

TE KOOP

M. Kropholler-Staalstraat 9

Assendelft



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: M. Kropholler-Staalstraat 9, Assendelft

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



De verkopers aan het woord

“We kozen dit huis destijds vanaf de bouwtekening, omdat het een prachtige combinatie bood van karaktervolle bouwstijl, veel ruimte en het moderne comfort van nieuwbouw. Het huis is gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School, herkenbaar aan de mooie mix van rode en witte bakstenen. Het ronde, bolle dak geeft het huis een unieke uitstraling en zorgt binnen voor verrassend veel ruimte en een warme, gezellige sfeer.

Vanaf de eerste heipaal tot het laatste steentje hebben we het huis zien uitgroeien tot het fijne thuis waar we jarenlang met zoveel plezier hebben gewoond. Onze kinderen zijn hier geboren en opgegroeid, en het huis groeide met ons mee. Zo hebben we een ruime dakkapel laten plaatsen en zijn de slaapkamers opnieuw ingedeeld om extra leefruimte te creëren. De buurt is rustig én kindvriendelijk, met veel speelpleintjes en groen. Onze kinderen groeiden hier op in vrijheid, omringd door weilanden, water, sportvelden en schilderachtige uitzichten op de



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

boerderijen. De deurbel ging regelmatig - en daar stonden ze, klaar om met vriendjes buiten te spelen, te gaan vissen of op de fiets erop uit te gaan.

Daarnaast zijn winkels, scholen en openbaar vervoer allemaal dichtbij, wat het wonen hier extra comfortabel maakt.

We hebben hier altijd met veel plezier gewoond en hopen dat de volgende bewoners zich hier net zo thuis zullen voelen. Het is een huis vol mooie herinneringen, en we gunnen de nieuwe bewoners hetzelfde geluk dat wij hier hebben ervaren."

Omschrijving

De M. Kropholler-Staalstraat 9 is een prachtige en royale tussenwoning, gelegen in een rustige straat in het centrum van Saendelft, in de geliefde wijk Parkrijk Zuid. Met een woonoppervlakte van 148 m² biedt deze woning een ideale leefomgeving voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een kindvriendelijke buurt. De woning is hoogwaardig afgewerkt, uitstekend onderhouden en dankzij energielabel A++ zeer energiezuinig.

De woning beschikt over een riante, tuingerichte woonkamer, een ruime leefkeuken, een luxe badkamer met ligbad en inloopdouche en vier ruime slaapkamers. Alle muren in het hele huis zijn strak gestukt en recent geschilderd, wat zorgt voor een moderne uitstraling en eenvoudig onderhoud.

Het huis wordt verwarmd door middel van luchtverwarming, waardoor er geen radiatoren aan de muren nodig zijn en de woning snel en gelijkmatig opwarmt. Bij de bouw hebben de eigenaren gekozen voor een extra sterke verwarmingsinstallatie, inclusief een aanvullende verwarmingsunit voor de zolderverdieping, wat zorgt voor optimaal comfort op alle verdiepingen. De 8 zonnepanelen geplaatst in 2023 zorgen voor een stroomverbruik wat nagenoeg gelijk is aan de teruglevering.

De achtertuin ligt op het noordwesten, waardoor je hier vrijwel de hele dag kunt kiezen tussen zon en schaduw, ideaal voor zowel warme zomerdagen als ontspannen avonden buiten.

Je woont hier op een rustige en fijne plek, op slechts 2 minuten lopen van een uitgebreid winkelcentrum en op circa 10 minuten lopen van treinstation Krommenie

Assendelft. Vrijwel alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand: winkels, zorgcentrum, basisscholen, sportvelden en openbaar vervoer. Daarnaast wandel of fiets je zo het prachtige polderlandschap van de Zaanstreek in. Voor fietsliefhebbers die graag wat langere afstanden afleggen, is ook een rit naar het strand, bijvoorbeeld in Wijk aan Zee of Castricum, uitstekend te doen.

Vanaf treinstation Krommenie Assendelft zijn er snelle verbindingen richting Zaandam (12 min) - Amsterdam Centraal (24 min) en Alkmaar. Met de auto zijn de A7, A8/A10 en A9 uitstekend bereikbaar.

