



**Beste  
Bert,**

**Instapklare hoekwoning  
op rustige locatie!**

**Amstelveen**

Gerard Doulaan 16

 **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!

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,  
Beste makelaars.

Vraagprijs € 895.000,-- k.k.



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

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

Perceeloppervlakte  
**226 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**C**

# De woonkamer

De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een raampartij en in de zijmuur openslaande deuren naar de tuin.



# De keuken



Aan de achterzijde bevinden zich nog twee raampartijen, met ter hoogte van de keuken een toegangsdeur naar de tuin. De fraaie keuken met spoeleiland bevindt zich aan de achterzijde. De keuken heeft witte fronten, veel kastruimte en is voorzien van hoogwaardige apparatuur.





Amstelveen, Gerard Doulaan 16

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

# De slaapkamers



De slaapkamers hebben een mooie lichtinval en zijn voorzien van op maat gemaakte kasten. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde naast de badkamer. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een Frans balkon.



# De slaapkamers



Op de tweede verdieping is de keurig afgewerkte en ruime derde slaapkamer te vinden.



# De badkamer en het toilet



Tegenover de voordeur bevindt zich het toilet met zwevend toilet met fonteintje. De badkamer is voorzien van een zwevend toilet, een designradiator, een dubbele wastafel met spiegel en een inloopdouche met regendouche. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.





# De tuin



De woning heeft een onderhoudsvriendelijke voor-, zij- en achtertuin, gedeeltelijk afgescheiden door een hoge groene haag. Je hebt in de tuin veel privacy en ruimte genoeg om een fijne loungeplek te realiseren en om een eettafel buiten te plaatsen.



