





# Dorpsstraat 252


1566 BM Assendelft | € 495.000 k.k.

## Kenmerken


 93 m<sup>2</sup>

 344 m<sup>2</sup>

 3 Slaapkamers

 Assendelft

## Welkom in uw nieuwe thuis

 075 642 6010

 krommenie@krk.nl

[www.krk.nl](http://www.krk.nl)





“ Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis. ”

#### Uw contactpersoon



**Denice van Zijp**  
Registermakelaar/taxateur o.g.

☎ 075 612 64 00

✉ [krommenie@krk.nl](mailto:krommenie@krk.nl)



## Inhoud

- De woning
- Begane grond
- 1ste verdieping
- 2de verdieping
- Tuin
- Plattegronden
- Uw nieuwe woonplaats
- De wijk
- Wijkstatistieken
- Lijst van zaken
- Extra informatie
- Hypotheek
- Onze dienstverlening
- Klanttevredenheid
- Ons team

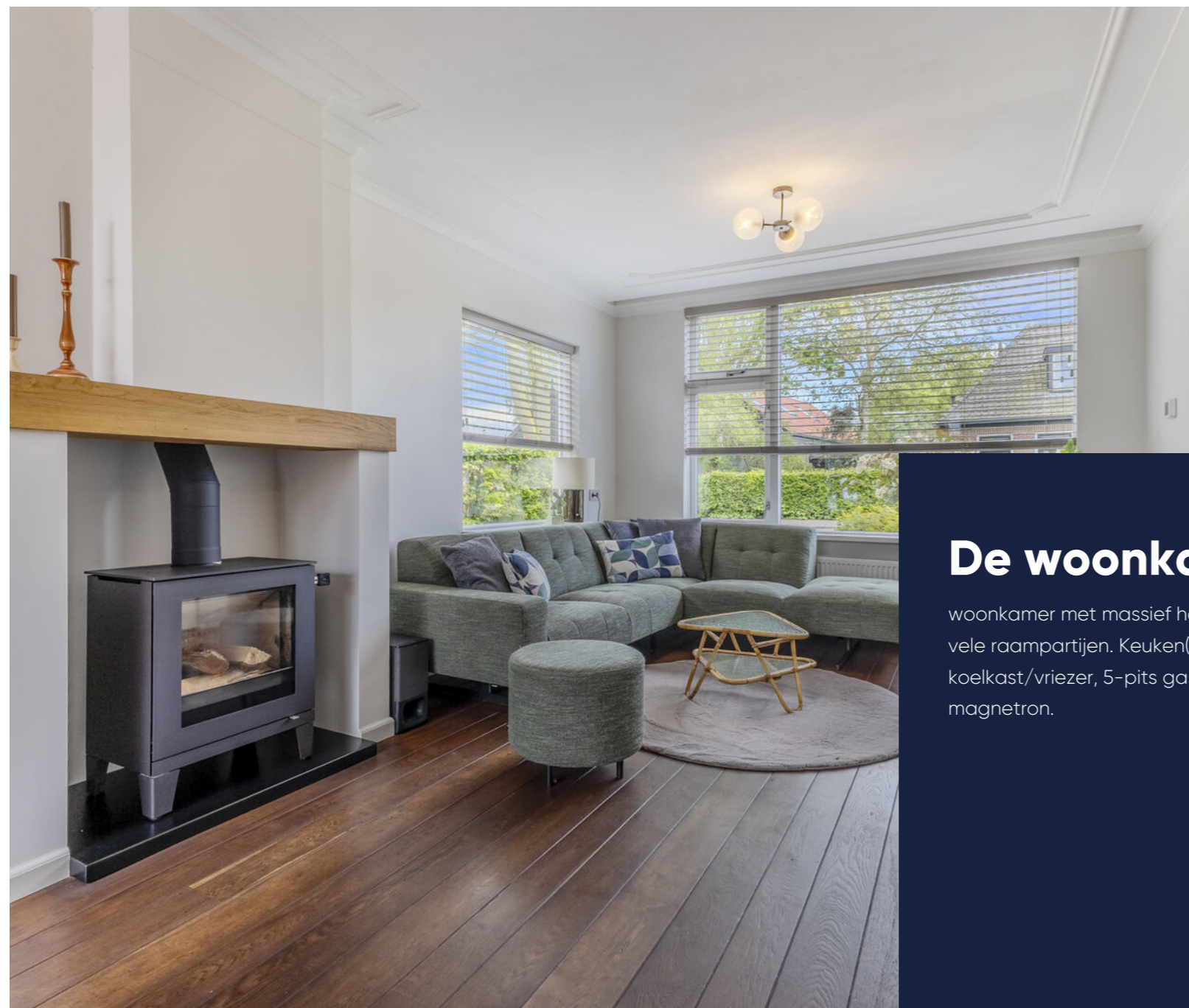
## De woning

Aan de karakteristieke Dorpsstraat staat twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, geschikt voor twee auto's, garage en een werkelijk prachtige diepe achtertuin op een royaal perceel van maar liefst 344 m<sup>2</sup>. Hier woon je in alle rust en privacy, met vrij uitzicht over het achtergelegen groen en water om volop te genieten van het buitenleven. De afgelopen 1,5 jaar zijn onder andere de badkamer, 2 toiletten, tuinaanleg, afwerking, buitenschilderwerk en cv-ketel vernieuwd. De woning beschikt over een fijne, lichte