Kortom: een ideaal familiehuus dat nog jarenlang zorgeloos wooncomfort biedt.

Indeling van de woning

Begane grond

Bij binnenkomst word je meteen verrast door de ruimte die je hier aantreft. De hoge plafonds (2,6 m), de brede vertrekken, de royale overloop en de comfortabele rechte trap naar beide verdiepingen geven de woning een bijzonder ruimtelijk gevoel. Achter de voordeur bevindt zich een ruime entreehal met moderne garderobe, meterkast, toilet met fonteintje, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de royale woonkamer.

De woonkamer van circa 30 m² is afgewerkt met een hoogwaardige eiken parketvloer. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en bieden een prachtig zicht op de tuin. De moderne separate leefkeuken in L-opstelling biedt volop werk- en opbergruimte en is dankzij de grote ramen heerlijk licht.

De keuken is van het Deense merk KVIK, dat bekendstaat om duurzaamheid, kwaliteit en een rustieke, landelijke uitstraling. Deze is uitgerust met een fornuis met 6 gaspitten en 2 ovens, een magnetron, een ingebouwde koffiemachine, een vaatwasser, een koelkast, een apothekerskast en diverse opbergkasten. Het composiet aanrechtblad is op maat gemaakt en hoger geplaatst, wat zorgt voor extra comfort en plezier tijdens het koken.

Het keukenraam is voorzien van luxaflex lamellen voor optimale balans tussen daglicht en privacy. Tussen keuken en woonkamer bevindt zich een ruime trapkast

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

met elektra.

Via de achterdeur bereik je de verzorgde tuin op het noordwesten, met twee praktische (fietsen)bergingen en een achterom.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, die momenteel zijn ingericht als twee slaapkamers en een werk-/logeerkamer. De slaapkamer aan de voorzijde, nu in gebruik als master-bedroom, is voorzien van een luxe inbouwkast over de volledige lengte van de kamer, welke enorm veel opbergruimte biedt.

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en straalt luxe en comfort uit. Je vindt hier een royale inloofdouche, een vrijstaand bad, een dubbele wastafel met opbergruimte, een moderne elektrische handdoekradiator en vloerverwarming. Het toilet bevindt zich apart van de badkamer, wat het leefcomfort voor het hele gezin verder vergroot. De gehele verdieping is voorzien van hoogwaardig Balterio laminaat, een merk dat bekendstaat om zijn duurzaamheid, kwaliteit en realistische houtstructuur. De trap op beide verdiepingen is in 2025 volledig gerenoveerd en heeft een moderne, duurzame uitstraling gekregen.

Tweede verdieping

Via de vaste, rechte en comfortabele trap bereik je de tweede verdieping, waar zich een ruime vierde slaapkamer bevindt die zich uitstrekt over de volledige breedte van het huis. De royale dakkapel zorgt voor extra ruimte en veel daglicht en is aan de buitenzijde voorzien van elektrische screens. Ook deze slaapkamer wordt verwarmd doormiddel van luchtverwarming, net als de rest van de woning.

Aan de andere zijde bevindt zich een ruime opbergruimte, technische installaties en een wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Dankzij het geplaatste dakraam is deze ruimte opvallend licht, waardoor je hier comfortabel en gemakkelijk je huishoudelijke taken kunt uitvoeren.

Tuin

De achtertuin van 61 m² (10,3m diep en 5,9m breed)

op het noordwesten biedt een groot betegeld terras, een verzorgd gazon en voldoende bergruimte achterin de tuin. De tuin is in 2023 volledig gerenoveerd.

Daarbij is een tweede schuur geplaatst, die ruimte biedt voor meerdere fietsen en extra opbergruimte voor klusgereedschap en tuinmateriaal.

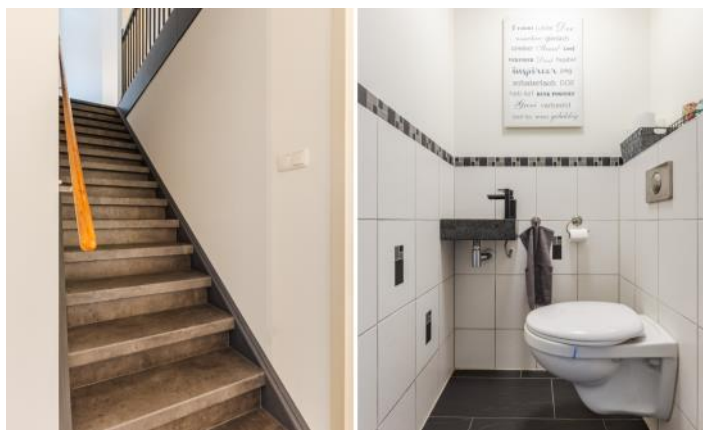
Parkeren

Parkeren (openbaar) kan in de directe omgeving van de woning.

