



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ



**Rijksstraatweg 105, 1115 AN Duivendrecht**

**Vraagprijs € 865.000,- kosten koper**



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E [info@geijselmakelaardij.nl](mailto:info@geijselmakelaardij.nl)

W [geijselmakelaardij.nl](http://geijselmakelaardij.nl)



GEIJSEL  
MAKELAARDIJ



## Rijksstraatweg 105, 1115 AN Duivendrecht

Stijlvolle en karakteristieke jaren '30 woning met energielabel B net buiten Amsterdam.

Deze ruime jaren '30 hoekwoning heeft veel originele details en is de laatste jaren op ieder vlak gemoderniseerd. Er is veel tijd en aandacht aan het moderniseren van het huis besteedt. In de tuin staat een fijn bijgebouw van 14 m<sup>2</sup> die je als werkruimte, praktijkruimte of hobbyruimte kunt gebruiken.

In 2021 is een uitbouw geplaatst aan de achterzijde, waardoor de woning nog meer licht en ruimte heeft gekregen op de begane grond. Met een woonoppervlakte van 137 m<sup>2</sup> en 4 slaapkamers is de woning lekker ruim en zijn er voldoende opbergmogelijkheden. De tuin op het oosten heeft 's zomers de hele dag zon. In de tuin bevindt zich naast de werkruimte ook nog een schuur. Op de oprit is ruimte voor maar liefst drie auto's op eigen grond.

De ligging is ideaal; net buiten de ring Amsterdam (aan het einde van de straat) en op 2 minuten loopafstand van het centrum van Duivendrecht met onder andere een supermarkt en alle nodige voorzieningen. Je fietst binnen enkele minuten naar Amsterdam-Oost, Amsterdam Bijlmer of Diemen. Daarnaast komt het Intercity station Duivendrecht uit aan de andere zijde van de Rijksstraatweg en loop of fiets je hier eenvoudig naartoe.

### **Indeling:**

#### **Begane grond:**

De entree met fraaie hardhouten deur geeft toegang tot een fijne, afgesloten entree met originele tegeltjes en mooie glas-in-lood ramen naar de gang. Deze ruimte is ideaal om geen onnodige warmte te verliezen in huis en je natte of vuile schoenen en jassen uit te trekken.

Vanuit de entree kom je in de ruime gang met de trap naar boven, het toilet en trapkast. Alle deuren zijn originele paneeldeuren met glas-in-lood.

De woonkamer is licht en ruim, en heeft een mooie visgraat parketvloer met vloerverwarming. Er zijn veel details die de woning sfeer en stijl geven, waaronder de vloer en de plafondplinten. Aan de voorkant van de woning is een erker, typerend voor de jaren '30 stijl.

De open haard is in 2016 gemoderniseerd en zorgt voor gezellige en sfeervolle (winter) avonden.

In 2021 is er aan de achterkant van de woning uitgebouwd. Door de openslaande deuren en het lessenaar dak is er nog meer licht gecreëerd; hiermee is de eetkamer en keuken enorm ruim. De keuken is van maart 2021 en is van alle gemakken voorzien (Quooker, oven, combi-oven, vaatwasser). De gouden kraan en wasbak, het kwartsiet blad (natuursteen) én de wijnkast zijn de echte blikvangers van de keuken en geven deze een luxe uitstraling. Er is plaats voor een grote eettafel, die in de ruimte verbonden is met het kookeiland. Ideaal voor gasten en avonden tafelen.



# GEIJSEL

---

## MAKELAARDIJ

### **Eerste verdieping:**

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de eerste badkamer, een separaat toilet en de trap naar zolder te bereiken. Ook hier benadrukken de originele glas-in-lood paneeldeuren en plafondplinten het karakter van het huis. De slaapkamer aan de rechter voorzijde en de rechter achterzijde zijn beide ruim, en daarnaast is er nog een prima werkkamer, kinderkamer of hobbyruimte. In deze twee grote slaapkamers is genoeg ruimte voor een groot tweepersoonsbed en de slaapkamer aan de achterzijde heeft 2 inbouwkasten onder de trap en openslaande deuren naar het balkon. De derde slaapkamer aan de achterkant is ideaal te gebruiken als werkkamer, babykamer, hobbykamer of opbergruimte. Ook hier is een inbouwkast te vinden en openslaande deuren naar het balkon. De badkamer op deze verdieping is in 2023 gerenoveerd en heeft een luxe douche en een wastafelmeubel. Het separate toilet is in 2021 geheel vernieuwd.

