



**Beste
Bert,**

**Een karakteristieke jaren
'30-woning!**

Amstelveen

Amsterdamseweg 423

 **bert van vulpen**
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 € 645.000 k.k.

Woonoppervlakte
73 m²

Inhoud
282 m³

Perceeloppervlakte
147 m²

Energie label
A

De keuken



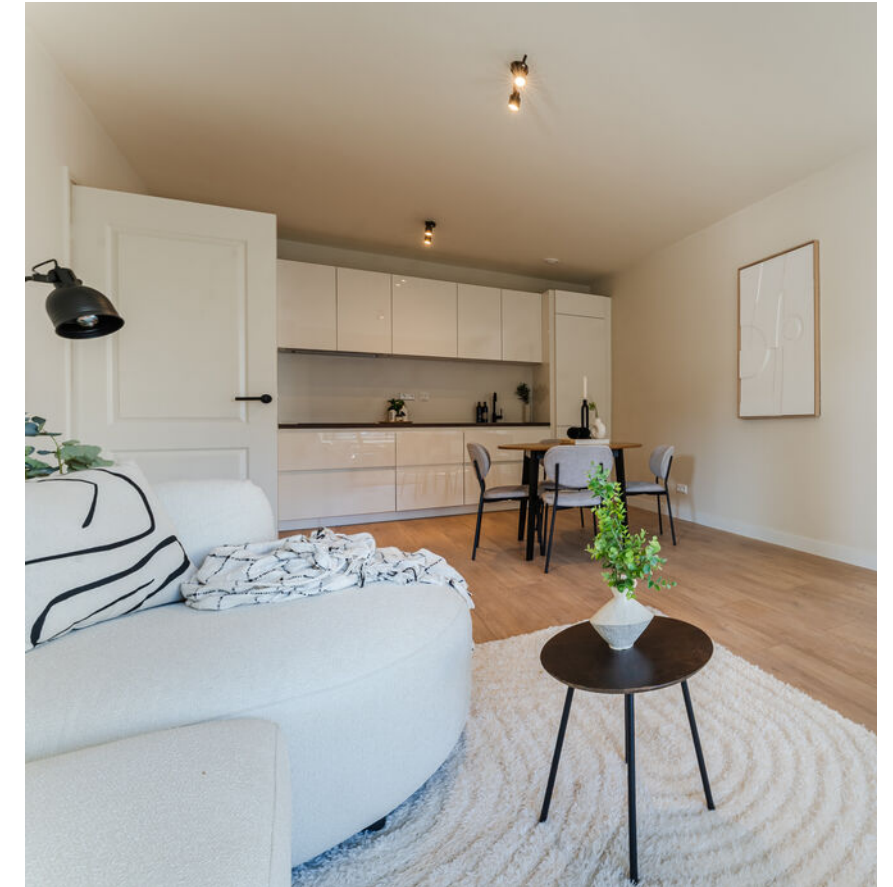
De open keuken is vernieuwd in 2025 en heeft een modern design met witte keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. Hier tref je een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vriezer aan.



De woonkamer



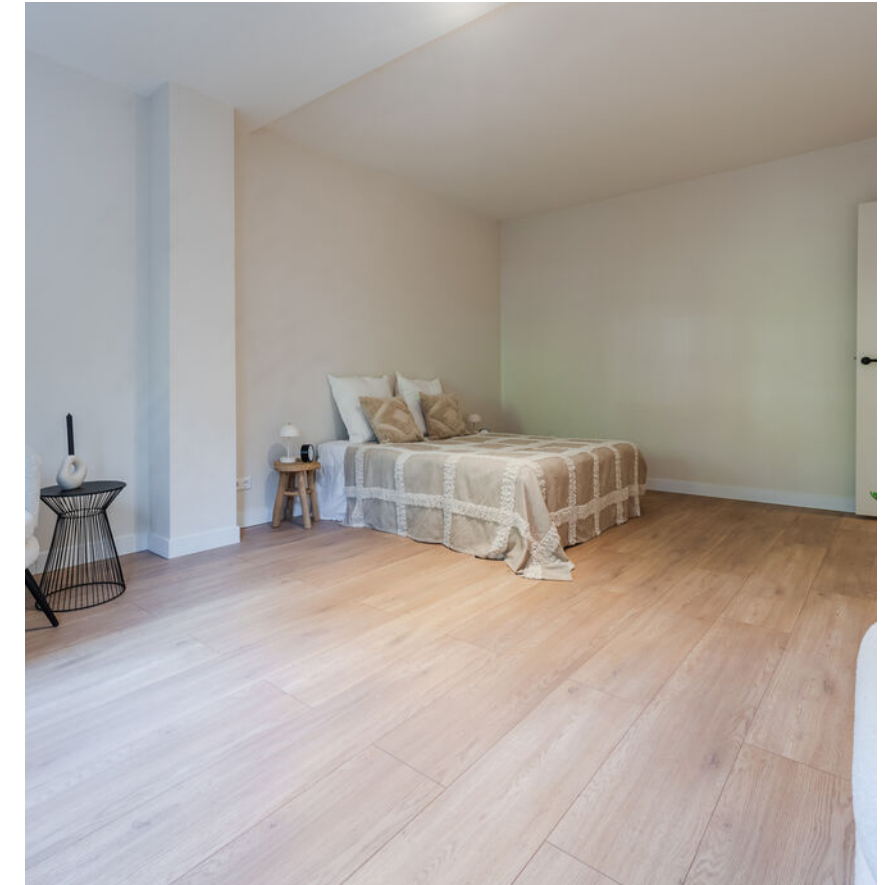
De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en is voorzien van een prachtige vloer. De wanden zijn hier strak afgewerkt in een rustige, warme tint. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen valt er veel natuurlijk licht binnen.



