



Hoger Einde-Noord 35 - 36 Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 1.595.000,-- kosten koper

Hoger Einde Noord 31, 1191 AD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E makelaardij@geijsselskroon.nl

W geijsselskroonmakelaardij.nl



Hoger Einde-Noord 35 - 36 Ouderkerk aan de Amstel

Parel aan de historische Amstel! Charmant, karakteristiek, goed onderhouden en toch ook praktisch pand op een geweldige plek.

Op één van de mooiste locaties **VRIJSTAAND WOONHUIS** met riante **EIGEN STEIGER** direct aan het huis. Een eigen boot direct voor de deur om af te varen naar Amsterdam, de pittoreske dorpskern en Amstelzijde met al haar restaurants, vanuit de steiger een verfrissende duik in het heerlijke water van de Amstel en vanuit huis zicht op pleziervaart, grotere schepen, roeiers, zwemmers, eenden, meerkoeten, waterhoenen, aalscholvers, etc.

Woonoppervlakte circa 183 m², perceeloppervlakte circa 171 m², bouwjaar 1923, oplevering kan spoedig zodat u deze zomer al kan genieten van deze unieke plek. De woningen zijn zo getransformeerd dat de charme is behouden en de woning uitermate gezellige verblijfruimtes kent. Daarbij is het pand altijd uitstekend onderhouden.

Indeling:

Via een ruime entree betreedt men de woning. De hal is voorzien van een granieten plavuizen vloer, moderne meterkast en diverse kast en garderobe mogelijkheden en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is de toegang naar de woonkeuken met aansluitend de eetkamer. De eetkamer met open haard heeft vrij uitzicht aan de voorzijde over de weilanden, aan de achterzijde naar de Amstel en heeft openslaande deuren naar de tuin en terras. De vloer is afgewerkt met parket en de granieten vloer uit de hal loopt door in het keukengedeelte. De keuken is van het Italiaanse merk Tinello en is voorzien van een fraai natuurstenen aanrechtblad, veel opbergplekken en een 6-pits gasfornuis inclusief dubbele oven, luxe afzuigschouw, koelkast, vaatwasmachine en gootsteen met vermaler. Grenzend aan de woonkeuken is een praktische bijkeuken en tevens de verbinding naar het woongedeelte. De bijkeuken is voorzien van opberggelegenheid en voldoende ruimte voor eventueel een vrieskast. In de tussenhal bevindt zich verder nog een moderne toilet-/bidetruimte met fonteintje. Closet/bidet betreft een Geberit AquaClean Sela (2021). De woonkamer is riant en eveneens voorzien van een fraaie houten vloer, fantastisch op maat gebouwde bibliotheekkast, open haard en openslaande deuren naar de tuin.

Tuin:

De tuin is over de volle breedte van het perceel (circa 21 meter) en is gelegen op het zonnige Westen. De hardhouten steiger is gerealiseerd in 2020 met hekwerken en heeft de mogelijkheid voor de aanleg van 2 boten inclusief vlonder en trap naar het water. In de tuin bevinden zich fraaie bomen, een vijg, een roos, klimop hortensia's welke worden beregend middels irrigatie. Zowel voor als achter is er een buitenkraan aanwezig. Ook is de achtertuin voorzien van diverse buitenverlichting.

Eerste verdieping:

Vanuit de overloop vindt u aan de linkerkzijde de ouderslaapkamer met riante inloopkast en aansluitend de luxe badkamer met hoekligbad, douche, 2 wastafels, toilet en een sauna. Grenzend aan de badkamer is de ruimte ten behoeve van de aansluitingen wasmachine en droger en hier bevindt zich de C.V.-opstelling (Nefit). Aan de rechterzijde van de overloop bevinden zich 2 heerlijke slaapkamers en een fraaie 2e badkamer met douchehoek, dubbele wastafel en een toilet. Deze verdieping kenmerkt zich met twee grote dakkapellen aan de voorzijde welke uitzicht geeft over de weilanden waar zomers Blonde d'Aquitaine koeien en kalveren grazen. De verdieping is hoogwaardig afgewerkt onder andere met een eikenhouten vloer. De overloop is voorzien van inbouwkasten.

Bijzonderheden:

- Unieke woning op een unieke locatie;
- Gelegen op eigen grond;
- Voorheen 2 woningen welke onder architectuur zijn samengevoegd;
- De woning kenmerkt zich door diverse fraaie en originele bouwdetails;
- Hoog afwerkingsniveau;
- Zeer ruime woonkamer alsmede ruime eetkamer beide voorzien van een houthaard;
- Zowel woonkamer als eetkamer kenmerken zicht door een charmante erker en veel glas gericht op terras en Amstel;
- Twee badkamers en een sauna;
- Twee openhaarden;
- Twee bergingen behorende bij de woning, 1 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde;
- Volledig geïsoleerd met grotendeels dubbele beglazing (veelal HR++) in hardhouten kozijnen, vloerisolatie met deels vloerverwarming en dakisolatie;
- C.v.-installatie uit 2015 ten behoeve van het warme water en de radiatoren/vloerverwarming;
- Energielabel D;
- De woning is deels voorzien van vloerverwarming en deels voorzien van design radiatoren;
- Fraaie binnendeuren zogenaamde paneeldeuren met fraai beslag;
- Veel ramen zijn voorzien van horren en op de begane grond aan de voorzijde zijn de ramen voorzien van Shutters;
- De hardhouten steiger is gerealiseerd in 2020
- Openbare parkeergelegenheid (gratis) op straat direct voor de deur voor meerdere auto's.