### **Tweede verdieping:**

Er is een vaste trap naar de zolderverdieping. Door de grote dakkapel over de gehele breedte is er veel licht en extra ruimte op zolder. Deze kamer is helemaal voorbereid als heerlijke master-bedroom met badkamer en-suite inclusief heerlijke jacuzzi. Vanuit het bad kijk je zo naar de sterrenhemel. Er is een deel met kasten gecreëerd en veel opbergruimte achter de schotten/kasten.

In 2020/2021 is de hele zolder opgeknapt; de kap is geheel geïsoleerd, er zijn nieuwe Velux dakramen en de tweede badkamer is geplaatst. Bovendien is er een nieuwe houten vloer gelegd.

### **Bijgebouw:**

Schuin achter de woning staat een bijgebouw met een oppervlakte van circa 15 m<sup>2</sup>, ideaal te gebruiken als werkkamer, praktijkruimte of hobbykamer. Er is in 2021 een schuifpui geplaatst, en in 2022 zijn het dak, de wanden en vloer geïsoleerd. De schuifpui geeft toegang tot het grote terras; ideaal om lekker te werken met de deuren open! Deze heerlijke ruimte is voorzien van elektra en er is water en afvoer naartoe gebracht om eventueel een pantry te plaatsen. Met een airco is de ruimte eenvoudig te verwarmen en te koelen.



# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ



### **Exterieur:**

Vanuit de keuken en de woonkamer is de tuin met het grote terras te bereiken. De tuin is in 2021 helemaal opnieuw aangelegd en is heel sfeervol. Deze ligt op het oosten en heeft de hele dag zon. Je eet 's zomers je eigen peren, vijgen en frambozen, zo uit eigen tuin!

De grote boom achterin de tuin zorgt voor schaduw en wat privacy. Rechts achterin de tuin vind je een schuur, waar je onder andere fietsen en tuingereedschap kunt opbergen. Je kunt de tuin bereiken door middel van 2 toegangspoorten; 1 aan de oprit en 1 aan de achterkant van de tuin bij de schuur. Aan de achterkant van de werkruimte vind je nog een hele ruime kast die je via de buitenkant kunt openen om nog meer spullen op te kunnen bergen. Op het terras liggen keramische tegels die koel blijven in de zomer. Aan de voorzijde is de oprit voor 3 auto's en de voortuin met eigen pad. De oprit en voortuin zijn in 2020 opnieuw betegeld.

De woning is volledig gerenoveerd en voorzien van luxe en gemak zonder de authentieke details te vergeten. De combinatie van de rust van een dorp, en op enkele minuten van Amsterdam zorgt voor een unieke kans om een heerlijk huis te betrekken met voldoende ruimte en alle faciliteiten in de buurt.

Uitvalswegen, zoals de A10, A9 en A2 zijn ook op enkele minuten te bereiken.

### **Bijzonderheden:**

- Gelegen op eigen grond;
- Voldoende parkeergelegenheid in de straat met blauwe zone of vergunning;
- Het dak is in 2020 geïsoleerd en de zijgevel en de vloer met vloerverwarming in 2023;
- Houten en hardhouten kozijnen, voorzien van isolerende beglazing (m.u.v. de zolderramen – deze zijn van kunststof);
- Energielabel B;
- Het buitenschilderwerk is in maart 2022 volledig gedaan;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (bouwjaar 2015);
- Vloerverwarming in de woonkamer, hal en keuken (2016);
- De hele elektrische installatie (10 groepen en 3 aardlekschakelaars alsmede 3 fase) is in 2021 vernieuwd;
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein;
- Loze leiding van zolder naar meterkast ter voorbereiding op zonnepanelen alsmede voorbereiding elektrische laadpaal op de oprit.

