



**Beste
Bert,**

**Wat een prachtige
woning!**

Amstelveen

Amsteldijk Zuid 164 A

 **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 € 1.450.000 k.k.

Woonoppervlakte
179 m²

Inhoud
686 m³

Perceeloppervlakte
329 m²

Energielabel
A

De woonkamer

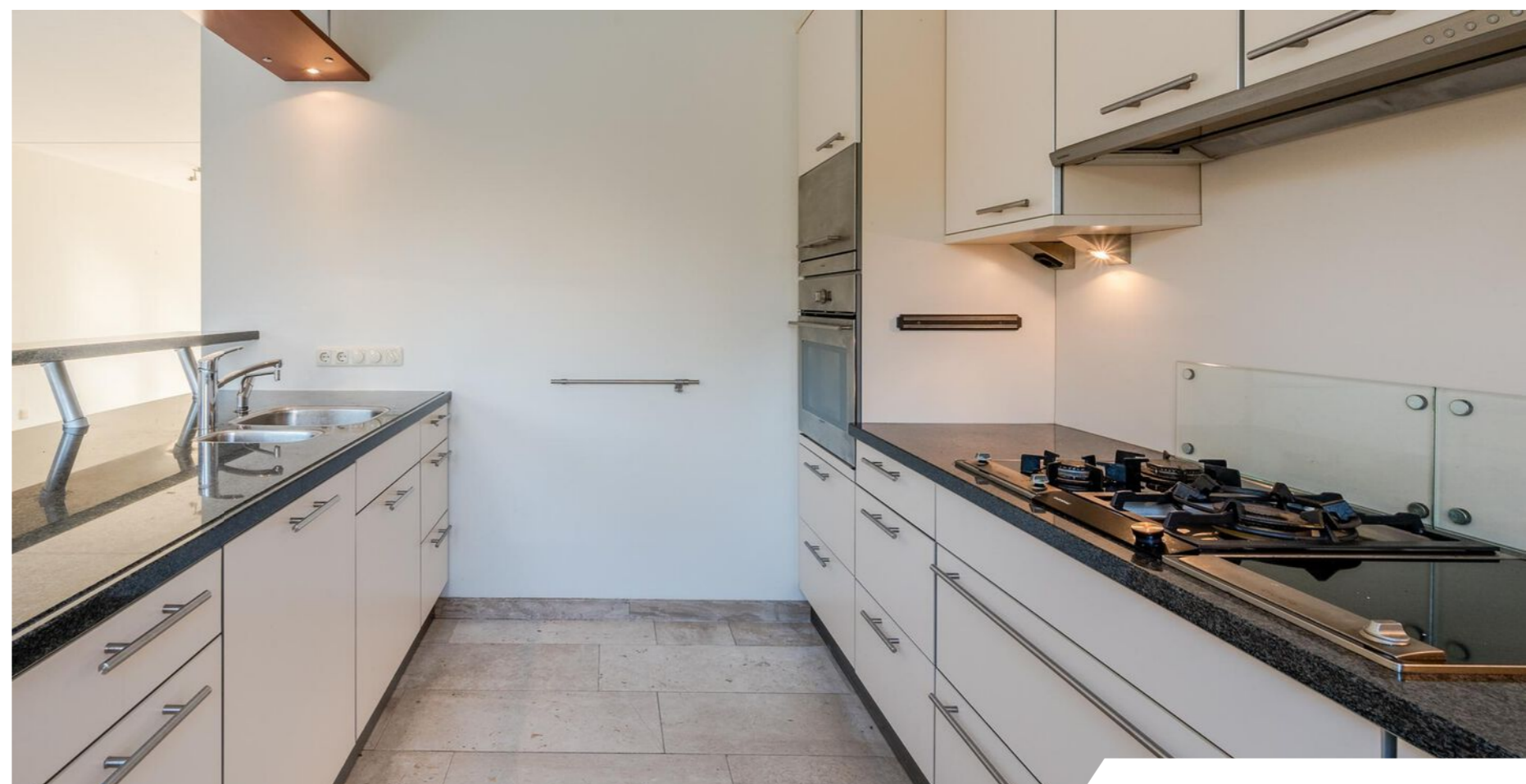
De woonkamer heeft het zitgedeelte met schouw en houtkachel aan de voorzijde. Je treft hier drie raampartijen aan.



