



**Beste
Bert,**

**Prachtig gerenoveerd
appartement!**

Amsterdam

Van Boetzelaerstraat 94 H

 **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 € 455.000 k.k.

Woonoppervlakte
56 m²

Inhoud
231 m³

Bouwjaar
1912

Energielabel
D

De woonkamer

Aan de voorzijde is plaats voor een ruime zithoek en in de eetkamer kan een grote eettafel worden geplaatst.



De keuken

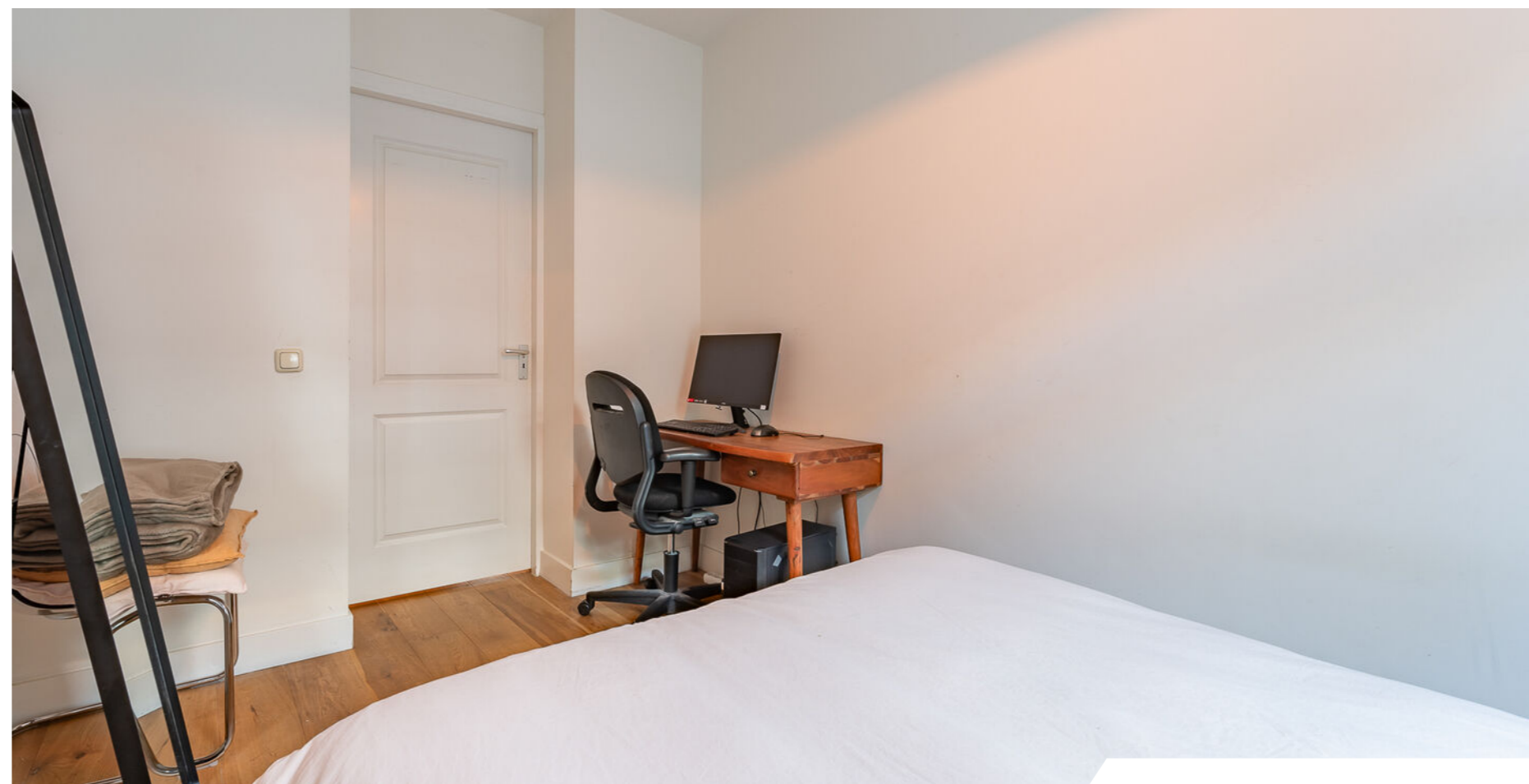


De L-vormige keuken ligt centraal. De keuken heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. De keuken is voorzien van een eetbar voor twee personen.