**Vraagprijs € 865.000,- k.k.**



## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1939

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	475 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	233 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	137 m <sup>2</sup>
Woonkamer	36 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk
Voorzieningen	Alarminstallatie, TV kabel, Jacuzzi, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

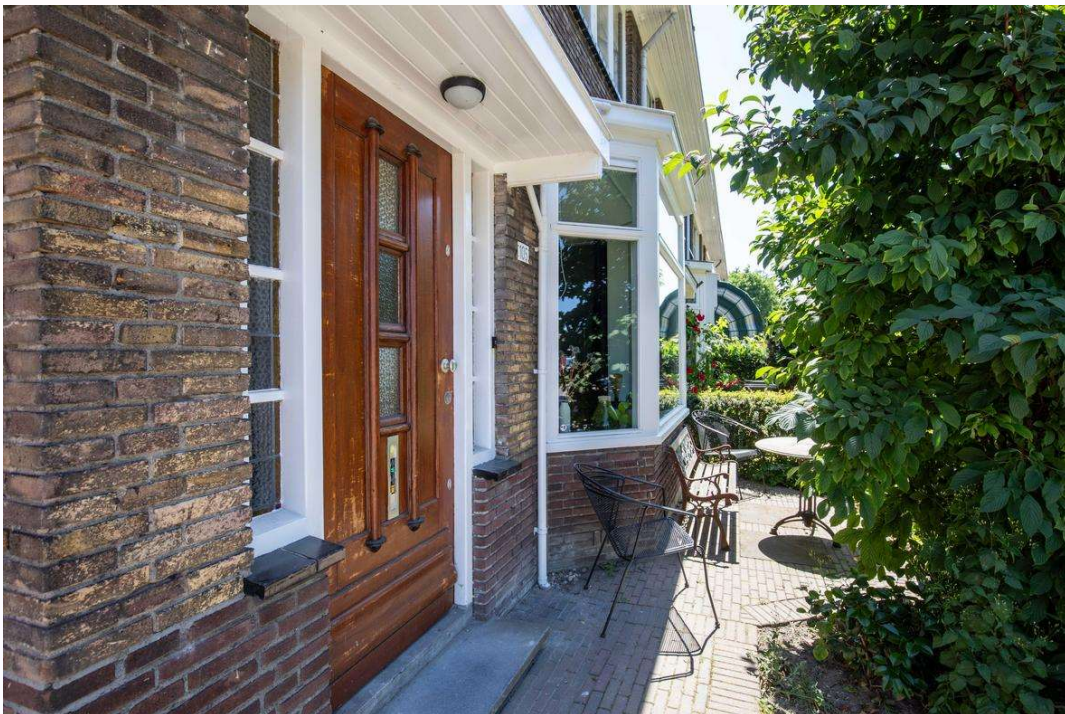
Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	1.054
Tuin breedte (cm)	795
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd



# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

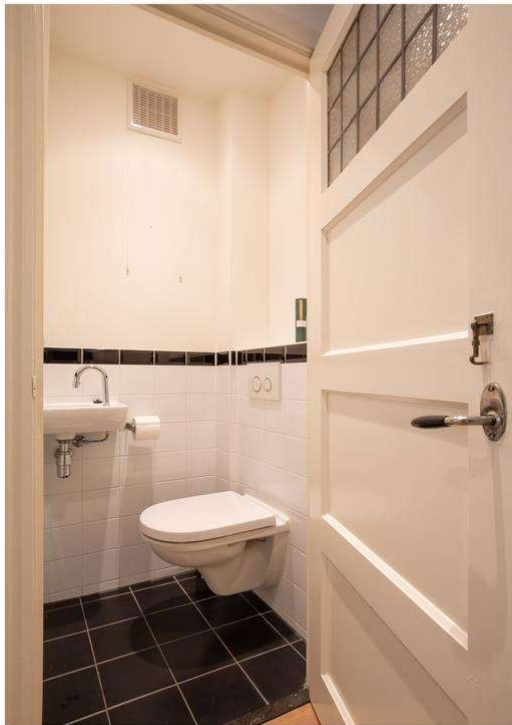
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