De keuken



Aan de achterzijde is de ruime keuken met spoeleiland (Quooker) en eetbar gesitueerd. De keuken heeft veel opbergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ter hoogte van de keuken bevinden zich een raam en een schuifpui naar het zonneterras van de tuin.



Eerste verdieping



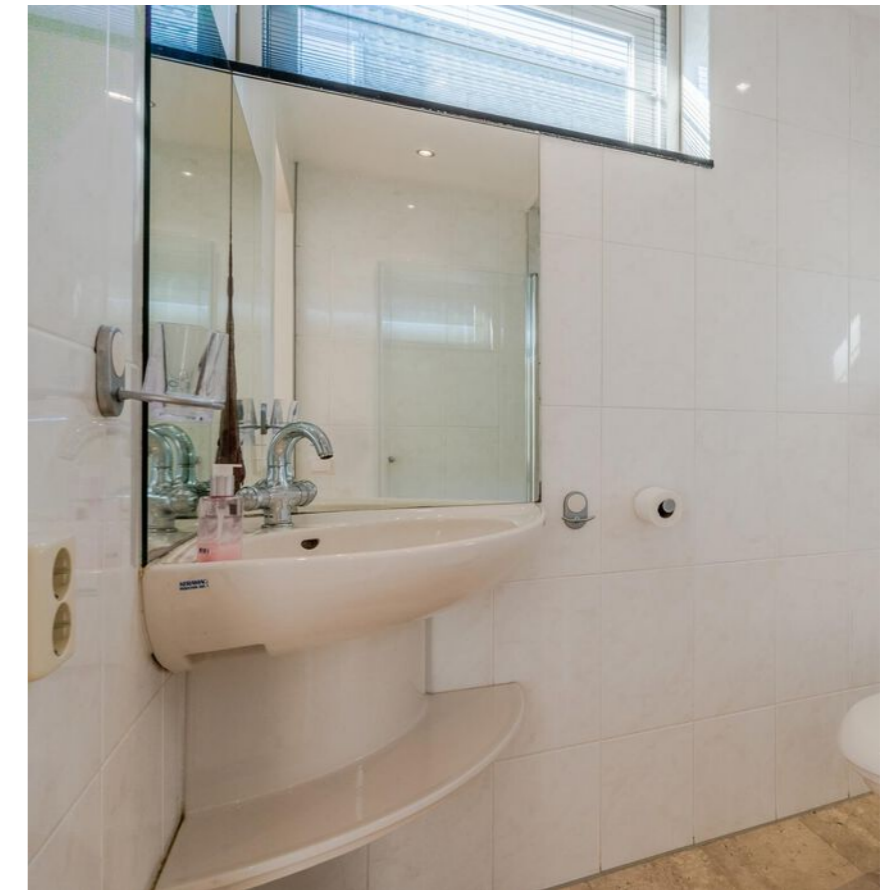
Hier treffen we vier slaapkamers en twee badkamers aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van vaste kasten en een eigen badkamer.



De badkamers



In de eerste badkamer tref je een wastafel met spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche aan. De tweede badkamer ligt ernaast. Deze is voorzien van een combinatie ligbad/douchecabine, een zwevend toilet en wastafel met spiegel.



