



**Beste  
Bert,**

**Wat een ruime  
HOEKWONING!**

**Amstelveen**

Kromoord 15

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheken

# 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 € 725.000,-- k.k.**



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

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

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

Energielabel  
**C**

# De keuken



Aan de voorzijde tref je de ruime U-vormige keuken aan. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Je kookt hier elektrisch. Op de vloer liggen grote antracietkleurige tegels met eronder vloerverwarming.



# De woonkamer

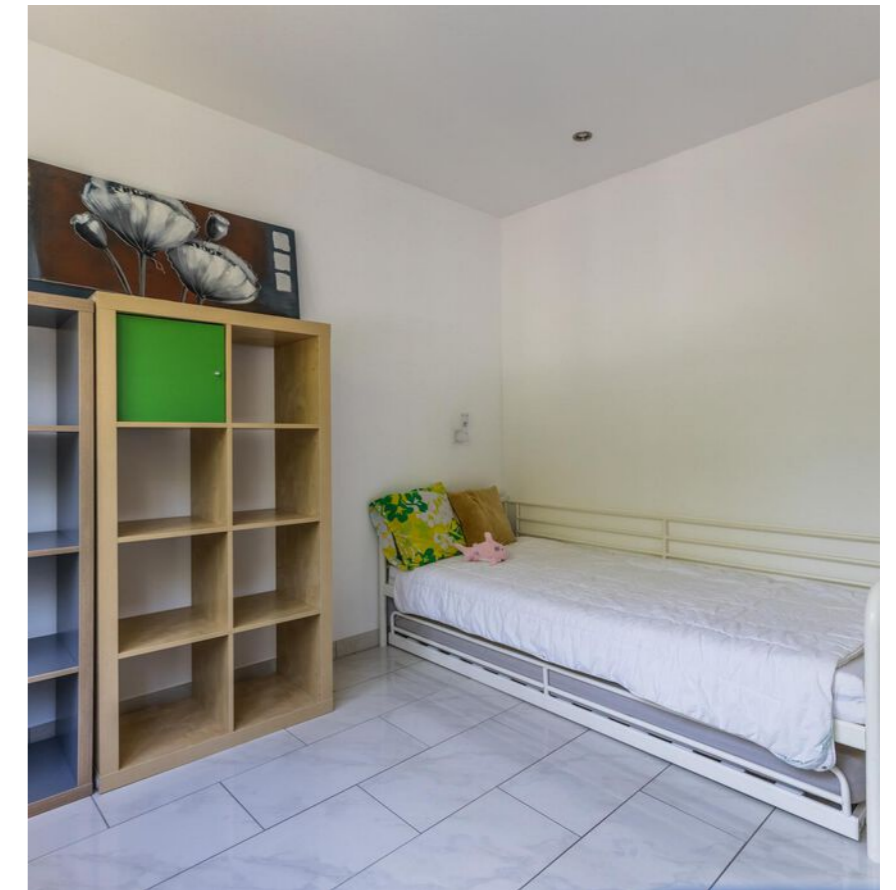
De lichte, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een raampartij en een schuifpui naar de tuin.



# Eerste verdieping



Hier zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer te vinden.  
De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een dakuitbouw met raampartijen met openslaande deuren en een Frans balkon.  
De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer.

