



Legmeerdijk 140, 1187 NH Amstelveen

Vraagprijs € 1.495.000,- kosten koper



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

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E makelaardij@geijsselkroon.nl

W geijsselkroonmakelaardij.nl

Legmeerdijk 140, 1187 NH Amstelveen

Een prachtige mogelijkheid om op dit **ruime perceel** naast deze woning een tweede ruime (schuur)woning te realiseren op een unieke locatie aan de rand van Amstelveen Westwijk, vlakbij het Amsterdamse bos.

Op dit perceel staat een robuust en goed gebouwde **vrijstaande woning**, voorzien van een vrijstaande garage en grote tuin rondom. Op dit ruime perceel staat ook een **grote bedrijfsruimte** welke, met reeds aanwezige vergunning van Gemeente Amstelveen, omgebouwd mag worden tot (schuur)woning. Ter illustratie en inspiratie ziet u de artist impression hoe het bijgebouw na verbouwing in de toekomst er uit zou kunnen zien.

Het betreft een totaal perceel grond van ca 2224 m² met hierop gevestigd een woning en een bedrijfsloods met een woonvergunning, hetgeen betekent, dat het perceel gesplitst kan worden elk met een eigen woning. Tevens is er de mogelijkheid tot koop van ca. 2011 m² naastgelegen grond, tezamen 4235 m².

Via de ruime en volledig geasfalteerd privé oprit krijgt u toegang tot het gehele terrein met ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op het erf. Het perceel met de diverse opstallen is uitermate geschikt voor allerlei doeleinden.

Het is een prachtige locatie voor eigen bewoning, ook voor bewoning met bedrijf of kantoor aan huis, (voorheen was er een schapeveehouderij en aannemersbedrijf gevestigd), atelier, opslag, stallen van meerdere auto's (oldtimers etc.). Ook kan de bedrijfsruimte(of woning na verbouwing van de bestaande bedrijfsruimte) worden verhuurd of kan het perceel worden gesplitst in 2 losse percelen.

Het perceel ligt tegen de zijde van de Westwijk aan en beschikt daardoor over alle voorzieningen van de wijk, zoals winkelcentrum, scholen, kinderopvang en openbaar vervoer (bus en sneltram). De verbindingen naar Amstelveen, Amsterdam, Schiphol en uitvalswegen zijn uitstekend en ligt op fietsafstand van het Amsterdamse bos.

Indeling woonhuis:

Begane grond; ruime entree/hal met meterkast, toiletruimte met fontein, vide en trap naar de 1e verdieping. Aan de entreezijde bevinden zich 2 slaapkamers. De badkamer op de begane grond is eenvoudig met douche en wastafel en is vanuit 1 slaapkamer te bereiken. De zeer lichte en royale Z-vormige woonkamer is ruim en voorzien van een eetgedeelte en een woonkamer met veel lichtinval aan alle zijden, open haard, erker en schuifpui naar de tuin en terrassen. De keuken is vanuit de eetkamer toegankelijk en is voorzien van diverse apparatuur, ook bevindt zich hier een wasmachine/droger aansluiting, alsmede de Cv-installatie. Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming. Vanuit de woonkamer, eetkamer en keuken is er toegang tot de gezellige tuin en terrassen welke rondom de woning liggen. De woning is voorzien van alarminstallatie.

De ruime en goed gebouwde garage is vanuit de tuin bereikbaar middels zijdeur en voorzien van een overheaddeur. Boven de garage is nog een royale bergzolder welke toegankelijk is via vlizotrap.

1e verdieping:

Ruime overloop met dakraam in de vide. De verdieping heeft 3 grote slaapkamers, een royale badkamer en een bergkast. De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde, heeft een ruime dakkapel (bouwjaar 1999) en geeft toegang tot een inpandig balkon middels openslaande deuren. Vanuit 1 slaapkamer is er toegang tot de vliering waar zich de mechanische ventilatie bevindt. De laatste slaapkamer heeft thans ook aansluiting voor wasmachine/droger.

Bedrijfsruimtes:

De grote bedrijfsruimte van 12,4 meter bij 15,5 meter is thans opgetrokken middels een royaal opgemetselde trasraam, lichtgewicht beplating op een stalen constructie. De bedrijfsruimte is voorzien van 2 overheaddeuren. Er is stroom en water. Het toilet en pantry is thans niet aangesloten op de riolering. Er is zeer ruime parkeergelegenheid aanwezig.