Slaapkamer & badkamer

De eigentijdse badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, een designradiator en een inloopdouche.



De tuin



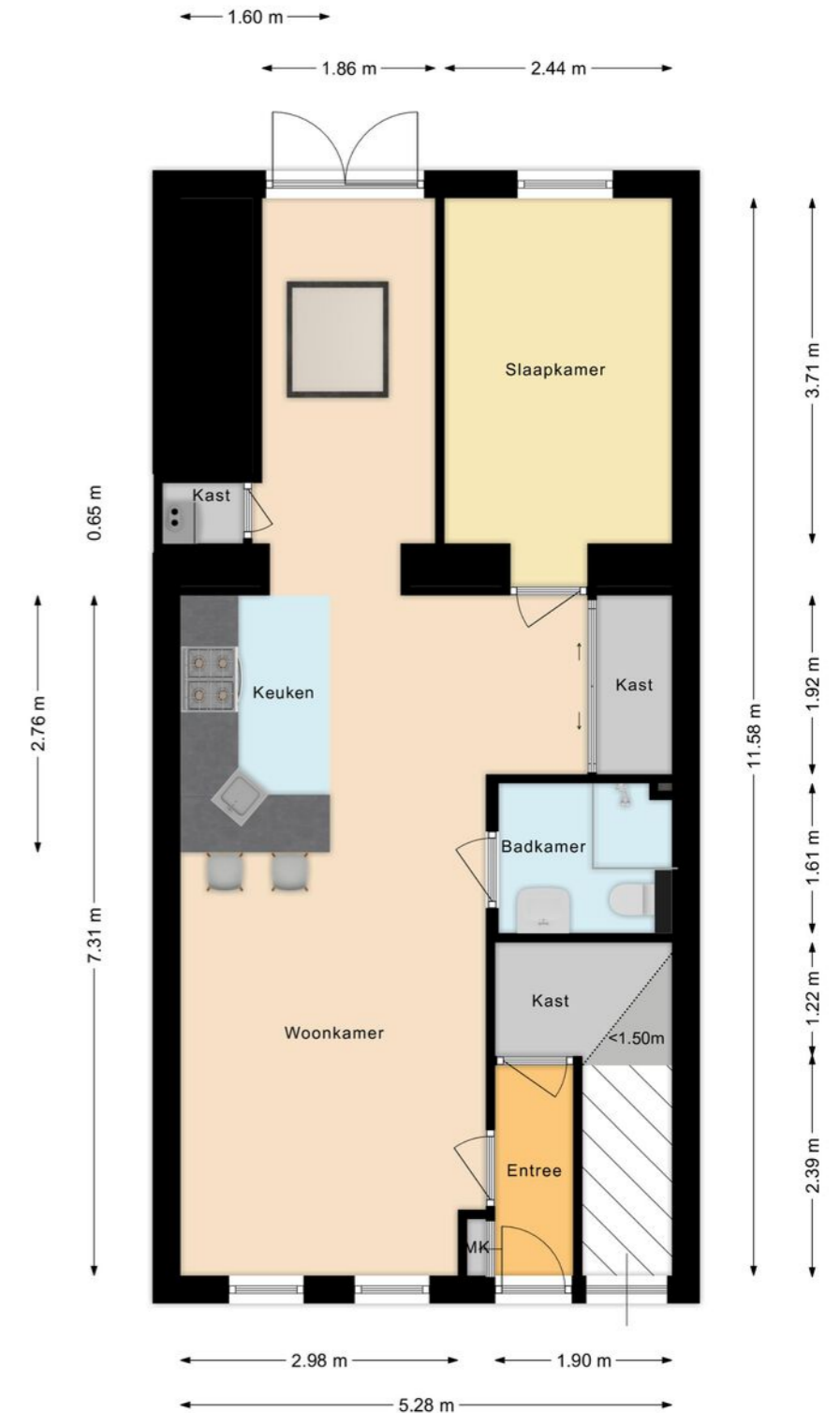
De woning heeft een betegelde, diepe tuin (bijna acht meter) met groene accenten en ruimte genoeg voor een heerlijke loungeplek en de mogelijkheid om buiten te eten.



