



**Beste
Bert,**

**Rustig en riant wonen in
Amsterdam!**

Amsterdam

Uffizilaan 11

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheken

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 € 990.000 k.k.

Woonoppervlakte
138 m²

Inhoud
459 m³

Perceeloppervlakte
142 m²

Energielabel
A

De keuken



De keuken heeft witte
hoogglans fronten en
is voorzien van
diverse
inbouwapparatuur.
De keuken is groot
genoeg om een
eettafel te plaatsen. In
de woonkamer is
plaats voor een ruime
zithoek.



De woonkamer

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



De tuin



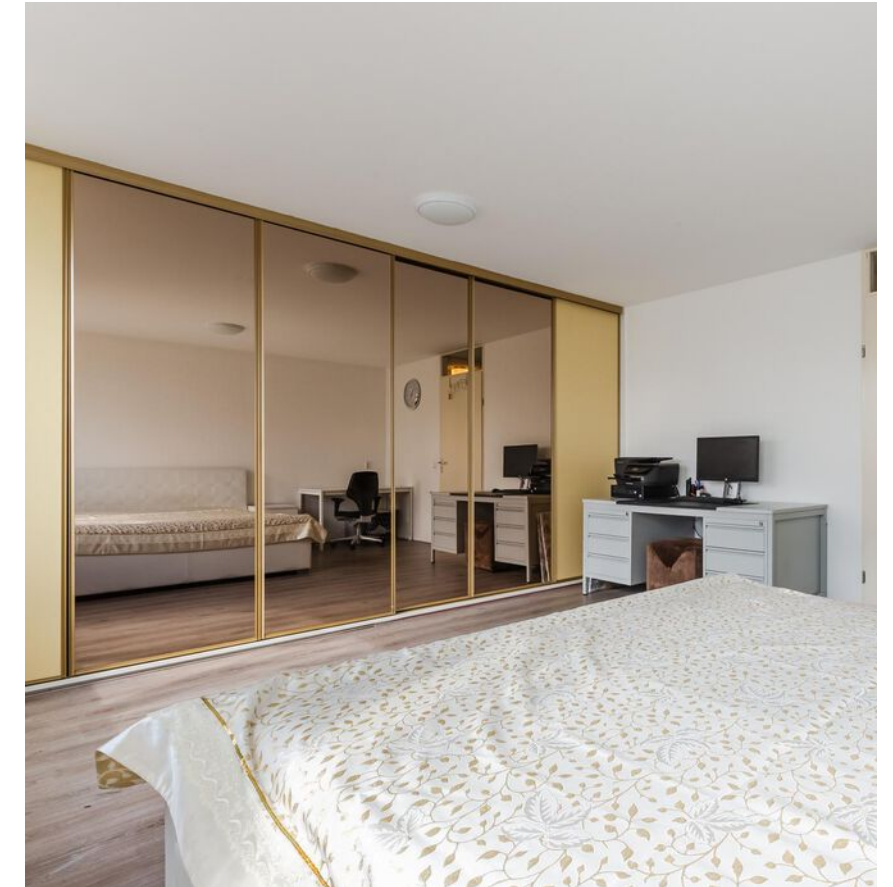
Het huis heeft een beschutte, diepe, grotendeels betegelde achtertuin met groene accenten. De tuin biedt een optimale privacy en is diep genoeg om een fijne loungeplek te realiseren en een grote buitentafel te plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden.



Eerste verdieping



Hier tref je twee slaapkamers, een separaat toilet, een afgesloten berging met de aansluiting voor het witgoed en de badkamer aan. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een brede spiegelkast. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd.