woonkamer dankzij de grote raampartijen en voor de sfeer en warmte op de koude dagen zit je gezellig bij de houtkachel. Op de verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een separate toiletruimte met wastafelmeubel. De stijlvolle badkamer op de begane grond is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een ruime inloopdouche en modern wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de woning over een praktische vliering voor extra bergruimte. Tevens zijn er 10 zonnepanelen en beschikt het huis over een keurig energielabel C.



## Specificaties

Vraagprijs:	€ 495.000,- k.k.	Aantal kamers:	4
Soort woning:	eengezinswoning	Aantal slaapkamers:	3
Bouwjaar:	1932	Aantal woonlagen:	3
Woonoppervlakte:	93 m <sup>2</sup>	Tuinligging:	noordwest
Perceeloppervlakte:	344 m <sup>2</sup>	Plaats:	Assendelft
		Energielabel:	C



## De woonkamer

woonkamer met massief houten vloer, houtkachel en vele raampartijen. Keuken(2012) met vaatwasser (2022), koelkast/vriezer, 5-pits gasfornuis en combi oven/magnetron.





## Begane grond

Via de tussenhall bereik je de moderne badkamer (2024) met aansluiting wasmachine/droger, vaste kast met c.v.-ketel (2026), inloopdouche en wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op de begane grond ook een modern toilet (2024),