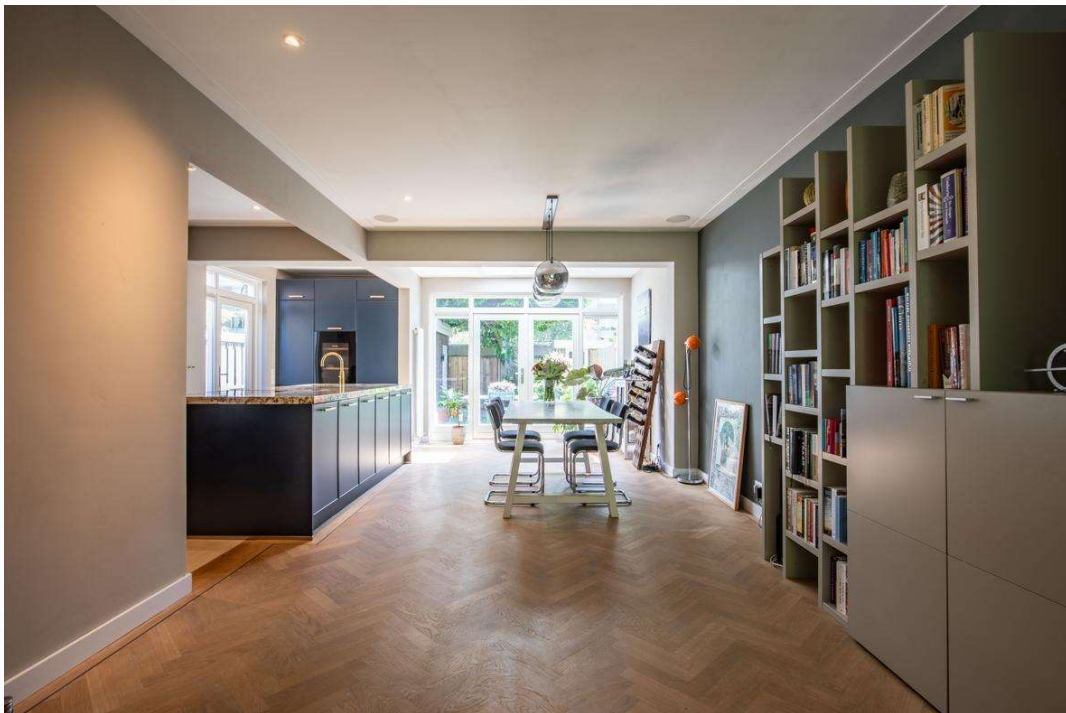
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

