



**Beste
Bert,**

**Instapklare, stijlvol
gerenoveerde woning!**

Ambachtenstraat 6

Ouderkerk aan de Amstel

 **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 € 760.000 k.k.

Woonoppervlakte

128 m²

Inhoud

-

Perceeloppervlakte

149 m²

Energielabel

A

De woonkamer

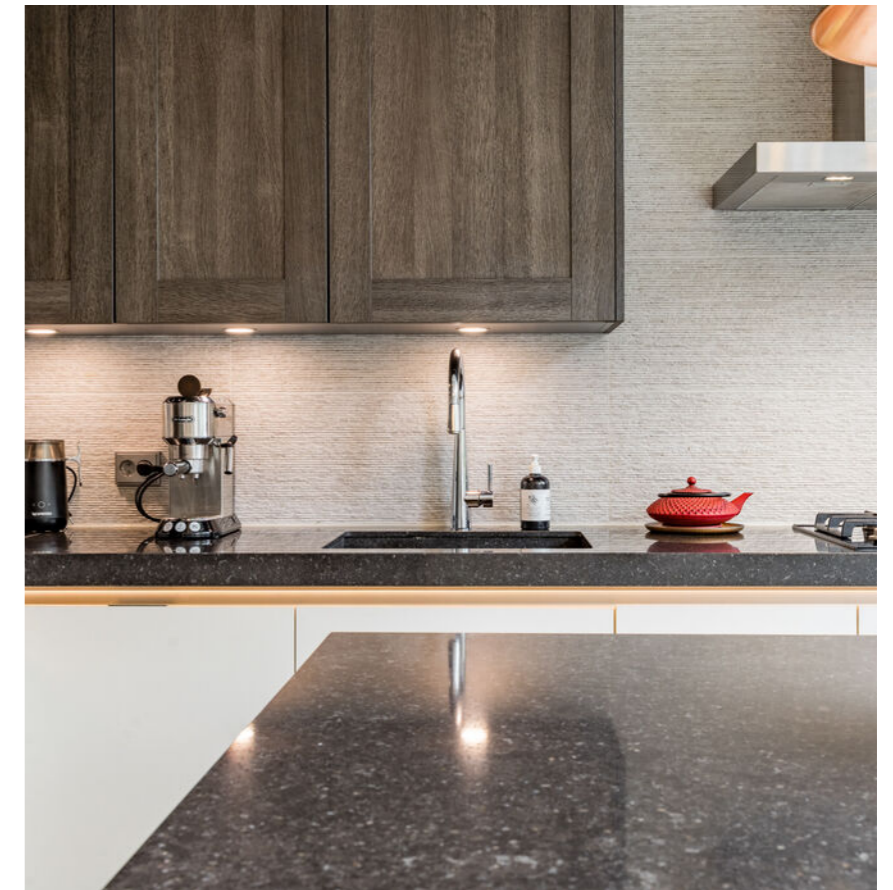
De lichte woonkamer heeft zowel voor als achter een brede raampartij en een prachtige lichtinval.



De keuken



De keuken heeft witte en houten fronten en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een eiland met eetbar. De kamer is groot genoeg voor een ruime zithoek en een grote eettafel.





