



Hoofdenburg 53, 1191 NB Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 650.000,00 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



Hoofdenburg 53, 1191 NB Ouderkerk aan de Amstel

Verrassend ruime **hoekwoning** met parkeerplaats op eigen terrein, zijkamer en een heerlijke gemiddeld 12 meter brede en diepe tuin grenzend aan een sierwater en omringd door groen, centraal gelegen in de rustige, kindvriendelijke woonwijk Hoofdenburg, op loopafstand van recreatiegebied Ouderkerkerplas.

Woonoppervlakte inclusief serre 142 m², perceeloppervlakte 293 m². Bouwjaar 1982, oplevering kan spoedig.

Indeling:

begane grond:

voortuin met parkeren op eigen terrein, stenen berging (6m²) aan de voorzijde (dak circa 2005 vervangen). entree, toilet met fonteintje, meterkast (modern en uitgebreid), toegang tot woonkamer met open keuken. De keuken ligt aan de voorzijde van de woning en heeft diverse vernieuwde inbouwapparatuur. De woonkamer met houten parketvloer heeft een trapkast, een open haard en geeft toegang tot de brede en diepe achtertuin.

Vanuit de gang is eveneens de zijkamer met dakkoepel toegankelijk welke breed uitwaaiert naar de achterzijde. Middels deur geeft deze kamer toegang tot de geklimatiseerde serre (middels radiator en elektrische vloerverwarming). Deze in kunststof uitgevoerde serre geeft middels een schuifpui toegang tot de achtertuin. Door deze kamer aan de zijkant is er een enorme uitbouwpotentie ontstaan aan de achterzijde van de woning alsmede op deze thans aanwezige zij-uitbouw.

Eerste verdieping:

overloop, drie slaapkamers en een badkamer. De 2 slaapkamers aan de voorzijde hebben een dakkapel welke in 1995 is geplaatst. De badkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een douchehoek, dubbele wastafel, separate meubel en toilet.

Zolderverdieping:

overloop, berging aan de voorzijde met veluxdakraam, grote kamer met veluxdakraam aan de voorzijde alsmede een dakkapel aan de achterzijde. Separate kamer met dakkapel aan de achterzijde voorzien van de cv installatie (Atag, 2013) en aansluitingen voor de wasmachine/droger. Achter de knieschotten is er op deze verdieping veel bergruimte alsmede de mechanische ventilatie.

Tuin:

Omdat het perceel uitwaaiert is de tuin achterin bijna 15 meter breed. De tuin is circa 12 meter diep kent twee terrassen waarvan 1 aan het water, een houten schuur en twee toegangen tot de woning. Ondanks dat de tuin op het noorden ligt is deze bijzonder zonnig doordat de zon over de woning heen gaat. De zichtlijnen, privacy, het sierwater en al het groen rondom de achtertuin maakt dit een zeer geliefde plek.

Bijzonderheden:

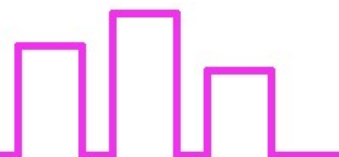
- 6 kamers waarvan thans 4 slaapkamers;
- Het is mogelijk om de woning vergunningsvrij aan de achterzijde uit te bouwen en op de thans aanwezige uitbouw met vergunning;
- Er zijn reeds palen aanwezig aan de achterzijde bij het terrasgedeelte;
- Ruime achtertuin grenzend aan sierwater;
- Eigen oprit, ideaal voor een elektrische auto;
- Warm water en centrale verwarming middel c.v.-installatie (Atag, 2013);
- Open haard in de woonkamer;
- Diverse rolluiken alsmede horren voor als achter aanwezig;
- Energielabel C
- Niet-bewoners, ouderdoms- en asbestclausule van toepassing;
- Verkoper neemt een ontbindende voorwaarden op in de koopovereenkomst voor toestemming van de kantonrechter ivm beperkte bewindvoering;

Locatie:

Hoofdenburg is een kindvriendelijke wijk in Ouderkerk aan de Amstel welke zeer geschikt is voor kinderen. Er zijn veel speelmogelijkheden en de auto's rijden hier stapvoets. Winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Ouderkerk 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 de Rondehoep. Sinds dit jaar bevindt zich bij de Ouderkerkerplas de gezellige horeca gelegenheid 'Aan de Plas'. Ook beschikt Ouderkerk aan de Amstel over gezellige restaurants, een bakker, aantal supermarkten, kappers en kledingwinkels.