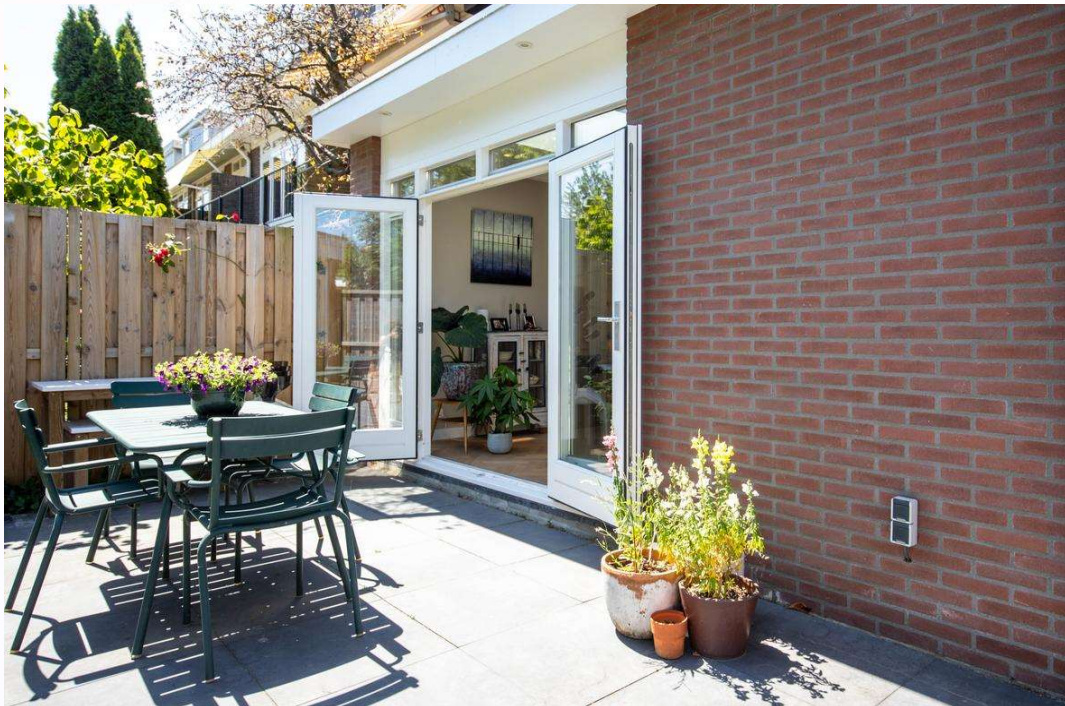
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

