



**Beste  
Bert,**

**Ideaal appartement voor  
een starter!**

**Amsterdam**

Van Nijenrodeweg 548

 **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 € 295.000 k.k.**

Woonoppervlakte

**34 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**114 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1965**

Energielabel

**C**



# De keuken



De keuken (Ikea) heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een gasfornuis, een magnetron-oven en een koelkast (merk Whirlpool), alsmede de aansluitingen voor het witgoed.

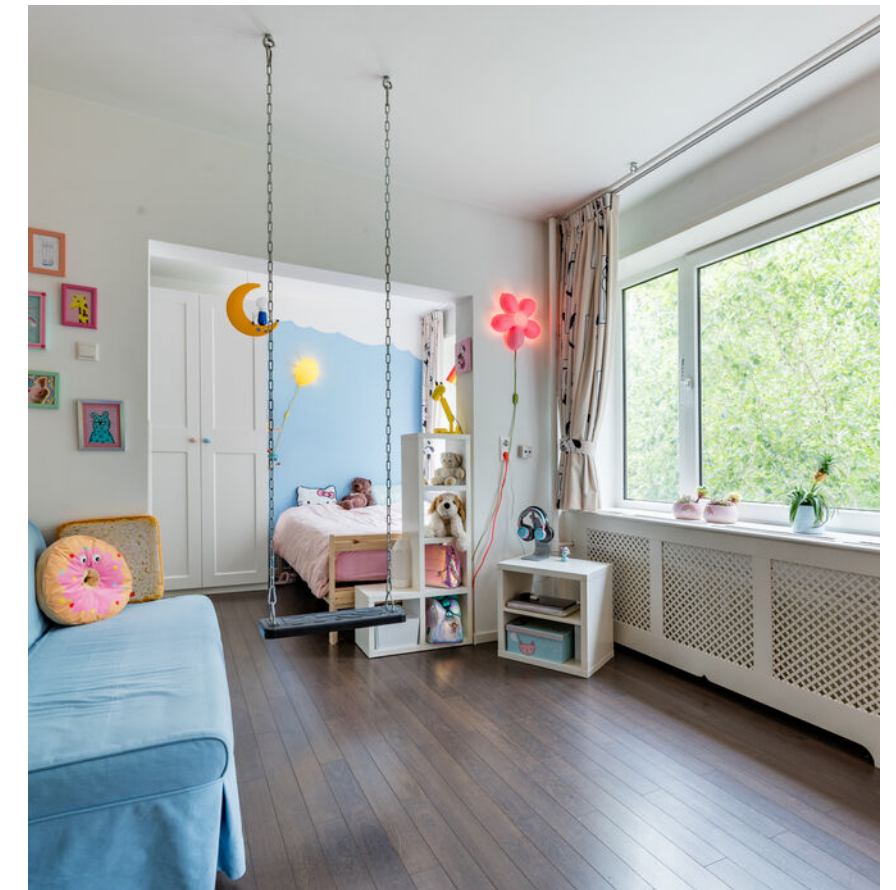




# De woonkamer



De woonkamer staat in open verbinding met de slaapkamer. Er zijn twee ramen aan de voorzijde van de woning waar daglicht door binnenkomt en een deur met toegang tot een balkon met vrij uitzicht. Op de vloer van het appartement ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.





# De slaapkamer



De woonkamer staat  
in open verbinding  
met de slaapkamer.





# De badkamer



Via de slaapkamer bereik je de badkamer. Hier tref je een staand toilet, een wastafel met spiegel en een ligbad met regendouche aan.





# Het balkon



Op het balkon kun je al vroeg van het voorjaar genieten en heb je een vrij uitzicht over een groene omgeving.

Met een ligging op het zuiden is er de hele dag zon!