De kindvriendelijke rustige woonbuurt met voldoende parkeergelegenheid is goed gelegen op loop-/fietsafstand van halte openbaar vervoer, winkelcentrum Sluisplein, scholen, crèches en naschoolse opvang, maar ook nabij de historische fraaie en gezellige dorpskern met o.a. winkels en horeca. Ouderkerk aan de Amstel is een ideale uitvalsbasis voor tal van snelwegen (A9, A10 en A2). De Zuidtangent is een supersnelle bus van Amsterdam–Arena via Ouderkerk, Schiphol, Hoofddorp naar Haarlem. Op de fiets bent u in een half uur in het centrum van Amsterdam.

Vraagprijs € 650.000,00 kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1982

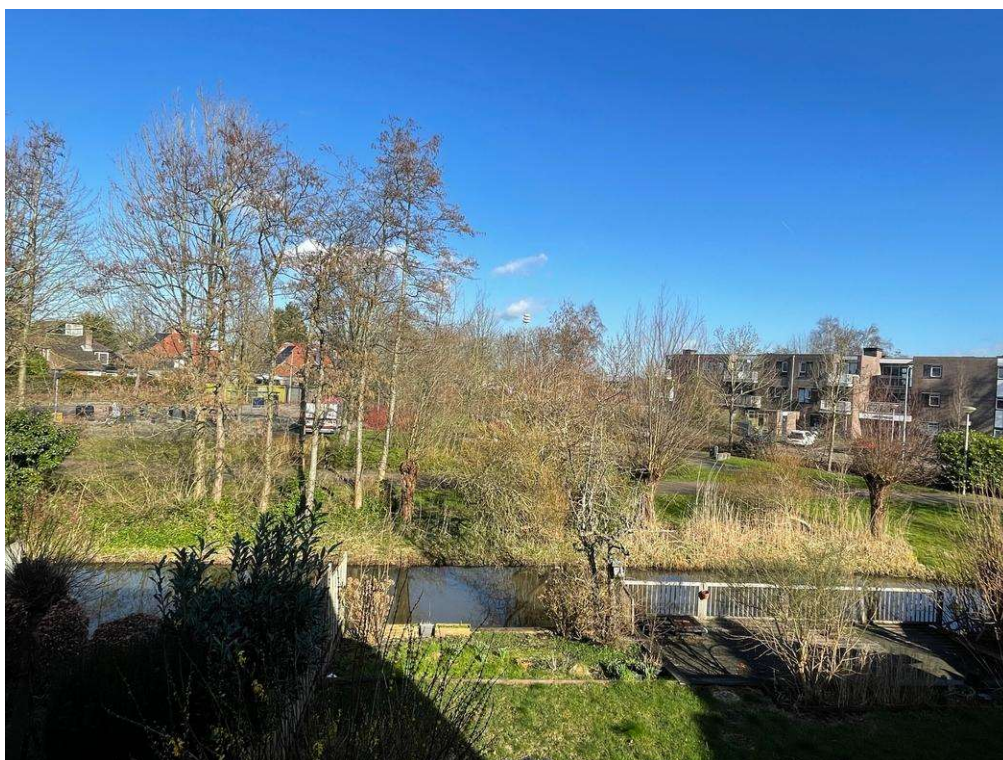
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	500 m ³
Perceel oppervlakte	293 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	142 m ²
Woonkamer	28 m ²

