



## Kerkstraat 29 30 31 - Ouderkerk aan de Amstel

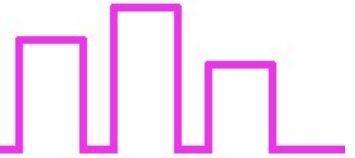
Vraagprijs € 1.450.000,-- kosten koper

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

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E [makelaardij@geijsseltkroon.nl](mailto:makelaardij@geijsseltkroon.nl)

W [geijsseltkroonmakelaardij.nl](http://geijsseltkroonmakelaardij.nl)



## Kerkstraat 29 30 31 - Ouderkerk aan de Amstel

Direct aan 'Het Kampje' midden in het historisch en gezellige centrum van Ouderkerk aan de Amstel gelegen verrassend groot pand bestaande uit 3 zelfstandige ruimtes met diverse aanbouw, uitbouwen, vrijstaande schuren en een diepe tuin grenzend aan rivier de Amstel.

### Het betreft een dubbel woon en dubbel winkelpand:

Nummer 29, een thans verhuurde winkelruimte van circa 124 m<sup>2</sup>

Nummer 30, een thans tijdelijk verhuurd 4 kamerappartement (wordt leeg en ontruimd opgeleverd) van circa 94 m<sup>2</sup> met diepe tuin (circa 40 meter diep) grenzend aan rivier de Amstel

Nummer 31, een thans verhuurde winkelruimte (circa 112 m<sup>2</sup>) met tuin alsmede een bovengelegen woning (circa 86 m<sup>2</sup>)

**Totaal circa 416 m<sup>2</sup> aan vloeroppervlakte, circa 700 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte**, achterom via recht van overpad, bouwjaar circa 1900, diverse verbouwingen door de jaren heen. Tekeningen beschikbaar van 1987 en 1991. 4 energielabels (2 bedrijfsruimtes ieder A+, 2 woningen (G en F) aanwezig).

### Indeling nummer 29:

Momenteel verhuurd aan 'De Gemakswinkel aan de Amstel', ruim opgezette winkel van meer dan 20 meter diep. Ingebouwde privé-/ opslagruimte in het midden van het pand. Verwarming via luchtventilatiesysteem, vaste kast en meterkast onder de trap van het bovengelegen appartement.

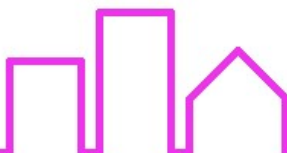
### Indeling nummer 30:

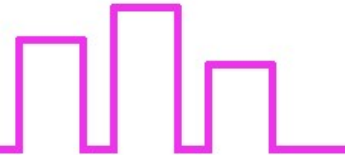
Eigen entree aan de voorzijde in het midden van het pand, overloop met dakraam, vaste kasten voor garderobe, toiletruimte met fonteintje, woonkamer aan de voorzijde met fraai zicht over het Kampje, open haard aanwezig. Twee slaapkamers in het midden van het appartement. Badkamer met wastafel, douche en ligbad.

Open keuken aan de achterzijde gelegen met toegang middels schuifpui tot de achtergelegen terras met stalen trap toegang gevend tot de diepe achtertuin.

Een derde slaapkamer met entresol en vast schuifkastenwand bevindt zich in een mansarde kap aan de achterzijde van het appartement.

Centrale verwarming en warm water via eigen cv installatie (HR, Nefit Proline, 2017)





### **Indeling nummer 31:**

Ingang via winkelruimte aan de voorzijde of via zij-ingang in de poort (recht van overpad). Ruim opgezette winkelruimte, hal met toiletruimte, meterkast en vaste kast, pantry en opslagruimte in verschillende delen met verschillende constructies opgebouwd. De achterzijde heeft een achteruitgang middels een kleine uitbouw.

Eerste verdieping, middels vaste trap wordt het woongedeelte bereikte, overloop met eigen cv installatie, badkamer met wastafel, toilet en douche, voorzijde ruime woonkamer hoekligging met diverse ramen en een lichtkoepel. Open keuken welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur. Aan de achterzijde is het slaapvertrek opgetrokken uit een mansarde kap met drie dakkapellen, diverse inbouwkasten en een klein terras aan de achterzijde.

