



GEIJSEL
MAKELAARDIJ



Waver 51 B Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 1.795.000,- kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel
T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045
E info@geijselmakelaardij.nl
W geijselmakelaardij.nl

Waver 51 B Ouderkerk aan de Amstel

Villa gelegen op een groot perceel in de Ronde Hoep met diverse bijgebouwen, eigen steiger en een prachtig uitzicht! Een vakantiegevoel 365 dagen per jaar!

Deze in 2011 gebouwde vrijstaande villa is landelijk gelegen in een hofje aan de rivier de Waver, onder de rook van Amsterdam op 10 autominuten rijden van Ouderkerk aan de Amstel, Mijdrecht en Vinkeveen. Deze dorpen hebben gezellige dorpskernen met alle te wensen winkels. Ook de Vinkeveense plassen zijn in de nabije omgeving te vinden. Vanuit de Waver zijn ook de uitvalroutes richting de A2 en de A9 makkelijk te bereiken. De fraaie ligging, de eigen aanlegsteiger aan het riviertje de "Waver", en het uitzicht vanuit de woning over de prachtige Rondehoep maken het tot een bijzonder object. Als u van landelijk wonen houdt en toch snel in de stad wil zijn dan is dit een buitenkans!

De woning kent een luxe afwerkingsniveau; zowel binnen als buiten is het onderhoud uitstekend. De woning kent goede isolatiekenmerken inclusief 22 zonnepanelen.

Het perceel heeft maar liefst 2.664 m² eigen grond. Tevens beschikt de woning over een privé aanlegsteiger gelegen in de Waver. Op mooie zomerdagen een heerlijke plek om te vertoeven en biedt plaats om een sloep af te meren en erop uit te trekken naar Vinkeveense plassen of naar Ouderkerk en Amsterdam.

Woonoppervlakte 204 m² exclusief 33 m² inpandige garage en circa 100 m² schuur (externe bergruimte) en 76 m² gebouw gebonden buitenruimte. Een en ander conform NEN 2580, perceeloppervlakte 2664 m², exclusief steiger in de Waver, bouwjaar 2011, oplevering in overleg.

Indeling

Middels riante oprit is het perceel te bereiken. Rondom de woning is voldoende plek om meerdere auto's te parkeren waaronder in de carport onder het huis of achter op het perceel in de open schuur.

Begane grond

Entree via de voordeur of via veranda. De riante overbouw fungeert thans als carport en luifel, voordeur en ruime hal met vide voorzien van meterkast en ruim toiletruimte met fontein. Toegang tot de inpandige gebouwde garage. De garage heeft een dubbele deur voor fietsen, motoren en een auto en een loopdeur aan de achterzijde van de garage.

Vanuit de hal toegang tot de woonkamer en de leefkeuken. De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Grote raampartijen aan alle zijde zorgen voor veel licht, de moderne gashaard voor de gezelligheid. De woonkamer heeft 2 maal dubbele deuren naar de veranda en 1 maal dubbele deuren aan de zijkant van de woning.



Woonkeuken

Aan de rechterzijde bij binnenkomst bevindt zich de leefkeuken. De keuken kent een moderne uitstraling met rvs aanrechtblad, een groot kookeiland met bargedeelte uitgevoerd in hout. Uiteraard is de keuken voorzien van alle inbouwapparatuur en van veel opbergmogelijkheden waaronder een handige inbouw afvalbak en een stroompunt. Het grote kookeiland komt met spoelbak met heet waterkraan, dubbele afzuigkap en een 5 pits gaskookplaat. De muuropstelling komt met 2 ovens waarvan 1 combi-oven en een koffiezetapparaat, koelkast en vriezer.

De begane grond kent een houten parketvloer. Er is vloerverwarming aanwezig en eveneens airconditioning. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de veranda. De dubbele deuren geven toegang tot deze mooie buitenruimte met panoramisch zicht over de tuin en de weilanden. De twee daklichten geeft extra licht en sfeer tijdens het lang tafelen op zomeravonden!

Eerste verdieping

Middels een trap met een grote vide bereikt men de overloop. Hier bevinden zich 4 kamers waarvan 1 een grote open ruimte betreft, ideaal als werkkamer. Er zijn daarnaast 3 grote kamers, waarvan de hoofdslaapkamer aan de achterzijde bevindt. Deze kamer voorzien van airconditioning heeft een grote inloopkast en geeft evenals de hal toegang naar de badkamer. De badkamer is ruim van opzet en heeft een dakkapel zodat je ook vanuit de badkamer een prachtig weids uitzicht hebt. Het bad is speciaal hiervoor op hoogte gebracht, zodat je van dit uitzicht kunt genieten vanuit het ligbad. De badkamer komt met een dubbele wastafel met meubel, ligbad en een grote inloopdouche. De badkamer heeft een handdoekenradiator en is tevens voorzien van vloerverwarming.

De tweede en derde slaapkamer zijn beide van een groot formaat en in gebruik als kinderkamers.

Tweede verdieping

Middels de vaste trap bereikt men de tweede verdieping. De grote ruimte kent een raam aan de voorzijde voor de nodige lichtinval. Hier bevinden zich de technische installaties. Achterin is een extra kamer gecreëerd welke komt met een dakraam.

Tuin met bijgebouwen

De ruime tuin ligt rondom de woning, maar de beleving is met name de achterzijde van het huis. Weids door de breedte van dit gedeelte in combinatie met de vergezichten in De Ronde Hoep. Voor op het terrein staat een onderhoudsvrije schuur van circa 100 m² groot. Naast deze schuur is nog een oude schuur van circa 49 m² groot, na renovatie ideaal voor opslag. Achterop het perceel bevindt zich een recent gebouwde open schuur, ideaal voor auto's boten en andere opslag.



