



**Beste  
Bert,**

**Zeer ruim  
appartement!**

**Amstelveen**

Biesbosch 45

 **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 € 595.000 k.k.**

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

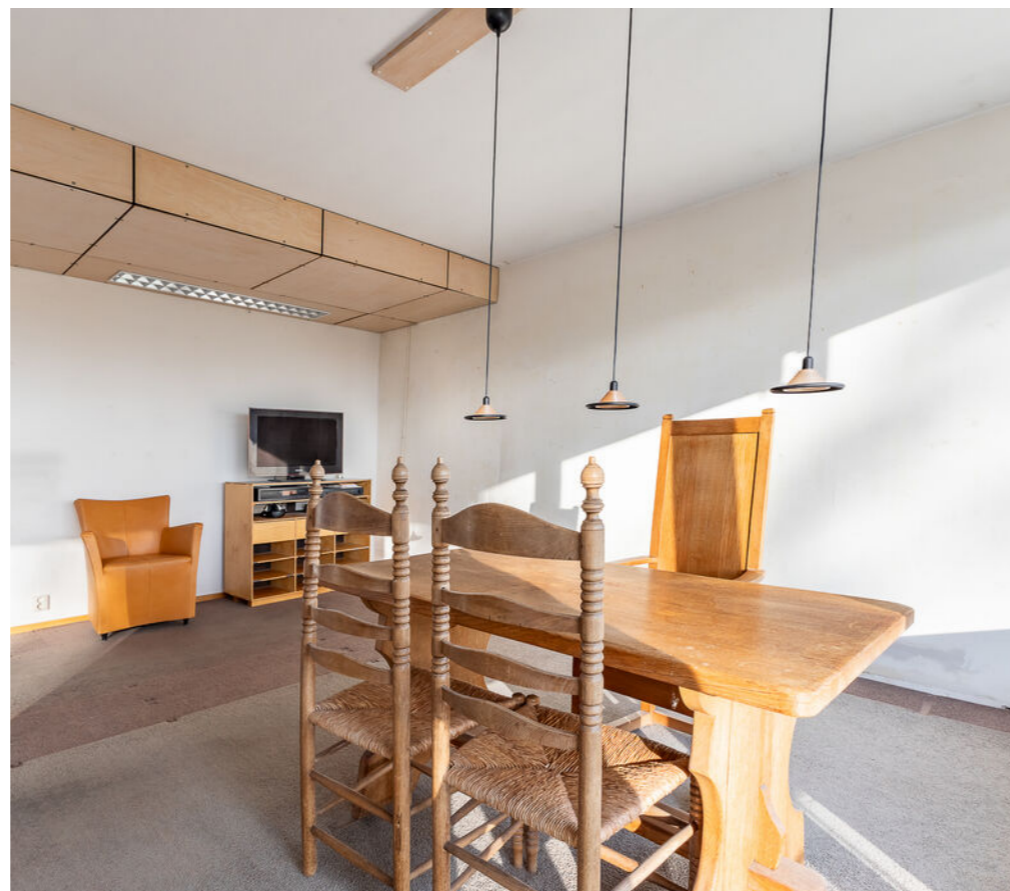
Inhoud  
**463 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1962**

Energielabel  
**A**

# De woonkamer

De woonkamer met open keuken en een eet/studeerkamer. De eetkamer is via een vierkante toeg bereikbaar.



# De keuken



In de ruime, nette woonkeuken is plaats genoeg voor een eettafel. De keuken heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een oven, een gasfornuis en een koelkast met vriezer. De keuken heeft een brede raampartij met vrij uitzicht.



# De slaapkamers

Beide slaapkamers hebben grote raampartijen en een openslaande deur naar het woningbrede balkon.



# De badkamer en het toilet



De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel met spiegelkast, een inloopdouche en een toilet. Naast de badkamer vind je het separate toilet met fonteintje en de toegang tot de bijkeuken.



# De omgeving



Deze zeer ruime woning (1962) met vrij uitzicht is gelegen in de rustige Vredeveldbuurt. Je woont hier op fietsafstand van het centrum en op loopafstand van een winkelcentrum met een supermarkt en diverse winkels. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand.