De grote open opslagruimte/stalling aan de voorzijde van het perceel van 96 m² is een stalen constructie voorzien van een lichtgewicht beplating.

Bijzonderheden:

- Zeer goed gebouwde woning uit 1989, volledig geïsoleerd, levensloopbestendige woning, woonoppervlakte 190 m², voorzien van merbau hardhouten kozijnen.
- Diverse mogelijkheden tot vergroten of verbouwen van de woning.
- Royale tuin rondom woonhuis en bedrijfsruimte met mogelijkheid tot uitbreiding naar aangrenzende watergang aan achterzijde perceel.
- De woning betreft een nalatenschap waardoor er een niet-bewonersclausule alsmede asbest- en ouderdomsclausule in het koopcontract zullen worden opgenomen.
- Perceeloppervlakte 2224m² eigen grond met de mogelijkheid tot koop van ca. 2011m² naastgelegen grond, tezamen 4235m²
- De grote bedrijfsruimte (190m²) met de huidige bedrijfsbestemming mag worden gebruikt als woning. Er is vergunning verleend voor het wijzigen t.b.v. het wijzigen van gebruik bedrijfsgebouw naar een woning. De bedrijfsruimte dient hiervoor wel als zodanig verbouwd te worden. Door middel van nieuwe gevelkozijnen kan een zeer lichte, volledig gelijkvloerse, woning worden gecreëerd van ca 190 m².
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig.
- Eigen toegang tot terrein met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Locatie:

Gelegen aan de Legmeerdijk aan de kant van de wijk Westwijk is het heerlijk wonen. Voor de dagelijkse boodschappen is het winkelcentrum Westwijk vlakbij of het Stadshart Amstelveen makkelijk te bereiken. Ontspanning vind u in het Stadshart Amstelveen en voor recreatie kunt u naar het nabij gelegen Amsterdamse Bos. Amstelveen is rijk aan sportfaciliteiten, horeca en goede (basis en middelbare) scholen (allen goed op de fiets te bereiken). Tevens is Schiphol binnen 15 autominuten te bereiken en zijn er tal van openbaar vervoer mogelijkheden in de directe omgeving te vinden.

Vraagprijs € 1.495.000,- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1989

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	600 m ³
Perceel oppervlakte	2.224 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	190 m ²
Woonkamer	86 m ²

Details	
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja

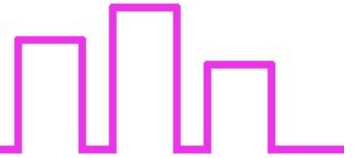
Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel eigendom)

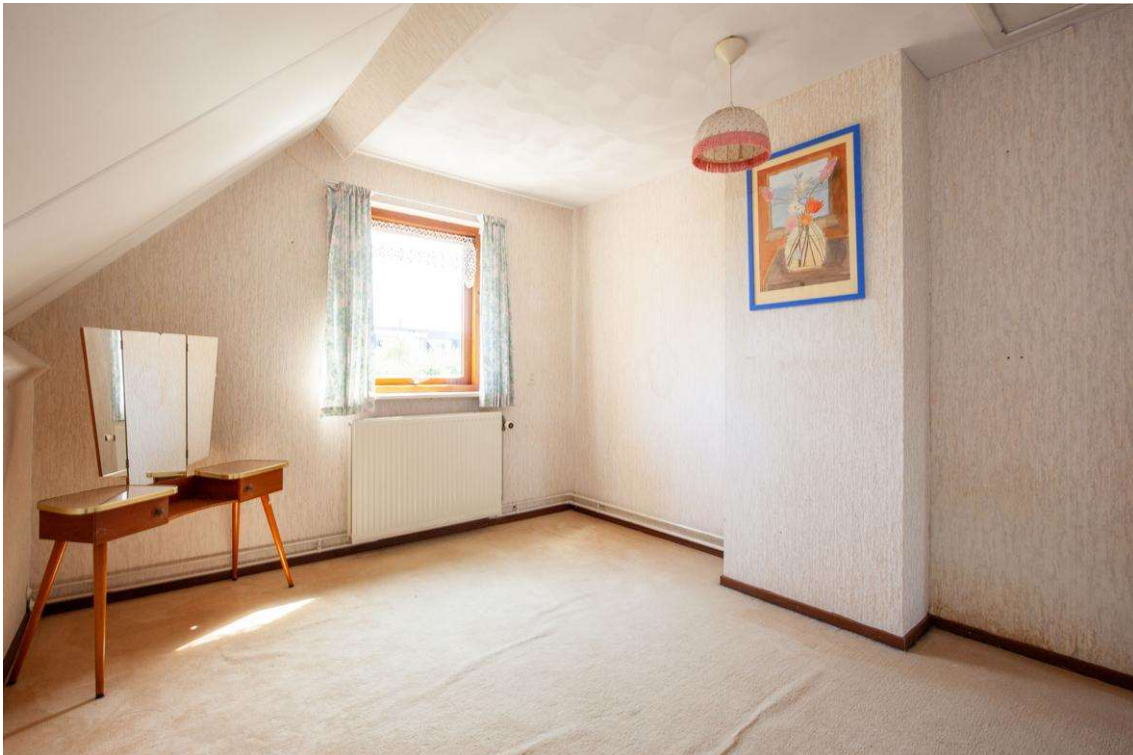
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

