



**Beste
Bert,**

Wat een mooi HOEKhuis!

Amstelveen

Josephine van Gasterenlaan 18

 **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 € 729.000 K.k.

Woonoppervlakte
128 m²

Inhoud
522 m³

Perceeloppervlakte
235 m²

Energielabel
A

De keuken



De keuken (Keller) heeft witte fronten is voorzien van een vaatwasser, een gasfornuis, een combimagnetron en een koelkast.



De woonkamer

De lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin.



Eerste badkamer



De badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche, een staand toilet en een badmeubel met wastafel en spiegel.



Slaapkamer



Via de woonkamer heb je toegang tot de slaapkamer met eigen badkamer. De slaapkamer heeft een raampartij met een openslaande deur naar de tuin. Verder tref je er een vaste kast aan.



Eerste verdieping



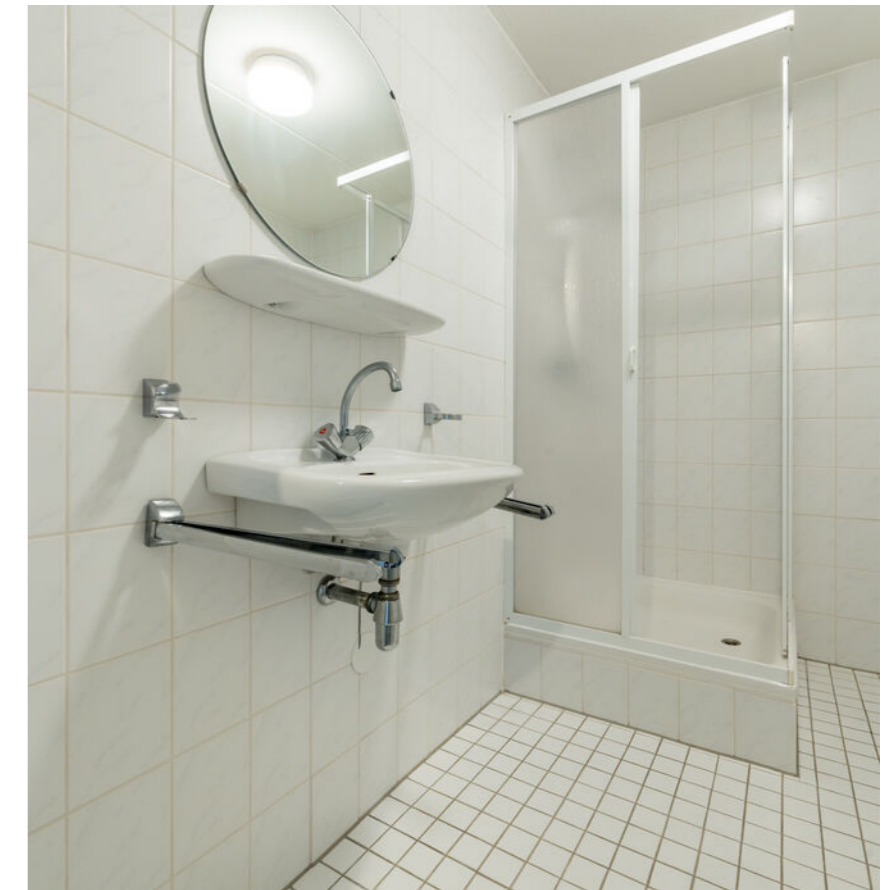
De verdieping heeft rechte muren en een plat dak, dus veel volume. Aan de achterzijde tref je een zeer royale slaapkamer aan en aan de voorzijde nog twee slaapkamers.



Tweede badkamer



De badkamer ligt centraal op de verdieping en is voorzien van een staand toilet, een ligbad, een badmeubel met wastafel en spiegel en een inloopdouche.



De tuin



De woning heeft een gedeeltelijk groene, gedeeltelijk betegelde voor-, zij- en achtertuin. Via de zijtuin bereik je een houten (fietsen)berging en heb je een achterom. De tuin grenst aan de achterzijde aan een voetpad met erachter water.



Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

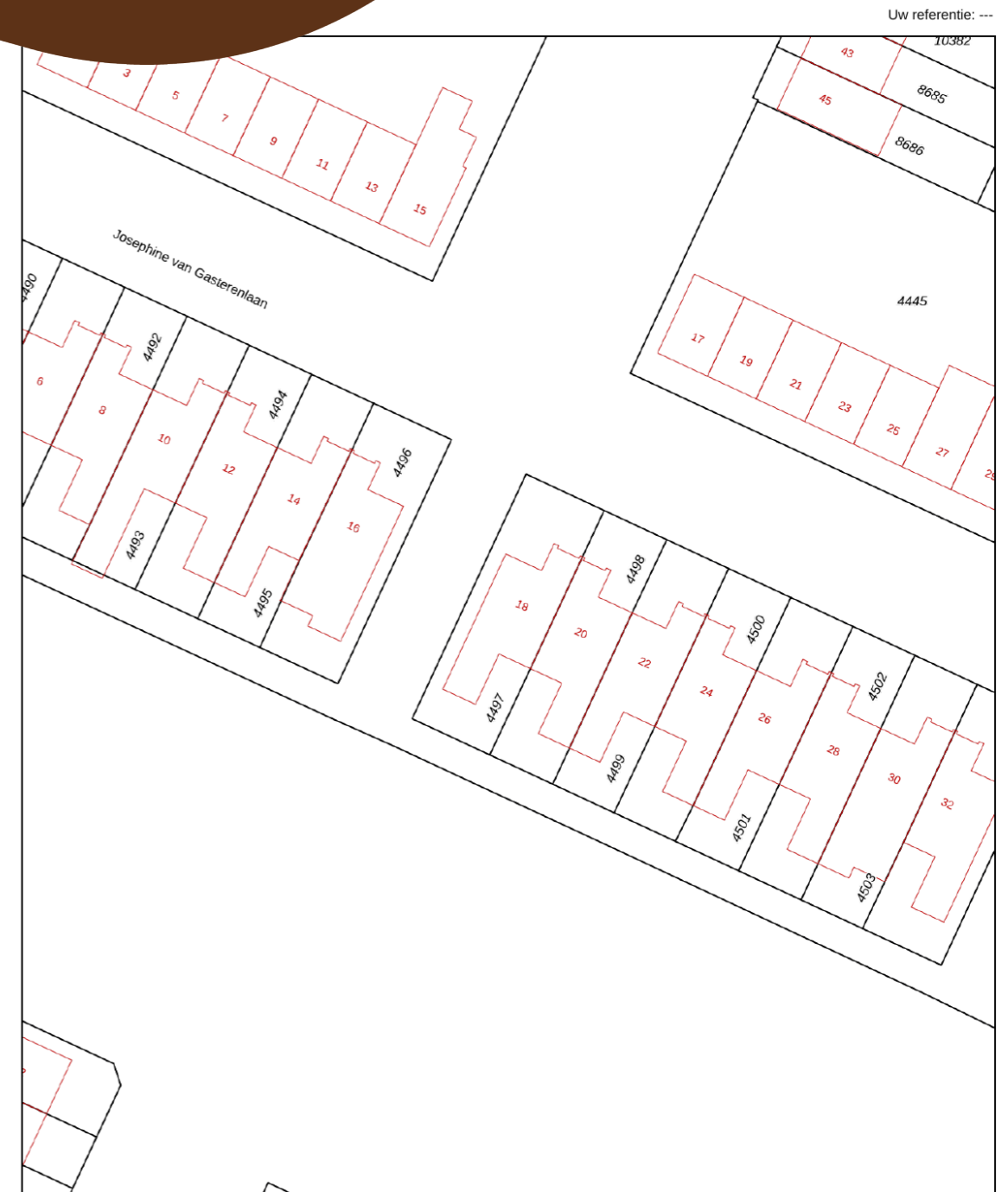
Eerste verdieping



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



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 O

Perceel 4497

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Belangrijke informatie

Een heerlijk ruim, licht HOEKhuis met een rustige ligging in een groene, waterrijke omgeving! De woning is voorzien van een inpandige garage en een voor-, zij- en achtertuin. Door de hoekligging ben je verzekerd van veel privacy! Een echt familiehuis waar iedereen de ruimte heeft. De woning is keurig onderhouden, maar biedt zeker ook mogelijkheden voor eigen indeling en styling. De woning is levensloopbestendig met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Maak dus snel een afspraak voor een bezichtiging!

We nemen je mee:

- Woongenot: 128,3 m2
- Ruime, lichte woonkamer met moderne keuken en granieten blad
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2022
- CV ketel met een hybride warmtepomp uit 2023
- Buitenkant geschilderd in 2023
- Houten vloer op de begane grond
- Slaapkamer en extra badkamer op de begane grond
- drie royale slaapkamers (mogelijkheid voor vier) op eerste verdieping
- Ruime badkamer met o.a. ligbad
- Inpandige garage en aparte (fietsen)berging
- Eigen oprit
- Tuin op het zuidoosten met vrij uitzicht en veel privacy
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin
- Centrale ligging in kindvriendelijke omgeving

Loop je met ons mee?

We zetten de auto op de eigen oprit of in de garage en bereiken via de deels groene, deels betegelde voortuin de overkapte voordeur. Entree met meterkast en garderobe, toegang tot de inpandige garage, staand toilet, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer biedt toegang tot de aangebouwde slaapkamer met eigen badkamer. De lichte woonkamer heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin, opzij is eveneens een grote raampartij aanwezig en aan de voorzijde is de open keuken gesitueerd. De keuken (Keller) heeft witte fronten is voorzien van een vaatwasser, een gasfornuis, een combimagnetron en een koelkast. Op de vloer van de woonkamer ligt parket en in de keuken en hal liggen tegels op de vloer. Via de woonkamer heb je toegang tot de slaapkamer met eigen badkamer. De slaapkamer heeft een raampartij met een openslaande deur naar de tuin. Verder tref je er een vaste kast aan. Op vloer ligt tapijt. De badkamer is voorzien van een ligbad met handdouche, een staand toilet en een badmeubel met wastafel en spiegel.

