



**Beste
Bert,**

**Uniek wonen aan een
park!**

Amstelveen

De Parelvisserlaan 114

 **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 € 715.000 k.k.

Woonoppervlakte

114 m²

Inhoud

397 m³

Perceeloppervlakte

147 m²

Energielabel

C

De woonkamer

De royale
doorzonwoonkamer
heeft een prachtige
lichtinval dankzij de
grote ramen aan voor-
en achterzijde.



De keuken



De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en staat in directe verbinding met de woonkamer, ideaal om contact te houden met gasten tijdens het koken. De keuken is uitgevoerd met 100% kersenhouten keukenkastjes en een licht gemêleerd stenen werkblad.



1e verdieping

De masterbedroom strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en beide kamers zijn voorzien van veel lichtinval!



De badkamer

De badkamer aan de voorzijde is afgewerkt met warme vloertegels met vloerverwarming en witte wandtegels en beschikt over een zwevend toilet, radiator, wastafel, ligbad met whirlpool en een aparte douchecabine.



2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de overloop met toegang tot de wasruimte en de derde slaapkamer.



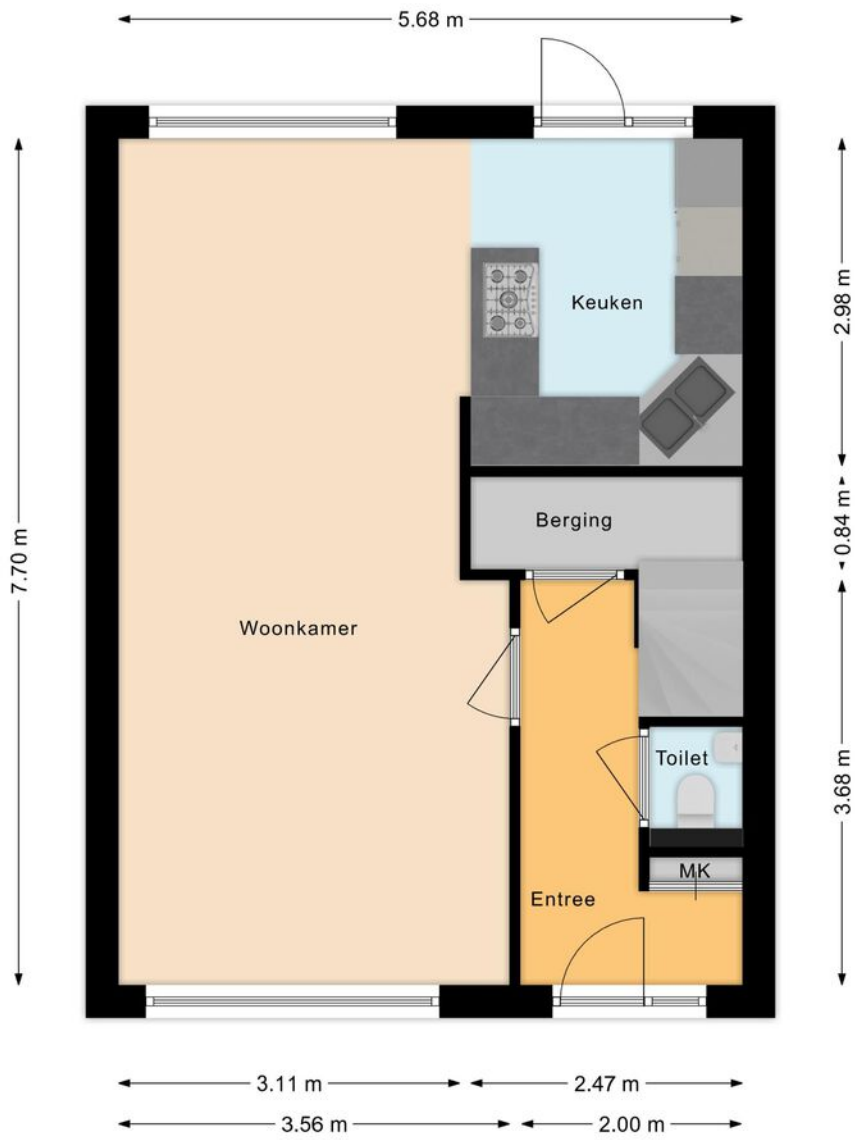
De tuin

Dankzij de ligging is de diepe achtertuin voorzien van de zon, vanaf de middag tot aan tot zonsondergang!