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Bijzonderheden

- een heerlijk in 2011 nieuw gebouwd woonhuis op werkelijk een top locatie
- ligplaats in de Waver voor een boot
- prachtige veranda welke in 2016 aan het huis is gebouwd.
- goed onderhouden, uitstekende conditie
- bijzonder groot perceel
- ruime parkeermogelijkheden voor meerdere auto's op erf aanwezig
- diverse ruimtes aanwezig voor opslag, parkeren, hobbymatig gebruik
- veel privacy
- ideale ligging ten opzichte van Abcoude en Ouderkerk aan de Amstel
- energielabel A, propaantank aanwezig
- 22 zonnepanelen in 2021 geïnstalleerd goed voor 7250 KWH in 2023
- de gehele grond vloer en de badkamer is uitgevoerd met vloerverwarming
- airconditioning in het leefgedeelte, de werkkamer en in de hoofdslaapkamer aanwezig voor zowel koelen als verwarmen
- internet momenteel via telefoonlijn, geen coaxkabel, glasvezel in de toekomst mogelijk
- schilderwerk aan de buitenzijde is in 2022 professioneel uitgevoerd.

Locatie

De woning ligt op fietsafstand van zowel Ouderkerk aan de Amstel, Abcoude en de Amsterdam Arena. Doordat het huis zeer gunstig ligt, precies tussen de snelwegen, is de aanrijtijd naar Amsterdam maar ook Utrecht, Den Haag en Schiphol goed te noemen. Voor u dagelijkse boodschappen kunt u kiezen uit de winkels in Ouderkerk aan de Amstel, Mijdrecht en/of Uithoorn (10-15 minuten).

Vraagprijs € 1.795.000,- kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2011

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	720 m ³
Perceel oppervlakte	2.664 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	204 m ²
Woonkamer	36 m ²

Details	
Ligging	Aan water, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand kunststof

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd



GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

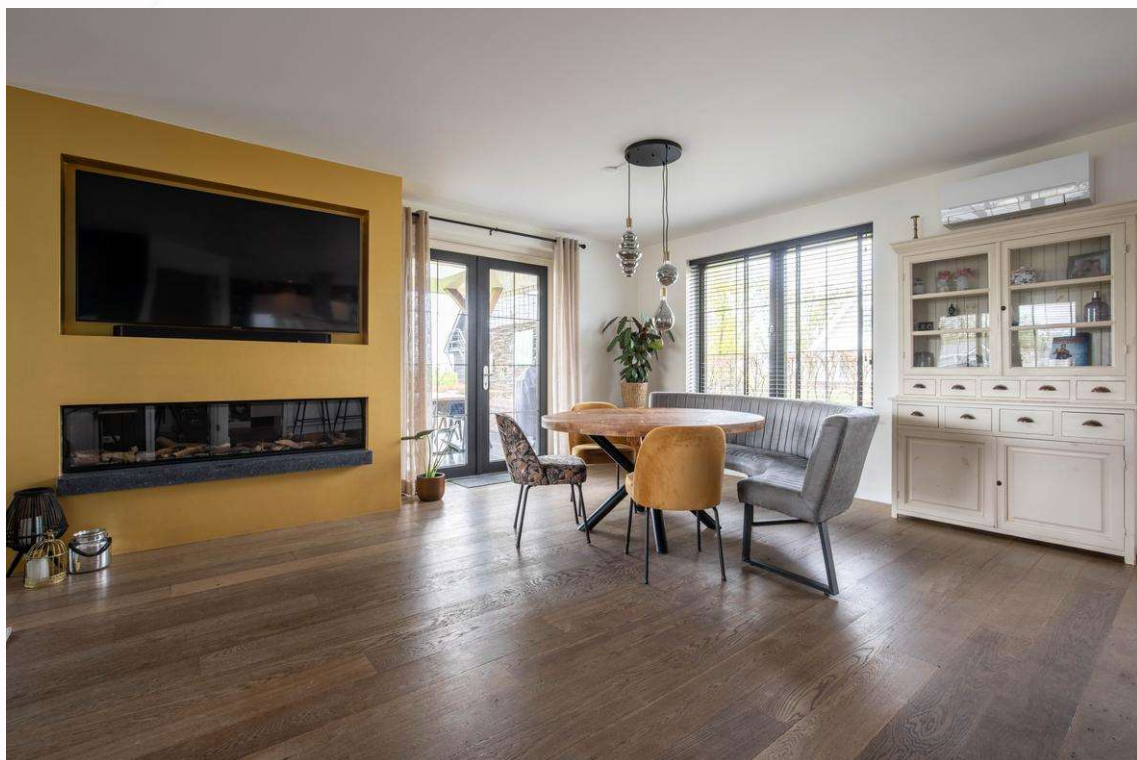
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

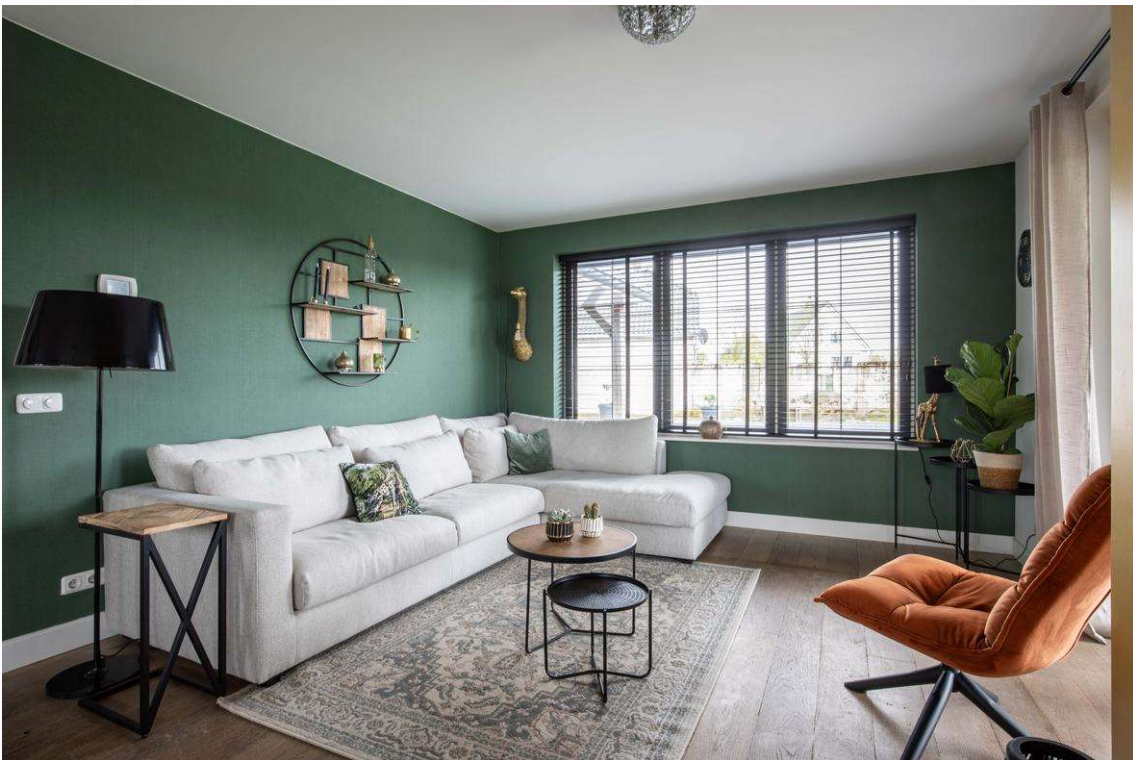
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