De badkamer



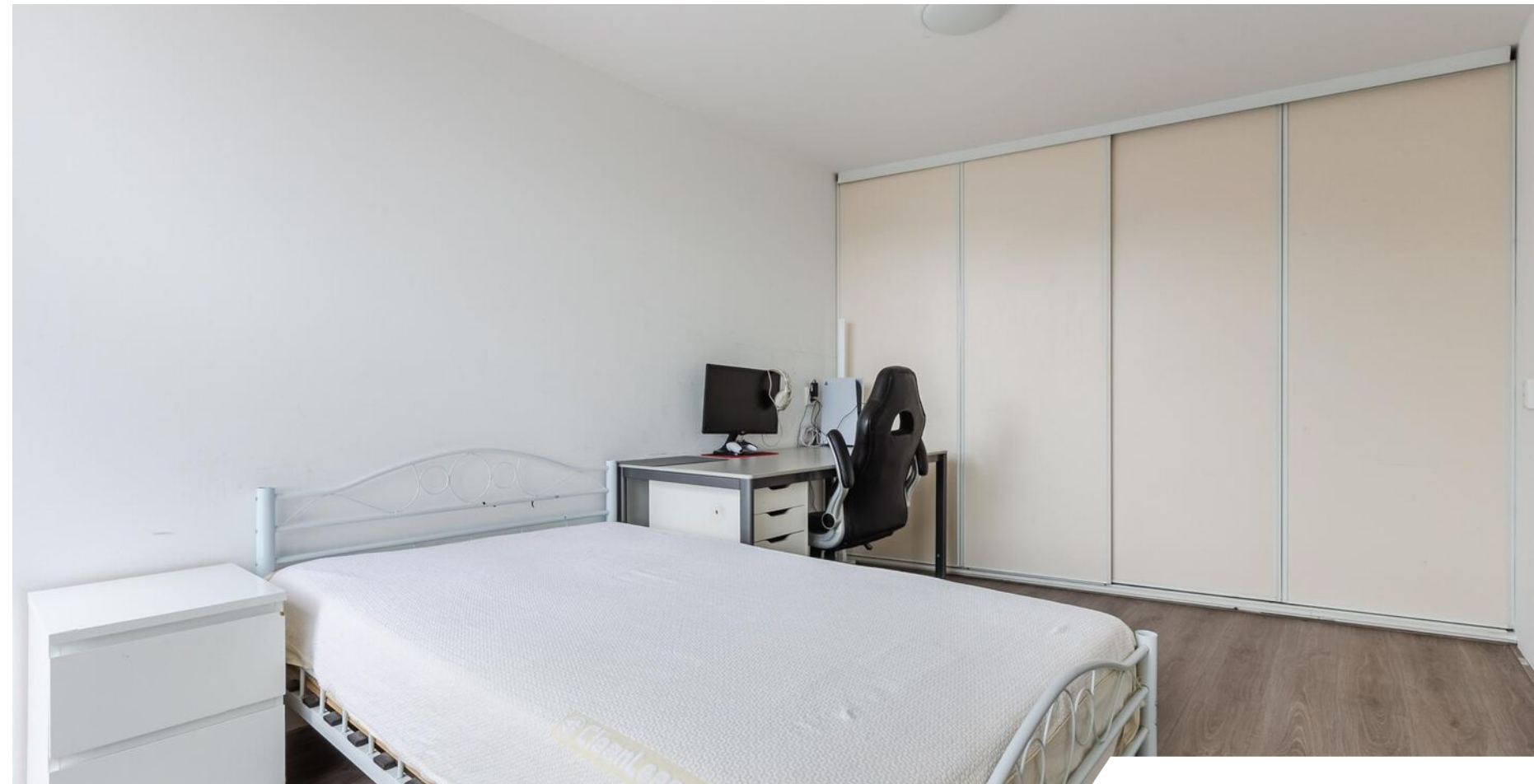
De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast, een staande kast, een designradiator en een brede inloopdouche met hand- en regendouche.



Tweede verdieping



Hier treffen we twee slaapkamers en een bergkast met de cv-installatie aan. Beide slaapkamers liggen aan de voorzijde en de grootste slaap-/werkkamer heeft een brede vaste kast met schuifdeuren. De grootste slaapkamer heeft een toegangsdeur tot een riant zonneterras.



