



**Beste
Bert,**

**Prachtige jaren '30
hoekwoning!**

Amstelveen

Kalfjeslaan 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 € 775.000 k.k.

Woonoppervlakte
119 m²

Inhoud
463 m³

Perceeloppervlakte
154 m²

Energielabel
D

De woonkamer

De woonkamer is met en suite deuren verdeeld in een zit- en eetkamer. Er ligt een mooie laminaatvloer.



De keuken



De rechte keuken heeft witte fronten en een wandkast met diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een toegangsdeur naar de tuin. Verder tref je in de hal de deur naar de woonkamer aan.



Eerste verdieping



Hier zijn drie keurig afgewerkte slaapkamers en de badkamer te vinden. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, naast een kleinere slaapkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van vaste kasten. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer.





Amstelveen, Kalfjeslaan 9

bertvanvulpen.nl

Tweede verdieping



Hier zijn nog twee slaapkamers te vinden.

Op de overloop tref je een open waskamer aan met een badmeubel met wastafel, de aansluiting voor de wasmachine en de droger en de technische ruimte met de cv-installatie.



De badkamer en het toilet



In de hal heb je toegang tot het staande toilet met fonteintje.

In de lichte badkamer tref je een badmeubel met wastafel en spiegel aan, een staand toilet en een ligbad met regendouche.



De tuin



Je hebt in de beschutte tuin de hele dag zon. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren en heerlijk buiten eten in de zomermaanden. Door de hoekligging heb je in de tuin veel privacy en er is een achterom.



De omgeving

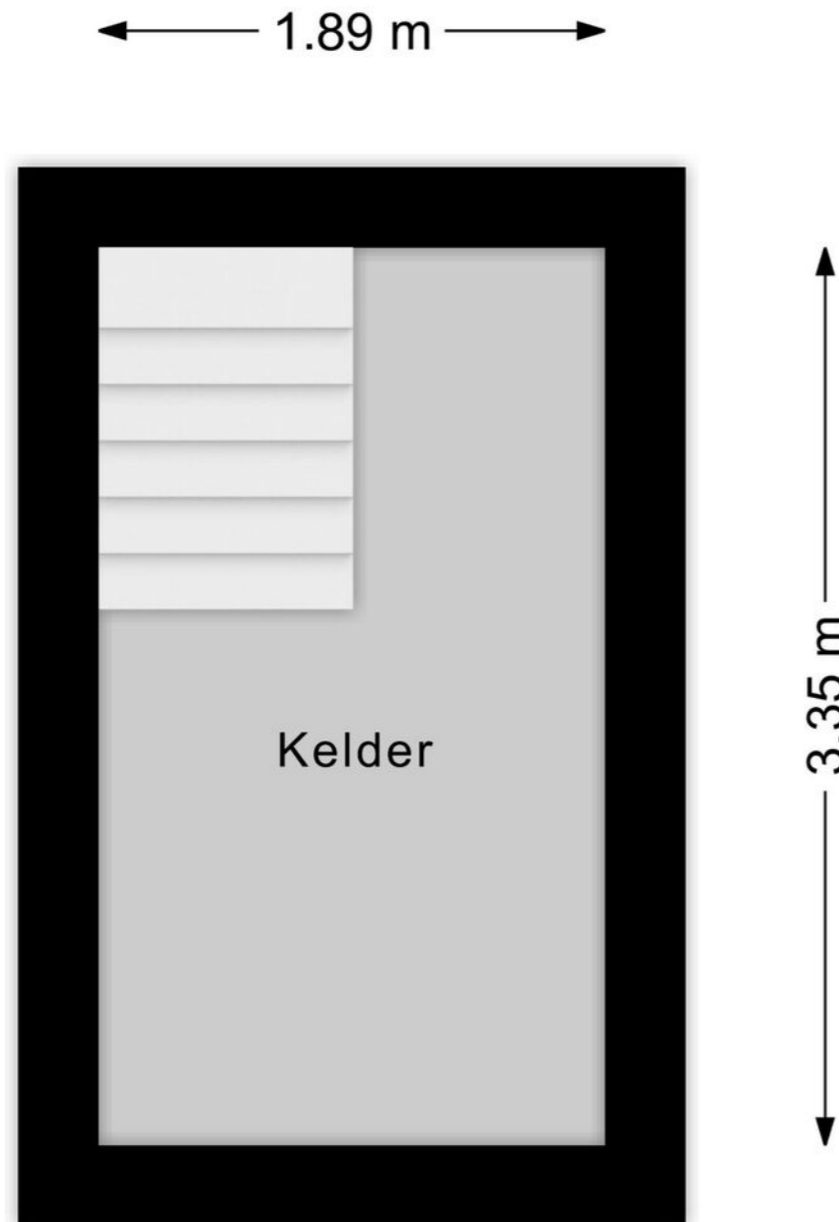


Deze fraaie hoekwoning is gelegen aan een rustige weg in een groene omgeving in de kindvriendelijke buurt Amsterdamse Bos Noord. Dit is een gezellige straat aan de rand van het Amsterdamse Bos. Het centrum, met tal van voorzieningen en diverse culturele faciliteiten, vind je op korte fietsafstand.