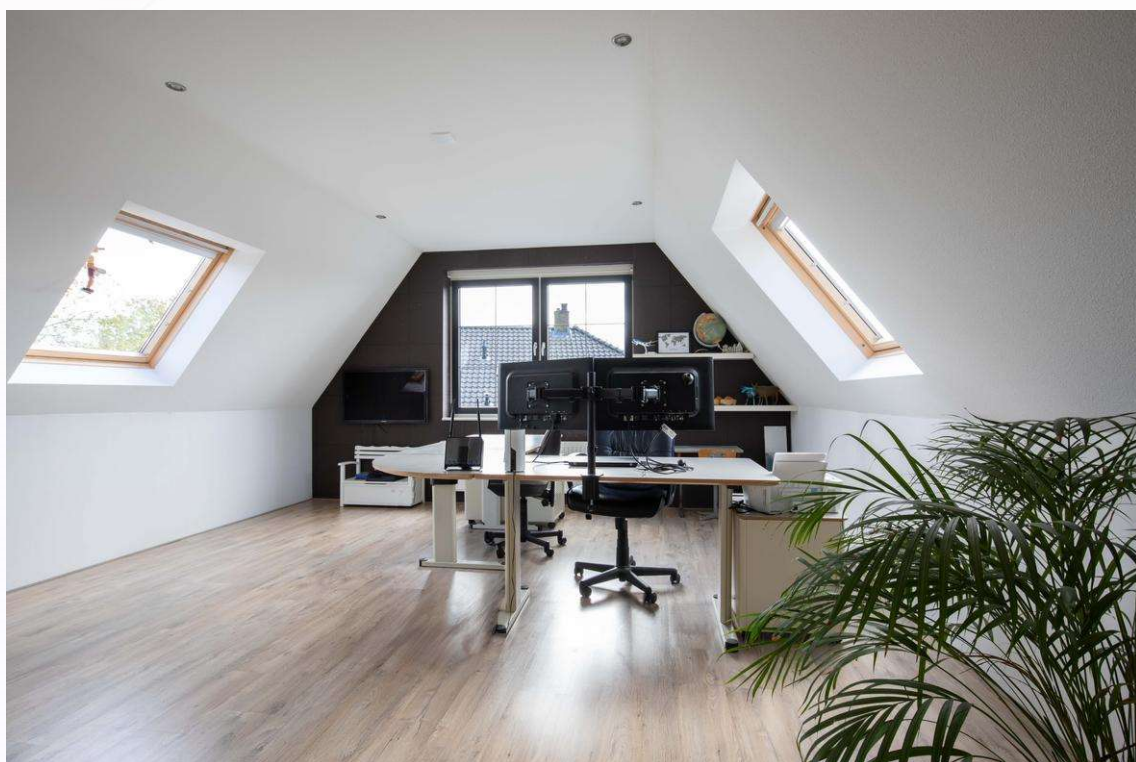
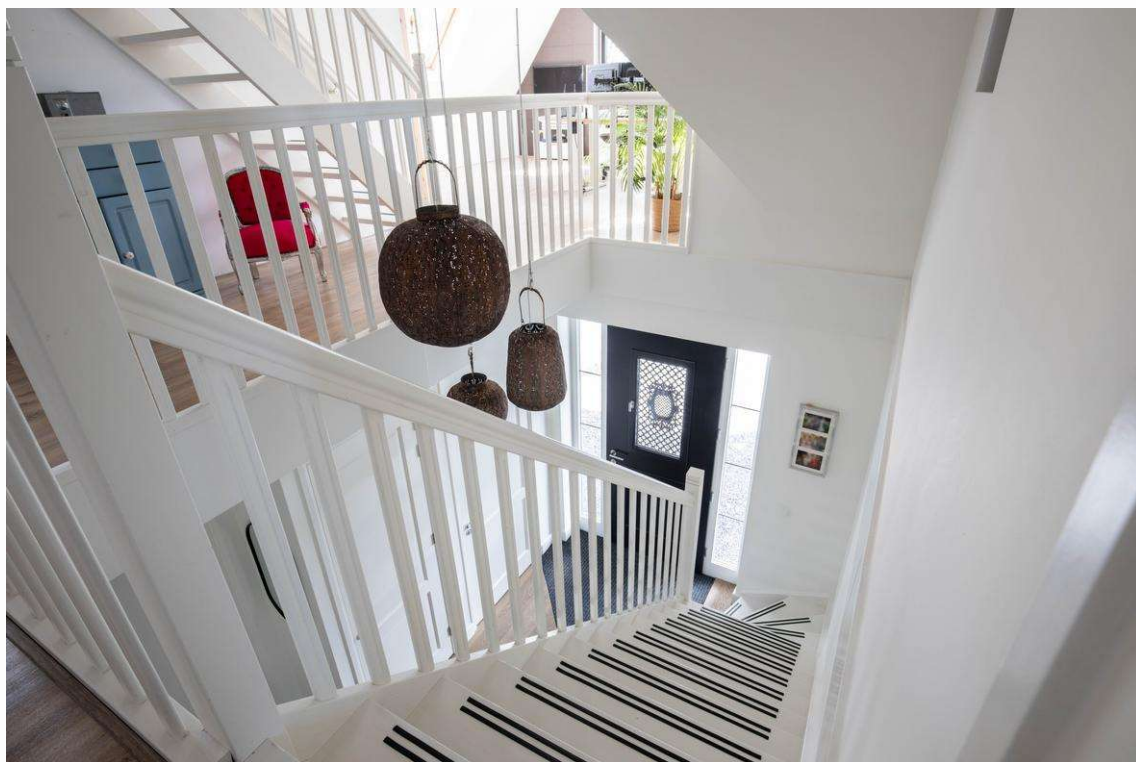
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





