



## **Straat van Magelhaens 41, 1183 HB Amstelveen**

**Vraagprijs € 1.475.000,- 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)

## **Straat van Magelhaens 41, 1183 HB Amstelveen**

Op één van de mooiste en één van de grootste percelen van de Kostverlorenbuurt staat deze schitterende onder architectuur gebouwde vrijstaande villa. Het unieke woonhuis is net als de naastgelegen villa's ontworpen in de bouwstijl van het kubisme.

Deze riante villa heeft 220 m<sup>2</sup> woonoppervlakte exclusief garage van 31m<sup>2</sup> op een perceel van 757m<sup>2</sup> eigen grond. Bouwjaar 1969, oplevering in overleg (kan spoedig).

De zeer grote- en fraai aangelegde tuin is gelegen op het zuiden met veel zon- en schaduwplekken en biedt daarnaast heel veel privacy. De tuin is fraai aangelegd met schitterende borders en diverse plekken om van deze pracht aan natuur te genieten. Het perceel grenst aan veel groen met een groene long achter het perceel, welke geheel de wijken van Kostverloren en Bankras van noord naar zuid doorkruist. Het perceel geeft een fantastische beleving van vrijheid. Bovendien is de woning zeer geschikt voor kantoor aan huis.

### **Indeling:**

begane grond: entree via de riante oprit met carport, toegang tot de woning middels een ruime hal van waaruit alle vertrekken toegankelijk zijn. De ruime tuingerichte woonkamer kan worden opgedeeld in het zitgedeelte met houthaard aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde. De woonkamer is heerlijk licht met schuifpuien en raampartijen rondom. De grote schuifpuien in combinatie met de robuuste en gefundeerde pergola zorgen ervoor dat de woning gevoelsmatig verlengd wordt naar de tuin. De voormalige inpandige garage is sinds 1971 bij het woonoppervlakte getrokken en kan worden gebruikt als werk-/slaapkamer. De riante semi-open woonkeuken is voorzien van koelkast, inductiekookplaat, oven, dubbele spoelbak en vaatwasser. Naast de keuken is er toegang tot de zeer ruime bijkeuken met voorraadkast, aansluitingen voor wasmachine en droger, een wastafel en middels buitendeur toegang tot de achtertuin. Vanuit de keuken is er uitzicht over de fraai aangelegde achtertuin.

### **Garage:**

kort na oplevering is er een stuk grond bijgekocht en werd het mogelijk om aangrenzend aan de villa een ruime garage van 31 m<sup>2</sup> groot en een daarbij horende carport met daklichten van 16 m<sup>2</sup> te realiseren. De garage kan worden verwarmd en kan eveneens vanuit de achtertuin worden bereikt. De c.v.-installatie ten behoeve van de verwarming en warm water (Remeha Avanta 35C uit 2009) is hier geïnstalleerd (voorheen stookruimte in de kelder).

### **Kelder:**

De ondergelegen kelder is 12m<sup>2</sup> groot en is te betreden door middel van een ruime trappartij. De kelder is uitermate geschikt als voorraads- en wijnkelder. De vaste kast deed voorheen dienst als stookruimte.



# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Eerste verdieping:

Via de trap bereikt men de overloop van de eerste verdieping welke voorzien is van een lichtkoepel: hier bevinden zich maar liefst 5 slaapkamers, een separaat toilet en een separate douche. De ruime hoofdslaapkamer is aan de westzijde van het huis gelegen met een inloopkast, een deur naar het op het westen gelegen balkon en direct toegang gevend tot de grote badkamer. De badkamer is ook toegankelijk vanuit de overloop en komt met een dubbele wastafel en een ligbad annex douche. Ook de badkamer beschikt over een lichtkoepel. De tweede ruime slaapkamer ligt aan de achterzijde van het huis op het oosten. Verder zijn er nog 3 slaapkamers met gelijksoortige afmetingen. Alle slaapkamers zijn voorzien van inbouwkasten; 4 van de 5 slaapkamers beschikken over een wastafel.

Deze woning biedt veel mogelijkheden in de huidige bouwstijl; er zijn ook tal van uitbreidingsmogelijkheden denkbaar dankzij het ruime bestemmingsplan.

### Bijzonderheden:

- 7 kamer villa met grote garage, carport, oprit op een groot perceel;
- woning leent zich perfect voor een totaal renovatie met volop verduurzamingsmogelijkheden;
- zeer centrale ligging in een lommerrijk deel van Amstelveen;
- bouwjaar villa 1969;
- bouwjaar garage 1971;
- parkeren op eigen terrein, in de garage of in de straat;
- houthaard in de woonkamer aanwezig;
- alarminstallatie aanwezig;
- bijzonder rustig gelegen in woonwijk;
- deels voorzien van isolerende beglazing;
- verwarming en warm water middels Remeha Avanta 35C uit 2009;
- energielabel E;
- eigen grond;
- niet-bewonersclausule, ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing.