# De omgeving

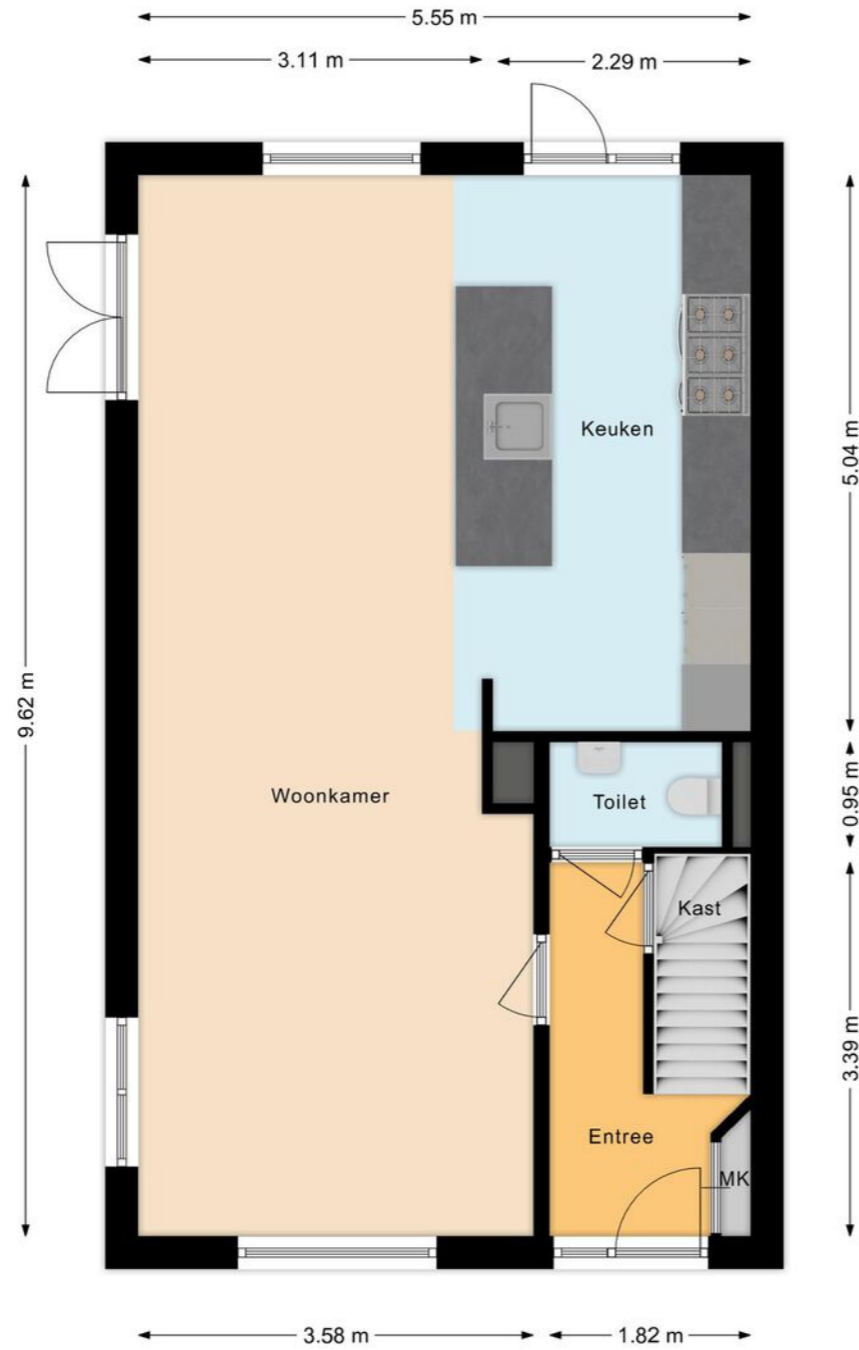


Langs een rustige, doodlopende straat in een kindvriendelijke buurt. Stadshart Amstelveen ligt op steenworp afstand van de woning en biedt een ruime keus aan winkels, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen. Kinderopvang en scholen zijn lopend of per fiets in korte tijd bereikbaar.



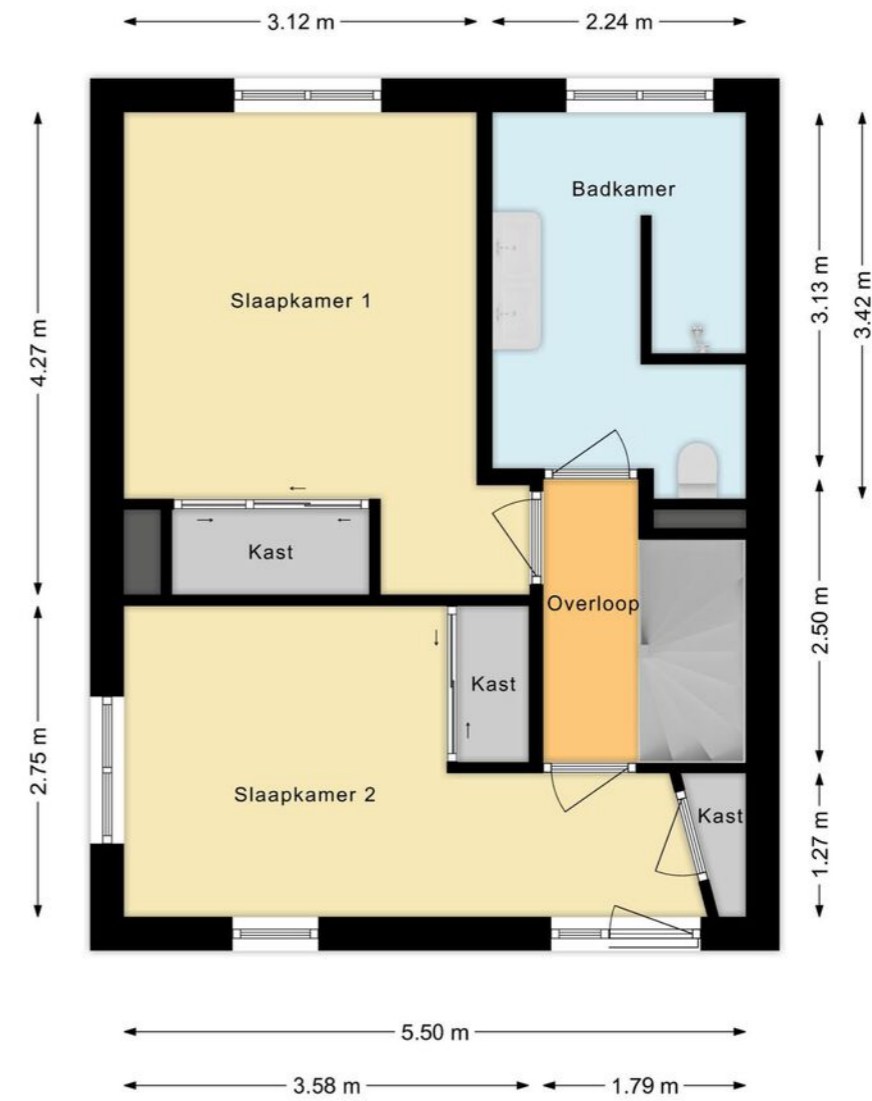
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond





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

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Amstelveen  
 Sectie H  
 Perceel 17370

**kadaster**

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2023  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Losse (hang)lampen			•
Alle kasten			•
Gordijnrails			•
Gordijnen			•
Vitrages			•
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Toilethouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
(Sier)hek	•		
Picknicktafel	•		
Lounge bank voorzijde	•		

# Belangrijke informatie

In een groene omgeving op een rustige locatie ligt deze fraaie, INSTAPKLARE HOEKWONING met grote tuin. Het uitgebouwde huis is volledig geïsoleerd, stijlvol en luxueus ingericht en wordt gedeeltelijk gestoffeerd opgeleverd. Daarnaast heeft het huis een multifunctioneel bijgebouw (voorheen de garage) op eigen terrein. Ideaal als hobby-, werkruimte of gastenverblijf! Een zeer aantrekkelijk en comfortabel familiehuus op een ideale locatie.