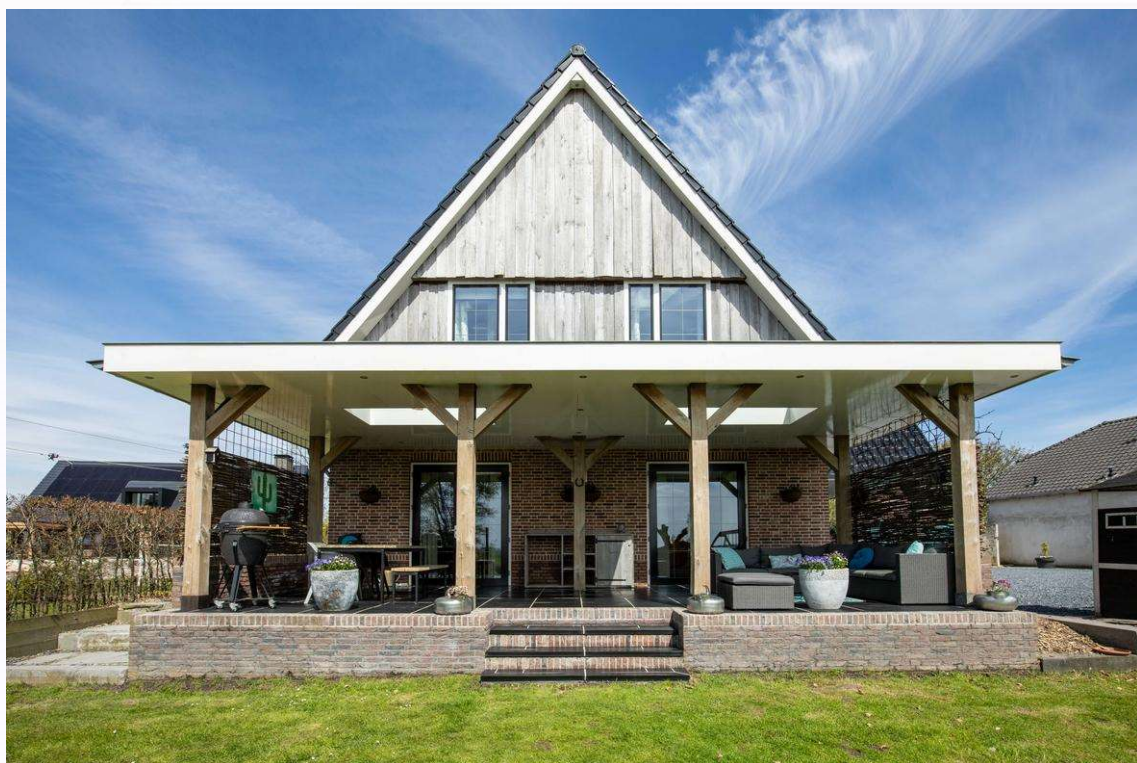
GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

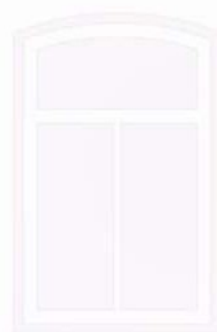
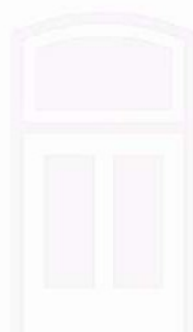
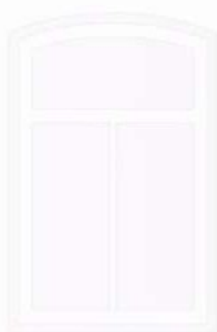
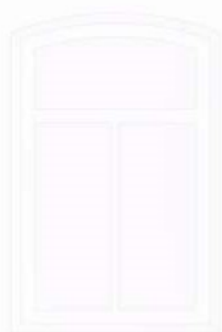
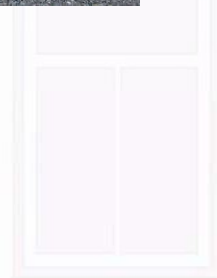
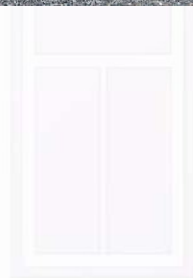
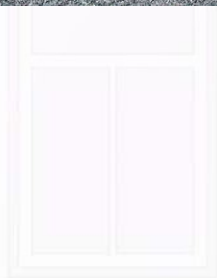
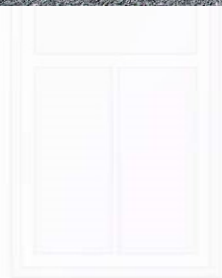
MAKELAARDIJ