### Locatie:

De villa is op steenworp afstand van het Natuur- en recreatiegebied Middelpolder gelegen. Dit prachtige gebied kenmerkt zich door mooie fiets- en wandelroutes door riet en weilanden en langs de Amstel. De natuur en de rust van de Middelpolder is magistraal te noemen en het hele gebied wordt gevoed door de rivier de Amstel. Het natuurgebied staat bekend om de grote diversiteit aan vogels waaronder grutto's, Kieviten, eenden en ganzen. Deze verborgen parel gelegen onder de rook van Amsterdam heeft een grote diversiteit aan faciliteiten op loopafstand. Met in de nabije omgeving scholen, kinderopvang en de overdekte winkelcentra 'Het Kostverlorenhof' en 'Bankrashof', waar een keur aan winkels te vinden is waaronder een Albert Heijn en Dirk van den Broek, en ook verschillende speciaalzaken en restaurants. De winkelcentra Groot Gelderlandplein en Stadshart Amstelveen zijn goed bereikbaar, alsmede de snelwegen A2, A4 en A9 met verbinding naar de A10 (de ring rondom Amsterdam). De Schiphol busverbinding en de halte van tramlijn 5 en 25 liggen op zeer korte afstand.

**Vraagprijs € 1.475.000,- kosten koper**



# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1969

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	700 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	757 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	220 m <sup>2</sup>
Woonkamer	49 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie
Kabel	Ja

Energie	
Energie label	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta 35C (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte	11 meter
Tuin breedte	25 meter
Hoofdtuint	Zijtuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd



# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

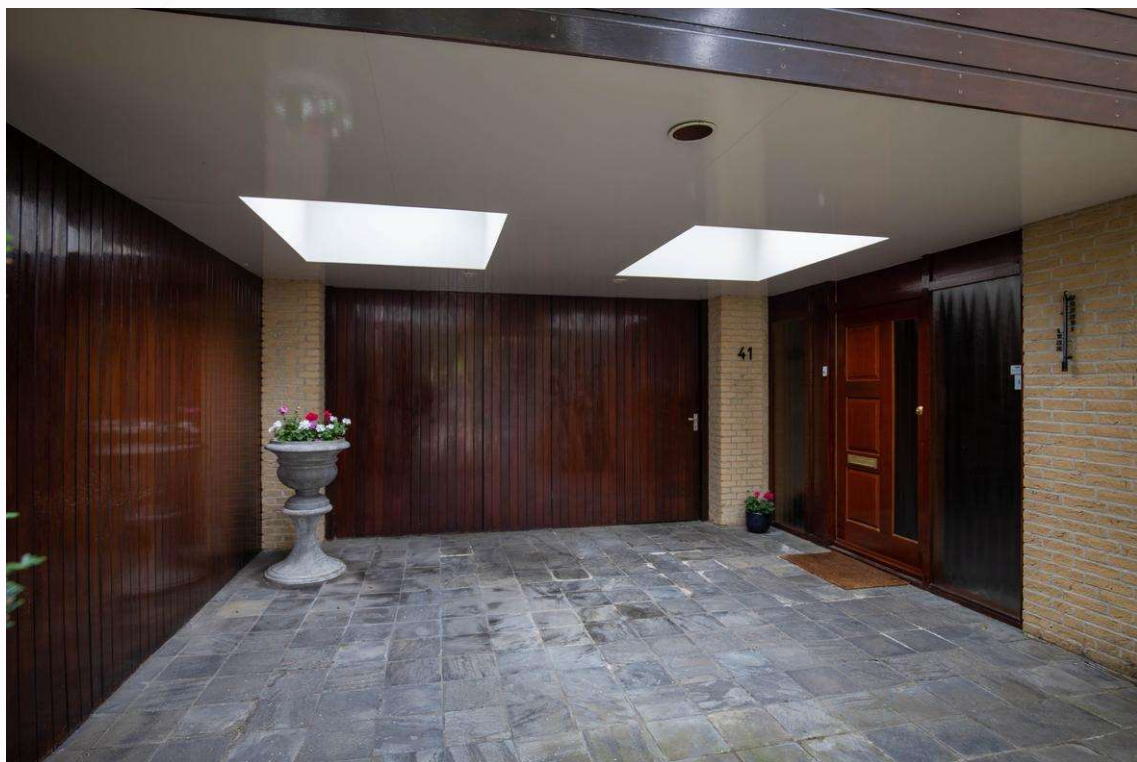
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

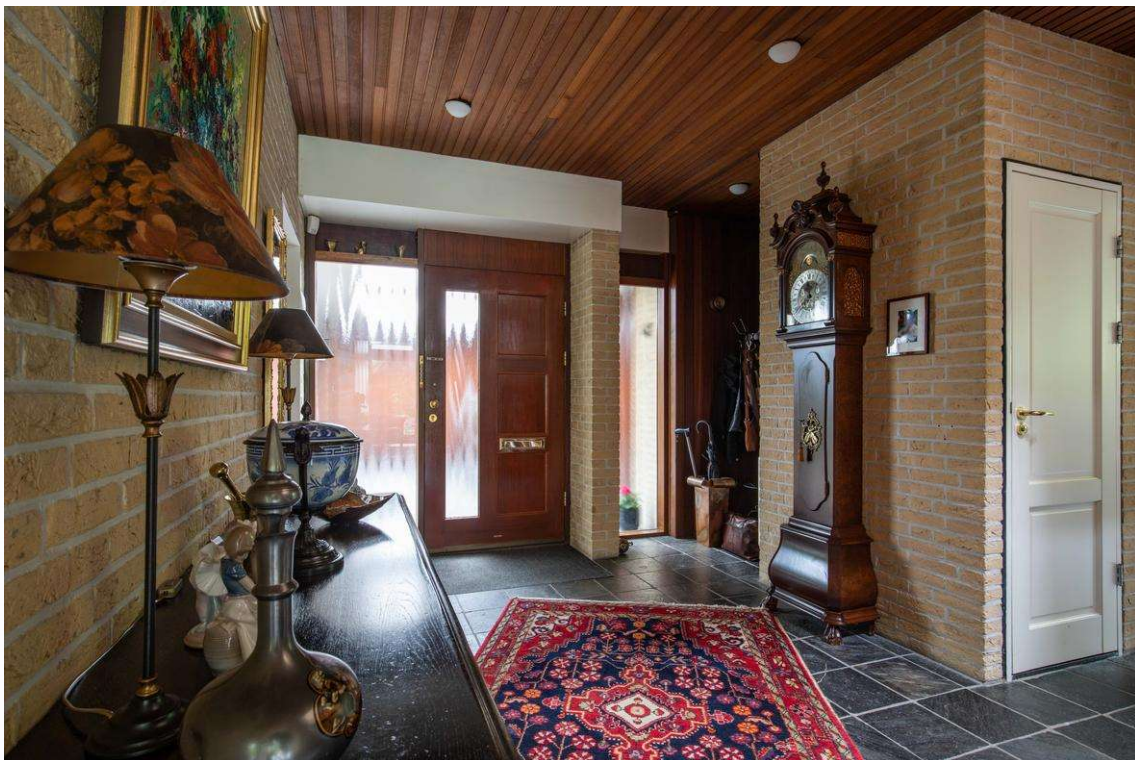
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