De slaapkamers



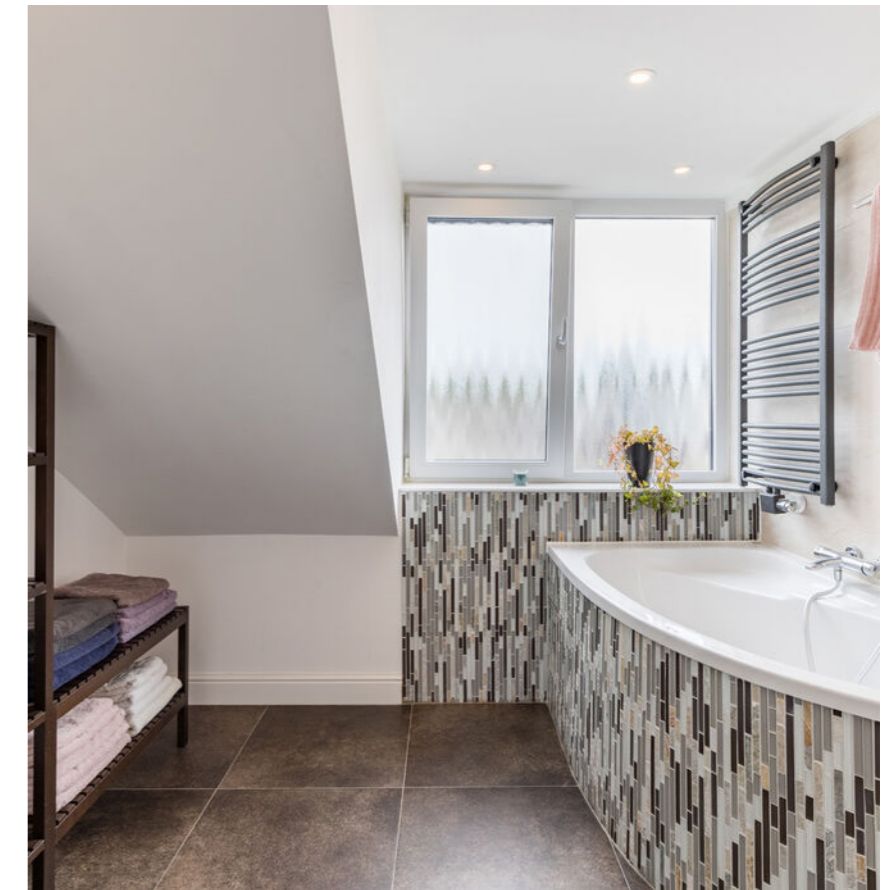
De grootste slaapkamer is voorzien van een brede kast, de tweede slaapkamer bevindt zich naast de badkamer. Deze slaapkamer is eveneens heerlijk licht en ruim en heeft toegang tot een balkon, gelegen op het zuiden. Op de zolder tref je een royale derde slaapkamer aan.



De badkamers en het toilet



De stijlvolle badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel, een zwevend toilet, een ligbad en een inloopdouche met hand- en regendouche. De badkamer op zolder is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een ligbad met handdouche.



De tuin



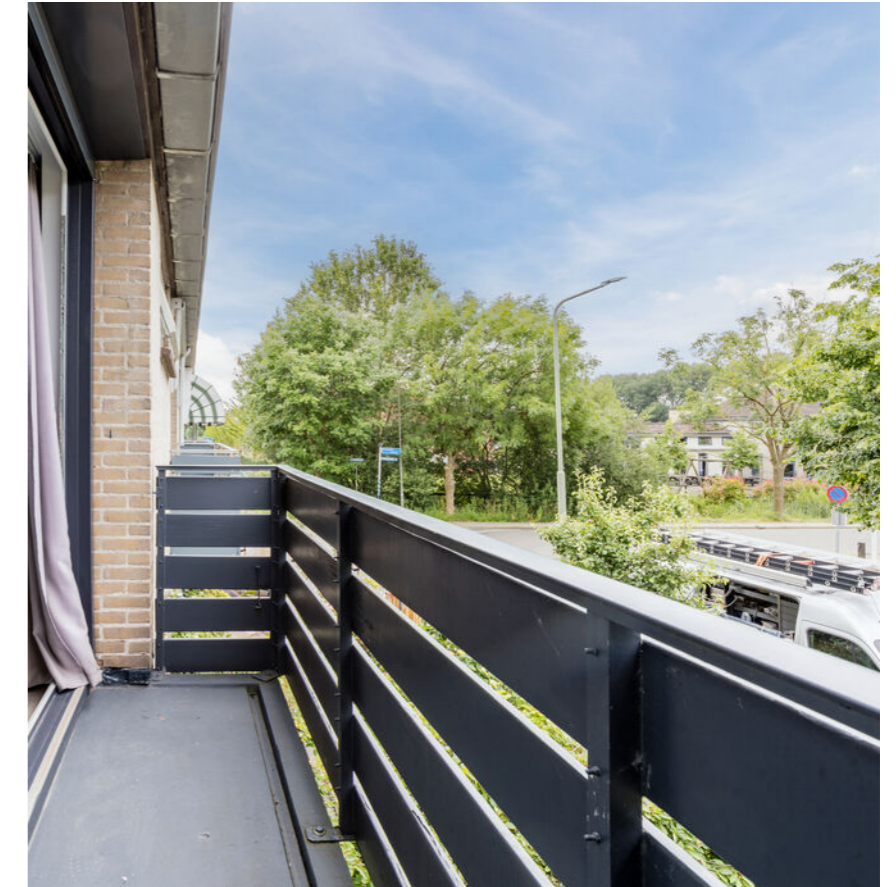
De achtertuin is deels groen en deels betegeld. Aansluitend aan de woning vind je een betegeld terras waar je een fijne loungeplek kunt realiseren. De tuin is groot genoeg om een grote eettafel te plaatsen om gezellig met familie en vrienden te eten in de zomermaanden. Achterin bevindt zich een berging.