### **Tuinen:**

Middels een recht van overpad via een afgesloten hekwerk bereikt men de tuin van nummer 31 (eveneens recht van overpad tbv nummer 30). Deze tuin is in eenvoudig betegelde en omheinde staat. Via een loopdeur wordt de tuin van het bovenappertement (nr. 29) bereikt. De tuin is bijzonder diep en kent 2 schuren alsmede diverse overkappingen en grenst aan rivier de Amstel.

### **Bijzonderheden:**

- nummer 29 en 31 zijn verhuurd, meer informatie via de verkopende makelaar verkrijgbaar;
- bouwjaar pand voorzijde circa 1900, achter gedeelte ouder, bouwjaar onbekend;
- ligging in historisch centrum met beschermd dorpsgezicht;
- rustige ligging met veel privacy en groen rondom de woning;
- diepe tuin op het noordwesten grenzen aan rivier de Amstel;
- eigen grond;
- parkeren op het Kampje, deels vrij, deels blauwe zone;
- pand is middels vererving verkregen, derhalve is de niet-bewonersclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule van toepassing.

### **Ligging:**

Ouderkerk aan de Amstel: is een centraal gelegen pittoresk dorp onder de rook van Amsterdam. In het dorp treft u alle winkels voor de dagelijkse boodschappen, diverse basisscholen en een groot aanbod aan (sport-)verenigingen. Voorts staat het dorp bekend vanwege het ruime aanbod aan kwalitatief goede restaurants. Ouderkerk aan de Amstel heeft een goede, filevrije verbinding met Amsterdam, ligt enkele kilometers van het Stadshart van Amstelveen en het Amsterdam Arena gebied, nabij uitvalswegen en heeft goede verbindingen met openbaar vervoer.

**Vraagprijs € 1.450.000,-- kosten koper**



## Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Herenhuis
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	Voorhuis circa 1900, achter gedeelte ouder, bouwjaar onbekend.
Huidig gebruik	Woonruimte

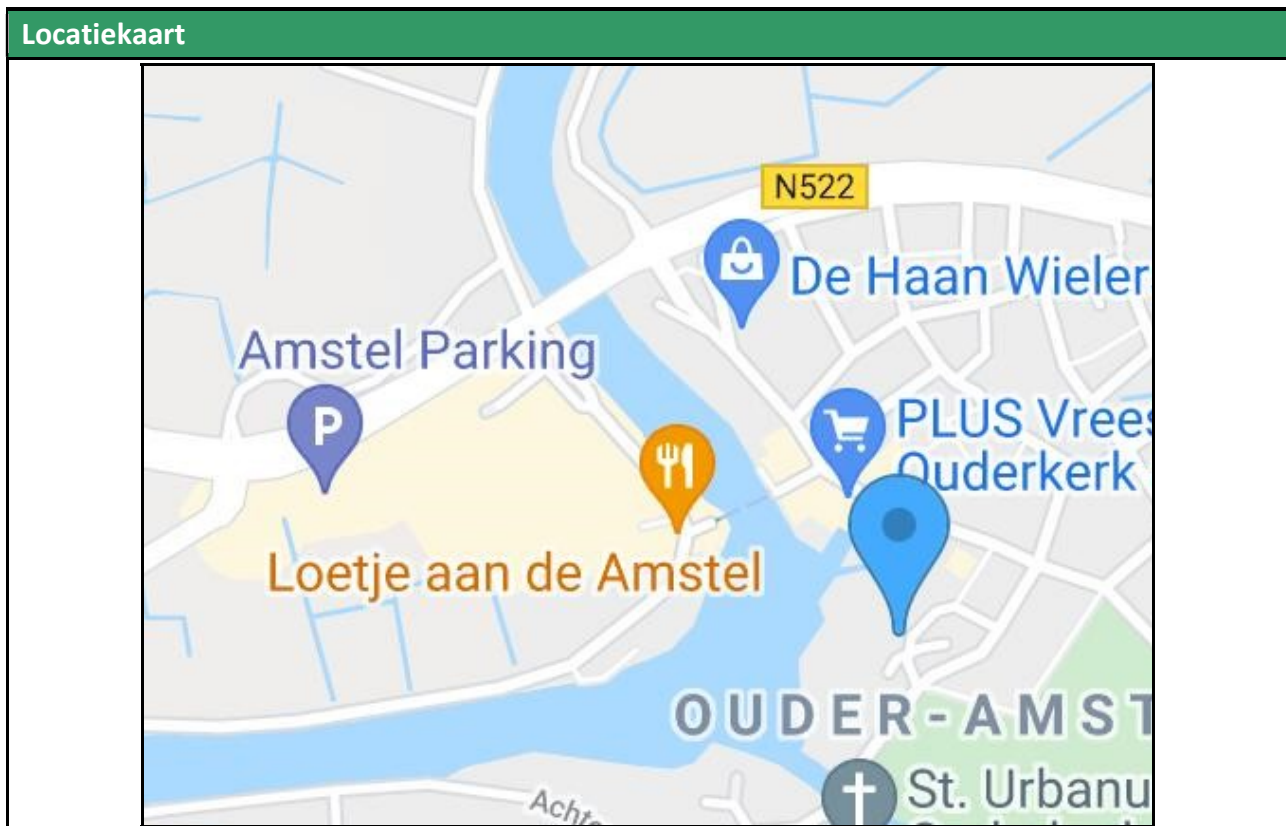
Maten object	
Inhoud	1.100 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	700 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	416 m <sup>2</sup>

