



**Beste  
Bert,**

**Karakteristieke twee-  
onder-een-kap woning!**

**Amstelveen**

Legmeerdijk 27

 **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 € 949.000 k.k.**



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

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

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

Energielabel  
**E**

# De woonkamer

De ruime, lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en in de zijmuur een brede raampartij.



# De keuken



Aan de achterzijde is de afgesloten keuken met aansluitend de bijkeuken en berging gesitueerd. De keuken heeft houten fronten en is voorzien van losse - en inbouwapparatuur. In de bijkeuken tref je de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie aan.





# De slaapkamers



Hier treffen we drie ruime slaapkamers, een bergkast en de badkamer aan. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een vaste kast. De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde van de verdieping en de badkamer ligt centraal.



# De badkamer en het toilet



Het zwevende toilet met fonteintje is te vinden in een kliene hal en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel en een ligbad met douche-installatie.



# De zolder



Hier vind je een ruime  
behoorbare  
bergvloering. Het is  
mogelijk hier nog een  
of meer slaapkamers  
te realiseren. Nu vind  
je hier bergruimte.





# De voortuin



De woning heeft een grotendeels groene voortuin, aan de zijkant van de woning een oprit voor auto's en achter de woning vind je een zeer diepe betegelde en beschutte achtertuin.



# De achtertuin



In de tuin zijn twee overkappingen met loungeplekken te vinden. Verder tref je er nog een houten berging met elektra aan. Achterin de tuin is een steiger aan het water gerealiseerd. Hier kun je een bootje aanleggen en zo het open water opvaren en mocht het nog vriezen in de winter stap je zo op de schaats.