De omgeving

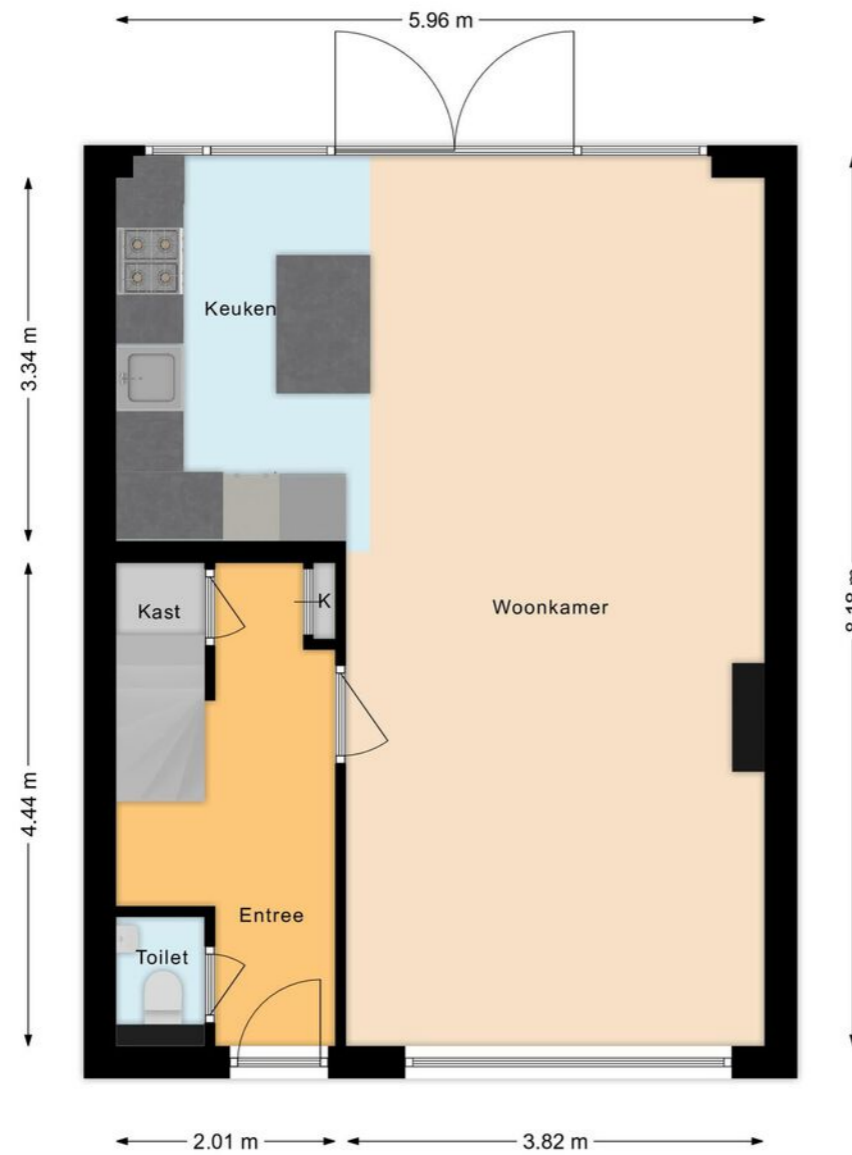


Deze fraaie eengezinswoning is gelegen in een kindvriendelijke buurt, op korte fietsafstand van het centrum, waar je vele voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang, basisschool en voortgezet onderwijs bevinden zich om de hoek.