Tweede verdieping



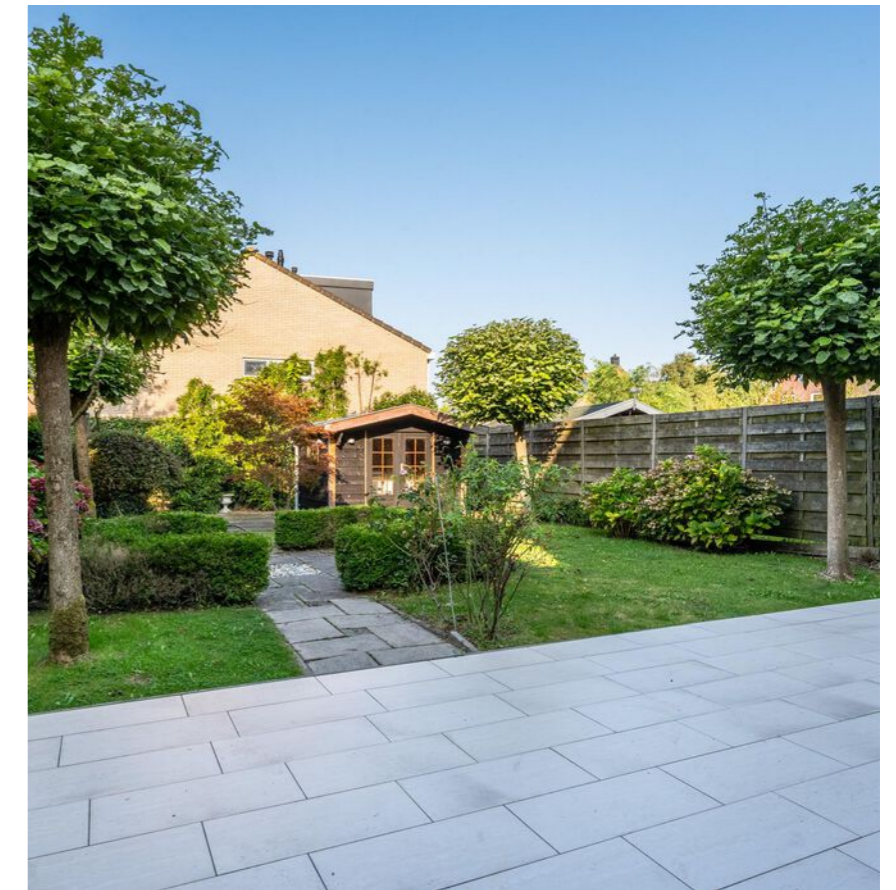
Hier tref je nog twee slaapkamers aan en veel afgesloten bergruimte. Deze verdieping heeft voor en achter een raampartij en op de overloop een Velux dakraam. Je treft op de overloop de cv-installatie aan. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.