Plattegrond

Appartement

Dit mooie appartement (1912) op de begane grond is gelegen aan een rustige weg in de buurt Westerstaatsman. Je woont hier op slechts drie minuten lopen van het Westerpark. In ongeveer tien minuten fiets je naar het centrum van Amsterdam. De supermarkt bevindt zich op loopafstand, evenals een aantal cafés en restaurants. Ook kinderopvang en scholen zijn lopend goed te bereiken.



Amsterdam, Van Boetzelaerstraat 94 H

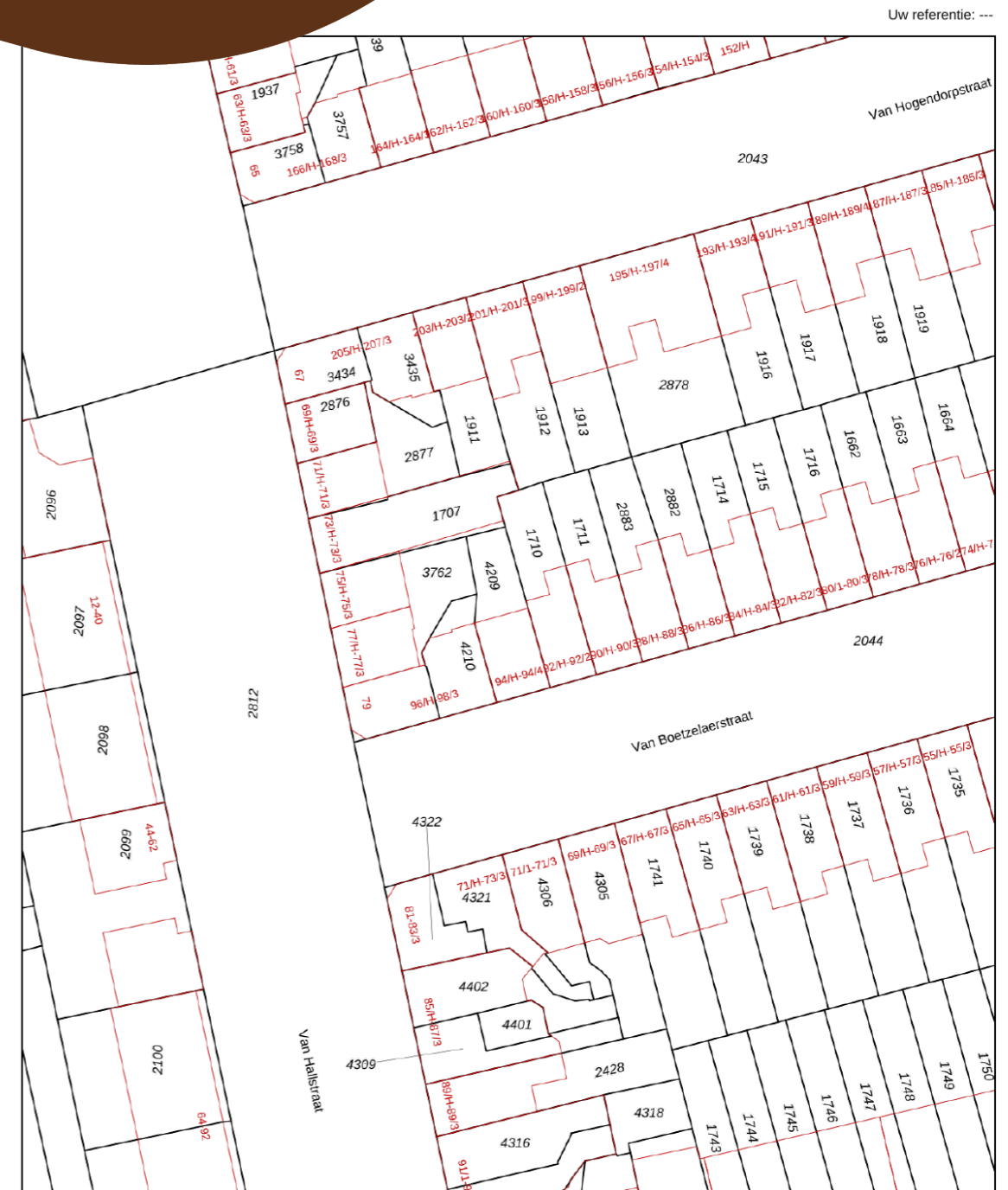
bertvanvulpen.nl

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheek

Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Stecie Y</p> <p>Perceel 4209</p>	<p>kadaster</p>
---	---	-----------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2023
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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- rolgordijnen	•		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	•		
- laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	•		
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- koelkast	•		
- vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	•		
- wastafel	•		
- toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	•		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	•		

