



**Beste
Bert,**

Ruime INSTAPKLARE HOEKWONING!

Amstelveen

Camera Obscuralaan 31

 **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 € 925.000 k.k.

Woonoppervlakte
180 m²

Inhoud
591 m³

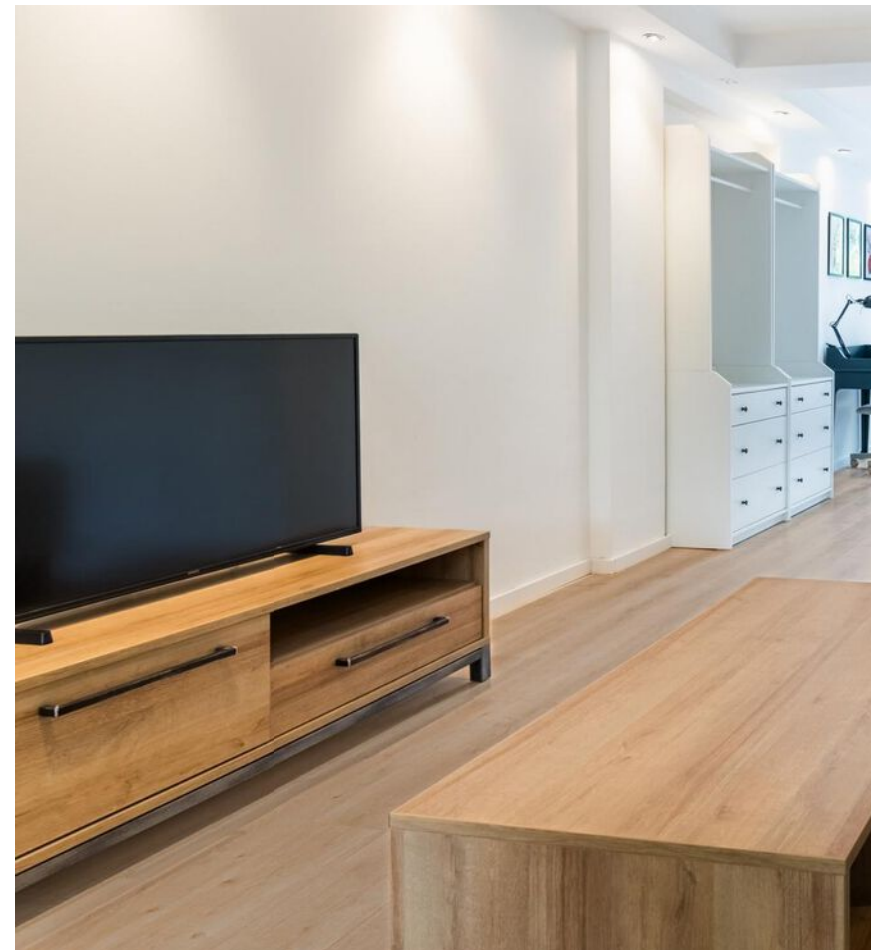
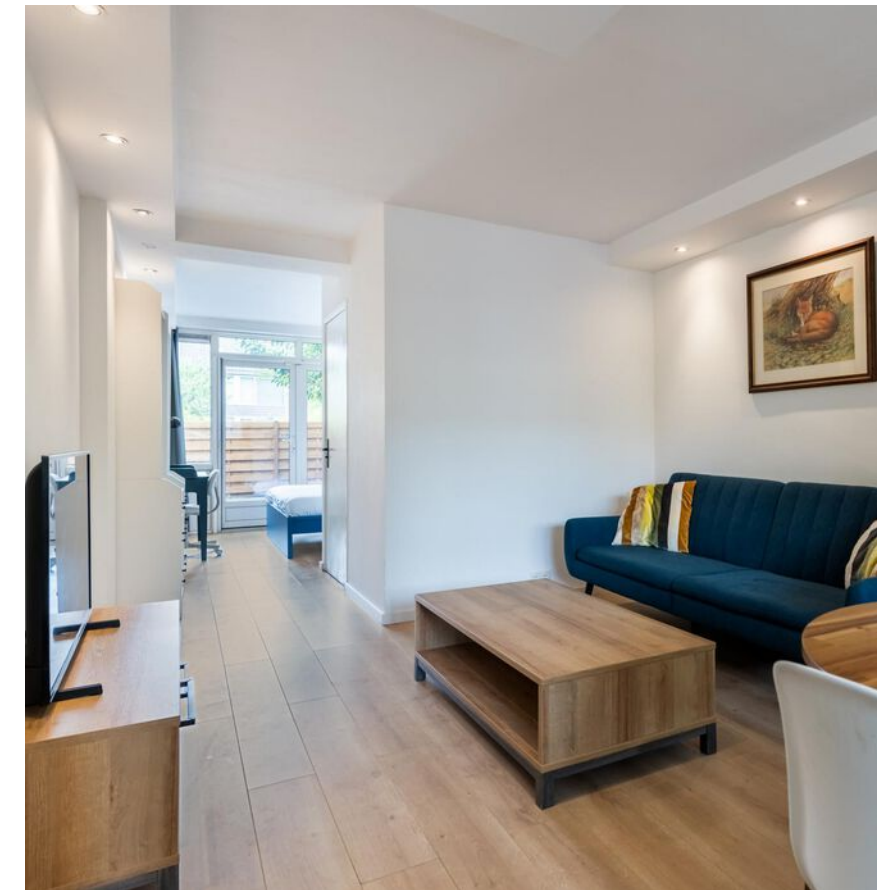
Perceeloppervlakte
125 m²

