



**Beste  
Bert,**

**Wat een prachtige 2-  
kamerappartement!**

**Amsterdam**

Rupelmonde 32

 **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 € 575.000 k.k.**

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

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

Bouwjaar  
**1985**

Energielabel  
**C**

# De woonkamer



De woonkamer vormt het hart van het appartement en is afgewerkt met rode vloerbedekking. De wanden zijn hier keurig afgewerkt in rustige en warme tinten. Dankzij de grote raampartij en openslaande tuindeur geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht.



# De keuken

De keuken (2014) is uitgevoerd in een rechte opstelling en heeft een strak design met witte kastjes en een zwart werkblad.



# De slaapkamer



Het appartement beschikt over een royale slaapkamer. De ruimte is voorzien van een grote kledingkast. De slaapkamer geniet van veel daglicht en heeft een openslaande deur naar de achtertuin. Direct aan de slaapkamer grenst een mooie inloopkast.



# De badkamer



De badkamer heeft een centrale ligging en is afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. Hier vind je een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en een luxe stoom/douchecabine met regendouche (2025).



# Plattegrond

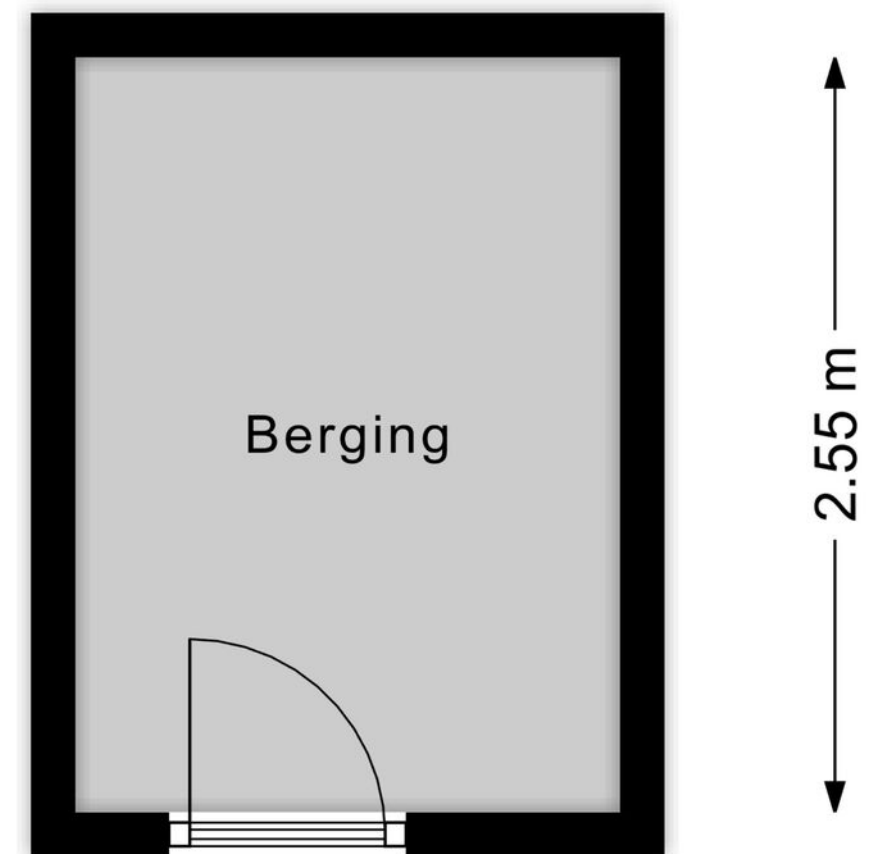
Flat

# Plattegrond

Berging



1.84 m

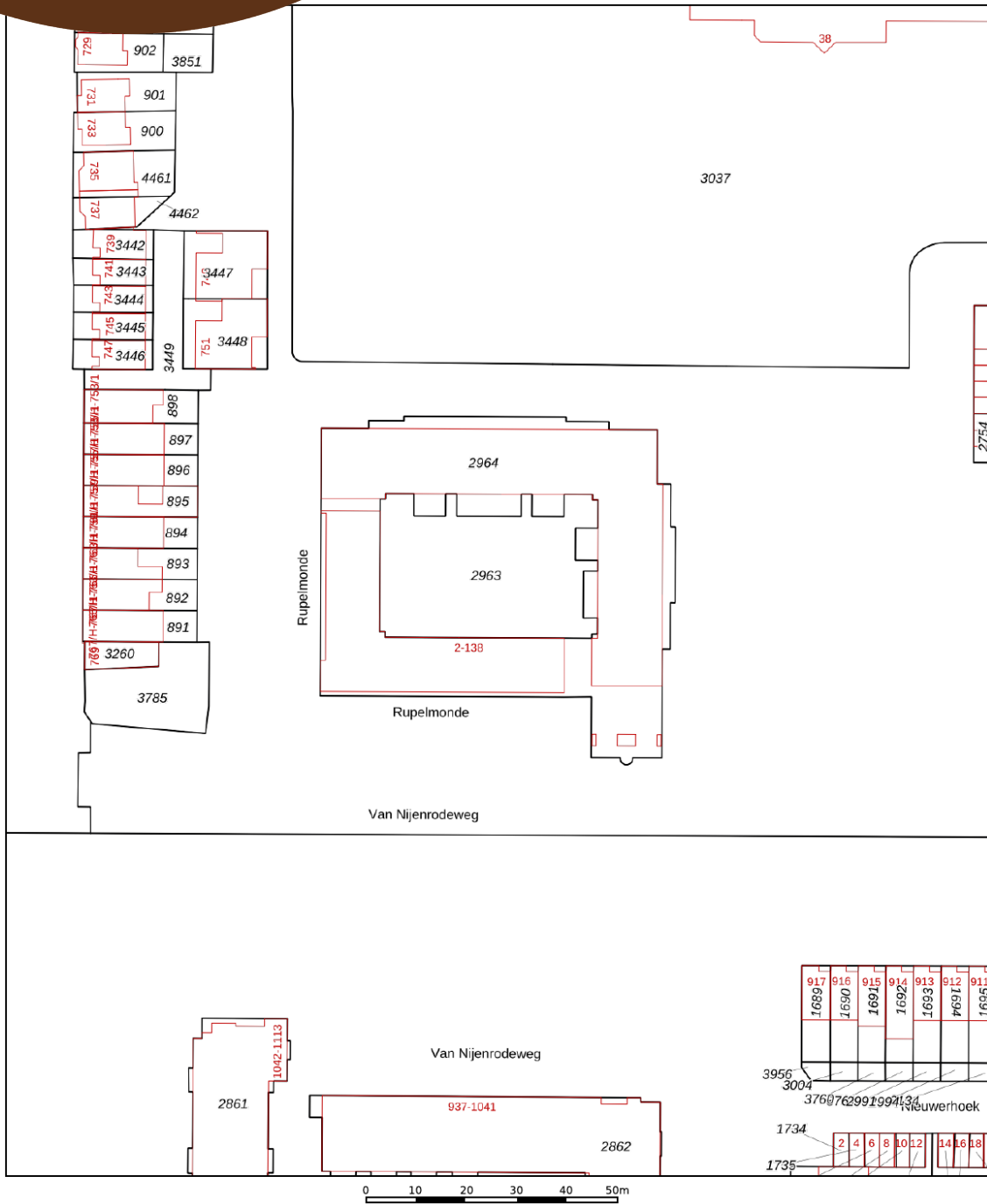


# Overzichts- plattegrond

# Ligging

Kadastrale kaart  
Sectie: AK Perceel 2964

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie AK

Perceel 2964

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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>                |               |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers     |               | •        |              |
| Losse (hang)lampen                       |               | •        |              |
| Badkamerkast, en kasten in de inloopkast | •             |          |              |
| Kledingkasten slaapkamer                 |               |          | •            |
| Gordijnrails                             | •             |          |              |
| Gordijnen                                |               | •        |              |
| Overgordijnen                            |               | •        |              |
| Rolgordijnen                             | •             |          |              |
| Horren slaapkamer en raamhor woonkamer   |               | •        |              |
| Vloerbedekking                           | •             |          |              |
| Laminaat                                 | •             |          |              |
| Vloerverwarming kantoor                  |               | •        |              |
| Radiatorafwerking                        | •             |          |              |
| Spiegelwanden                            | •             |          |              |
| Leeshoek / bedstee                       | •             |          |              |
| Infraroodpaneel kantoor                  | •             |          |              |
| Beamerhouder                             | •             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | •             |          |              |
| (Gas) fornuis                            | •             |          |              |
| Afzuigkap                                | •             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                | •             |          |              |