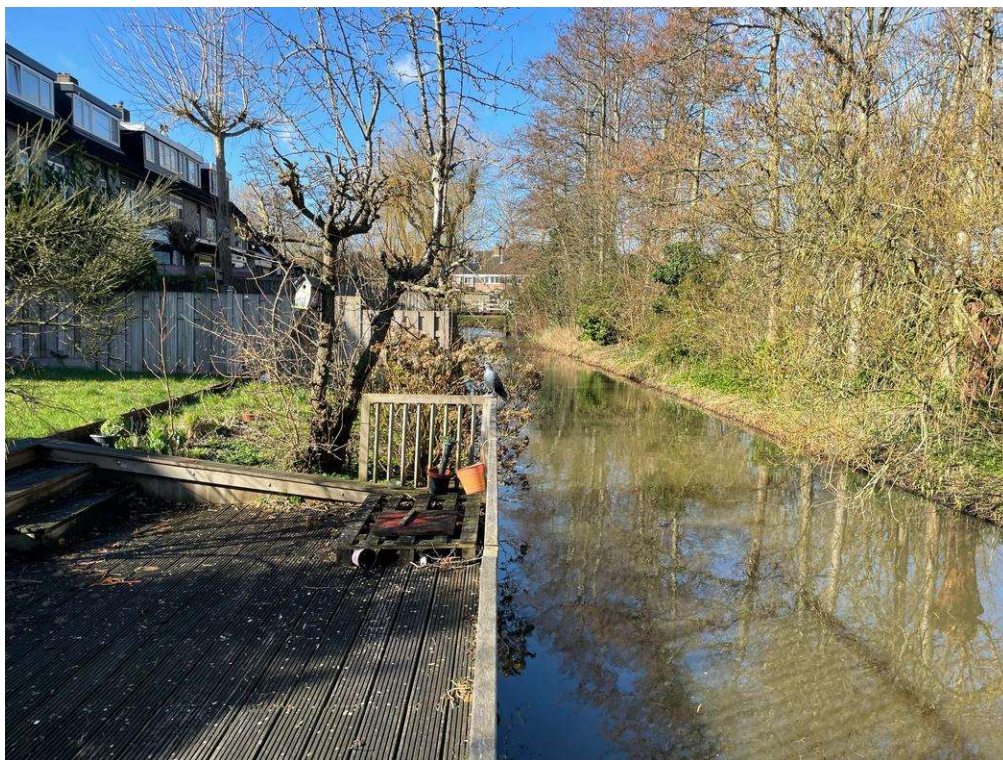
Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

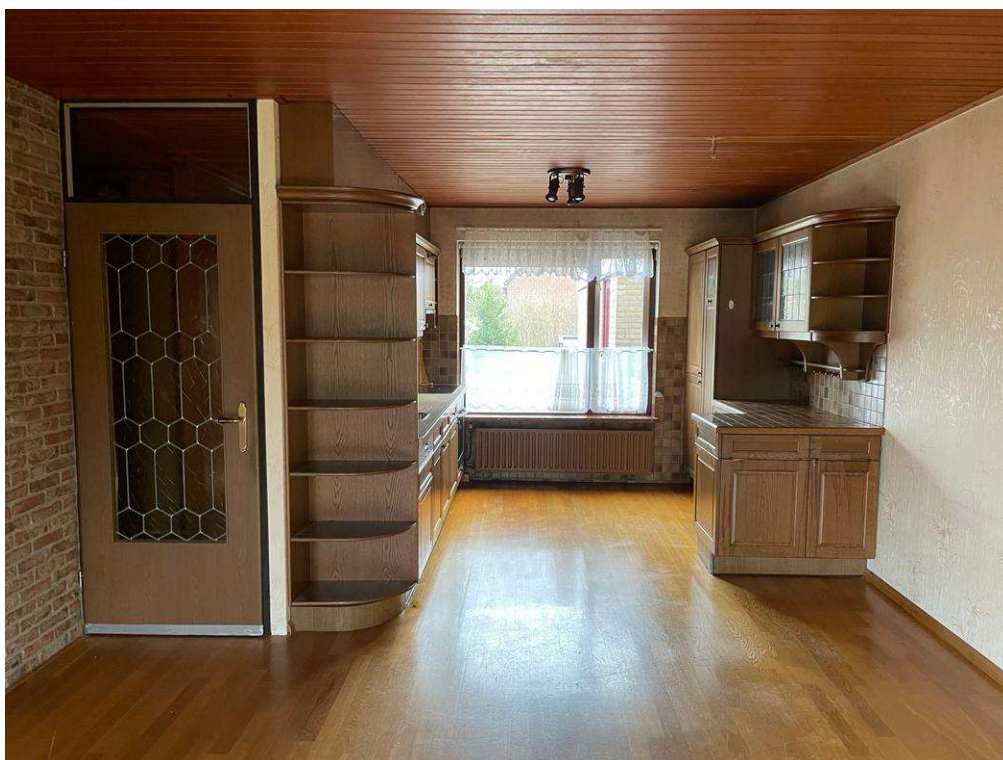
Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Kierdichting
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.200
Tuin breedte (cm)	1.200
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Normaal