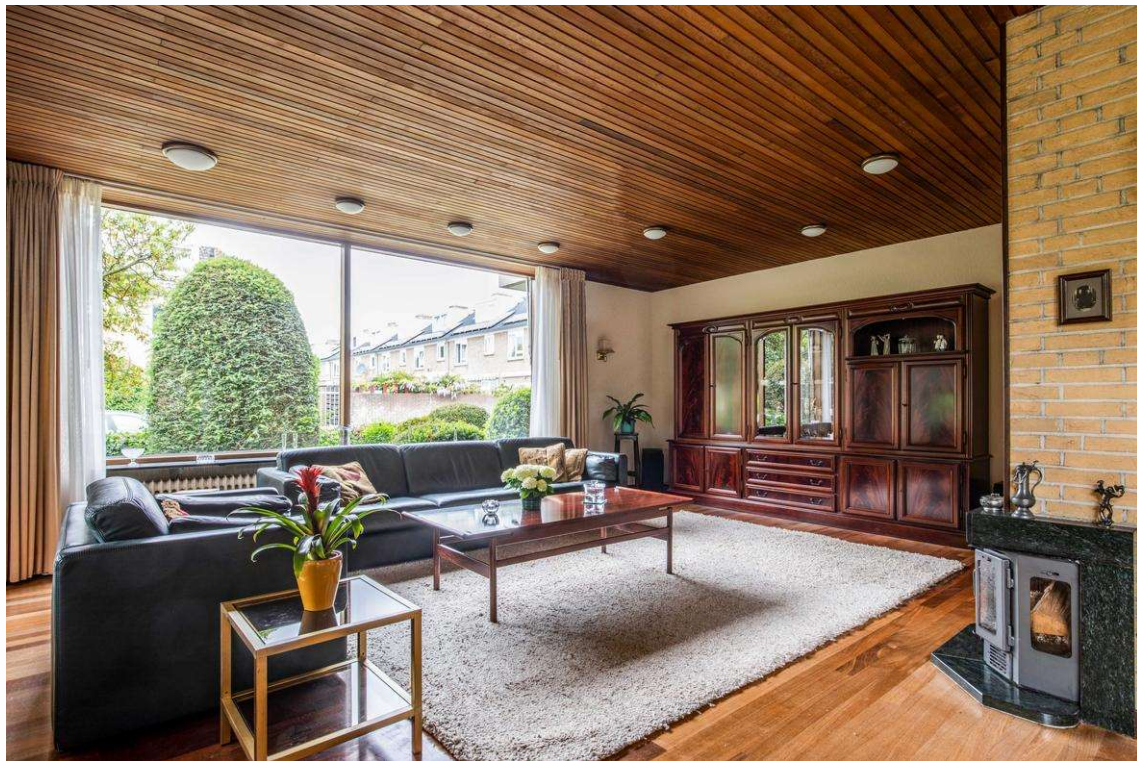
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