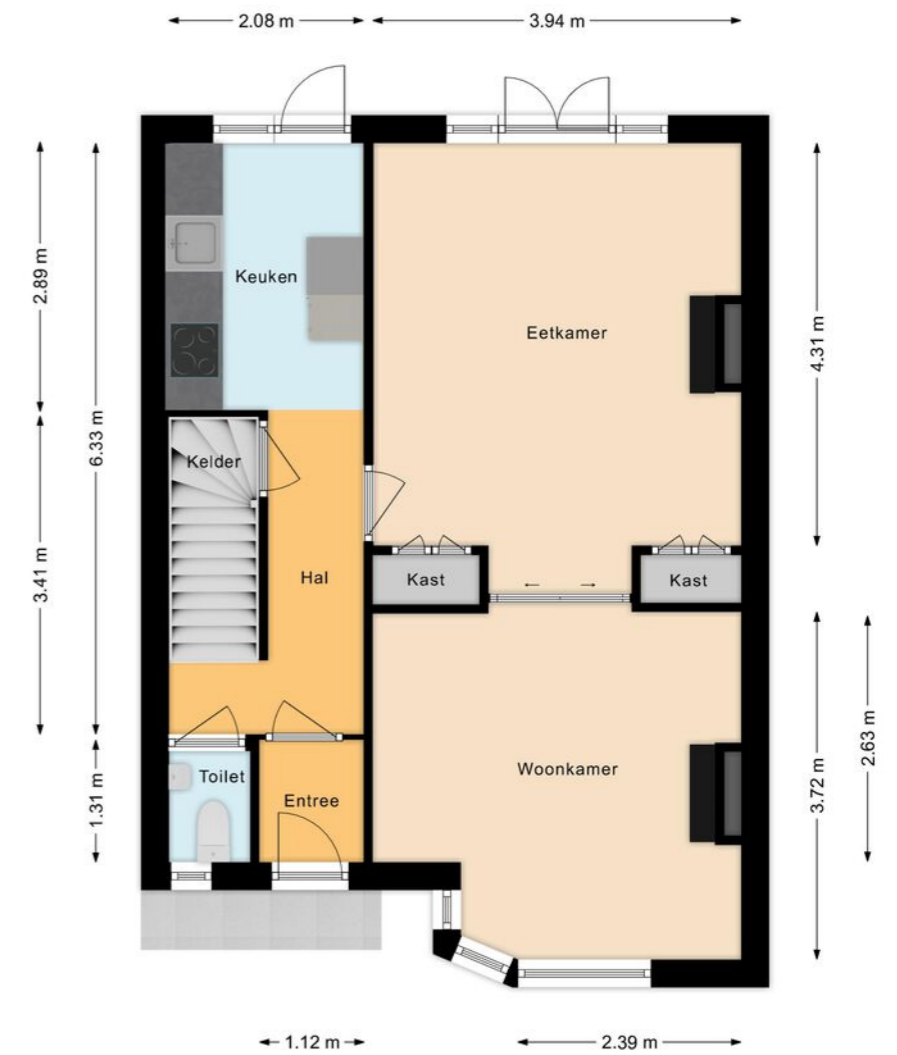
Plattegrond

Kelder



Plattegrond

Begane grond