Dakterras

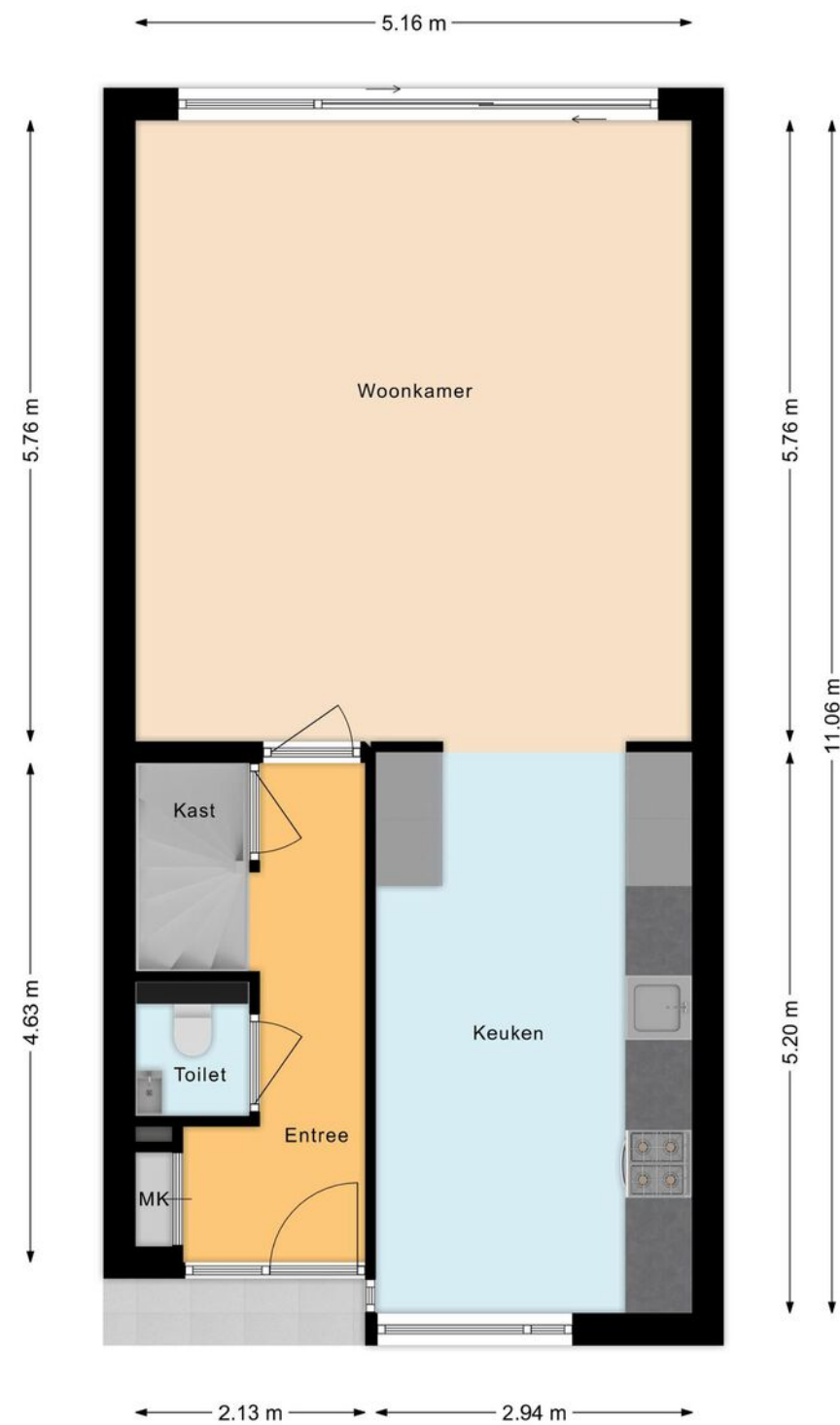


Een riant zonneterras
(ruim 25 m²) met
buitenkraan, waar je
een heerlijke
loungeplek kunt
realiseren. Je hebt
hier een vrij uitzicht
over de omgeving.



