



**Beste
Bert,**

**Wat een mooie woning
aan het water!**

Amstelhoek
Menno Simonszstraat 12

 **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 € 435.000 K.k.

Woonoppervlakte
98 m²

Inhoud
370 m³

Perceeloppervlakte
135 m²

Energielabel
A

De keuken



De keuken heeft crème fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een combi oven-magnetron, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. De keuken is voorzien van plintverwarming. Het daglicht komt binnen via een dakraam en er is een deur naar de tuin.



De woonkamer

De sfeervolle
woonkamer met
schouw met open
haard.



Eerste verdieping



Hier tref je twee slaapkamers en de badkamer aan. Deze verdieping heeft aan de achterzijde een dakkapel. Hier ligt, naast de badkamer, de eerste slaapkamer. De tweede slaapkamer, met balkon en inloopkast ligt aan de voorzijde.





De badkamer



De keurig betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een ligbad met douche.



Tweede verdieping



Via de gestoffeerde trap bereik je deze verdieping. Deze heeft aan de voorzijde een dakkapel. Hier tref je de derde slaapkamer en vaste bergruimte aan. Op de overloop zijn de cvinstallatie en de aansluitingen voor het witgoed te vinden.



De tuin



De woning heeft een gedeeltelijk groene en gedeeltelijk mooi bestrate voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin heeft een vlonder aan het water met een prachtig vrij uitzicht over de weilanden.