De slaapkamers



Het appartement telt twee slaapkamers. Beide kamers zijn modern afgewerkt en heerlijk licht. De grootste slaapkamer van de twee heeft een openslaande deur naar de achtertuin.



De badkamer



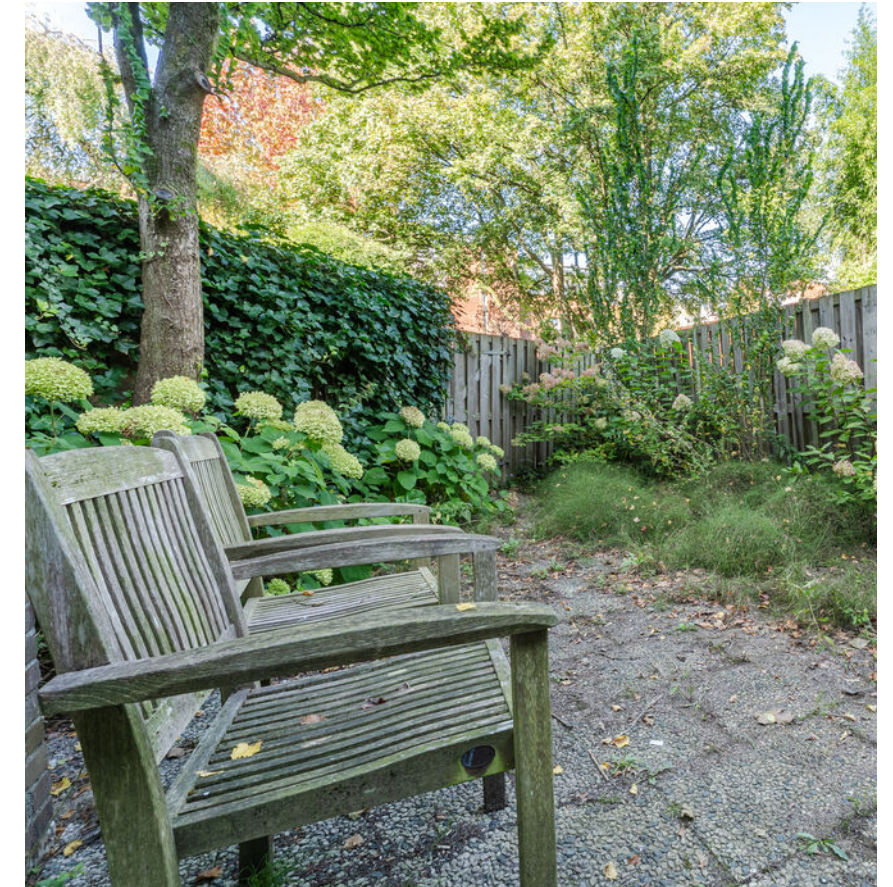
De badkamer heeft een centrale ligging en is dit jaar volledig vernieuwd. Deze ruimte is voorzien van luxe tegels en uitgerust met een badmeubel met dubbele wastafel en een inloopdouche met regen- en handdouche.



