



**Beste  
Bert,**

**Uitstekend onderhouden  
hoekwoning!**

**Amstelveen**

Mr. Troelstralaan 2

 **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 € 549.000 k.k.**

Woonoppervlakte  
**100 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**370 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1951**

Energielabel  
**E**



Amstelveen, Mr. Troelstralaan 2

[bertvanvulpen.nl](http://bertvanvulpen.nl)

# De woonkamer

De sfeervolle, ruime living met schouw heeft een zit- en een eetgedeelte.



# De keuken



De keuken ligt aan de achterzijde van de verdieping en biedt een vrij uitzicht en toegang tot het balkon. De keuken heeft houtlook fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis en een koelkast.





Amstelveen, Mr. Troelstralaan 2

[bertvanvulpen.nl](https://bertvanvulpen.nl)

# De slaapkamers

De drie fijne en goed afgewerkte slaapkamers.



# De badkamer

De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel, een zwevend toilet en een inloopdouche.





# Balkon & berging



Via de voortuin bereiken we met een kort trapje de voordeur van de woning. Bij de woning hoort tevens nog een aparte (fietsen)berging van ca. 6 m<sup>2</sup> welke achter de woning gelegen is, bereikbaar via een zijpad. De stenen berging beschikt over elektra.



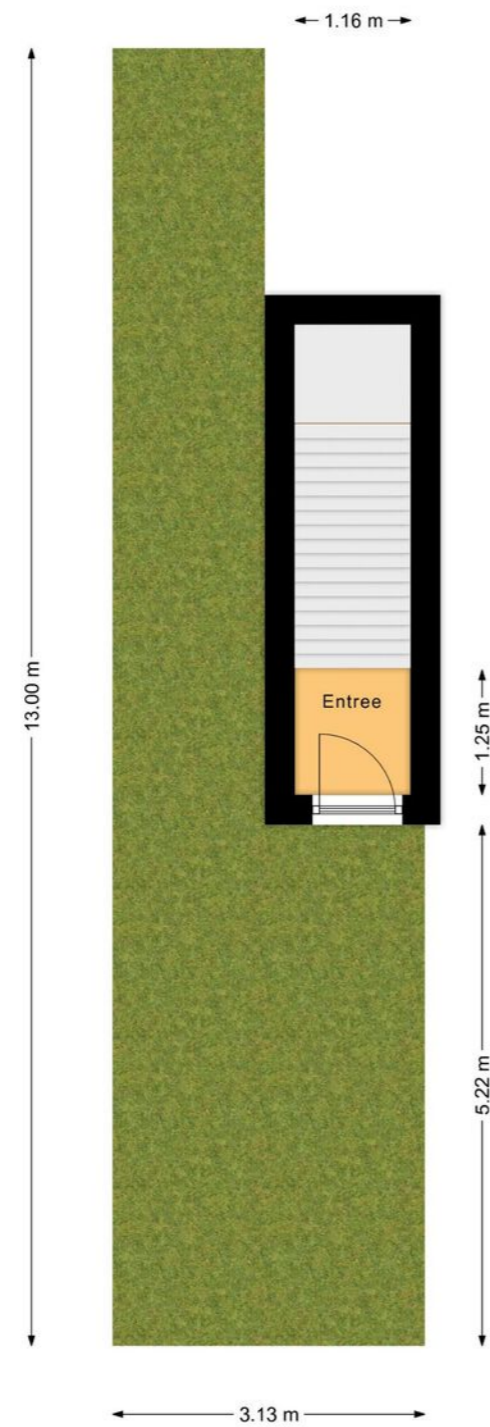
# Omgeving

Je hebt hier uitzicht op het Broersepark, een van de mooiste parken van Amstelveen.



# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping



# Ligging

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

Perceelnummer: 12345

Huisnummer: 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente: Amstelveen

Sectie: H

Perceel: 12434

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2023. 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.

# Belangrijke informatie

Uniek en vrij wonen in een uitstekend onderhouden, ruim HOEKHUIS! De sfeervolle woonkamer ligt op de eerste verdieping en heeft een balkon met vrij uitzicht. Het stijlvolle huis biedt veel privacy, je hebt nergens inkijk van burens. In het huis zijn karakteristieke accenten behouden zoals de paneeldeuren, een Frans balkon, de mooie afwerking en om niet te vergeten, de mooie haard. Een heel prettig huis met drie ruime slaapkamers op de tweede verdieping, waar je jaren met veel plezier kunt gaan genieten.

