



**Beste
Bert,**

**Rustig gelegen drie-
kamerappartement!**

Amsterdam

Leusdenhof 207

 **bertvanvulpden**
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 € 345.000 k.k.

Woonoppervlakte
78 m²

Inhoud
256 m³

Bouwjaar
1976

Energielabel
B

De woonkamer

De sfeervolle woonkamer is groot genoeg voor een ruime zithoek, een eettafel en een werkplek.



De keuken



Voorin in de ruimte tref je de open keuken aan. De L-vormige keuken heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Je treft er een eetbar aan met uitzicht op het balkon en de groene omgeving.





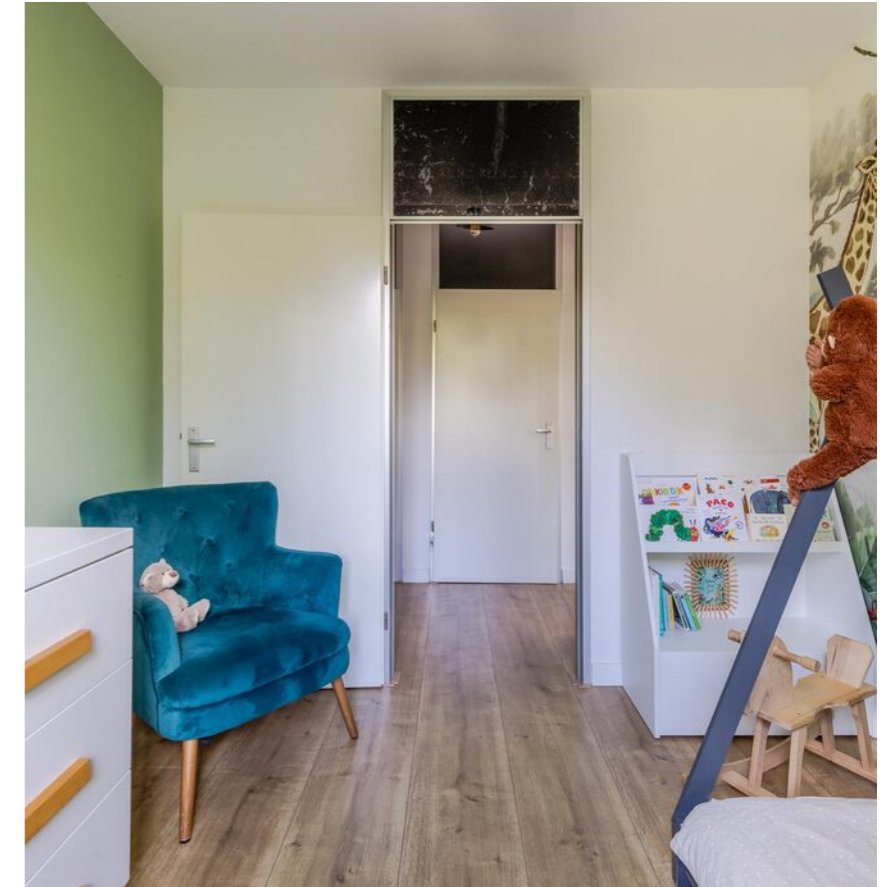
Amsterdam, Leusdenhof 207

bertvanvulpen.nl

De slaapkamers



De hal geeft toegang tot beide slaapkamers. De master slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een kastenwand en een kingsize bed. Daarnaast is er ook een comfortabele tweede slaapkamer. Beide kamers genieten van een uitstekende lichtinval.

