



**Beste  
Bert,**

**Uitstekend onderhouden  
2-kamerappartement!**

**Amsterdam**

Kinkerstraat 256 2

 **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 € 395.000,-- k.k.**

Woonoppervlakte

**44 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**153 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1897**

Energielabel

**D**

# De keuken



De rechte, moderne  
keuken heeft witte  
fronten en is voorzien  
van diverse  
inbouwapparatuur.



# De woonkamer

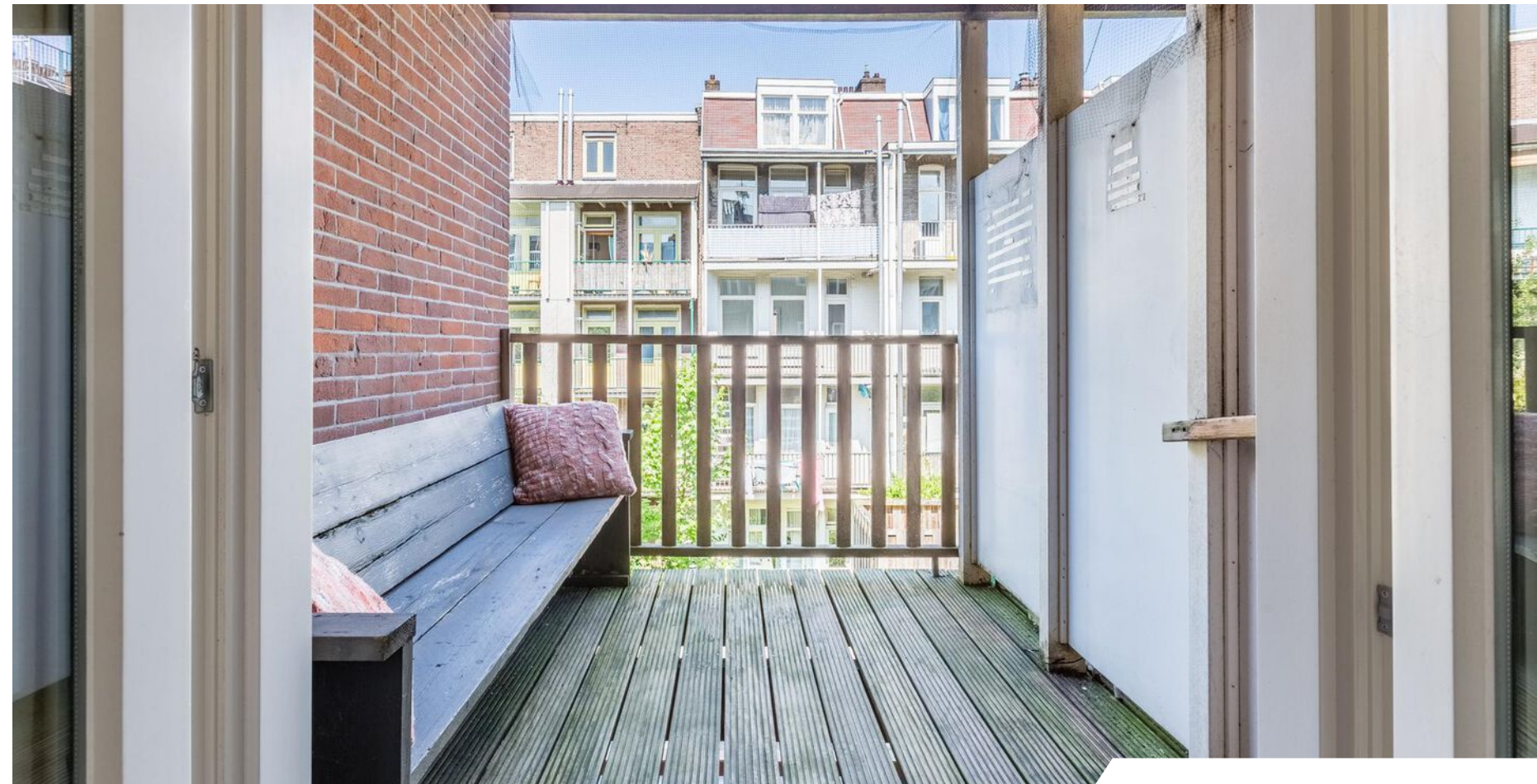
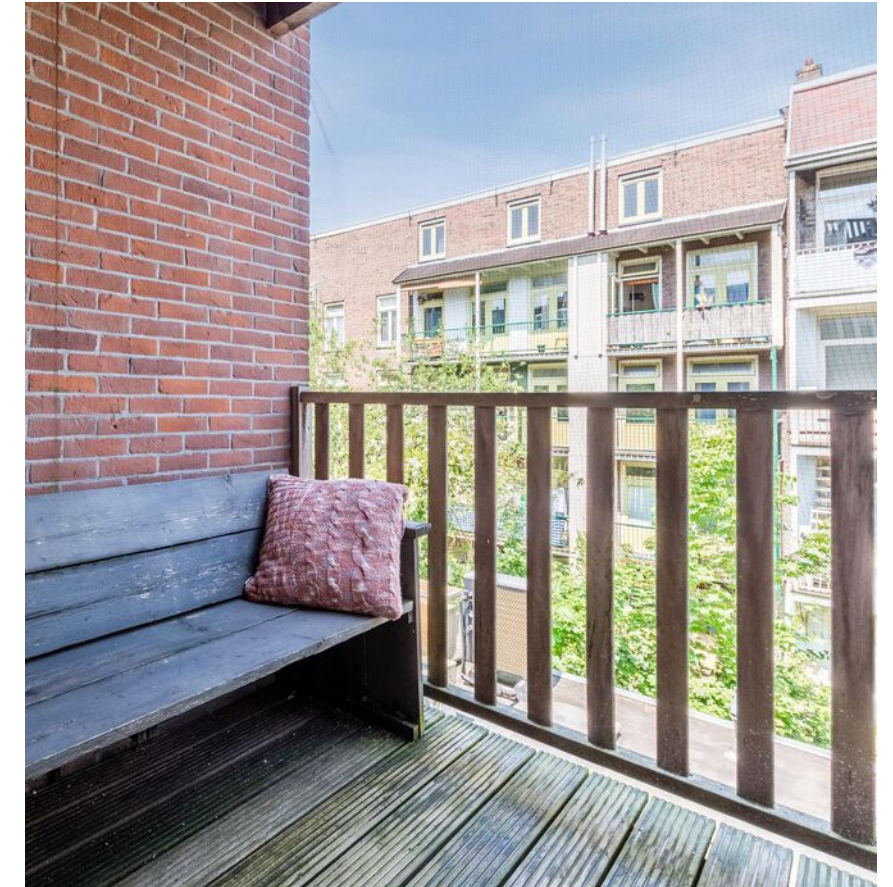
Je hebt hier, aan de voorzijde van de woning, twee hoge raampartijen en een fijne lichtinval.