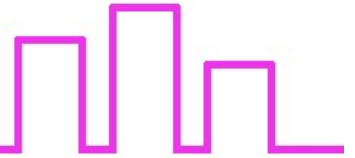


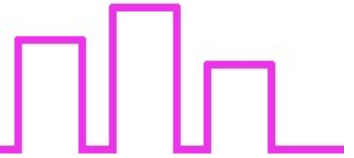


















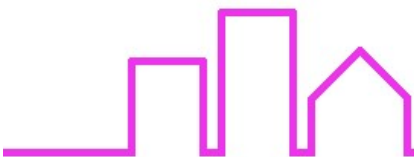
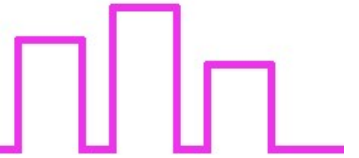














Kadaster

Kadastrale kaart

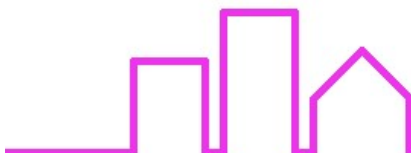
Uw referentie: Legmeerdijk140



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Amstelveen</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 3959</p>	
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 april 2022
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.



Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend.

Geografische informatie en afmetingen percelen



Plattegrond



Begane grond
Legmeerdijk 140 te Amstelveen

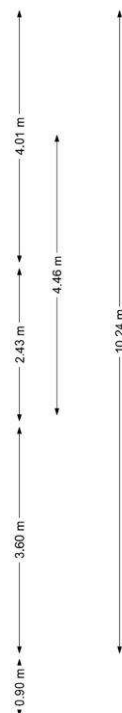
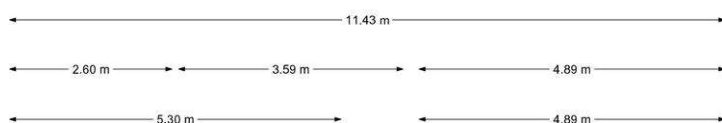
FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



Begane grond
Legmeerdijk 140 te Amstelveen

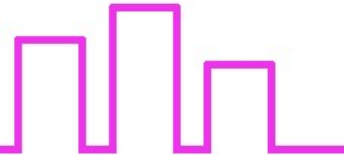
FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