We nemen je mee:

- Woongenot: 99.8 m<sup>2</sup>
- Karakteristieke bouw met behouden accenten (jaren '50)
- Ruime, sfeervolle living op de eerste verdieping
- Mooie keuken met inbouwapparatuur
- Balkon met vrij uitzicht
- Woonkamer heeft openslaande deuren met Frans balkon
- Tweede verdieping met voor en achter een dakkapel
- Drie fijne, lichte slaapkamers
- Eigentijds sanitair
- Vliering met veel bergruimte over de breedte van de woning
- Ruime externe berging
- Gelegen in groene, kindvriendelijke omgeving

Loop je met ons mee?

Begane grond en eerste verdieping:

Via de voortuin bereiken we met een kort trapje de voordeur van de woning. Entree, mooi afgewerkte trapopgang met toegang tot de overloop met zijraam en meterkast en de toegang tot de hal. In de hal bevindt zich het zwevende toilet met fonteintje, een open toegang tot de keuken en de toegangsdeur naar de woonkamer. De keuken ligt aan de achterzijde van de verdieping en biedt een vrij uitzicht en toegang tot het balkon. De keuken heeft houtlook fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een gasfornuis en een koelkast. Ook is er een toegangsdeur naar het balkon. De sfeervolle, ruime living met schouw heeft een zit- en een eetgedeelte. Het ruime zitgedeelte is aan de voorzijde gelegen en heeft een raampartij en openslaande deuren naar een Frans balkon. Aan de achterzijde is plaats voor een eethoek en ook hier heb je met openslaande deuren (met bovenlichten) toegang tot het balkon met vrij uitzicht. Op de vloer van de woonkamer ligt parket en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Tweede verdieping:

Via de authentieke vaste trap bereik je de deze verdieping. Deze heeft aan de voor- en achterzijde een dakkapel. Je treft hier drie fijne en goed afgewerkte slaapkamers aan, de badkamer en een berging met de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie.

# Belangrijke informatie

De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel, een zwevend toilet en een inloopdouche. Op de vloer van de slaapkamers ligt linoleum. Op de overloop bevindt zich een luik dat toegang geeft tot een ruime bergvliering.

Bij de woning hoort tevens nog een aparte (fietsen)berging van ca. 6 m<sup>2</sup> welke achter de woning gelegen is, bereikbaar via een zijpad. De stenen berging beschikt over elektra.

Parkeren:

Er is betaald parkeren rond de woning, parkeervergunning is verkrijgbaar via de Gemeente.

Ken je de omgeving al?

Deze ruime, karakteristieke hoekwoning met vrij uitzicht (1951) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke wijk Elsrijk West. Je hebt hier uitzicht op het Broersepark, een van de mooiste parken van Amstelveen. De woning bevindt zich op ongeveer tien minuten lopen van het (winkel)centrum Stadshart, waar je tal van voorzieningen aantreft. De supermarkt en enkele restaurants vind je eveneens op loopafstand. Kinderopvang en scholen zijn lopend te bereiken en de vele sportfaciliteiten van Amstelveen zijn per fiets goed bereikbaar. Ook het Amsterdamse Bos is vlakbij.

De bushalte staat op een paar minuten lopen. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de snelweg A9 richting Alkmaar, Haarlem en Schiphol. Deze sluit aan op de A2 richting Utrecht en de A4 richting Den Haag en Rotterdam.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervolle en stijlvolle HOEKWONING met balkon
- ✔ Uitstekend onderhouden
- ✔ Gelegen in een groene, kindvriendelijke omgeving
- ✔ Centrale ligging. Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Energielabel: E
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- overgordijnen	•		
- jaloezieën	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- parketvloer	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- koelkast	•		
- vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	•		
Zonwering buiten	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	•		

# Clausules koopakte

## 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 1951. 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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## 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) of artikel 18 (appartement) 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 of 18.3 appartement 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 geldverstrekende 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 bijna zevenentwintig 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.**



Amstelveen, Mr. Troelstralaan 2

## 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 020 – 545 10 51 voor een verkoopadviesgesprek!





**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**