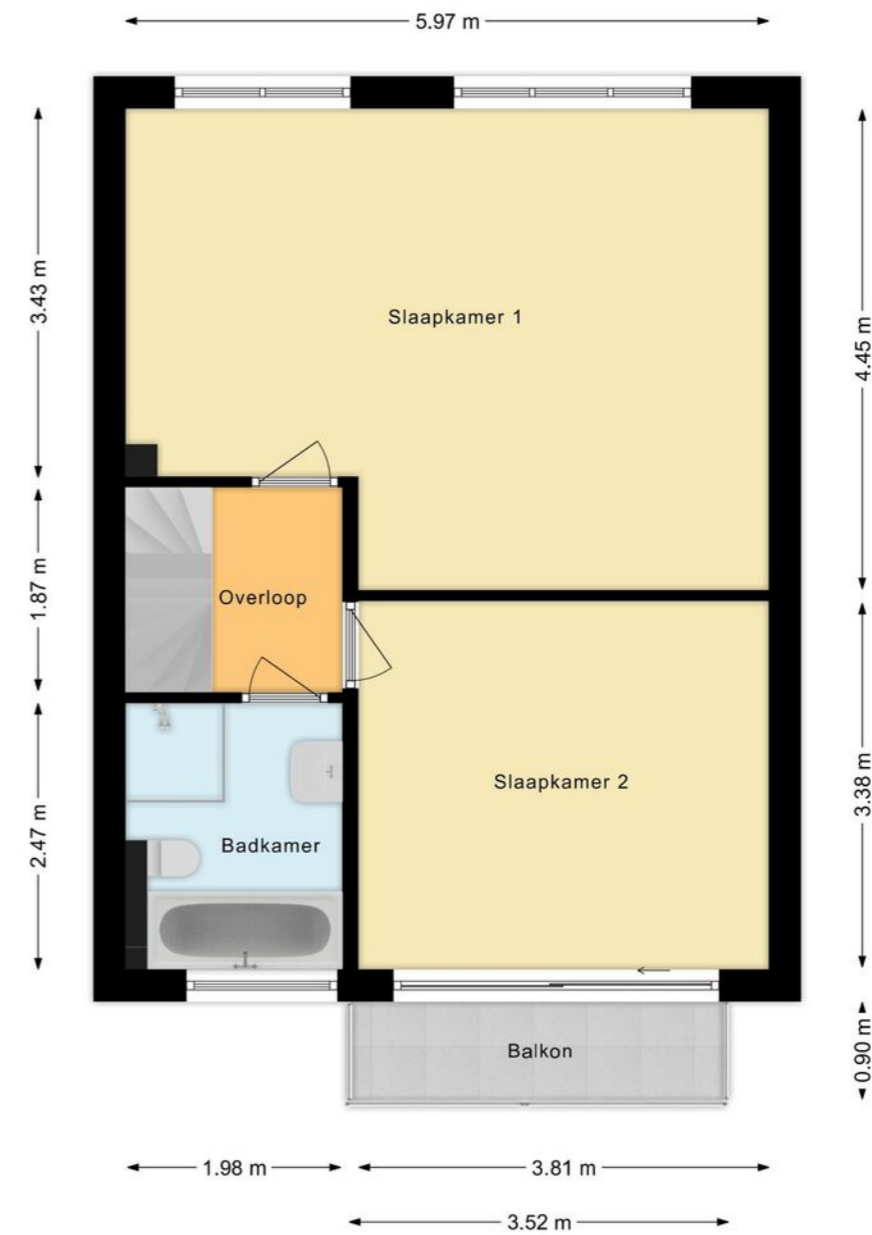
Plattegrond

Begane grond



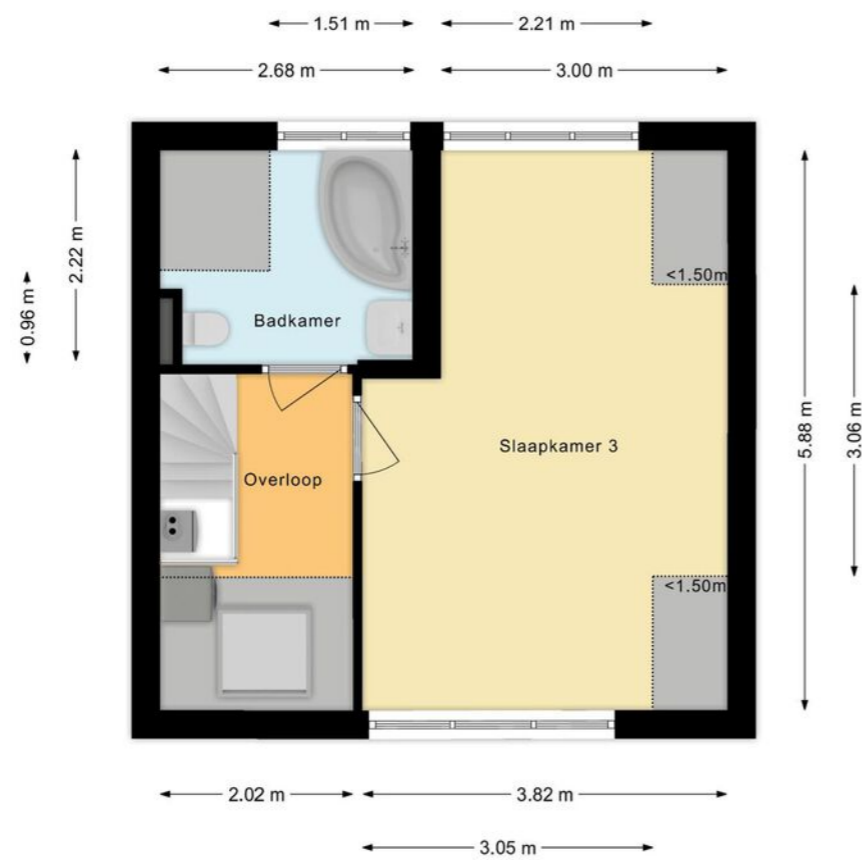
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond



Uw referentie: MijnOverheid



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

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Ouder-Amstel
 Sectie G
 Perceel 1188

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 28 mei 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	•			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•			
Losse (hang)lampen	•			
Gordijnrails	•			
Gordijnen	•			
Overgordijnen	•			
Vitrages				•
Rolgordijnen	•			
Lamellen	•			
Jaloezieen	•			
(Losse) horren/rolhorren	•			
Vloerbedekking		•		
Parketvloer	•			
Houten vloer(delen)	•			
Laminaat	•			
Plavuizen	•			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				•
Allesbrander				•
Houtkachel	•			
(Gas)kachels				•
Designradiator(en)	•			
Radiatorafwerking	•			
Spiegelwanden	•			
Schilderij ophangstelsysteem				•
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	•			
Kookplaat	•			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
(Gas) fornuis	•			
Afzuigkap	•			
Magnetron	•			
Oven	•			
Combi-oven/combimagnetron	•			
Koelkast	•			
Vriezer	•			
Koel-vriescombinatie	•			
Vaatwasser				•
Quooker				•
Koffiezetapparaat				•
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	•			
Toiletrolhouder	•			
Toiletborstel(houder)				•
Fontein	•			
Ligbad	•			
Jacuzzi/whirlpool				•
Douche (cabine/scherm)	•			
Stoomdouche (cabine)	•			
Wastafel	•			
Wastafelmeubel	•			
Planchet				•
Toiletkast	•			
Toilet	•			
Toiletrolhouder				•
Toiletborstel(houder)				•
Sauna met toebehoren				•

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				•
Brievenbus	•			
Kluis	•			
(Voordeur)bel	•			
Alarminstallatie				•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				•
Rookmelders	•			
(Klok)thermostaat	•			
Airconditioning				•
CV-installatie	•			
Boiler				•
Geiser				•
Screens				•
Rolluiken	•			
Zonwering buiten				•
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•			
Waterslot wasautomaat				•
Zonnepanelen				•
Oplaadpunt elektrische auto				•
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	•			
Bepanting	•			
Buitenverlichting	•			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				•