Belangrijke informatie

Op zoek naar een ruim en prachtig gerenoveerd 2-kamerappartement op de begane grond in de geliefde Staatsliedenbuurt? Dan is dit je kans! Deze mooie uitgebouwde woning met tuin (1912) is uitstekend onderhouden en heeft een eigen voordeur. Je kunt het huis zo betrekken. Je woont hier in een authentieke Amsterdamse buurt met alle nuttige en gezellige voorzieningen op loopafstand. Het Westerpark is vlakbij en op de fiets ben je in 10 minuten in het centrum. Wacht dus niet te lang om deze woning te bezichtigen!

We nemen je mee:

- Woongenot: 56 m²
- Extra (slaap)kamer creëren mogelijk
- Lichte woonkamer met open keuken
- Uitgebouwde eetkamer met daklicht
- Hoge plafonds, mooie houten vloer
- Royale slaapkamer met werkplek
- Eigentijds sanitair
- Kast- en wasruimte
- Eigen grond, geen erfpacht
- Praktische en efficiënte indeling
- Eigen voordeur
- Diepe onderhoudsvriendelijke tuin
- Op loopafstand van het Westerpark en de Jordaan

Loop je met ons mee?

Via de stoep met bloembakken bereik je de authentieke voordeur van de woning. Entree met garderobe en meterkast, bergkast en toegang tot de

woonkamer met open keuken en aansluitende eetkamer. De woonkamer heeft aan de voorzijde twee hoge ramen en aansluitend aan de achterzijde een eetkamer met daklicht en openslaande deuren naar de tuin. Aan de voorzijde is plaats voor een ruime zithoek en in de eetkamer kan een grote eettafel worden geplaatst. De L-vormige keuken ligt centraal. De keuken heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een vaatwasser, een oven, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. De keuken is voorzien van een eetbar voor 2 personen. In het gehele appartement ligt een mooie houten vloer en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt.

Via de woonkamer bereik je de slaapkamer, die naast de eetkamer is gelegen. Ook de badkamer is via de woonkamer bereikbaar. De eigentijdse badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, een designradiator en een inloopdouche. Tussen de slaapkamer en de badkamer tref je nog een vaste kast aan.

Tuin:

De woning heeft een betegelde, diepe tuin (4.5 meter) met groene accenten en ruimte genoeg voor een heerlijke loungeplek en de mogelijkheid om buiten te eten.

Parkeren:

Je kunt betaald parkeren en parkeren via een vergunningstelsel.

Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Dit mooie appartement (1912) op de begane grond is gelegen aan een rustige weg in de buurt Westerstaatsman. Je woont hier op slechts drie minuten lopen van het Westerpark. In ongeveer tien minuten fiets je naar het centrum van Amsterdam. De supermarkt bevindt zich op loopafstand, evenals een aantal cafés en restaurants. Ook kinderopvang en scholen zijn lopend goed te bereiken. Een aantal sportfaciliteiten is lopend of per fiets eenvoudig bereikbaar.

De bushalte staat op een paar minuten lopen en meerdere NS-stations zijn per fiets in korte tijd bereikbaar. Met de auto rijd je in ongeveer vijf minuten naar de ring A10, die aansluiting biedt op snelwegen naar alle delen van het land.

Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervol goed onderhouden 2-kamerappartement met tuin en eigen opgang.
- ✔ De woning is uitgebouwd in 2015.
- ✔ Centrale ligging in gezellige en gewilde buurt.
- ✔ Kleinschalige VvE bestaande uit 5 leden, alles in eigen beheer.
- ✔ De maandelijkse servicekosten bedragen € 85,- per maand.
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer.
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar.
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Volledig eigendom

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.

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1912. 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 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.

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 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 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.**



Amsterdam, Van Boetzelaerstraat 94 H

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