



**Beste  
Bert,**

**Heerlijk ruime  
woning!**

**Amstelveen**

Fideliolaan 9

 **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 € 585.000 k.k.**

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

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

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

Energielabel  
**C**

# De woonkamer

De lichte, uitgebouwde woonkamer heeft aan de voorzijde een groot raam en aan de achterzijde.



# De keuken



Aan de achterzijde is ook de L-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft houten fronten en diverse losse apparatuur. Ook ter hoogte van de keuken vind je een raam en heb je uitzicht op de tuin. Zowel de keuken als de eetkamer bevinden zich in de uitbouw.





Amstelveen, Fideliolaan 9

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

# De slaapkamers



Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde. De grootste slaapkamer biedt met openslaande deuren toegang tot een breed balkon met vrij uitzicht. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft eveneens een vaste kast. Slaapkamer vier heeft een dakkapel en aan de voorzijde 2 Velux dakramen.



# De badkamer



De badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, een designradiator, een ligbad, een zwevend toilet en een douchecabine.



# De tuin



De woning heeft een voortuin en een diepe, beschutte, deels groene, deels betegelde achtertuin. Achterin de tuin staat een ruime garage, inpandig met de (fietsen)berging. Via de berging heb je een achterom. De tuin is groot genoeg om er een fijne loungeplek te realiseren en heerlijk buiten te eten in de zomermaanden.





# De omgeving

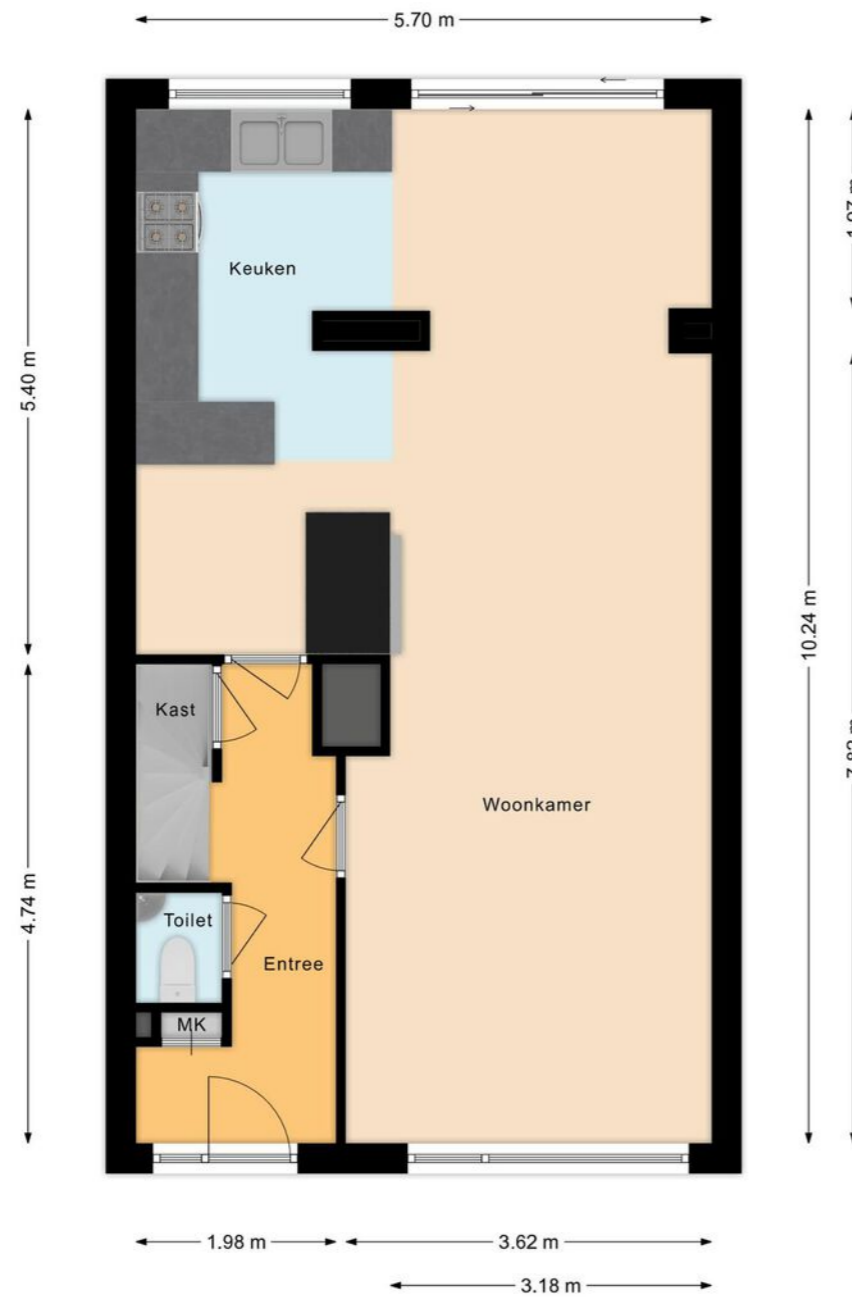


In de directe omgeving van het huis is veel groen aanwezig. Op loopafstand van de woning vind je een winkelcentrum met onder meer de supermarkt. Je vindt diverse scholen vlakbij de woning en de Internationale School van Amsterdam bevindt zich op fietsafstand.