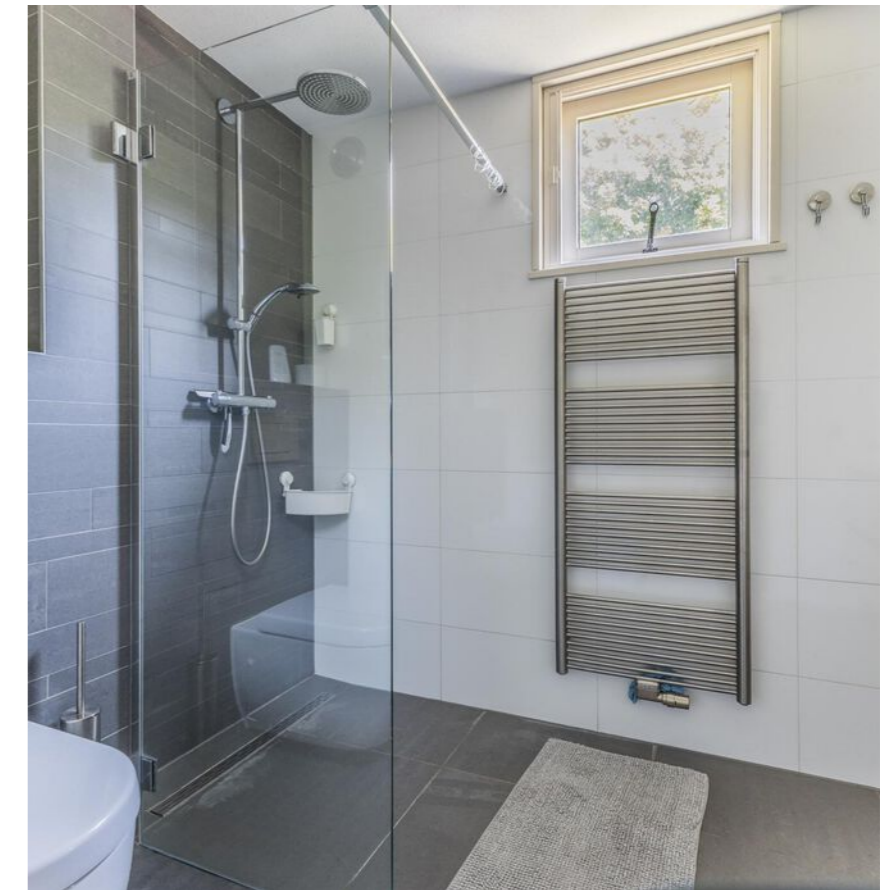


# De badkamer



In de badkamer tref je een badmeubel met dubbele wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche aan.

