



**Beste
Bert,**

**Prachtige
eensgezinswoning!**

Amsterdam

Bavinkhof 11

 **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 € 1.490.000 k.k.

Woonoppervlakte
153 m²

Inhoud
616 m³

Perceeloppervlakte
278 m²

Energielabel
A

De woonkamer



De royale woonkamer is voorzien van een mooie vloer en netjes afgewerkte wanden. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen en openslaande tuindeuren voelt de woonkamer heerlijk licht en ruimtelijk aan. In de living is een openhaard aanwezig die voor extra warmte en sfeer zorgt.



De keuken



Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze keuken is uitgevoerd in een U-vormige opstelling en voorzien van groene keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.



De slaapkamers



Alle slaapkamers zijn ruim van formaat, heerlijk licht en voorzien van een nette vloer. De wanden zijn in de slaapkamers kleurrijk afgewerkt.





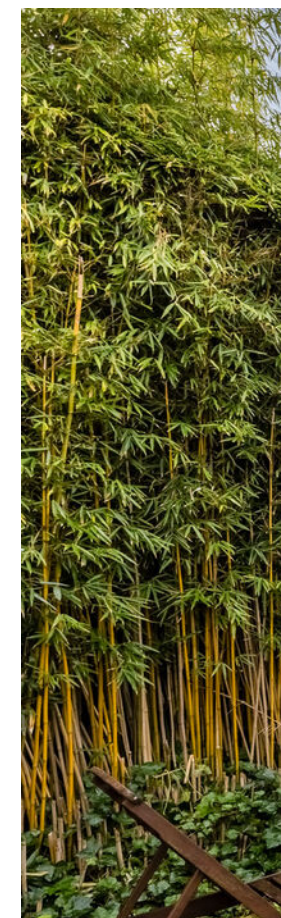
De badkamer



De royale badkamer stamt uit 2004, maar is in 2020 deels gerenoveerd. Deze ruimte is keurig betegeld en uitgerust met een badmeubel met wastafel, ligbad en douchecabine.



De tuin



Deze tuin is netjes aangelegd met een combinatie van houten vlonderplanken en veel groen. In de tuin staat een fraaie pergola, waar je een heerlijke loungeplek onder kunt creëren. De tuin is rondom uitstekend beschut, waardoor je volop privacy hebt. Hier kun je dus in alle rust van het zonnetje genieten!



