



**Beste  
Bert,**

**Goed onderhouden  
3-kamerappartement!**

**Amsterdam**

Van Nijenrodeweg 843

 **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 € 525.000 k.k.**

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

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

Bouwjaar  
**1965**

Energie label  
**B**

# De woonkamer

In de ruime woonkamer is plaats genoeg voor een zithoek, een grote eettafel en een werkplek.



# De keuken



Direct aan je linkerhand bevindt zich de keuken met toegang tot een balkon aan de noordzijde. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van inbouwapparatuur.





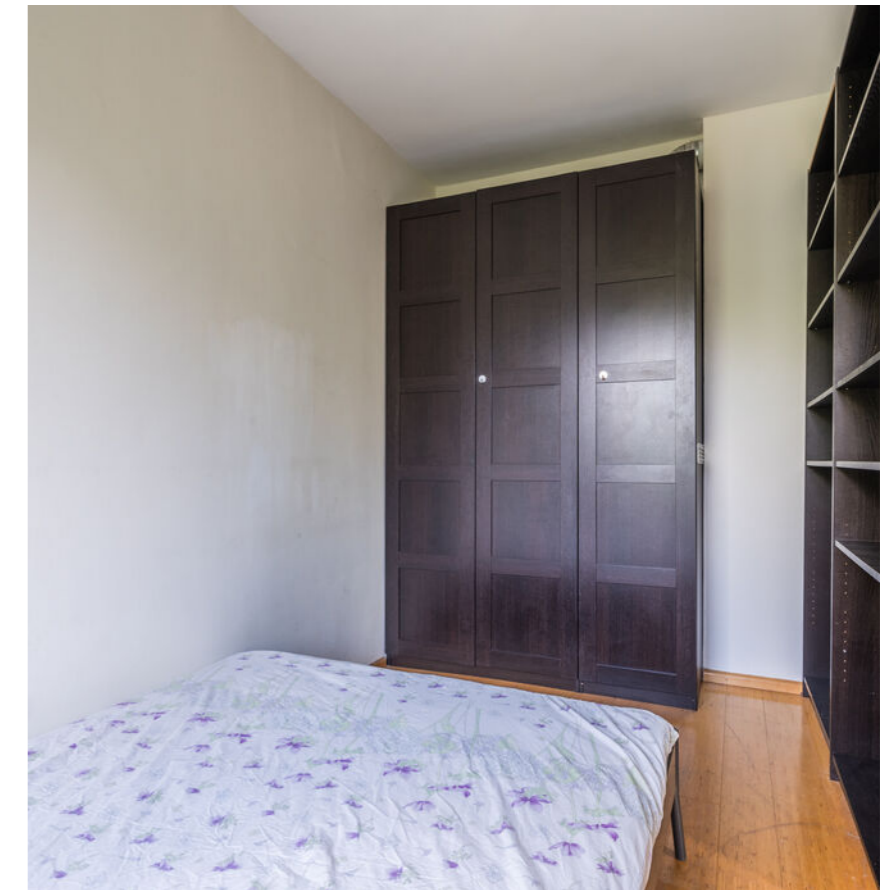
Amsterdam, Van Nijenrodeweg 843

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

# De slaapkamers



Loop je verder de gang in tref je de eerste, lichte slaapkamer aan. Via de woonkamer kom je in de tweede slaapkamer. In de woonkamer kan gemakkelijk een derde slaapkamer gerealiseerd worden, dit was de oorspronkelijke opstelling en dit kan weer hersteld worden.



## De badkamer en het toilet



Schuin tegenover de slaapkamer is de badkamer te vinden. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel en een inloopdouche. Ook de opstelling van de wasmachine en droger vind je hier.



# Het balkon

Direct aan je linkerhand bevindt zich de keuken met toegang tot een balkon aan de noordzijde. Aan de achterzijde een grote raampartij met een openslaande deur naar het grote balkon gelegen op het zuiden. Vanaf hier heb je vrij uitzicht op een groene omgeving.





# De omgeving



Dit goed onderhouden appartement (1965) met vrij parkzicht is gelegen aan een rustige weg en biedt 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, vlak onder de Zuidas.