Eerste verdieping:

Via de open trap bereik je de overloop van deze verdieping. De verdieping heeft rechte muren en een plat dak, dus veel volume. Aan de achterzijde tref je een zeer royale slaapkamer aan en aan de voorzijde

Belangrijke informatie

De badkamer ligt centraal op de verdieping en is voorzien van een staand toilet, een ligbad, een badmeubel met wastafel en spiegel en een inloopdouche. Op de vloer van de slaapkamers ligt tapijt.

Garage:

De woning heeft een inpandige garage met elektra. Je treft hier de aansluitingen voor het witgoed aan.

Parkeren:

Eigen oprit en garage en parkeergelegenheid rond het huis

Tuin:

De woning heeft een gedeeltelijk groene, gedeeltelijk betegelde voor-, zij- en achtertuin. Via de zijtuin bereik je een houten (fietsen)berging en heb je een achterom. De tuin grenst aan de achterzijde aan een voetpad met erachter water. De tuin is groot genoeg voor een loungeplek en om een eettafel te plaatsen om in de zomer gezellig buiten te eten. Door de hoekligging heb je veel privacy.

Ken je de omgeving al?

Deze ruime woning (1991) met vrij uitzicht is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke Theaterbuurt. Het huis grenst met de achtertuin aan een voetpad, waarachter een water is gelegen. Je woont hier op loopafstand van het winkelcentrum Westwijk, met onder meer een supermarkt en diverse winkels.

Kenmerken van de woning

- ✔ Keurig onderhouden, ruime HOEKwoning met mogelijkheden
- ✔ Inpandige garage en eigen oprit
- ✔ Levensloopbestendig (slaap- en badkamer op de begane grond)
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Centrale ligging met veel voorzieningen dichtbij
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Alle ramen op de bovenverdieping hebben horren
- ✔ Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Woning - Interieur				
Losse (hang)lampen	•			
Behalve lamp boven eettafel		•		
3 kasten studeerkamer	•			
Hor in huiskamer is nieuw				•
(Voorzet) openhaard met toebehoren				•
Zonneschermb elektrisch bedienbaar	•			
Houten vloer(delen)				•
(Gas)kachels				•
Inbouwspots/dimmers	•			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				•
Gordijnrails	•			
Gordijnen	•			
Overgordijnen	•			
Vitrages	•			
Rolgordijnen				•
Lamellen				•
Jaloezieen	•			
(Losse) horren/rolhorren	•			
Vloerbedekking	•			
Parketvloer	•			
Laminaat				•
Plavuizen	•			
Allesbrander				•
Houtkachel				•
Designradiator(en)				•
Radiatorafwerking				•
Spiegelwanden	•			
Schilderij ophangstelsysteem				•

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Woning - Keuken				
(Gas) fornuis				•
Combi-oven/combimagnetron	•			
Koel-vriescombinatie				•
Keukenblok (met bovenkasten)	•			
Kookplaat	•			
Afzuigkap	•			
Magnetron				•
Oven				•
Koelkast	•			
Vriezer				•
Vaatwasser	•			
Quooker				•
Koffiezetapparaat				•
Woning - Sanitair/sauna				
Toiletborstel(houder)	•			
Jacuzzi/whirlpool				•
Toilet	•			
Toiletrolhouder	•			
Toiletborstel(houder)	•			
Toilet	•			
Toiletrolhouder	•			
Fontein	•			
Ligbad	•			
Douche (cabine/schermb)	•			
Stoomdouche (cabine)				•
Wastafel	•			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Wastafelmeubel	•			
Planchet				•
Toiletkast	•			
Sauna met toebehoren				•
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				•
Waterslot wasautomaat	•			
Schotel/antenne				•
(Voordeur)bel	•			
(Klok)thermostaat	•			
CV-installatie	•			
Warmtepomp	•			
Brievenbus				•
Kluis				•
Alarminstallatie				•
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				•
Rookmelders				•
Airconditioning				•
Boiler				•
Geiser				•
Screens				•
Rolluiken				•
Zonwering buiten	•			
Oplaadpunt elektrische auto				•
Zonnepanelen	•			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	•			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				•
Beplanting	•			
Buitenverlichting	•			
Tuinhuis/buitenberging	•			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				•
(Broei)kas				•
(Sier)hek				•
Vlaggenmast(houder)				•

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 (jaartal). 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) 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 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.**



Amstelveen, Josephine van Gasterenlaan 18

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