



**Beste
Bert,**

**Wat een heerlijk huis is
dit!**

Assendelft

Kaasmaker 47

 **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 € 425.000 k.k.

Woonoppervlakte
109 m²

Inhoud
396 m³

Perceeloppervlakte
122 m²

Energie label
A

De woonkamer

De ruime woonkamer is voorzien van netjes afgewerkte wanden en charmante sierlijsten.



De keuken



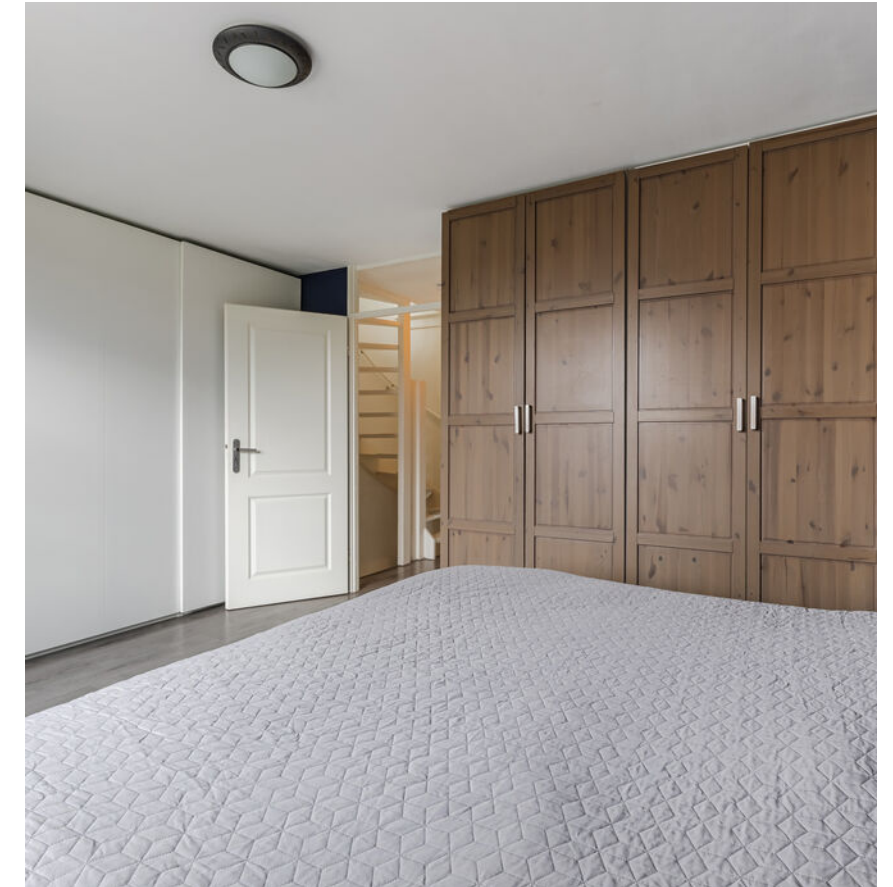
De woonkamer en
keuken zijn met
elkaar verbonden via
een fraaie boog met
inbouwspots.
De keuken is
uitgevoerd in een
hoekopstelling en
heeft een strak design
met witte
keukenkastjes en een
houtkleurig werkblad.



Eerste verdieping



Op deze verdieping vind je de eerste slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer is ruim van formaat, heeft een fraaie vloer en is afgewerkt met donkerblauwe wanden. Het grote raam zorgt hier voor een prettige lichtinval.