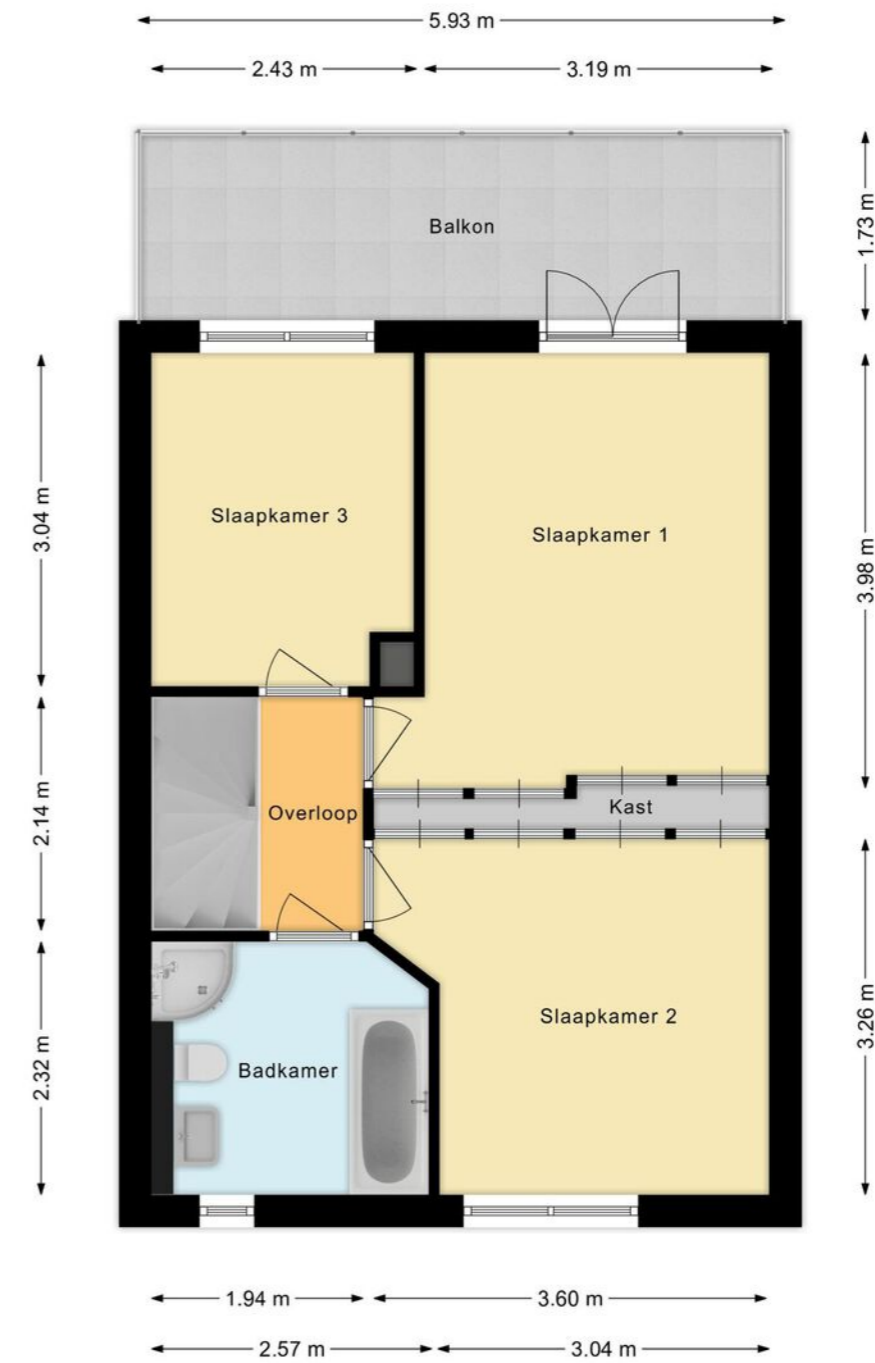
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