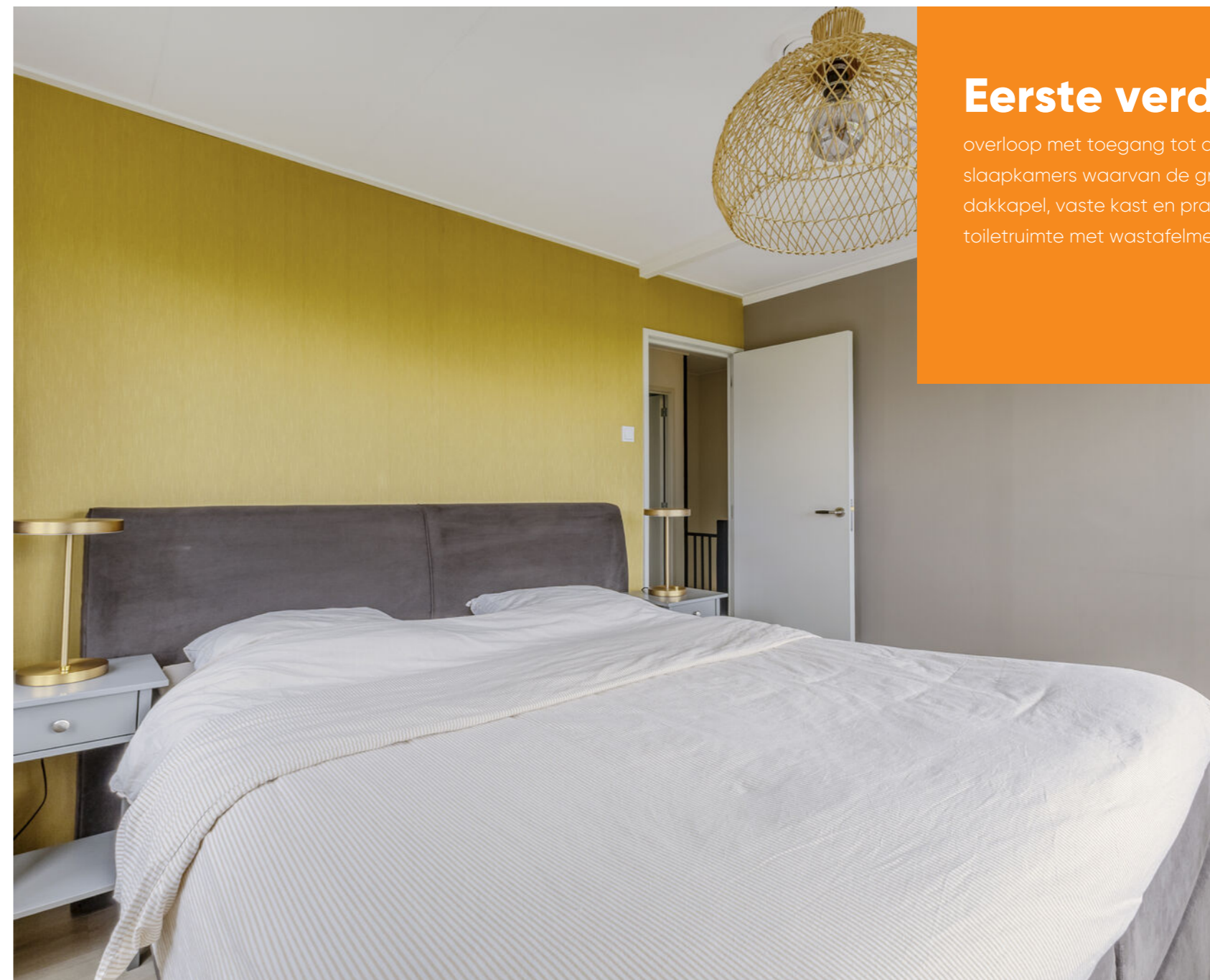




## De tuin

De achtertuin is absoluut één van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij de royale diepte (bijna 30 meter!) en het vrije uitzicht over de achtergelegen landerijen geniet je hier van veel rust, privacy en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Direct achter de woning bevindt zich een sfeervolle overkapping met aansluitend een praktische berging. Tevens op het perceel staat de ruime vrijstaande garage, ideaal voor het stallen van een auto, hobbyruimte of extra opslag. Achterin de tuin bevindt zich het hoogwaardige tuinhuis met fantastisch uitzicht, een pelletkachel en pantry.