De tuin



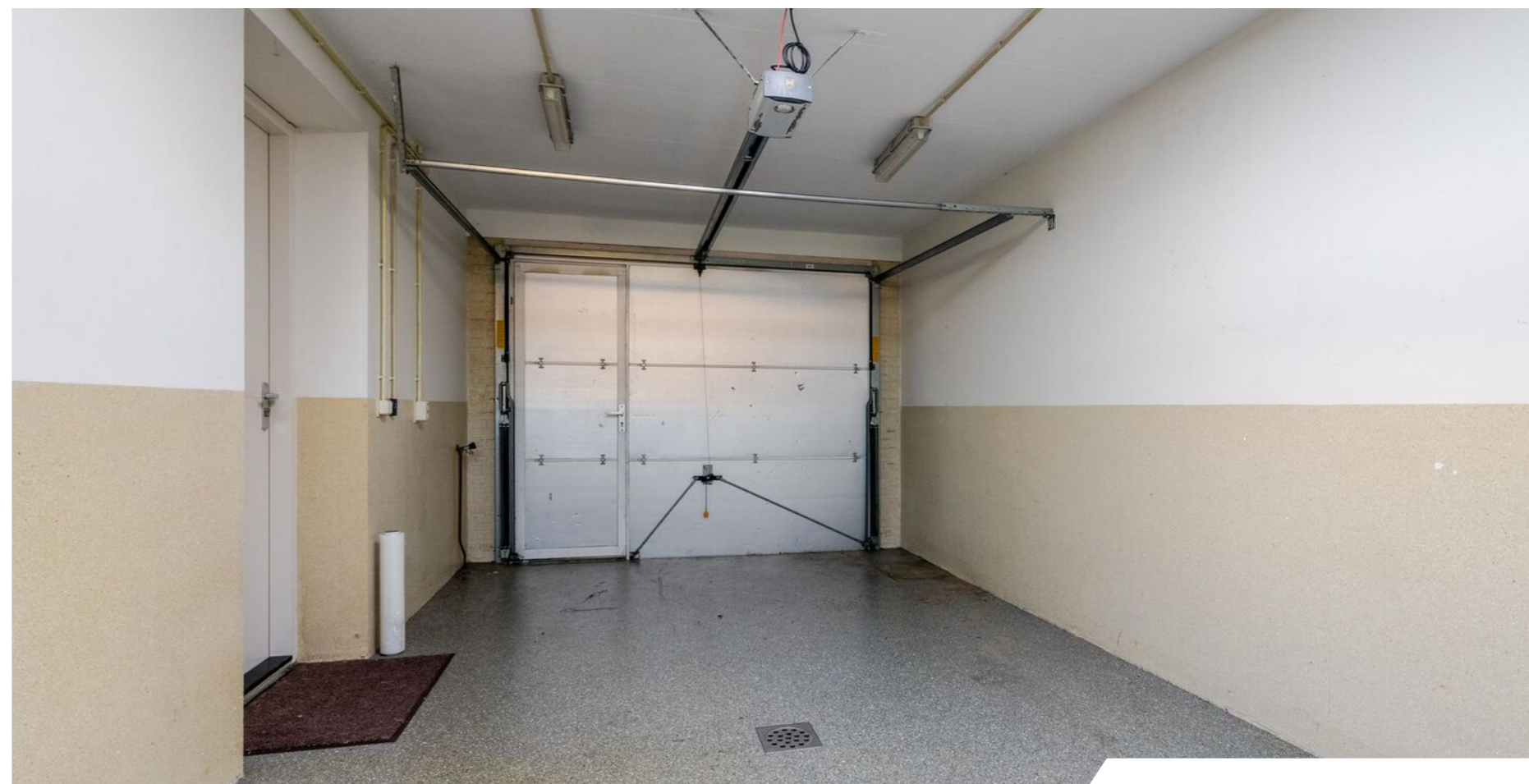
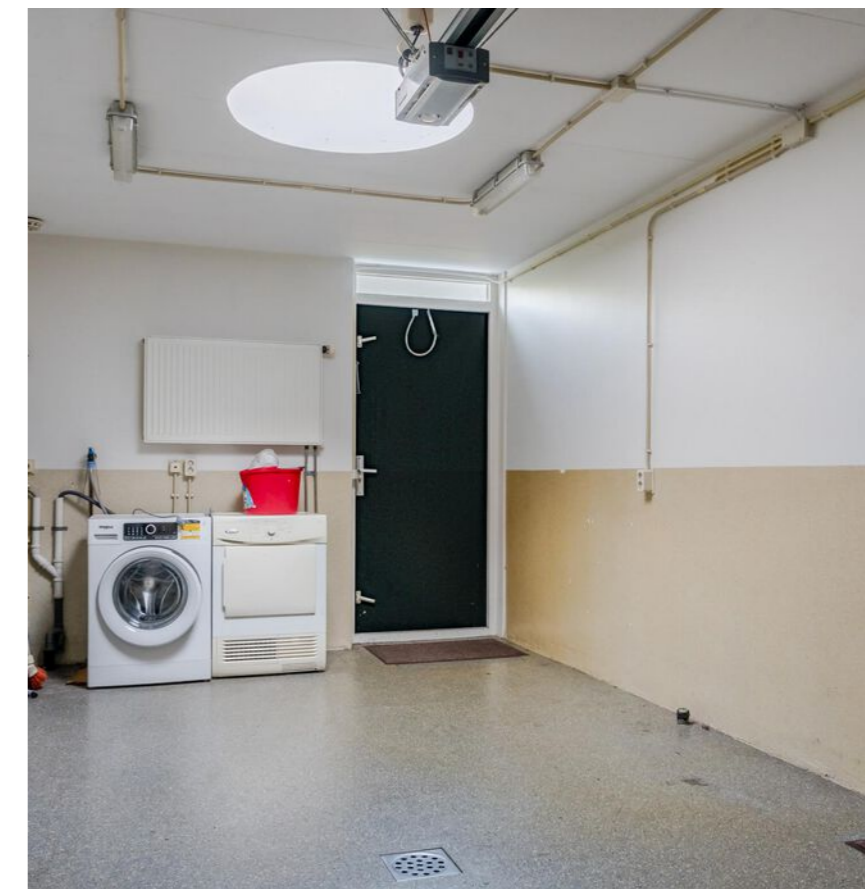
De woning heeft een smalle voortuin en een diepe, brede, goed verzorgde achtertuin. De tuin heeft aan de woning vast een breed betegeld terras waar je een heerlijke loungeplek kunt realiseren en een eettafel buiten kunt plaatsen om gezellig met familie en vrienden buiten te eten.



De garage



De woning heeft een ruime inpandige garage voorzien van elektra en water. Hier is de aansluiting voor het witgoed te vinden. (Wasmachine en droger blijven achter).