Kenmerken van de woning

- Ruime en instapklare tussenwoning
- 4 slaapkamers
- Riant, tuingerichte woonkamer
- Verzorgde tuin op het noordwesten met twee fietsenbergingen en achterom
- 8 zonnepanelen Jinko Mono Full Black Tiger Neo N-Type JKM410N en 8 Enphase Micro-omvormer IQ7A (geplaatst in 2023) – stroomverbruik nagenoeg gelijk aan teruglevering.
- HR++ glas en volledig geïsoleerd
- Energielabel A++
- Kindvriendelijke wijk met speelvoorzieningen, scholen en winkelcentrum op loopafstand
- Snelle verbindingen met auto en OV richting Zaandam, Amsterdam en Alkmaar
- Volle eigendom
- Oplevering in overleg

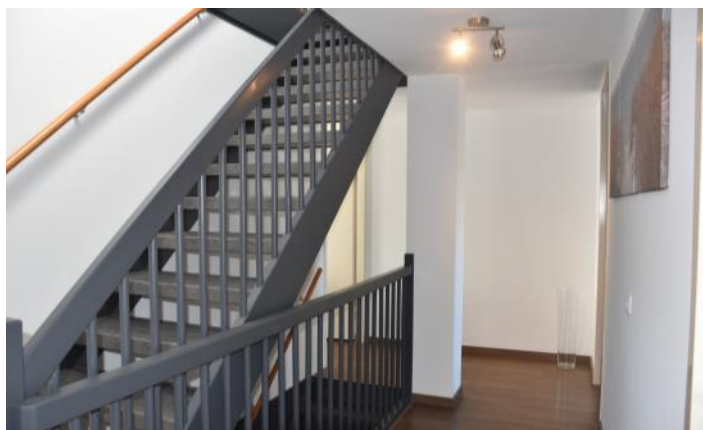
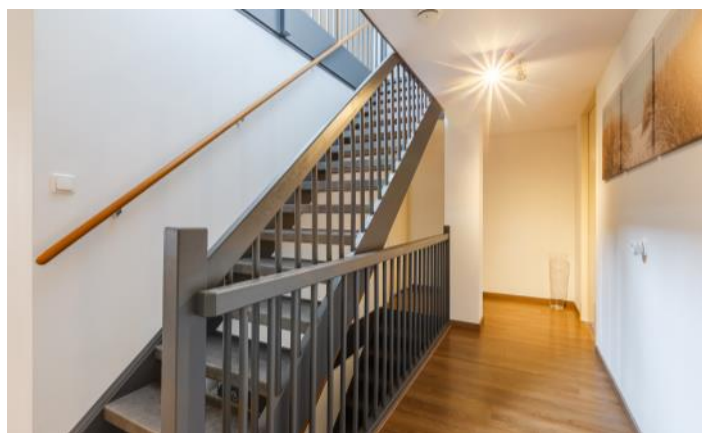
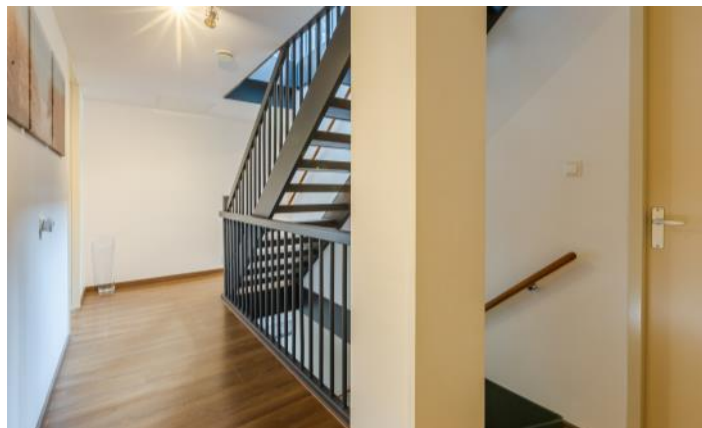


