



**Beste
Bert,**

**Wat een goed
onderhouden woning!**

Amsterdam

J.G. Suurhoffstraat 9

 **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 € 495.000 k.k.

Woonoppervlakte
109 m²

Inhoud
378 m³

Perceeloppervlakte
129 m²

Energielabel
C

De woonkamer

De sfeervolle woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij en openslaande deuren naar de tuin.



De keuken



Aan de voorzijde tref je de dubbele rechte keuken aan. De keuken (Geba) heeft lichtgrijs gemarmerde fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een keramische kookplaat en een koel/vriescombinatie.





Amsterdam, J.G. Suurhoffstraat 9

bertvanvulpen.nl

De eerste verdieping

Naast twee ruime en lichte slaapkamers is er een badkamer met o.a. een jacuzzi, een douchecabine en een zwevend toilet.



De tweede verdieping



Hier is slaapkamer nummer drie te vinden, alsmede veel bergruimte. De slaapkamer heeft een brede raampartij. Ook tref je de aansluitingen voor het witgoed hier aan. Deze verdieping zou kunnen worden uitgebreid met een dakkapel en een vierde slaapkamer.





De achtertuin

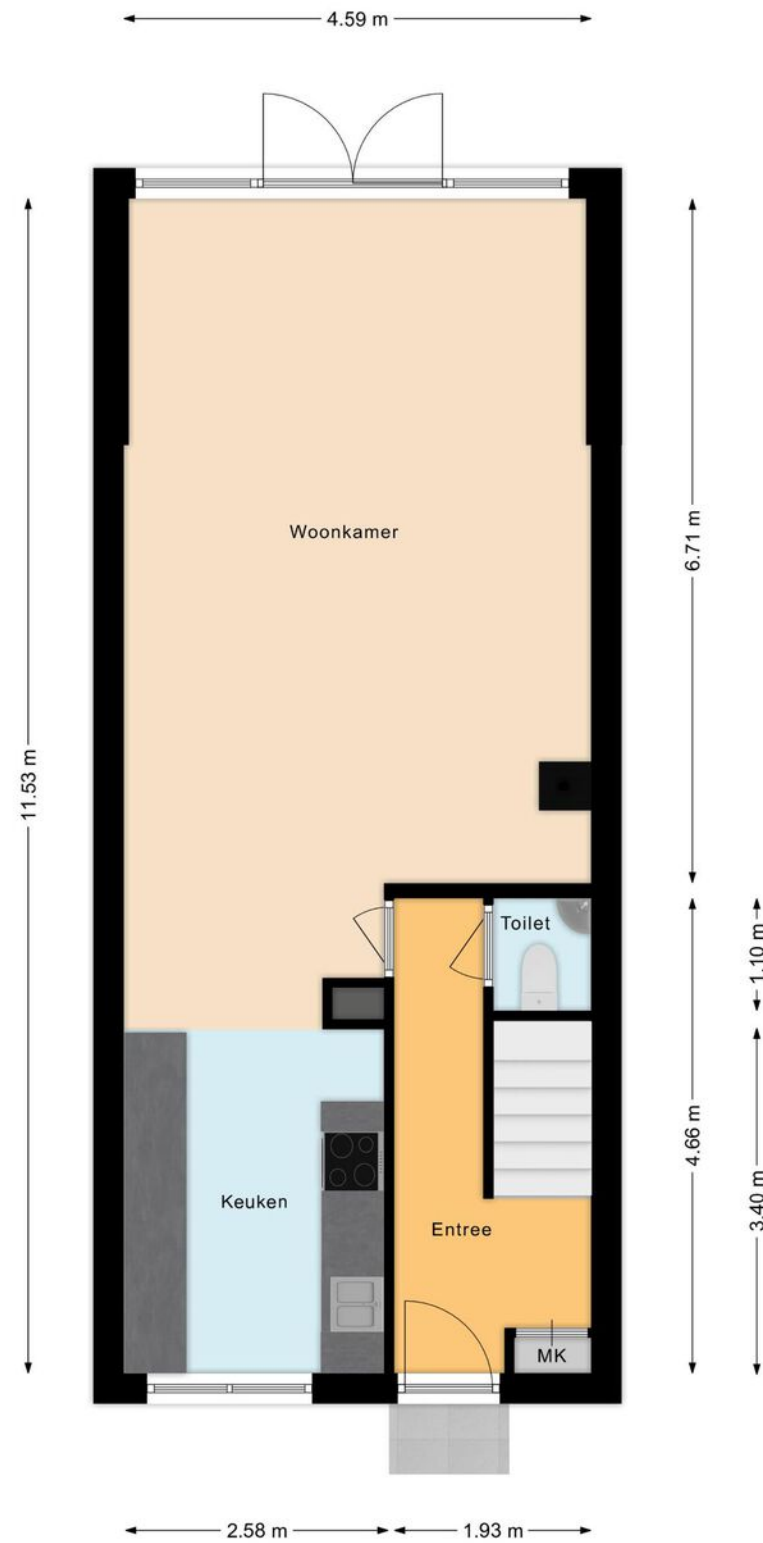


Er is een diepe betegelde achtertuin met fraaie groene haag en groene borders, gelegen op het zuiden. De tuin heeft een houten vlonder aan het water met vrij uitzicht op een groene omgeving. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren. In de tuin is ook ruimte om een eettafel te plaatsen.