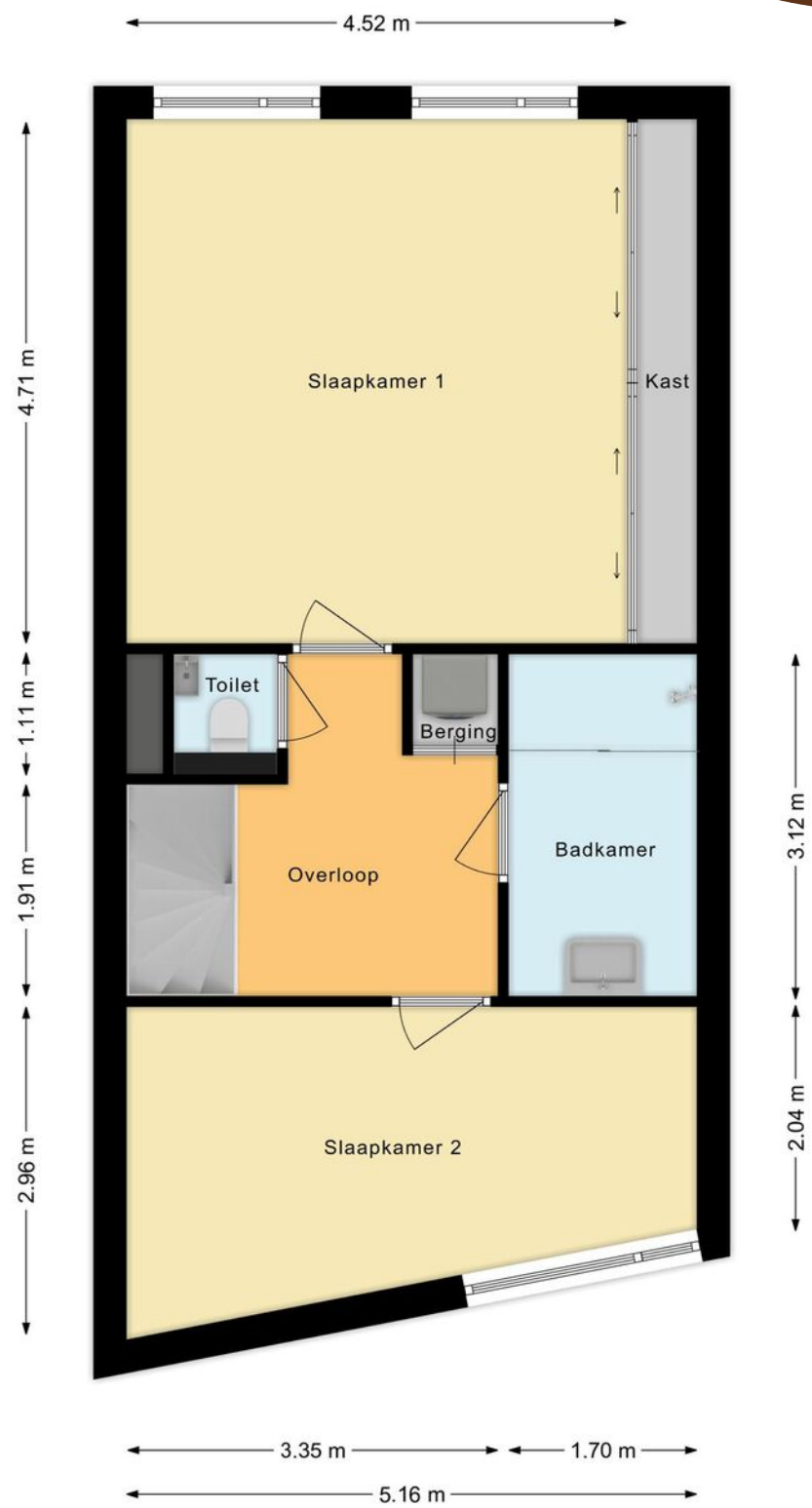
Plattegrond

Begane grond



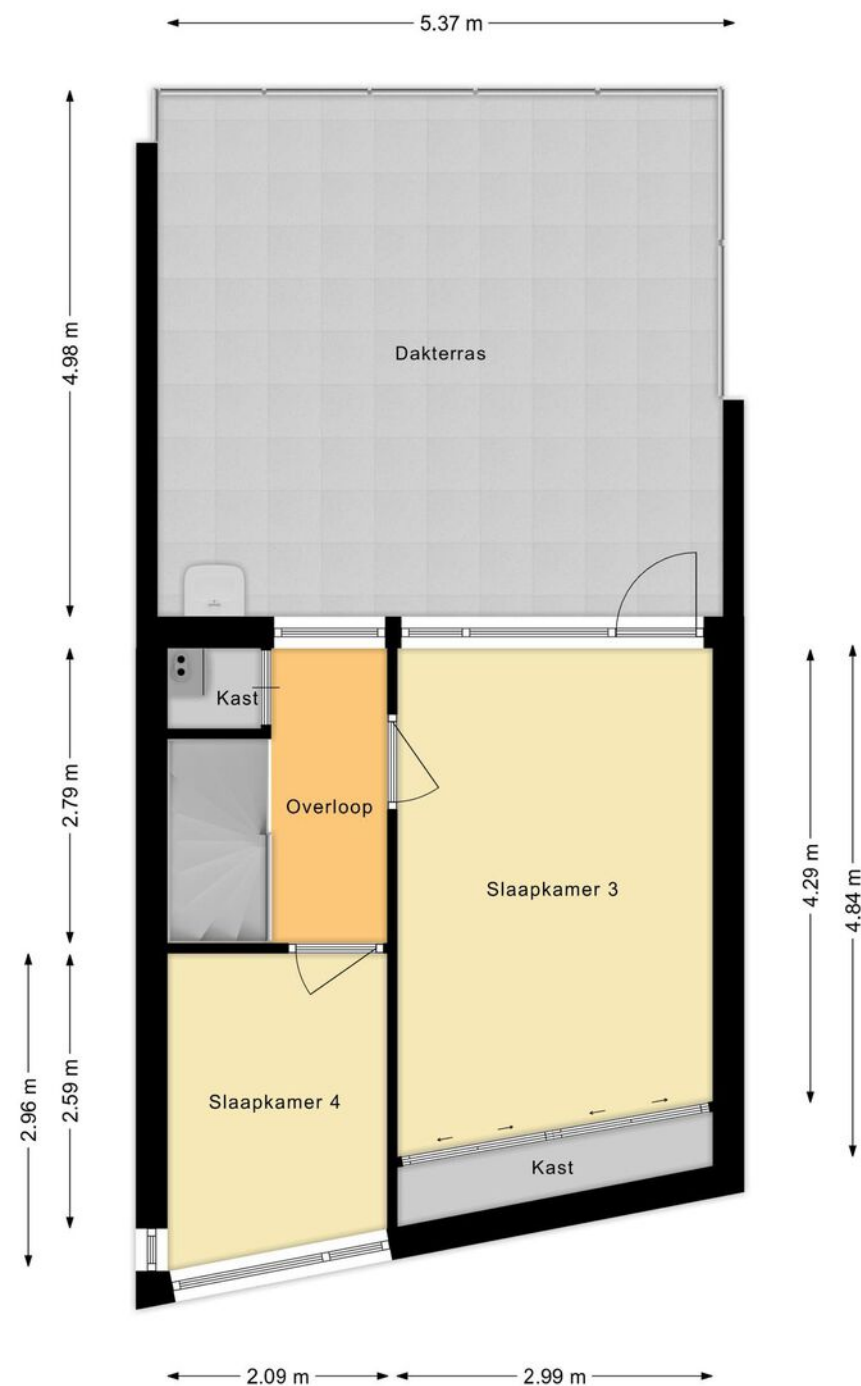
Plattegrond

Eerste verdieping

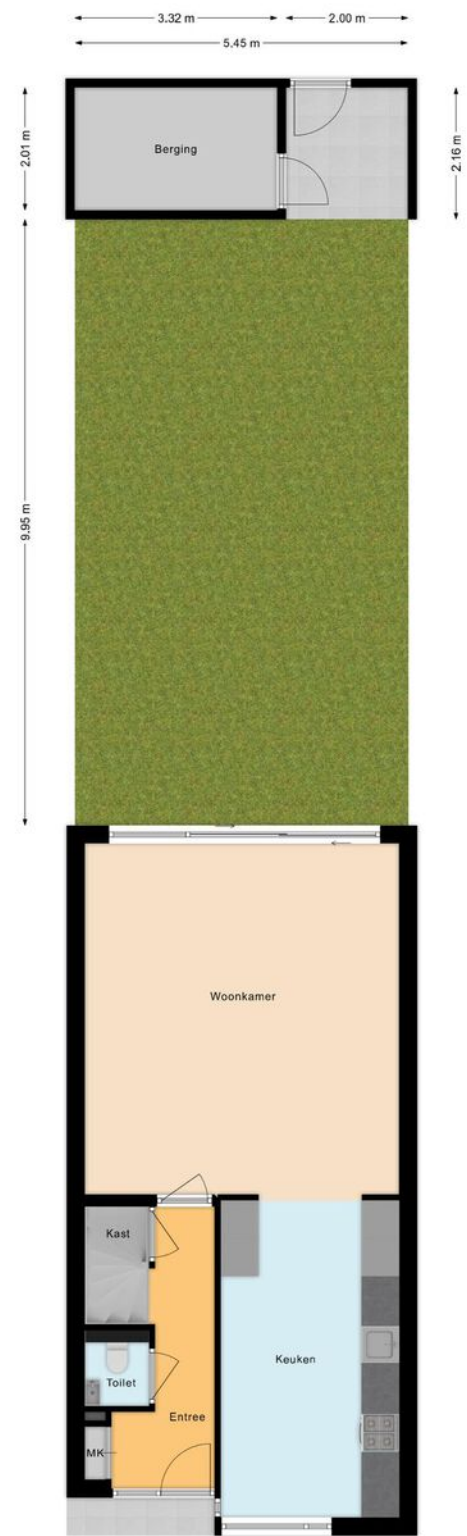


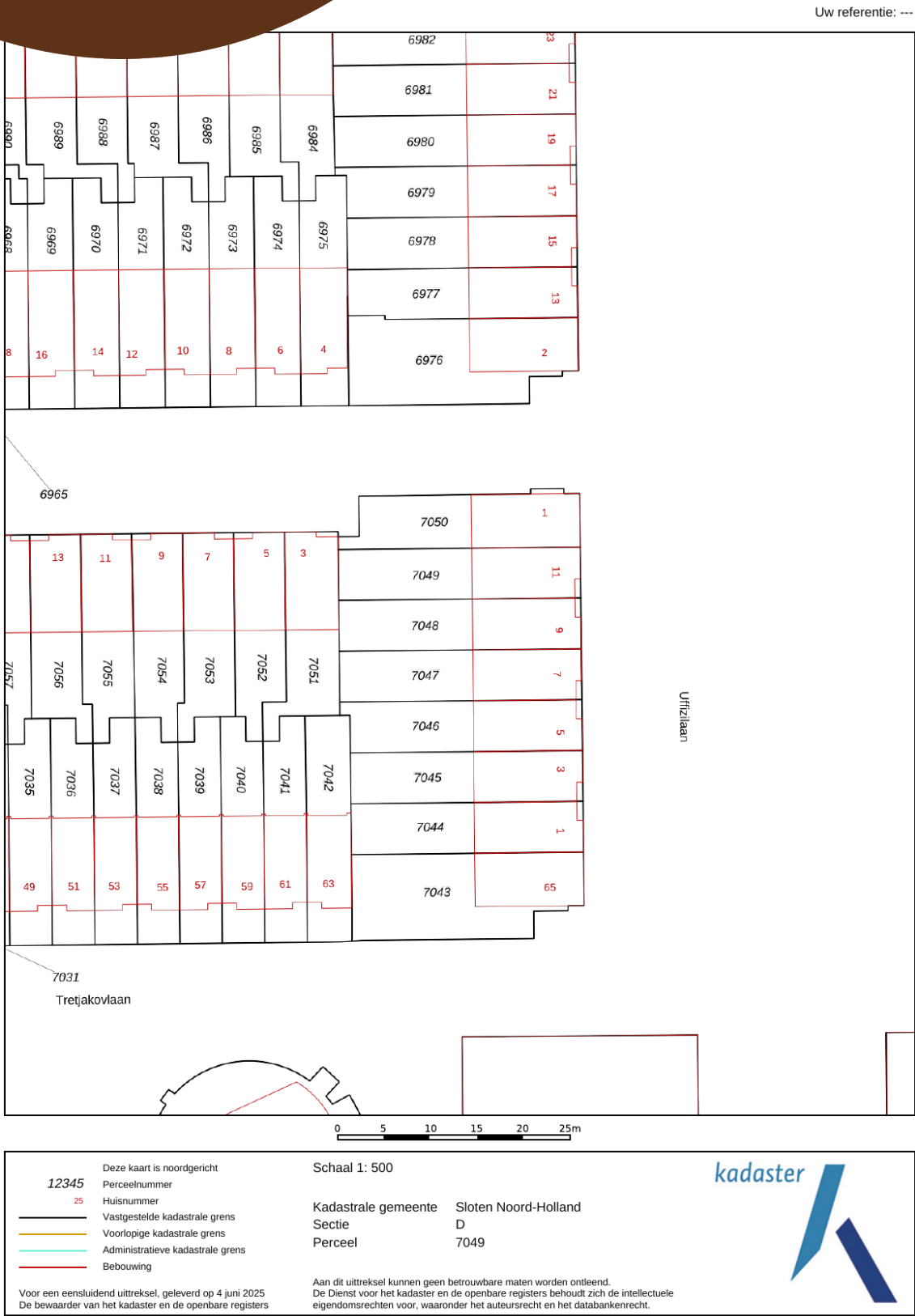
Plattegrond

Tweede verdieping



Overzichts- plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages		•	
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Jaloezieën	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Vloerbedekking	•		
Laminaat	•		
Designradiator(en)	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Rolluiken	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		

Belangrijke informatie

Rustig en riant wonen in Amsterdam! Deze ruime, comfortabele eengezinswoning met heerlijke, zonnige tuin en prachtig zonneterras is nu te koop. Het huis (1996) is in 2014 volledig gerenoveerd en sinds die tijd uitstekend onderhouden. Je kunt de woning zo betrekken. Je vindt hier een lichte, tuingerichte living met open keuken, vier fijne slaapkamers en eigentijds sanitair. Het huis heeft een uitstekende ligging en je woont op fietsafstand van het bruisende centrum. Uniek wonen op een prachtige locatie!

We nemen je mee:

- Woongenot: 137,9 m2