De omgeving

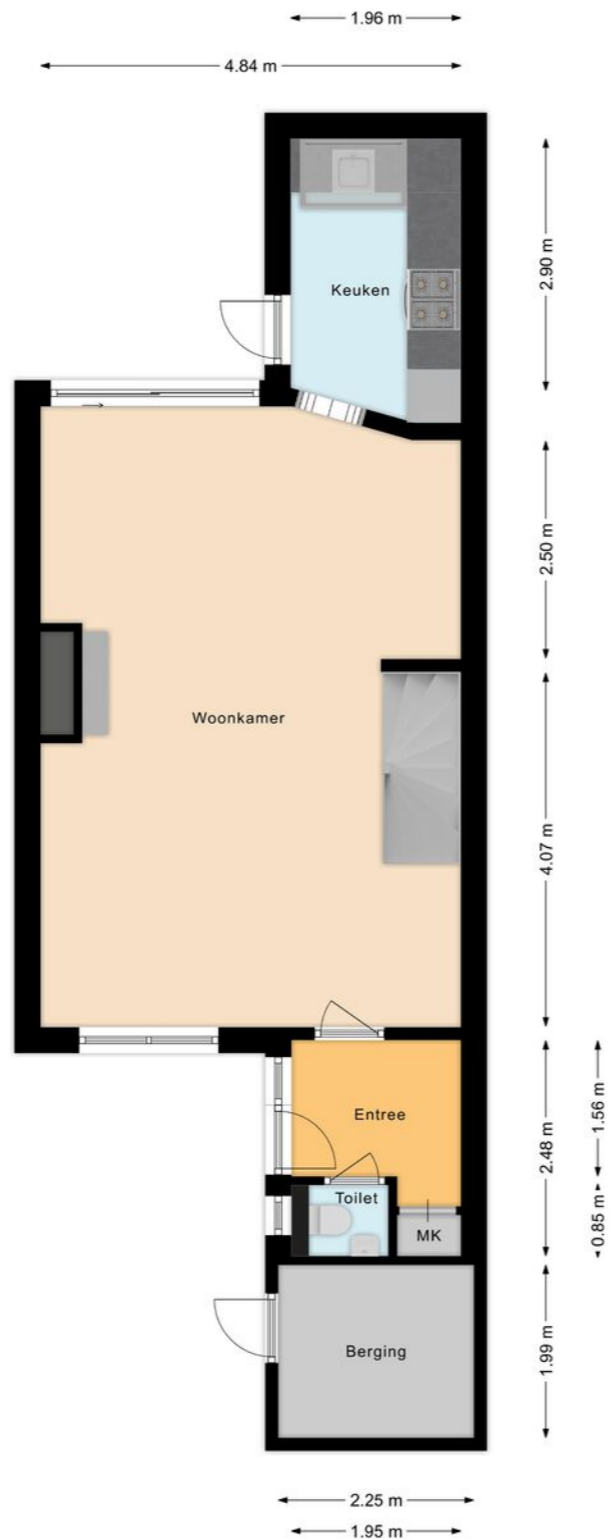


Deze mooie woning (1986) met vrij uitzicht over weilanden is gelegen aan een rustige weg in het kindvriendelijke Amstelhoek. De achtertuin van de woning grenst aan het water. Je woont hier aan de rand van het Groene Hart met veel wandel- en fietsmogelijkheden.



