



**Beste  
Bert,**

**Appartement op  
toplocatie!**

**Amstelveen**

Zonnesteinhof 21

 **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 € 429.000,- kosten koper**

Woonoppervlakte  
**78 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**253 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1961**

Slaapkamers  
**2**



# De entree

Na binnenkomst kom je terecht in een nette gemeenschappelijke hal met trappenhuis en lift.





# De woonkamer

De prachtige doorzonwoonkamer is afgewerkt met een nette vloer en biedt toegang tot het balkon.





# Het balkon & de omgeving

Het brede en zonnige balkon heeft prachtig uitzicht op de groene omgeving. Er is ook buitenzonwering aanwezig.





# De keuken



De keuken is 12 jaar geleden vernieuwd en uitgevoerd in een hoekopstelling. Het geheel heeft een strak design met witte keukenkastjes en een zwart werkblad. Er is diverse apparatuur aanwezig, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast.





# De slaapkamers



Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. Deze zijn voorzien van een mooie tapijtvloer en strakke wanden. Daarnaast genieten de slaapkamers van veel natuurlijk licht. De grootste slaapkamer biedt ook toegang tot het balkon.





# De badkamer

De badkamer is 12 jaar geleden vernieuwd en afgewerkt met lichte tegels. Deze ruimte is uitgerust met een staand toilet, wastafel en inloopdouche. Ook de wasmachine-aansluiting is hier aanwezig. De badkamer wordt deels verlicht met spotjes.







# Plattegrond

Appartement

Je woont op nog geen kwartier lopen van het bruisende Stadshart. Daar vind je een mooie mix van winkels voor je dagelijkse boodschappen, bekende winkelketens, gezellige horeca en culturele faciliteiten. De omgeving biedt ook volop mogelijkheden voor wandel- en recreatieliefhebbers, want Het Amsterdamse Bos en De Amstelveense Poel liggen op fietsafstand.