Locatie:

De woning is gelegen aan de stille en autoluwe zijde van de Amstel en ligt in een flauwe bocht hetgeen de vergezichten weids maakt. Deze historische rivier de Amstel verbindt Amsterdam met de rest van Nederland en is door haar populariteit uitgegroeid tot een begrip. Er komt veel recreatievaart langs, enig beroepsvaart en er zijn dikwijls roeiwedstrijden. De woning ligt nabij de oude dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel en heeft uitstekende verbindingen naar de snelwegen A2 en A9, het stadshart van Amstelveen, het Arenagebied en middels (elektrische-)fiets via de prachtige stille kant van de Amstel naar Amsterdam. Recreatiegebieden als "De Ouderkerkerplas" en "De Ronde Hoep" zijn op fietsafstand en laatstgenoemde ook per boot bereikbaar. Een rondje hoep per boot, maar ook een rondje Bullewijk, Holendrecht, Gein, Weespertrekvaart, Amstel is werkelijk genieten.

Voorzieningen en openbaar vervoer:

De gezellige winkeltjes, restaurants en sportaccommodaties liggen allen op loop-/fietsafstand. Amsterdam is binnen 15 minuten per fiets te bereiken of door middel van een goede busverbinding richting Amsterdam Zuidoost. De bus 300 (5 min lopen door de polder) brengt u met een kwartier naar Amstelveen centrum, met een half uur naar Schiphol en met 7 minuten naar Bijlmer Arena. Waarvandaan u verschillende treinen en metro's kunt nemen. Met buslijn 171 kunt u naar Amstelveen en Aalsmeer. Via de korte snelle uitvalswegen bent u met de auto binnen een 20 minuten in het centrum van Amsterdam en met 5 minuten op alle belangrijke wegen (A2, A10/Ringweg en A9) rond Amsterdam, Amstelveen en Amsterdam-Zuidoost. Amsterdam Arena, Ziggo Dome, HMH en filmtheater Pathé liggen op fietsafstand.

Vraagprijs € 1.595.000,-- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Villa
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1923
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	573 m ³
Perceeloppervlakte	171 m ²
Woonoppervlakte	183 m ²
Woonkamer	40 m ²

Details	
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, aan vaarwater
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels HR ++ glas
Verwarming	c.v.-installatie (Nefit 2015)
Warmwater	c.v.-installatie (Nefit 2015)
Kabel, telefoon	Ja
Schuur / berging	Aangebouwd hout (voorzijde en achterzijde)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint met aanlegsteiger aan de Amstel
Tuin diepte/lengte	21 m
Tuin breedte	4 m
Ligging	West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hoger Einde-Noord 35 - 36
Postcode / plaats	1191 AD Ouderkerk aan de Amstel
Provincie	Noord-Holland