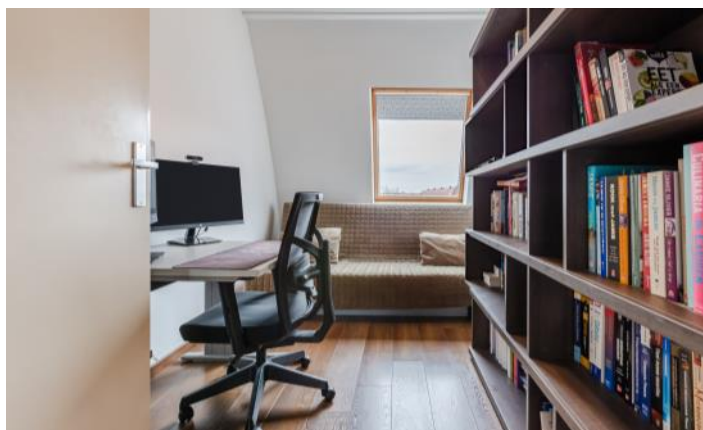


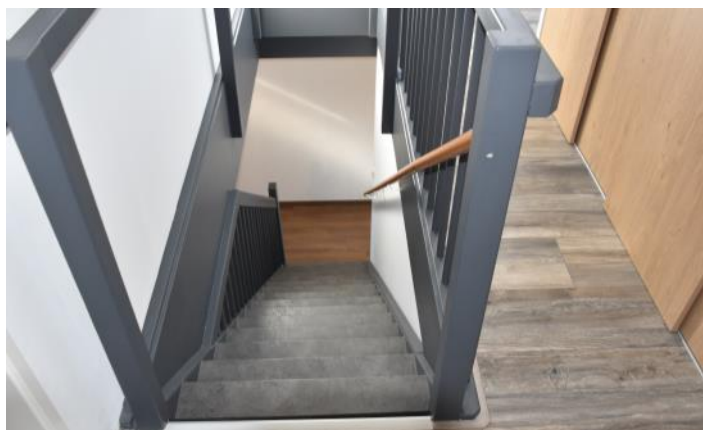




FOTO'S

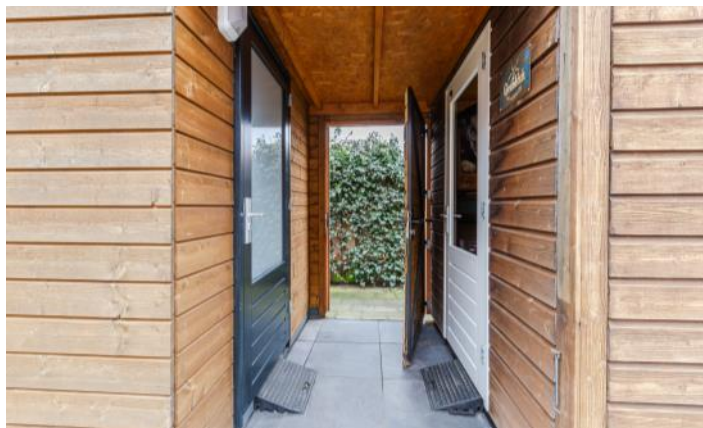








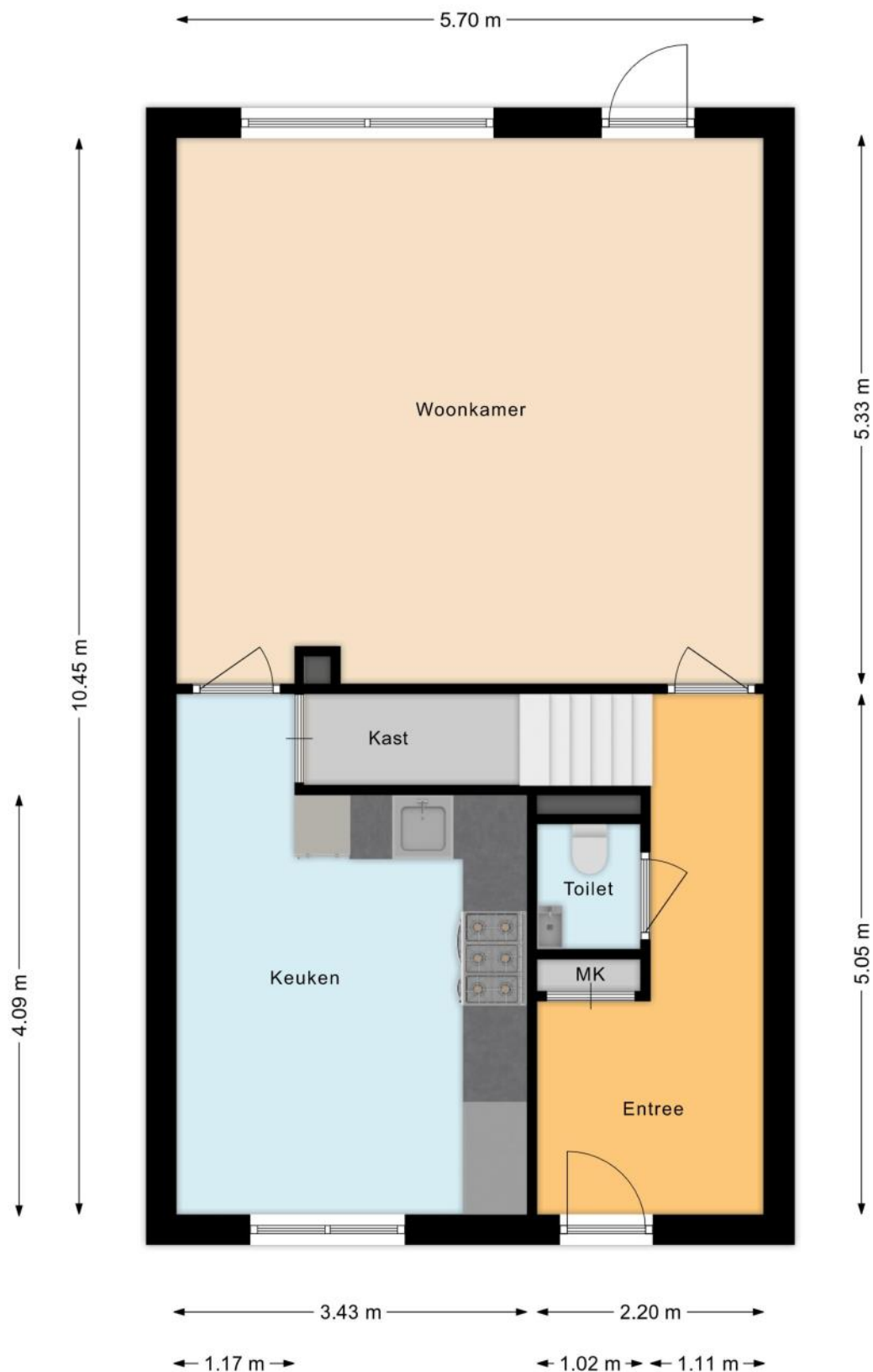




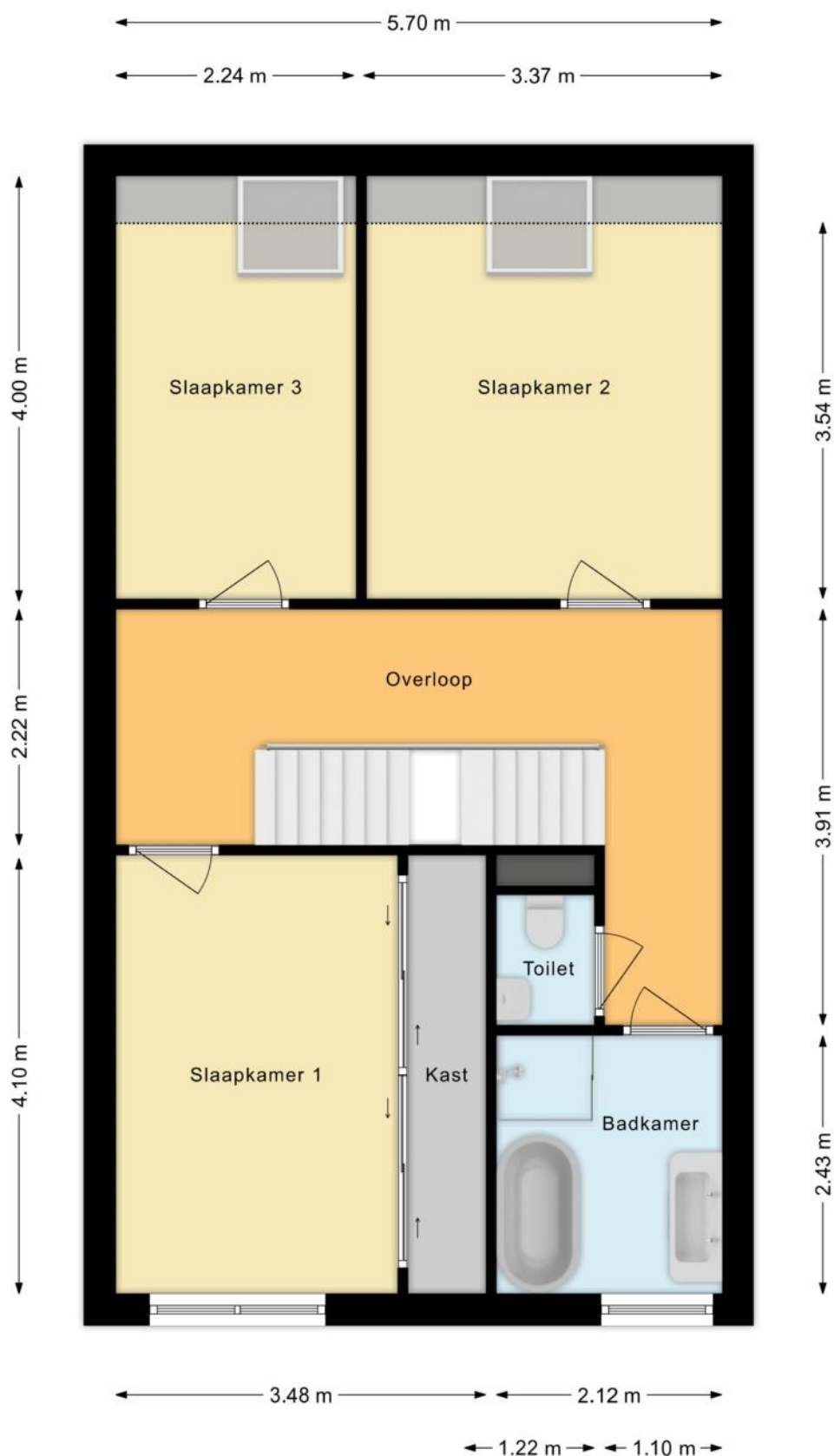




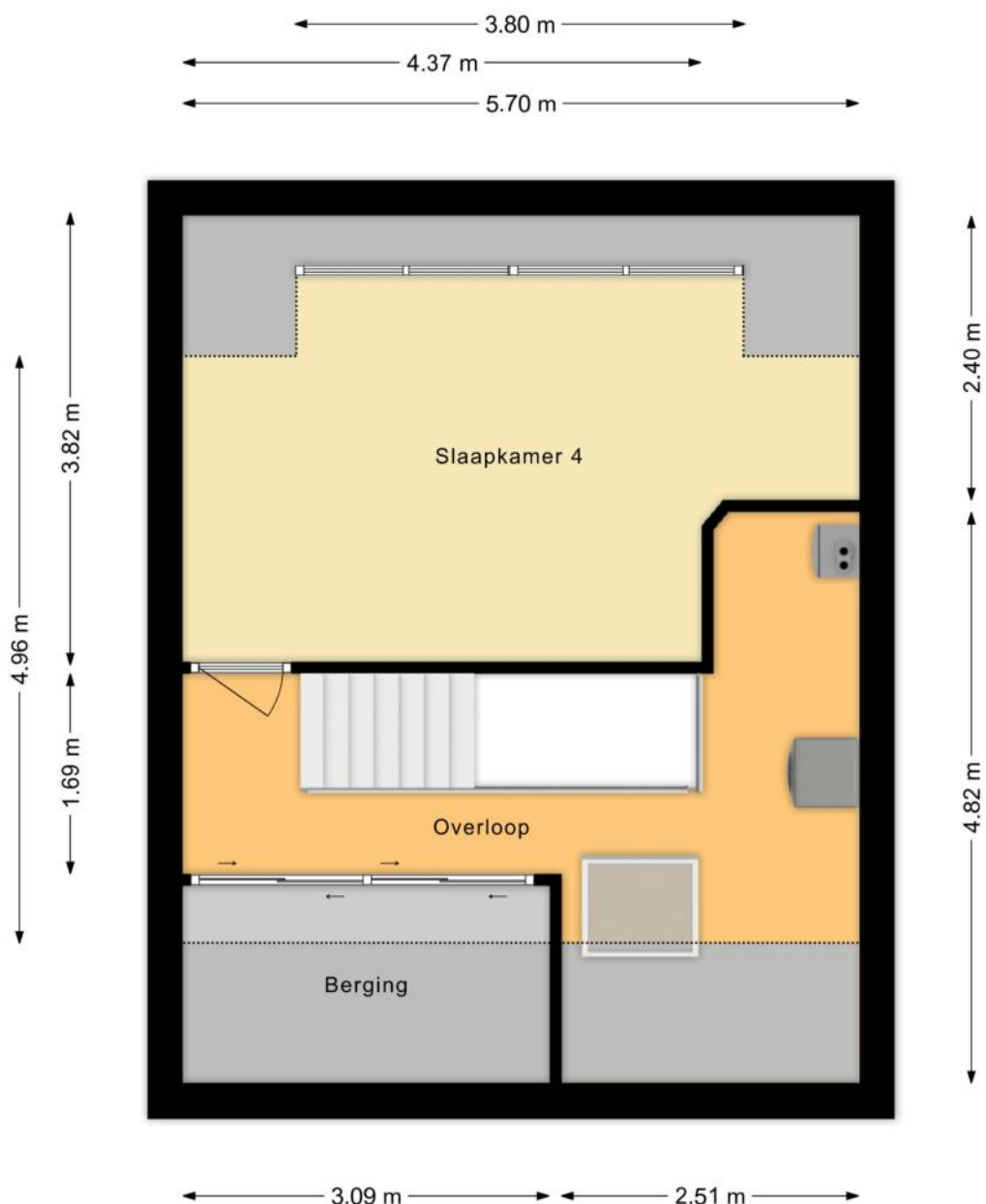
PLATTEGROND



