



**Beste  
Bert,**

**Wat is dit appartement  
centraal gelegen!**

**Hoofddorp**

Graan voor Visch 16244

 **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 € 365.000.-- k.k.**



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

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

Bouwjaar  
**1970**

Energielabel  
**B**

# De woonkamer

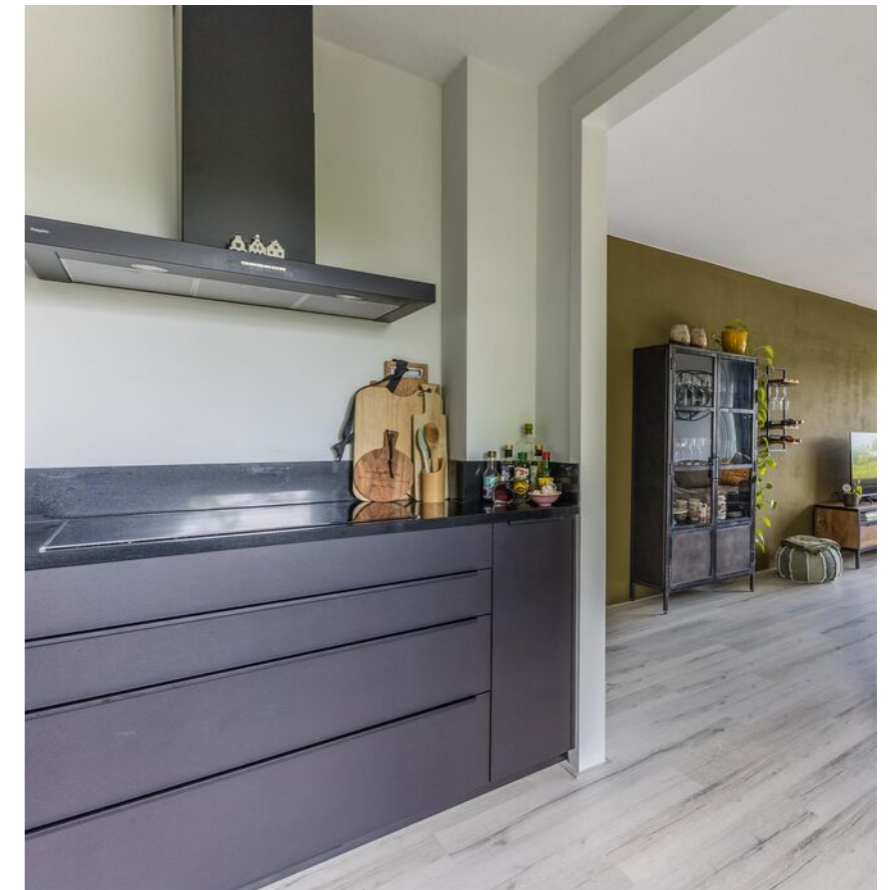
De lichte, ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een brede raampartij.



# De keuken



Aan de achterzijde van de woonkamer tref je de L-vormige keuken aan. De keuken is in 2020 nieuw geplaatst en heeft zwarte fronten en is voorzien van onder andere een inductiekookplaat, koelkast en een vaatwasser.



# De slaapkamers

Er zijn twee slaapkamers waarvan een met toegang tot het balkon met vrij, groen uitzicht.