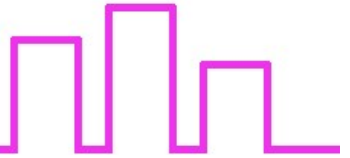
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging, aan vaarwater
Bijzonderheden	n.v.t.
Isolatie	Bedrijfsruimtes energielabel A+ en woning nr 30 F en nr 31 G
Verwarming	Middels 2 gas gestookte combiketels en middels luchtverwarming
Warmwater	Middels 2 gas gestookte combiketels en middels boiler
Garage	Geen garages
Schuur / berging	Vrijstaand steen en hout (2 maal) en diverse overkappingen

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte/lengte	36 m
Tuin breedte	10 m
Ligging	Noord, west
Kwaliteit	Verwaarloosd

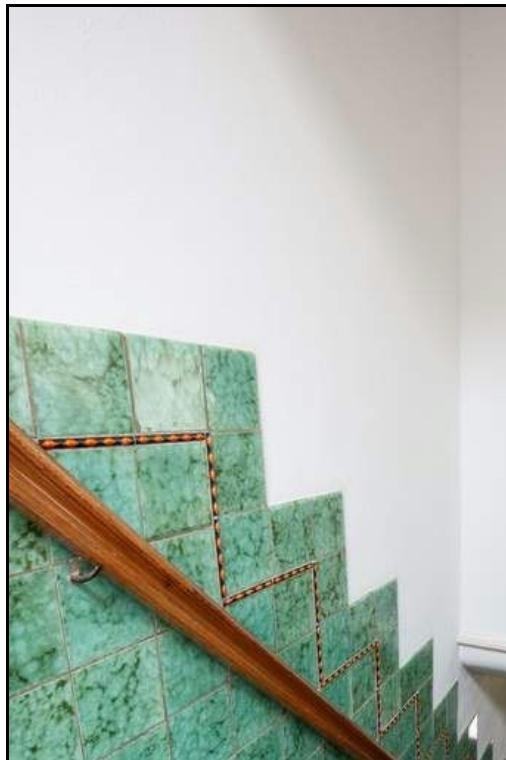
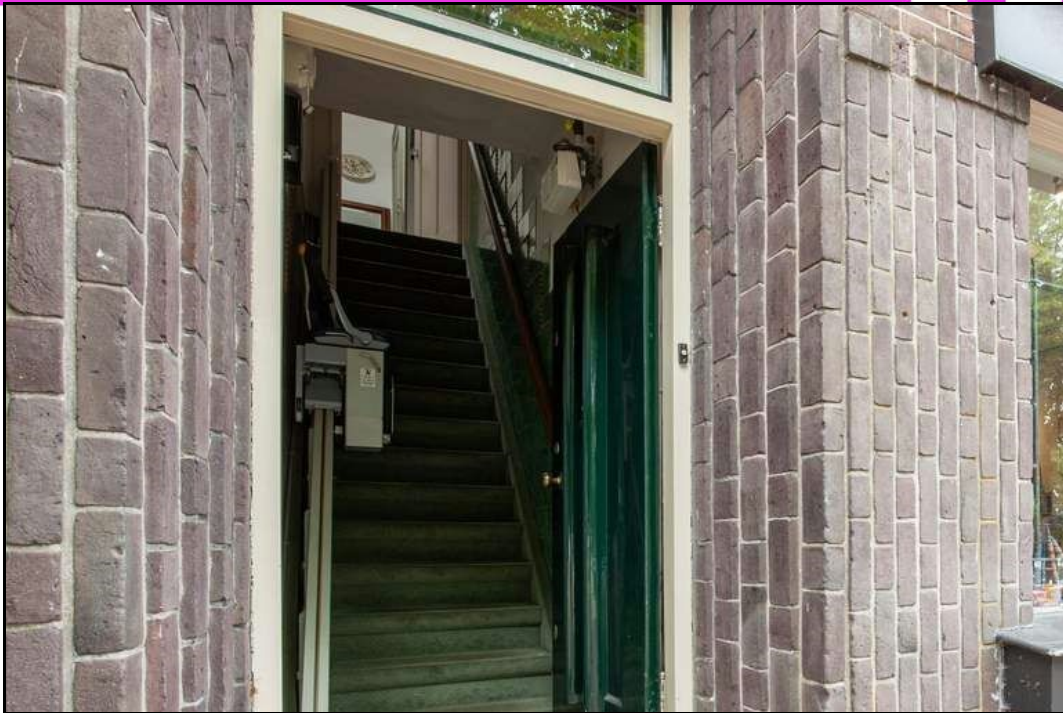
## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kerkstraat 29 30 31
Postcode / plaats	1191 JC Ouderkerk aan de Amstel
Provincie	Noord-Holland