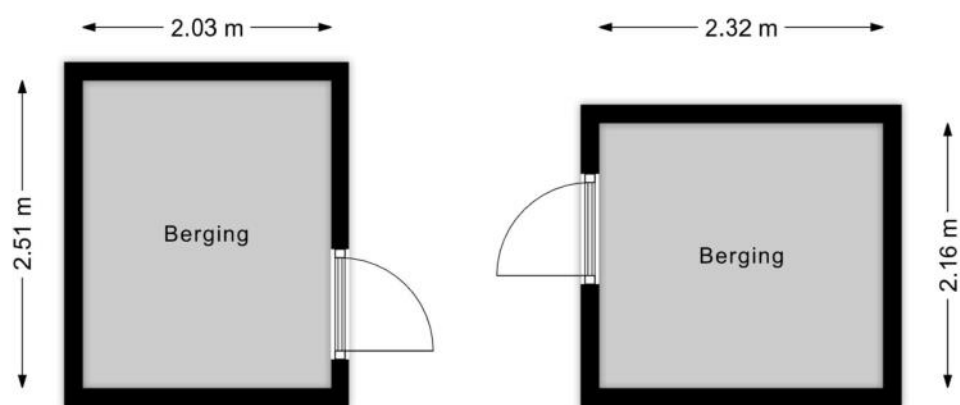
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2010
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	141 m ²
Inhoud	482 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	148 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Zitbad, douche, dubbele wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Hete lucht verwarming, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	61 m² (10,3m diep en 5,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Assendelft N 4615

Oppervlakte	141 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Verwarming middels luchtverwarming, vanaf bouw zwaarder exemplaar geplaatst die ook de zolderverdieping verwarmd.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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

4615

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.