De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

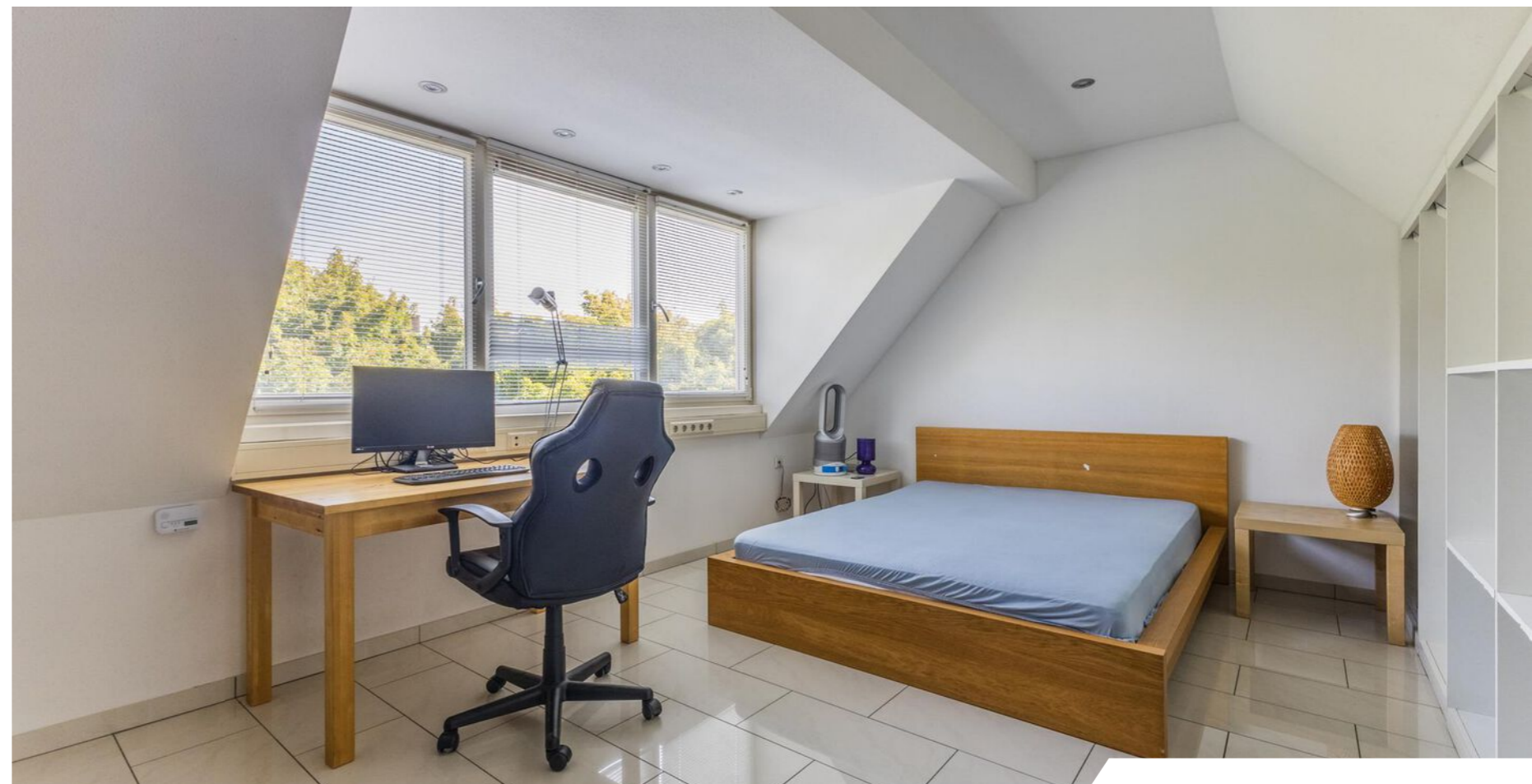
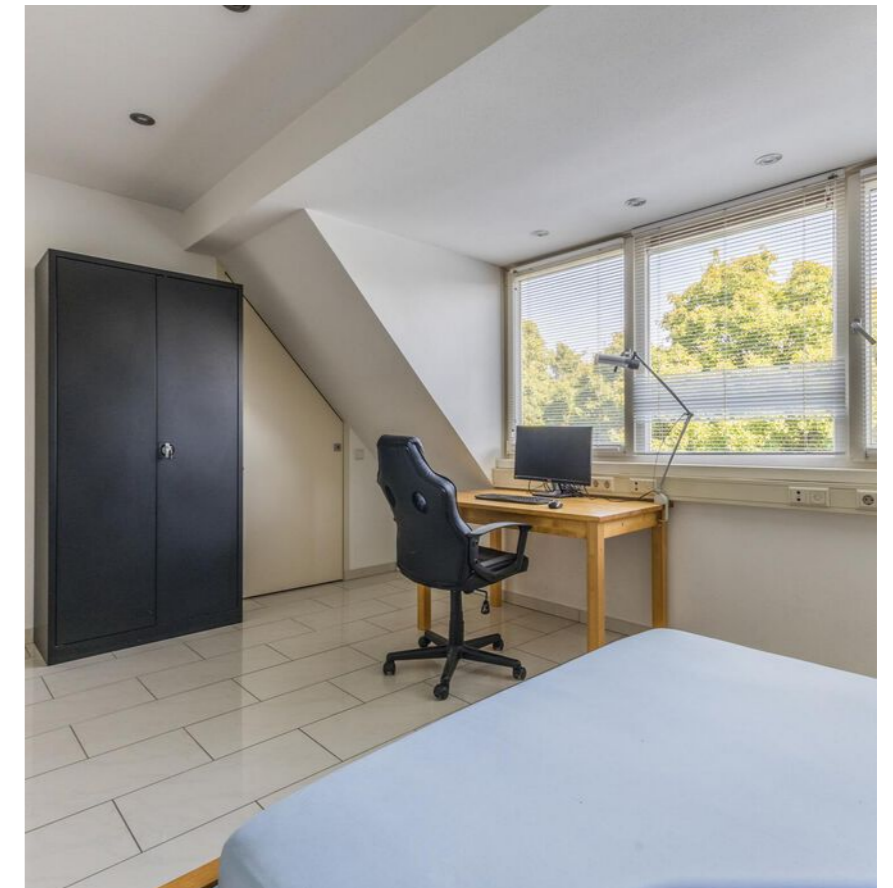