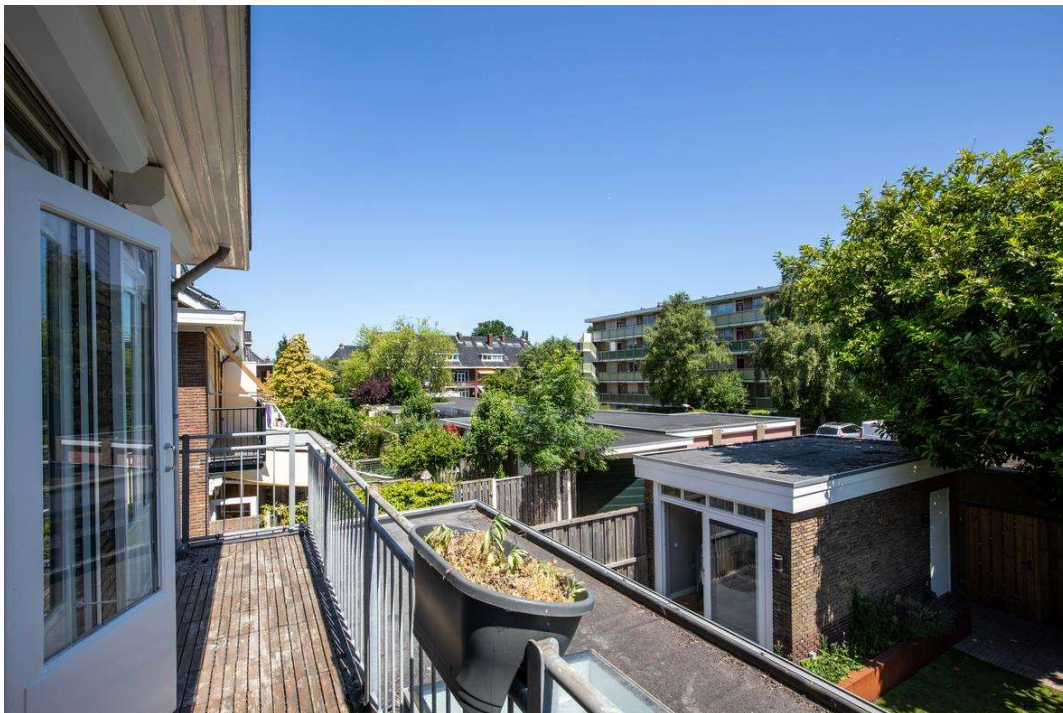






# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

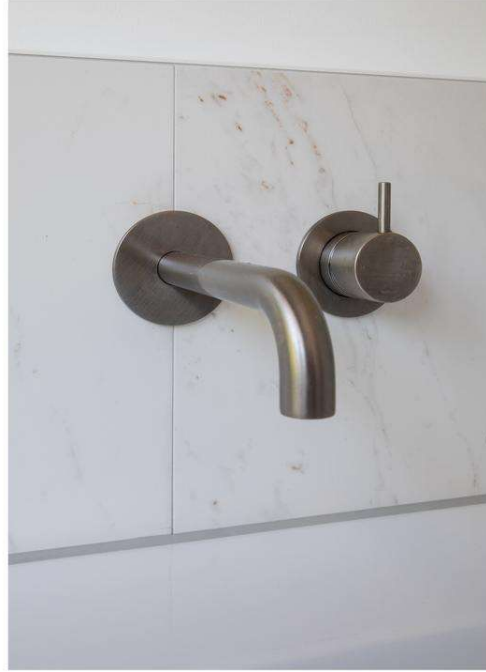
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ



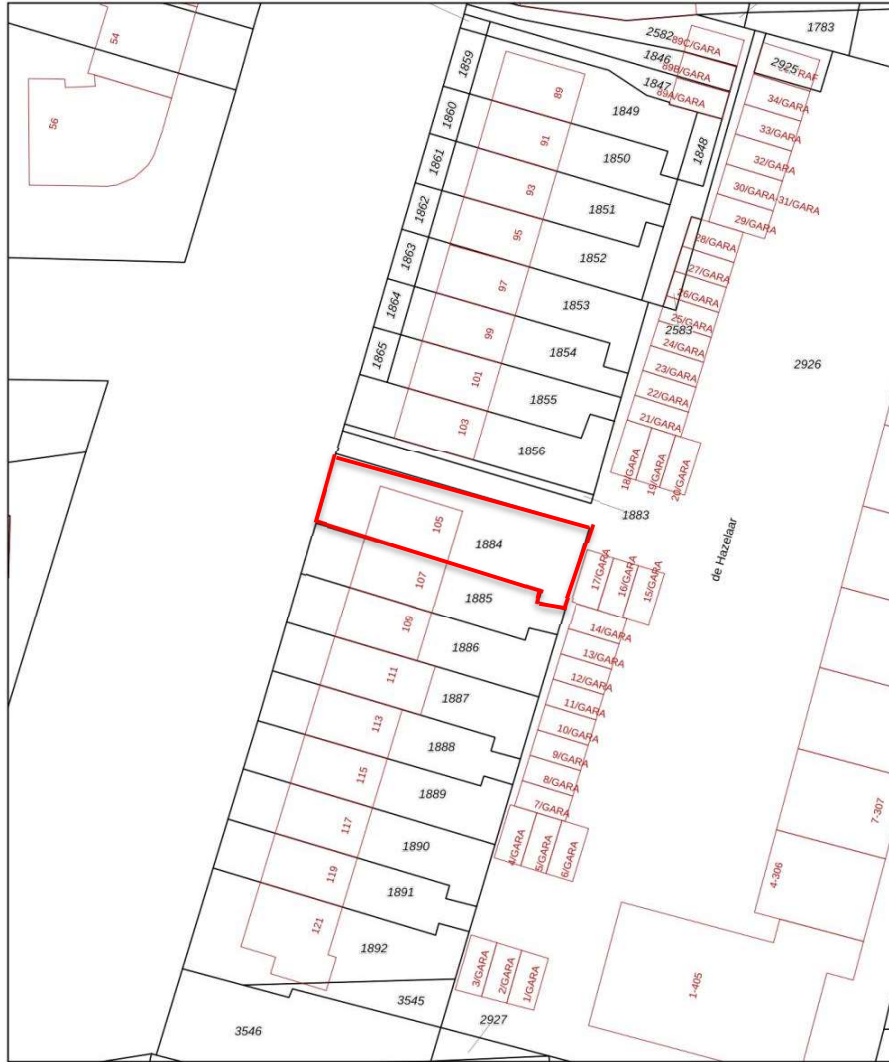




## Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ouder-Amstel	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1884	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 13 juni 2023  
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 databankrecht.