De badkamer

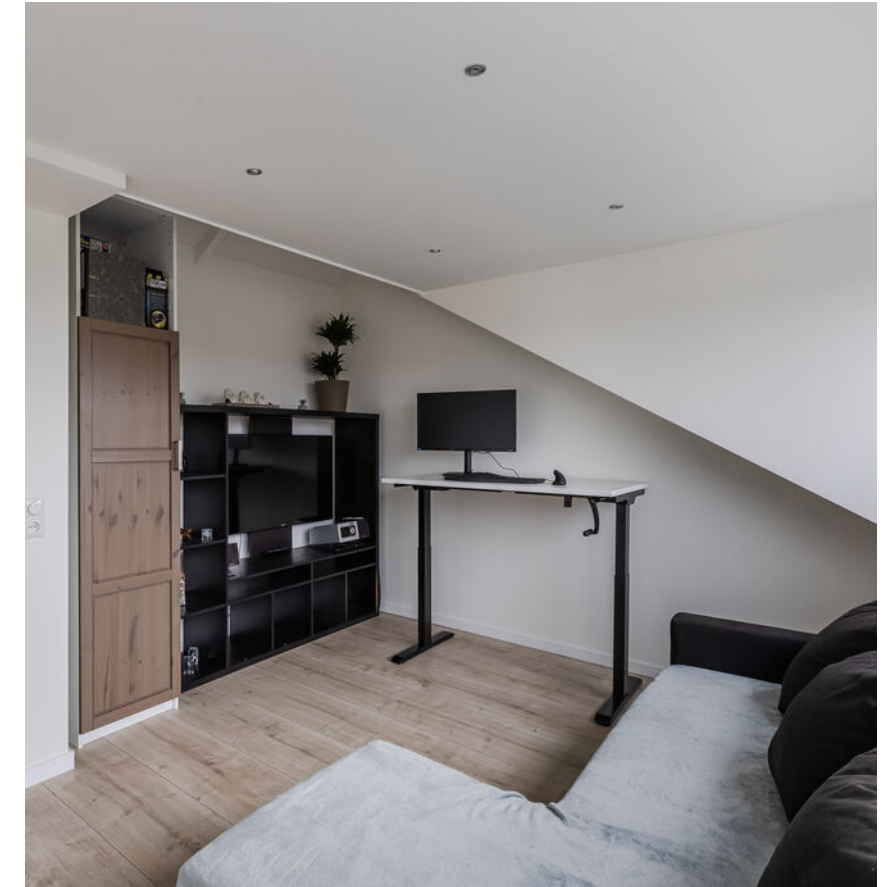
Hier tref je een toilet, dubbele wastafel, luxe ligbad, een inloofdouche met regendouche en een sauna aan.



Tweede verdieping



Op de overloop is een gezellige lounge-/werkplek ingericht. De overloop biedt toegang tot een praktische berging en de tweede slaapkamer. Deze slaapkamer is, net als de kamer op de eerste verdieping, keurig afgewerkt.