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











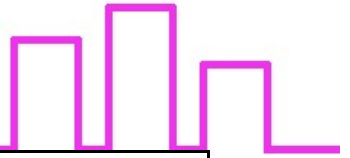


























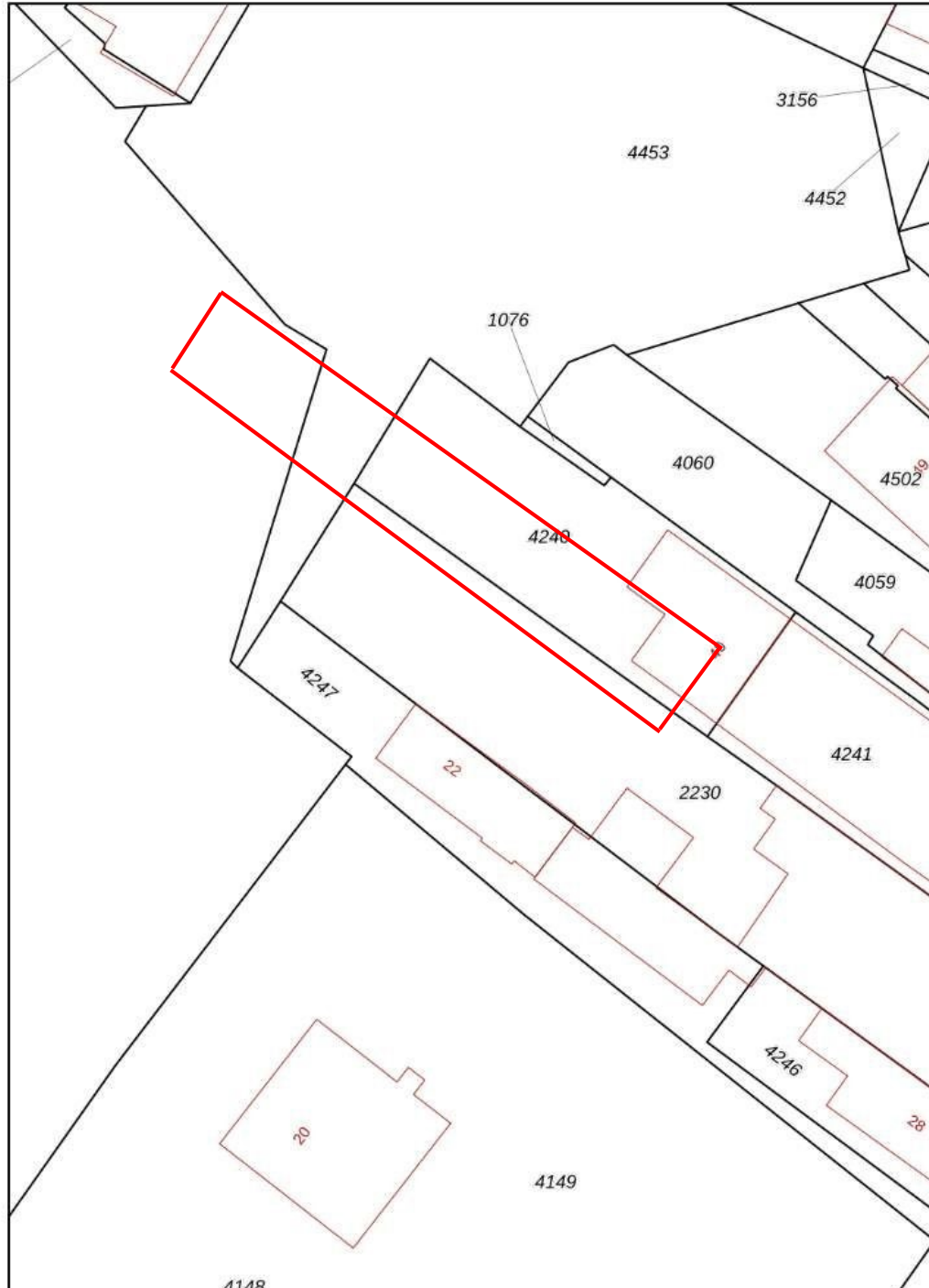


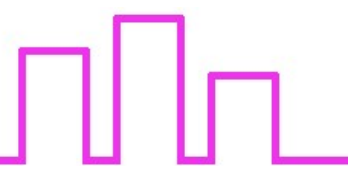




## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart





### Bestemmingsplankaart

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: kerkstraat 29, ouderk

PLANNAAAM OF -NUMMER: [ ]

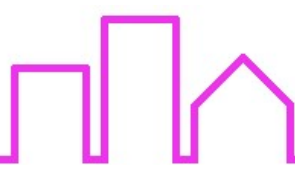
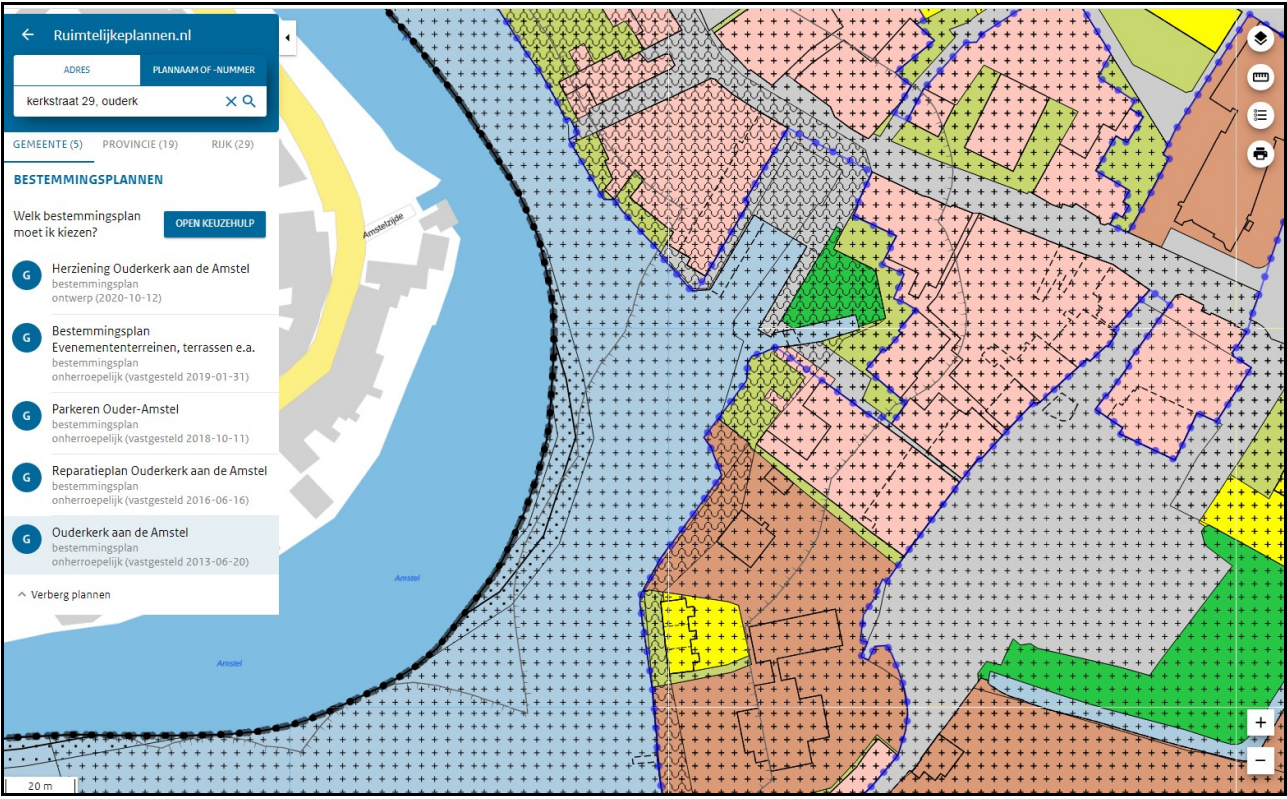
GEMEENTE (5) | PROVINCIE (19) | RIJK (29)