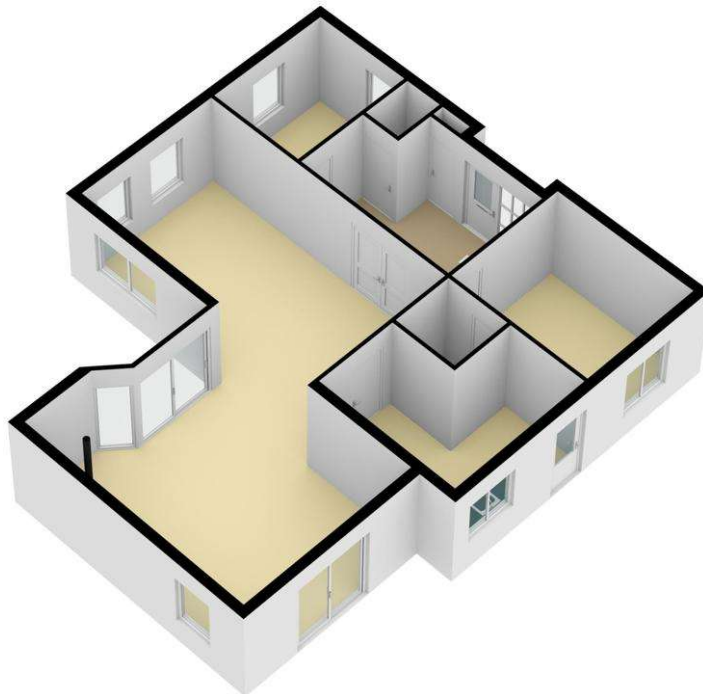


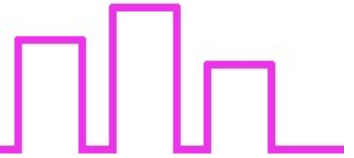
1e verdieping
Legmeerdijk 140 te Amstelveen