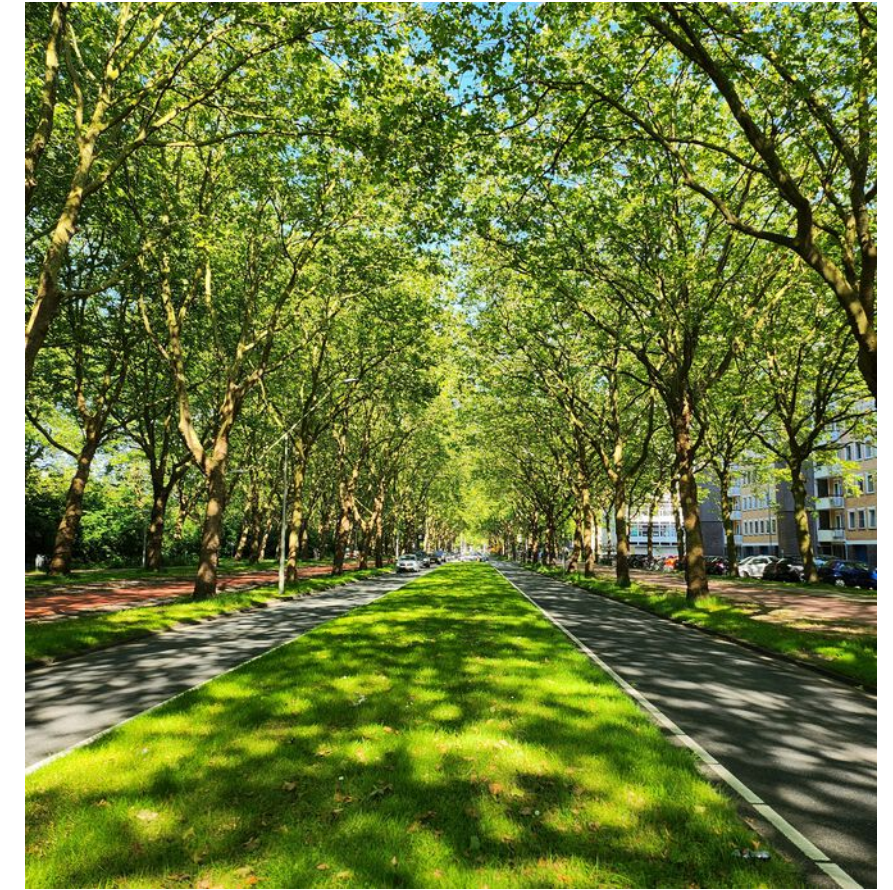




# De omgeving



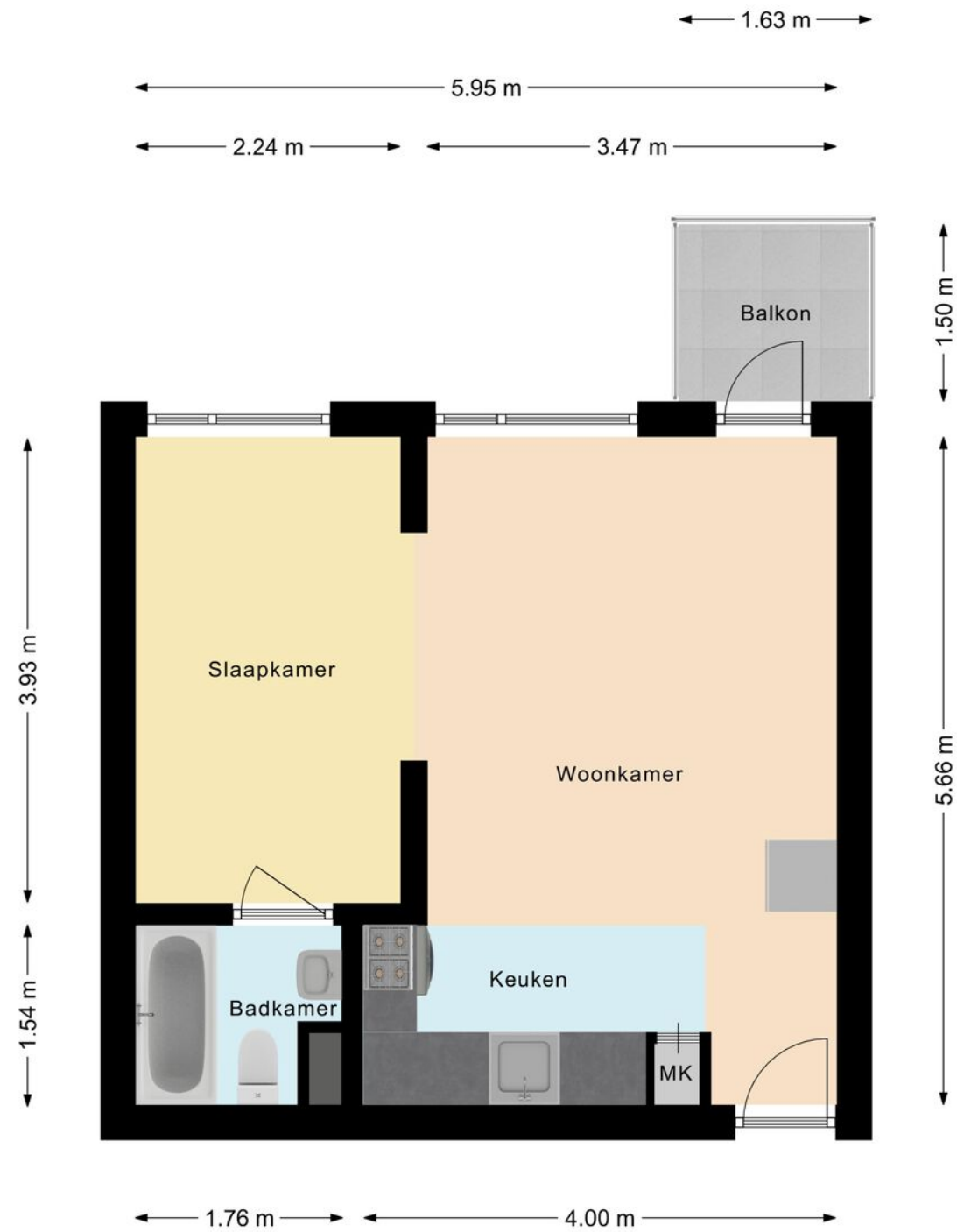
Als je de straat oversteekt, loop je zo het park in. De woning is gelegen in de fijne buurt Buitenveldert Midden Zuid. Op loopafstand van de woning vind je voorzieningen als de supermarkt, diverse winkels en restaurants, enkele medische faciliteiten, kinderopvang en scholen.





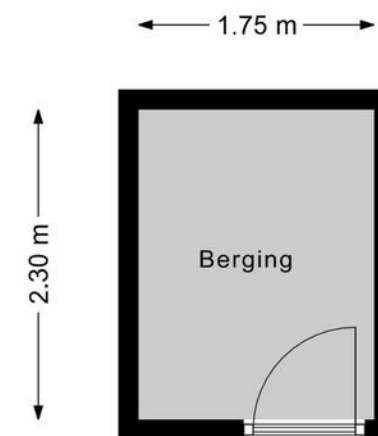
# Plattegrond

Appartement



# Plattegrond

Berging





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Twee vakkenkasten in woonkamer			•
Open kast in woonkamer			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen			•
Laminaat	•		
Radiatorafwerking	•		
Spiegelwanden	•		
Vaste eettafel / opbergmeubel	•		
Gym ogen	•		
Kapstokhaken			•
Slaapbank LYCKSELE HÅVET met Claw-proof Velvet cover			•
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
AEG Was-droog-combinatie			•
2x wand messenrek	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Planchet	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Badkamerspiegel	•		
Badkamerlamp en -spot	•		
Designradiator badkamer	•		
Design handdoekrek		•	
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders		•	
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
<b>Tuin</b>			
<b>Over te nemen contracten</b>			
Boiler			•