## Tweede verdieping



Via de open trap bereik de derde slaap-/werkkamer. Deze kamer heeft een dakkapel en je treft hier tevens veel afgesloten bergruimte aan.

In alle slaapkamers liggen lichte tegels op de vloer en in de plafonds zijn inbouwspots verwerkt.



# De tuin



Het huis heeft een deels groene, deels betegelde voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin is geheel omhaagd en er is plaats voor een fijne loungeplek en om een eettafel buiten te plaatsen om gezellig met vrienden en familie buiten te eten in de zomermaanden.





# De garage



De woning heeft een eigen inpandige garage met elektra. De garage heeft een toegangsdeur naar de achtertuin en naar de keuken. Je treft hier ook de aansluitingen voor het witgoed aan.



# De omgeving



Deze mooie hoekwoning (1990) is gelegen aan een rustige weg in de veilige, kindvriendelijke buurt Waardhuizen Middenhoven. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je talrijke voorzieningen en diverse culturele faciliteiten aantreft.



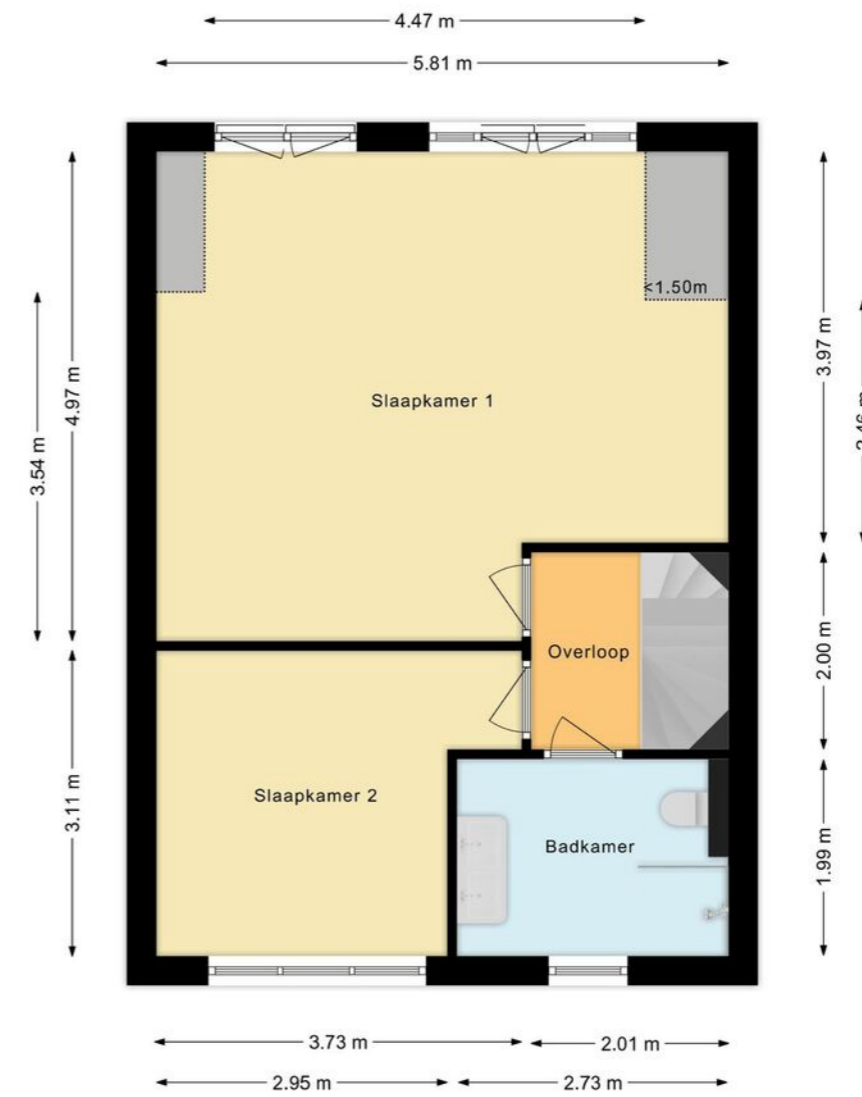
# Plattegrond

Begane grond



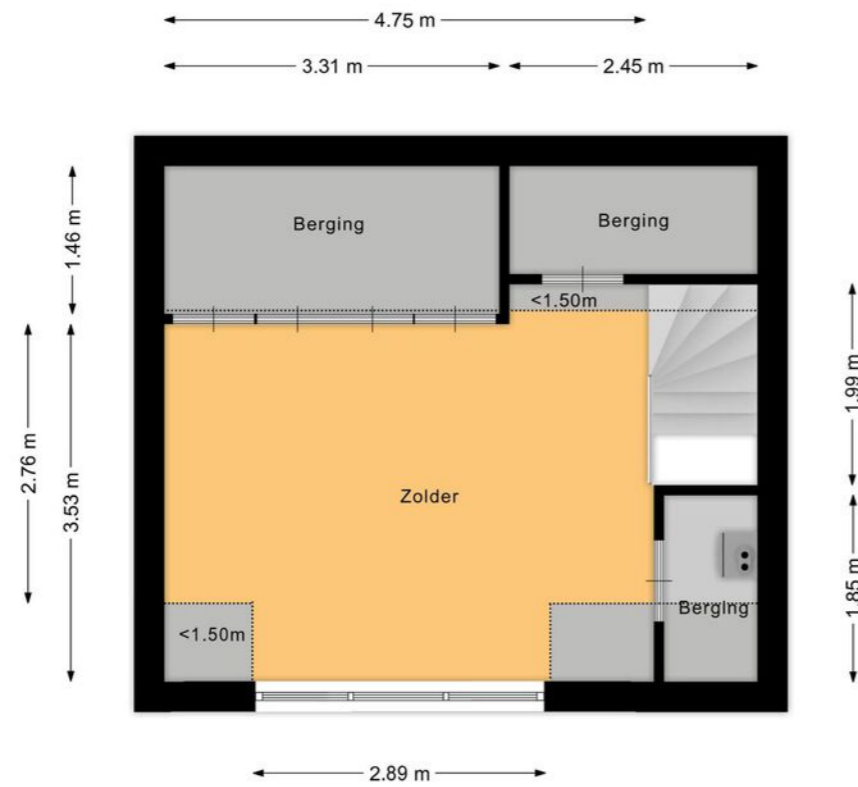
# Plattegrond

Eerste verdieping

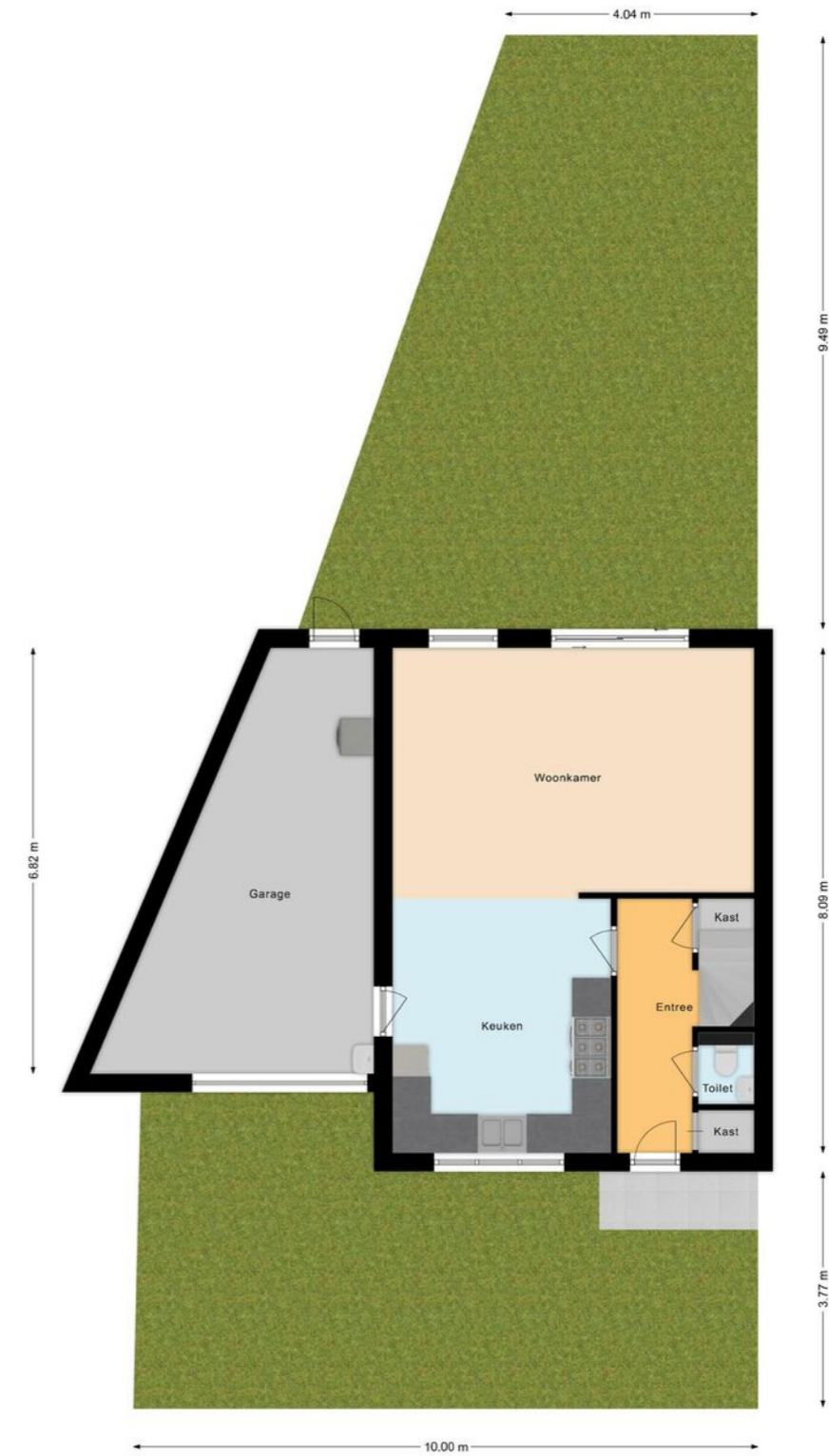


# Plattegrond

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 M  
 Perceel 5235

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 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	N.v.t
<b>Woning - Interieur</b>				
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				•
<b>Woning - Keuken</b>				
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			•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	•			
Toiletrolhouder				•
Toiletborstel(houder)				•
Fontein	•			
Ligbad				•
Jacuzzi/whirlpool				•
Douche (cabine/scherm)	•			
Stoomdouche (cabine)				•
Wastafel				•
Wastafelmeubel	•			
Planchet				•
Toiletkast				•
Badkamer Toilet	•			
Badkamer Toiletrolhouder				•
Badkamer Toiletborstel(houder)				•
Sauna met toebehoren				•

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
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				•
<b>Tuin</b>				
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

Op een unieke plek in een ruim opgezette buurt is deze mooie HOEKWONING met inpandige garage te koop. De inpandige garage kan simpel worden omgevoerd tot woonoppervlakte of andere doeleinden!