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

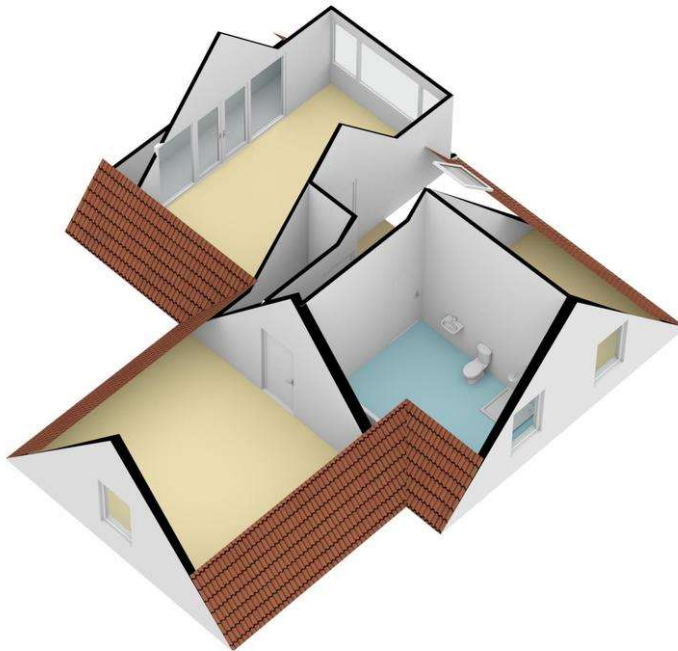


Plattegrond

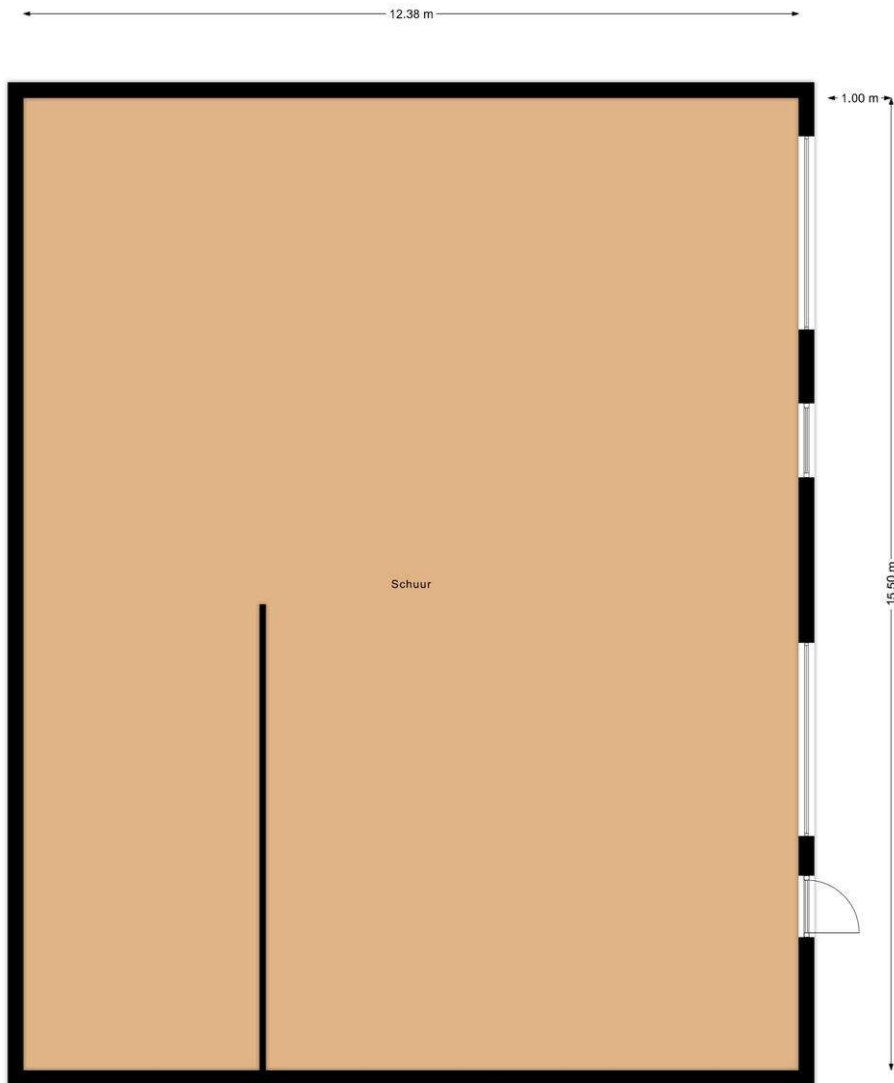




Plattegrond

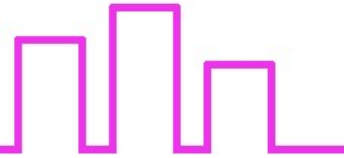


Plattegrond

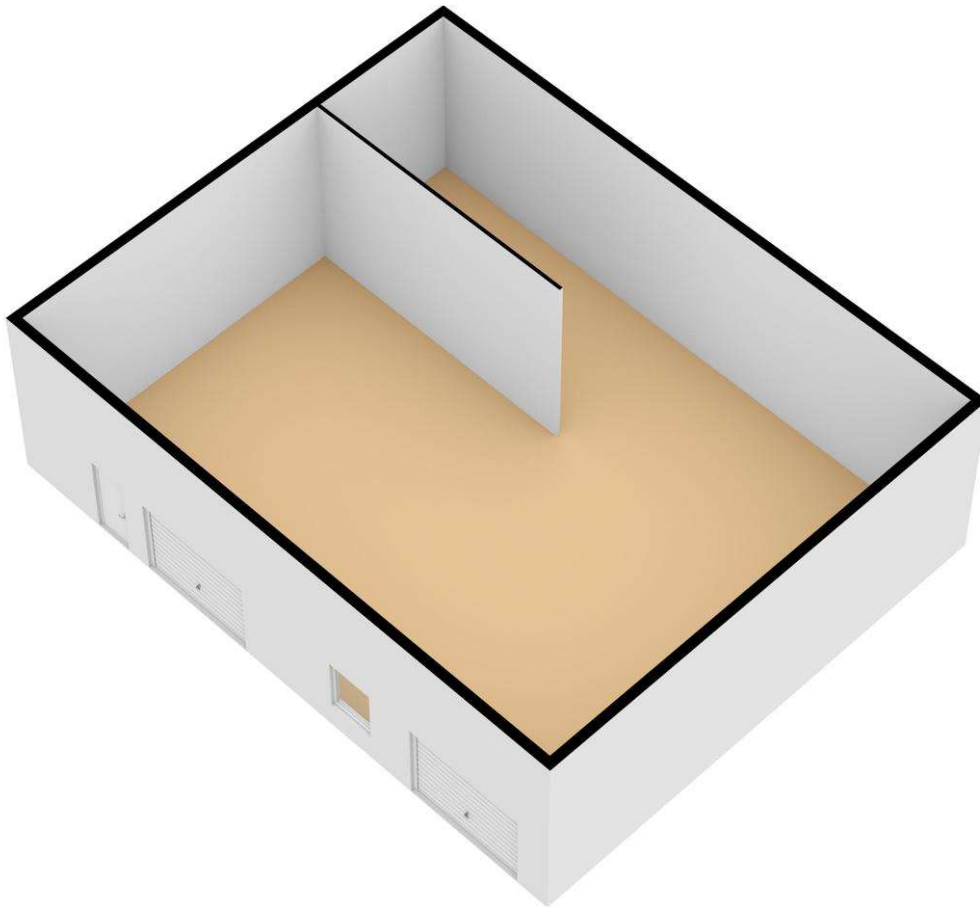


Schoor
Legmeerdijk 140 te Amstelveen