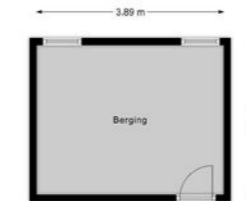


# Plattegrond

Appartement

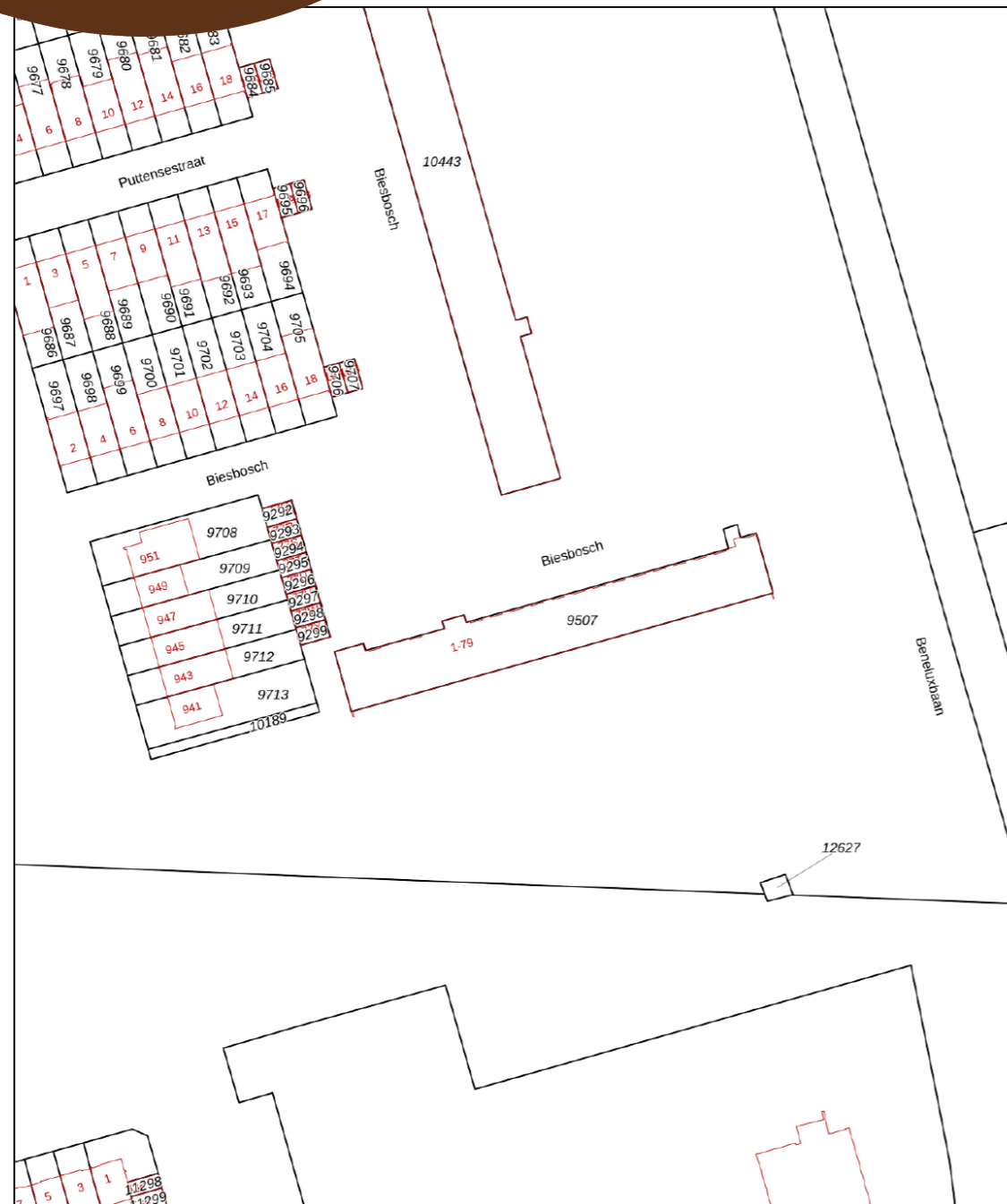
# Plattegrond

Berging





Uw referentie: ---



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

Schaal 1: 1000  
 Kadastrale gemeente Amstelveen  
 Sectie H  
 Perceel 9296

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	•		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
- losse (hang)lampen	•		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- metalen boekenkast en audiomeubel	•		
- inbouw kledingkast	•		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	•		
- gordijnen	•		
- overgordijnen	•		
- vitrages	•		
- jaloezieën	•		
- (losse) horren/rolhorren	•		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- vloerbedekking	•		
- parketvloer	•		
- zeil in bijkeuken	•		
- linoleum in keuken	•		
<b>Overig, te weten</b>			
- schilderij ophangstelsysteem	•		
- elektrisch zonnescherm	•		
- 2 aupingbedden en bed met onderschuifbed, bankstel	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- metalen buro	•		
- paspiegel, hangkastjes toilet en badkamer, handoekbeugels	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	•		
- afzuigkap	•		
- oven	•		
- koel-vriescombinatie	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		
- fontein	•		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	•		
- douche (cabine/scherm)	•		
- wastafel	•		
- planchet	•		
- toiletkast	•		
- toilet	•		
- toilethouder	•		
- toiletborstel(houder)	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	•		
- boiler	•		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	•		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Etagere met planten op balkon	•		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		