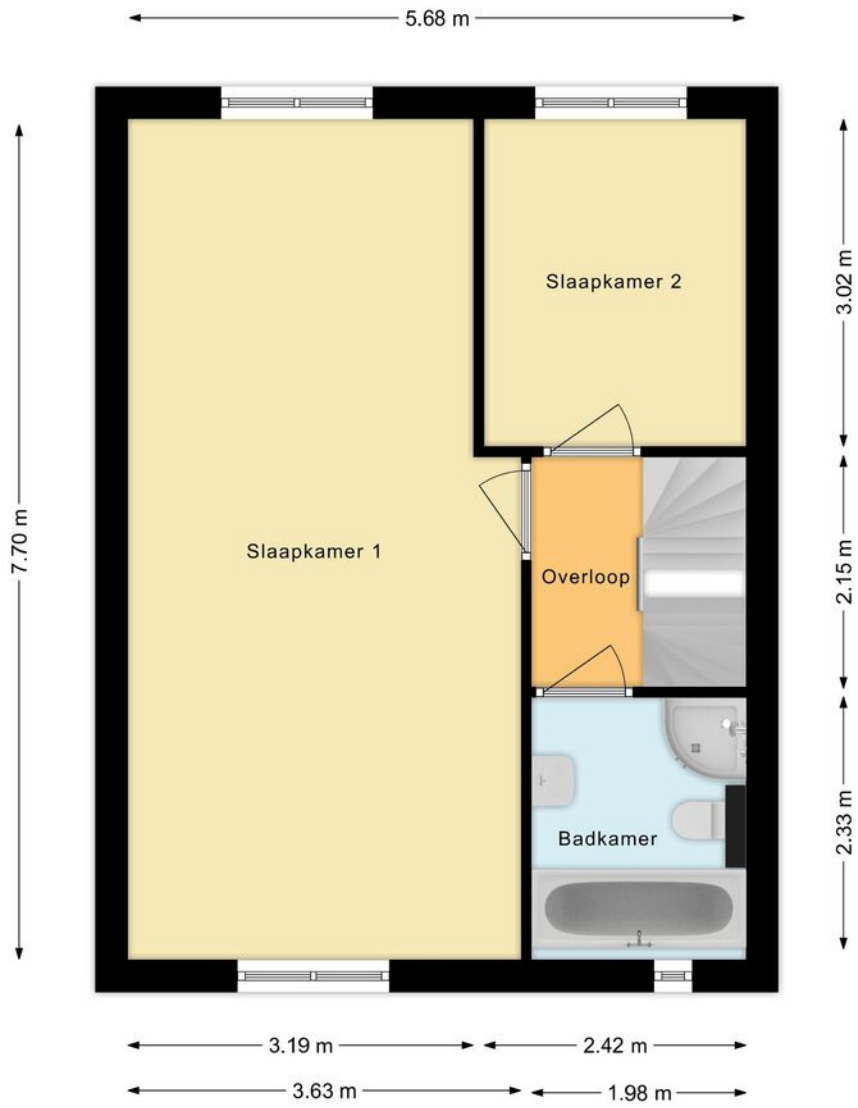
Plattegrond

Begane grond