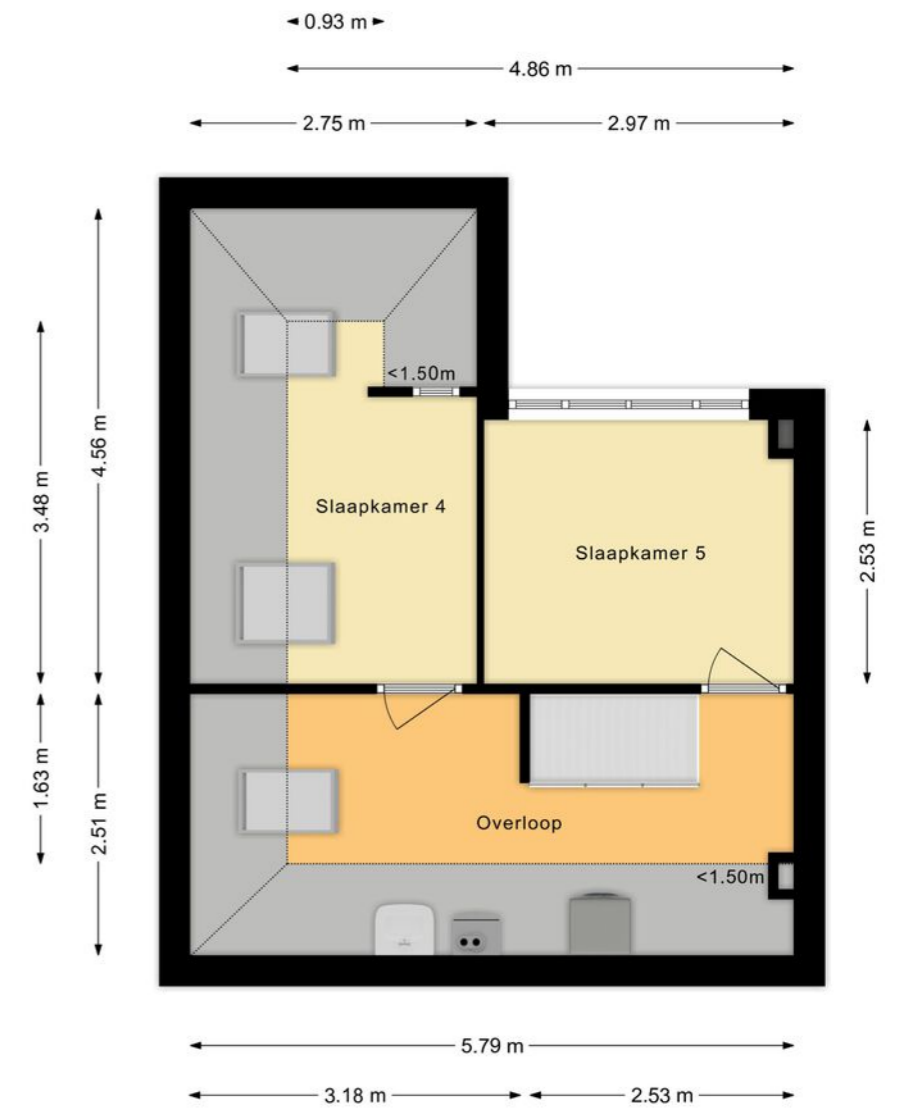
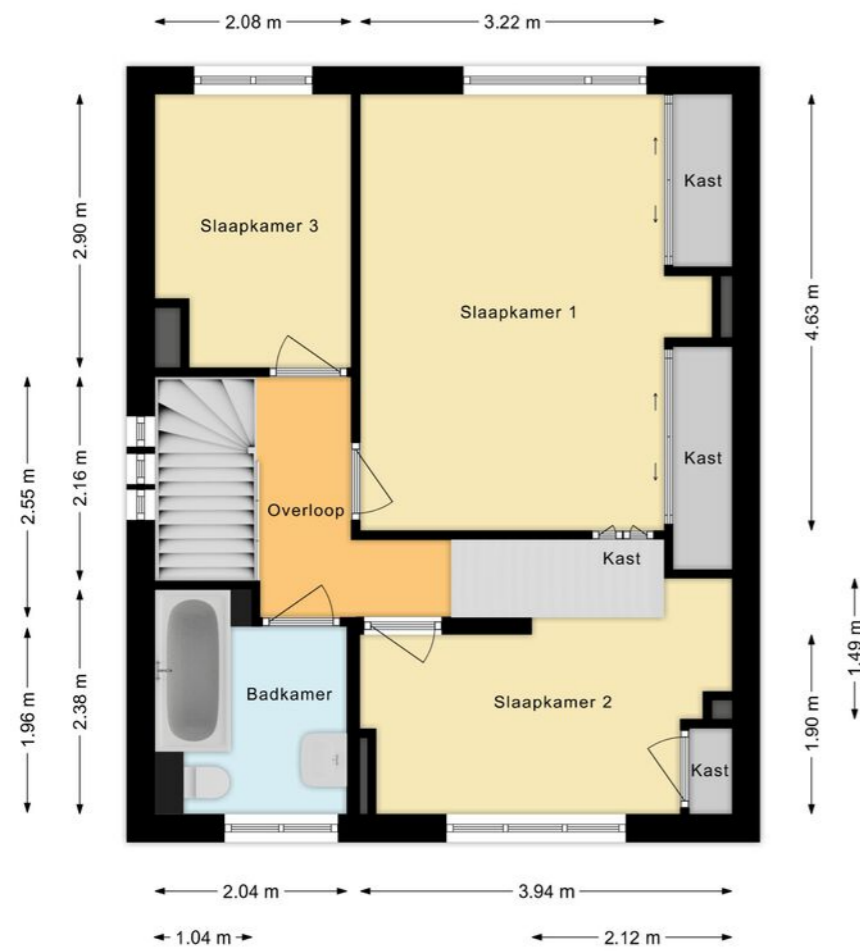