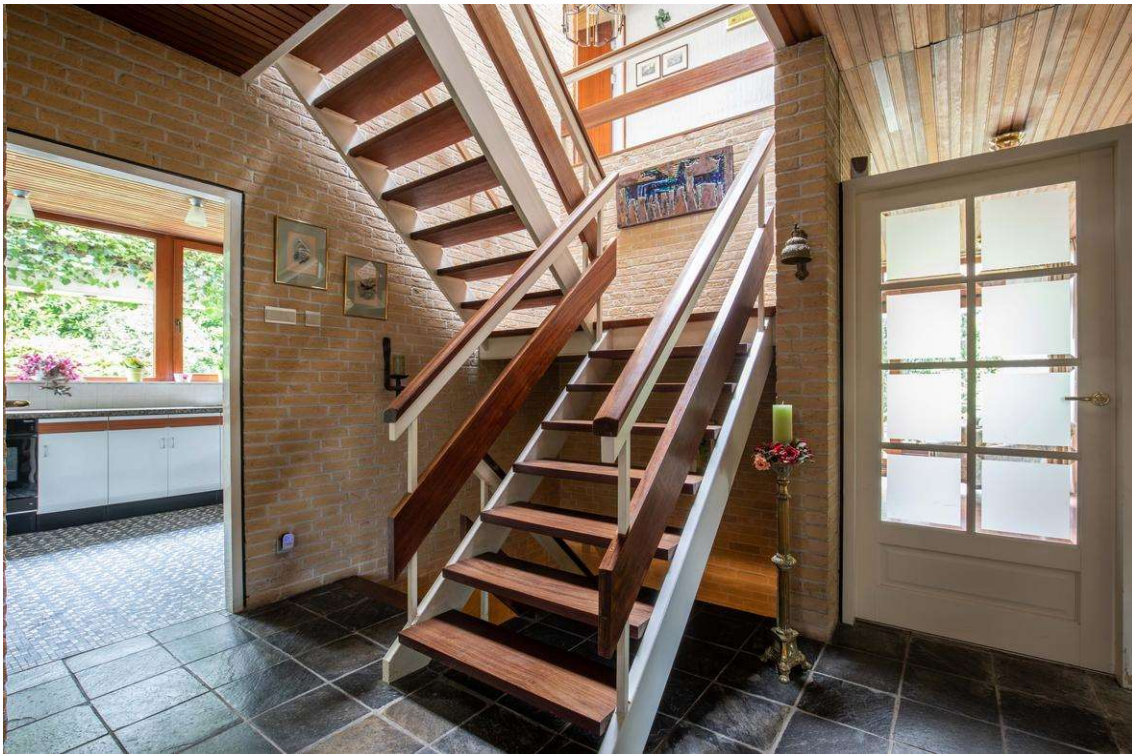
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