#### Garage:

Luxe garage/bijkeuken met elektrische garagedeur. Hier is ook de aansluiting voor de was-en droogmachine. Deze ruimte is ideaal voor meerdere doeleinden, makkelijk bij de leefruimte te betrekken omdat alle aansluitingen aanwezig zijn zoals water, elektra, internet- en TV-aansluiting en spotverlichting. Woonoppervlakte conform NEN2580 is exclusief de garage!

Het huis heeft een eigen oprit, een voortuin en een diepe, zonnige achtertuin. De woning is goed geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming en een nieuwe keuken. Ook de ligging is ideaal te noemen, je hebt hier alle voorzieningen dichtbij en je bent in korte tijd op alle uitvalswegen.

Is je interesse gewekt?

We nemen je mee:

- Woongenot: 113,6 m2
- Inpandige garage kan simpel worden omgevoerd tot woonoppervlakte of andere doeleinden
- Lichte, ruime tuingerichte woonkamer
- Nieuwe open keuken met inbouwapparatuur
- Vloerverwarming begane grond, badkamer en

garage

- Tuin op het Zuid-Westen
- Twee royale slaapkamers op eerste verdieping
- Ruime zolderverdieping (derde slaapkamer)
- Dakopbouw met Frans balkon op de eerste verdieping
- Dakkapel op de tweede verdieping
- Eigentijds sanitair
- Eigen oprit, voor- en achtertuin
- Rustige, kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op de eigen oprit of in de garage en bereiken via de voortuin de overkapt voordeur. Entree met meterkast, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, bergkast en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een raampartij en een schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde tref je de ruime U-vormige keuken aan. De keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Je kookt hier elektrisch. Op de vloer liggen grote antracietkleurige tegels met eronder vloerverwarming. De muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt. Via de keuken is de garage bereikbaar.

# Belangrijke informatie

## Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van deze verdieping. Hier zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer te vinden. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een dakopbouw met raampartijen met openslaande deuren en een Frans balkon. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde, naast de badkamer. De kamers zijn keurig afgewerkt. In de badkamer tref je een badmeubel met dubbele wastafel en spiegel, een zwevend toilet en een inloopdouche aan. De badkamer is voorzien van vloerverwarming.

## Tweede verdieping:

Via de open trap bereik de derde slaap-/werkkamer. Deze kamer heeft een dakkapel en je treft hier tevens veel afgesloten bergruimte aan. In alle slaapkamers liggen lichte tegels op de vloer en in de plafonds zijn inbouwspots verwerkt.

## Tuin:

Het huis heeft een deels groene, deels betegelde voor- en achtertuin. De zonnige achtertuin (Zuid-West) is geheel omhaagd en er is plaats voor een fijne loungeplek en om een eettafel buiten te plaatsen om gezellig met vrienden en familie buiten te eten in de zomermaanden. Aan de achtergevel tref je een zonnenscherm aan, zodat je ook altijd in de schaduw kunt zitten.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Uitstekend onderhouden HOEKwoning met garage en tuin
- ✔ Elektrische binnen en buitenzonwering (afstandsbediening)
- ✔ In elke kamer is een UTP en COAX aansluiting aanwezig
- ✔ Vernieuwde groepenkast (12 groepen)
- ✔ Woning is geheel voorzien van sfeervolle inbouwspotverlichting
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Rustig gelegen in fijne, ruim opgezette buurt
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Centrale ligging dichtbij alle voorzieningen
- ✔ Uitvalswegen uitstekend bereikbaar
- ✔ 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 hypothe(e)k(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 1990. 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 bewonersclausule

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 NRVV, 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 geldverstrekkende 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.**



# 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.



#### 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, Kromoord 15

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**