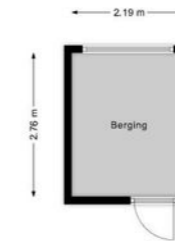


# Plattegrond

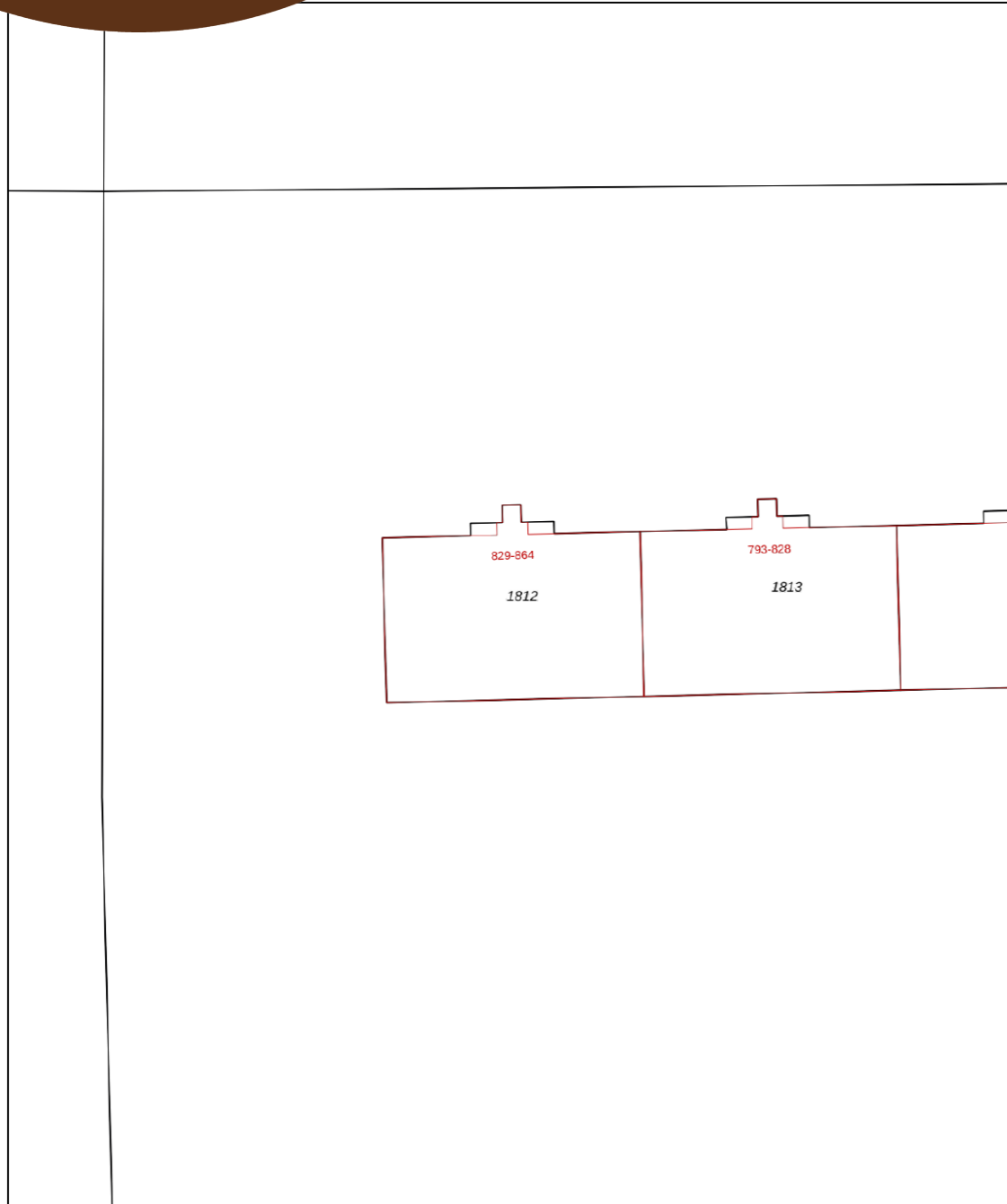
Appartement

# Plattegrond

Berging



Uw referentie: SDR



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam Sectie AK Perceel 1812</p>	
---	--	--

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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
Vloerbedekking	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vriezer	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
CV-installatie	•		
Geiser	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
<b>Tuin</b>			
Beplanting	•		

# Belangrijke informatie

Op een fijne, groene locatie met vrij uitzicht, op een park aan beide kanten, ligt dit goed onderhouden 3-kamerappartement op de 4e verdieping met ruime, lichte woonkamer en twee balkons. De woning is uitermate geschikt voor een starter, een klein gezin of senioren en toegankelijk voor mindervaliden. De woning heeft een centrale ligging tegenover een park en voorzieningen, zoals supermarkt, medische voorzieningen en kinderopvang zijn vlakbij.