| Vriezer                                  |               | •        |              |
| Koel-vriescombinatie                     | •             |          |              |
| Vaatwasser                               | •             |          |              |
| Koffiezetapparaat                        |               | •        |              |
| Kruidenrekjes                            | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Messenblokken magnetisch                                            |               | •        |              |
| Wandplanken + beugels                                               |               | •        |              |
| Losse keukenblokken                                                 |               | •        |              |
| Wandklok                                                            |               | •        |              |
| Wasmachine                                                          |               | •        |              |
| Droger                                                              |               | •        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Stoomdouche (cabine)                                                | •             |          |              |
| Wastafel                                                            | •             |          |              |
| Wastafelmeubel                                                      | •             |          |              |
| Badkamer Toilet                                                     | •             |          |              |
| Badkamer Toilethouder                                               |               | •        |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                      | •             |          |              |
| Badkamer Spiegelkast                                                | •             |          |              |
| Badkamer Handdoekhouders                                            | •             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | •             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     | •             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | •             |          |              |
| CV-installatie                                                      | •             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | •             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                   |               | •        |              |
| <b>Tuin</b>                                                         |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | •             |          |              |
| Beplanting                                                          | •             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Partytent met gordijnen                    |               |          | •            |
| Buitenverlichting                          | •             |          |              |
| Partytent verlichting                      |               | •        |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | •             |          |              |
| Schommelbank                               | •             |          |              |
| IQ Grills kamado (2024)                    |               |          | •            |
| 6x stapelbare tuinstoelen, lange tuintafel |               |          | •            |