De tuin

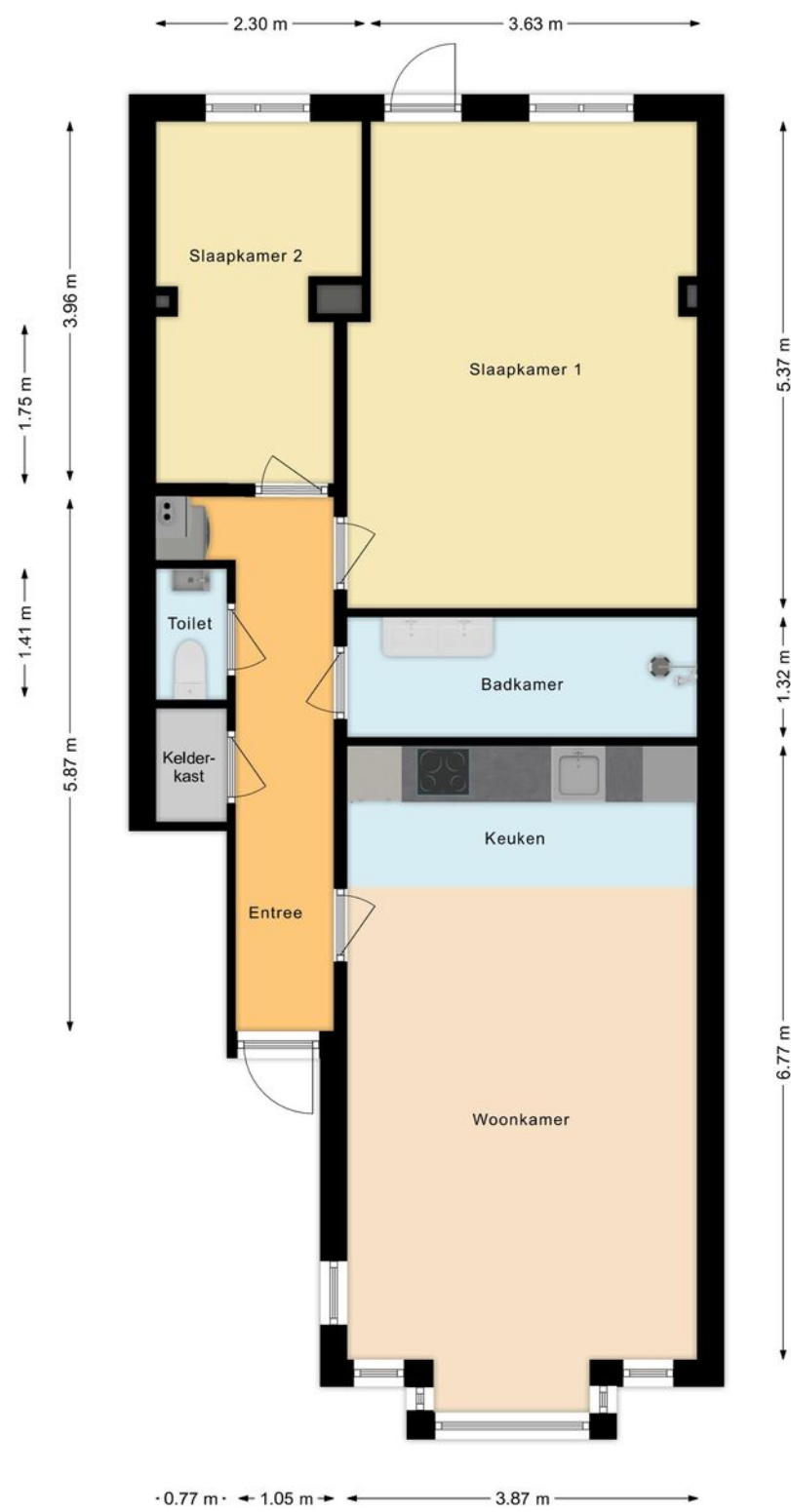


Het appartement heeft een diepe achtertuin, die is ingericht met zowel tegels als beplanting. Hier heb je genoeg ruimte om een fijne loungeplek te realiseren.