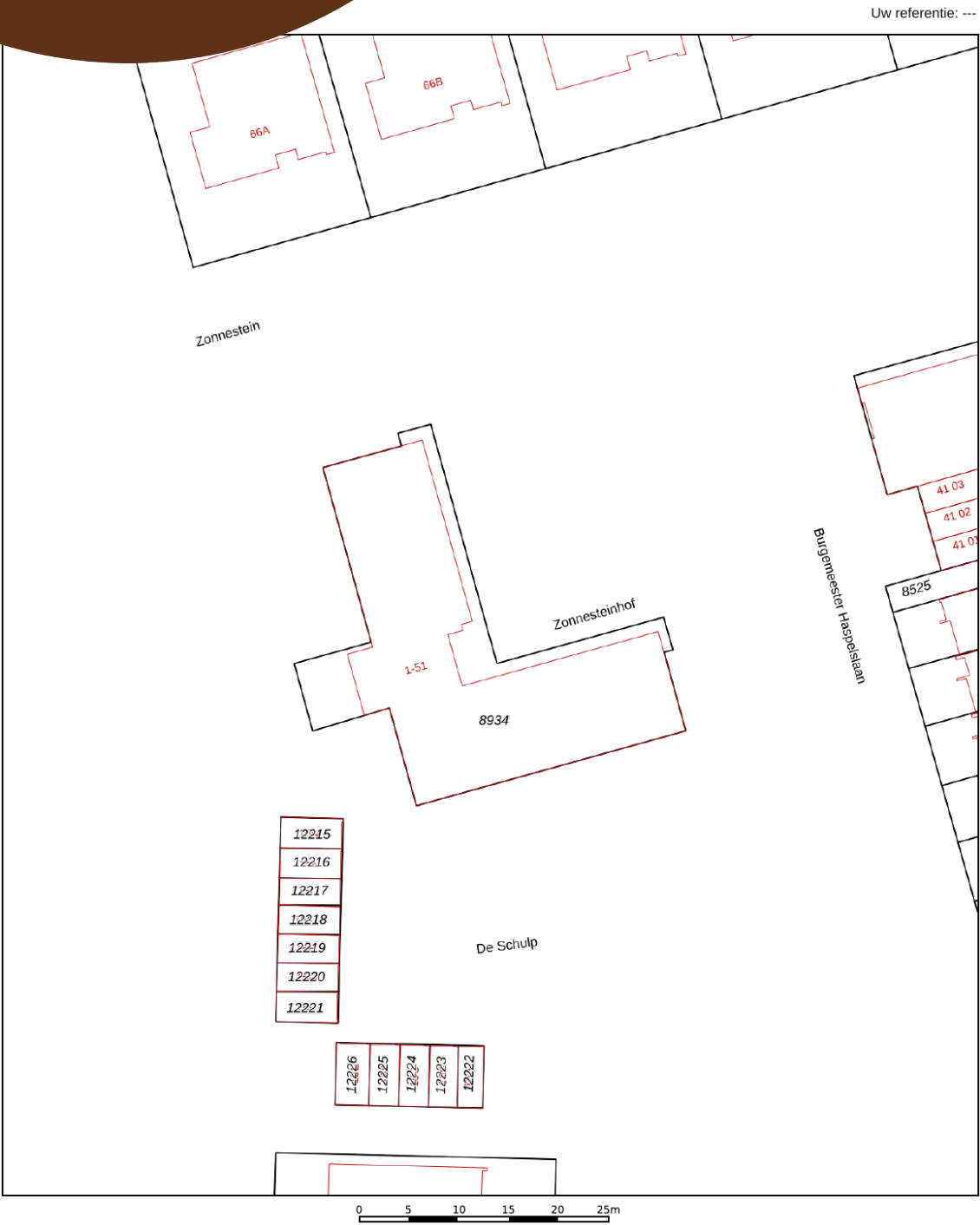
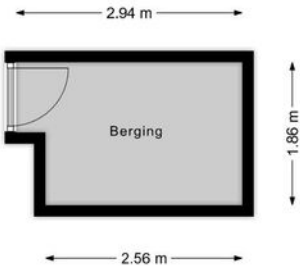


# Plattegrond

Berging

# Ligging

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen

Sectie H

Perceel 8934

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Lijst van zaken

|                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                  | •             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | •             |          |              |
| Losse (hang)lampen                   | •             |          |              |
| Boekenkast woonkamer                 | •             |          |              |
| Kledingkasten slaapkamers            | •             |          |              |
| Gordijnrails                         | •             |          |              |
| Overgordijnen                        | •             |          |              |
| Jaloezieen                           | •             |          |              |
| Vloerbedekking                       | •             |          |              |
| Laminaat                             | •             |          |              |
| Plavuizen                            | •             |          |              |
|                                      |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | •             |          |              |
| Kookplaat                            | •             |          |              |
| Afzuigkap                            | •             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | •             |          |              |
| Koelkast                             | •             |          |              |
|                                      |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |               |          |              |
| Toilet                               | •             |          |              |
| Toiletrolhouder                      | •             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)               | •             |          |              |
| Wastafel                             | •             |          |              |
| Toiletkast                           | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                      | •             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder             | •             |          |              |
|                                      |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | •             |          |              |
| Boiler                                                              | •             |          |              |
| Zonwering buiten                                                    | •             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | •             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                               | •             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                         |               |          |              |



# Belangrijke informatie

Een prachtig, comfortabel en licht 3-kamerappartement op een toplocatie in Amstelveen! Dit fijne appartement beschikt over een ruime en lichte woonkamer, nette keuken, twee volwaardige slaapkamers, goed sanitair en een zonnig balkon met fraai uitzicht. De ligging is werkelijk uniek: in de gewilde en groene wijk Elsrijk, met het stadscentrum en alles wat je nodig hebt op korte afstand. Dit is een plek waar je je snel thuis zult voelen! Enthousiast? We nemen je mee:

- Woongenot: 78,1 m²
- Royale doorzonwoonkamer met openslaande deur naar het balkon
- Fijne keuken met inbouwapparatuur
- Twee ruime en lichte slaapkamers
- Grote badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche
- Zonnig en ruim balkon met mooi uitzicht op de omgeving
- Veel lichtinval

Indeling van het appartement:

Begane grond:

Afgesloten entree met bellentableau en brievenbussen. Na binnenkomst kom je terecht in een gemeenschappelijke hal met trappenhuis en lift.