- Ruime, lichte, tuingerichte living met schuifpui naar de tuin
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- 4 slaapkamers verdeeld over 2 verdiepingen
- Tweede verdieping voorzien van een riant zonneterras
- Eigentijds sanitair
- Goed verzorgde, diepe achtertuin met stenen berging
- Voldoende parkeergelegenheid
- Gelegen in een rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke buurt
- Op fietsafstand van het bruisende centrum van Amsterdam

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de brede stoep bereiken we de overkapte voordeur van de woning. Entree met meterkast, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping, trapkast en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde is de ruime, rechte keuken met wandkast gerealiseerd. De keuken heeft witte hoogglans fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De keuken is groot genoeg om een eettafel te plaatsen. In de woonkamer is plaats voor een ruime zithoek. Op de begane grond tref je een mooie laminaatvloer aan en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereik je de overloop van deze verdieping. Hier tref je twee slaapkamers, een separaat toilet, een afgesloten berging met de aansluiting voor het witgoed en de badkamer aan. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een brede spiegelkast. De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gesitueerd en het toilet, de bergkast en de badkamer liggen centraal op de verdieping. De eigentijdse badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast, een staande kast, een designradiator en een brede inloopdouche met hand- en regendouche. Deze verdieping is keurig afgewerkt.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Via de open trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier treffen we twee slaapkamers en een bergkast met de cv-installatie aan. Beide slaapkamers liggen aan de voorzijde en de grootste slaap-/werkkamer heeft een brede vaste kast met schuifdeuren. De grootste slaapkamer heeft een toegangsdeur tot een riant zonneterras (ruim 25 m2) met buitenkraan, waar je een heerlijke loungeplek kunt realiseren. Je hebt hier een vrij uitzicht over de omgeving.

Tuin:

Het huis heeft een beschutte, diepe, grotendeels betegelde achtertuin met groene accenten. De tuin biedt een optimale privacy en is diep genoeg om een fijne loungeplek te realiseren en een grote buitentafel te plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. Achter in de tuin staat een stenen (fietsen)berging met overkapping en er is een achterom. Aan de woning vast zit een automatisch zonnescherm, zodat je ook altijd in de schaduw kunt zitten.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid voor en rond de woning via een vergunningstelsel (2 vergunningen per woning).

Kenmerken van de woning

- ✔ Totaal gerenoveerde en uitstekend onderhouden eengezinswoning met diepe tuin en zonneterras
- ✔ 4 fijne slaapkamers
- ✔ Energielabel: A
- ✔ Gunstige ligging in rustige, kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Op fietsafstand van het bruisende centrum van Amsterdam
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen prima bereikbaar
- ✔ Schiphol goed bereikbaar
- ✔ De woning is belast met erfpacht

Clausules koopakte

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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1996. 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.

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 geldverstreckende 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

Amsterdam, Uffizilaan 11

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