GEIJSEL

MAKELAARDIJ





GEIJSEL

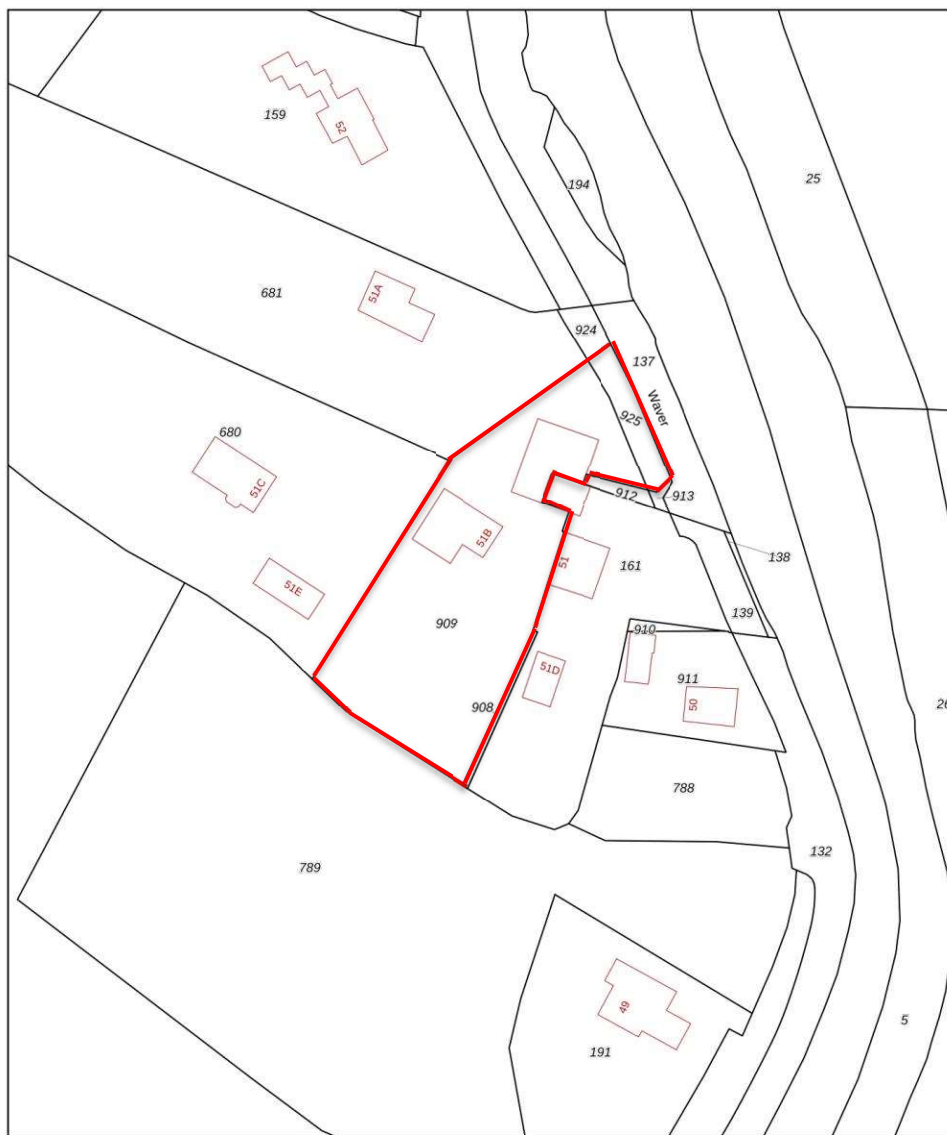
MAKELAARDIJ

Kadaster



Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ouder-Amstel	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 909	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 4 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

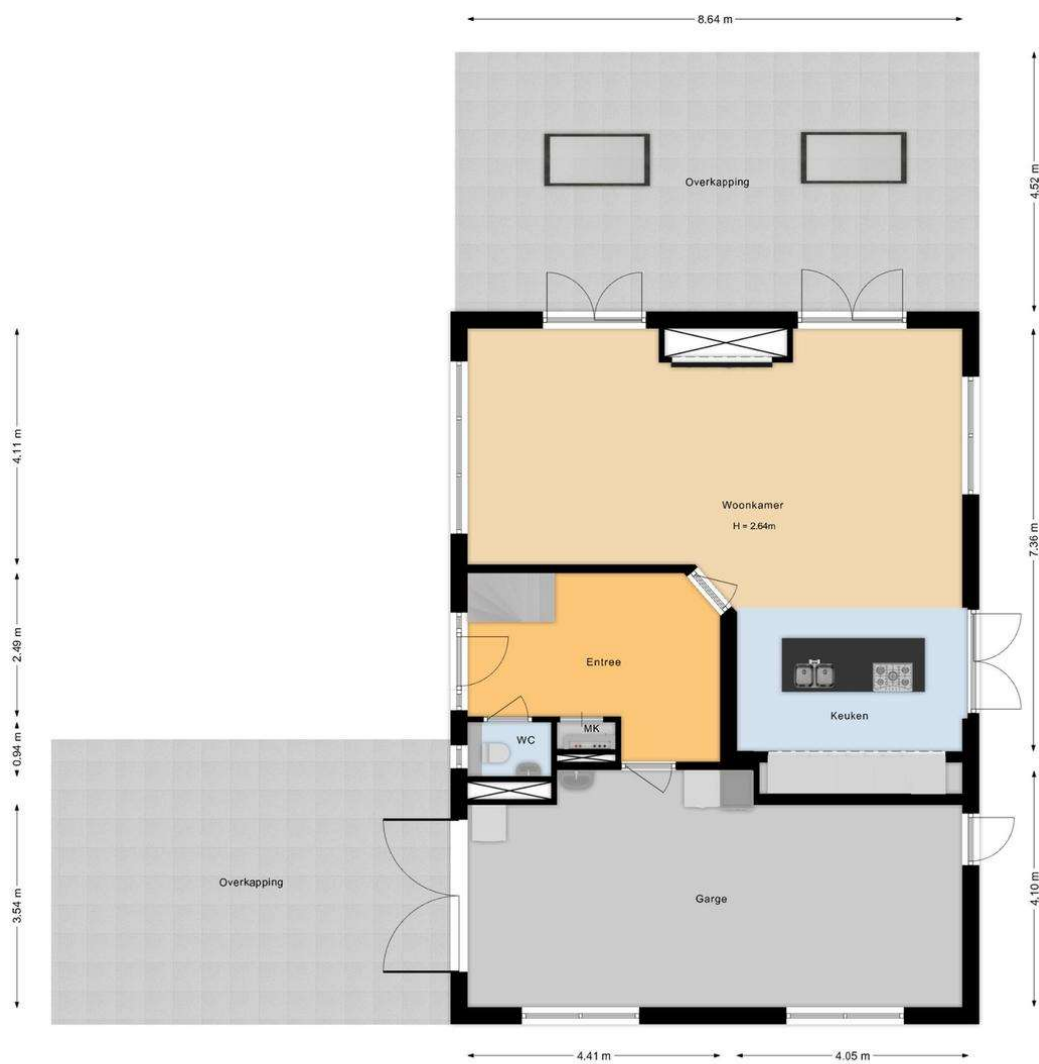
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Plattegrond