Energie label
C

Begane grond



In de hal bevindt zich het zwevende toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, een bergkast met de cv-installatie en de toegang tot een slaap-/werkkamer. Deze kamer heeft toegang tot de tuin.



De keuken



De L-vormige keuken heeft lichtgrijze fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. Je vindt hier ook de aansluiting voor het witgoed. In de woonkamer is plaats voor een zithoek en een eettafel. Je vindt hier verder een open toegang tot een ruime slaapkamer.





De badkamer

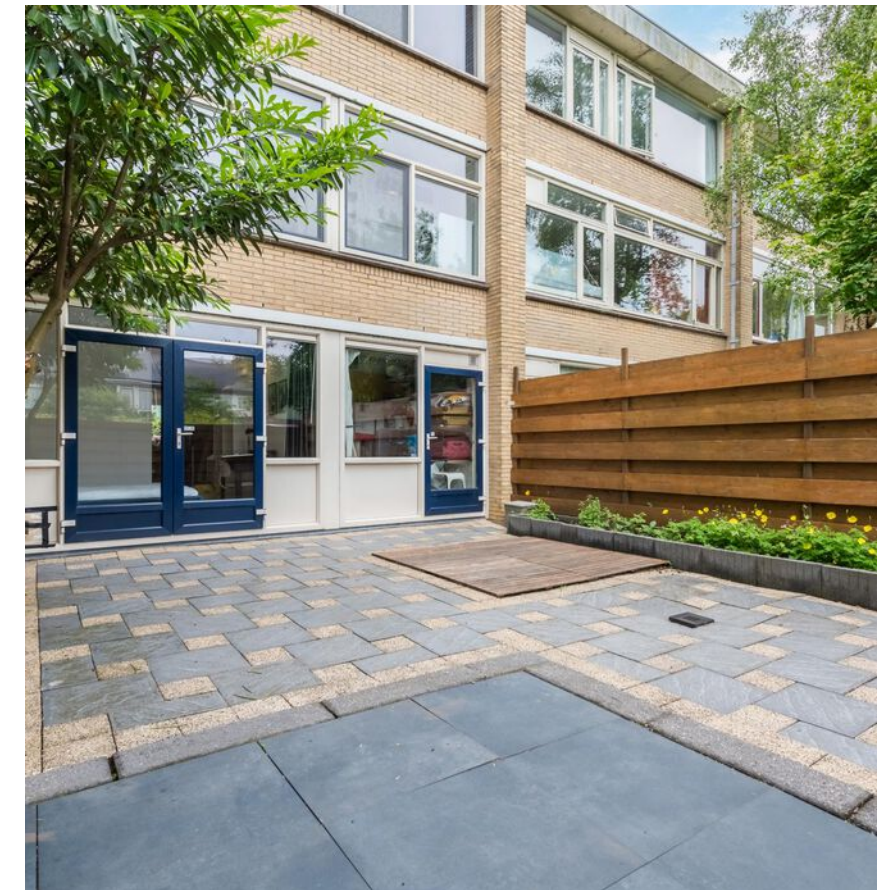
In de badkamer tref je een badmeubel met wastafel en spiegel aan, een zwevend toilet en een douchecabine met hand- en regendouche.