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

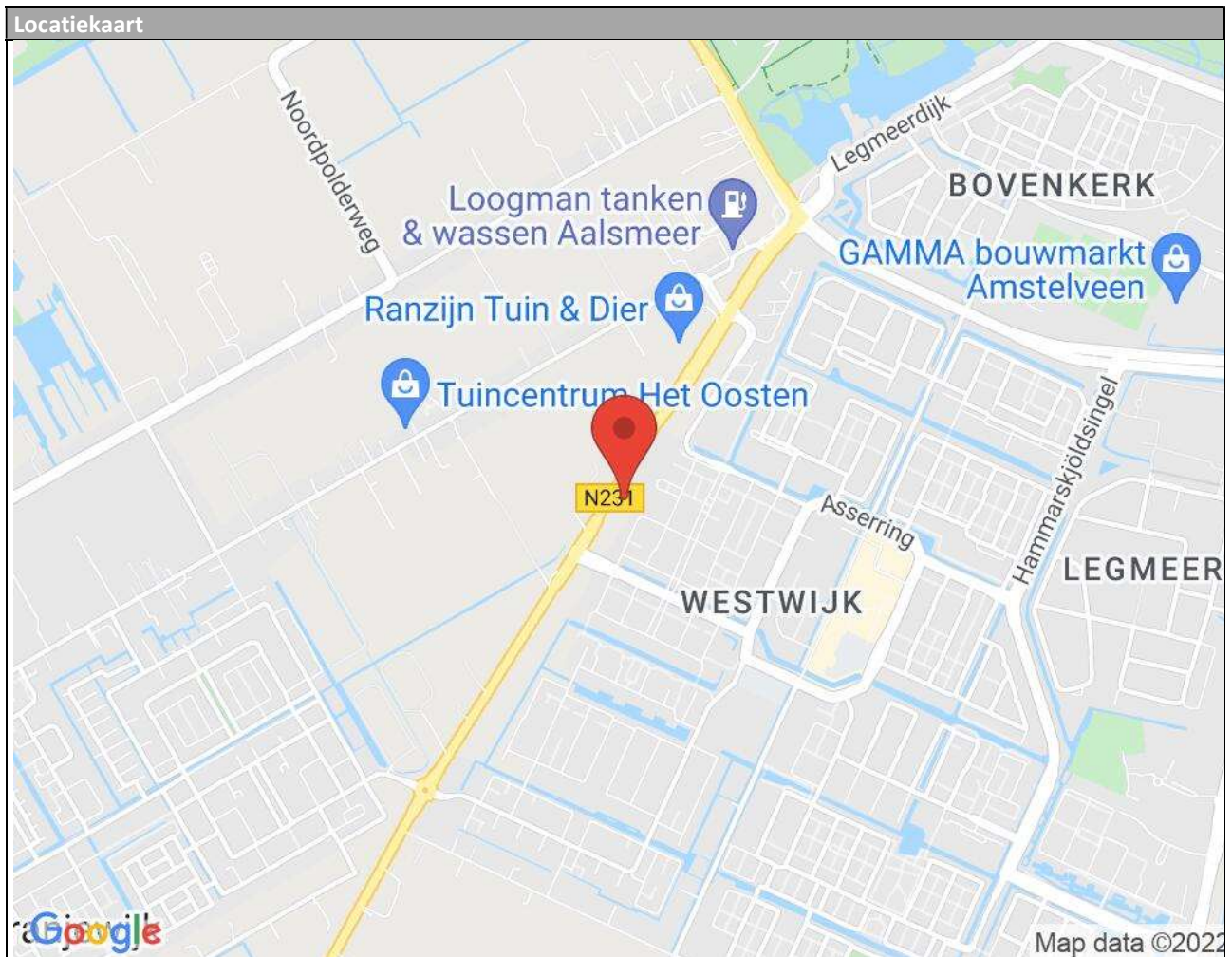


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Legmeerdijk 140
Postcode / plaats	1187 NH 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.

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.