Plattegrond

Begane grond

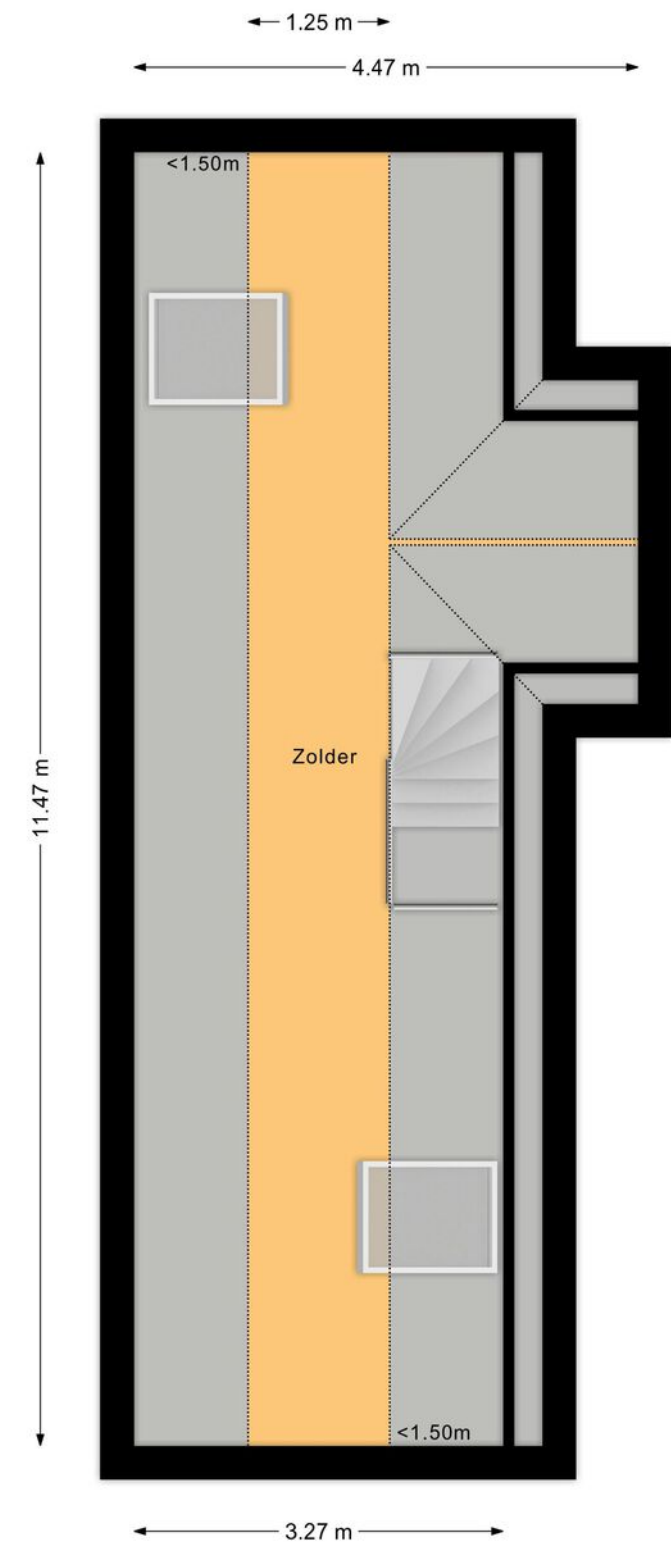


Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

Zolder



Overzichts- plattegrond

Ligging

Kadastrale kaart



Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer 12345

Huisnummer 25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie AR

Perceel 872

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen		•	
losse kasten			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
(Losse) horren/rolhorren	•		
Houten vloer(delen)	•		
Laminaat	•		
Plavuizen	•		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	•		
Radiatorafwerking	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Vaatwasser	•		
Koffiezetapparaat		•	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/scherf)	•		
Wastafelmeubel	•		
Toiletkast	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Screens	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Zonnepanelen	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Een royale woning met energielabel A op een geweldige locatie in Amsterdam! Dit huis is naar eigen wens te moderniseren en biedt alle ruimte om er jouw droomhuis van te maken. Je vindt hier een ruime woonkamer, fijne keuken, vier slaapkamers, goed sanitair, een royale garage en een sfeervolle tuin met veel privacy.

Een absoluut hoogtepunt van deze woning is de geweldige ligging. Je woont in een rustige en groene omgeving, maar wel met alle stadsvoorzieningen vlakbij. Maak jij van dit heerlijke huis jouw nieuwe thuis? We nemen je mee:

- Woongenot: 153 m²
- Royale en lichte woonkamer met openhaard
- Kleurrijke keuken met diverse inbouwapparatuur
- Vier ruime en keurig afgewerkte slaapkamers
- Nette badkamer met wastafel, ligbad en douchecabine
- Grote zolder met potentie
- Ruime garage
- Gezellige achtertuin met pergola en veel privacy
- Nog goed naar eigen smaak te moderniseren

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de oprit bereik je de voordeur van deze bijzondere woning. Na binnenkomst kom je terecht in een ruime entreehal met een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, de meterkast, de trap naar boven en toegang tot de woonkamer.

De royale woonkamer is voorzien van een mooie vloer en netjes afgewerkte wanden. Dankzij de aanwezigheid van meerdere grote ramen en openslaande tuindeuren voelt de woonkamer heerlijk licht en ruimtelijk aan. In de living is een openhaard aanwezig die voor extra warmte en sfeer zorgt.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze keuken is uitgevoerd in een U-vormige opstelling en voorzien van groene keukenkastjes en een houtkleurig werkblad. Hier tref je de volgende apparatuur aan: vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast en vriezer.

Eerste verdieping:

De trap in de entreehal leidt naar de ruime overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier heb je toegang tot vier slaapkamers, de badkamer, twee bergingen en een toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. In één van de bergingen op deze verdieping bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Alle slaapkamers zijn ruim van formaat, heerlijk licht en voorzien van een nette vloer. De wanden zijn in de slaapkamers kleurrijk afgewerkt. De royale badkamer stamt uit 2004, maar is in 2020 deels gerenoveerd.

Deze ruimte is keurig betegeld en uitgerust met een badmeubel met wastafel, ligbad en douchecabine.

Belangrijke informatie

Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de zolder. Deze verdieping is ruim opgezet en biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer of een werkplek te creëren. Dankzij de twee dakramen geniet je hier van veel daglicht.

Tuin:

Het huis beschikt over een ruime en sfeervolle achtertuin. Deze is netjes aangelegd met een combinatie van houten vlinderplanken en veel groen. In de tuin staat een fraaie pergola, waar je een heerlijke loungeplek onder kunt creëren. De tuin is rondom uitstekend beschut, waardoor je volop privacy hebt. Hier kun je dus in alle rust van het zonnetje genieten!

Parkeren:

Eigen garage en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ken je de omgeving al?

Deze fraaie woning (2004) is gelegen in een rustige straat met alleen bestemmingsverkeer. Het huis ligt achter de geliefde Schellingwouderdijk in Amsterdam-Noord. Het prachtige groene landschap van Waterland ligt vlakbij en biedt volop wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden. Daarnaast woon je loopafstand van het Schellingwouderpark.

Kenmerken van de woning

- ✓ Goed om te weten:
- ✓ Ruime en comfortabele woning met sfeervolle achtertuin
- ✓ Voorzien van 11 zonnepanelen
- ✓ Buitenkozijnen, ramen en deuren in augustus 2025 geschilderd
- ✓ HR-glas aanwezig
- ✓ Dit jaar wordt de hele straat vernieuwd
- ✓ Gelegen in een groene omgeving
- ✓ Veel voorzieningen in de buurt
- ✓ Nabij de Ring A10
- ✓ Energielabel: A
- ✓ Eigendom 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 2005. 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.

Clausules koopakte

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) 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 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 geldverstrekkende 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, Bavinkhof 11

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