TE KOOP

Veenland 3

Assendelft

Vraagprijs

€ 785.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32

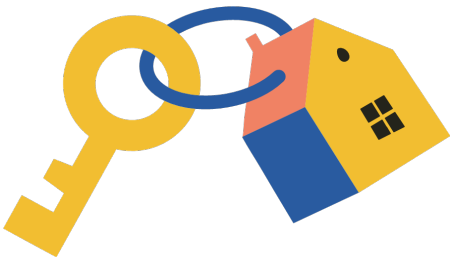
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruimte, licht en wonen aan het water – een woning om écht verliefd op te worden.

Royale, instapklare en uitstekend onderhouden drive-in woning van maar liefst 185 m², gebouwd in 2006 en gelegen in een rustige en kindvriendelijke wijk. Deze veelzijdige woning biedt uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden voor gezinnen die comfortabel en ruim willen wonen, maar ook behoefte hebben aan een hobbyruimte, werkplek aan huis of een combinatie van wonen en werken.

De woning onderscheidt zich door de royale woonoppervlakte, de prettige lichtinval en de flexibele indeling. Dankzij de ligging aan het water en het vrije uitzicht over de rand van het dorp geniet je hier van een gevoel van ruimte, rust en privacy.

Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar ruimte, comfort, vrijheid en volop mogelijkheden – een woning waar wonen en leven perfect samenkomen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning ligt daarnaast zeer centraal, met uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten rijd je de snelweg op en ben je in circa 20 minuten in Amsterdam of op de A9 richting Alkmaar, Haarlem. Ook het strand van Castricum is binnen circa 20 minuten bereikbaar.

Op loopafstand bevindt zich een winkelcentrum met diverse voorzieningen, evenals scholen en andere dagelijkse voorzieningen. In de directe omgeving zijn daarnaast meerdere (winkel)bedrijven te vinden. De ligging biedt bovendien volop mogelijkheden voor ontspanning, zoals fietstochten door de Zaanstreek en de omliggende natuur.

De woning beschikt over energielabel A en is recent buitenom geschilderd (mei 2026), waardoor deze volledig instapklaar is.

Begane grond (drive-in verdieping)

De begane grond beschikt over een ruime hal met een afsluitbare tussendeur, een recent vernieuwd toilet en een praktische, goed bemeten trapkast. Vanuit de hal is er toegang tot de multifunctionele kantoorkamer, die beschikt over een eigen entree en openslaande deuren.

De ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor en is dankzij de zelfstandige entree en het aparte toilet ideaal voor werken aan huis. Ook als praktijkruimte, hobbyruimte, extra slaapkamer of andere multifunctionele ruimte is deze kamer uitstekend geschikt. Zo zijn wonen en werken hier op een comfortabele en praktische manier van elkaar te combineren.

Extra aantrekkelijk: door de zelfstandige opzet en het huidige gebruik als kantoor biedt deze ruimte mogelijk ook fiscale voordelen voor ondernemers. Laat je hierover uiteraard adviseren door een belastingadviseur.

Achter de woning bevindt zich de achtertuin aan het water, gelegen op het zuiden. Hier geniet je de hele dag van de zon en een vrij uitzicht over het water. De tuin beschikt over een eigen steiger met aanlegmogelijkheid voor een boot. Daarnaast is er een vrijstaand schuurtje (ca. 2,5 x 3 meter) voor opslag en dergelijke.

De royale, aparte woonkeuken bevindt zich op de begane grond en grenst direct aan de zonnige achtertuin. Dankzij de openslaande deuren, de grote raampartij en het zonnescherm is dit een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten, en vooral in de zomer lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over.

De tuin biedt rust en privacy doordat deze grenst aan groen en water, wat zorgt voor een bijzonder fijne en ontspannen woonomgeving.

De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een nieuwe AEG oven, een FAGOR-vaatwasser, een Whirlpool Gaskookplaat (5 pits) en een Whirlpool koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping (woonverdieping)

Op de eerste verdieping bevindt zich de royale en lichte woonverdieping. Dankzij de grote raampartijen heb je hier prachtig uitzicht over het water en het omliggende groen.