De tuin



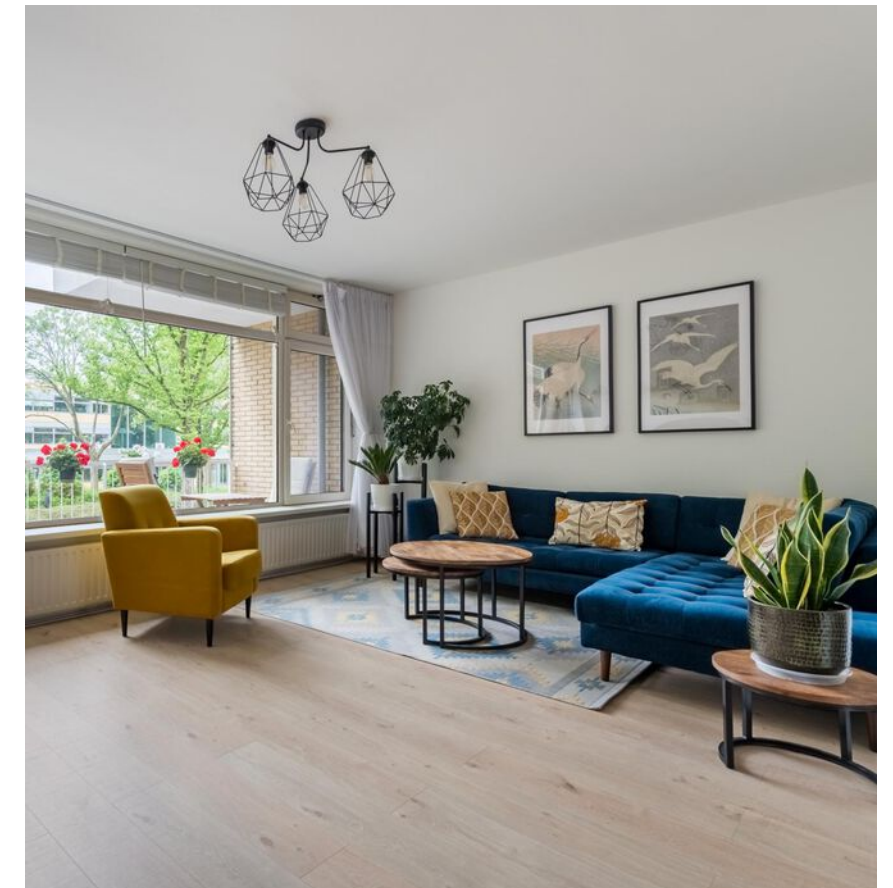
De woning heeft een betegelde overkapte voortuin en een betegelde, beschutte achtertuin met een groene border. Hier kun je fijne loungeplekken realiseren en buiten eten in de zomermaanden. Kinderen kunnen hier heerlijk veilig spelen.



Eerste verdieping



Hier treffen we een bergkast, een zwevend toilet met fonteintje, de trapopgang naar de tweede verdieping en de toegang tot de ruime, lichte woonkamer met open keuken aan.