Locatiekaart



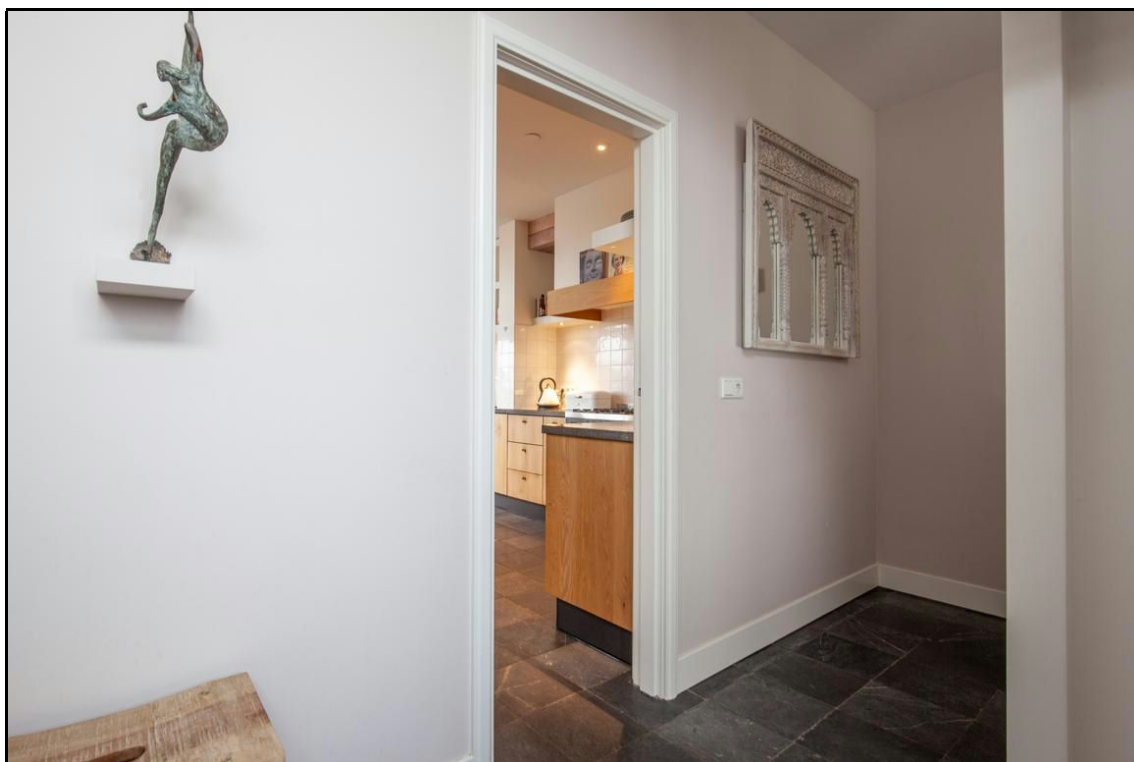
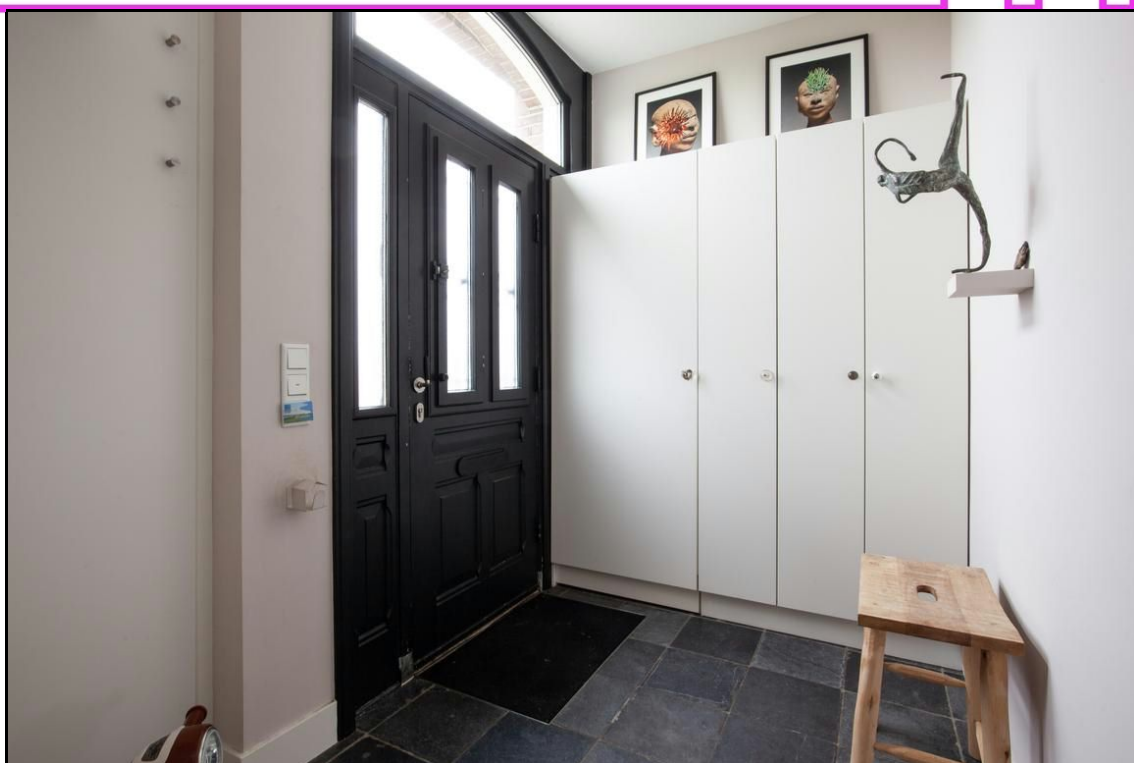