# Belangrijke informatie

Een ruim, comfortabel en goed onderhouden 2-kamerappartement met voor- én achtertuin!

Deze fijne benedenwoning beschikt over een ruime woonkamer, nette keuken, een grote slaapkamer, een inloopkast en uitstekend sanitair. Hier voel je je meteen thuis. Uniek aan dit appartement is dat je zowel een voor- als achtertuin hebt, waar je heerlijk kunt ontspannen!

De ligging maak het plaatje compleet: in een rustige buurt met Het Amsterdamse Bos, winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand. Enthousiast? We nemen je mee:

- Woongenot: 82 m²
- Ruime en lichte woonkamer met openslaande deur naar de voortuin
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur
- Grote slaapkamer met veel lichtinval
- Ruime inloopkast
- Keurig verzorgde badkamer met toilet, wastafel en luxe douchecabine
- Betegelde voortuin met volop privacy
- Fraaie achtertuin aan het water, met uitzicht op tennisbanen

Indeling van het appartement:  
Begane grond:  
Je komt binnen via de gezamenlijke entree. Achter de voordeur bevindt zich een ruime entreehal met de meterkast en toegang tot de berging/het kantoor, de slaapkamer, badkamer en woonkamer.

De woonkamer vormt het hart van het appartement en is afgewerkt met rode vloerbedekking. De wanden zijn hier keurig afgewerkt in rustige en warme tinten. Dankzij de grote raampartij en openslaande tuindeur geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht.

Via de woonkamer loop je zo de keuken binnen. Deze ruimte is voorzien van een donkergrijze vloerbedekking. De keuken (2014) is uitgevoerd in een rechte opstelling en heeft een strak design met witte kastjes en een zwart werkblad. Hier tref je een gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer aan. Ook de wasmachine-aansluiting is hier te vinden. De keuken biedt verder toegang tot een praktische bergkast.

Het appartement beschikt over een royale slaapkamer. Deze kamer is, net als de woonkamer, afgewerkt met rode vloerbedekking. De ruimte is voorzien van een grote kledingkast. De slaapkamer geniet van veel daglicht en heeft een openslaande deur naar de achtertuin. Direct aan de slaapkamer grenst een mooie inloopkast.

# Belangrijke informatie

De badkamer heeft een centrale ligging en is afgewerkt met donkere vloertegels en witte wandtegels. Hier vind je een zwevend toilet, badmeubel met wastafel en een luxe stoom/douchecabine met regendouche (2025).

Daarnaast beschik je in het appartement over een klein kantoor. Deze ruimte kan overigens ook worden gebruikt als opslag.

Tuin:  
Het appartement beschikt over een netjes aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin is betegeld en biedt voldoende ruimte voor een heerlijke loungeplek. Het is er uitstekend beschut, waardoor je volop privacy hebt.

De achtertuin ligt aan het water en is ingericht met houten vlonderplanken. Een deel van de tuin is overdekt met een partytent. De achtertuin is een heerlijke plek om te loungen of om te barbecueën met vrienden of familie. Vanuit hier kijk je vrij uit over tennisbanen.

Parkeren:  
Er kunnen maximaal 2 parkeervergunningen worden aangevraagd.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Charmante benedenwoning met netjes aangelegde voor- en achtertuin
- ✔ Een mooie lichtinval
- ✔ Deels houten en deels kunststof kozijnen
- ✔ Asbest aanwezig in gevel
- ✔ Glasvezelaansluiting beschikbaar
- ✔ Berging in complex
- ✔ Het Amsterdamse Bos op steenworp afstand
- ✔ Winkels, horeca en openbaar vervoer vlakbij
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Eigendom belast met erfpacht (afgekocht tot 2035)

# 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.

## 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.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (1985). 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.

### 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 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 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.**



# 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, Rupelmonde 32

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**