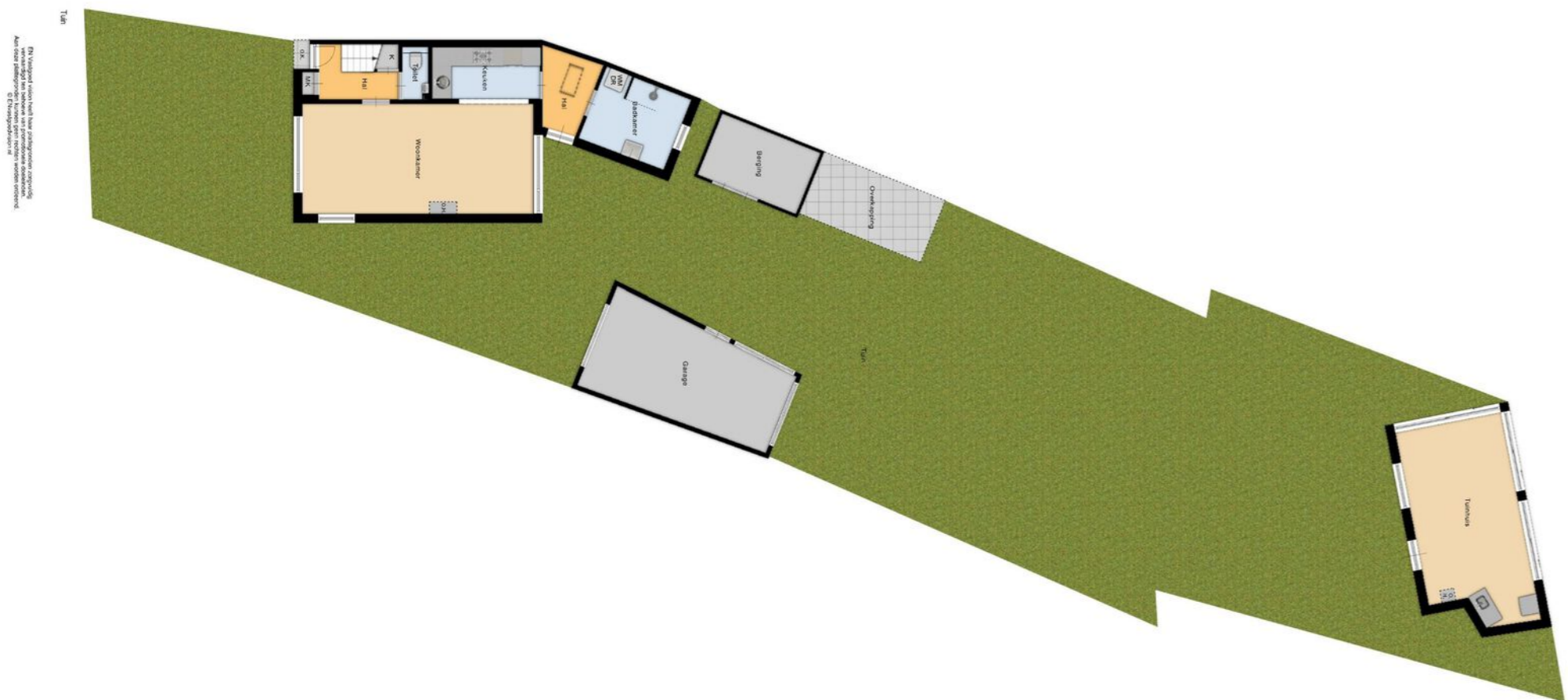
## Eerste verdieping

overloop met toegang tot de vliering; drie slaapkamers waarvan de grote met kunststof dakkapel, vaste kast en prachtig uitzicht. Separate toiletruimte met wastafelmeubel (2024)



# Plattegrond

Situatie



# Plattegrond

Begane grond

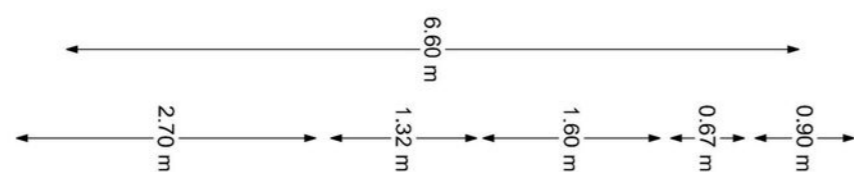
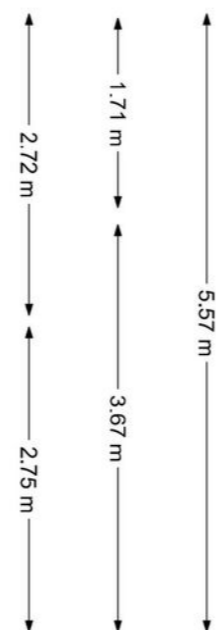


EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl

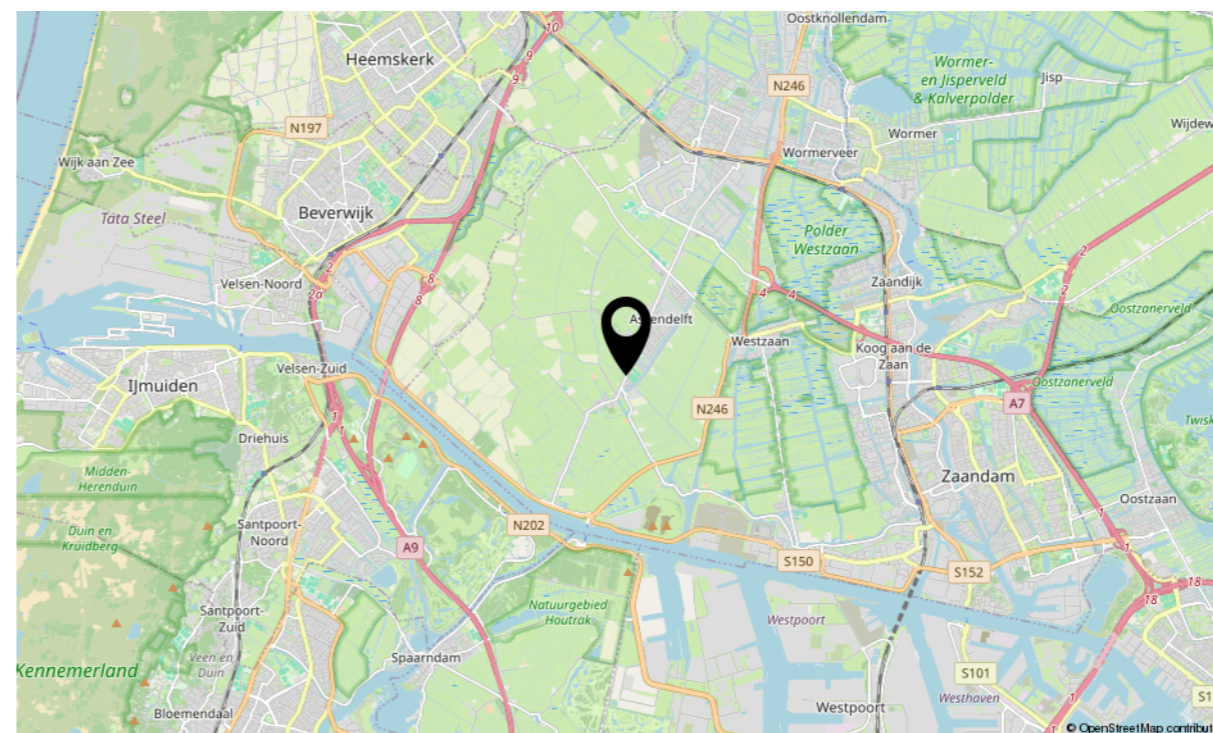
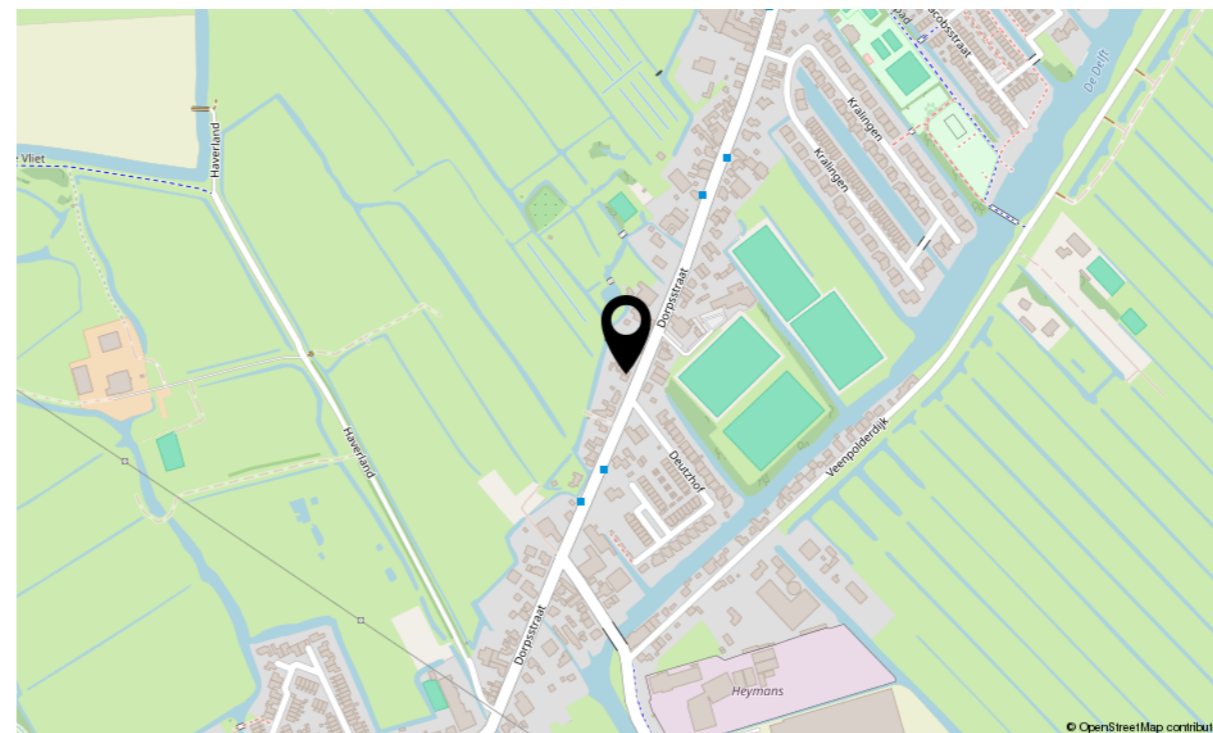
# Plattegrond