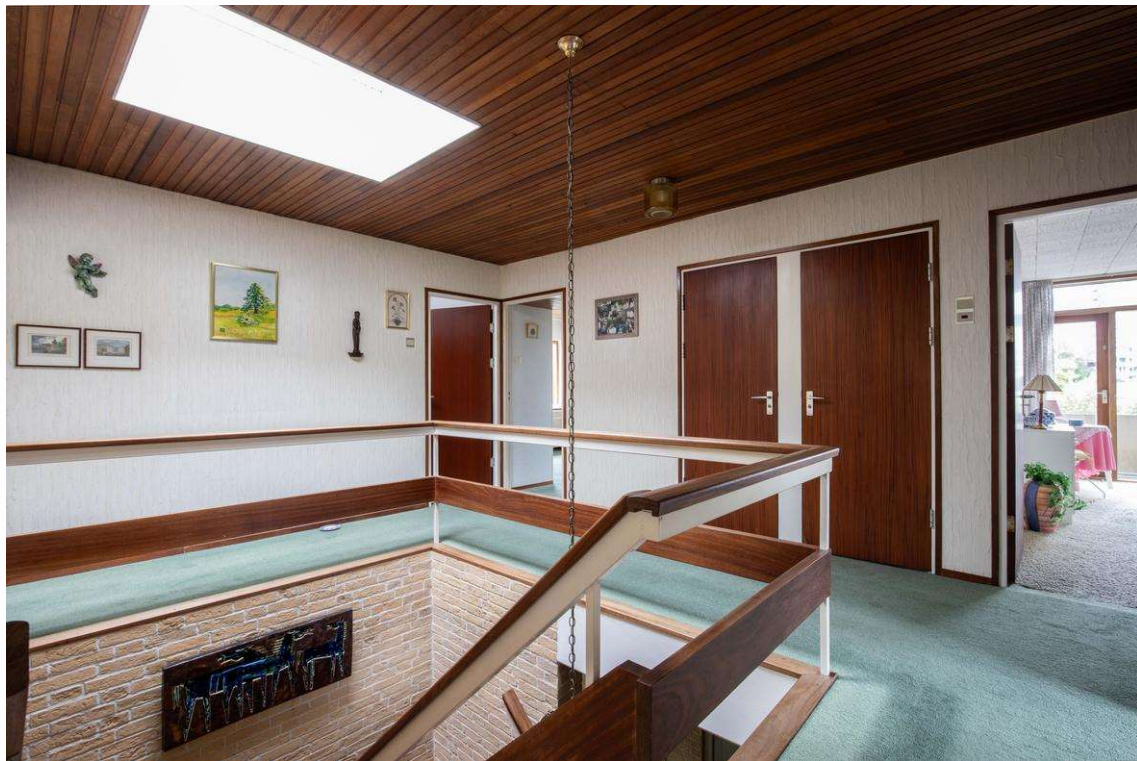






# GEIJSEL

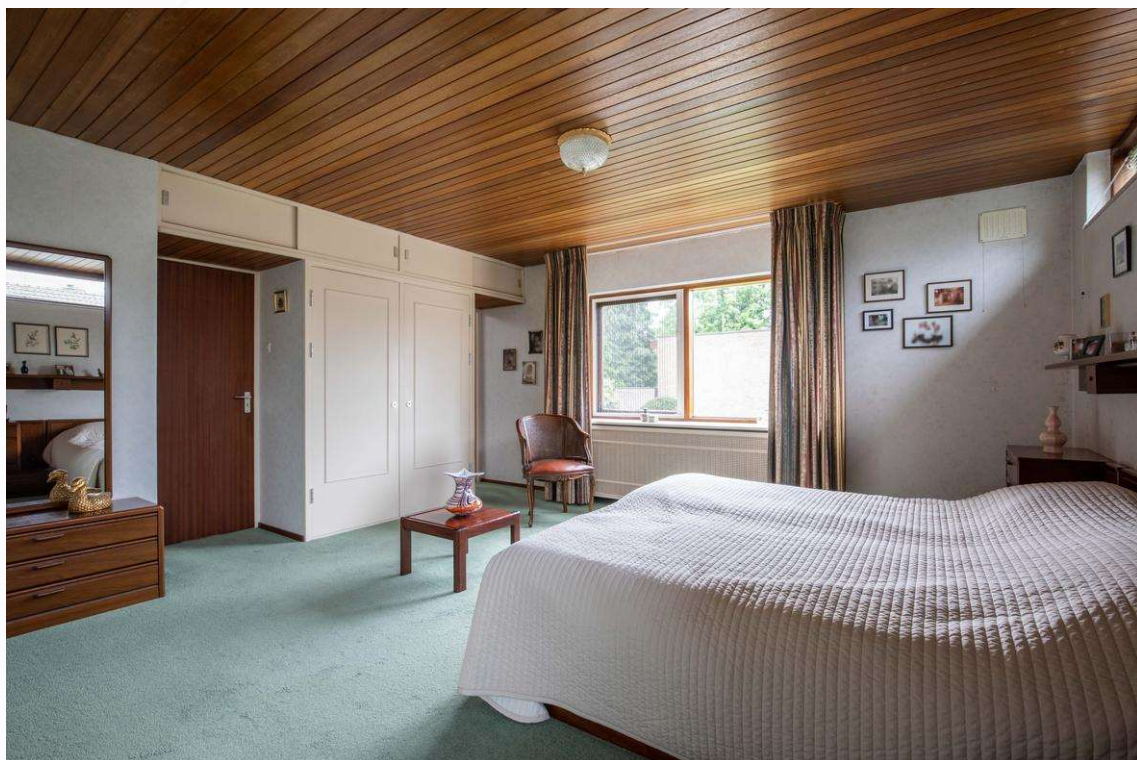
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

---

## MAKELAARDIJ

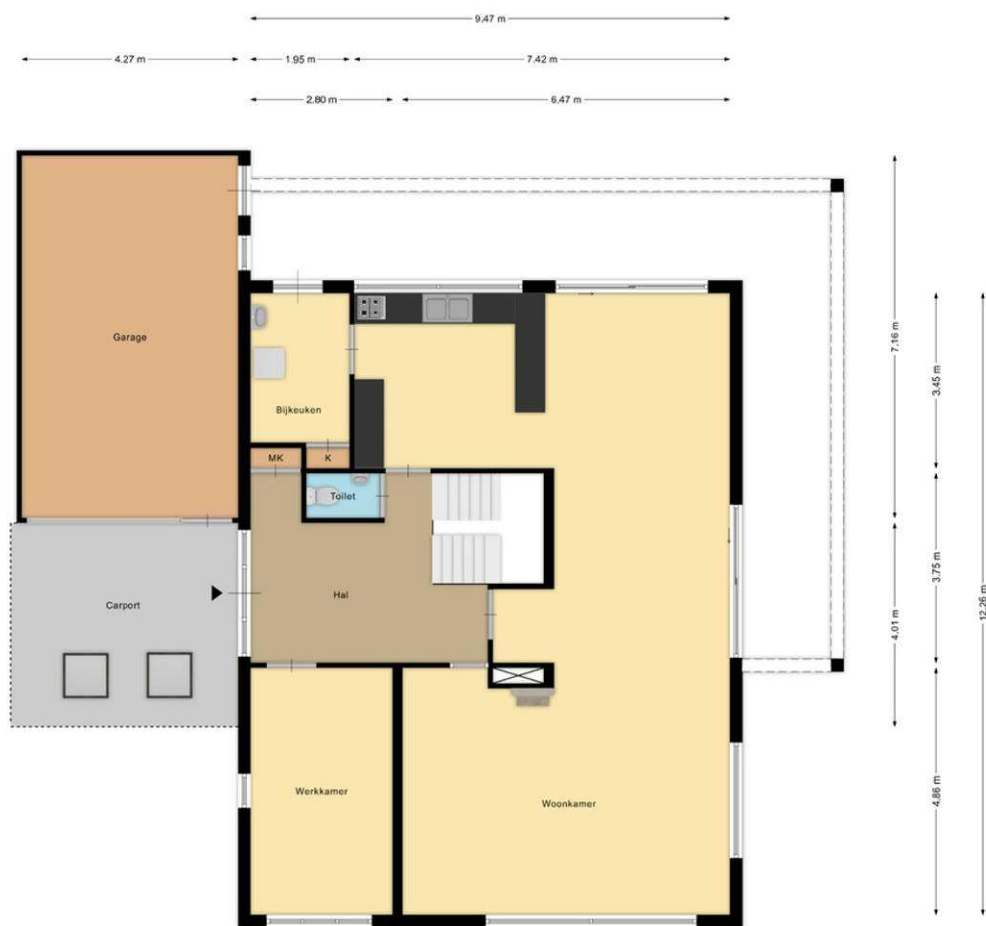




# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

## Plattegrond begane grond



**Begane grond**  
**Straat van Magelhaens 41 te Amstelveen**  
F/M Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.





