



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ



## Dorpsstraat 17 Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 625.000,- 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)



## Dorpsstraat 17 Ouderkerk aan de Amstel

Midden in het historische- en gezellige centrum van Ouderkerk aan de Amstel gelegen, verrassend diep historisch pand bestaande uit een bedrijfsruimte op de begane grond en een boven gelegen woning. De bedrijfsruimte is sinds 2002 in gebruik als bloemenzaak. De bovenwoning staat leeg en is vrij van huur en gebruik.

Bovenwoning vrij van huur en gebruik: 112 m<sup>2</sup> woonoppervlakte  
Bedrijfsruimte verhuurd: 123 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlakte

### **Indeling:**

#### **Winkel/bedrijfsruimte:**

Via de ingang aan de voorzijde van het pand bereikt men de ruime winkelruimte met groot etalage raam, winkel, balie en werkruimte. Achterin het pand is er een grote ruimte voor opslag, technische ruimte en toiletruimte. De interne trap naar boven is thans niet meer in gebruik.

**Bovenwoning:** via de zij ingang (bereikbaar door middel van een steeg, recht van overpad) eigen entree naar de grote bovenwoning (112 m<sup>2</sup>). De bovenwoning bestaat uit een woonkamer met open keuken en een separaat toilet. De woonkamer beschikt aan de voorzijde over 3 grote ramen; vanuit de woonkamer uitzicht op de gezellige Dorpsstraat van Ouderkerk aan de Amstel. Bovendien heeft het diepe pand een grote ruimte, gelegen in het midden van de bovenwoning. Deze ruimte is voorzien van een dakkapel. De bovenwoning beschikt over een badkamer voorzien van ligbad annex douche, een wastafel en tweede toilet. Daarnaast bevindt zich een slaapkamer aan de achterzijde. De bovenwoning is met weinig inspanningen maar met een aantal verbeteringen esthetisch snel verhuurbaar.

### **Bijzonderheden:**

- Mogelijkheid tot juridische splitsing van bedrijfs-/winkelruimtes en bovenwoning na enige bouwkundige aanpassingen en na aanvraag splitsingsvergunning;
- Het pand kent een zekere mate van scheefstand welke al langere tijd stabiel is. De type fundering is onbekend (bouwdossier aanwezig);
- Beschermd dorpsgezicht;
- Bestemmingsplan centrum geeft mogelijkheid tot verschillende gebruiksfuncties;
- Dak van het pand is recentelijk geheel geïsoleerd en gerenoveerd;
- Woning beschikt over energielabel E en bedrijfsruimte energielabel G;
- Niet bewonersclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing.





# GEIJSEL

---

## MAKELAARDIJ

### **Ligging:**

Top locatie in het centrum van Ouderkerk aan de Amstel midden in de oude dorpskern. Voldoende parkeergelegenheid (vrij parkeren) in de directe omgeving (blauwe zone). De Dorpsstraat kenmerkt zich als centrum met voorzieningen zoals winkels, kantoorpanden en cafés, maar ook woningen en bedrijfsruimten. De gezellige winkeltjes, restaurants en sportaccommodaties liggen allen op loop-/fietsafstand. Ook zijn de basisscholen Jan Hekman, Kofschip en de Amstelschool op fiets- en loopafstand. Amsterdam is binnen 15 minuten per fiets te bereiken of door middel van een goede busverbinding richting Amsterdam Zuidoost. De bus 300 brengt u met een kwartier naar Amstelveen centrum, met een half uur naar Schiphol en met 7 minuten naar Bijlmer Arena; vanaf station Bijlmer Arena gaan er verschillende treinen en metro's. 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. Johan Cruijff ArenA, Ziggo Dome, Afas Live en filmtheater Pathé liggen op fietsafstand.