Waver 51B Ouderkerk aan de Amstel
Begane grond



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

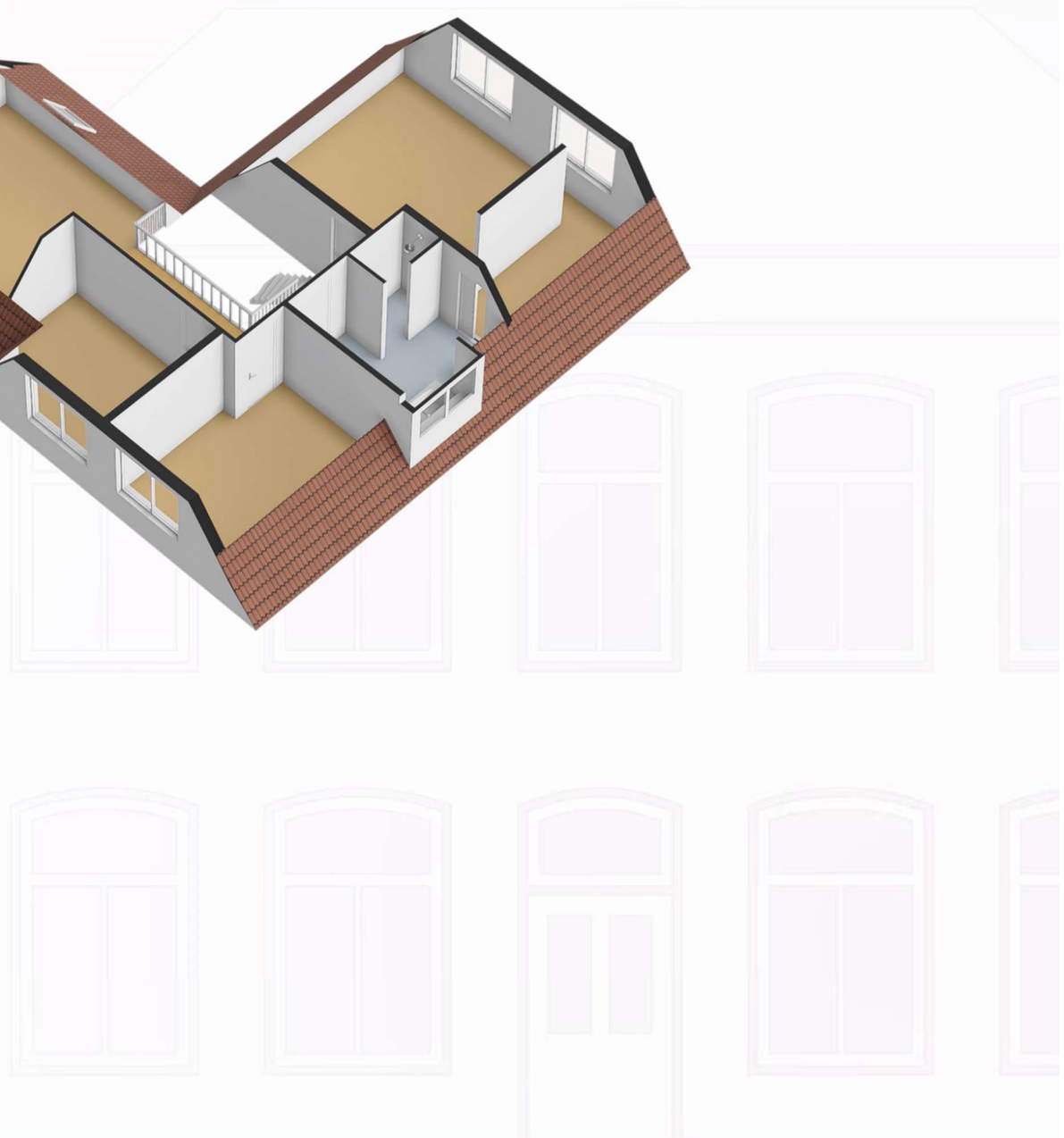


Waver 51B, Oudekerk aan de Amstel
1e Verdieping



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

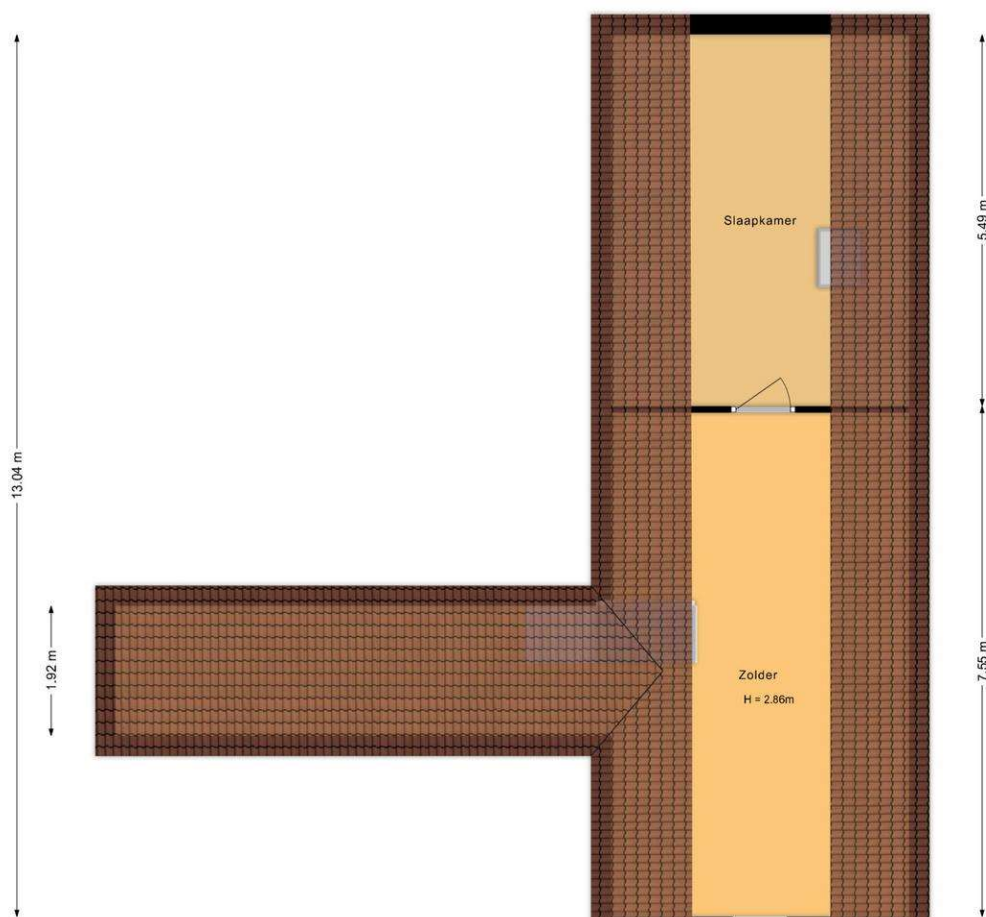
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