De keuken



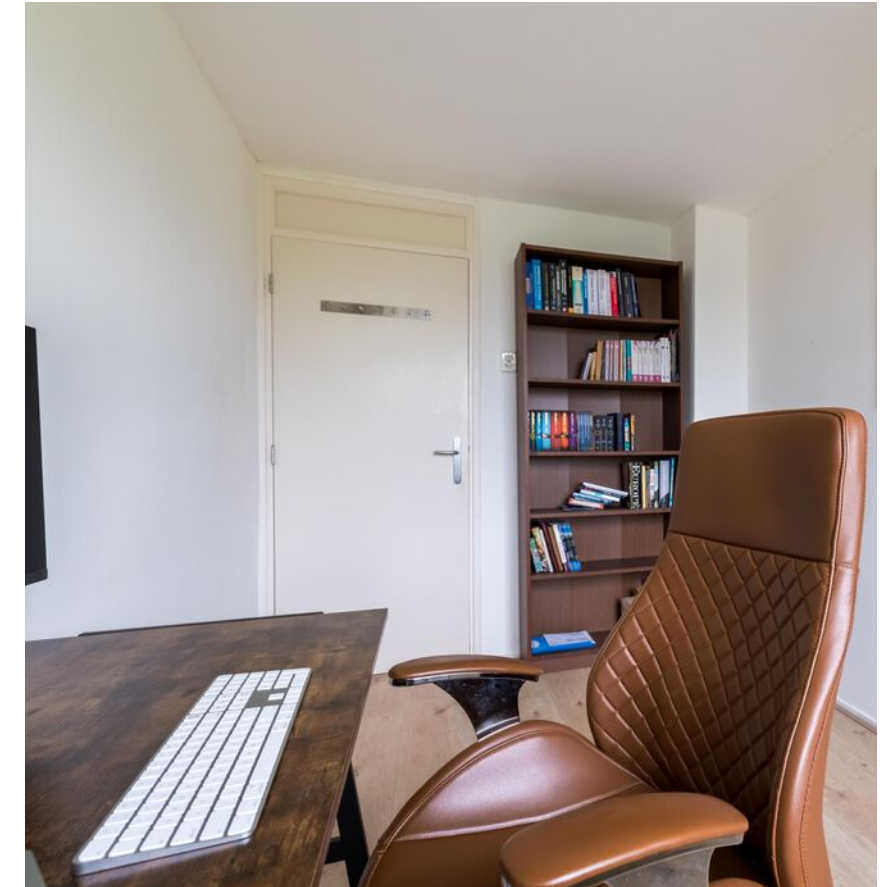
Aan de achterzijde
tref je de
dubbelzijdige open
keuken aan. De zeer
ruime keuken heeft
witte hoogglans
fronten en is voorzien
van diverse
inbouwapparatuur. Je
kookt hier elektrisch.



Tweede verdieping



Hier zijn vier fijne slaapkamers en de badkamer te vinden. Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en twee aan de voorzijde. Eén kamer aan de voorzijde heeft toegang tot een balkon.