# GEIJSEL MAKELAARDIJ

## Plattegrond eerste verdieping



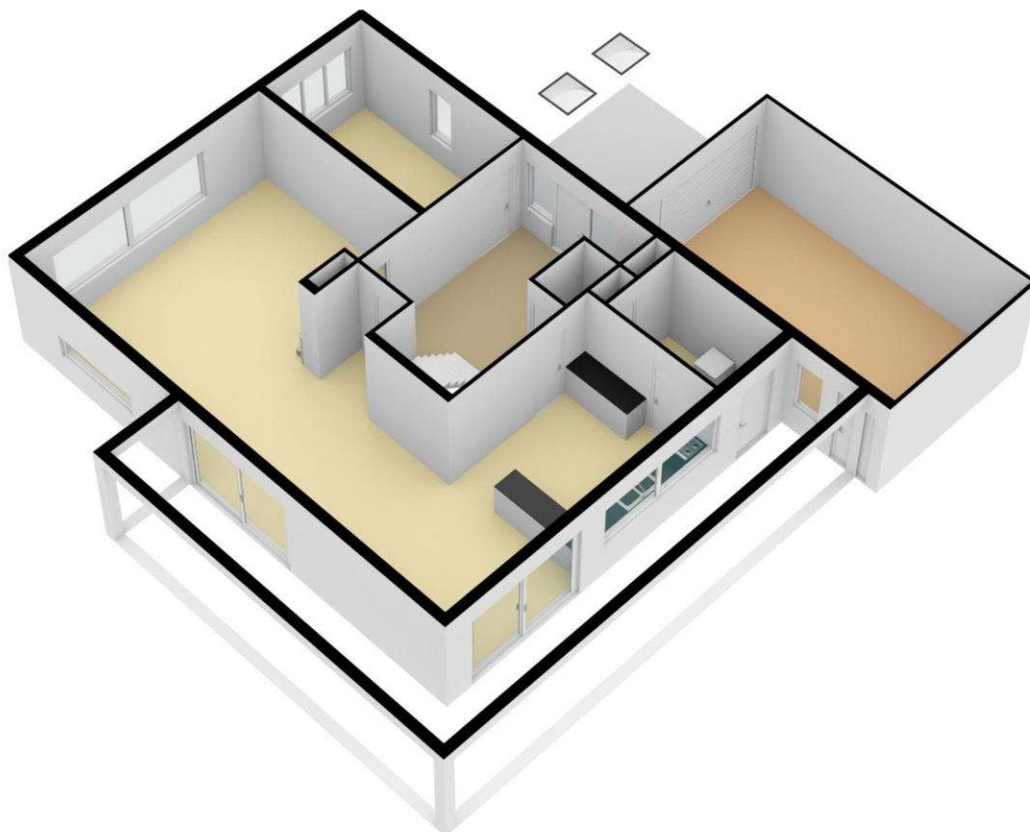
**1e verdieping**  
**Straat van Magelhaens 41 te Amstelveen**  
*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*