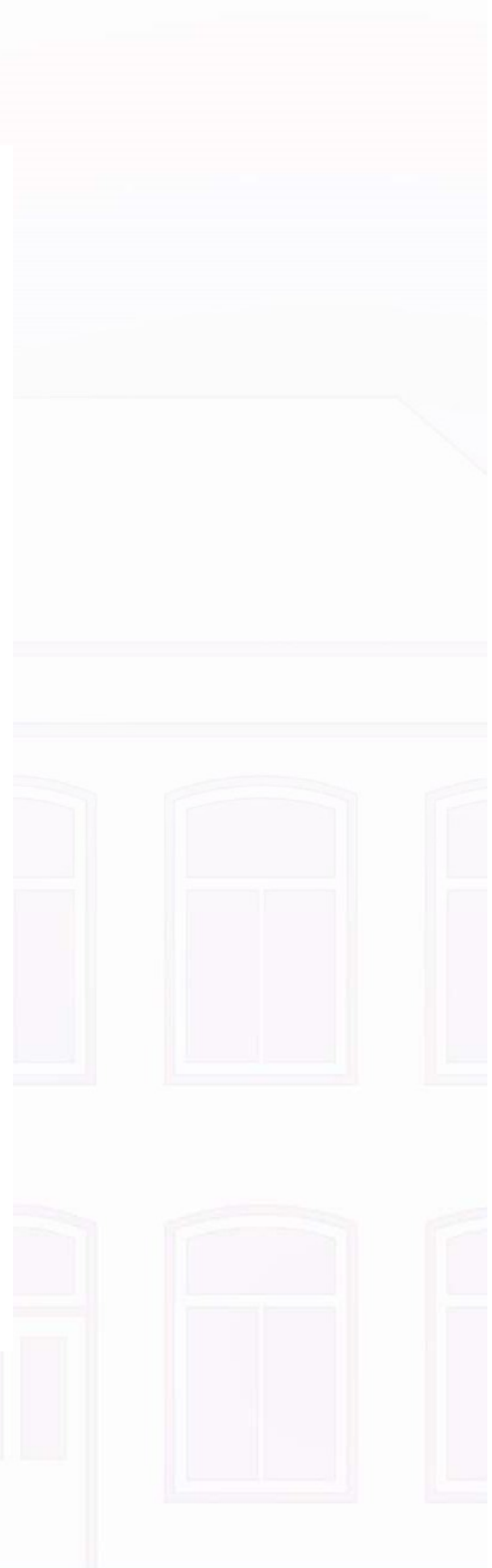


Waver 51B, Ouderkerk aan de Amstel
2e Verdieping



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

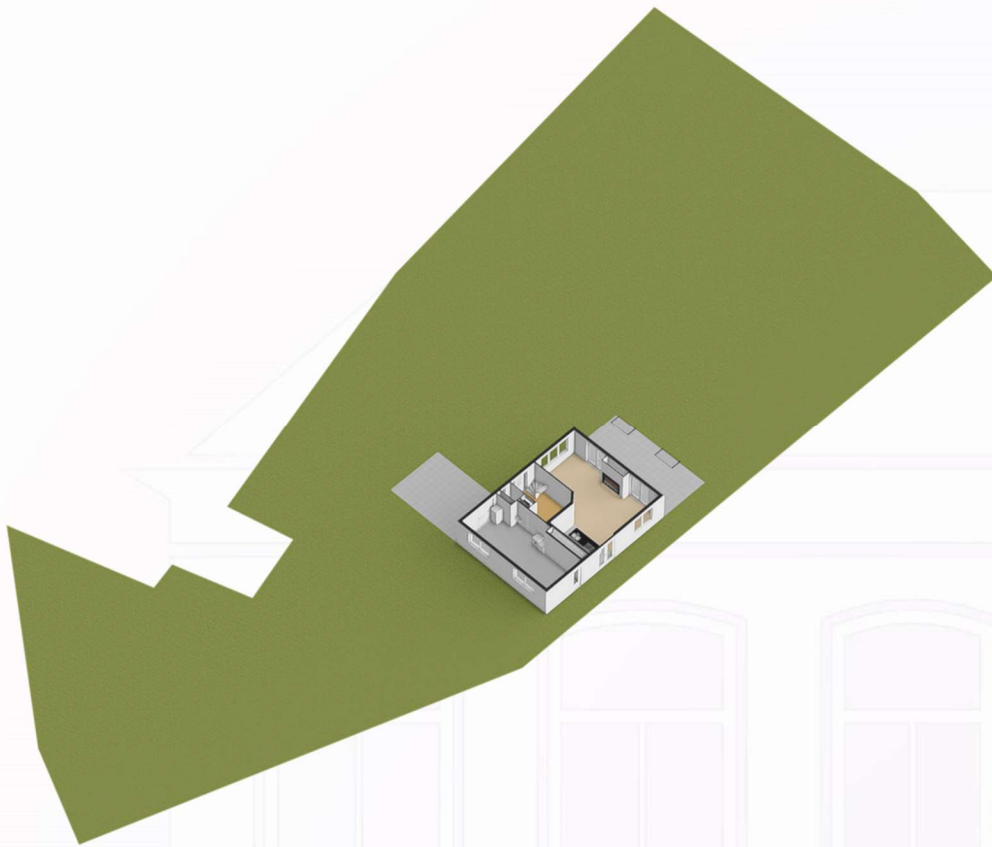




GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Plattegrond



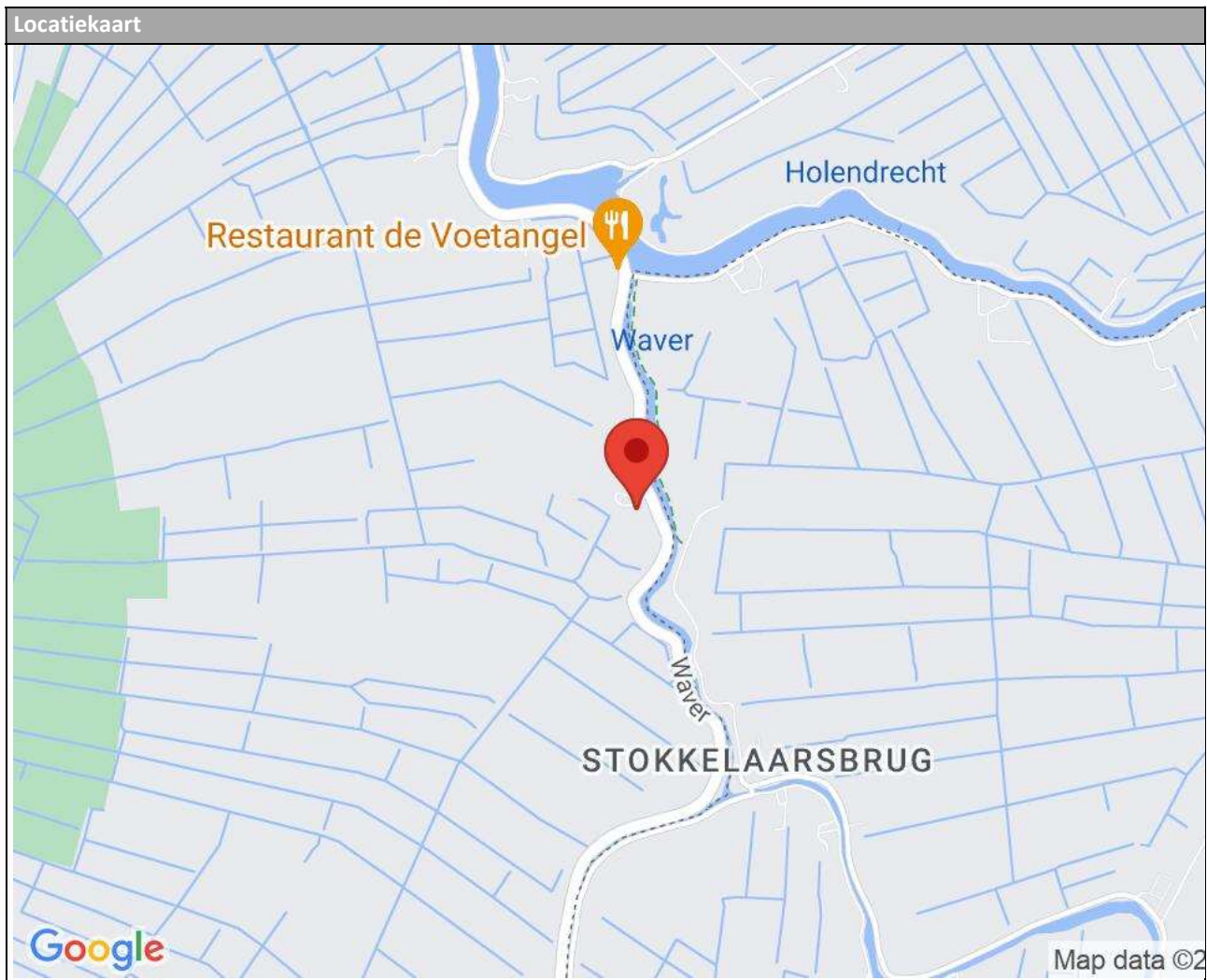


GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Waver 51 B
Postcode / plaats	1191 KJ Ouderkerk Aan De Amstel
Provincie	Noord-Holland





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Wonen in Ouderkerk aan de Amstel

Ouderkerk aan de Amstel ligt op korte afstand van Amsterdam en Amstelveen, doch door de landelijke ligging is het hier heerlijk rustig wonen. Er zijn diverse recreatiemogelijkheden aanwezig zoals de Ouderkerkerplas, Amstel en onze prachtige Ronde hoep. Ook beschikt Ouderkerk aan de Amstel over gezellige restaurants zoals de sinds kort gevestigde horecagelegenheid 'Aan de Plas'. Met de fiets maar ook via de snelwegen A9, A10 en A2 en met de supersnelle bus van en naar Amsterdam–Arena -Schiphol bent u zo in het centrum van Amsterdam. De nabije historische dorpskern met allerhande winkels en horeca nodigt bijzonder uit.

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 9,6. 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.



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

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.