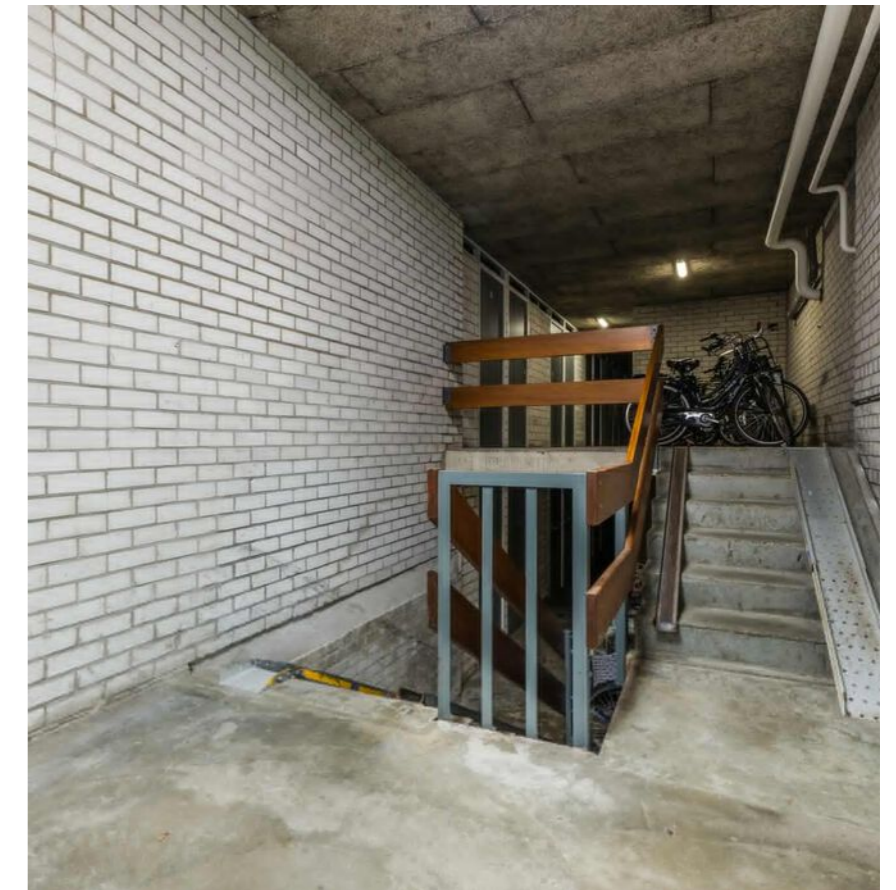


# Het sanitair en de berging



De badkamer (2020) heeft een badmeubel met wastafel en spiegelkast en douche met hand- en regendouche. Daarnaast is er nog een apart toilet.

Bij het appartement horen een berging met toegang vanaf begane grond plus een berging tegenover het appartement.