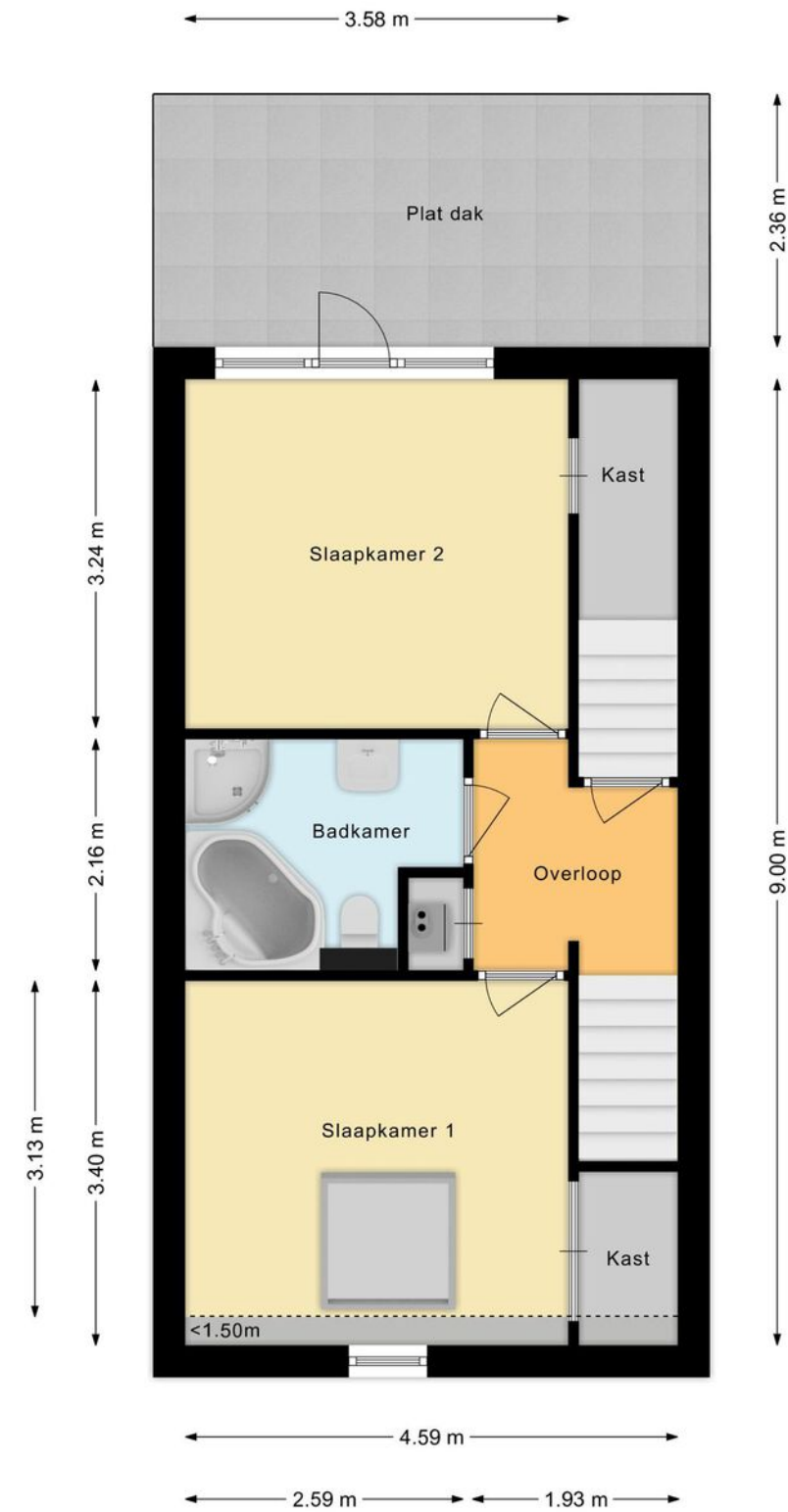
Plattegrond

Begane grond



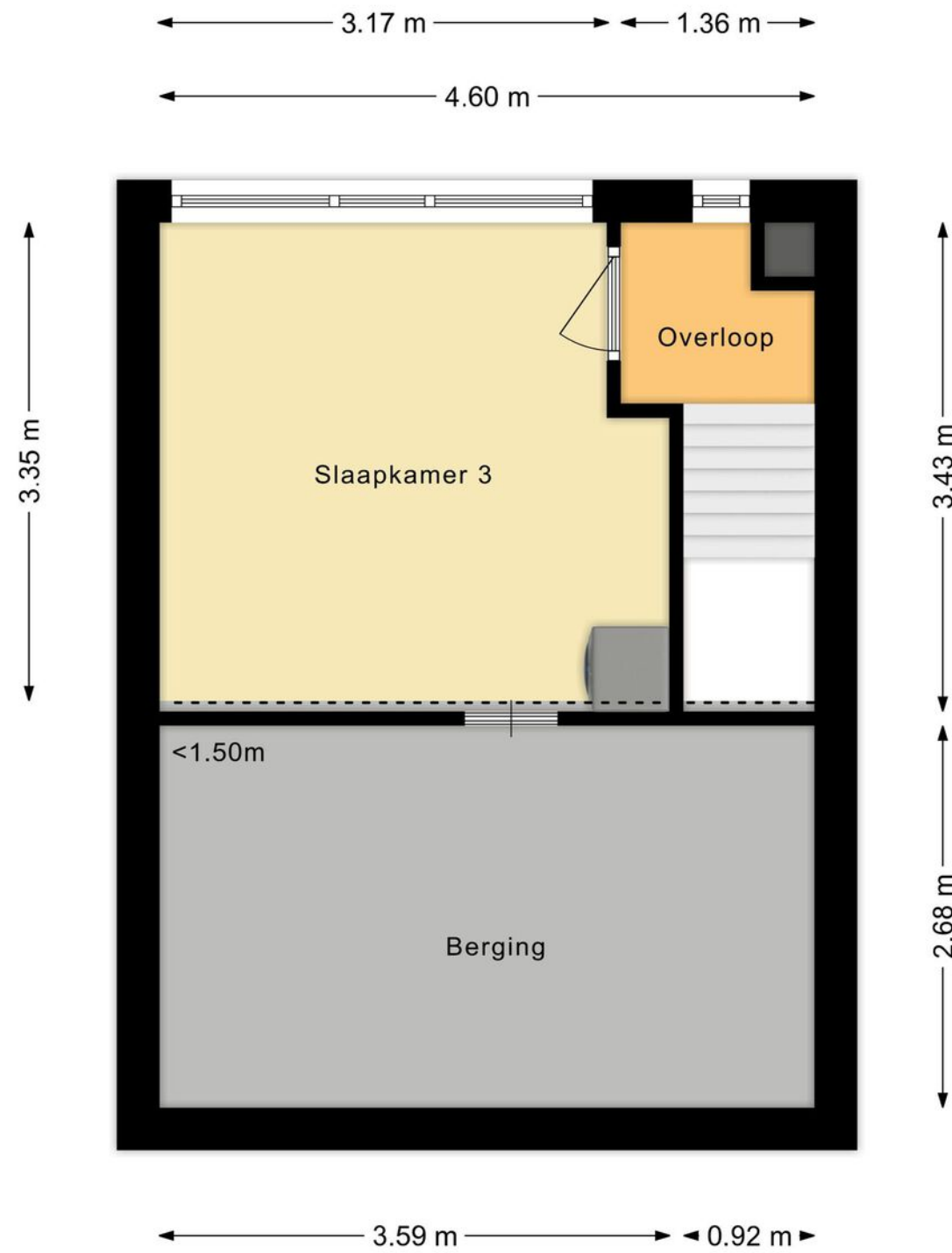
Plattegrond

Eerste verdieping

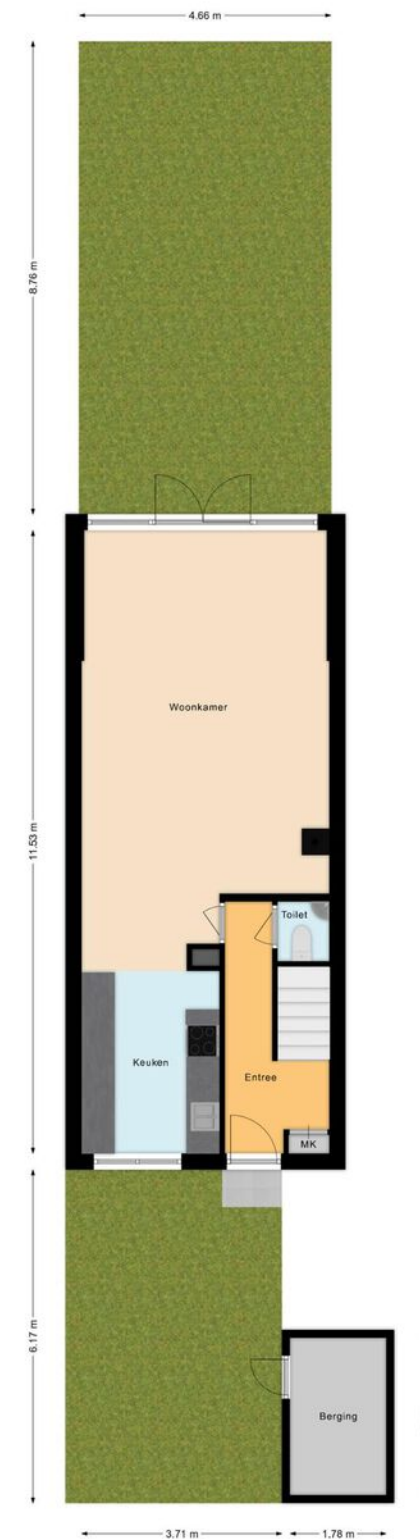


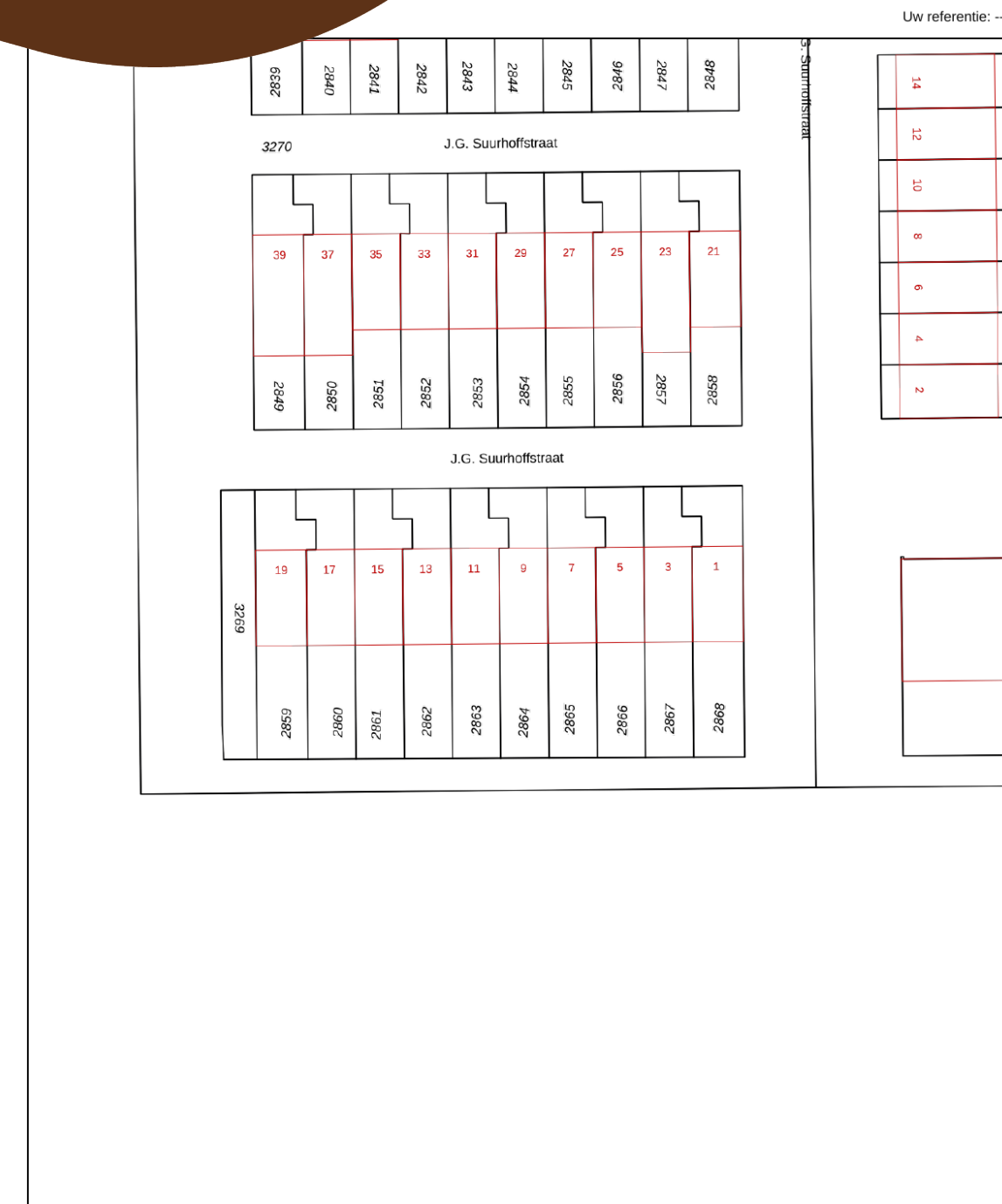
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 2864</p>	
---	--	--

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			
(Gas)kachels	•		
Designradiator(en)	•		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
- losse (hang)lampen		•	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- planken in kasten in slaapkamers en schuur	•		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- overgordijnen		•	
- vitrages		•	
- rolgordijnen	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	•		
- laminaat	•		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	•		
- magnetron	•		
- oven	•		
- koel-vriescombinatie	•		
- vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafelmeubel	•		
- toiletkast	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Screens	•		
Zonwering buiten	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
- boiler	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		

Belangrijke informatie

Op een prachtige plek met een tuin op het zuiden en aan het water ligt deze mooie, goed onderhouden eengezinswoning. Het huis is uniek en veilig gelegen aan een doodlopende straat in een fijne, kindvriendelijke buurt. Het huis bevindt zich in de buurt van park De Kuil in Nieuw-West. De woning heeft een ruime, tuingerichte living, een mooie keuken en comfortabel sanitair. De drie slaapkamers maken de woning compleet. Een heel fijn familiehuis waar je jaren plezier aan kunt beleven.