De omgeving



Dit zeer ruime half vrijstaande huis (2002) met vrij uitzicht en open ligging is gelegen aan het (vaar)water van de Amstel in de kindvriendelijke buurt Buitengebied Zuid. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je talrijke voorzieningen en diverse culturele faciliteiten aantreft.



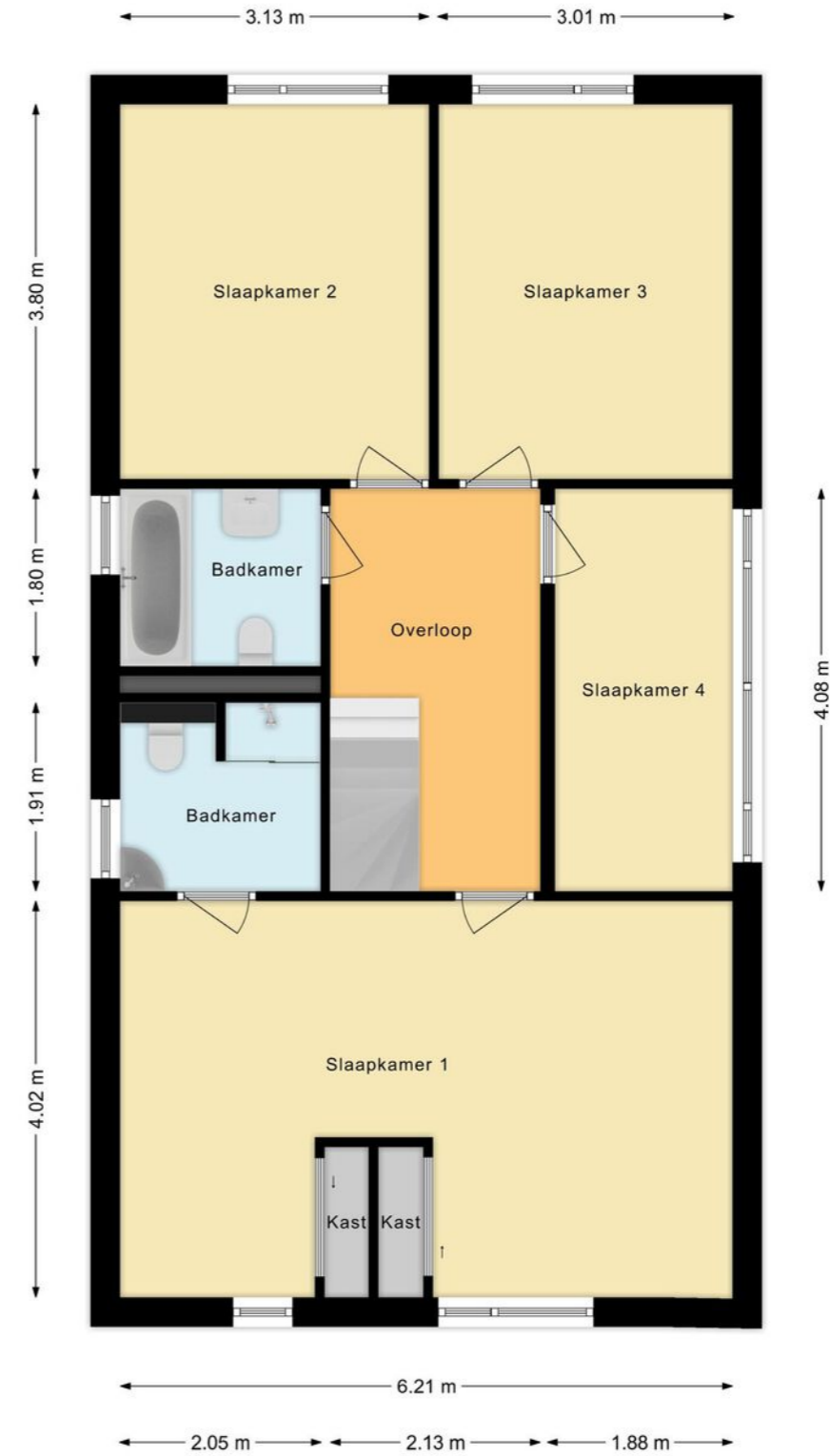
Plattegrond

Begane grond



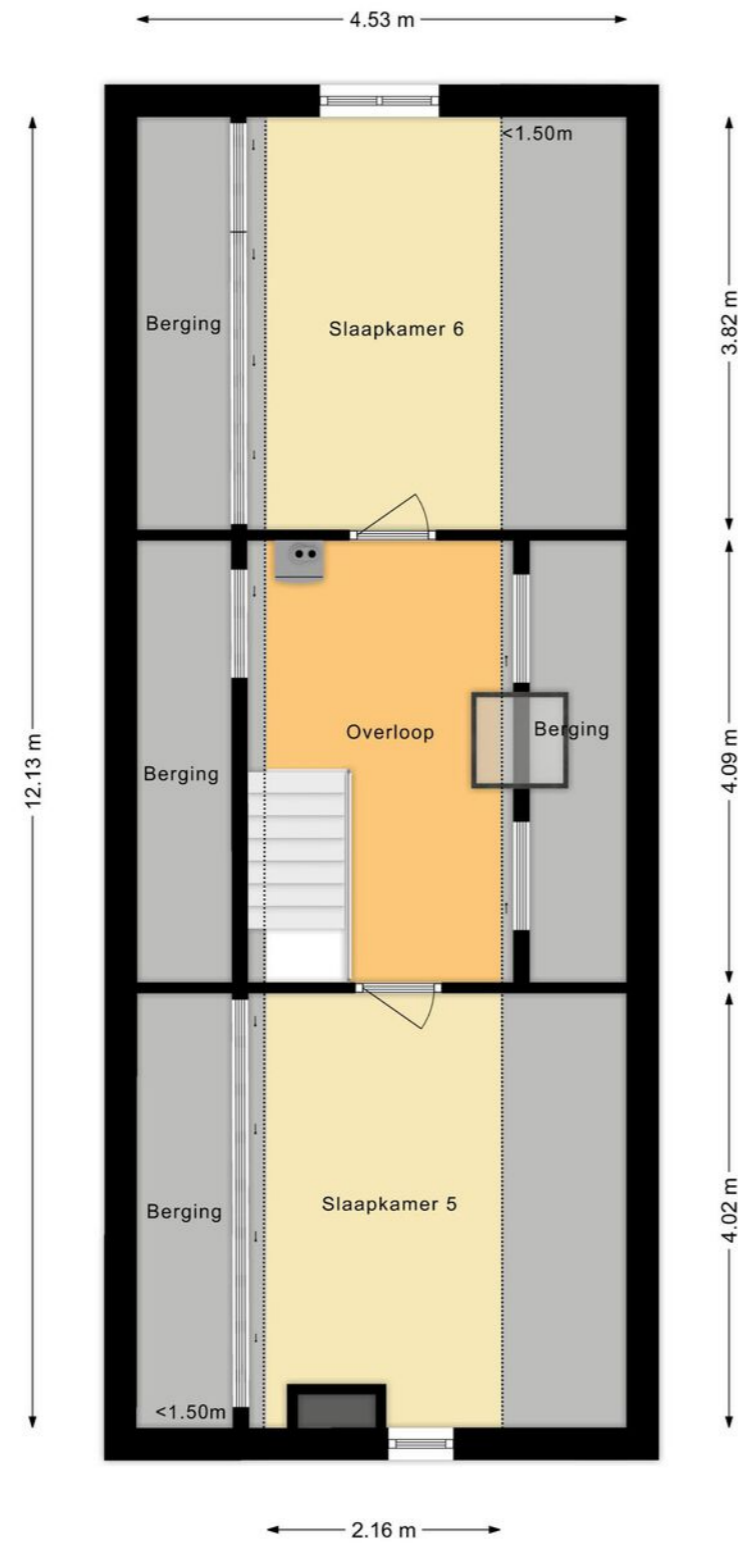
Plattegrond

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 K
 Perceel 1836

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 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			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
wood stove	•		
fixed wooden table second floor	•		
Wooden closet in main bedroom	•		
Wooden closet in living room	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Houtkachel	•		
(Gas)kachels	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Oven	•		
Koelkast	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Quooker	•		
wall fixation for knives	•		
Steam oven	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Planchet	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Screens	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuus/buitenberging	•		

Belangrijke informatie

Op een fantastische plek aan de Amstel ligt deze zeer ruime half VRIJSTAANDE woning met garage en heerlijk ruime, beschutte tuin. De woning (2002) heeft een lichte living, een mooie keuken en maar liefst 6 royale slaapkamers. De centrale ligging en bereikbaarheid zijn ook ideaal te noemen. Met de auto ben je binnen 20 minuten op Schiphol! Een prachtig, goed onderhouden huis op een ideale plek.