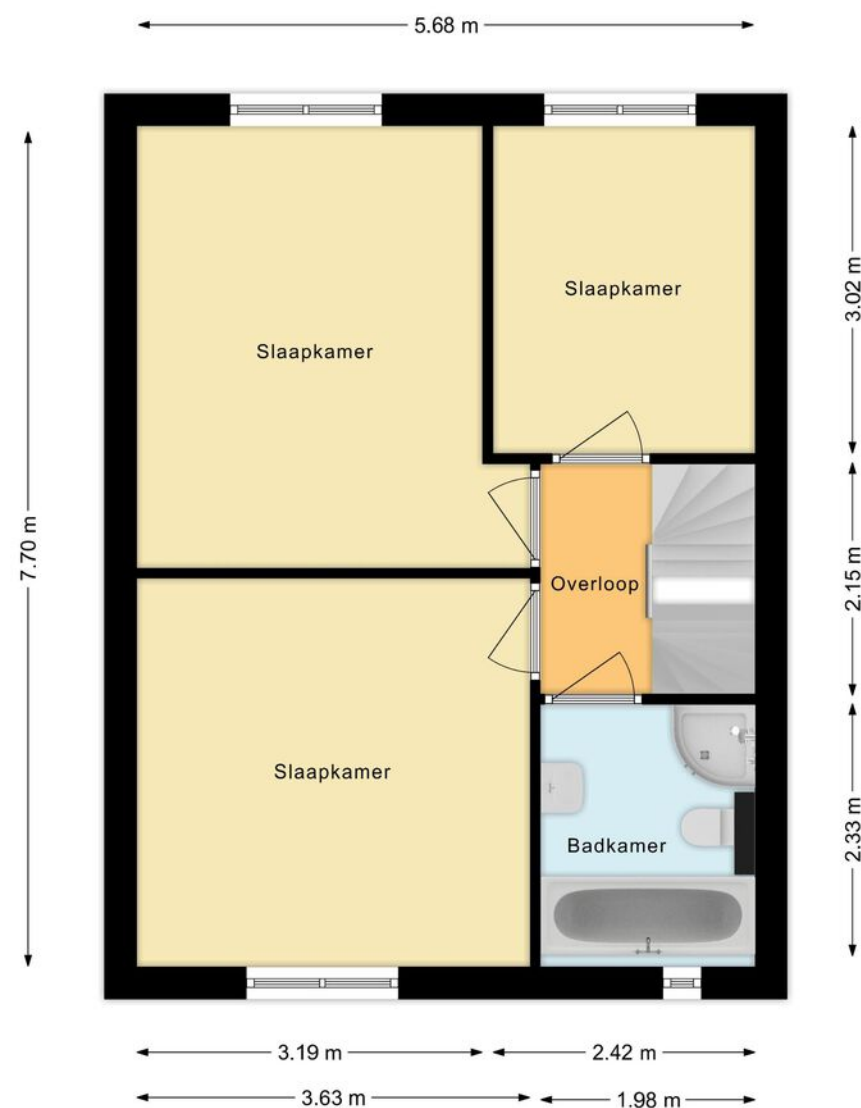
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping

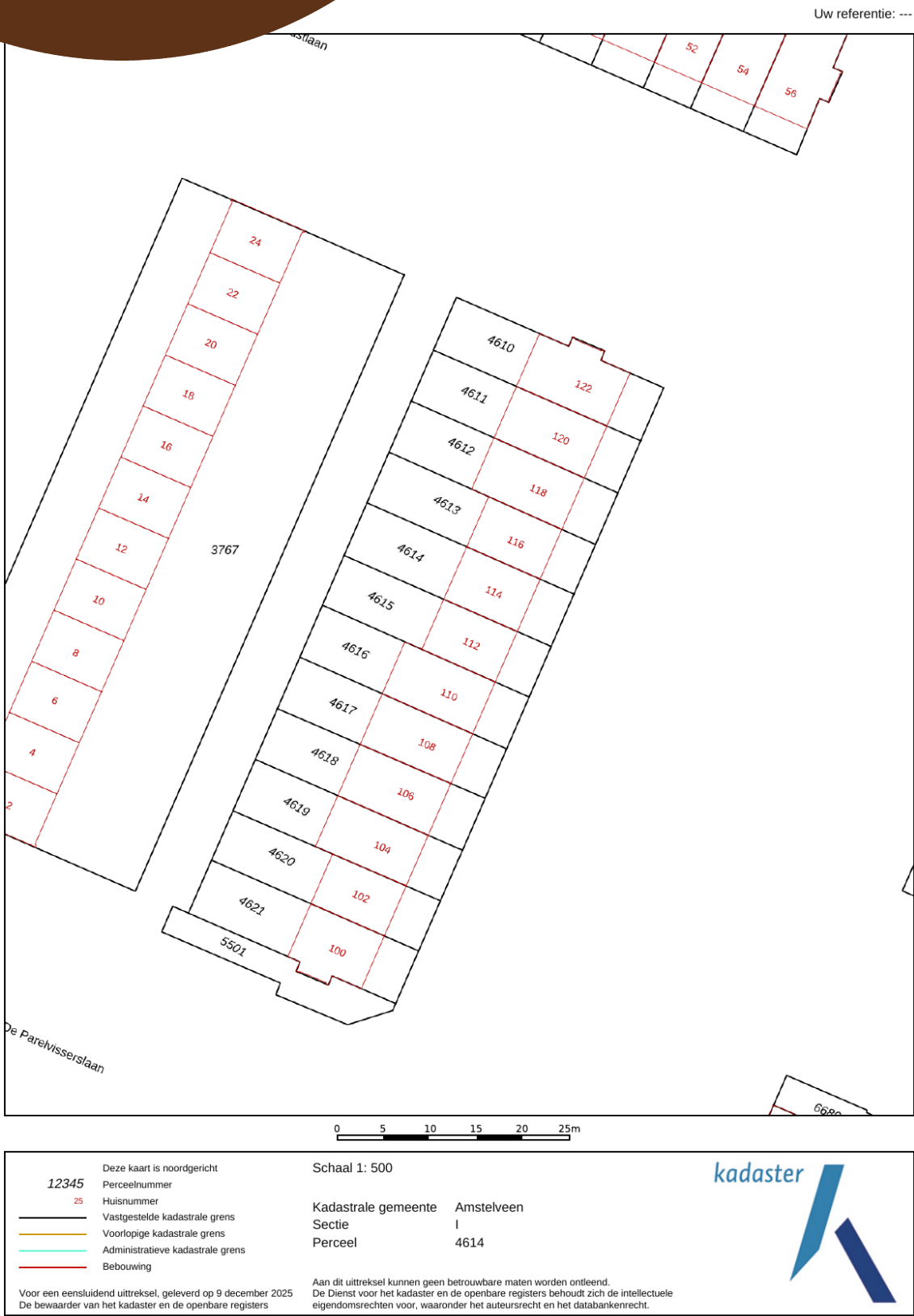


Overzichts- plattegrond



Ligging

Kadastrale kaart
Sectie: I Perceel: 4614



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Plafond lampen	•		
kleding kasten in kleine slaapkamer walk in closet	•		
houten kast in huiskamer en 2 witte kasten slaapkamer			•
Gordijnrails	•		
Gordijnen	•		
Overgordijnen	•		
Vitrages	•		
Rolgordijnen	•		
Parketvloer	•		
Houten vloer(delen)	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Koel-vriescombinatie	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Jacuzzi/whirlpool	•		
Douche (cabine/schermb)	•		
Wastafelmeubel	•		
Planchet	•		
Toiletkast		•	
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toilethouder	•		
Badkamer Toiletborstel(houder)	•		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Zonwering buiten	•		
zonwering buiten werkt niet meer	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	•		
Waterslot wasautomaat		•	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--	---------------	----------	--------------

Over te nemen contracten

Belangrijke informatie

Uniek wonen aan een park met vrij uitzicht en eigen garage!

