



**Beste  
Bert,**

**Wat een unieke kans!**

**Amsterdam**

Leksmondhof 323 + PP

 **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 € 285.000 k.k.

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

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

Bouwjaar  
**1979**

Energielabel  
**B**

# De woonkamer

De lichte woonkamer biedt een weids uitzicht over bomen en geeft toegang tot een zonnig balkon op het zuidwesten.



# De keuken



Achter in de woonkamer bevindt zich de open keuken met eetbar. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, oven en inductiefornuis.





Amsterdam, Leksmundhof 323 + PP

[bertvanvulpen.nl](https://bertvanvulpen.nl)

# De slaapkamers

Tegenover de slaapkamers bevindt zich een gesloten garderobekast met witgoed aansluitingen.



# Het sanitair



Aan het eind van de gang is een zwevend toilet met fonteintje te vinden.

De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, inbouwspots en een inloopdouche met hand- en regendouche.



## Balkon en de omgeving



Dit mooie appartement (1979) met vrij uitzicht is gelegen op een rustige locatie in de L-buurt, pal naast de Gaasperplas. Deze groenrijke omgeving is perfect om te wandelen en in de zomer kan je zwemmen in de Gaasperplas.



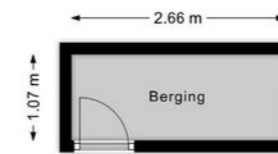


# Plattegrond

Appartement

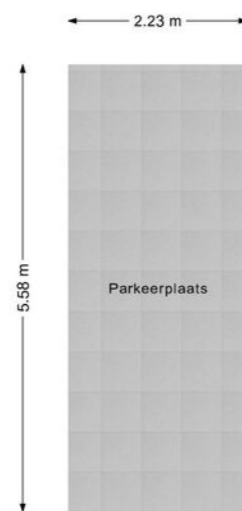
# Plattegrond

Berging



# Plattegrond

Parkeerplaats



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle planken inloopkast	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen			•
- lamellen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	•		
- kapstok		•	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- combi-oven/combimagnetron		•	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie		•	
- vaatwasser	•		
- koffiezetapparaat		•	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- fontein	•		
- Planken	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- wastafelmeubel	•		
- toiletkast	•		
- Regendouche	•		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Bamboe hek balkon	•		

# Belangrijke informatie

Unieke kans! Op een geweldige locatie in een rustige groene omgeving ligt dit goed onderhouden 3-kamerappartement met zonnig balkon op het zuidwesten. De woning ligt op de vijfde verdieping en biedt een vrij uitzicht. Je treft hier een lichte woonkamer met open keuken aan, twee slaapkamers, ruime garderobekast en een moderne badkamer en toilet. Je hebt hier nooit parkeerproblemen, want je auto parkeer je op je eigen plek in de afgesloten parkeergarage. Geniet van de ideale combinatie van stadsleven en natuur met deze voordelige ligging. Je bereikt het bruisende centrum van Amsterdam in slechts 20 minuten met de metro of binnen een half uur op de fiets. Bovendien is de locatie ook zeer gunstig gelegen ten opzichte van verschillende snelwegen. Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en plan snel een bezichtiging!

We nemen je mee:

- Woongenot: 70,2 m<sup>2</sup>
- Lichte living met open keuken én bar
- Twee slaapkamers
- Het zonnige balkon ligt op het zuidwesten
- Bereikbaar met de lift
- Vrij uitzicht op het bosrijke gebied van de Gaasperplas
- Fraaie, moderne badkamer met regendouche
- Ruime garderobekast met wasmachine- en drogeraansluiting
- Kinderopvang en scholen op een steenworp afstand
- Met de metro binnen 20 minuten in het centrum van Amsterdam en met de fiets binnen een half uur

- Eigen plek in de parkeergarage
- 2 externe bergruimtes

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Een gesloten entree met bel en intercom leidt naar de gezamenlijke hal met lift en trappenhuis.

Appartement:

Met de lift bereik je op de vijfde verdieping de voordeur van deze prachtige woning. Bij binnenkomst vind je een L-vormige entree met garderobe- en meterkast. Rechts van de entree bevindt zich de woonkamer met open keuken en eetbar. De gang leidt naar twee keurig afgewerkte slaapkamers. Tegenover de slaapkamers bevindt zich een gesloten garderobekast met aansluitingen voor wasmachine en droger. Aan het eind van de gang is een zwevend toilet met fonteintje te vinden. De badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegel, inbouwspots en een inloopdouche met hand- en regendouche. Zowel de badkamer als separaat toilet zijn compleet vernieuwd in 2018.

# Belangrijke informatie

De lichte woonkamer biedt een weids uitzicht over bomen en geeft toegang tot een zonnig balkon op het zuidwesten. Hier kun je al vroeg in het jaar en gedurende de hele dag van de zon genieten. Achter in de woonkamer bevindt zich de open keuken met eetbar. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, oven en inductiefornuis.

Dit appartement beschikt over houten vloerdelen en strak afgewerkte muren. Je hebt de beschikking over 2 externe bergruimtes, een extra bergruimte boven naast de lift en een box op de begane grond met elektra-aansluiting.

Parkeren:

Je hebt een eigen plek in de gezamenlijke parkeergarage.

Ken je de omgeving al?

Dit mooie appartement (1979) met vrij uitzicht is gelegen op een rustige locatie in de L-buurt, pal naast de Gaasperplas. Deze groenrijke omgeving is perfect om te wandelen en in de zomer kan je zwemmen in de Gaasperplas. Een ideale plek als je van de natuur houdt! Niettemin ben je met de metro binnen 20 minuten in het centrum. Met de fiets doe je er een half uur over. Kinderopvang en scholen bevinden zich op een steenworp afstand. De Poort, het winkelcentrum van zuidoost bevindt zich op 10 minuten fietsen. Zuidoost stimuleert bewegen daarom zijn er diverse sportfaciliteiten in de buurt. Om de hoek zijn een gratis tennisbaan en fitness toestellen te vinden.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden, praktisch ingedeeld 3-kamerappartement.
- ✔ Zonnig breed balkon op het zuidwesten.
- ✔ Energielabel: B
- ✔ Vrij uitzicht over een groene omgeving.
- ✔ Geweldige ligging vlak bij de Gaasperplas.
- ✔ Centrum van Amsterdam snel en goed bereikbaar.
- ✔ Supermarkt, kinderopvang en scholen op loopafstand.
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer.
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar.
- ✔ Eigen parkeerplek in parkeergarage.
- ✔ De woning is belast met erfpacht.
- ✔ De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht, daardoor weet je precies welk jaarlijks bedrag je kwijt bent vanaf 2026.
- ✔ Servicekosten: € 196,80 + €12,91 voor de parkeerplaats per maand.

# 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 1979. 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.

## 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) of 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 NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis of 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.

## Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al bijna zevenentwintig 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.**



Amsterdam, Leksmondhof 323 + PP

## 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**