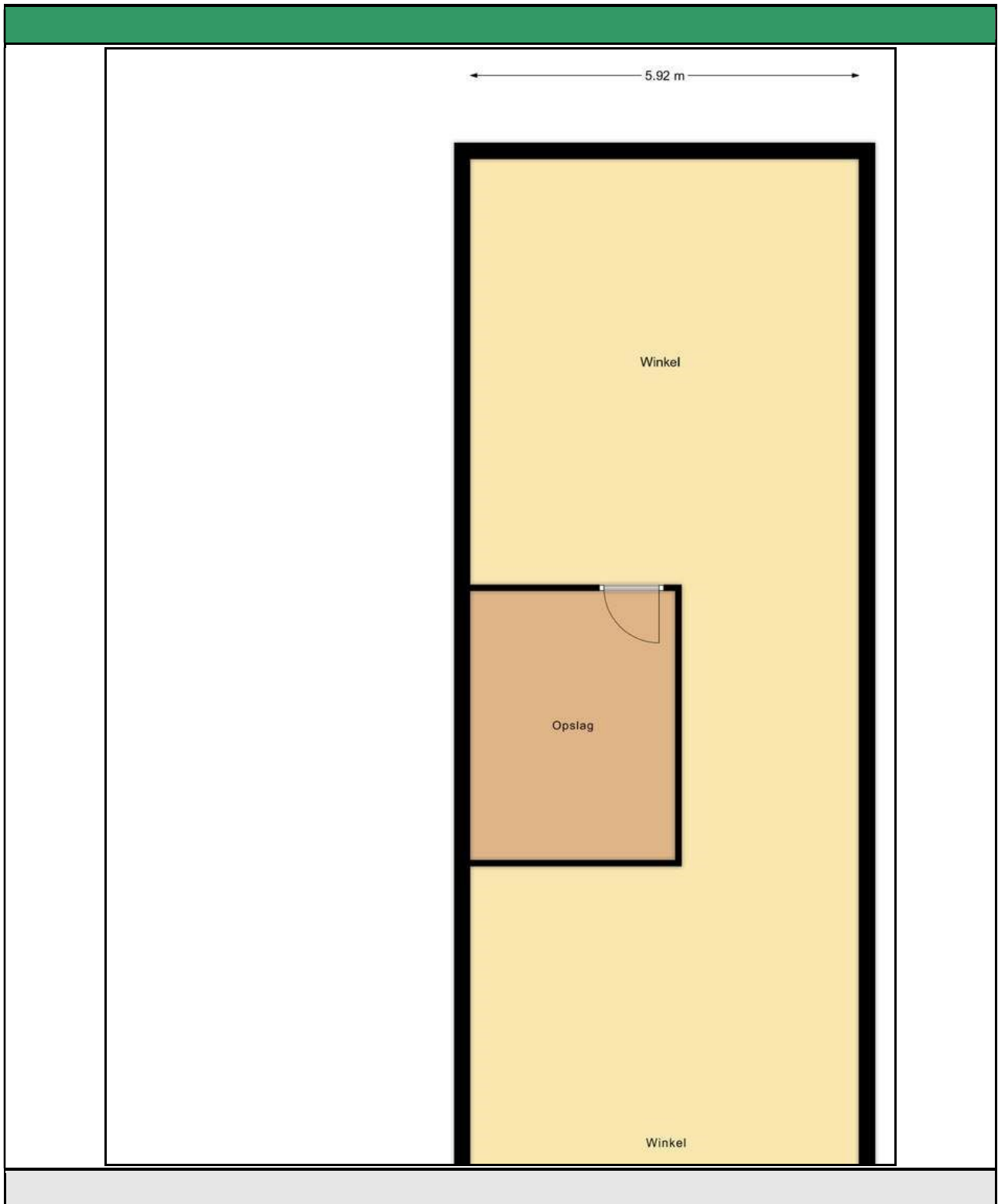
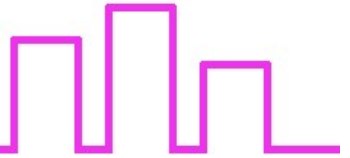
#### BESTEMMINGSPANNEN