Wauw! Deze bijzonder rustig gelegen tussenwoning onderscheidt zich direct door de unieke locatie aan een park, met vrij uitzicht over groen, sierwater, bomen en charmante bruggetjes. Geen weg en geen verkeer voor de deur, maar slechts een wandelpad: hier ervaar je dagelijks rust, privacy en natuur, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Een degelijk en stijlvol gerenoveerd huis met garage aan huis, lage energielasten en een zonnige achtertuin op het noordwesten.

Deze uitstekend onderhouden woning beschikt over een ruime doorzonwoonkamer, open keuken, drie slaapkamers (waarvan een royale masterbedroom), goed sanitair en een fijne, beschutte tuin. De woning is instapklaar en ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of mensen met een aan-huis-gebonden beroep.

Nieuwsgierig? We nemen je mee:

- Woongenot: ca. 113,8 m²
- Unieke ligging aan park met vrij uitzicht over water en groen
- Garage aan huis met nieuwe elektrische, geïsoleerde deur (2024)
- Ruime doorzonwoonkamer met grote raampartijen
- Open keuken met directe verbinding naar de tuin
- Drie slaapkamers, waarvan één zeer royale masterbedroom
- Badkamer met ligbad (whirlpool), douchecabine, wastafel en toilet
- Aparte wasruimte

- Dakkapel op zolder
- Zonnige achtertuin op het noordwesten
- Zeer lage stook- en energiekosten
- Energielabel C

Indeling van de woning

Begane grond:

Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast, toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, praktische trapkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. De royale doorzonwoonkamer heeft een prachtige lichtinval dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde. De wanden zijn strak gestukt en het plafond is afgewerkt met structuurstuc. De vloer bestaat uit een massief eikenhouten vloer, die desgewenst opnieuw geschuurd en gelakt kan worden in iedere gewenste kleur.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en staat in directe verbinding met de woonkamer, ideaal om contact te houden met gasten tijdens het koken.

De keuken is uitgevoerd met 100% kersenhouten keukenkastjes en een licht gemêleerd stenen werkblad. Voorzien van gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vriezer (koelkast, oven en vriezer vernieuwd in 2023). Via de keukendeur is er toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Belangrijke informatie

De masterbedroom strekt zich uit over de volledige lengte van de woning en was oorspronkelijk verdeeld in twee kamers. Deze ruimte is eenvoudig weer terug te brengen naar twee slaapkamers indien gewenst. De kamer geniet van veel licht en een prachtig vrij uitzicht over het park.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en licht.

Beide kamers zijn voorzien van een eikenhouten parketvloer (white wash).

De badkamer aan de voorzijde is afgewerkt met warme vloertegels met vloerverwarming en witte wandtegels en beschikt over een zwevend toilet, radiator, wastafel, ligbad met whirlpool en een aparte douchecabine.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de overloop met toegang tot de wasruimte en de derde slaapkamer. In de wasruimte bevinden zich de cv-installatie en aansluitingen voor wasmachine en droger.

De derde slaapkamer is heerlijk ruim en licht, mede dankzij de dakkapel aan de achterzijde. De ruimte is voorzien van inbouwspots en voelt door de goede isolatie ook in de winter comfortabel warm aan.

Tuin:

De diepe achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor je vanaf de middag tot zonsondergang kunt genieten van de zon. De tuin is groen aangelegd en biedt volop ruimte voor familie, gasten en gezellige bijeenkomsten. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy.

Achterin de tuin bevinden zich de garage en de berging.

Kenmerken van de woning

- ✓ Vrij uitzicht aan de voorzijde, geen weg of verkeer voor de deur
- ✓ Zeer rustige ligging met veel privacy
- ✓ Wonen aan een park met water en groen
- ✓ In 2000 is de woning grondig gerenoveerd
- ✓ In 2024: Daken vernieuwd.
 - Nieuwe elektrische, geïsoleerde garagedeur
 - Nieuwe bergingsdeur
- ✓ Goede isolatie en lage energie- en stookkosten
- ✓ Energielabel C
- ✓ 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 1968. 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 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 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.**



Amstelveen, De Parelvisserlaan 114

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