We nemen je mee:

- Woongenot: 108,6 m²
- Ruime living met moderne open keuken
- Drie slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer
- Comfortabel sanitair met o.a. een jacuzzi
- Voortuin met stenen (fietsen)berging
- Achtertuin op het zuiden met steiger aan het water
- Zonnig dakterras
- Vrij uitzicht
- Centraal gelegen
- In veilige, kindvriendelijke omgeving

Loop je met ons mee?

Via de betegelde voortuin met aangebouwde (fietsen)berging bereiken we de overkapte voordeur. Entree met garderobe en meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, staand toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer met open keuken. De

sfeervolle tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een brede raampartij met roede-verdeling en openslaande deuren naar de tuin. Hier is plaats voor een eettafel en een ruime zithoek. In de woonkamer staat een mooie gaskachel. Aan de voorzijde tref je de dubbele rechte keuken aan. De keuken (Geba) heeft lichtgrijs gemarmerde fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een magnetron, een keramische kookplaat en een koel/vriescombinatie. Op de vloer van de begane grond ligt laminaat en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping: Hier zijn twee ruime slaapkamers te vinden met vaste kasten. Een slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt toegang tot een zonnig dakterras met vrij uitzicht. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde. Het daglicht komt hier via een onderhoudsvrij kunststof Velux dakraam binnen. De licht betegelde badkamer ligt centraal op de verdieping. In de badkamer vind je een badmeubel met wastafel, inbouwspots en spiegelkast, een jacuzzi, een douchecabine met regendouche en massage douchekolom en een zwevend toilet. Op de vloer van de slaapkamers ligt tapijt.

Tweede verdieping:

Hier is slaapkamer nummer drie te vinden, alsmede veel bergruimte. De slaapkamer heeft een brede

Belangrijke informatie

raampartij. Ook tref je de aansluitingen voor het witgoed hier aan. Deze verdieping zou kunnen worden uitgebreid met een dakkapel en een vierde slaapkamer.

Tuin:

De woning heeft een betegelde voortuin met fietsenberging en oprit en een diepe betegelde achtertuin met fraaie groene haag en groene borders, gelegen op het zuiden. De tuin heeft een houten vlonder aan het water met vrij uitzicht op een groene omgeving. Je kunt hier een fijne loungeplek realiseren. In de tuin is ook plaats genoeg om een eettafel te plaatsen en gezellig buiten te eten in de zomermaanden. De zonnige tuin biedt veel privacy. Er zijn op de eerste en tweede verdieping screens geïnstalleerd. Ook is er een elektrisch zonnescherm op de benedenverdieping. (2020) Er is een buitenkraan aanwezig.

Parkeren:

Parkeren op eigen oprit, betaald parkeren en er is een vergunningstelsel van toepassing.

Ken je de omgeving al?

Deze fijne, sfeervolle woning (1990) met vrij uitzicht is gelegen aan een doodlopende straat in de groene en kindvriendelijke wijk Buurt 10. De achtertuin grenst aan het water, waarachter Park de Kuil is gelegen. Om de hoek vind je sportpark De Eendracht, waar je diverse sporten kunt beoefenen.

Kenmerken van de woning

- ✓ Fijne, ruime, goed onderhouden eengezinswoning
- ✓ Eigen oprit en diepe tuin aan het water
- ✓ Vrij uitzicht, achtertuin grenzend aan park
- ✓ In veilige, kindvriendelijke omgeving
- ✓ Sportpark om de hoek
- ✓ Centrale ligging, supermarkt, kinderopvang en scholen vlakbij
- ✓ Energielabel: C
- ✓ Goed openbaar vervoer
- ✓ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✓ De woning is belast met erfpacht. Erfpacht afgekocht tot 31 januari 2040. De huidige eigenaar heeft de overstap naar eeuwigdurende erfpacht gedaan en vastgelegd bij de notaris. De toekomstige canon vanaf 2040 wordt € 698,65 per jaar (plus jaarlijkse indexatie)

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 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.

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 geldverstrekende 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.**

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