**Vraagprijs € 625.000,- kosten koper**





# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Bedrijfsruimte en bovenwoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1925

Maten object	
<b>Inhoud woning</b>	901 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie bovenwoning</b>	112 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte bedrijfswoning</b>	123 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Bijzonderheden</b>	Beschermd dorpsgezicht, winkelruimte verhuurd

Energie	
<b>Energielabel bovenwoning</b>	E
<b>Energielabel bedrijfsruimte</b>	G
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel (bovenruimte), airconditioning (beneden)
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Gas gestookt combiketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Geen tuin



# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

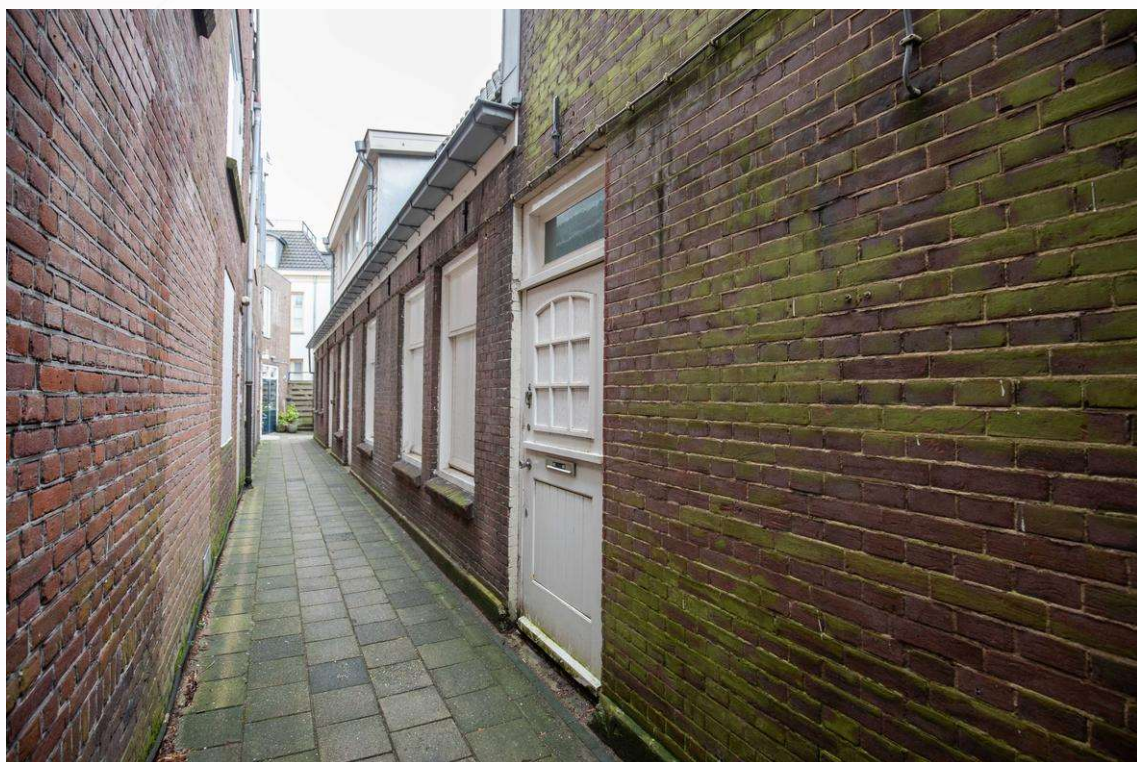






# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

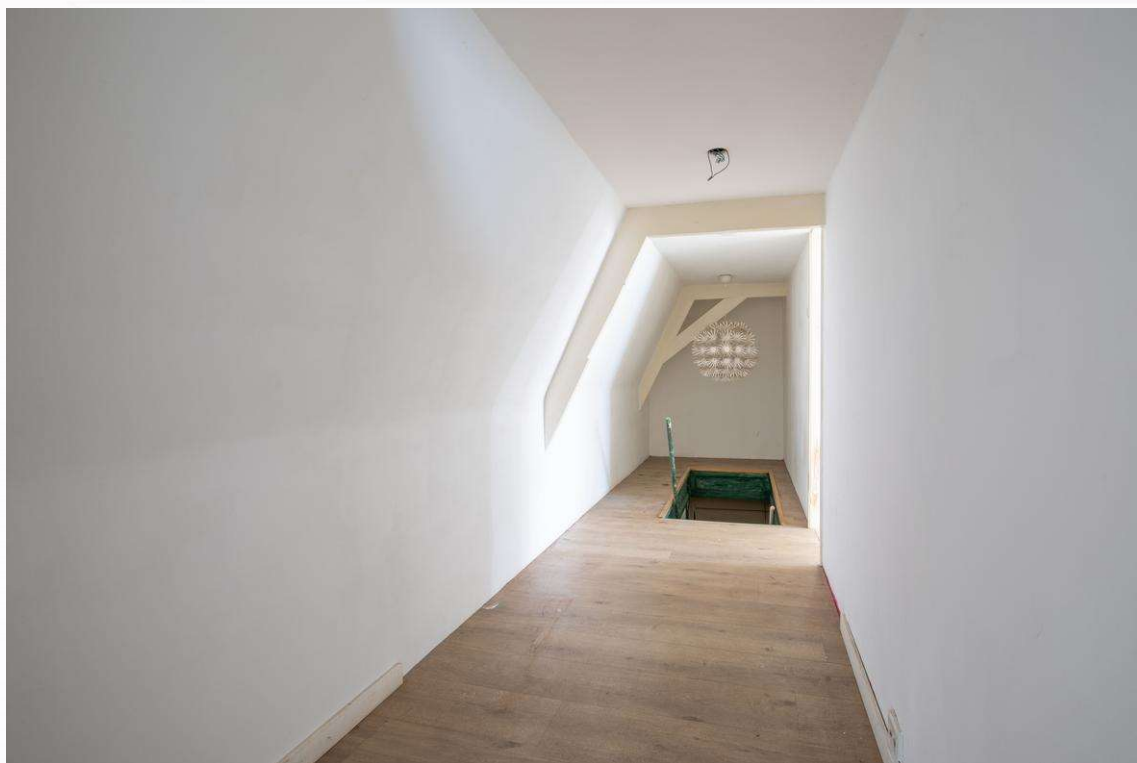
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ



