



**Beste
Bert,**

INSTAPLARE 4-kamerappartement!

Amsterdam

James Rosskade 13 3

 **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 € 585.000 k.k.

Woonoppervlakte

96 m²

Inhoud

304 m³

Bouwjaar

1949

Energielabel

D

De woonkamer

De woonkamer heeft aan de voorzijde een brede raampartij en toegang tot het balkon met vrij uitzicht.



De keuken



De rechte keuken heeft grijze en witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en je treft er een Amerikaanse koelkast aan. Ook de keuken heeft toegang tot het balkon.



Het balkon



Op het balkon met vrij uitzicht kun je een kleine loungeplek realiseren.



De slaapkamers



De grootste slaapkamer heeft vaste kasten en toegang tot het balkon aan de voorzijde. Je hebt hier een vrij uitzicht.

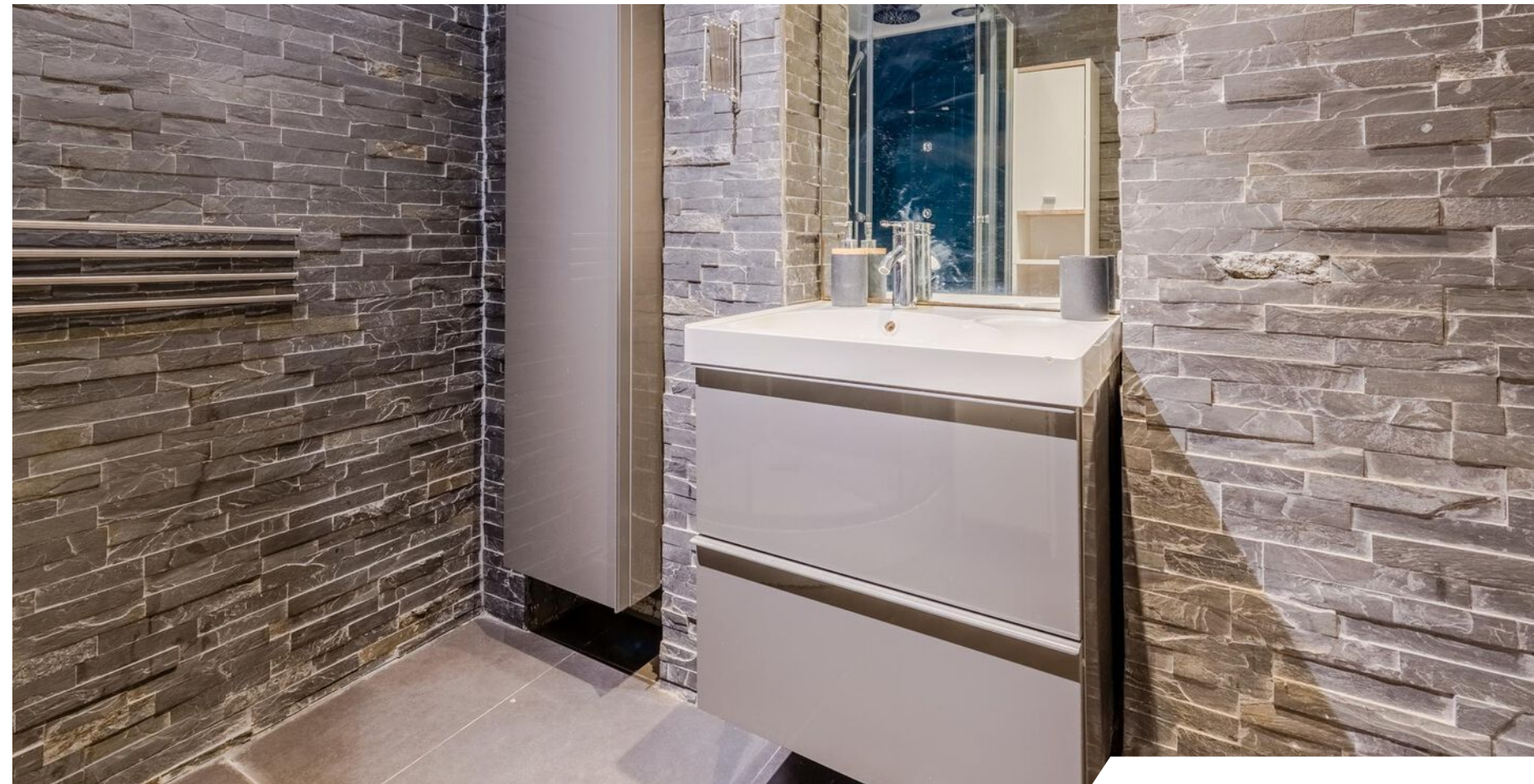
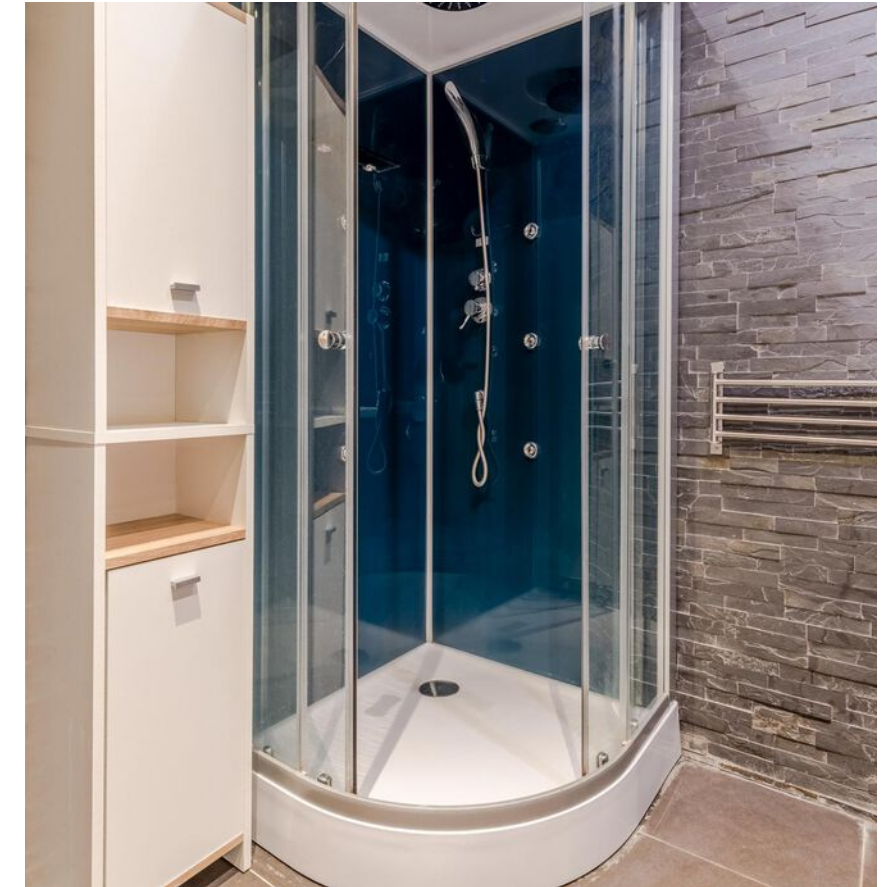
In het gehele appartement ligt drempelloos laminaat en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.



De badkamer en het toilet



De badkamer is
voorzien van een
badmeubel met
spiegel, een
designradiator, een
hoge bergkast en luxe
douchecabine.
De badkamer is
voorzien van
inbouwspots.