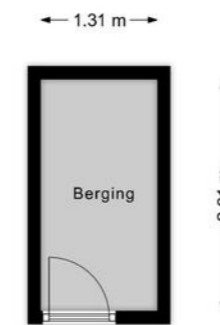


# Plattegrond

Appartement

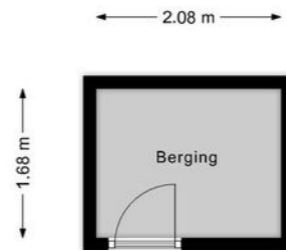
# Plattegrond

Berging 1



# Plattegrond

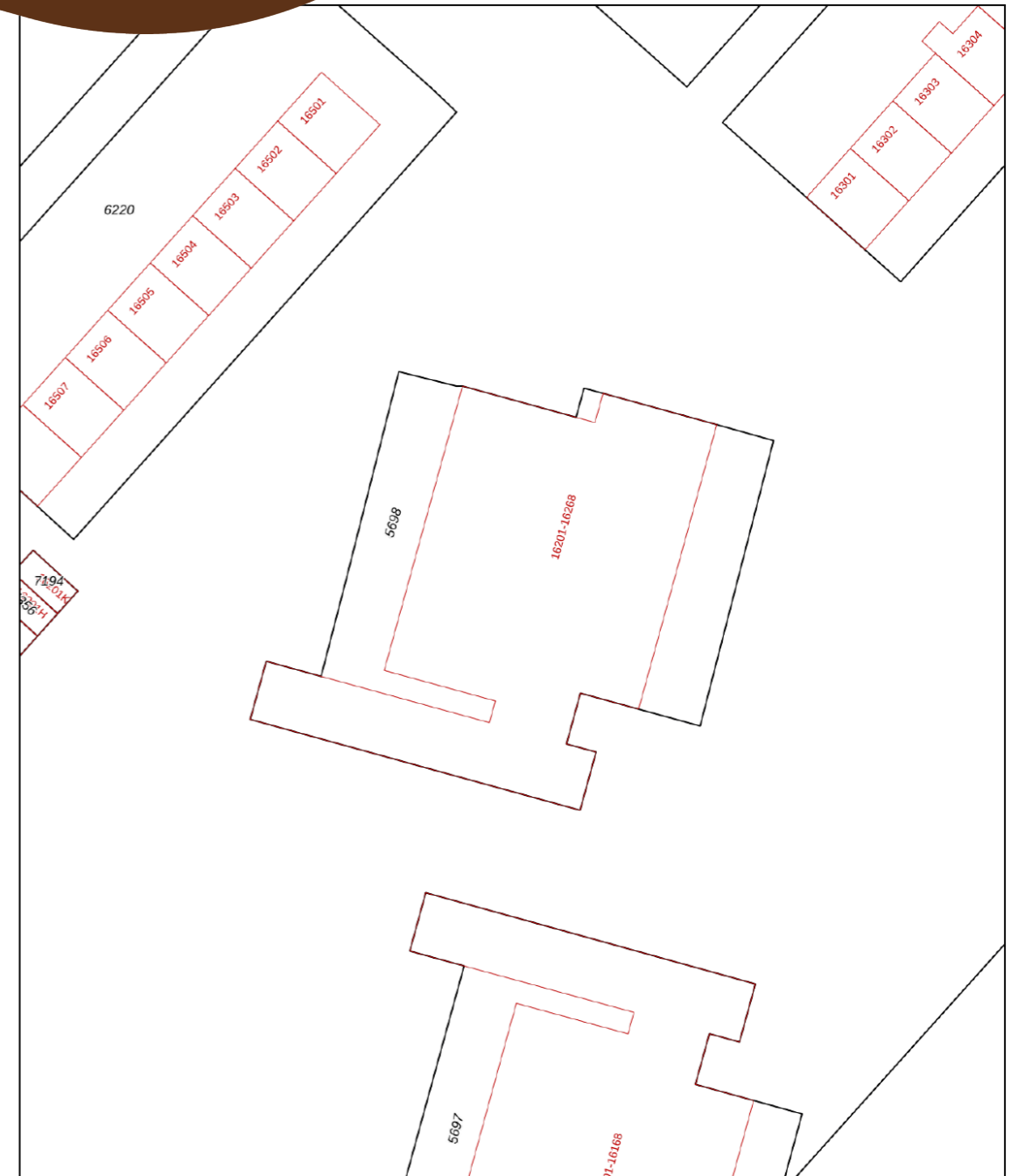
Berging 2



# Ligging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlemmermeer	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5698	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
De lampen in de hal.	•		
Lamp boven de eetkamertafel			•
Schuifkasten in slaapkamer	•		
Overige kasten			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Vitrages	•		
Laminaat	•		
Eetkamertafel			•
Bank			•
TV-meubel			•
Zwarte kast in woonkamer		•	
<b>Woning - Keuken</b>			
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Vriezer			•
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Waterkoker	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafelmeubel	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
Radiatorfolie	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
<b>Tuin</b>			

# Belangrijke informatie

Stijlvol en instapklaar 3-kamerappartement met balkon. Wonen met een prachtig vrij uitzicht over de omgeving en dichtbij het centrum? Dit is je kans. De woning ligt op de 4e verdieping en is keurig onderhouden. In 2020 zijn een nieuwe keuken en badkamer geplaatst. Voorlopig kun je hier dus zorgeloos gaan genieten! De woning heeft lage energiekosten en je auto kun je altijd rond de woning kwijt. Een ideale woning voor een klein gezin of starters op de woningmarkt. We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 71,3 m2
- Balkon met vrij en groen uitzicht
- Ruime, lichte woonkamer met open keuken (2020)
- Twee royale slaapkamers
- Vernieuwd sanitair in 2020
- Afgesloten kast voor het witgoed
- Twee bergingen
- Trappenhuis en lift
- Centrale ligging in kindvriendelijke omgeving
- Goede bereikbaarheid

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de entree bereiken we de gemeenschappelijke hal met bel en intercom. Verder tref je hier het trappenhuis en de liften aan.

Appartement:

Met de lift bereiken we de verdieping en de voordeur van de woning. Ruime, lichte entree met garderobe, zwevend toilet met fonteintje, bergkast met de aansluitingen voor het witgoed, de badkamer (2020)

met badmeubel met wastafel en spiegelkast en douchecabine met hand- en regendouche. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eerste slaapkamer en aan de achterzijde, naast de woonkamer, is slaapkamer nummer twee te vinden. Deze slaapkamer heeft met een schuifpui toegang tot het balkon. De lichte, ruime woonkamer heeft aan de voorzijde een brede raampartij. Aan de achterzijde van de woonkamer tref je de L-vormige keuken aan. De keuken (2020) heeft zwarte fronten en is voorzien van onder andere een inductiekookplaat, koelkast en een vaatwasser. Het inbouwapparaat heeft 8 jaar garantie. De kamer is groot genoeg voor een fijne zithoek en om een eettafel te plaatsen. De plafonds zijn strak afgewerkt en de muren strak en decoratief. In het appartement ligt een mooie laminaatvloer.

Balkon:

De woning beschikt over een overkapt balkon met ruimte voor een loungeplek. Hier is het heerlijk genieten met een drankje en hapje. Je hebt er een fraai vrij uitzicht over de omgeving.

Er zijn maar liefst twee bergingen. Een van deze is vanaf de begane grond te bereiken en de ander bevindt zich tegenover het appartement.

# Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Dit INSTAPLARE 3-kamerappartement (1970) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Graan voor Visch. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum, waar je tal van voorzieningen aantreft. De supermarkt vind je op loopafstand. Kinderopvang en scholen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar.

De bushalte staat op een paar minuten lopen, terwijl het NS-station zich op enkele minuten fietsen bevindt. Met de auto rijd je in een paar minuten naar de snelweg A4 richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Rotterdam. Schiphol is minder dan een kwartier rijden van de woning.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden ruim 3-kamerappartement met balkon en vrij uitzicht
- ✔ Lage energiekosten. Energielabel: B
- ✔ Rustig gelegen met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Schiphol op 15 minuten met auto of bus
- ✔ Volle eigendom

# Clausules koopakte

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:  
Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypotheek(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## 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 1970). 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.

## 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 interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

## 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.

## Opkoopbescherming gemeente Haarlemmermeer

Koper verklaart erop te zijn geweest en ermee bekend te zijn dat de gemeente Haarlemmermeer voor koopwoningen opkoopbescherming heeft toegepast. Voor koopwoningen met een waarde tot en met € 499.000,-  
Opkoopbescherming duurt 4 jaar vanaf het moment dat de koopakte is ingeschreven in het Kadaster. Tijdens deze 4 jaar heeft u een vergunning nodig om de woning te mogen verhuren. Na 4 jaar mag u de woning zonder vergunning verhuren als u voldoet aan de regels uit het Omgevingsplan voor wonen.

## 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 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 18.3 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.

# 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.**



Hoofddorp, Graan voor Visch 16244

# 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**