Eerste verdieping



# Plattegrond

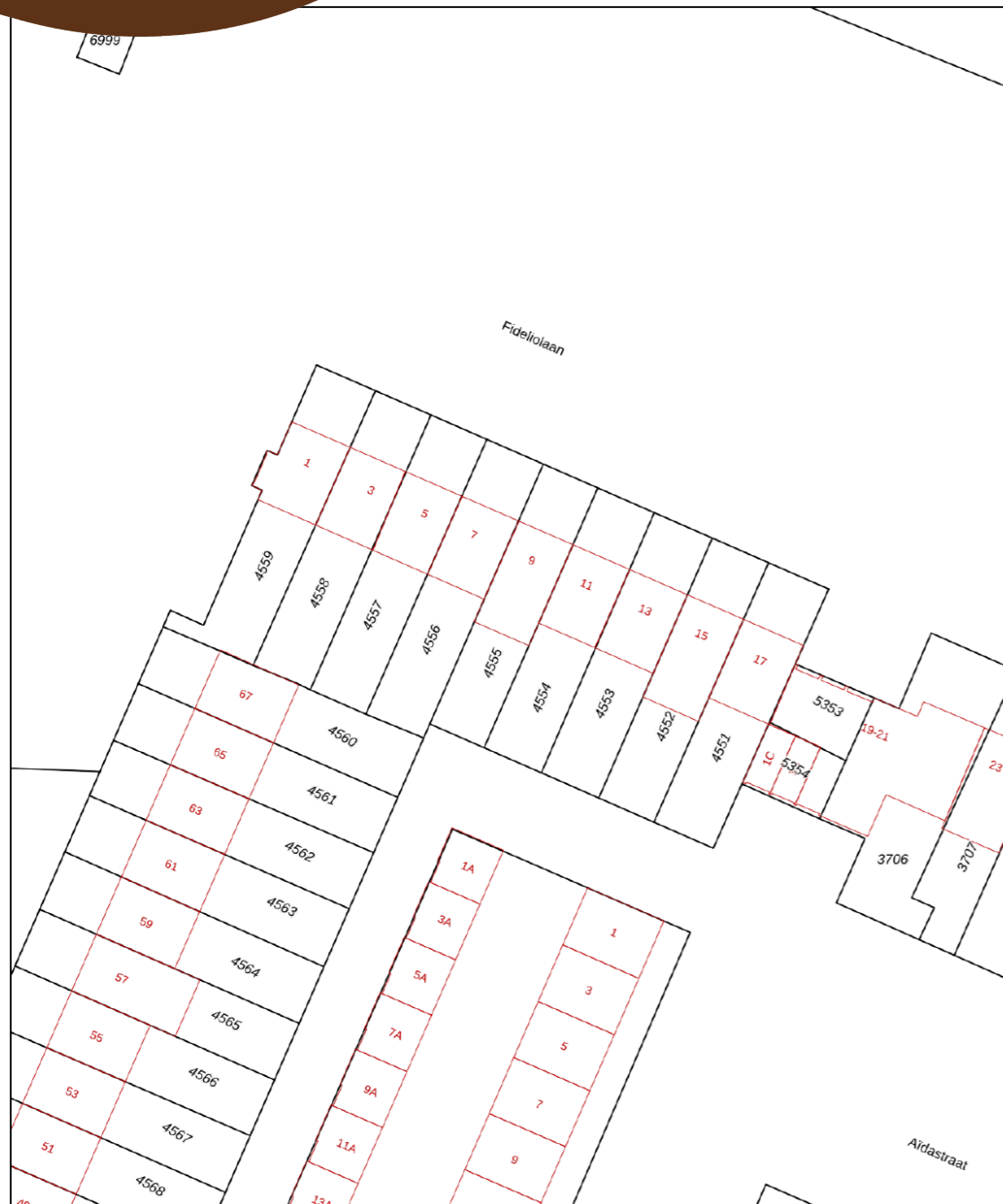
Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



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 I  
 Perceel 4555

**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 5 december 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                  | •             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | •             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   | •             |          |              |
| 2 losse kasten in slaapkamers        | •             |          |              |
| wandmeubel woonkamer                 |               | •        |              |
| Gordijnrails                         | •             |          |              |
| Gordijnen                            | •             |          |              |
| Overgordijnen                        | •             |          |              |
| Vitrages                             | •             |          |              |
| Lamellen                             | •             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren             | •             |          |              |
| Vloerbedekking                       | •             |          |              |
| Plavuizen                            | •             |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   | •             |          |              |
| (Gas)kachels                         | •             |          |              |
| Designradiator(en)                   | •             |          |              |
| 2 schilderijen aan muur woonkamer    |               | •        |              |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | •             |          |              |
| Kookplaat                            | •             |          |              |
| Afzuigkap                            | •             |          |              |
| Magnetron                            |               | •        |              |
| Koel-vriescombinatie                 |               | •        |              |
| Vaatwasser                           | •             |          |              |
| Koffiezetapparaat                    |               | •        |              |
| waterkoker                           |               | •        |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet   | •             |          |              |
| Fontein  | •             |          |              |
| Ligbad   | •             |          |              |
| Douche (cabine/scherm)   | •             |          |              |
| Wastafel   | •             |          |              |
| Wastafelmeubel   | •             |          |              |
| Badkamerkast los   | •             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | •             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | •             |          |              |
| Rookmelders  | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | •             |          |              |
| CV-installatie   | •             |          |              |
| Zonwering buiten   | •             |          |              |
| Voorzetramen kunststof voordeur                                    | •             |          |              |
| Wasmachine op zolder met bak                                       | •             |          |              |
| <b>Tuin</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | •             |          |              |
| Beplanting   | •             |          |              |
| Buitenverlichting  | •             |          |              |