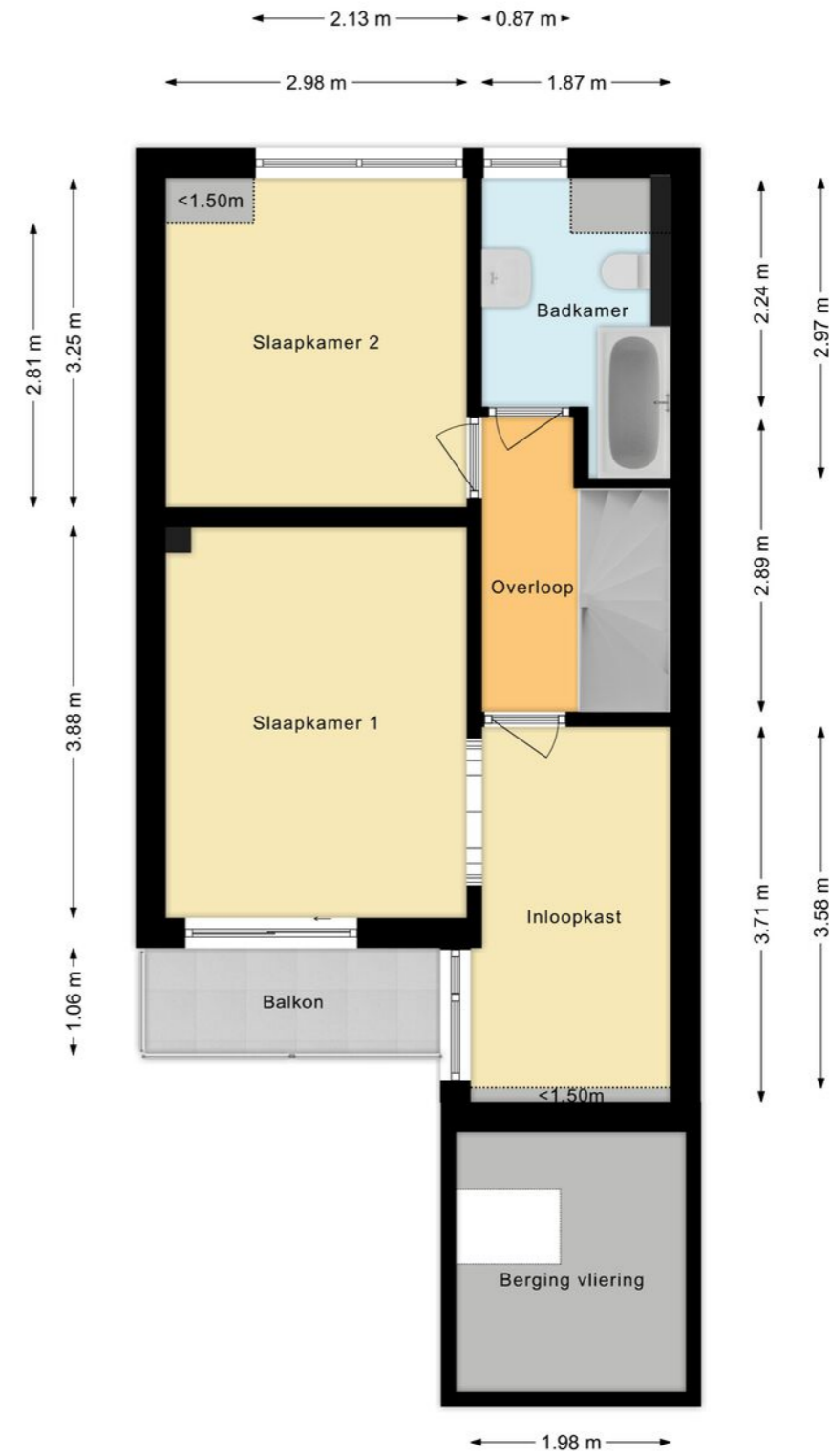
Plattegrond

Begane grond



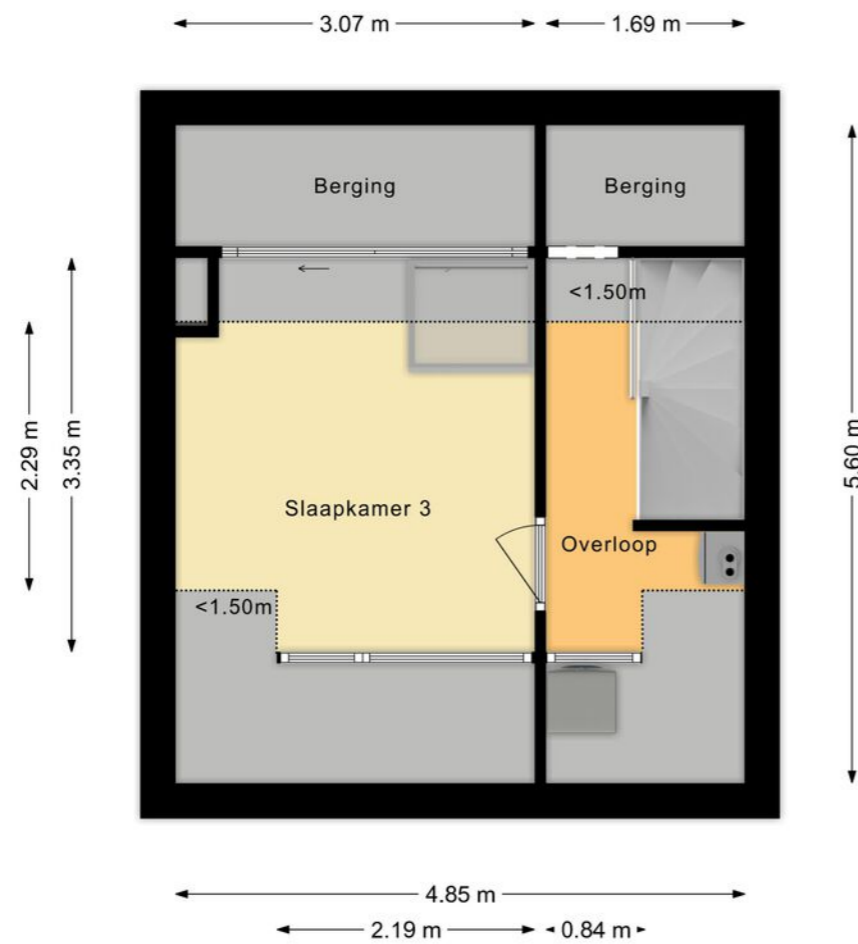
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Mijdrecht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5318</p>	
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2024
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Rolgordijnen	•		
Vloerbedekking	•		
Designradiator(en)	•		
Losse (hang)lampen		•	
Garderobekast slaapkamer	•		
Knieschotten zolder	•		
Houten vloer(delen)	•		
Tapijttegels eerste verdieping		•	
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
(Gas) fornuis	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Plintverwarming	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Verlichting	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
Rookmelders	•		
Zonnepanelen	•		
Screens	•		
Zonwering buiten	•		
Radiatorfolie benedenverdieping	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Slimme thermostaat (Tado)	•		
Buffervat afvoer wasmachine	•		
(Voordeur)bel	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Tuin			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
Vlaggenmast(houder)	•		
Tuinaanleg/bestrating	•		
Over te nemen contracten			