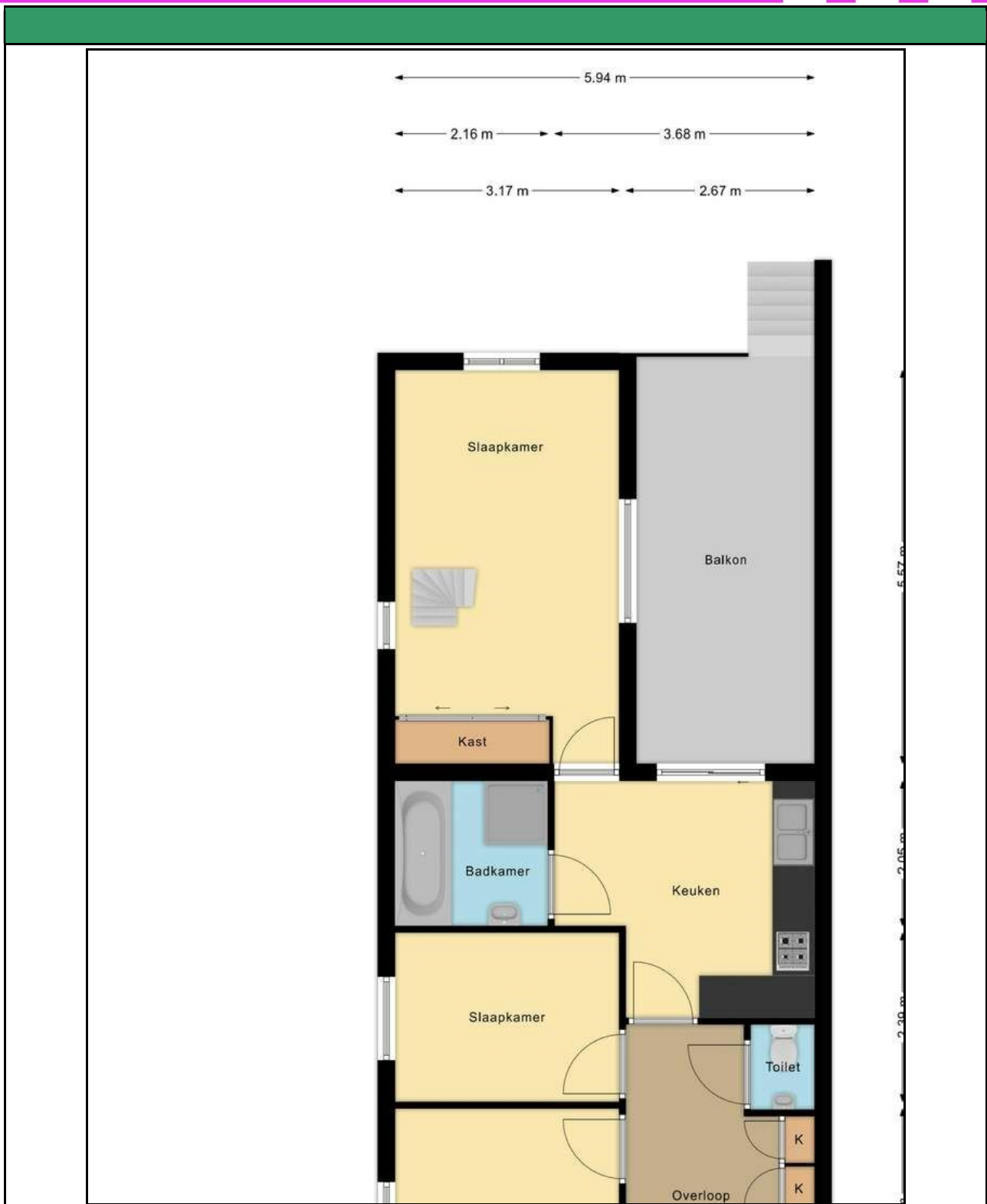
Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