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Tuinhuis/buitenberging				•
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				•
(Broei)kas				•
(Sier)hek	•			
Vlaggenmast(houder)				•

Belangrijke informatie

Deze woning moet je van binnen zien! INSTAPKLARE, stijlvol gerenoveerde, ruime eengezinswoning met voor- en achtertuin. De woning is in 2016 van boven tot onder aangepakt en sinds die tijd uitstekend onderhouden. De woning is licht, ruim en zeer comfortabel. Daarnaast is het huis totaal geïsoleerd en heeft het lage energiekosten. Je auto kun je voor de woning kwijt. Het huis ligt in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving. Een ideaal familiehuus waar je meteen kunt beginnen met genieten.

Loop je met ons mee?

Via de beschutte, deels groene, deels betegelde voortuin bereiken we de voordeur. In de voortuin, gelegen op het zuiden, is plaats voor een zitje. Entree met garderobe, fraai gestyled zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, trapkast en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte woonkamer heeft zowel voor als achter een brede raampartij en een prachtige lichtinval. Aan de achterzijde tref je openslaande deuren naar de tuin aan. Hier is ook de L-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft witte en houten fronten en is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een eiland met eetbar. Verder tref je in de woonkamer een romantische schouw aan met elektrische haard. De kamer is groot genoeg voor een ruime zithoek en een grote eettafel. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt en in het plafond zijn inbouwspots verwerkt. Op de vloer liggen tegels in een lichte kleurstelling.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee royale slaapkamers en de badkamer aan. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een brede kast, de tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, naast de badkamer. Deze slaapkamer is eveneens heerlijk licht en ruim en heeft toegang tot een balkon, gelegen op het zuiden. De eigentijdse, stijlvolle badkamer is voorzien van een badmeubel met brede wastafel, een zwevend toilet, een ligbad en een inloopdouche met hand- en regendouche. Deze verdieping is keurig afgewerkt, in het plafond zijn inbouwspots verwerkt en op de vloer ligt laminaat.

Tweede verdieping:

Via de open trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je een royale derde slaapkamer en een tweede badkamer aan. Deze verdieping heeft aan zowel de voor- als achterzijde een dakkapel. De fraai gestylede badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een zwevend toilet, een designradiator en een ligbad met handdouche. Op de overloop is plaats voor de cv-installatie en de aansluitingen voor het witgoed. De overloop is voorzien van een Velux dakraam.

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een ruime voortuin en een diepe beschutte achtertuin. De achtertuin is deels groen en deels betegeld. Aansluitend aan de woning vind je een betegeld terras waar je een fijne loungeplek kunt realiseren. De tuin is groot genoeg om een grote eettafel te plaatsen om gezellig met familie en vrienden te eten in de zomermaanden. Achterin de tuin bevindt zich een (fietsen)berging met elektra en er is een achterom.

Parkeren:

Je kunt parkeren voor de woning.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie, totaal gerenoveerde eengezinswoning (1975) is gelegen in een kindvriendelijke buurt, op korte fietsafstand van het centrum, waar je vele voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang en basisschool bevinden zich om de hoek, terwijl voortgezet onderwijs per fiets goed bereikbaar is. Diverse sportfaciliteiten bevinden zich op loop- of fietsafstand. Voor watersportliefhebbers is het goed te weten dat de Oudekerkerplas zich op korte afstand bevindt. De bushalte vind je op loopafstand, terwijl het dichtstbijzijnde NS-station (Amsterdam RAI) zich op korte fietsafstand bevindt. Met de auto is de snelweg A9 richting Haarlem, Alkmaar en Schiphol goed bereikbaar. Overigens heb je geen overlast van de snelweg. Ook de A2 richting Utrecht en het zuiden van het land is goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Instapklare, totaal gerenoveerde eengezinswoning met voor- en achtertuin
- ✔ Uitstekend geïsoleerd. Energielabel: A
- ✔ Centrale ligging met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Parkeren voor de deur
- ✔ Goed 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1975. 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.**



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

Ouderkerk Aan de Amstel, Ambachtenstraat 6

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