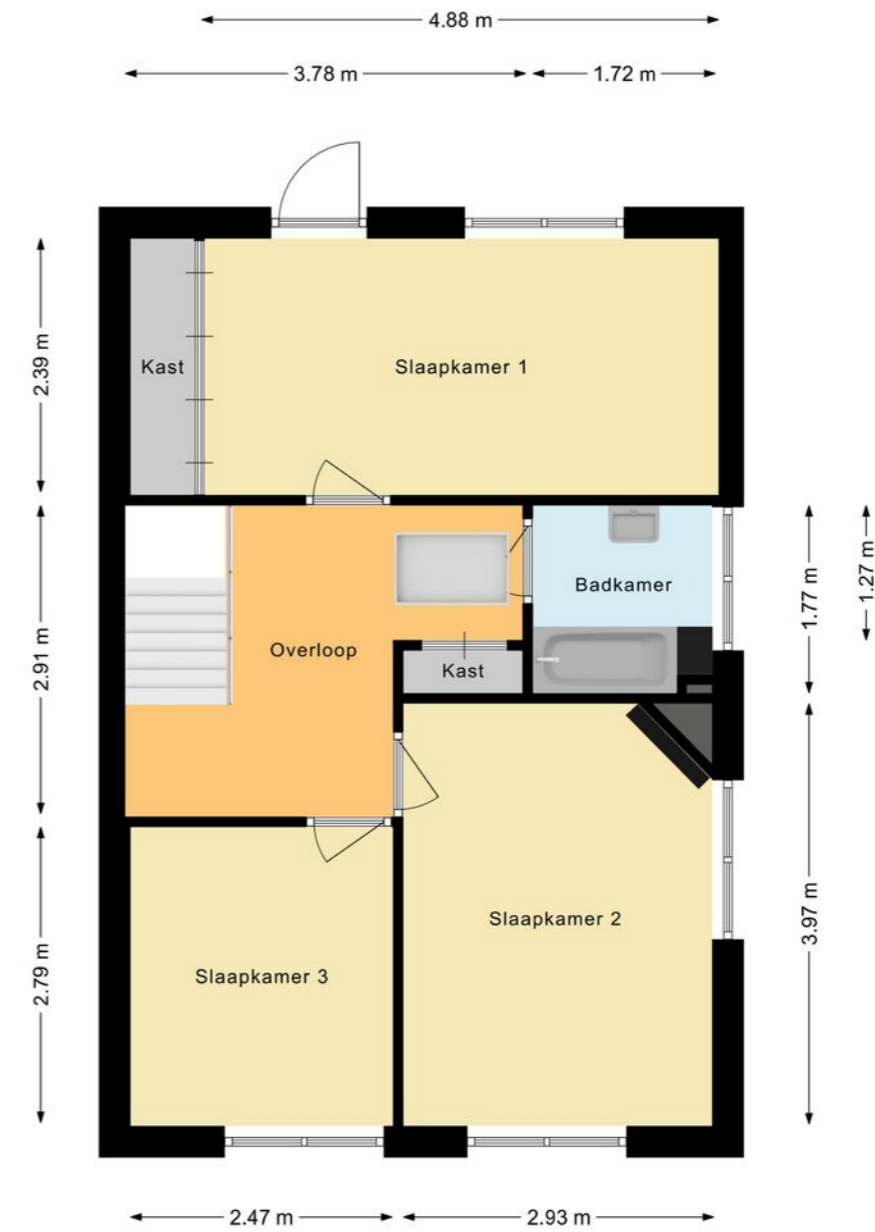
# Plattegrond

Begane grond



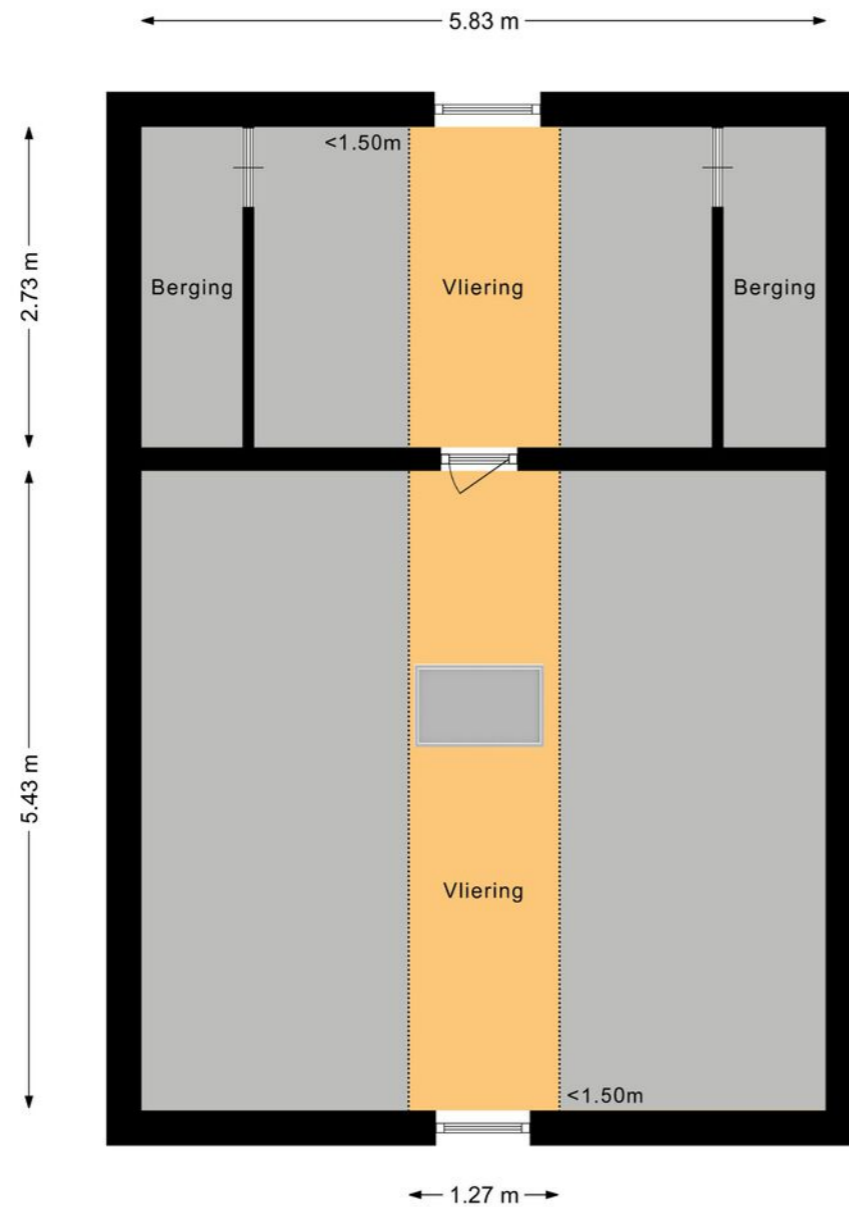
# Plattegrond

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 V  
 Perceel 712

**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 31 mei 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
slaapkamer achter	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Vitrages		•	
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Wastafel	•		
Planchet	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Carpoot	•		
(Sier)hek	•		

# Belangrijke informatie

Ben jij degene die ervan droomt om een huis helemaal in eigen stijl in te delen en te renoveren, dan is dit je kans! Op een ruim perceel met tuin grenzend aan vaarwater ligt deze karakteristieke 2-onder-1-kap jaren '30 woning. De woning is aan een update toe. Een woning met mogelijkheden, gelegen op een unieke rustige plek met vrij uitzicht. Je geniet hier een optimale privacy. Je auto('s) kun je op eigen terrein parkeren en de woning heeft een centrale ligging in een fijne kindvriendelijke buurt.