# Belangrijke informatie

Ben je op zoek naar een zeer ruim appartement met de mogelijkheid het helemaal naar eigen idee en inzicht in te delen en te stylen? Dan ben je hier op het juiste adres! Dit is een woning met mogelijkheden! Deze goed onderhouden woning met garage (optioneel) en een zeer ruim balkon heeft maar liefst een leefruimte van 143 m<sup>2</sup>, is rustig en centraal gelegen en biedt uitzicht over groen en water. Het appartement ligt op de derde verdieping van een keurig onderhouden appartementencomplex.

We nemen je mee:

- Woongenot: 143 m<sup>2</sup>
- Riant overkapt balkon van 16 meter breed
- Balkon op het zuidoosten met uitzicht over groen en water
- Extra grote (Fietsen)berging 12m<sup>2</sup>
- Optie tot koop van 1 garage
- Zeer ruime living/eetkamer met nette open keuken
- Twee ruime slaapkamers (drie is mogelijk)
- Veel licht in alle ruimtes door grote, hoge raampartijen
- Bijkeuken/hobbyruimte
- Woonkamer, eetkamer en slaapkamer komen uit op het balkon
- Ruime badkamer
- Centrale ligging, nabij supermarkt
- Goede parkeer gelegenheid (vergunningensysteem)

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Open entree met lift en trappenhuis en toegang tot de appartementen.

Appartement:

Via de trap of met de lift bereik je de hal op de derde verdieping waar de voordeur van de woning aan gelegen is en de toegang tot de galerij. Entree met garderobe en bergkast. Direct aan je linkerhand bevindt zich een royale slaapkamer met wastafel, ernaast is de tweede ruime slaapkamer gesitueerd. Beide slaapkamers hebben grote raampartijen en een openslaande deur naar het woningbrede balkon (16 meter breed). Aan de overzijde op de gang is de badkamer gesitueerd. De badkamer is voorzien van een ligbad, een wastafel met spiegelkast, een inloopdouche en een toilet. Naast de badkamer vind je het separate toilet met fonteintje en de toegang tot de bijkeuken. Deze ruimte zou ook als derde slaapkamer dienst kunnen doen. In de bijkeuken/hobbyruimte, tref je de aansluitingen voor het witgoed aan en boiler.

Aan het einde van de gang is de grote, lichte woonkamer met open keuken gesitueerd. Aansluitend aan de woonkamer is een ruime studeer/eetkamer, bereikbaar via een brede vierkante toog. Deze ruimte zou ook tot een aparte kamer afgesloten kunnen worden. In de ruime, nette woonkeuken is plaats genoeg voor een eettafel. De keuken heeft witte fronten en de volgende apparatuur is aanwezig: een oven, een gasfornuis en een koelkast met vriezer.

# Belangrijke informatie

De keuken heeft een brede raampartij met vrij uitzicht. Ook de woon-/eetkamer hebben brede, hoge schuifpuien met toegang tot het balkon met vrij uitzicht. Hier kun je een heerlijke loungeplek realiseren. Door de grote raampartijen heeft het appartement een prachtige lichtinval. De vloeren, muren etc. kunnen naar eigen idee en smaak worden ingedeeld en gestyled.

Op de begane grond heb je de beschikking over een extra grote (fietsen)berging en een losstaande garagebox met elektra (wordt apart te koop aangeboden).

Parkeren:

Er is voldoende betaalde parkeer gelegenheid rond de woning. Er is een parkeervergunning van toepassing en de garage met elektra kan apart worden aangekocht.

Ken je de omgeving al?

Deze zeer ruime woning (1962) met vrij uitzicht is gelegen in de rustige Vredevelddbuurt. Je woont hier op fietsafstand van het centrum en op loopafstand van een winkelcentrum met een supermarkt en diverse winkels. Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. De vele sportfaciliteiten van Amstelveen zijn per fiets goed bereikbaar. Zowel de bushalte als de halte van de sneltram naar station Amsterdam Zuid bevinden zich op loopafstand van de woning.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Goed onderhouden, zeer ruim appartement (143 m<sup>2</sup>) met ruimte voor eigen indeling en styling.
- ✔ Prachtige lichtinval door hoge raampartijen.
- ✔ Riant balkon met vrij uitzicht.
- ✔ Centraal gelegen nabij alle voorzieningen.
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer.
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar.
- ✔ Volle 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 (1962). 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.

## 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.

## 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.

# 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.**

# 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**