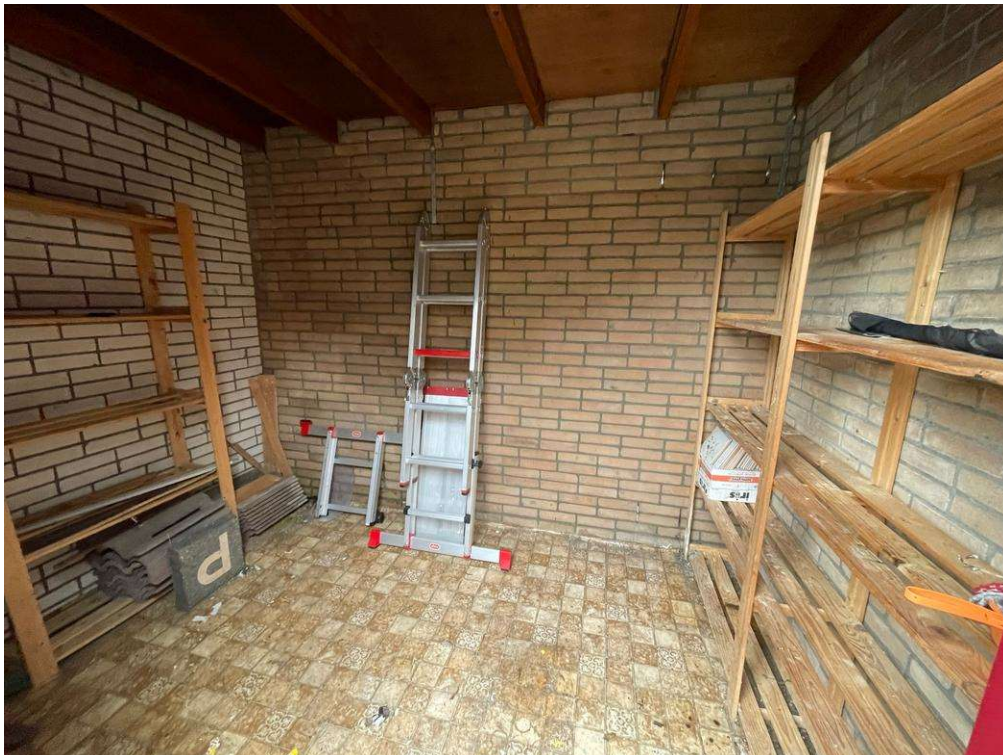






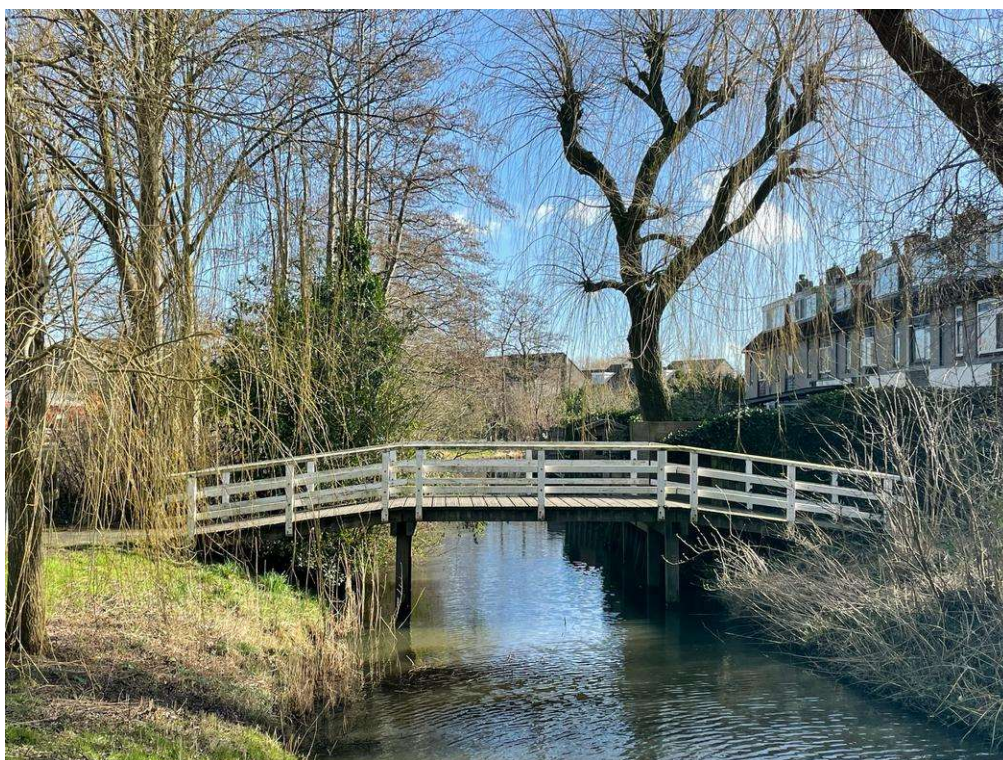














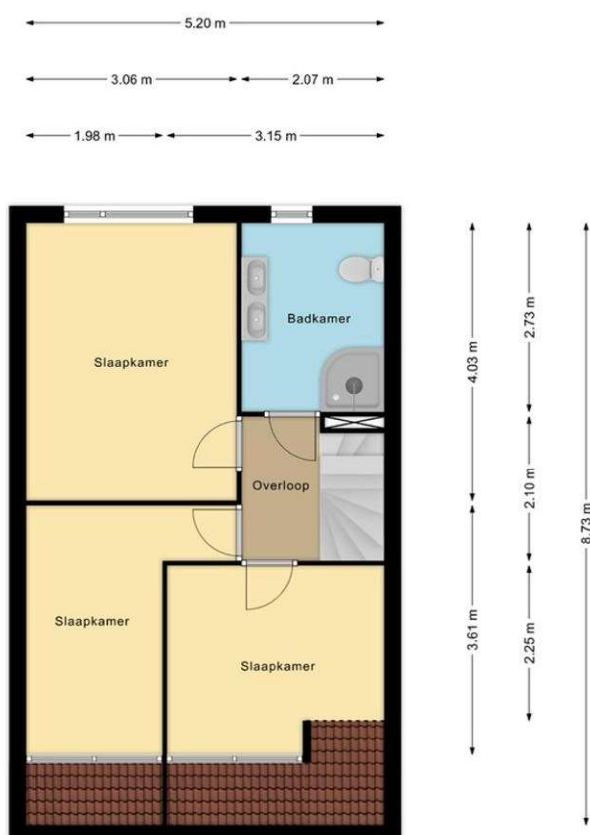
Plattegrond



Begane grond
Hoofdenburg 53 te Ouderkerk aan de Amstel

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

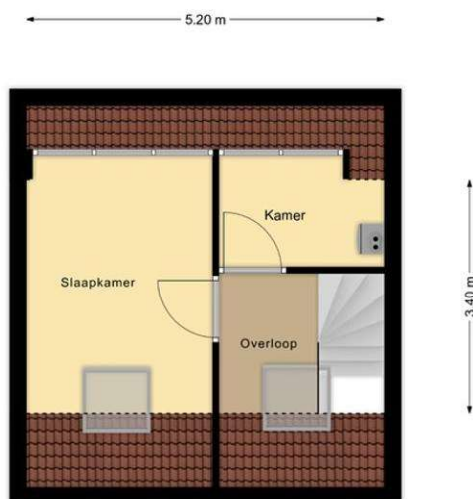
Plattegrond



1e verdieping
Hoofdenburg 53 te Ouderkerk aan de Amstel