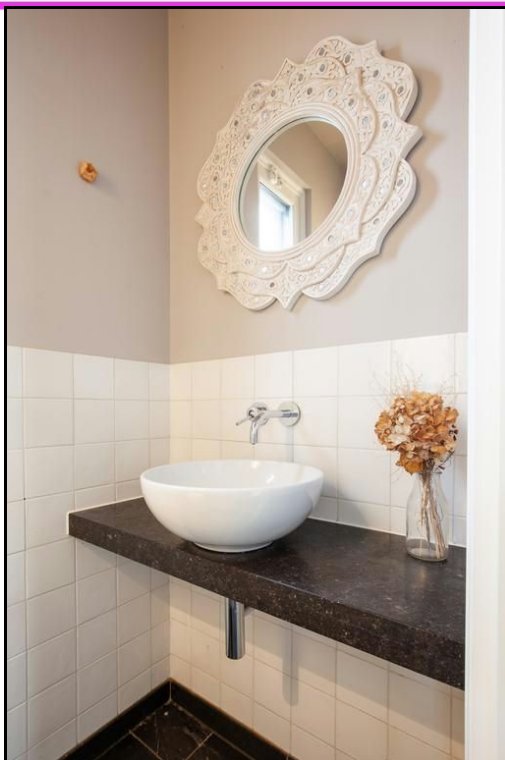




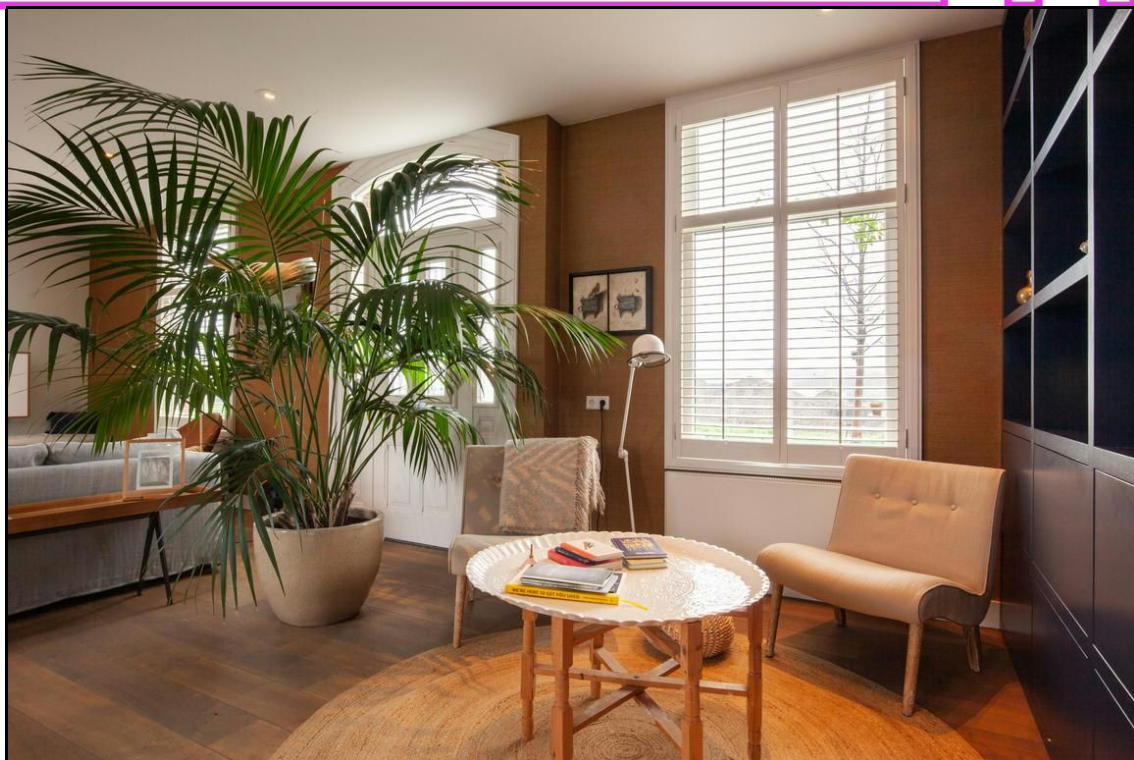