# Belangrijke informatie

Ideaal appartement voor een starter! In dit compacte 2-kamerappartement met balkon en vrij uitzicht is alles aanwezig wat je als starter nodig hebt. Klein, maar fijn! De woning ligt op de 2e etage, is keurig onderhouden en je auto kun je altijd kwijt. Daarnaast heb je lage stookkosten, want de woonkamer ligt op het zuiden. Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woongenot: 33,7 m2
- Open, ruimtelijke indeling
- Balkon met vrij uitzicht
- Lichte, zonnige woonkamer op het zuiden (lage stookkosten)
- Eigentijds sanitair met ligbad
- Open keuken en open toegang tot de slaapkamer
- Elektrische zonwering over beide ramen
- Goed onderhouden appartementencomplex
- Gelegen aan park in kindvriendelijke omgeving
- Parkeervergunning zonder wachttijd

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Gesloten entree met bel en telecom.

Gemeenschappelijke hal met trappenhuis en lift.

Appartement:

Met de trap of de lift bereik je de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe. Je komt binnen in een open ruimte, waarvan één wand is voorzien van een grote spiegelwand en zo de ruimte groter doet lijken. Er bevinden zich geen deuren tussen de keuken en de slaapkamer en de woonkamer. De keuken (Ikea) heeft witte fronten en de volgende

apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een gasfornuis, een oven en een koelkast (merk Whirlpool), alsmede de aansluitingen voor het witgoed.

De woonkamer staat in open verbinding met de slaapkamer. Er zijn twee ramen aan de voorzijde van de woning waar daglicht door binnenkomt en een deur met toegang tot een balkon met vrij uitzicht. Op het balkon kun je al vroeg van het voorjaar genieten en heb je een vrij uitzicht over een groene omgeving. De ramen zijn voorzien van een elektrische zonwering. Via de slaapkamer bereik je de badkamer. Hier tref je een staand toilet, een wastafel met spiegel en een ligbad met regendouche aan. Op de vloer van het appartement ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Op de begane grond heb je de beschikking over een (fietsen)berging.

# Belangrijke informatie

Parkeren:

Je kunt parkeren rond de woning via een vergunningensysteem.

Ken je de omgeving al?

Dit appartement (1965) is gelegen op de tweede verdieping van een appartementencomplex en biedt vrij uitzicht op het gras en de bomen van het Gijsbrecht van Aemstelpark. Als je de straat oversteekt, loop je zo het park in. De woning is gelegen in de fijne buurt Buitenveldert Midden Zuid. Op loopafstand van de woning vind je voorzieningen als de supermarkt, diverse winkels en restaurants, enkele medische faciliteiten, kinderopvang en scholen. Het Amsterdamse Bos en een aantal sportfaciliteiten zijn met de fiets prima bereikbaar.

Bus- en tramhalte bevinden zich op loopafstand, zodat je ook snel in het centrum van Amsterdam kunt zijn, en in tien minuten fiets je naar een NS-station. Met de auto rijd je in enkele minuten naar de ring A10, die aansluiting biedt op snelwegen naar alle delen van het land.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Keurig onderhouden, ruimtelijk 2-kamerappartement met balkon
- ✔ Vrij uitzicht, geen inkijk, dus veel privacy
- ✔ Lage stookkosten
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Actieve VvE
- ✔ Centrale ligging met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ De woning is belast met erfpacht



# 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 1965. 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 NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Aanvulling op artikel 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 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.

## Zelfbewoningsplicht

Koper is verplicht de tot het registergoed behorende woning daadwerkelijk als hoofdbewoner te bewonen; hij mag de tot het registergoed behorende woning niet verhuren of anderszins in gebruik afstaan.



# 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.**



Amsterdam, Van Nijenrodeweg 548

# 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**