Loop je met ons mee?

Begane grond:

We zetten de auto onder de carport of in de garage en bereiken via de voordeur de woning. Je kunt de woning ook via de inpandige garage binnen gaan. Entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de speels ingedeelde U-vormige woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft het zitgedeelte met schouw en houtkachel aan de voorzijde. Je treft hier drie raampartijen aan. Aan de achterzijde is de ruime keuken met spoeliland (Quooker) en eetbar gesitueerd. De keuken heeft veel opbergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Ter hoogte van de keuken bevinden zich een raam en een schuifpui naar het zonneterras van de tuin. Op de vloer van de begane grond liggen lichte tegels met eronder vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Via de open trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we vier slaapkamers en twee badkamers aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van vaste kasten en een eigen badkamer. Hier tref je een wastafel met spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche aan. De tweede badkamer ligt ernaast. Deze is voorzien van een combinatie ligbad/douchecabine, een zwevend toilet en wastafel met spiegel. Tegenover de badkamers ligt de tweede slaapkamer en de twee overige slaapkamers zijn aan de achterzijde van de verdieping gesitueerd. Er liggen houten vloerdelen en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Tweede verdieping:

Hier tref je nog twee slaapkamers aan en veel afgesloten bergruimte. Deze verdieping heeft voor en achter een raampartij en op de overloop een Velux dakraam. Je treft op de overloop de cv-installatie aan. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.

Garage:

De woning heeft een ruime inpandige garage voorzien van elektra en water. Hier is de aansluiting voor het witgoed te vinden. (Wasmachine en droger blijven achter).

Belangrijke informatie

Tuin:

De woning heeft een smalle voortuin en een diepe, brede, goed verzorgde achtertuin. De tuin heeft aan de woning vast een breed betegeld terras waar je een heerlijke loungeplek kunt realiseren en een eettafel buiten kunt plaatsen om gezellig met familie en vrienden buiten te eten. Je hebt hier uitzicht op een fraai verzorgde en volgroeide tuin met vaste planten, struiken en hagen, bomen en een grasveld. Achter in de beschutte tuin staat een houten berging.

Parkeren:

Onder de carport, in de eigen garage of rond de woning.

Ken je de omgeving al?

Dit zeer ruime half vrijstaande huis (2002) met vrij uitzicht en open ligging is gelegen aan het (vaar)water van de Amstel in de kindvriendelijke buurt Buitengebied Zuid. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je talrijke voorzieningen en diverse culturele faciliteiten aantreft. Ook de supermarkt bevindt zich op fietsafstand. Kinderopvang vind je op loopafstand, terwijl scholen met de fiets goed bereikbaar zijn. Ook de vele sportfaciliteiten van Amstelveen zijn per fiets te bereiken. De bushalte staat op korte loopafstand, terwijl het dichtstbijzijnde NS-station zich op fietsafstand bevindt. Met de auto is de ring A10, met aansluitingen op snelwegen naar alle delen van het land, goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Woongenot: 179m²
- ✔ Perceeloppervlakte 329m²
- ✔ Bouwjaar 2002
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Vrij uitzicht over de polder
- ✔ Gelegen aan vaarwater van de Amstel
- ✔ Mogelijkheid tot aanleggen van eigen boot
- ✔ Lichte, ruime living met schouw en houtkachel
- ✔ Stijlvolle open keuken met inbouwapparatuur
- ✔ Begane grond is voorzien van vloerverwarming
- ✔ 6 royale slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- ✔ Hoofdslaapkamer heeft eigen badkamer
- ✔ Carport en inpandige garage voorzien van elektra en water
- ✔ Voortuin en ruime goed verzorgde achtertuin
- ✔ Groot zonneterras
- ✔ Uitstekende bereikbaarheid (Schiphol vlakbij)
- ✔ De woning staat leeg en kan meteen worden betrokken
- ✔ Veel voorzieningen vlakbij, zoals kinderopvang
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Schiphol vlakbij
- ✔ 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 2002. 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.

Niet-zelfbewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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

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 NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

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.

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, Amsteldijk Zuid 164 A

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