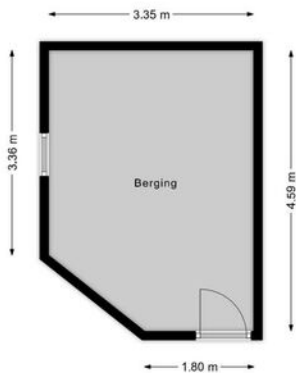
Plattegrond

Appartement



Plattegrond

Berging



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Gordijnrails	•		
Overgordijnen	•		
Laminaat	•		
(Gas)kachels	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Tuin			

Belangrijke informatie

Direct te betrekken! In een fijne kindvriendelijke buurt bevindt zich dit sfeervolle, lichte en INSTAPLARE 4-kamerappartement met een balkon aan de voor- en achterzijde. De woning is gelegen op de 4e verdieping, heeft een vrij uitzicht en is gelegen in een keurig onderhouden appartementencomplex. Het appartement heeft een lichte, diepe living, een mooie keuken en 3 fijne slaapkamers. Op de begane grond heb je de beschikking over een (fietsen)berging. Een heel fijne woning op een rustige locatie en op fietsafstand van het bruisende centrum van Amsterdam! Is je interesse gewekt?

We nemen je mee!

- Woongenot: 96 m2
- Diepe, lichte woonkamer met 2 schouwen
- Woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde en toegangsdeur naar het balkon aan de voorzijde
- Keurige rechte keuken met inbouwapparatuur en Amerikaanse koelkast
- 3 fijne slaapkamers
- In het gehele appartement ligt een drempelloze laminaatvloer
- 2 slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten
- Eigentijdse badkamer met luxe douchecabine
- Separaat zwevend toilet
- Alleen trappenhuis
- Gelegen in rustige kindvriendelijke buurt

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via de brede stoep bereiken we de gesloten entree met bel en intercom. Gemeenschappelijke hal met trappenhuis. Met de trap bereiken we de 4e (?) verdieping en de voordeur van de woning.

Appartement:

Ruime entree met direct aan je rechterhand het zwevende toilet en toegang tot twee slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft vaste kasten en toegang tot het balkon aan de voorzijde. Je hebt hier een vrij uitzicht. Centraal op de verdieping ligt de eigentijdse badkamer. De badkamer is voorzien van een badmeubel met spiegel, een designradiator, een hoge bergkast en luxe douchecabine. De badkamer is voorzien van inbouwspots. Aan je linkerhand tref je de derde slaapkamer aan en aan het eind van de gang de diepe, lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft aan de voorzijde een brede raampartij en toegang tot het balkon met vrij uitzicht. Aan de achterzijde heeft de woonkamer openslaande deuren naar het balkon. Aan de achterzijde tref je ook de keuken aan. De rechte keuken heeft grijze en witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en je treft er een Amerikaanse koelkast aan. Ook de keuken heeft toegang tot het balkon. Op het balkon met vrij uitzicht kun je een kleine loungeplek realiseren. In het gehele appartement ligt drempelloos laminaat en de muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Belangrijke informatie

Berging:

Op de begane grond heb je de beschikking over een (fietsen)berging met elektra.

Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning. Parkeren via vergunningstelsel.

Ken je de omgeving al?

Dit instapklare appartement (1949) is gelegen aan een rustige weg in de leuke buurt De Kolenkit, niet ver van het Erasmuspark. Je woont hier op fietsafstand van het centrum, waar je tal van voorzieningen en culturele faciliteiten aantreft, en op loopafstand van de supermarkt. Kinderopvang en scholen vind je op loopafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed te bereiken.

Zowel de bushalte als het NS-station bevinden zich op loopafstand. Met de auto is de ring A10, met aansluitingen op snelwegen naar alle delen van het land, goed bereikbaar.

Kenmerken van de woning

- ✔ Direct te betrekken, keurig onderhouden 4-kamerappartement met twee balkons met vrij uitzicht
- ✔ Diepe living en drie slaapkamers
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen, zoals supermarkt, kinderopvang en scholen
- ✔ Op fietsafstand van het bruisende centrum van Amsterdam
- ✔ Goed openbaar vervoer (bus en trein)
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ De woning is belast met erfpacht

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 1949. 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 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.**



Amsterdam, James Rosskade 13 3

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