De ruime woonkamer biedt diverse indelingsmogelijkheden en kan desgewenst worden uitgebreid met een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Ook is het mogelijk om hier eenvoudig een slaap- en badkamer te realiseren, wat de woning extra flexibel maakt. De nette eikenhouten vloer geeft de ruimte een warme en verzorgde uitstraling. Op deze verdieping bevindt zich eveneens een recent vernieuwd toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers met veel lichtinval en nette

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

afwerking. Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.Tevens is er een separaat derde toilet aanwezig (ook recent vernieuwd).

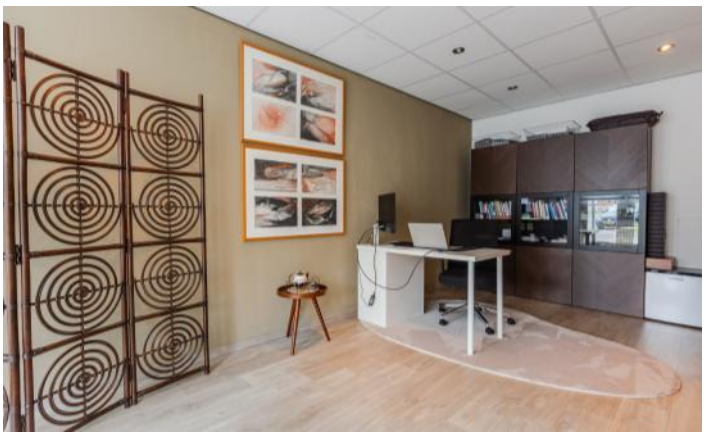
De ruime badkamer (280 x 230 m2) bevindt zich eveneens op de tweede verdieping en is compleet met een ligbad, douchecabine en dubbele wastafel met meubel.

Bijzonderheden
- Royale drive-in woning met 185 m2 woonoppervlakte
- Zeer centrale ligging met uitstekende aansluiting op de snelwegen
- Royale en apparte woonkeuken (beneden en grenzend aan de tuin)
- Instapklare drive-in woning met energielabel A
- Nefit CV Ketel, nieuw uit 2023. Type: ProLine NxT HRC24/CW4
- Wonen aan het water met eigen steiger en zuidgerichte tuin
- Multifunctionele begane grond (kantoor/praktijk/extra kamer)
- Veel lichtinval en vrij uitzicht
- Flexibele indeling met uitbreidingsmogelijkheden
- Rustige en prettige woonomgeving (aardige buren)
- Recent buitenschilderwerk (mei 2026)
- Mogelijkheid tot verduurzaming (o.a. zonnepanelen op plat dak)

