind je allerlei winkels en diverse leuke eet- en drinkgelegenheden.

De groene omgeving, met volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden, maakt wonen hier extra prettig. Ook ben je zo bij de kust, want het strand van Castricum ligt op slechts 20 minuten rijafstand. Het huis heeft ook een gunstige ligging ten opzichte van scholen (basis- en voortgezet onderwijs), sportvoorzieningen en de huisarts. Op 2 minuten lopen bevindt zich een natuurspeeltuin en de speeltuin in de wijk wordt binnenkort vernieuwd.

NS-station Krommenie-Assendelft is slechts een paar minuten lopen en biedt snelle verbindingen met onder andere Zaandam en Amsterdam. Ook uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Met de auto ben je zo op de A8 en A9.

Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklare, energiezuinige en comfortabele woning met zonnige achtertuin
- ✔ Waterbuffers in de voor- en achtertuin (Hydroblob)
- ✔ Volledig geïsoleerd
- ✔ Lage stookkosten dankzij pelletkachel
- ✔ Ruime garage met extra hoge deur (223 cm doorrijhoogte)
- ✔ Laadpaal om de hoek
- ✔ 13 zonnepanelen (2022), verdeeld over meerdere dakvlakken
- ✔ Dakopbouw geplaatst in 2021
- ✔ Elektrische installatie vernieuwd in 2018
- ✔ Aanbouw achterzijde woning
- ✔ Treinstation, scholen, winkelcentrum en centrum van Krommenie op loopafstand
- ✔ Uitvalswegen richting Amsterdam, Alkmaar en Haarlem goed bereikbaar
- ✔ Energielabel: B
- ✔ 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.

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 1959. 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.

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 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.

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. 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, Schoolkade 6

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