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amstelveen	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3326	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 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			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			•
Losse (hang)lampen			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Planten in/met potten		•	
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Prachtige jaren '30 HOEKWONING in een groene, gewilde wijk in Amstelveen. Deze ruime en vooral sfeervolle woning is goed onderhouden, maar laat aan de nieuwe bewoners zeker ook de mogelijkheid voor eigen styling. Het huis heeft een voortuin en een diepe, zonnige achtertuin waar je heerlijk kunt genieten. In het huis zijn nog veel authentieke accenten behouden zoals de erker, paneeldeuren, twee schouwen, en suite deuren en glas-in-loodramen. Verder is de woning goed geïsoleerd en voorzien van 6 zonnepanelen. Een heerlijke woning met een centrale ligging waar je als gezin nog jaren kunt gaan genieten! Maak dus snel een afspraak om dit fijne huis te gaan bekijken! We nemen je mee:

- Voorraakkelder
- Separate keuken met inbouwapparatuur (2022)
- Vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Aparte wasruimte op de overloop
- Zeer centrale ligging
- Gelegen in gewilde kindvriendelijke buurt
- Voldoende parkeergelegenheid

Loop je met ons mee?

Via de grotendeels groene voortuin bereiken we de overkapte voordeur. Entree met garderobe en tochtdeur naar de hal. In de hal heb je toegang tot het staande toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder en open toegang tot de keuken. De rechte keuken heeft witte fronten en een wandkast met diverse inbouwapparatuur. De keuken heeft een

toegangsdeur naar de tuin. Verder tref je in de hal de deur naar de woonkamer aan. De woonkamer is met en suite deuren verdeeld in een zit- en eetkamer. Aan de voorzijde komt het daglicht via een erker binnen en aan de achterzijde tref je openslaande deuren naar de tuin aan. De woonkamer is voorzien van twee schouwen en je vindt er twee vaste bergkasten. Er ligt een mooie laminaatvloer en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de authentieke trap met overloop met drie fraaie glas-in-loodramen bereiken we deze verdieping. Hier zijn drie keurig afgewerkte slaapkamers en de badkamer te vinden. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, naast een kleinere slaapkamer. De hoofdslaapkamer is voorzien van vaste kasten. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. In de lichte badkamer tref je een badmeubel met wastafel en spiegel aan, een staand toilet en een ligbad met regendouche.

Tweede verdieping:

Hier zijn nog twee slaapkamers te vinden. Het daglicht komt op deze verdieping via een raam en drie Velux dakramen binnen. Op de overloop tref je een open waskamer aan met een badmeubel met wastafel en opbergplanken, de aansluiting voor de wasmachine en de droger en de technische ruimte met de cv-installatie. Deze verdieping is eveneens goed afgewerkt.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een diepe, grotendeels groene, goed verzorgde voortuin en een grotendeels betegelde achtertuin met houten berging met een overkapping. Je hebt in de beschutte tuin de hele dag zon. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren en heerlijk buiten eten in de zomermaanden. Door de hoekligging heb je in de tuin veel privacy en er is een achterom.

Parkeren:

Er is parkeerruimte rond de woning via een vergunningensysteem.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie hoekwoning is gelegen aan een rustige weg in een groene omgeving in de kindvriendelijke buurt Amsterdamse Bos Noord. Dit is een gezellige straat aan de rand van het Amsterdamse Bos. Het centrum, met tal van voorzieningen en diverse culturele faciliteiten, vind je op korte fietsafstand. De supermarkt bevindt zich op loopafstand, evenals kinderopvang en scholen. De vele sportfaciliteiten van Amstelveen zijn lopend of per fiets goed bereikbaar. Bus- en tramhalte vind je op loopafstand, terwijl het dichtstbijzijnde NS-station zich op fietsafstand bevindt. Met de auto zijn de snelweg A4 richting Den Haag, Rotterdam en Schiphol en de ring A10, met aansluitingen op snelwegen naar alle delen van het land, goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden jaren '30 hoekwoning met voor- en achtertuin
- ✔ Ruime woning, vijf slaapkamers
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Volledig geïsoleerd en 6 zonnepanelen
- ✔ Supermarkt, kinderopvang en scholen op loopafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen o.a. naar Schiphol en Amsterdam en Utrecht 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 1927. 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 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 geldverstrekker 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 NRV, 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.**



Amstelveen, Kalfjeslaan 9

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