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

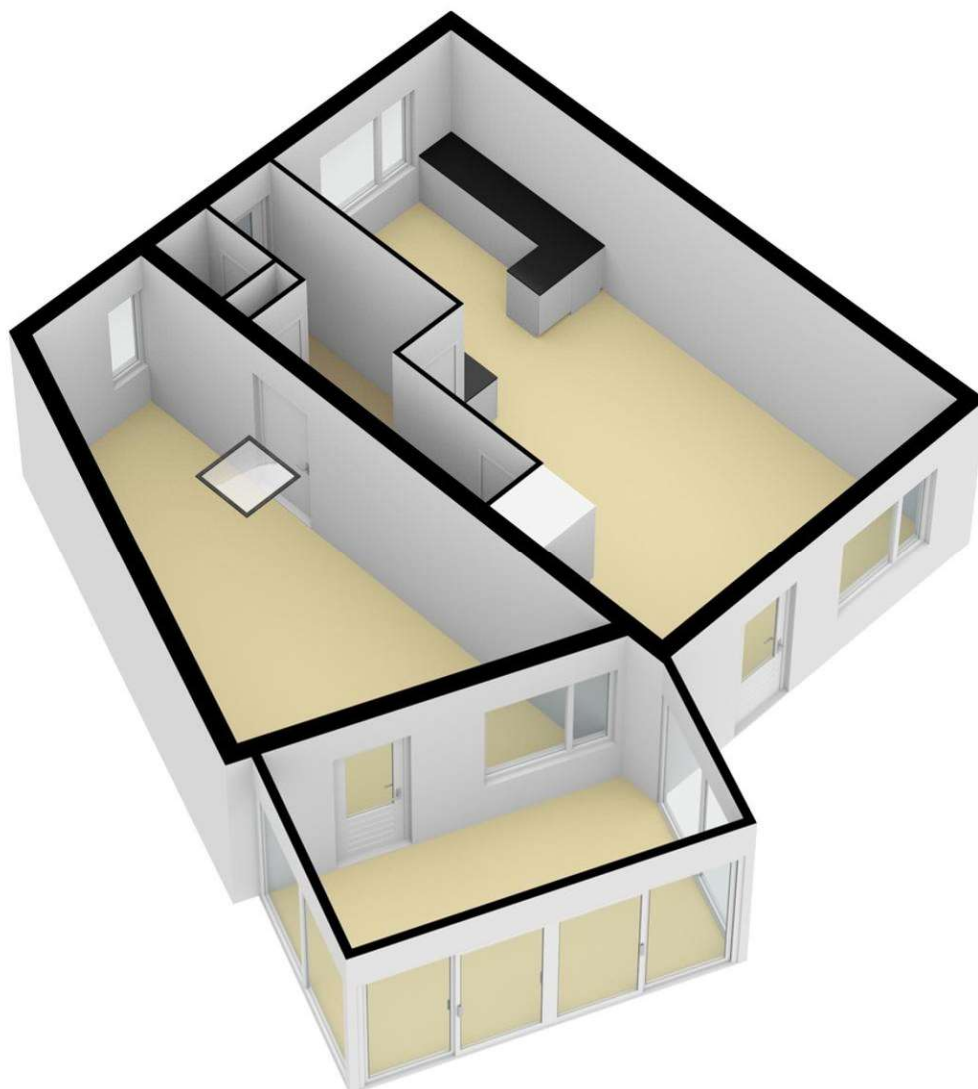
Plattegrond



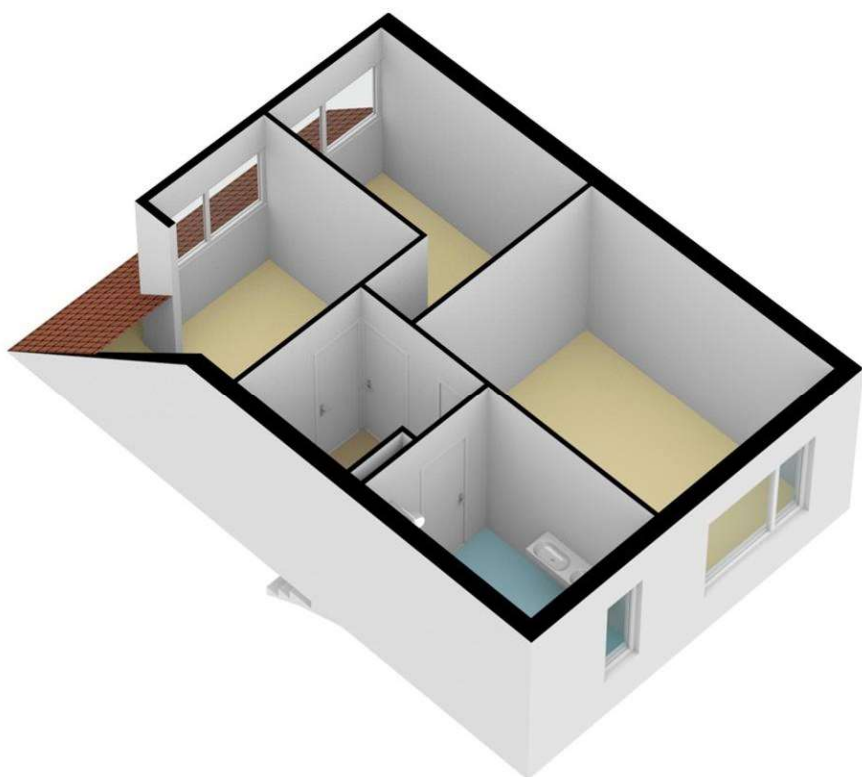
2e verdieping
Hoofdenburg 53 te Ouderkerk aan de Amstel

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

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Hoofdenburg 53
Postcode / plaats	1191 NB Ouderkerk Aan De Amstel
Provincie	Noord-Holland



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoofdenburg53



12345 25 Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ouder-Amstel Sectie D Perceel 1939	kadaster 
--	--	---

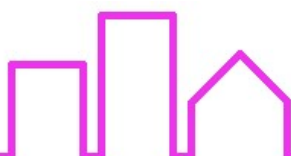
Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 14 februari 2022.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



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.