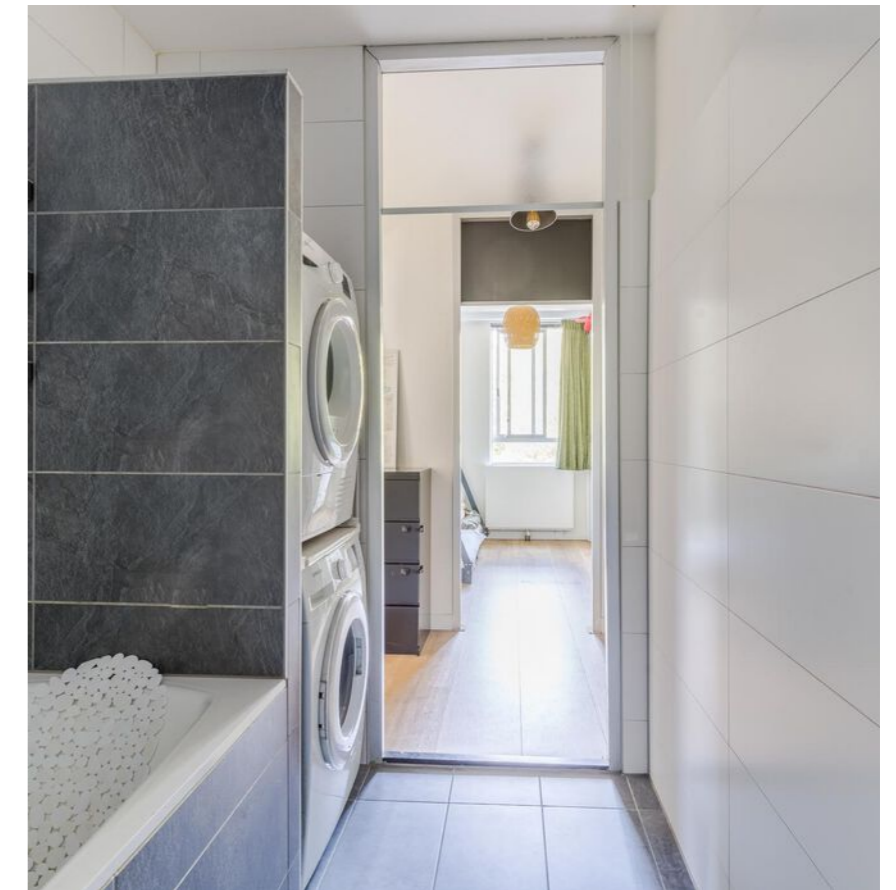


De badkamer en het toilet



In de hal toegang tot de beide slaapkamers

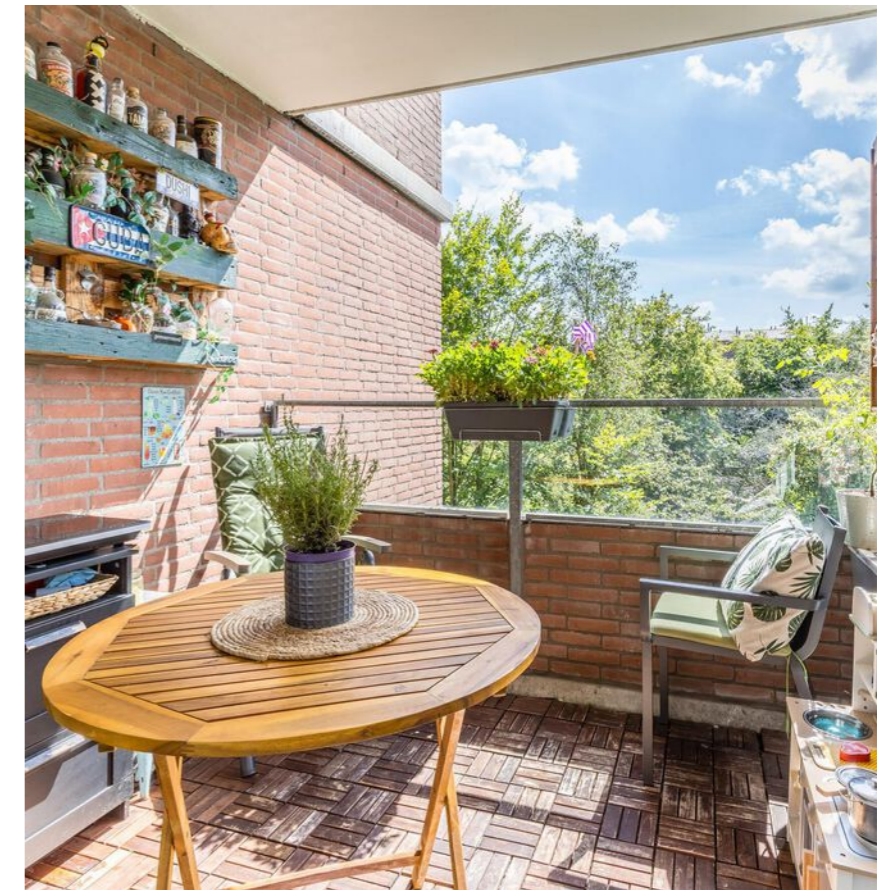
De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een designradiator en een ligbad met hand- en regendouche. Ook de aansluiting voor het witgoed tref je hier aan.