GEIJSEL  
MAKELAARDIJ

## lattergrond begane grond



**Begane grond**  
**Rijksstraatweg 105 te Duivendrecht**

*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*



GEIJSEL  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond eerste verdieping



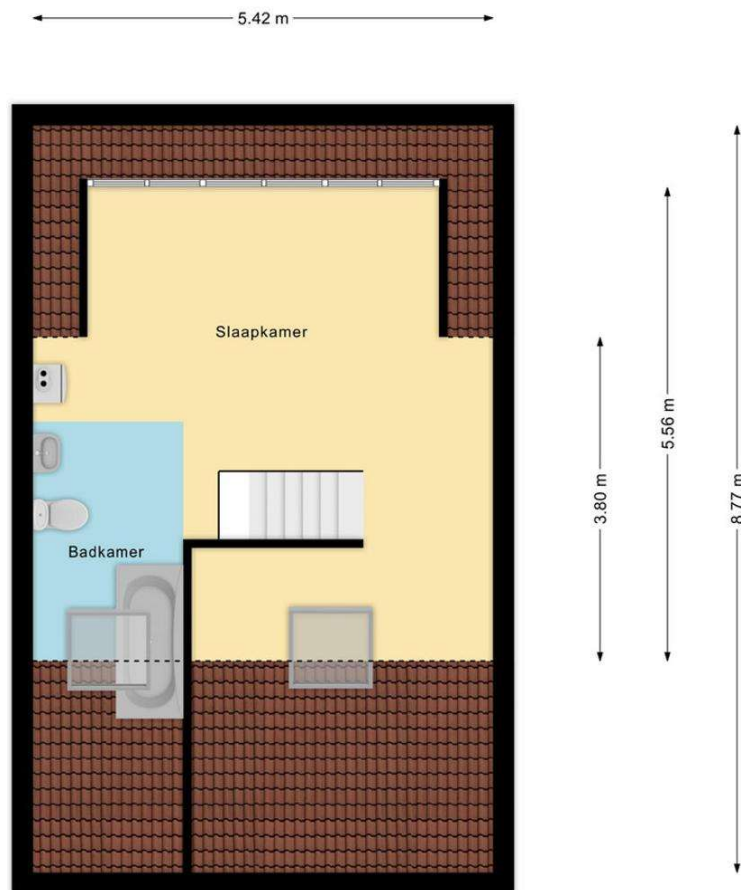
**1e verdieping**  
**Rijksstraatweg 105 te Duivendrecht**