We nemen je mee!

- Woongenot: 106,7 m<sup>2</sup>
- Woonkamer met erker en openslaande deuren
- Separate keuken en bijkeuken
- Net sanitair. Badkamer met ligbad (vereist update)
- Drie royale slaapkamers
- Grote bergvliering met mogelijkheden
- Diepe voor- en achtertuin. Achtertuin grenzend aan het water
- Eigen steiger en twee overkappingen in de tuin
- Centrale ligging in kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op de eigen oprit en gaan via de grotendeels groene voortuin en de overkapte voordeur de woning binnen. Entree met garderobe en bergkast en toegang tot de woonkamer. De ruime, lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een erker en in de zijmuur een brede raampartij. Aan de achterzijde tref je openslaande deuren naar de tuin aan. Aan de achterzijde is ook de afgesloten keuken met

aansluitend de bijkeuken en berging gesitueerd. De keuken heeft houten fronten en is voorzien van losse- en inbouwapparatuur. In de bijkeuken tref je de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie aan. De bijkeuken heeft een toegangsdeur tot de tuin. Achterin de woonkamer is een deur naar een kleine hal. Hier is het zwevende toilet met fonteintje te vinden en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we drie ruime slaapkamers, een bergkast en de badkamer aan. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een vaste kast. De twee overige slaapkamers liggen aan de voorzijde van de verdieping en de badkamer ligt centraal. De badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel en een ligbad met douche-installatie. Op de overloop tref je een luik met vlizotrap naar de bergvliering aan.

Tweede verdieping:

Hier vind je een ruime beloopbare bergvliering. Het is mogelijk hier nog een of meer slaapkamers te realiseren. Nu vind je hier bergruimte.

Tuin:

De woning heeft een grotendeels groene voortuin, aan de zijkant van de woning een oprit voor auto's en achter de woning vind je een zeer diepe betegelde en beschutte achtertuin.

# Belangrijke informatie

In de tuin zijn twee overkappingen met loungeplekken te vinden. Verder tref je er nog een houten berging met elektra aan. Achterin de tuin is een steiger aan het water gerealiseerd. Hier kun je een bootje aanleggen en zo het open water opvaren, in de zomer het water induiken en mocht het nog vriezen in de winter stap je zo op de schaats.

**Parkeren:**  
Op eigen terrein en rond de woning.

Ken je de omgeving al?  
Deze karakteristieke 2-onder-1-kapwoning(1936) met vrij uitzicht staat in een bosrijke omgeving en grenst met de achtertuin aan open water. Het huis ligt in de kindvriendelijke wijk Bovenkerk en grenst aan het Amsterdamse Bos. Je woont hier op iets meer dan 5 minuten fietsen van het winkelcentrum Stadshart, waar je alle denkbare voorzieningen aantreft, en daarnaast een aantal culturele faciliteiten. Een supermarkt vind je op loop- of korte fietsafstand en hetzelfde geldt voor een paar restaurants. Kinderopvang en basisschool bevinden zich op loopafstand, terwijl voortgezet onderwijs met de fiets prima bereikbaar is. De Internationale School van Amsterdam vind je op minder dan 10 minuten fietsen. Amstelveen kent vele sportfaciliteiten, waarvan een aantal uitstekend per fiets bereikbaar is. De bushalte staat op loopafstand. Met de auto ben je in een paar minuten op de A9, die aansluit op de A2, de A4 en de ring A10. Naar Schiphol is het slechts een kwartier rijden.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Ruime, 2-onder-1-kap jaren '30 woning met mogelijkheden
- ✔ Gelegen in bosrijke omgeving met diepe tuin aan open vaarwater
- ✔ Centrale ligging in kindvriendelijke buurt
- ✔ Energielabel: E
- ✔ Amsterdamse Bos vlakbij
- ✔ Kinderopvang en scholen op loopafstand
- ✔ Winkelcentrum Stadshart met o.a. culturele voorzieningen op 5 minuten fietsen
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Schiphol op 15 autominuten
- ✔ 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 1936. 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.



#### 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

Amstelveen, Legmeerdijk 27

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**