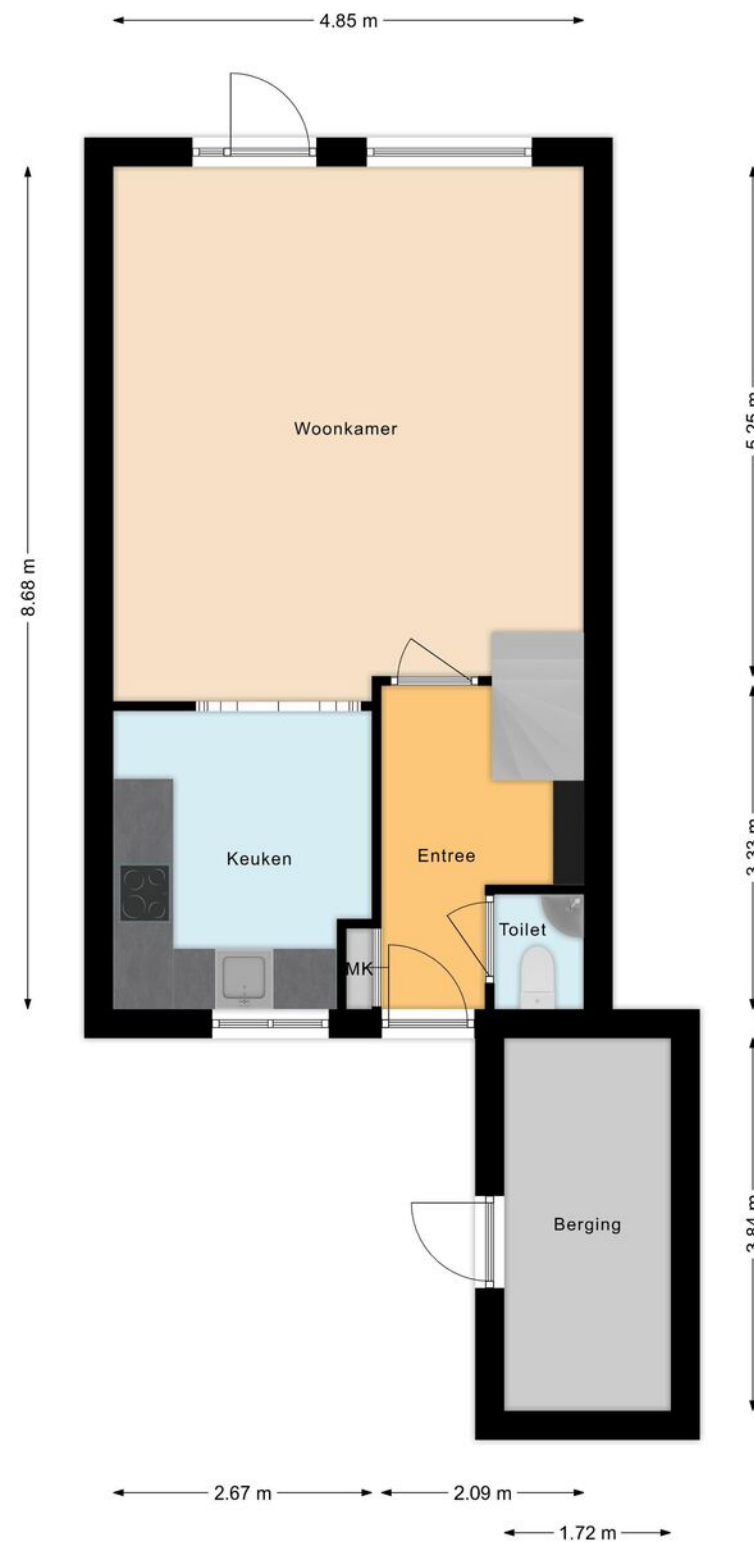
De tuin

Het huis beschikt over een onderhoudsvriendelijke achtertuin aan het water.