Het balkon



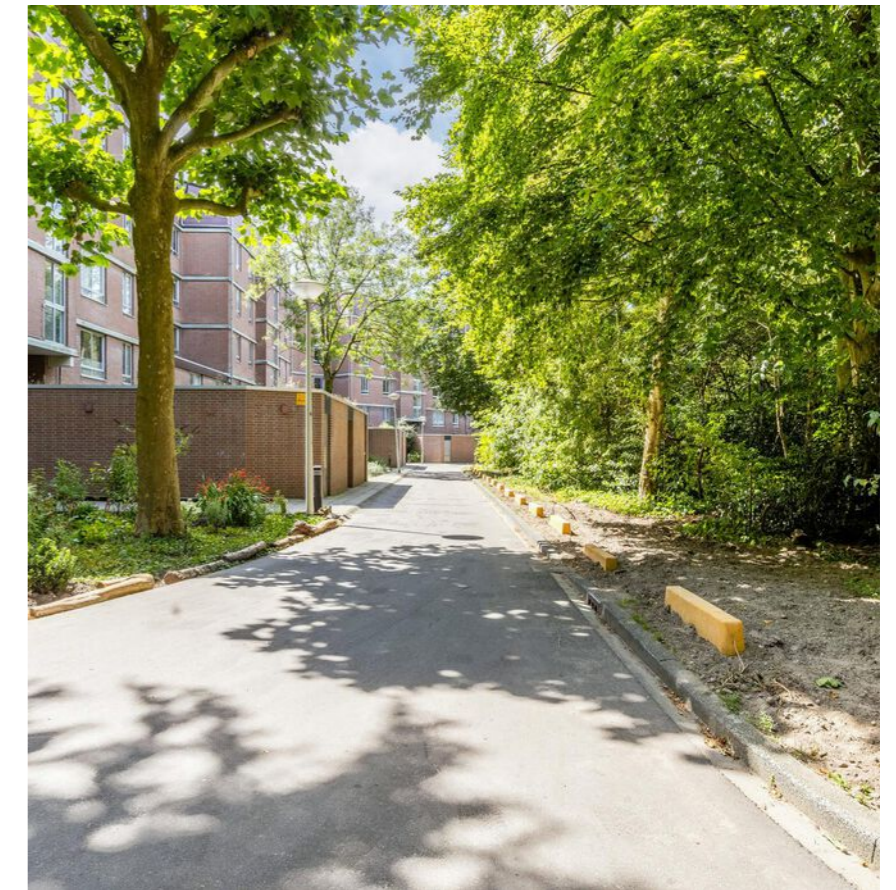
De speels ingedeelde woonkamer heeft aan de voorzijde drie hoge raampartijen en ter hoogte van de keuken een toegangsdeur tot een inpandig balkon. Op het overkapt balkon kun je er een fijne loungeplek realiseren en is ruimte voor een kind om te spelen.



De omgeving



Dit fijne, sfeervolle appartement (1976) met vrij uitzicht en een open ligging is gelegen aan een rustige weg in de fijne buurt Nellestein. Je woont hier vlakbij het park Gaasperplas. Het centrum bevindt zich op fietsafstand en daar tref je talloze voorzieningen en culturele faciliteiten aan.