Eerste verdieping

1e verdieping



EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © ENvastgoedvision.nl



# Locatie

Dorpsstraat 252

De woning ligt aan de geliefde Dorpsstraat, een centrale maar rustige locatie met voorzieningen, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen binnen handbereik. Hier woon je met het landelijke gevoel van vrij uitzicht en ruimte, terwijl alle dagelijkse voorzieningen toch dichtbij zijn in de dorpskern zo'n 800 meter verderop. Dankzij de uitvalswegen richting de A8, A9 en A10 kun je binnen 20 minuten in de hoofdstad Amsterdam, of het strand van Castricum zijn. Daarnaast zijn de winkels, scholen, sportverenigingen en het station Krommenie-Assendelft binnen handbereik. Binnen 25 minuten sta je met de trein in hartje Amsterdam.





---

## Extra informatie

---

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Bij woningen ouder dan circa 20 jaar wordt er een ouderdomsclausule opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de staat van de woning.

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Lijst van zaken

De lijst van zaken is in deze brochure aanwezig. Hierin staat wat er bij de koop is inbegrepen en wat niet.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Objectinformatie

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

### Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

### Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

---

## Extra informatie

---

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

### Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Er kunnen aanvullende clausule worden opgenomen wanneer de makelaar dit nodig acht.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs kunt u vinden in het Move account waar u een uitnodiging voor ontvangt.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965–1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Is de woning gebouwd in de periode tussen 1963–1990, dan zijn er mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

### Bouwkundige risico's

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

### Meetinstructie gebaseerd op NEN2580

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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij de uitvoering.

## Extra informatie

### Notariskeuze koper

Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van de woning (let op in regio groot Amsterdam), zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen. Ook wanneer de kosten voor de verkoper hoger uitvallen dan bij de meeste andere notarissen, komen deze kosten voor rekening van de koper.

### Koop onroerende zaken en aanneming van werk

Op grond van de wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden. De wettelijke bedenktijd geldt overigens niet voor de koper die handelt in de uitoefening van een bedrijf of beroep, en ook niet voor de verkoper.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

### De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij alle partijen dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort/identiteitskaart, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

## Maakt u zich géén zorgen over uw hypotheek

Bij het kopen van een woning komt er veel op u af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden, is de financiering.

Wat kunt u maximaal lenen? Welke hypotheekvorm en rentevariant passen het beste bij uw situatie? Is het verstandig om eigen geld in het huis te steken? Er is vaak meer mogelijk dan u denkt!

- ✓ Onafhankelijk financieel dienstverlener
- ✓ Keuze uit alle hypotheekverstrekkers
- ✓ Altijd uw eigen, vaste adviseur
- ✓ Lokale betrokkenheid



Voor het antwoord op dit soort vragen bevelen wij u van harte aan:



### Nieuwsgierig naar de werkwijze?



Martijn van Malsen

☎ 088 497 63 00

✉ [serviceteam@hypnet.nl](mailto:serviceteam@hypnet.nl)