De badkamer

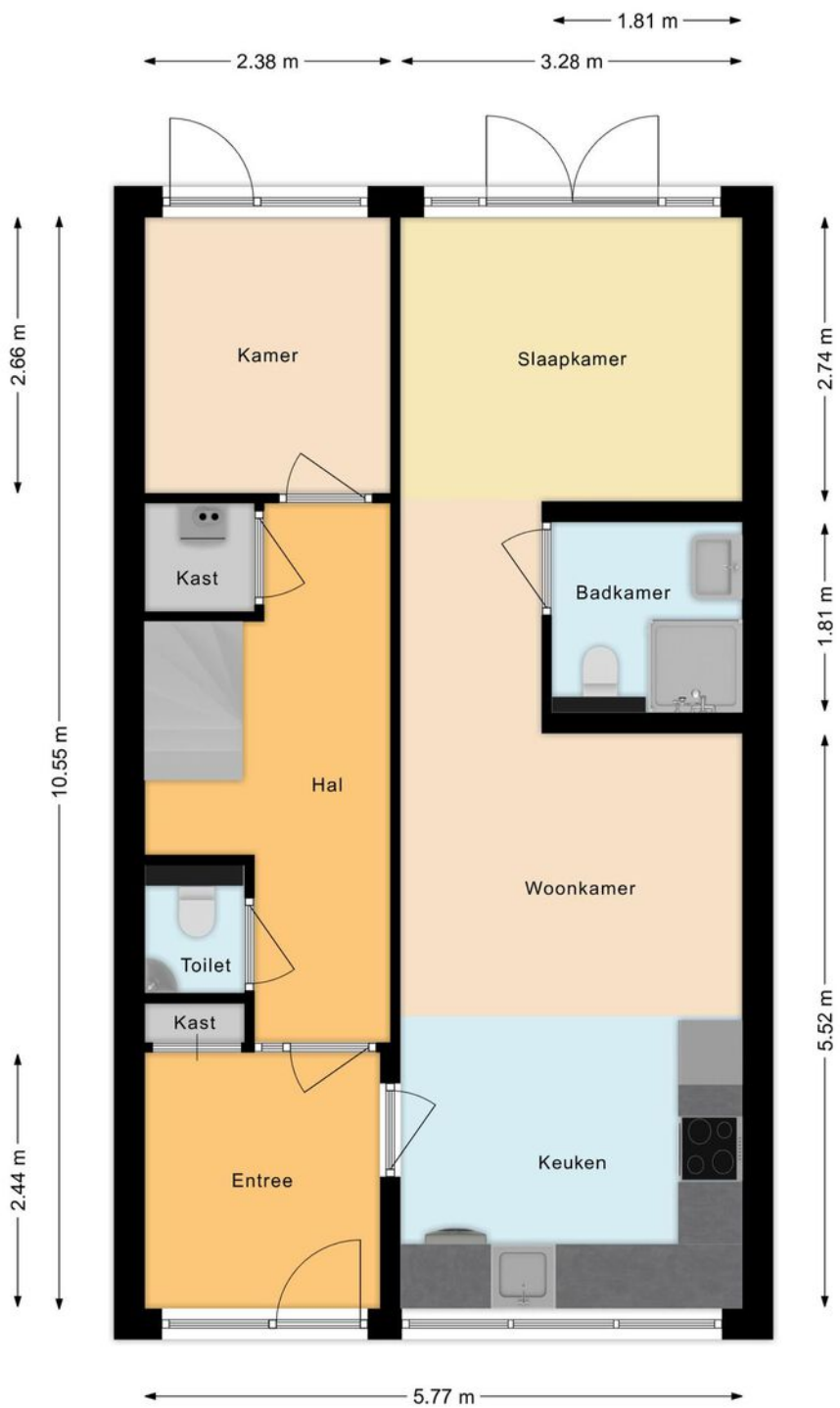


In de eigentijdse badkamer zijn een breed badmeubel met wastafel en verlichte spiegel te vinden, een zwevend toilet, een ligbad en een douchecabine met hand- en regendouche.