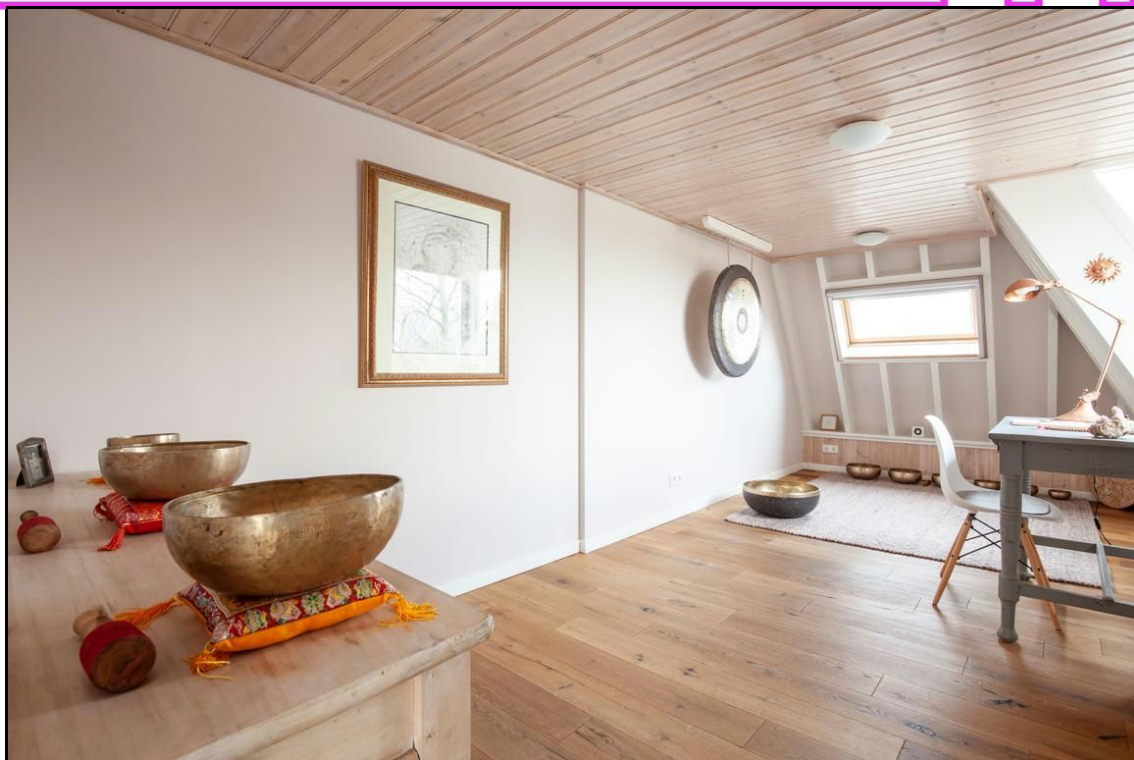


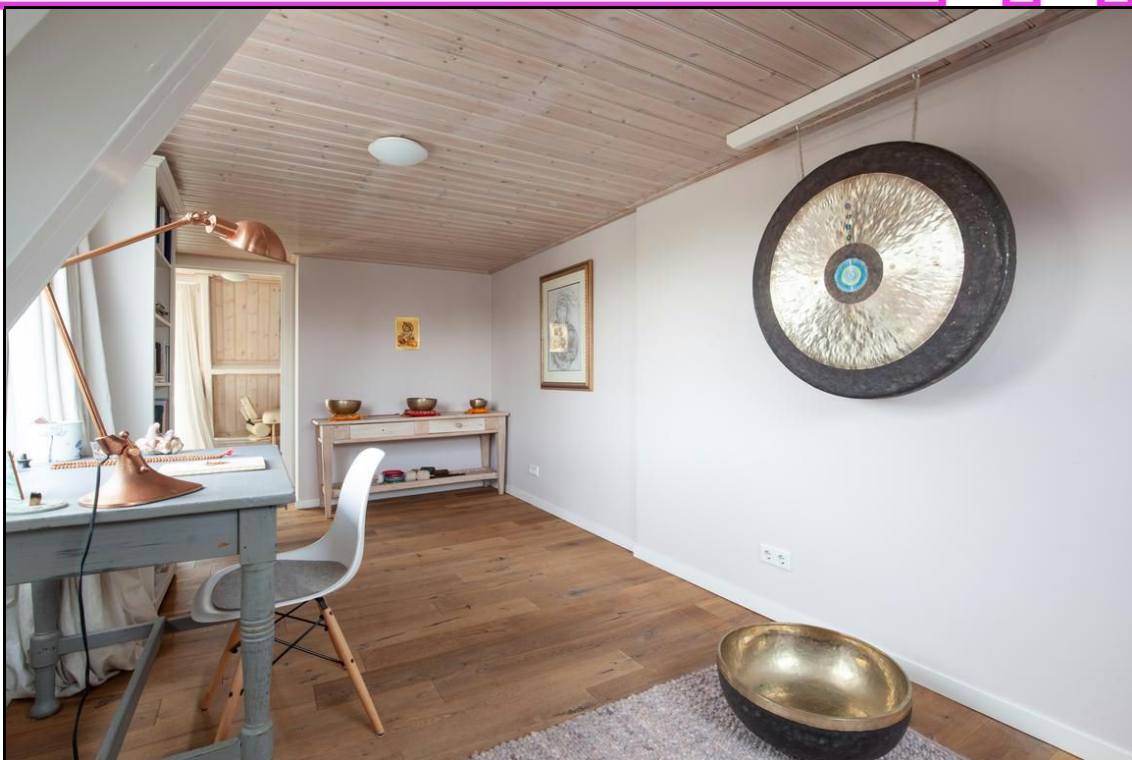