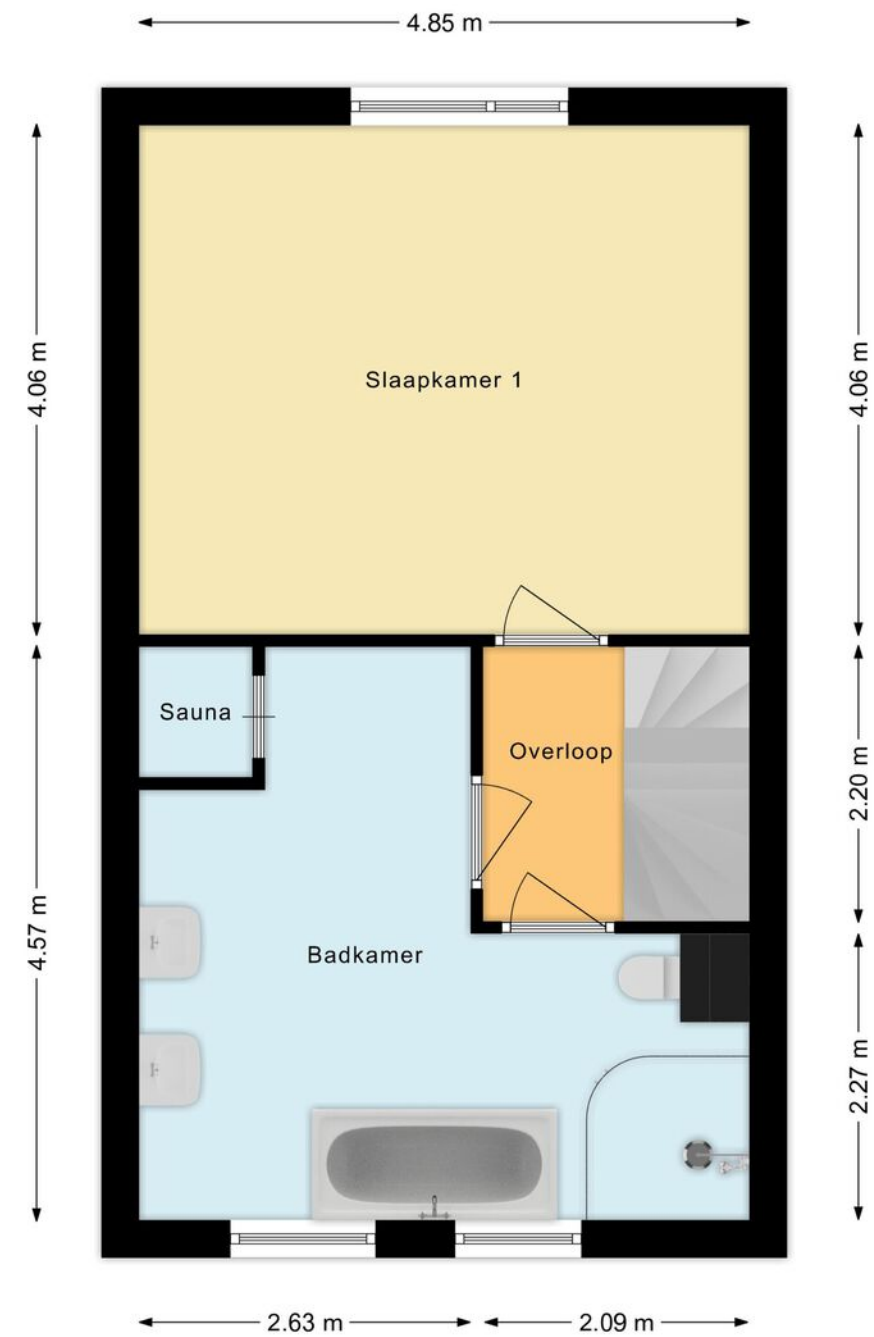
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping

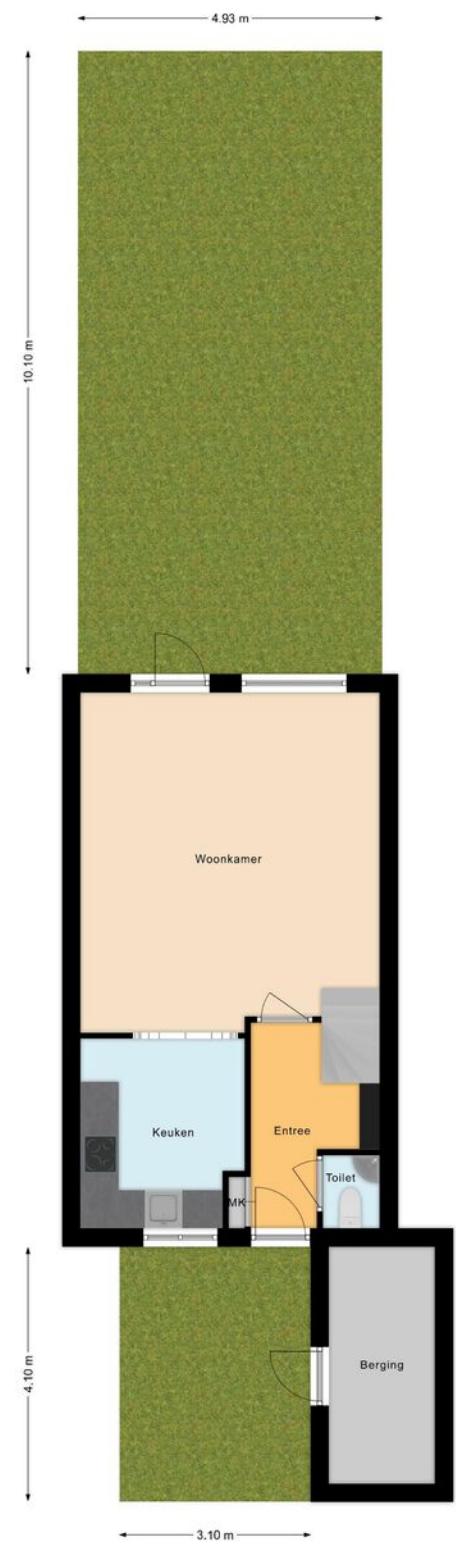


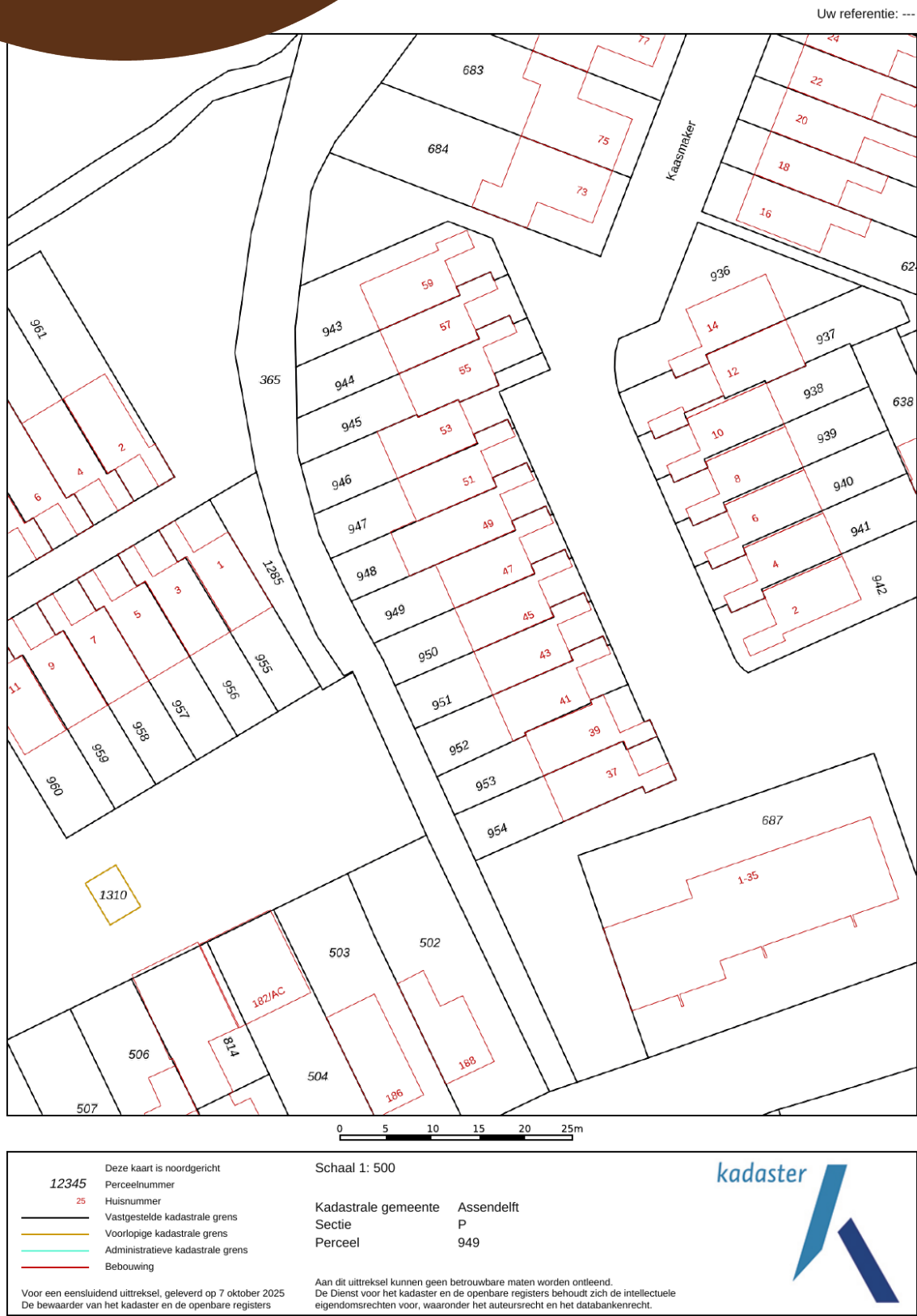
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
infraroodpanelen			•
TV meubel; terrariumkast		•	
Wandplanken 4x		•	
Gordijnrails		•	
Gordijnen		•	
Lamellen		•	
(Losse) horren/rolhorren	•		
Plisségordijnen woonkamer; keuken en zolder		•	
Plisségordijnen draai-kiepramen dakkapel (achter)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Spiegelwanden		•	
Bijzettafels; salontafel; zitbanken; gangkastje		•	
Kasten; bureaus; bed		•	
Sleutelkastje		•	
Kapstok		•	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron		•	
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterkoker		•	
Airfryer		•	
Kookgerei		•	
Keukenrolhouder		•	
Pedaalemmer		•	
Buffetkast		•	
Eettafel met stoelen		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Spiegelkastje		•	
wc-kastje		•	
Jacuzzi/whirlpool	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast		•	
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder		•	
Badkamer Toiletborstel(houder)		•	
Badkamer Ladekast		•	
Badkamer Pedaalemmer		•	
Sauna met toebehoren	•		
Dressboy met spiegel		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Pompschakelaar vloerverwarming	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Zonnepanelen	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Thuisaccu's 10kwh	•		
Modem+kabels		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting		•	
Lounge set		•	
Buitenverlichting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Parcelbox		•	
(Sier)hek	•		
Parasol+voet+tuinslang+deurstop(hoekprofiel)		•	
BBQ		•	