Plattegrond

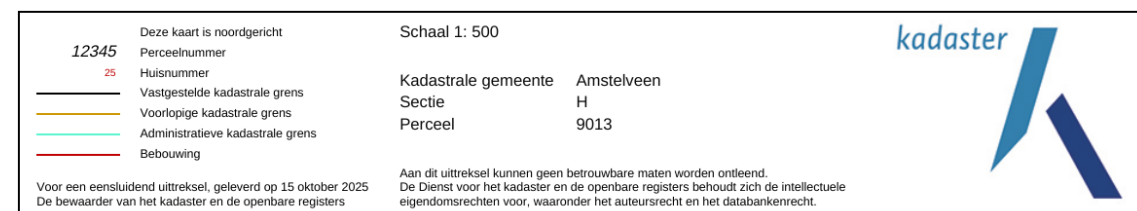
Appartement



Overzichts-plattegrond



Kadastrale kaart



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Jaloezieen	•		
Laminaat	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		

Belangrijke informatie

Een werkelijk unieke kans: een karakteristieke jaren '30-woning!

Dit charmante appartement is dit jaar compleet vernieuwd en daardoor helemaal instapklaar. Het beschikt over een moderne woonkamer, fraaie open keuken, twee slaapkamers, luxe sanitair én een fijne tuin met privacy. Met energielabel A is dit appartement bovendien zeer energiezuinig. Je geniet hier dus van optimaal wooncomfort!

En dan hebben we het nog niet eens gehad over de geweldige locatie: in een rustige wijk, vlakbij Het Amsterdamse Bos, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen. Ideaal gelegen, op een steenworp afstand van de Zuidas! Kortom: een heerlijke plek om thuis te komen! We nemen je mee:

- Woongenot: 73 m²
- Direct te betrekken
- Ruime en lichte woonkamer
- Strakke open keuken met hoogwaardige apparatuur
- Luxe badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche
- Separaat toilet
- Twee fraai afgewerkte slaapkamers
- Diepe achtertuin met veel privacy

Indeling van het appartement:

Begane grond:
Na binnenkomst kom je terecht in een langwerpige entreehal, die toegang biedt tot een kelderkast en alle

vertrekken. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en is voorzien van een prachtige vloer. De wanden zijn hier strak afgewerkt in een rustige, warme tint. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen valt er veel natuurlijk licht binnen.

De open keuken is vernieuwd in 2025 en heeft een modern design met witte keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. Hier tref je een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vriezer aan.

De badkamer heeft een centrale ligging en is dit jaar volledig vernieuwd. Deze ruimte is voorzien van luxe tegels en uitgerust met een badmeubel met dubbele wastafel en een inloopdouche met regen- en handdouche. Tegenover de badkamer bevindt zich een aparte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, afgewerkt in dezelfde stijl.

Het appartement telt twee slaapkamers. Beide kamers zijn modern afgewerkt en heerlijk licht. De grootste slaapkamer van de twee heeft een openslaande deur naar de achtertuin.

Belangrijke informatie

Tuin:

Het appartement heeft een diepe achtertuin, die is ingericht met zowel tegels als beplanting. Hier heb je genoeg ruimte om een fijne loungeplek te realiseren. Dankzij de uitstekende beschutting kun je hier in alle rust van het zonnetje genieten. In de tuin staat een vrijstaande stenen berging met genoeg plek voor fietsen en tuinspullen. De tuin is bereikbaar via een achterom.

Parkeren:

Parkeren met parkeervergunning.

Ken je de omgeving al?

Dit comfortabele jaren '30 appartement (1936) heeft vrij uitzicht en ligt in de rustige wijk Randwijck. Je woont op steenworp afstand van Het Amsterdamse Bos en diverse parken. Hierdoor zijn er volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de nabije omgeving.

Het bruisende stadshart van Amstelveen, met een ruim aanbod aan winkels, horeca en culturele faciliteiten, ligt op slechts 10 minuten fietsen. Ook winkelcentrum Gelderlandplein en de bekende winkelstraat De Beethovenstraat zijn met de fiets bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Inpandige, ruime berging
- ✔ Instapklare en comfortabele benedenwoning met fijne tuin
- ✔ Volledig gerenoveerd in 2025
- ✔ Goed geïsoleerd (muur- en vloerisolatie, dubbel glas en HR-glas)
- ✔ Deels houten en deels kunststof kozijnen
- ✔ Groepenkast, compleet nieuw leidingwerk en schakelmateriaal uit 2025
- ✔ Perceeloppervlakte: 147 m²
- ✔ Vlakbij Het Amsterdamse Bos
- ✔ Centrale locatie ten opzichte van voorzieningen
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Energielabel: A
- ✔ 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1936. 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.

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.

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 gebruiksovereenkomst.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, 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 NRV, 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 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 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.**



Hypotheken 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!



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.



**Beste
Bert,**

**Kan ik voor
verzekeringen
ook bij jullie
terecht?**



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. Eén 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

Amstelveen, Amsterdamseweg 423

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