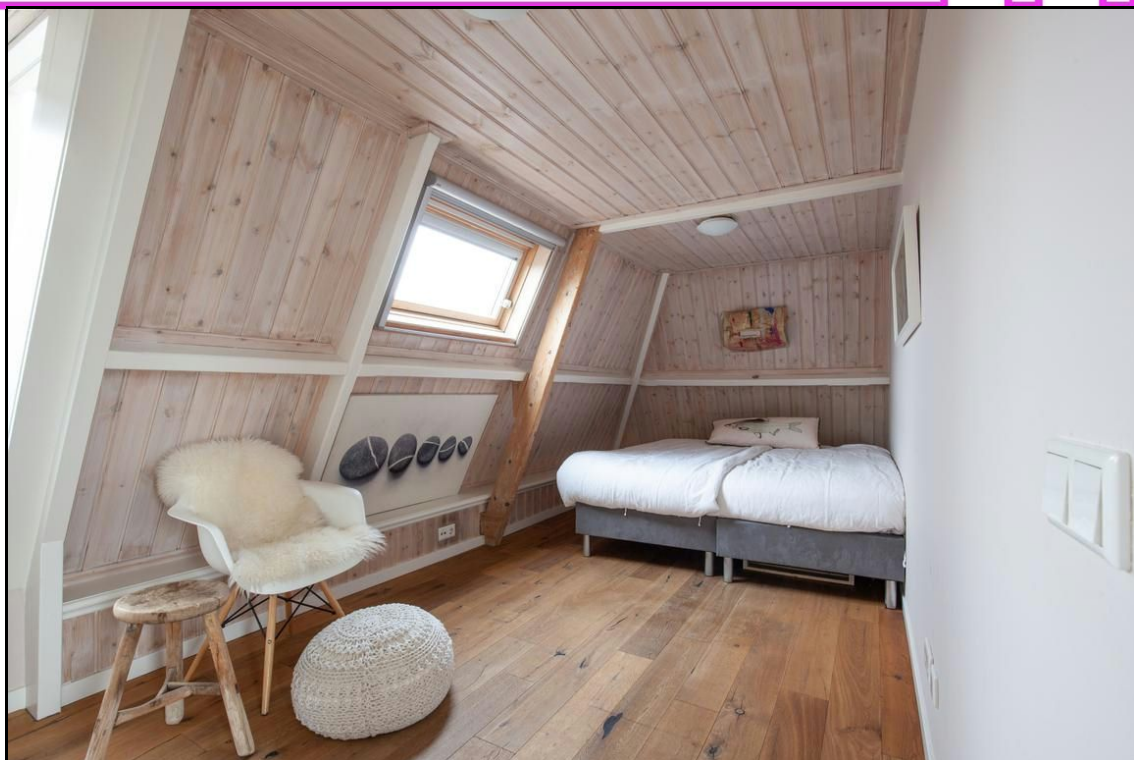


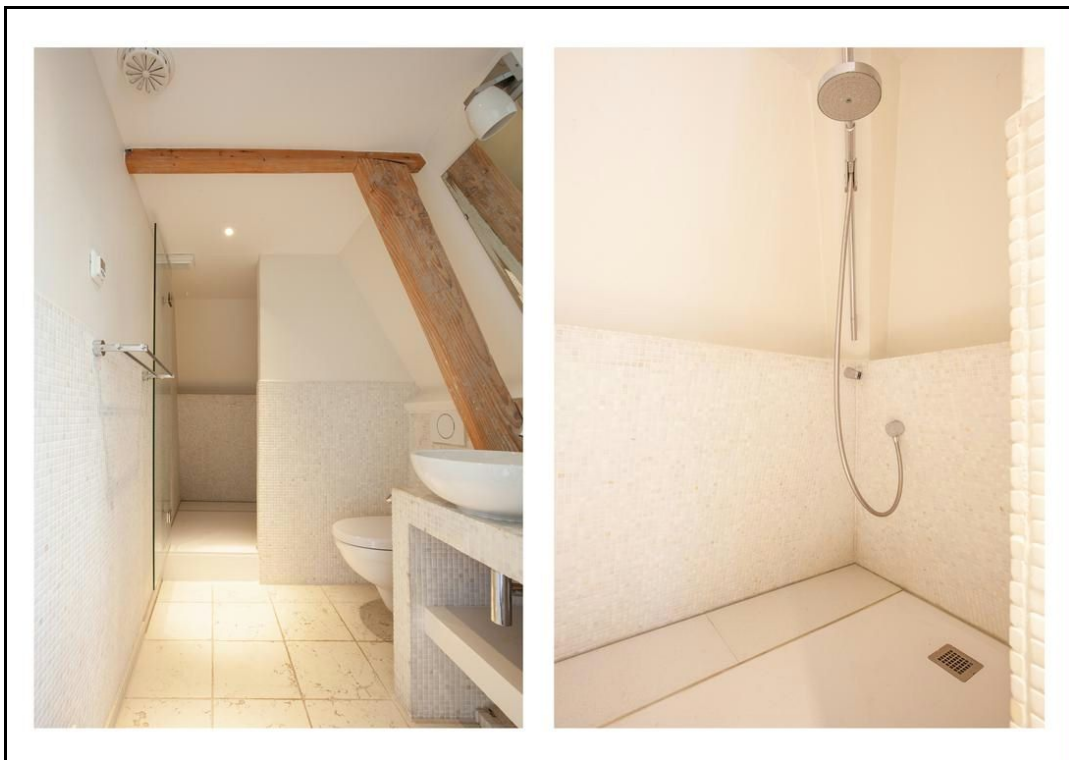