*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond tweede verdieping



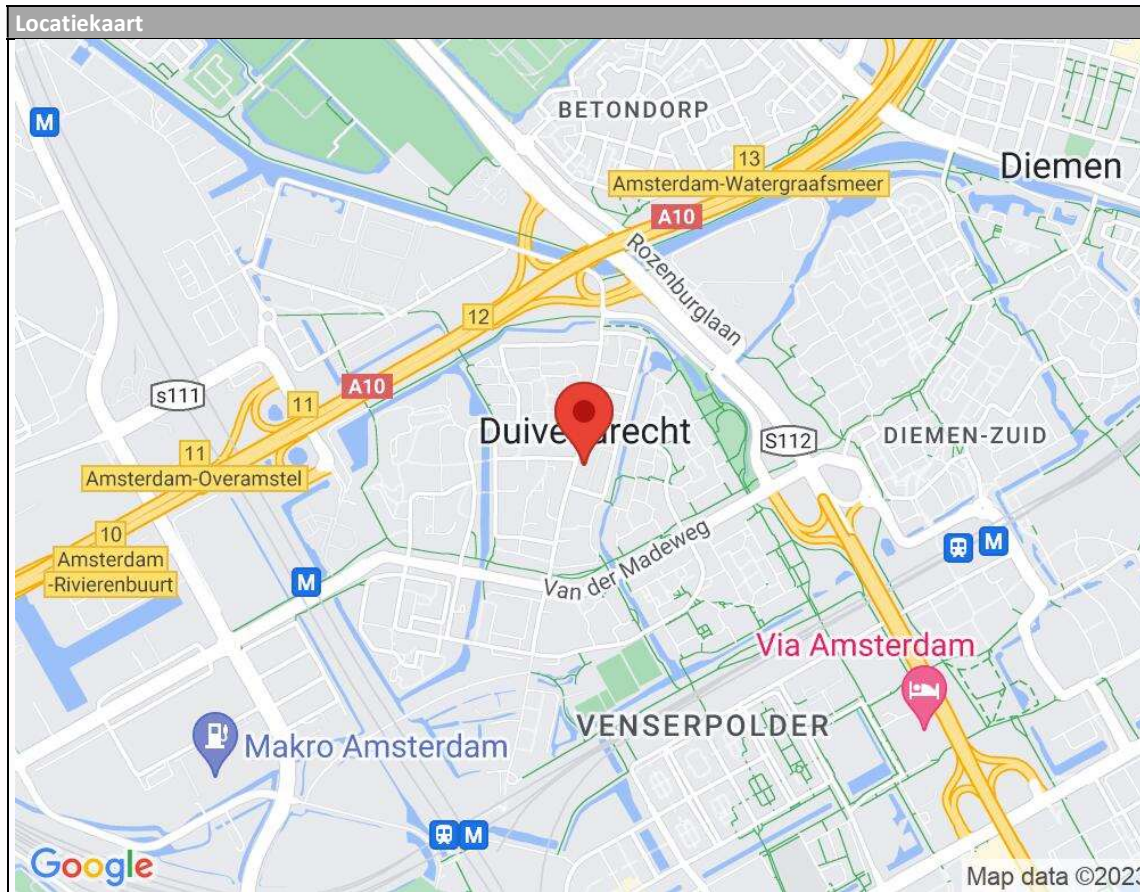
**2e verdieping**  
**Rijksstraatweg 105 te Duivendrecht**

*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Rijksstraatweg 105
Postcode / plaats	1115 AN Duivendrecht
Provincie	Noord-Holland



## Wonen in Ouder- Amstel

De ligging van Duivendrecht is ideaal; net buiten de ring Amsterdam (aan het einde van de straat) en op 2 minuten loopafstand van het centrum van Duivendrecht met onder andere een supermarkt en alle nodige voorzieningen.

Je fietst binnen enkele minuten naar Amsterdam-Oost, Amsterdam Bijlmer of Diemen. Daarnaast komt het Intercity station Duivendrecht uit aan de andere zijde van de Rijksstraatweg en loop of fiets je hier eenvoudig naartoe.

Loopt u ook eens binnen om ons prachtige monumentale kantoor 'het pand met de kettingen' middenin in de historische dorpskern aan 'het kampje' te bewonderen.

Geijssel makelaardij is een deskundig, enthousiast en bovenal persoonlijk kantoor. Wij zetten onze gedrevenheid graag voor u in.

We hebben een zeer hoog klanttevredenheid met een gemiddelde van maar liefst 9,7. Kijk op: [Geijssel Makelaardij, makelaar in Ouderkerk aan de Amstel - Beoordelingen \[funda\]](#) voor beoordelingen van tevreden verkopers die u voor gingen.



## Wilt u een woning kopen of juist verkopen?

Vraag dan Geijssel makelaardij u daarbij te helpen. Wij weten dat wonen meer is dan zorgen voor een dak boven uw hoofd. Een woning moet een echt thuis zijn. Een thuis is de basis van een zorgeloos bestaan. Maar waar vindt u dat ene huis dat aan al uw wensen voldoet? En wat zijn die wensen eigenlijk? Misschien wilt u eerst uw eigen woning verkopen. Hoe pakt u dat aan? Waar moet u op letten? Dat zijn belangrijke vragen. Wij kunnen u van dienst zijn bij het vinden van de juiste antwoorden. Luisteren en meedenken, dat is onze kracht.

## Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoek plicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. 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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.