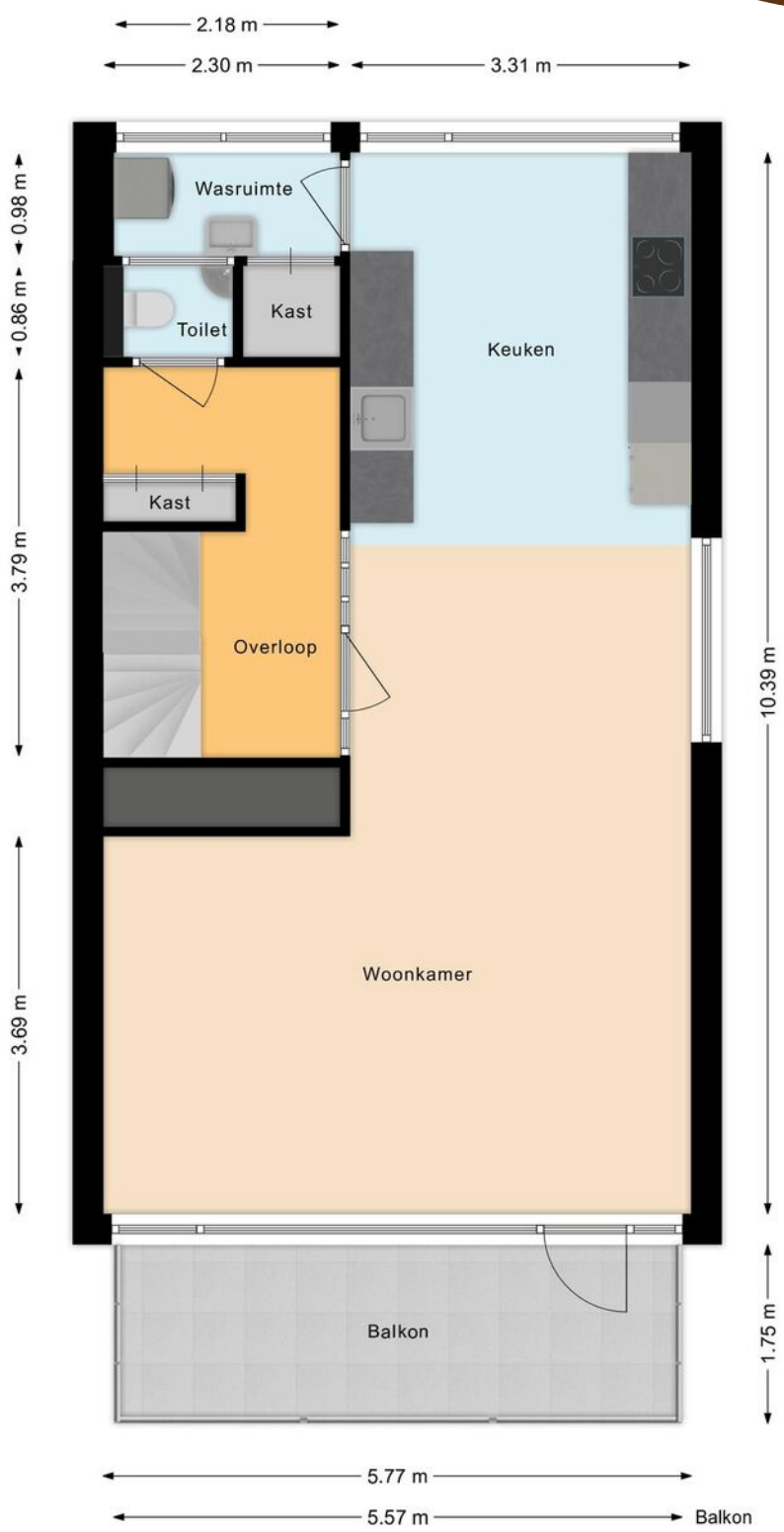
Plattegrond

Begane grond



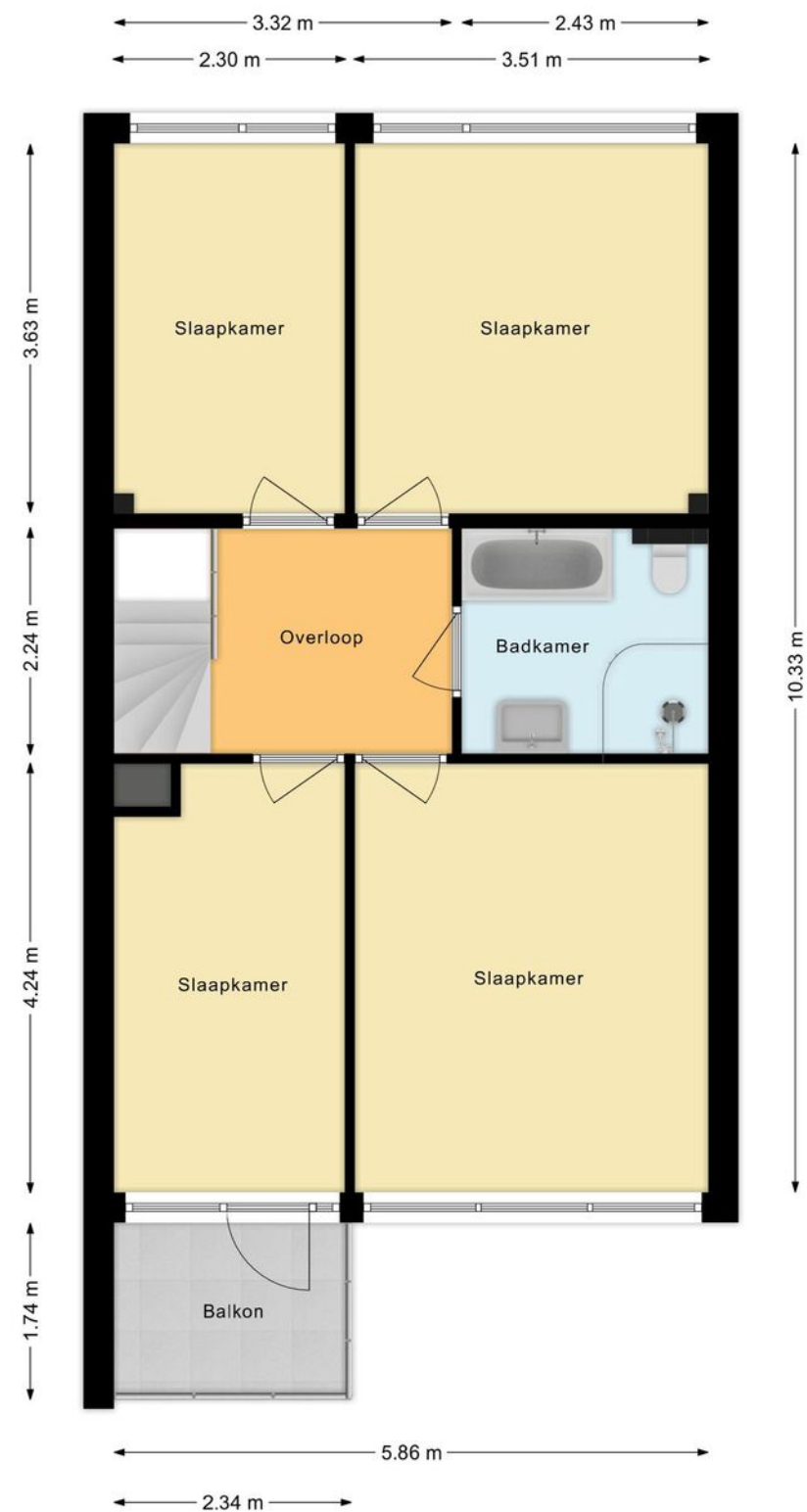
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichtsplattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
Dining table hanging light		•	
Closet			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen		•	
Overgordijnen		•	
Vitrages		•	
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking		•	
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Allesbrander	•		
Houtkachel	•		
(Gas)kachels	•		
Designradiator(en)	•		
Radiatorafwerking	•		
Spiegelwanden	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			