Belangrijke informatie

Ontdek deze ruime eengezinswoning op een prachtige locatie aan de rand van het Groene Hart, compleet met een zonnige tuin aan het water en een adembenemend vrij uitzicht over de weilanden. Deze woning biedt een perfecte combinatie van rust en comfort. De sfeervolle, royale woonkamer en drie ruime slaapkamers, waarvan één met inloopkast, beloven een prettig thuis. De woning is keurig onderhouden, maar biedt ook volop mogelijkheden voor personalisatie naar eigen smaak. Een ideale woning met lage energiekosten op een fantastische locatie.

Laten we je meenemen op een tour:

- Woongenot: 97,5 m2
- Sfeervolle doorzonwoning met open haard
- Dak en vloer extra geïsoleerd
- Negen zonnepanelen op het zuiden
- HR++ en dubbel glas
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Extra (slaap)kamer creëren mogelijk
- Keurig sanitair met o.a. ligbad
- Dakkapel voor en achter
- Balkon op de eerste verdieping
- Voortuin met (fietsen)berging
- Zonnige achtertuin met vlonder aan het water
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Via de deels groene, deels bestrate voortuin bereiken

we de overkapte voordeur, ook de (fietsen) berging tref je hier aan. Lichte entree met garderobe en toegang tot de woonkamer, meterkast en toilet. Toiletruimte voorzien van zwevend toilet en fonteintje. De sfeervolle woonkamer met schouw met open haard heeft aan de voorzijde een raam en aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Via een toog is de aangebouwde L-vormige keuken bereikbaar. De keuken heeft crème fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een combi oven-magnetron, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. De keuken is voorzien van plintverwarming. Het daglicht komt binnen via een dakraam en er is een deur naar de tuin. In de woonkamer en hal liggen houten vloerdelen en in de keuken liggen tegels op de vloer.

Eerste verdieping:

Via de open trap in de woonkamer bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee slaapkamers en de badkamer aan. Deze verdieping heeft aan de achterzijde een dakkapel. Hier ligt, naast de badkamer, de eerste slaapkamer. De tweede slaapkamer, met balkon en inloopkast ligt aan de voorzijde. De keurig betegelde badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een ligbad met douche.

Tweede verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereik je deze verdieping.

Deze heeft aan de voorzijde een dakkapel.

Belangrijke informatie

Hier tref je de derde slaapkamer en vaste bergruimte aan. Op de overloop zijn de cvinstallatie en de aansluitingen voor het witgoed te vinden.

Tuin:

De woning heeft een gedeeltelijk groene en gedeeltelijk mooi bestrate voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin heeft een vlonder aan het water met een prachtig vrij uitzicht over de weilanden. De tuin biedt voldoende ruimte om een heerlijke loungeplek te creëren en een eettafel buiten te plaatsen voor gezellige diners in de zomermaanden.

Parkeren:

Er is voldoende parkeergelegenheid in de straat.

Ken je de omgeving al?

Deze mooie woning (1986) met vrij uitzicht over weilanden is gelegen aan een rustige weg in het kindvriendelijke Amstelhoek. De achtertuin van de woning grenst aan het water. Je woont hier aan de rand van het Groene Hart met veel wandel- en fietsmogelijkheden. De woning heeft een centrale ligging in de Randstad, met het gezellige centrum en voorzieningen van Uithoorn op loopafstand, inclusief een supermarkt. Kinderopvang en scholen zijn ook op loop- of korte fietsafstand te vinden. De bushalte ligt op een paar minuten lopen en binnenkort wordt een sneltram-verbinding van Uithoorn naar Amsterdam Zuid gerealiseerd. De halte bevindt zich op een paar minuten lopen.

Kenmerken van de woning

- ✔ Lage energiekosten door isolatie, zoninval en zonnepanelen
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Binnenkort sneltramverbinding naar Amsterdam
- ✔ Uitvalswegen goed 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (1986). 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) 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 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.

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.**



Amstelhoek, Menno Simonszstraat 12

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