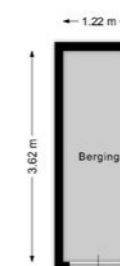


Plattegrond

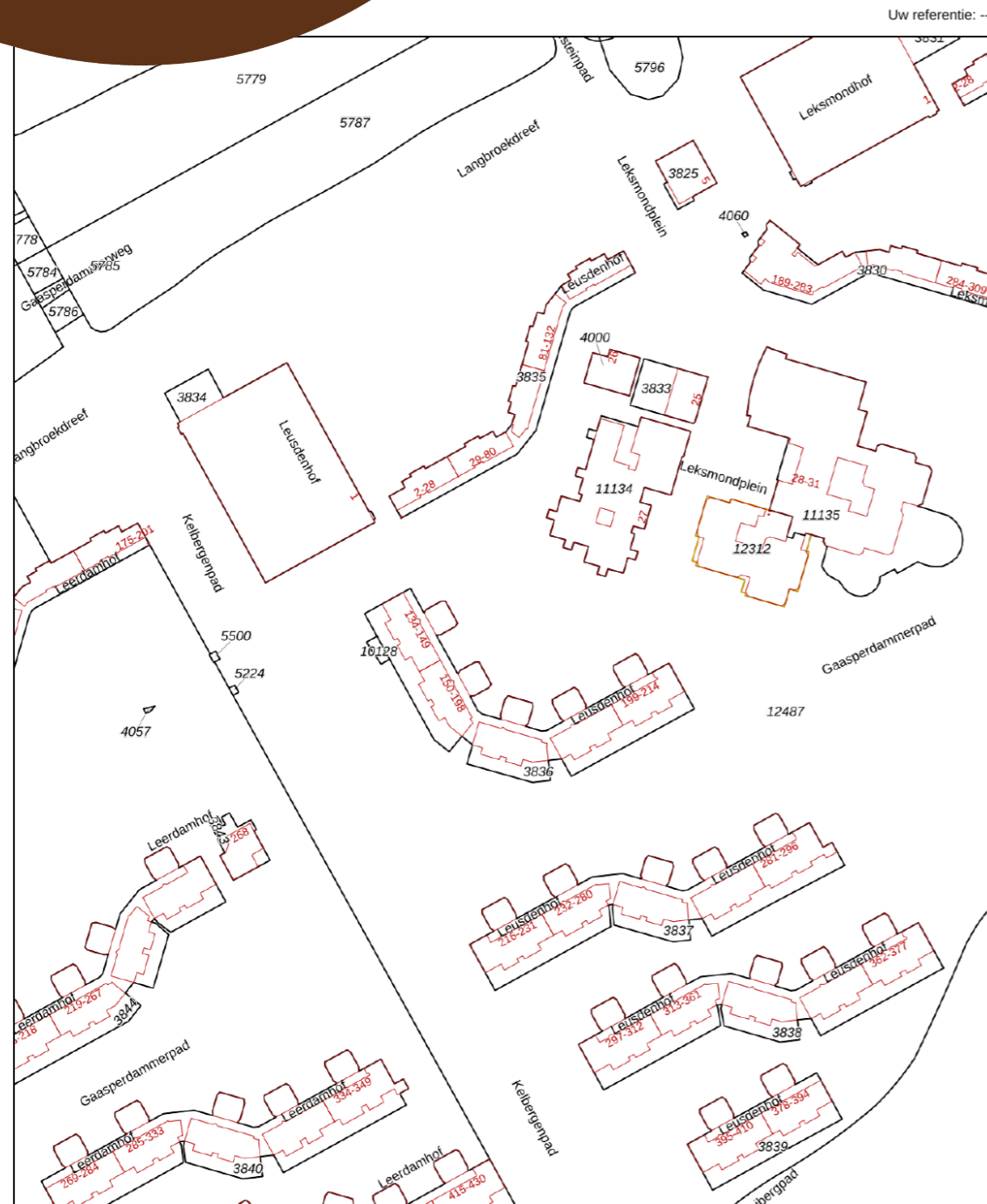
Begane grond

Plattegrond

Berging



Lijst van zaken



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

Schaal 1: 2000
 Kadastrale gemeente Weesperkarspel
 Sectie L
 Perceel 3835

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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.

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Interieur

Losse (hang)lampen		•	
tv-meubel			•
In de opberg kast de planken en de hangkasten. (ho in de woonkamer)	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen			•
Rolgordijnen	•		
Jaloezieen	•		
Laminaat	•		

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
messenstrip aan de muur	•		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherm)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Tuin			
houten vlonders op de grond + balkon planten bak	•		
Buitenverlichting	•		

Belangrijke informatie

Buitenkans! Rustig gelegen 3-kamerappartement op fietsafstand van het bruisende centrum van Amsterdam!