Lijst van zaken

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Sauna met toebehoren	•		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	•		
Brievenbus	•		
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
Airconditioning	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Geiser	•		
Screens	•		
Rolluiken	•		
Zonwering buiten	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Oplaadpunt elektrische auto	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting		•	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	•		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
(Broei)kas	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Zeer ruime en INSTAPKLARE HOEKWONING (1969) met tuin en 2 balkons met vrij uitzicht. De woning heeft op de benedenverdieping een goed uitgeruste suite voorzien van een slaapkamer, badkamer, keuken en living. Perfect voor bijvoorbeeld gasten, oudere bewoners of volwassen kinderen. Op de ruime eerste verdieping tref je een lichte living met open keuken aan en op de tweede verdieping 4 ruime slaapkamers. Een ideale woning voor een gezin dat op zoek is naar ruimte en comfort. Je kunt de woning zo betrekken. Voor de woning is parkeermogelijkheid voor twee auto's. Is je interesse gewekt in deze prachtige woning, maak dan snel een afspraak voor bezichtiging.

We nemen je mee:

- Woongenot: 179.8 m2
- Zuidelijk georiënteerde hoekwoning met veel lichtinval
- Benedenverdieping: ruime suite met woonkamer, open keuken, badkamer, een slaapkamer en toegang tot de tuin
- Beschutte, onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy
- Eerste verdieping met lichte, ruime living en open keuken met inbouwapparatuur
- Ruim balkon met vrij uitzicht
- Tweede verdieping: 4 royale slaapkamers
- Eigentijds sanitair met 2e badkamer met ligbad
- 12 recent geïnstalleerde zonnepanelen, dekken het volledige elektriciteitsverbruik

- Volledig geschilderde en gestucte wanden (2021)
- Laminaatvloeren grotendeels vernieuwd in de afgelopen 4 jaar
- Nieuwe cv-ketel uit 2022
- Parkeren voor de deur
- Gelegen in fijne kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij

Loop je met ons mee?

Begane grond:
Via de betegelde voortuin bereiken we de ruime entree met bergkast, tochtdeur naar de hal. In de hal bevindt zich het zwevende toilet met fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping, een bergkast met de cv-installatie en de toegang tot een slaap-/ werkkamer. Deze kamer heeft toegang tot de tuin. Terug in de entree is eveneens de toegang (eigen entree) tot de woonkamer met open keuken, badkamer en open toegang tot de slaapkamer te vinden. De L-vormige keuken heeft lichtgrijze fronten en is voorzien van inbouwapparatuur. Je vindt hier ook de aansluiting voor het witgoed. In de woonkamer is plaats voor een zithoek en een eettafel. Je vindt hier verder een open toegang tot een ruime slaapkamer. De slaapkamer heeft eveneens toegang tot de tuin. In de badkamer tref je een badmeubel met wastafel en spiegel aan, een zwevend toilet en een douchecabine met hand- en regendouche. Op de begane grond ligt een laminaatvloer en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Belangrijke informatie

Kenmerken van de woning

- ✔ Zeer ruime, INSTAPKLARE HOEKWONING met goed uitgeruste suite op de begane grond
- ✔ Vrij uitzicht en veel privacy
- ✔ 4 ruime slaapkamers, 2 badkamers en 2 aparte toiletten
- ✔ Energielabel: C
- ✔ 12 zonnepanelen
- ✔ Gelegen in gewilde, kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen bij de hand
- ✔ Internationale School van Amsterdam op fietsafstand
- ✔ Uitstekend openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Schiphol op 15 autominuten
- ✔ 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 1969. 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 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 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 NRVt, 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.**



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. 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

Amstelveen, Camera Obscuralaan 31

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