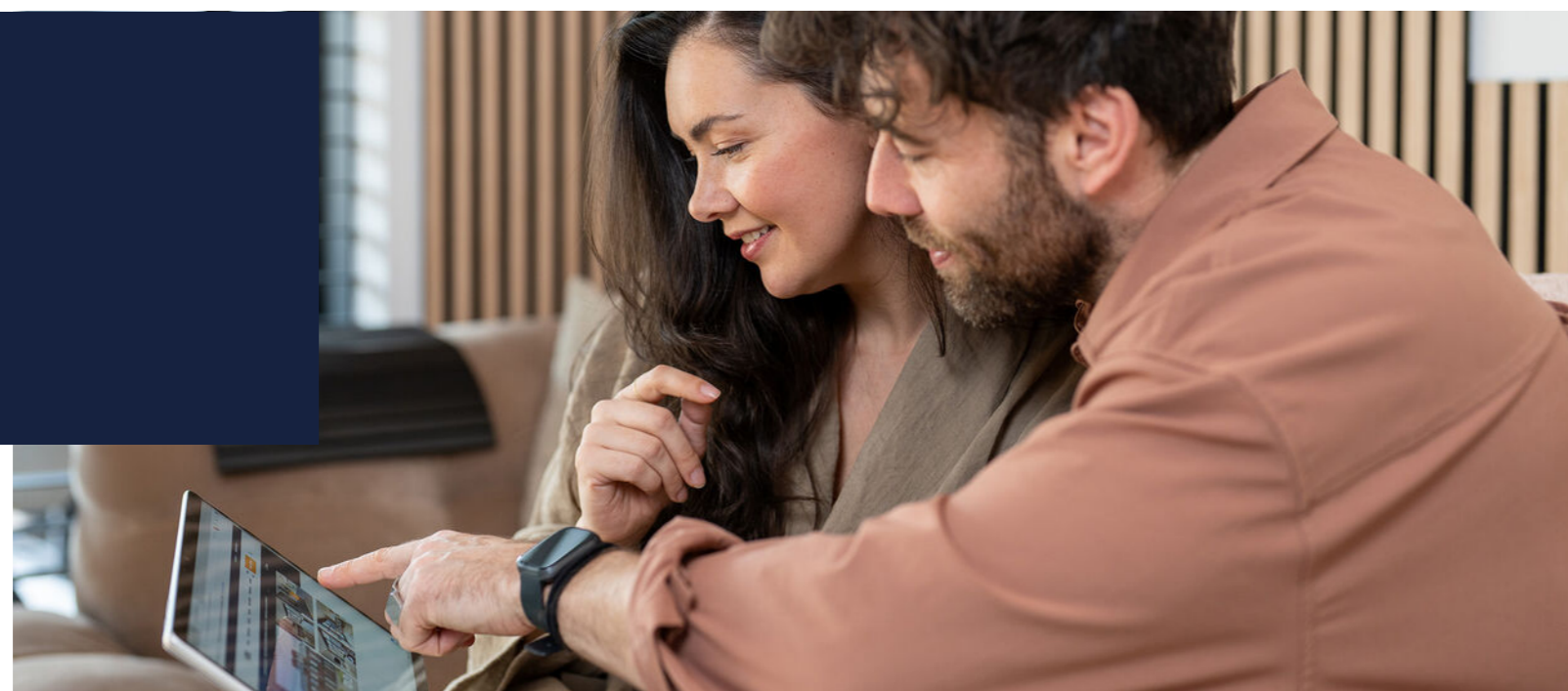
# Uw voorsprong op de woningmarkt

Het kopen van een woning in deze hectische woningmarkt is geen gemakkelijk proces. De vraag naar woningen is groter dan het aanbod en snelheid is vereist. U wilt echter geen overhaaste beslissingen maken. Bij KRK nemen wij u daarom aan de hand. Van een uitgebreid intakegesprek over uw woonwensen tot het moment dat u de sleutel van uw nieuwe huis in ontvangst mag nemen.

De aankoopmakelaars van KRK zoeken actief met u mee naar passend aanbod en ontzorgen u tijdens het gehele proces. Zij staan naast u tijdens bezichtigingen en geven advies over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden en gemeentelijke bepalingen. Heeft u uw droomhuis gevonden? Dan leiden zij de onderhandelingen en controleren ze de koopovereenkomst en notariële stukken. Alles zodat u weloverwogen het beste huis koopt.