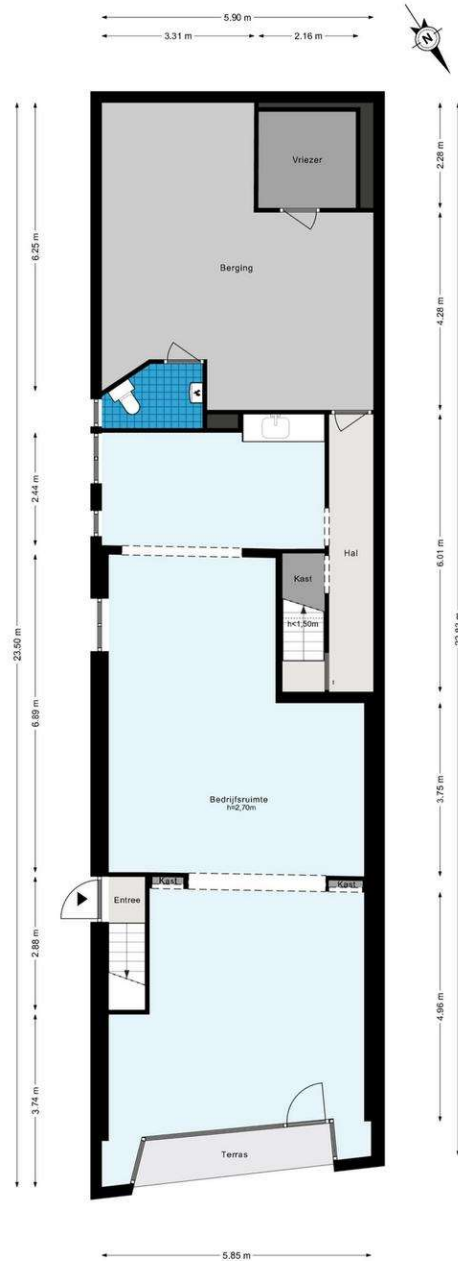




# GEIJSEL MAKELAARDIJ

## Plattegrond

Dorpsstraat 17-01 - Ouderkerk aan de Amstel  
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