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin bereiken we de voordeur. Entree met meterkast en garderobe, trapgang naar de eerste verdieping, zwevend toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een raampartij en in de zijmuur openslaande deuren naar de tuin. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee raampartijen, met ter hoogte van de keuken een toegangsdeur naar de tuin. De fraaie Siematic keuken met spoeliland bevindt zich aan de achterzijde. De keuken heeft witte fronten (in 2023 vervangen), een Quooker, veel kastruimte, een zwart marmeren blad en is voorzien van Siemens apparatuur. Er is strak stuc en schilderwerk en op de begane grond ligt een Frans eikenhoutenvloer.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers hebben een mooie lichtinval en zijn voorzien van op maat gemaakte kasten. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde

naast de badkamer. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een Frans balkon. De badkamer is voorzien van een zwevend toilet, een designradiator, een badmeubel met dubbele wastafel met spiegel en een inloopdouche met regendouche. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en het sanitair is van Villeroy & Boch. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereiken we de overloop. De verdieping heeft zowel aan de voor- als aan de achterzijde een dakkapel. Op de overloop is plaats voor de cv-ketel (2021) en de mechanische ventilatie (2024). Ook tref je hier de aansluitingen voor het witgoed aan. Hier is de keurig afgewerkte en ruime derde slaapkamer te vinden. Op de overloop tref je nog een afgesloten bergkast aan.

Bijgebouw (voorheen de garage):

De oorspronkelijk garage is omgetoverd en verdeeld in een gastenverblijf en een berging aan de straatzijde. Het geheel afgewerkte bijgebouw kan functioneren als hobby-/werkruimte of gastenverblijf. Volledig geïsoleerd, elektrische vloerverwarming, elektra en een airco om te verwarmen en verkoelen.

Tuin:

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke voor-, zij- en achtertuin, gedeeltelijk afgescheiden door een hoge groene haag.

# Belangrijke informatie

e hebt in de tuin veel privacy en er is ruimte genoeg om een fijne loungeplek te realiseren en een eettafel buiten te plaatsen om gezellig met familie en vrienden buiten te eten in de zomermaanden. Er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning via een vergunningensysteem.

Ken je de omgeving al?

Langs een rustige, doodlopende straat in een kindvriendelijke buurt, maar vlakbij het grote winkelcentrum Stadshart ligt deze instapklare hoekwoning (1955) met vrij uitzicht. Stadshart Amstelveen ligt op steenworp afstand van de woning en biedt een ruime keus aan winkels, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen. De Albert Heijn vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen zijn lopend of per fiets in korte tijd bereikbaar. Er zijn diverse groenvoorzieningen in de directe omgeving, zoals de Stadstuinen en het Meanderpark. Amstelveen heeft veel sportfaciliteiten, die met de fiets uitstekend bereikbaar zijn.

De Internationale School van Amsterdam is minder dan 10 minuten fietsen. Daarbij zijn ook het busstation en de sneltram 5 vlakbij en daardoor zijn Amsterdam-Zuid en Amsterdam Centraal uitstekend bereikbaar. Met de auto ben je in enkele minuten op de A9 en niet veel later op de A2, de A4 of de ring A10. Schiphol is slechts een kwartiertje rijden!

## Kenmerken van de woning

- ✔ INSTAPKLARE hoekwoning met tuin rondom
- ✔ Multifunctioneel bijgebouw
- ✔ Authentieke kozijnen en raamverdeling
- ✔ Volledig geïsoleerd in 2013, HR++ glas en energielabel C
- ✔ Strak stuc en schilderwerk
- ✔ Design airco's van Daikin (2023) kunnen verwarmen en verkoelen
- ✔ Airco's in alle slaapkamers
- ✔ Volledige dak in 2018 vervangen en geïsoleerd
- ✔ Nieuwe mechanische ventilatie geplaatst in 2024
- ✔ Aanbouw zodanig goed geheid dat een opbouw technisch mogelijk is
- ✔ Luxueus afgewerkt
- ✔ Centrale ligging met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Omgeving is voorzien van nieuw straatwerk, leidingwerk en beplantingen
- ✔ Voldoende sport- en recreatiemogelijkheden in de nabijheid
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen uitstekend bereikbaar
- ✔ Schiphol op 15 autominuten
- ✔ Volle eigendom

# 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 1955. 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.

### Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis 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.

### 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) 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.

## 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.**





# Hypotheken 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!



### 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.

**Beste Bert,**

**Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?**



#### 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. Eén van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



#### Hypotheeken

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

Amstelveen, Gerard Doulaan 16

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**