Vijfde verdieping:

Het appartement bevindt zich op de vijfde verdieping van dit goed onderhouden appartementencomplex. Achter de voordeur vind je een kleine entreehal met tegelvloer, die toegang biedt tot de meterkast en de

woonkamer.

De prachtige doorzonwoonkamer is afgewerkt met een nette vloer en strakke wanden. Dankzij het grote raam aan de voorzijde en de zeer brede raampartij aan de achterzijde, is de woonkamer heerlijk licht. In de keuken ligt een donkere tegelvloer. De keuken is 12 jaar geleden vernieuwd en uitgevoerd in een hoekopstelling. Het geheel heeft een strak design met witte keukenkastjes en een zwart werkblad. Er is diverse apparatuur aanwezig, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast.

Via de woonkamer heb je toegang tot een hal. Vanuit deze hal zijn meerdere vertrekken bereikbaar. Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers. Deze zijn voorzien van een mooie tapijtvloer en strakke wanden. Daarnaast genieten de slaapkamers van veel natuurlijk licht.

De badkamer is 12 jaar geleden vernieuwd en afgewerkt met lichte tegels. Deze ruimte is uitgerust met een staand toilet, wastafel en inloopdouche. Ook de wasmachine-aansluiting is hier aanwezig. De badkamer wordt deels verlicht met spotjes. De woonkamer en slaapkamer aan de achterzijde bieden toegang tot het balkon. Dit brede en zonnige balkon biedt prachtig uitzicht op de omgeving. Hier kun je in alle rust van het zonnetje genieten. Er is ook buitenzonwering aanwezig.

Parkeren:

Het is betaald parkeren rond het appartement.

# Belangrijke informatie

Ken je de omgeving al?

Dit comfortabele 3-kamerappartement (1961) ligt in de populaire en groene wijk Elsrijk. Dankzij de centrale ligging in Amstelveen zijn veel voorzieningen snel bereikbaar. Zo liggen scholen, kinderdagverblijven, sportclubs en de huisarts allemaal in de buurt.

Je woont op nog geen kwartier lopen van het bruisende Stadshart. Daar vind je een mooie mix van winkels voor je dagelijkse boodschappen, bekende winkelketens, gezellige horeca en culturele faciliteiten. De omgeving biedt ook volop mogelijkheden voor wandel- en recreatieliefhebbers, want Het Amsterdamse Bos en De Amstelveense Poel liggen op fietsafstand.

Zowel de tram- als bushalte zijn lopend bereikbaar. NS-station Amsterdam-Zuid ligt op korte fietsafstand. Met het openbaar vervoer reis je snel naar verschillende delen van Amsterdam. Het appartement ligt bovendien gunstig ten opzichte van uitvalswegen. De snelwegen A9 en A10 zijn binnen enkele minuten te bereiken.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Ruim en comfortabel 3-kamerappartement met heerlijk balkon
- ✔ Nog goed naar eigen smaak in te richten
- ✔ Wordt verwarmd middels blokverwarming
- ✔ Twee jaar geleden nieuwe dakbedekking op het gebouw aangebracht
- ✔ Eigen berging in complex
- ✔ Stadshart op loopafstand
- ✔ Alle denkbare voorzieningen in de buurt
- ✔ Snelle toegang tot uitvalswegen
- ✔ Energielabel: D
- ✔ Volle eigendom



# Clausules koopakte

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## 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 1961. 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) of 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 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.**



Amstelveen, Zonnesteinhof 21

# 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**