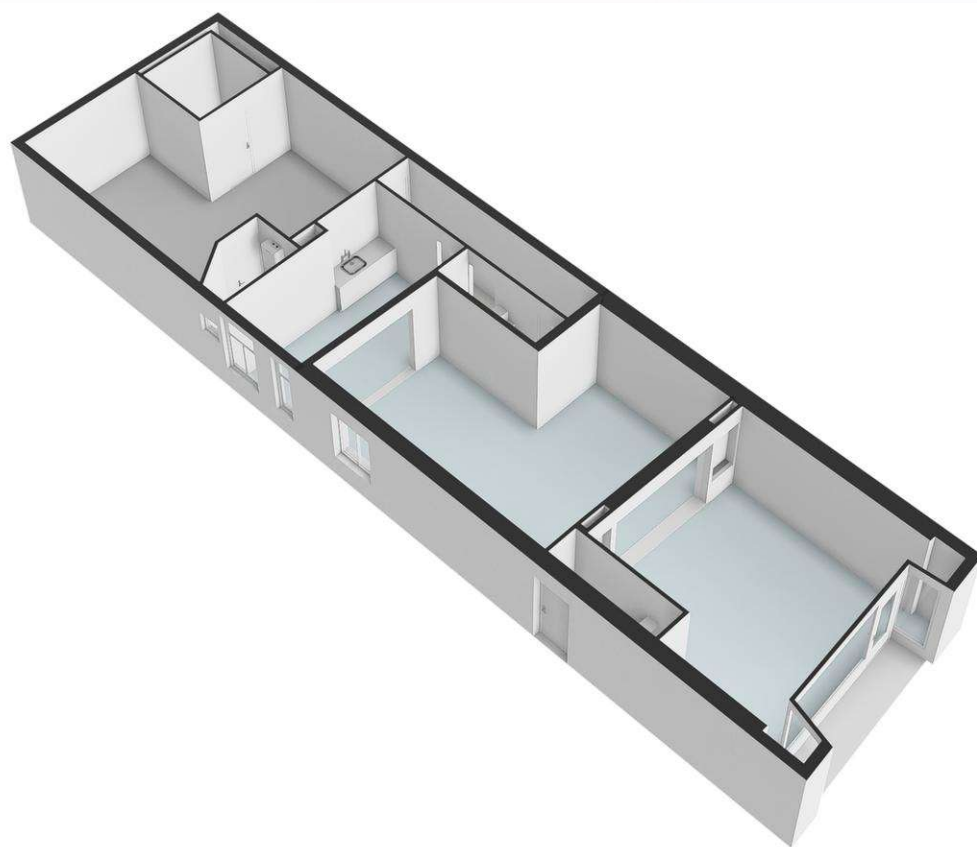






**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

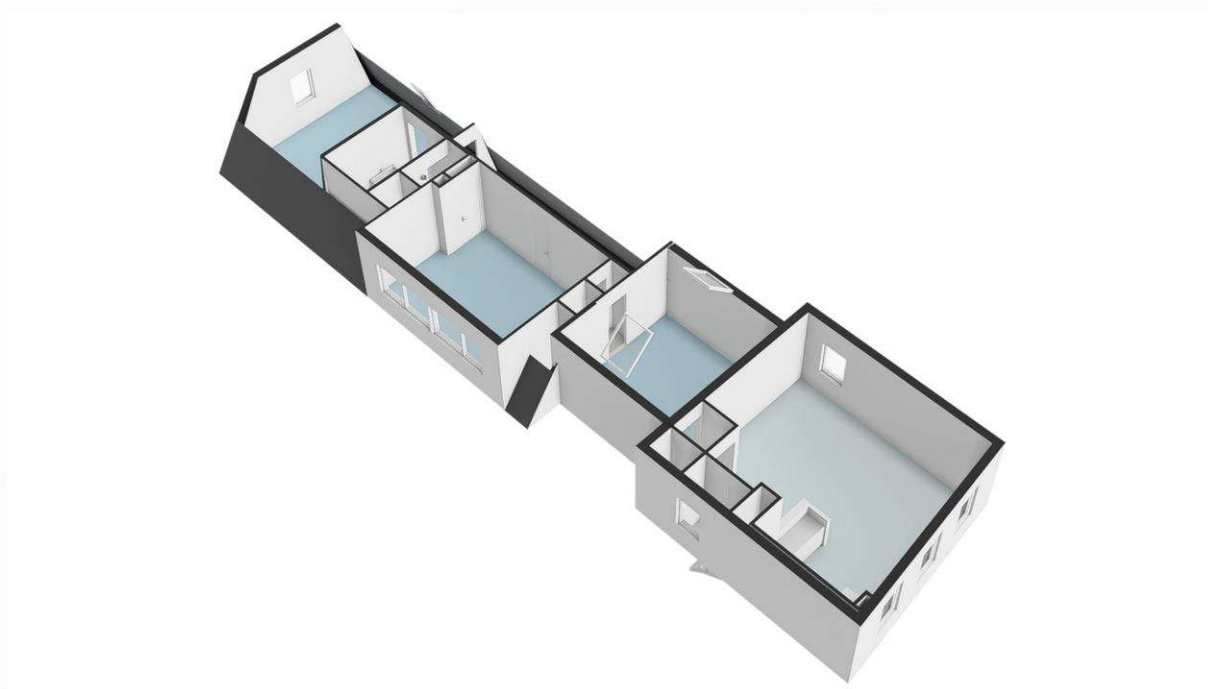
## Plattegrond





**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond







# GEIJSEL MAKELAARDIJ

## Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ouder-Amstel	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4585	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwung		

Voor een eerslijdend uittreksel, geleverd op 17 januari 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.