FOTO'S

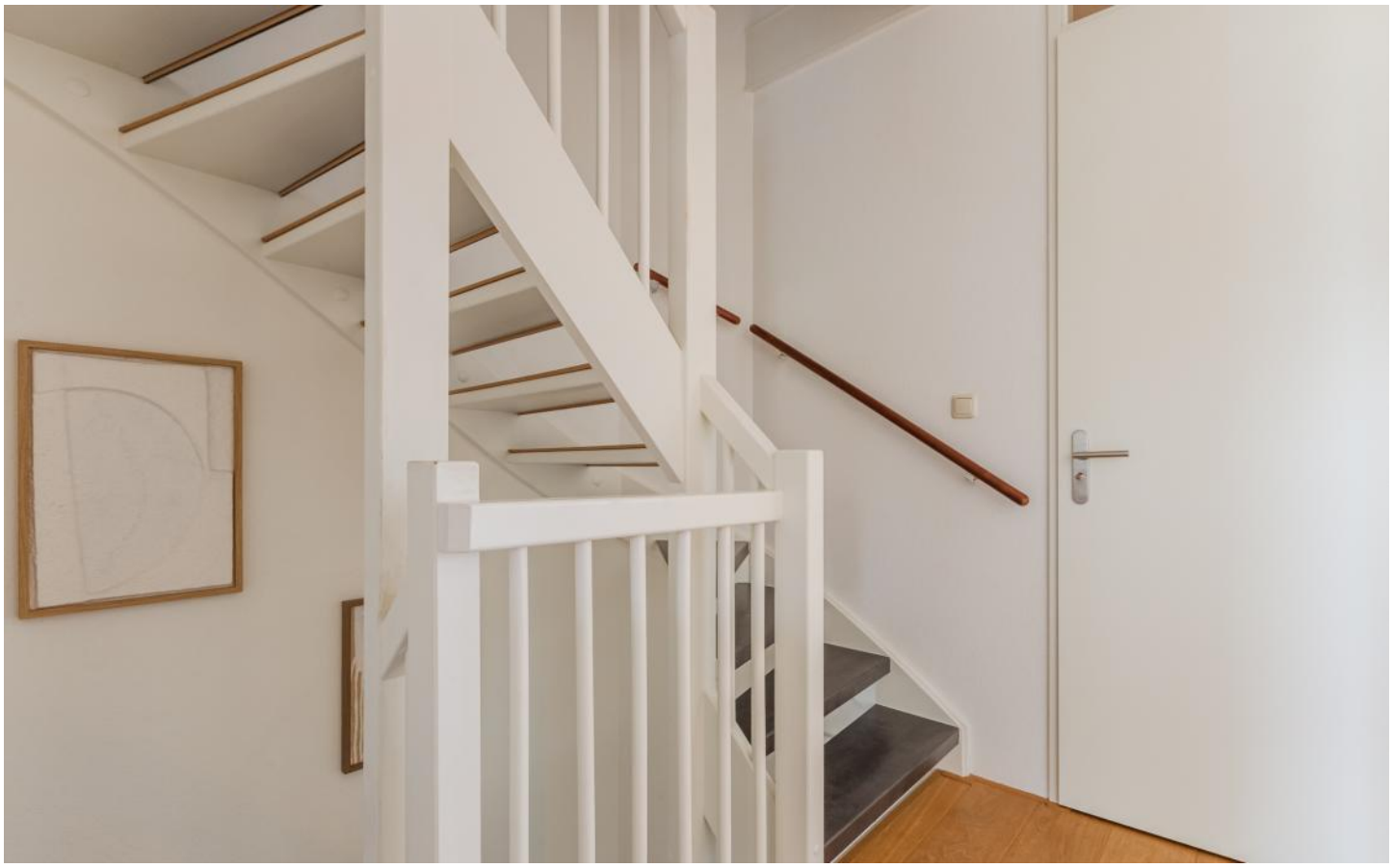
FOTO'S

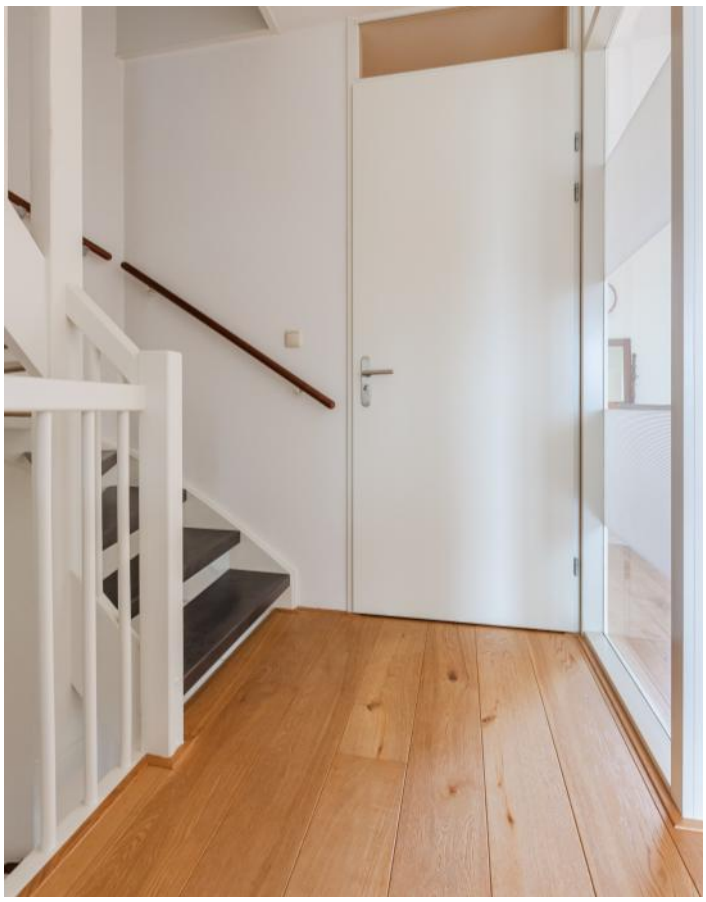
FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