**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

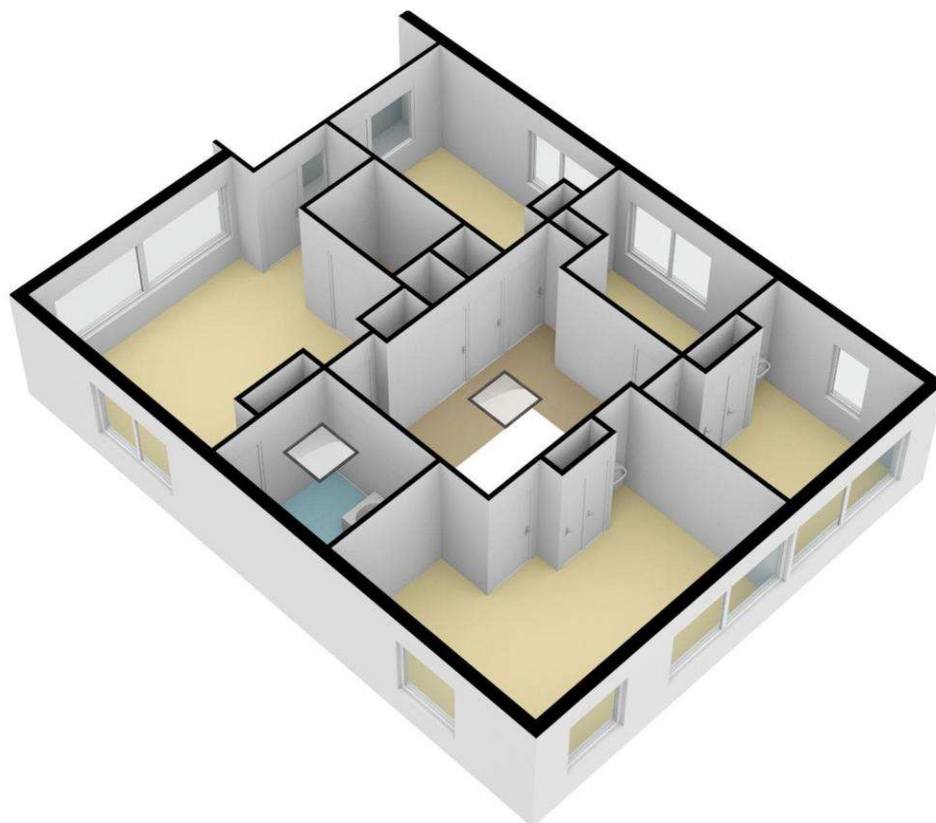
## Plattegrond begane grond





**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

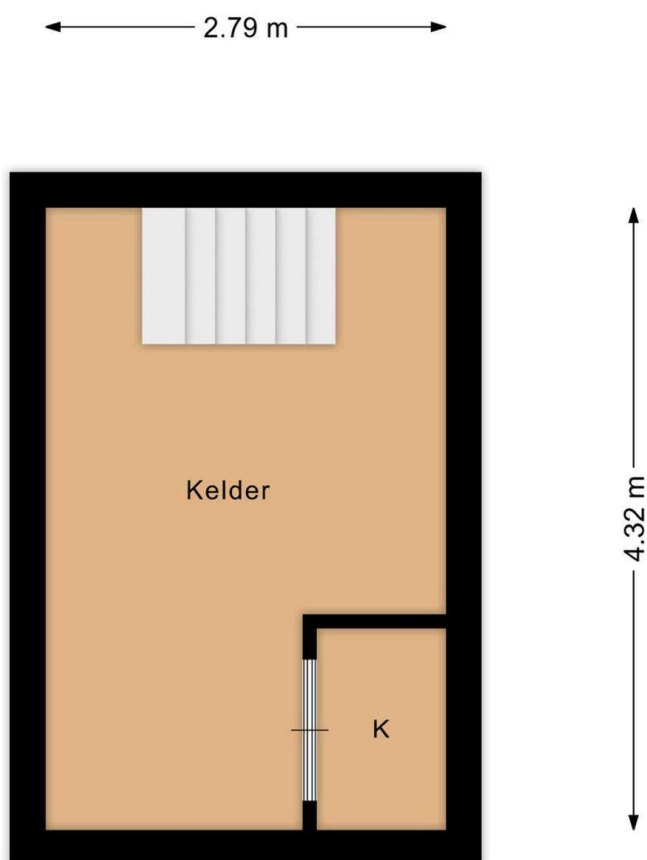
## Plattegrond eerste verdieping





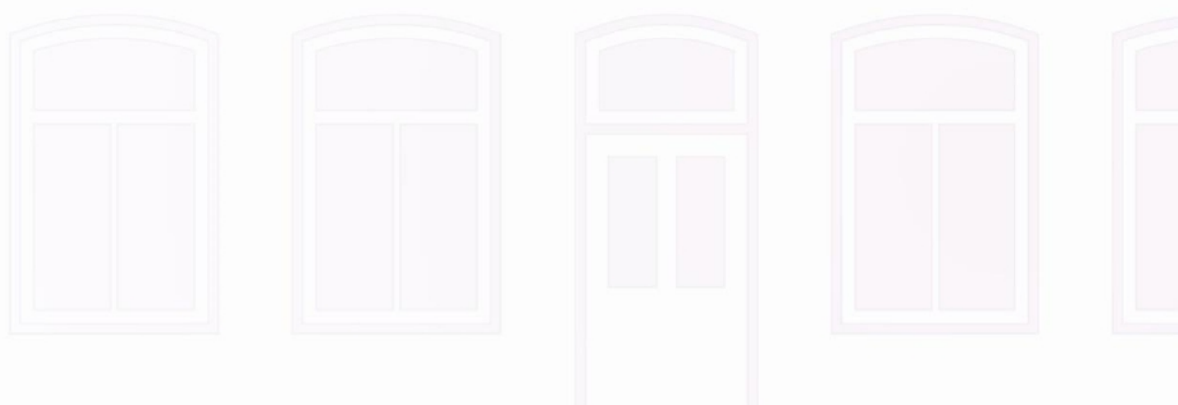
**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

## Kelder



### **Kelder** **Straat van Magelhaens 41 te Amstelveen**

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





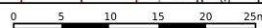
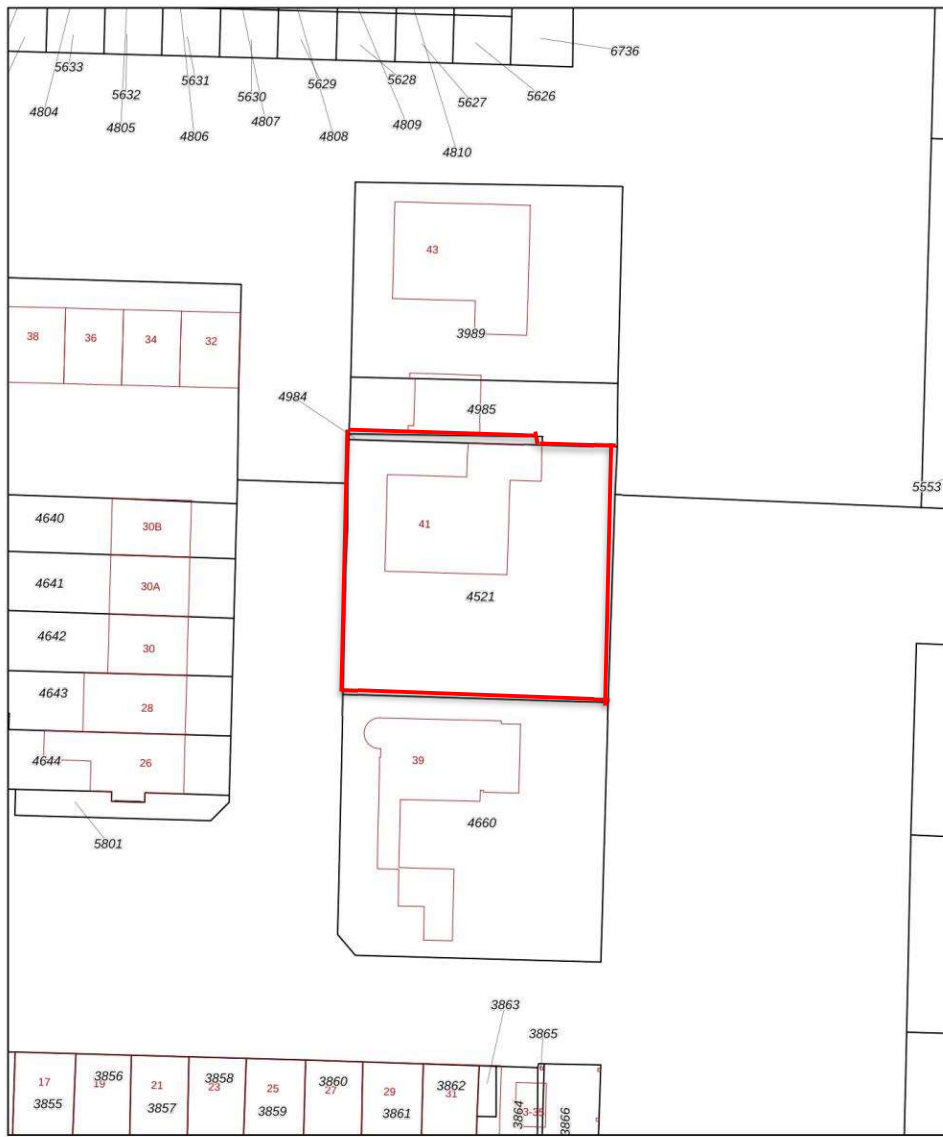