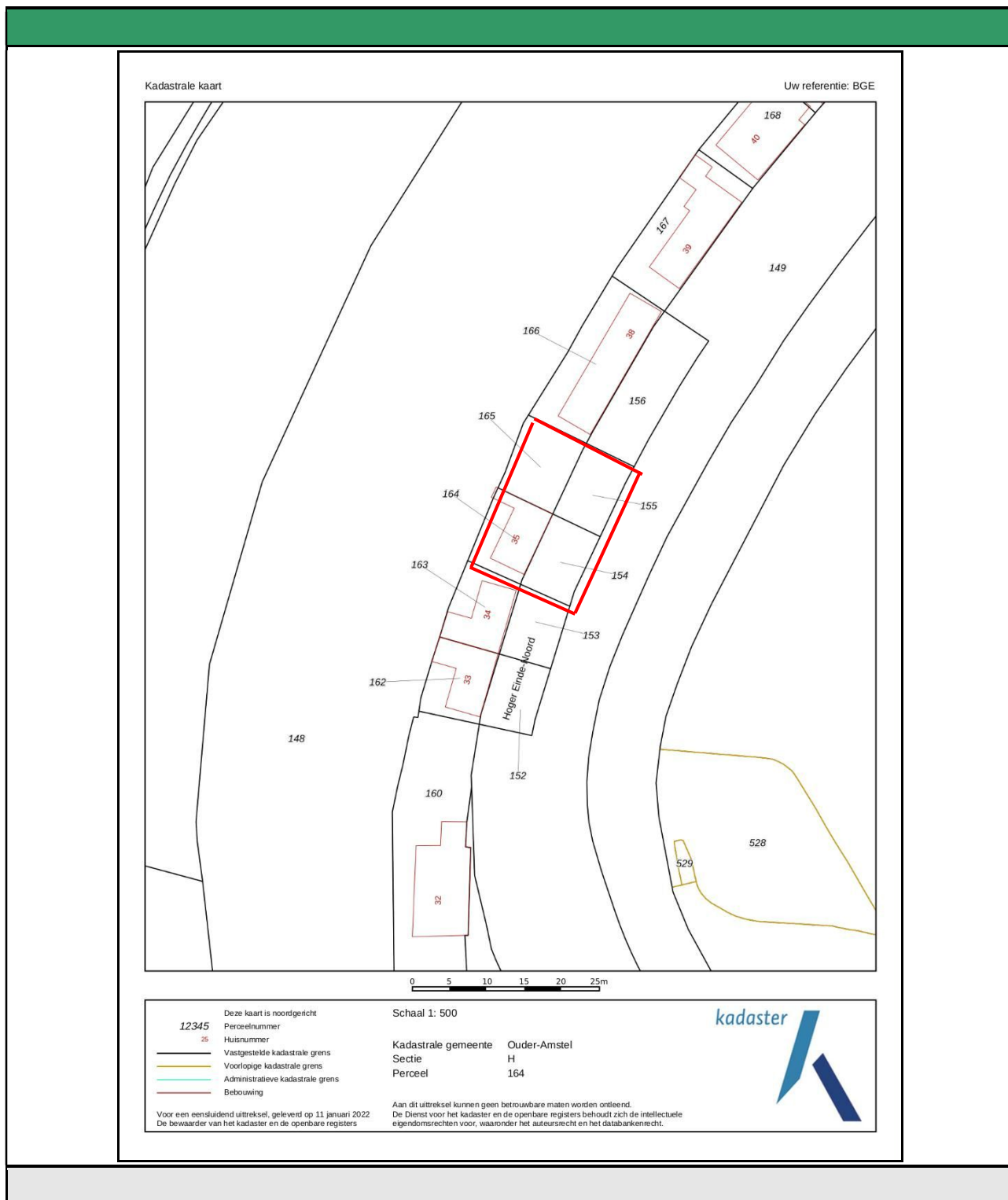
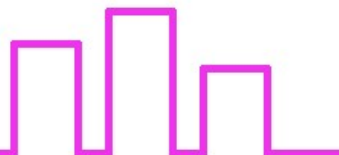