## Meer weten?

KRK - Krommenie  
Provincialeweg 1  
1561 KK Krommenie  
075 642 6010  
krommenie@krk.nl



# Onze dienstverlening

**Een gedreven team vol ambitieuze makelaars die met plezier voor u aan de slag gaan. Dat klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Toch vindt u het bij de makelaars van KRK. De professionals staan altijd klaar om uw vragen te beantwoorden, of u nu bij ons binnenloopt, mailt, Whatsappt of even belt. Ons doel? Uw verwachtingen overtreffen.**

Als fullservicekantoor krijgt u het complete pakket bij KRK.. Laat ons alles uit handen nemen. Ons team helpt bij de aankoop van uw droomwoning, de hypotheekadviseur gaat voor u aan de slag voor de best passende hypotheek en tegelijkertijd ontvangt u advies over verzekeringen. Natuurlijk staan we ook klaar voor de verkoop. Door onze laagdrempelige manier van werken, voelt u zich nooit bezwaard ergens naar te vragen. Daar zijn we voor.

Onze vijf vestigingen werken nauw samen en met een breed netwerk weten onze makelaars altijd wat er speelt in de markt. Hier kunnen wij u mee van dienst zijn:

- ✓ woningmakelaardij
- ✓ bedrijfsmakelaardij
- ✓ taxaties voor alle soorten vastgoed
- ✓ vastgoedbeheer en -advies
- ✓ hypotheek
- ✓ verzekeringen



**KRK**  
DYNAMIS | makelaars  
taxateurs  
hypotheek  
verzekeringen

# Klanttevredenheid



"Contact met de makelaar verliep prima! Hadden regelmatig contact door te bellen of te appen. Waar nodig overlegde de makelaar met ons. Goede adviezen gehad! Kortom zeer tevreden!"

**10,0** **Kralingen 112 - Assendelft**  
Geschreven op 1 september 2022

"Super geholpen van stap 1 tot en met de laatste stap. Staan altijd voor je klaar, en goed bereikbaar. Duidelijke communicatie en je word overal goed bij betrokken."

**9,3** **Dorpsstraat 998 - Assendelft**  
Geschreven op 21 september 2022

Alles naar wens geweest?  
Laat een beoordeling achter op [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

## Verkoop gemiddelde

**9,1**

Op basis van 800 reviews



## Aankoop gemiddelde

**9,1**

Op basis van 130 reviews



## Ons team



**Nathalie Molenaar RM RT**  
NVM Makelaar

☎ 06 533 328 34  
✉ [nathaliemolenaar@krk.nl](mailto:nathaliemolenaar@krk.nl)



**Denice van Zijp RM RT**  
NVM Makelaar

☎ 06 824 341 80  
✉ [denicevanzijk@krk.nl](mailto:denicevanzijk@krk.nl)



**Sander Veerkamp**  
Trainee Makelaar

☎ 06 820 580 12  
✉ [sanderveerkamp@krk.nl](mailto:sanderveerkamp@krk.nl)



**Patricia Léons**  
Vastgoedadviseur

☎ 06 533 039 98  
✉ [patricialeons@krk.nl](mailto:patricialeons@krk.nl)



**Mila Freesen**  
Kandidaat Makelaar KRMT

☎ 06 820 967 20  
✉ [milafreesen@krk.nl](mailto:milafreesen@krk.nl)



**Frederique Dorenbosch**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 642 60 10  
✉ [frederiquedorenbosch@krk.nl](mailto:frederiquedorenbosch@krk.nl)



**Nancy van der Heide**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 642 60 10  
✉ [nancyvanderheide@krk.nl](mailto:nancyvanderheide@krk.nl)



**Sylvia IJff**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 642 60 10  
✉ [sylviaijff@krk.nl](mailto:sylviaijff@krk.nl)



**Melanie Okkerse**  
Commerciële Binnendienst

☎ 075 642 60 10  
✉ [melanieokkerse@krk.nl](mailto:melanieokkerse@krk.nl)



**Martijn van Malsen FFP - Venoot**  
Financieel Adviseur

☎ 06 226 954 41  
✉ [martijnvanmalsen@krk.nl](mailto:martijnvanmalsen@krk.nl)