# GEIJSEL MAKELAARDIJ

## Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amstelveen	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4521	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een meerluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 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 databankenrecht.

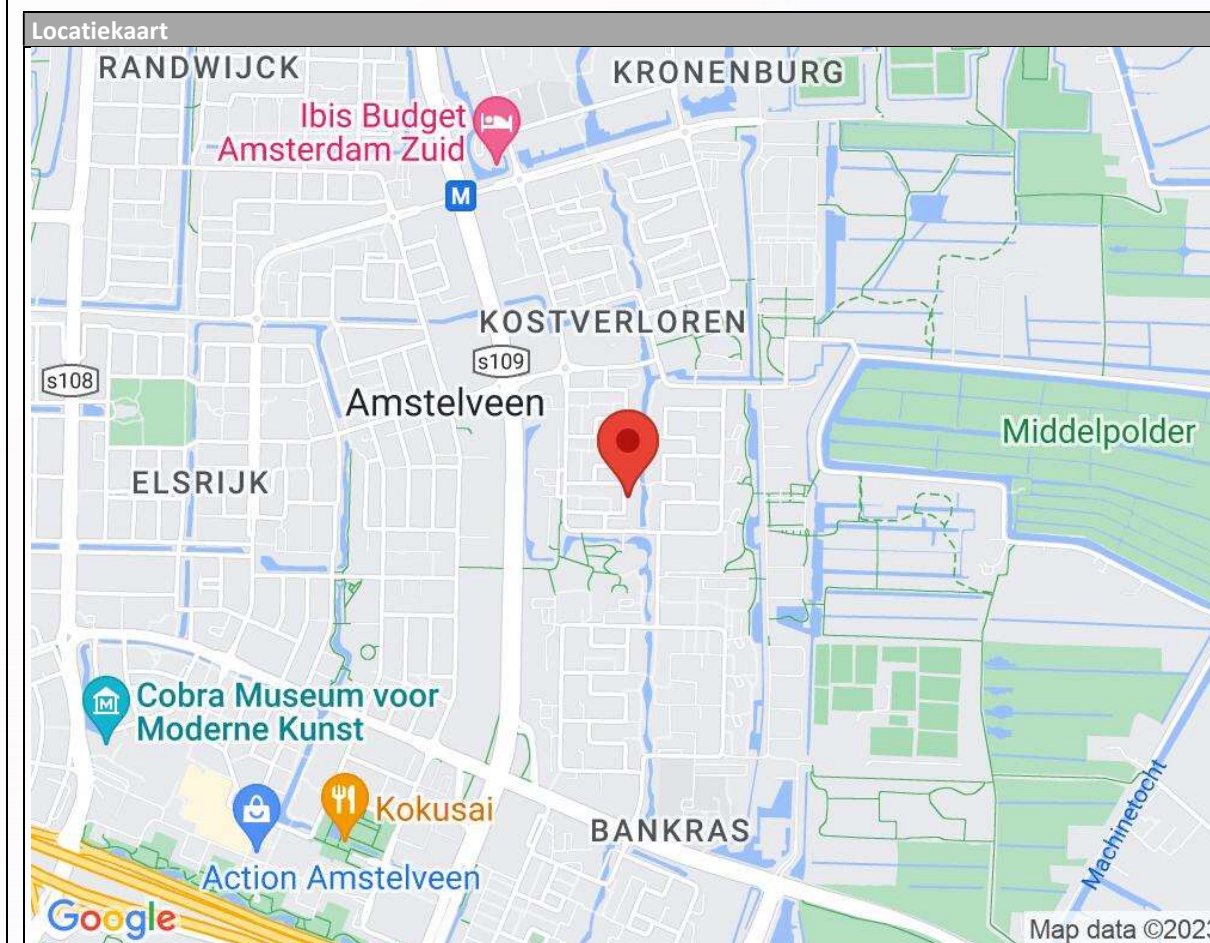


# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Locatie

Adres gegevens	
Adres	Straat van Magelhaens 41
Postcode / plaats	1183 HB Amstelveen
Provincie	Noord-Holland





## 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.