We nemen je mee:

- Woongenot: 88,5 m2
- Ruime, speels ingedeelde, lichte doorzon woonkamer met balkon
- Twee royale slaapkamers
- Extra (slaap)kamer creëren mogelijk
- Twee balkons
- Dubbel- en HR++ glas
- Vrij uitzicht over een groene omgeving
- Nette keuken en keurig sanitair
- Lift
- (Fietsen)berging
- Centrale ligging met alle voorzieningen vlakbij
- Goede verbindingen met het centrum van Amsterdam
- Op loopafstand tot de Zuidas

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Gesloten entree met bel en intercom met camera.  
Moderne gemeenschappelijke hal met lift en

trappenhuis.

Appartement:

Met de lift bereiken we de voordeur van het appartement. Entree met meterkast en garderobe en zwevend toilet met fonteintje. Direct aan je linkerhand bevindt zich de keuken met toegang tot een balkon aan de noordzijde. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. Loop je verder de gang in tref je de eerste, lichte slaapkamer aan. Schuin tegenover de slaapkamer is de badkamer te vinden. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel en een inloopdouche. Ook de opstelling van de wasmachine en droger vind je hier. Achterin de gang is de toegang tot de ruime, lichte, speels ingedeelde doorzon woonkamer. In de ruime woonkamer is plaats genoeg voor een zithoek, een grote eettafel en een werkplek. De woonkamer heeft een drietal ramen aan de voorzijde van de woning. In de woonkamer kan gemakkelijk een derde slaapkamer gerealiseerd worden, dit was de oorspronkelijke opstelling en dit kan weer hersteld worden. Aan de achterzijde een grote raampartij met een openslaande deur naar het grote balkon gelegen op het zuiden. Vanaf hier heb je vrij uitzicht op een groene omgeving. Via de woonkamer kom je in de tweede slaapkamer. In het gehele appartement zijn de muren en plafonds strak afgewerkt en er ligt een mooie, drempelloze vloer in de woning. Op de begane grond heb je de beschikking over een (fietsen)berging.

# Belangrijke informatie

## Vereniging van Eigenaren:

De VvE Van Nijenrodeweg 829-864 heeft de administratie uitbesteed aan een professionele beheerder. Er is een meerjarenonderhoudsplan en de VvE heeft ook een (onderhoud) reserve opgebouwd. De maandelijkse VvE kosten bedragen € 237,43 en daarnaast is er een voorschot stookkosten van € 131,64 per maand.

## Erfpacht

Jaarlijkse erfpacht canon; € 80,- tot februari 2036 (aanvraag afkoop eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden is tijdig gedaan)

## Parkeren:

Bewoners kunnen gratis voor de deur parkeren voor €110 per jaar. Er is geen wachttijd voor de vergunningsaanvraag en er zijn ruimschoots voldoende parkeerplaatsen.

## Ken je de omgeving al?

Dit goed onderhouden appartement (1965) met vrij parkzicht is gelegen aan een rustige weg en biedt 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, vlak onder de Zuidas. Op loopafstand van de woning vind je voorzieningen als de supermarkt, diverse winkels en restaurants, enkele medische faciliteiten, kinderopvang en scholen. Het Amsterdamse Bos, Amstelpark en een aantal sportfaciliteiten zijn met de fiets prima bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Rustig gelegen goed onderhouden 3-kamerappartement met twee balkons
- ✔ Vrij uitzicht over een groene omgeving
- ✔ Volledig gestoffeerd
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Supermarkt, medische voorzieningen, kinderopvang en scholen op loopafstand
- ✔ Park aan de overkant en Amsterdamse Bos en Amstelpark vlakbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Aanvraag voor afkoop erfpacht is tijdig ingestuurd en in behandeling

# 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### 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.

### 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 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.

## 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

Amsterdam, Van Nijenrodeweg 843

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**