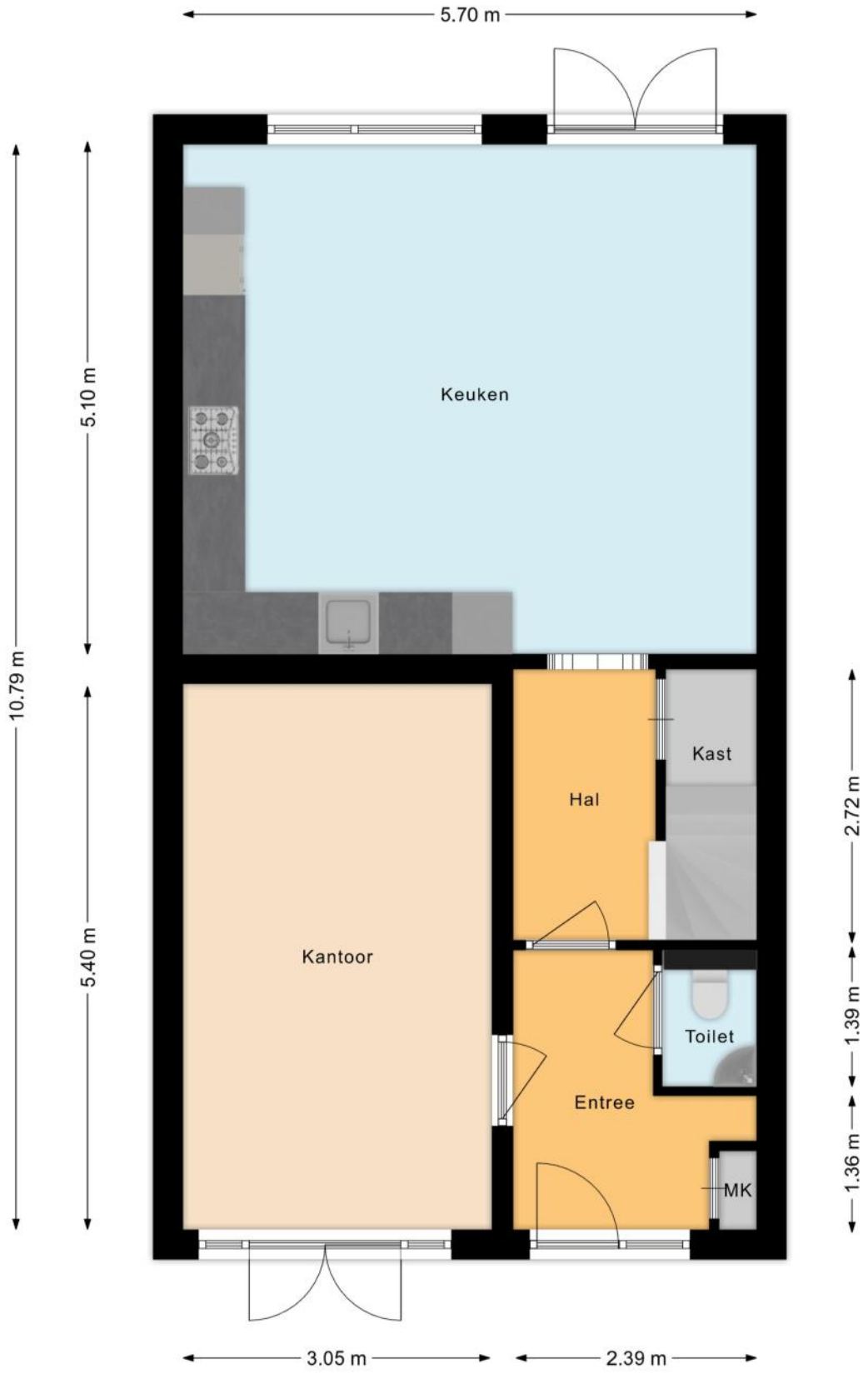
FOTO'S

FOTO'S

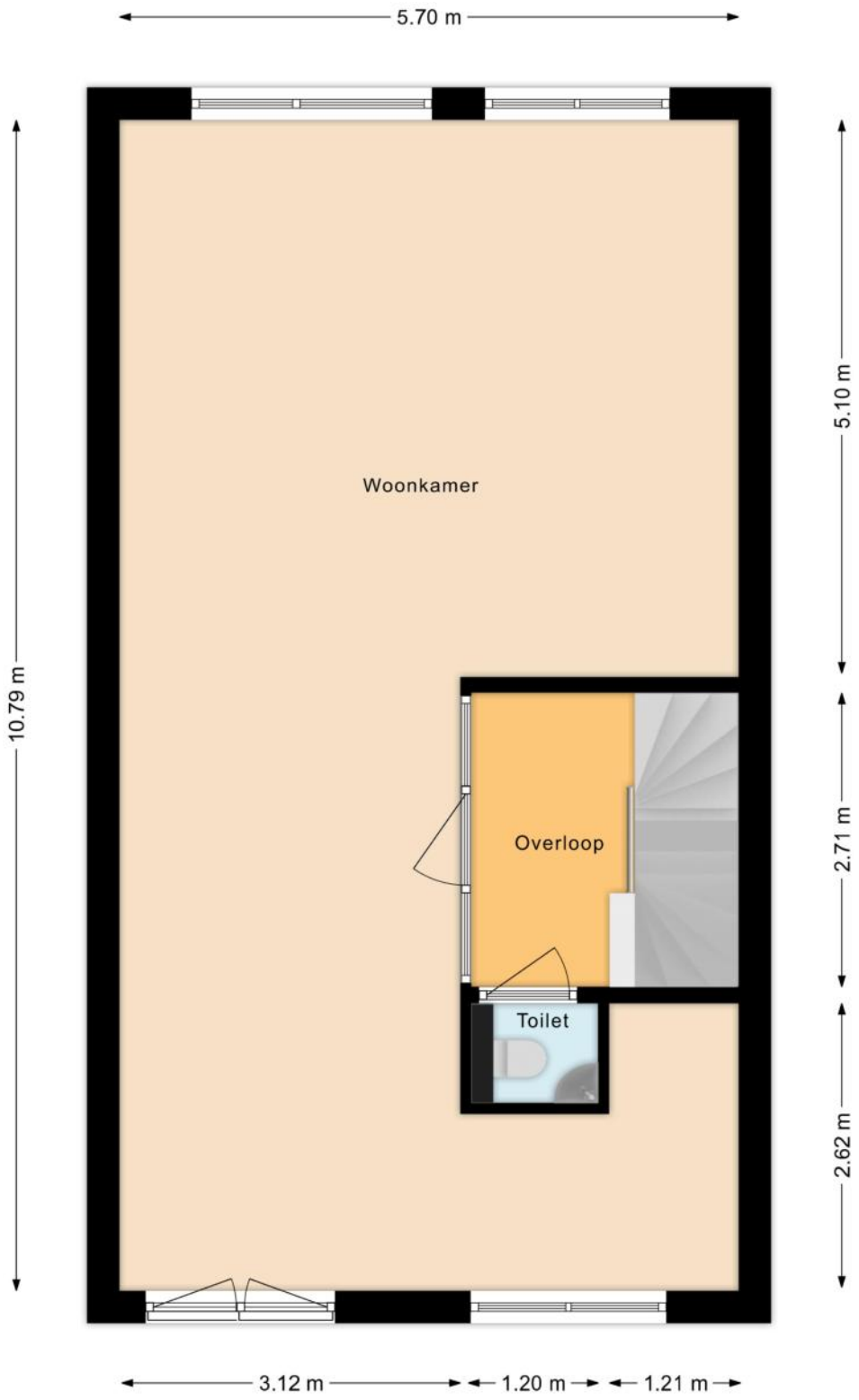
FOTO'S

FOTO'S

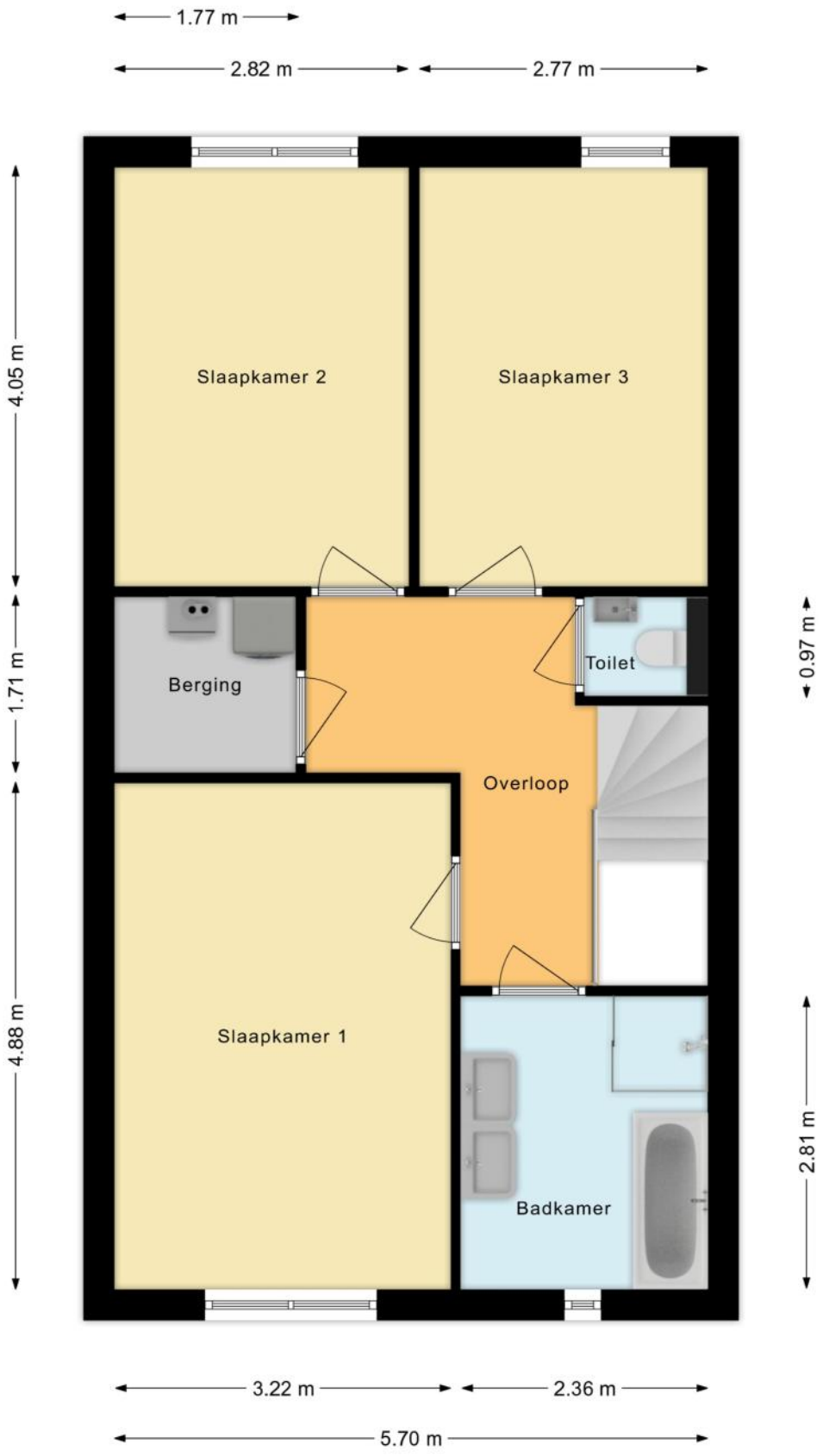
PLATTEGRONDEN



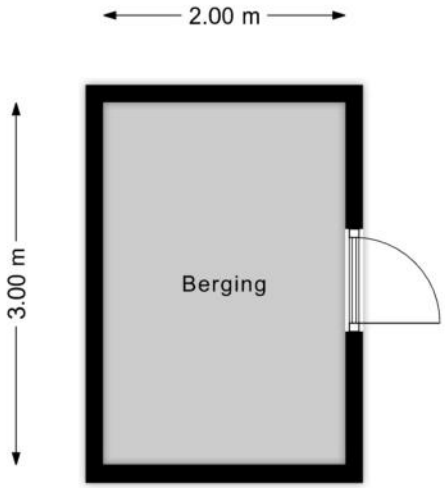
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2006**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**165 m²**
Inhoud	**629 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**185 m²**
Externe bergruimte	**6 m²**

*** 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 3 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, douche, dubbele wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Frans balkon, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**61 m² (10,3m diep en 5,9m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidwesten**
Balkon/Dakterras	**Frans balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Assendelft N 3037

Oppervlakte	**165 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

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

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Assendelft
Sectie	N
Perceel	3037

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 maart 2026
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 welover-wogen 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

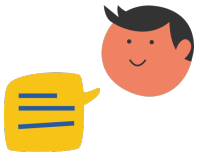
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.