# Belangrijke informatie

Een centrale en prachtig gelegen woning met mogelijkheden! Deze ruime eengezinswoning met garage wacht op een koper met eigen ideeën die dit huis tot een eigentijds paradijsje kan omtoveren. Alle mogelijkheden zijn aanwezig en de basis is uitstekend. Het huis heeft een voor- en achtertuin, een ruime, uitgebouwde living, 4 slaapkamers en een balkon met vrij uitzicht. Ook de ligging is ideaal, een echte gezinswoning waar je jaren met plezier kunt wonen. Is je interesse gewekt, maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging.

We nemen je mee:

- Woongenot: 127,1 m<sup>2</sup>
- Ruime, uitgebouwde living met open keuken
- 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Dakkapel achter
- Breed balkon met vrij uitzicht
- Ruime badkamer met ligbad
- Voortuin en diepe achtertuin
- (Fietsen) berging en achterom
- Eigen garage, inpandig met de (fietsen)berging
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- Ruim opgezette, groene omgeving
- Voldoende parkeergelegenheid

Loop je met ons mee?

Via de deels groene, deels betegelde voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Entree met meterkast en garderobe, staand toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer met open keuken.

De lichte, uitgebouwde woonkamer met schouw heeft aan de voorzijde een groot raam en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Aan de achterzijde is ook de L-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft houten fronten en diverse losse apparatuur. Ook ter hoogte van de keuken vind je een raam en heb je uitzicht op de tuin. Zowel de keuken als de eetkamer bevinden zich in de uitbouw.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je drie slaapkamers en de badkamer aan. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde. De grootste slaapkamer biedt met openslaande deuren toegang tot een breed balkon met vrij uitzicht. Deze kamer heeft een brede vaste kast. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft eveneens een vaste kast. Deze slaapkamer ligt naast de badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, een designradiator, een ligbad, een zwevend toilet en een douchecabine.

Tweede verdieping:

Hier tref je slaapkamer nummer vier aan. Deze ruime kamer heeft aan de achterzijde een dakkapel en aan de voorzijde 2 Velux dakramen. Op deze verdieping zijn de cv-installatie en de aansluiting voor het witgoed te vinden.

# Belangrijke informatie

## Tuin:

De woning heeft een voortuin en een diepe, beschutte, deels groene, deels betegelde achtertuin. Achterin de tuin staat een ruime garage, inpandig met de (fietsen)berging. Via de berging heb je een achterom. De tuin is groot genoeg om er een fijne loungeplek te realiseren en heerlijk buiten te eten in de zomermaanden. Voor kinderen is dit een fijne, veilige plek om te spelen.

## Parkeren:

De woning is voorzien van een eigen garage (achterzijde) en er is parkeer gelegenheid rond de woning.

## Ken je de omgeving al?

Deze ruime eengezinswoning met garage (1968) staat aan een rustige weg in de kindvriendelijke Operabuurt. In de directe omgeving van het huis is veel groen aanwezig. Aan de overkant van de weg bevindt zich een watertje. Op loopafstand van de woning vind je een winkelcentrum met onder meer de supermarkt. Wil je uitgebreider winkelen, dan kun je terecht in het grote winkelcentrum Stadshart, op korte fietsafstand van de woning. Je vindt diverse scholen vlakbij de woning en de Internationale School van Amsterdam bevindt zich op fietsafstand. Kinderen kunnen heerlijk spelen in het speeltuintje op enkele minuten lopen van de woning, en recreëren kan ook in het nabijgelegen Amsterdamse Bos. Een sportcomplex waar je diverse sporten kunt beoefenen bevindt zich op slechts enkele minuten fietsen.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime eengezinswoning met tuinen en garage
- ✔ De woning heeft een uitstekende basis maar is aan een update toe
- ✔ Centrale en gunstige ligging in fijne groene buurt
- ✔ Volop sport- en recreatiemogelijkheden in de omgeving
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij, zoals scholen en supermarkt
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ 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.

## Niet bewonersclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1968. 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 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 15.3 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 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.**



# Hypotheeken 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, Fideliolaan 9

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**