Belangrijke informatie

Wat een heerlijk huis is dit! Deze netjes onderhouden woning voelt meteen als thuis. Je geniet hier van een sfeervolle woonkamer, nette keuken, twee slaapkamers, uitstekend sanitair en een mooie tuin aan het water. Het echte pronkstuk van deze woning is de badkamer, die van alle gemakken voorzien is en aanvoelt als je eigen privé spa! De woning is in 2020 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen, inclusief de kozijnen van de berging. Dankzij de uitstekende isolatie, thuisbatterijen, vloerverwarming en zonnepanelen woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

En dan hebben we het nog niet eens gehad over de fijne ligging. Je woont hier heerlijk rustig en omringd door groen, maar wel vlakbij het centrum en alle voorzieningen. Kortom: een mooie kans voor wie comfortabel wil wonen op een geweldige plek! We nemen je mee:

- Woongenot: 108 m²
- Netjes onderhouden
- Ruime en sfeervolle woonkamer met openslaande deur naar de tuin
- Fijne keuken met diverse inbouwapparatuur
- Twee royale slaapkamers
- Zeer ruime wellness badkamer met toilet, dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche en sauna
- Dakkapel aan de voor- en achterzijde
- Onderhoudsvriendelijke tuin aan het water met veel privacy

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de netjes aangelegde, onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de (fietsen)berging en voordeur van deze fraaie tussenwoning. Achter de voordeur bevindt zich een keurig afgewerkte entreehal met de meterkast, een toiletruimte met staand toilet en fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

Op de begane grond ligt een witte tegelvloer met vloerverwarming. De ruime woonkamer is voorzien van netjes afgewerkte wanden en charmante sierlijsten. Dankzij de grote ramen en openslaande tuindeur valt er veel natuurlijk licht naar binnen.

De woonkamer en keuken zijn met elkaar verbonden via een fraaie boog met inbouwspots. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en heeft een strak design met witte keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. Je treft hier de volgende apparatuur aan: vaatwasser (2019), inductie fornuis, afzuigkap, koelkast en vriezer.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping vind je de eerste slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer is ruim van formaat, heeft een fraaie vloer en is afgewerkt met donkerblauwe wanden. Het grote raam zorgt hier voor een prettige lichtinval. De royale badkamer is de echte blikvanger van deze woning. Deze ruimte is in een warme kleur betegeld en voelt als een privé-spa.

Belangrijke informatie

Hier tref je een zwevend toilet, badmeubel met dubbele wastafel, luxe ligbad, een inloopdouche met regendouche en een sauna aan. De badkamer is verder uitgerust met infraroodpanelen.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde geniet je hier van opvallend veel ruimte en licht. Op de overloop is een gezellige lounge-/werkplek ingericht. De overloop biedt toegang tot een praktische berging en de tweede slaapkamer. Deze slaapkamer is, net als de kamer op de eerste verdieping, keurig afgewerkt. Ook is het dankzij de indeling van de zolder, goed mogelijk om een derde slaapkamer te creëren.

Verder is deze verdieping voorzien van inbouwspots en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Tuin:

Het huis beschikt over een onderhoudsvriendelijke achtertuin aan het water. De tuin is ingericht met tegels en een vlonderterras. Er is ruimte voor meerdere gezellige zitjes, zodat je hier optimaal van het buitenleven kunt genieten. Dat doe je in alle rust, want door de houten schuttingen ervaar je volop privacy. De berging is voorzien van 2 thuisbatterijen van maar liefst 10 kWh.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid voor de deur.

Kenmerken van de woning

- ✓ Keurig onderhouden tussenwoning met heerlijke tuin aan het water
- ✓ Mooie lichtinval
- ✓ Voorzien van zonnepanelen
- ✓ Kunststof kozijnen aanwezig
- ✓ Vloerverwarming op begane grond
- ✓ Dakkapellen uit 2018
- ✓ Gelegen in een rustige wijk, nabij het polderlandschap
- ✓ Veel voorzieningen in de nabijheid
- ✓ Uitvalswegen vlot bereikbaar
- ✓ Energielabel: A
- ✓ Volle eigendom
- ✓ Mogelijkheid om je elektrische auto voor de deur op te laden

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 1986. 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.

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.

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 (woonhuis) 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 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.**



Assendelft, Kaasmaker 47

Hypotheek 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!



**Beste
Bert,**

Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?



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.



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

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