8.40 m
7.27 m
4.60 m

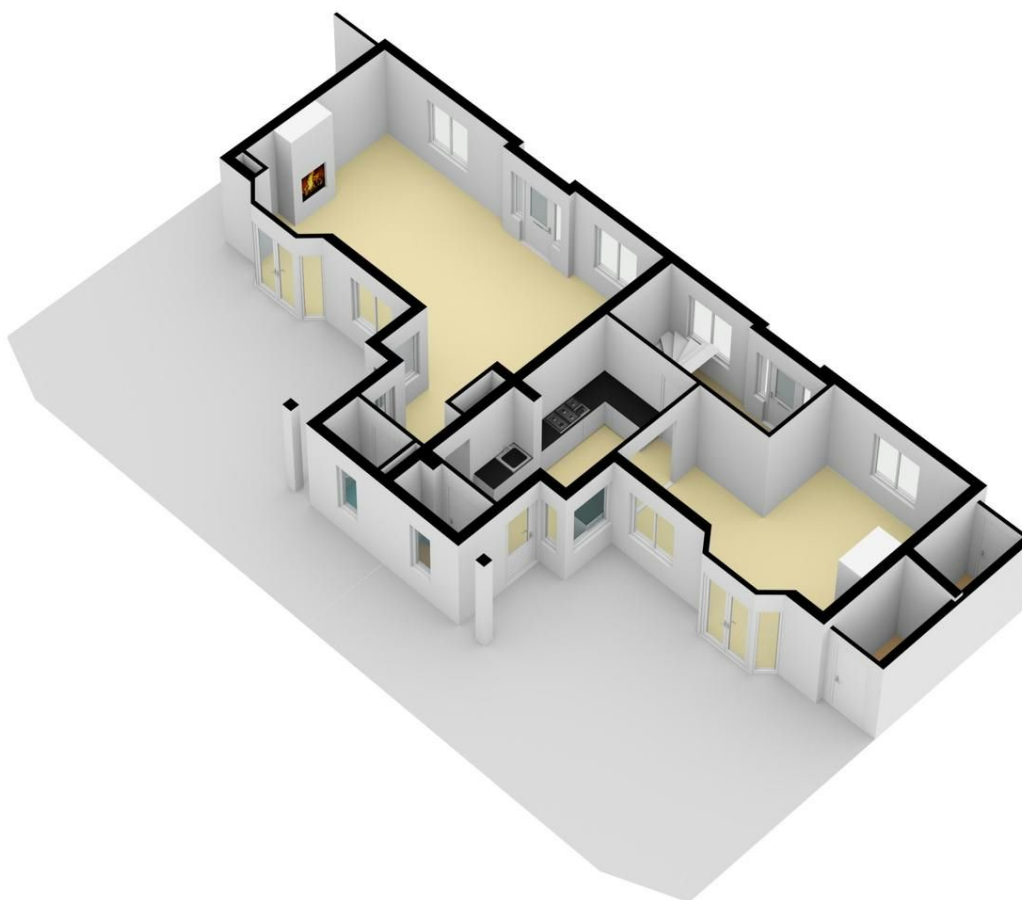


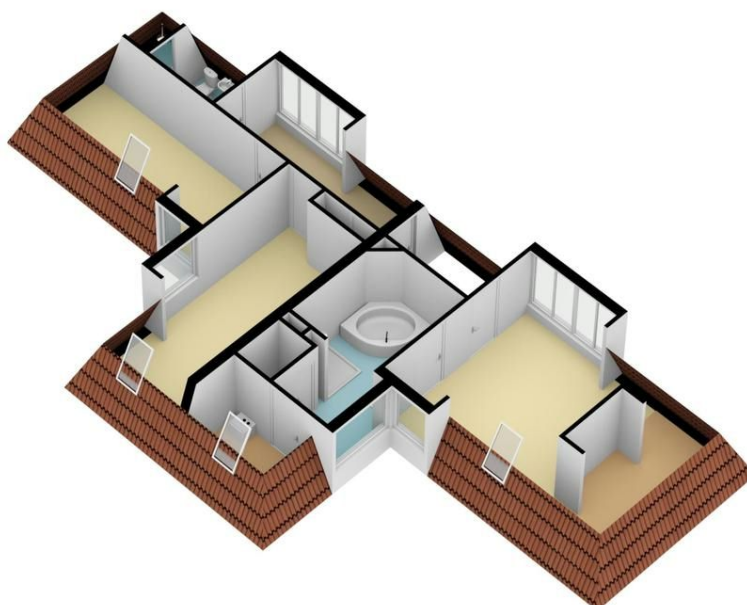
Begane grond
Hoger Einde-Noord 35-36 te Ouderkerk aan de Amstel

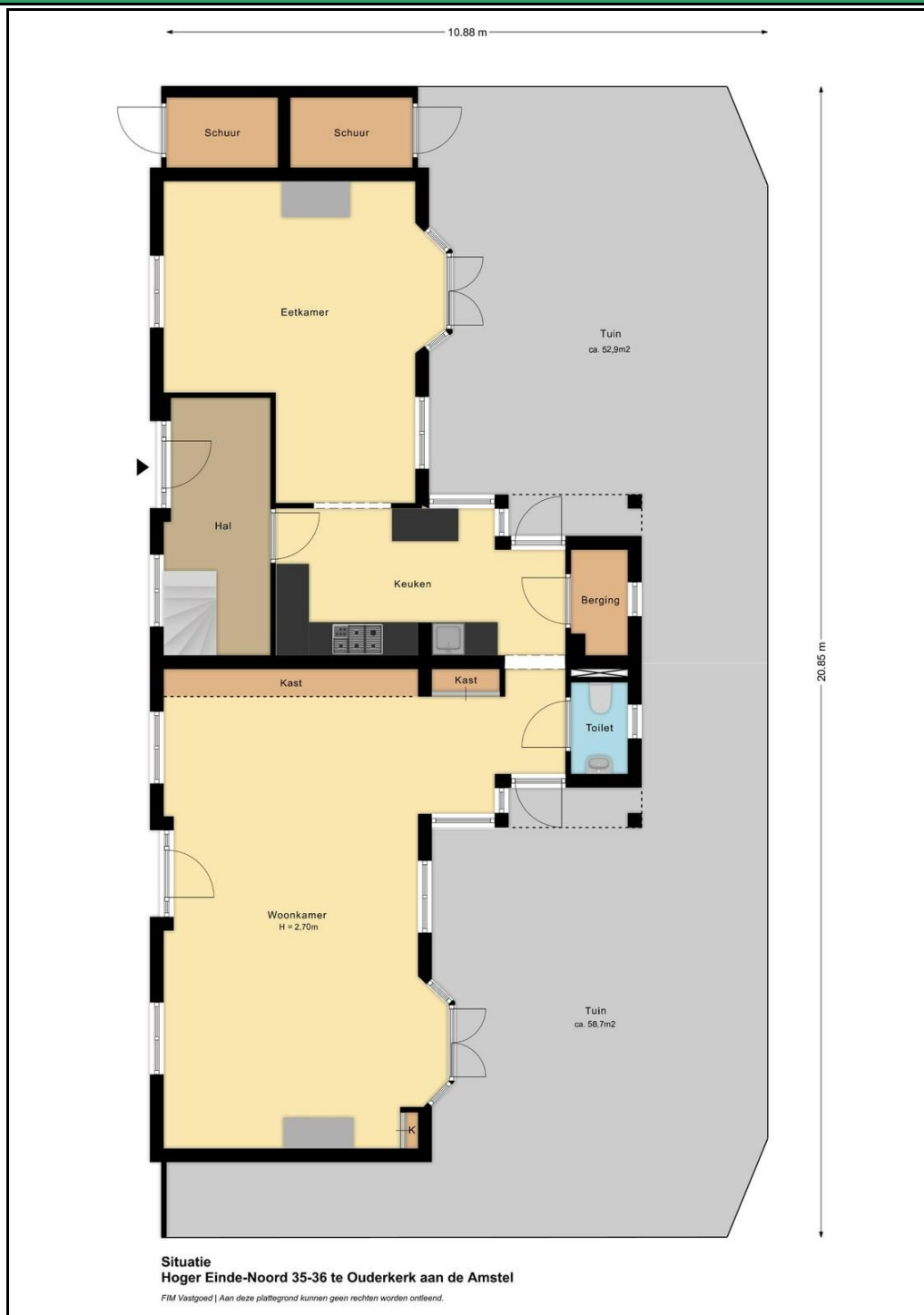
FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



1e verdieping
Hoger Einde-Noord 35-36 te Ouderkerk aan de Amstel
FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.







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 onderzoeksplicht 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.
7. 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.

De tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), leggen beide partijen de afspraken schriftelijk vast in een koopakte opgemaakt bij de notaris. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag de makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag de makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.