# Het balkon



De openslaande  
deuren geven  
toegang tot een  
overdekt balkon met  
een heerlijke  
loungeplek en een vrij  
uitzicht.



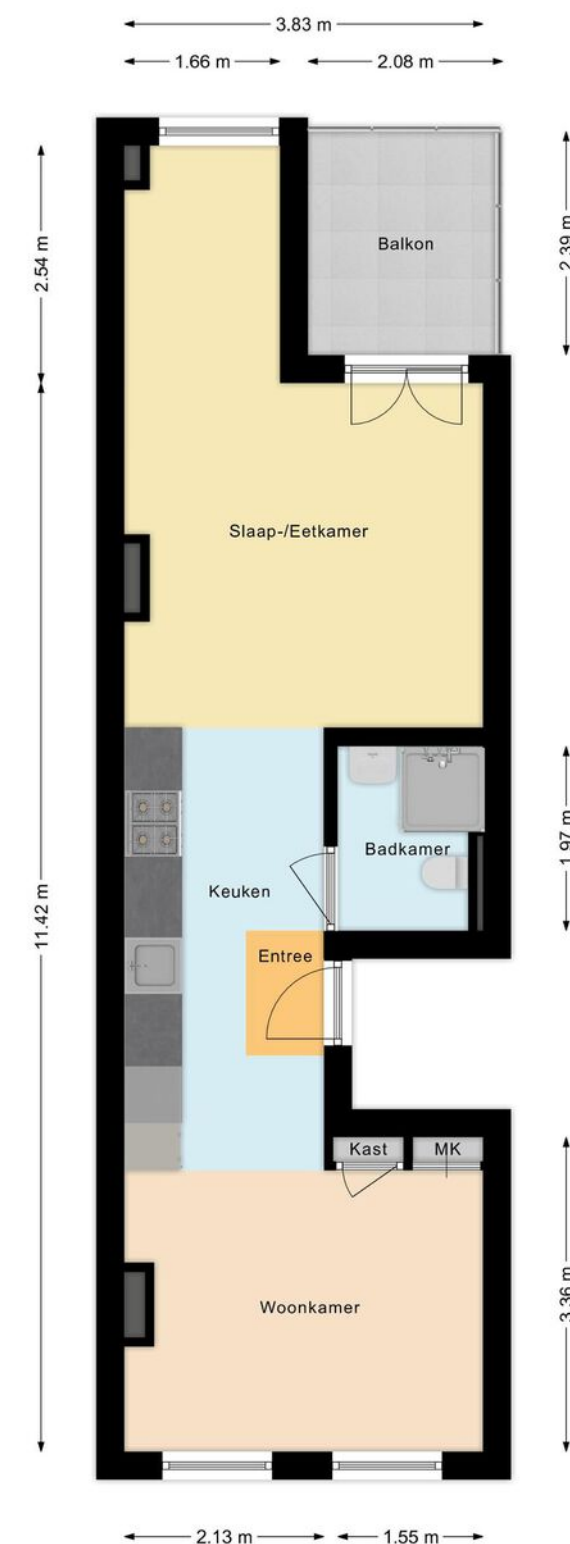


# Plattegrond

Appartement

**Het slaapgedeelte**

In een nis is plaats gemaakt voor een tweepersoonsbed. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt.



# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                          |               |          |              |
| Losse (hang)lampen                                          | •             |          |              |
| Lamellen                                                    | •             |          |              |
| Jaloezieen                                                  | •             |          |              |
| Laminaat                                                    | •             |          |              |
| Designradiator(en)                                          | •             |          |              |
| Radiatorafwerking                                           | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Keuken                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                | •             |          |              |
| Kookplaat                                                   | •             |          |              |
| Afzuigkap                                                   | •             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                                   | •             |          |              |
| Koelkast                                                    | •             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                                        | •             |          |              |
| Vaatwasser                                                  | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet                                                      | •             |          |              |
| Toiletrolhouder                                             | •             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                      | •             |          |              |
| Wastafel                                                    | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                                              | •             |          |              |
| Toiletkast                                                  | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                                             | •             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders       | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat | •             |          |              |
| CV-installatie    | •             |          |              |
|                   |               |          |              |
| Tuin              |               |          |              |

# Belangrijke informatie

Op zoek naar een uitstekend onderhouden 2-kamerappartement in het bruisende Amsterdam? Deze sfeervolle woning komt dan zeker in aanmerking. Het sfeervolle appartement is gelegen op de 2e verdieping van een appartementencomplex uit 1897. De woning ligt in een gezellige buurt met horeca, de versmarkt en winkels om de hoek, vlakbij het Vondelpark, De Hallen en de Jordaan. De woning heeft een overkapt balkon met vrij uitzicht over de omgeving. En heel fijn appartement voor starters op de woningmarkt! Is je interesse gewekt?

We nemen je mee:

- Woongenot: 44,2 m2
- Licht en ruimtelijk ingedeeld
- Open doorgang via de open keuken naar de eet-/slaapkamer
- De slaapkamer heeft met openslaande deuren toegang tot een overdekt balkon
- Balkon met loungeplek en vrij uitzicht
- Moderne keuken met inbouwapparatuur (2014)
- Keurig sanitair (2014)
- Mooie drempelloze houten vloer
- Goede bereikbaarheid
- Gelegen in gezellige, gewilde buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de voordeur en het trappenhuis bereiken we de toegangsdeur op de tweede verdieping en de voordeur van de woning.

Appartement:

Entree met garderobe. Je komt ter hoogte van de keuken de woning binnen. Aan je linkerhand heb je een open doorgang naar de woonkamer met strakke schouw. Je hebt hier, aan de voorzijde van de woning, twee hoge raampartijen en een fijne lichtinval. Hier is plaats voor een zithoek. Je treft hier nog een bergkast en de meterkast aan. De rechte, moderne keuken heeft witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Tegenover de keuken is de badkamer te vinden. Hier tref je een badmeubel met wastafel en spiegel, een douchecabine met hand- en regendouche en een zwevend toilet aan. Vervolgens kom je in de slaap-/eetkamer, eveneens met strakke schouw. In een nis is plaats gemaakt voor een tweepersoonsbed en hier is ook plaats voor een eettafel. Je vindt hier een raam in het slaapgedeelte en openslaande deuren in het eetgedeelte. De openslaande deuren geven toegang tot een overdekt balkon met een heerlijke loungeplek en een vrij uitzicht. De muren en plafonds zijn strak afgewerkt en het plafond in de woonkamer is voorzien van sierbelijsting. Kortom, een heel fijn, licht en sfeervol appartement

# Belangrijke informatie

Parkeren:

Betaald parkeren en vergunningensysteem.

Ken je de omgeving al?

Dit sfeervolle appartement is gelegen in een levendige omgeving in de gezellige Bellamybuurt (Oud West). Je woont hier op fietsafstand van het centrum en op loopafstand van de supermarkt, diverse leuke winkels, de versmarkt en een diversiteit aan restaurants. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed te bereiken. Op loopafstand vind je de tramhalte, terwijl het NS-station zich op fietsafstand bevindt. Met de auto is de ring A10, met aansluitingen op snelwegen naar alle delen van het land, goed bereikbaar.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Sfeervol, licht en uitstekend onderhouden 2-kamerappartement met overdekt balkon met vrij uitzicht
- ✔ Gelegen in een gezellige, bruisende omgeving
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Goede bereikbaarheid
- ✔ Uitvalswegen goed 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 1897. 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 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.

## 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 financieringsvoorboud 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.**



Amsterdam, Kinkerstraat 256 2

# 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**