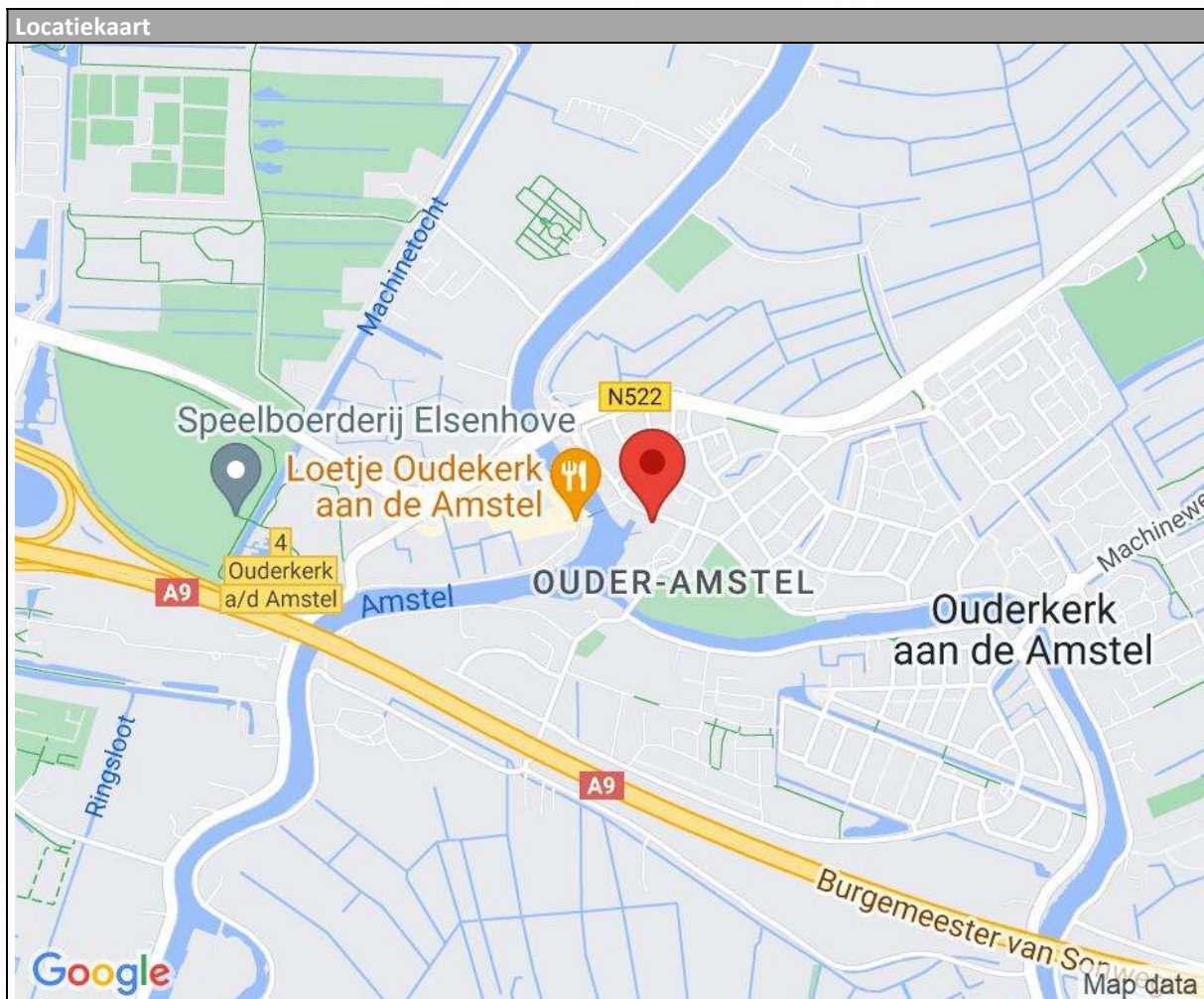


# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Locatie

Adres gegevens	
Adres	Dorpsstraat 17
Postcode / plaats	1191 BH 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 mededelen 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.