In een rustige, groene omgeving ligt dit goed onderhouden en praktisch ingedeeld appartement met inpandig balkon met vrij uitzicht. Een heel fijne woning in een kleinschalig, netjes onderhouden complex. Je woont hier vlakbij de Gaasperplas waar je heerlijk kunt recreëren. De woning heeft een ruime, lichte woonkamer met open keuken en twee fijne slaapkamers en keurig sanitair. Je auto kun je altijd kwijt in de eigen parkeergarage. Dat is fijn thuiskomen! De woning is toegankelijk met een lift.

We nemen je mee:

- Woongenot: 78 m2
- Lichte, sfeervolle woonkamer met open keuken
- L-vormige keuken met eetbar en inbouwapparatuur
- Twee fijne slaapkamers
- Keurig sanitair met o.a. een ligbad
- Drempelloze vloer
- Gelegen in fijne kindvriendelijke buurt
- Berging op de begane grond
- Goed geïsoleerd. Energielabel: B
- Eigen parkeergarage
- Lift en trappenhuis

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Nette gezamenlijke entree met bel en intercom, trappenhuis en lift.

Appartement:

De lift brengt ons bij de voordeur van de woning op de 3de verdieping. Entree met garderobe en meterkast, hal met toegang tot de beide slaapkamers, het zwevende toilet met fonteintje, de badkamer en de woonkamer met open keuken. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, een designradiator en een ligbad met hand- en regendouche. Ook de aansluiting voor het witgoed tref je hier aan.

De speels ingedeelde woonkamer heeft aan de voorzijde drie hoge raampartijen en ter hoogte van de keuken een toegangsdeur tot een inpandig balkon. Op het overkapt balkon kun je een fijne loungeplek realiseren en is ruimte voor een kind om te spelen. De sfeervolle woonkamer is groot genoeg voor een ruime zithoek, een eettafel en een werkplek. Voorin in de ruimte tref je de open keuken aan. De L-vormige keuken heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Je treft er een eetbar aan met uitzicht op het balkon en de groene omgeving. In de woonkamer bevindt zich een bergkast. In het appartement liggen drempelloze houten vloerdelen. De woning is dus ook geschikt voor senioren en mindervaliden. De muren en plafonds zijn netjes afgewerkt.

Op de begane grond beschik je over een (fietsen)berging.

Belangrijke informatie

Parkeren:

In de eigen parkeergarage en rond de woning. In de parkeergarage zijn twee laadpalen voor elektrische auto's beschikbaar.

Ken je de omgeving al?

Dit fijne, sfeervolle appartement (1976) met vrij uitzicht en een open ligging is gelegen aan een rustige weg in de fijne buurt Nellestein. Je woont hier vlakbij het park Gaasperplas. Het centrum bevindt zich op fietsafstand en daar tref je talloze voorzieningen en culturele faciliteiten aan. De supermarkt bevindt zich op loop- of korte fietsafstand. Kinderopvang en scholen vind je eveneens op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar.

De bushalte staat op korte loopafstand en diverse NS-stations zijn met de fiets in korte tijd bereikbaar. Met de auto ben je snel op de snelweg A9, die aansluit op de A2 richting Utrecht en de A1 naar het oosten van het land. Ook de ring A10 is goed te bereiken.

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden en sfeervol 3-kamerappartement met inpandig balkon
- ✔ Rustig gelegen in groene kindvriendelijke omgeving
- ✔ Kinderopvang, scholen en supermarkt op loopafstand
- ✔ Vlakbij de Gaasperplas
- ✔ Bruisende centrum van Amsterdam per fiets bereikbaar
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Eigen plek in parkeergarage
- ✔ De woning is belast met erfpacht

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 1976. 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 gebruiksoverflakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvulling op artikel 18.3 appartement 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 18 (appartement) 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.**



Hypotheken 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.



Hypotheek

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

Amsterdam, Leusdenhof 207

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