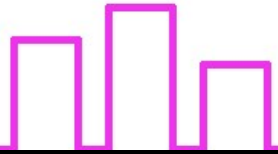
- G** Herziening Ouderkerk aan de Amstel bestemmingsplan ontwerp (2020-10-12)
- G** Bestemmingsplan Evenemententerreinen, terrassen e.a. bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-01-31)
- G** Parkeren Ouder-Amstel bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-11)
- G** Reparatieplan Ouderkerk aan de Amstel bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2016-06-16)
- G** Ouderkerk aan de Amstel bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-20)

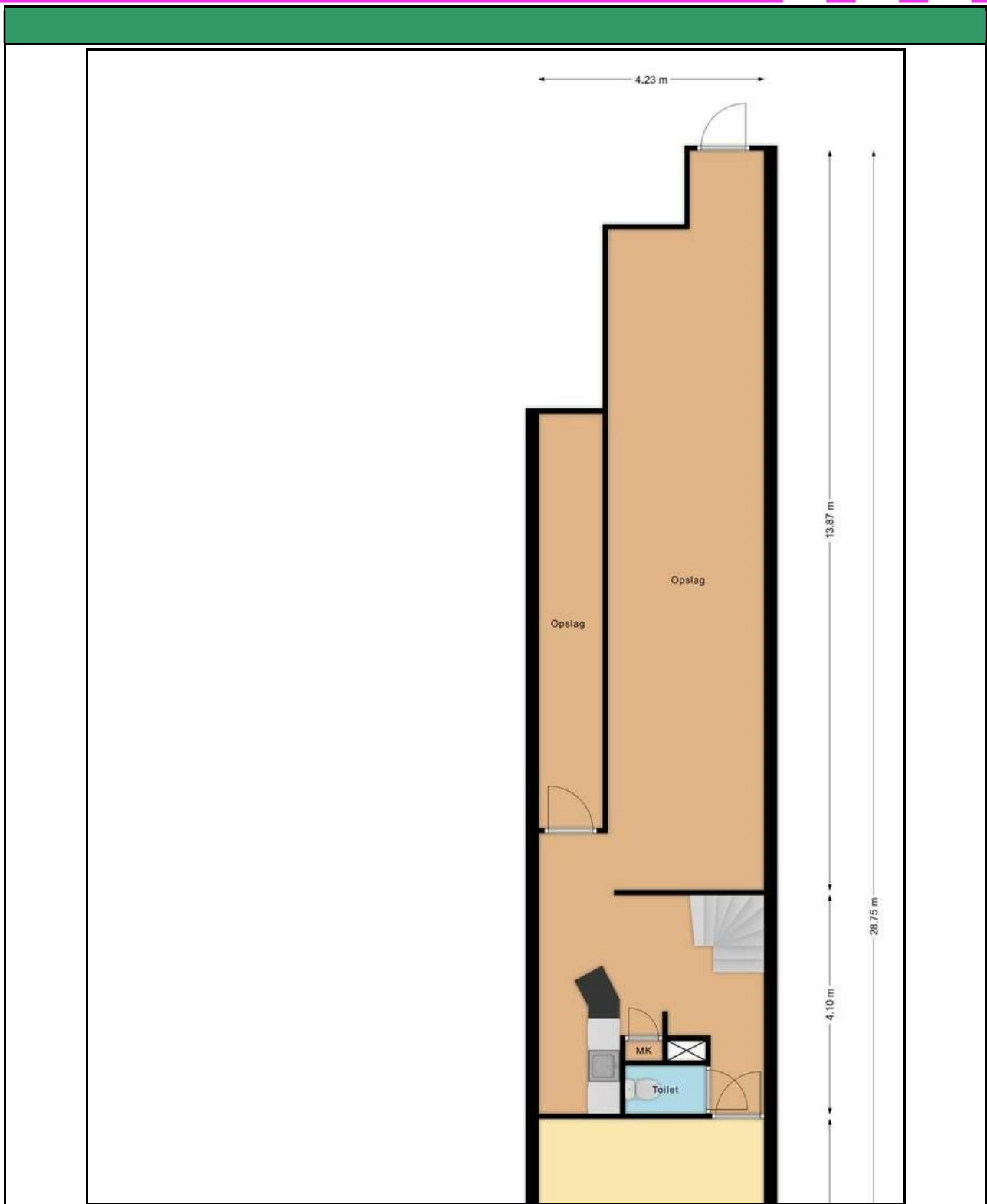
Verberg plannen

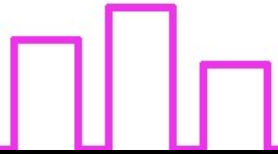


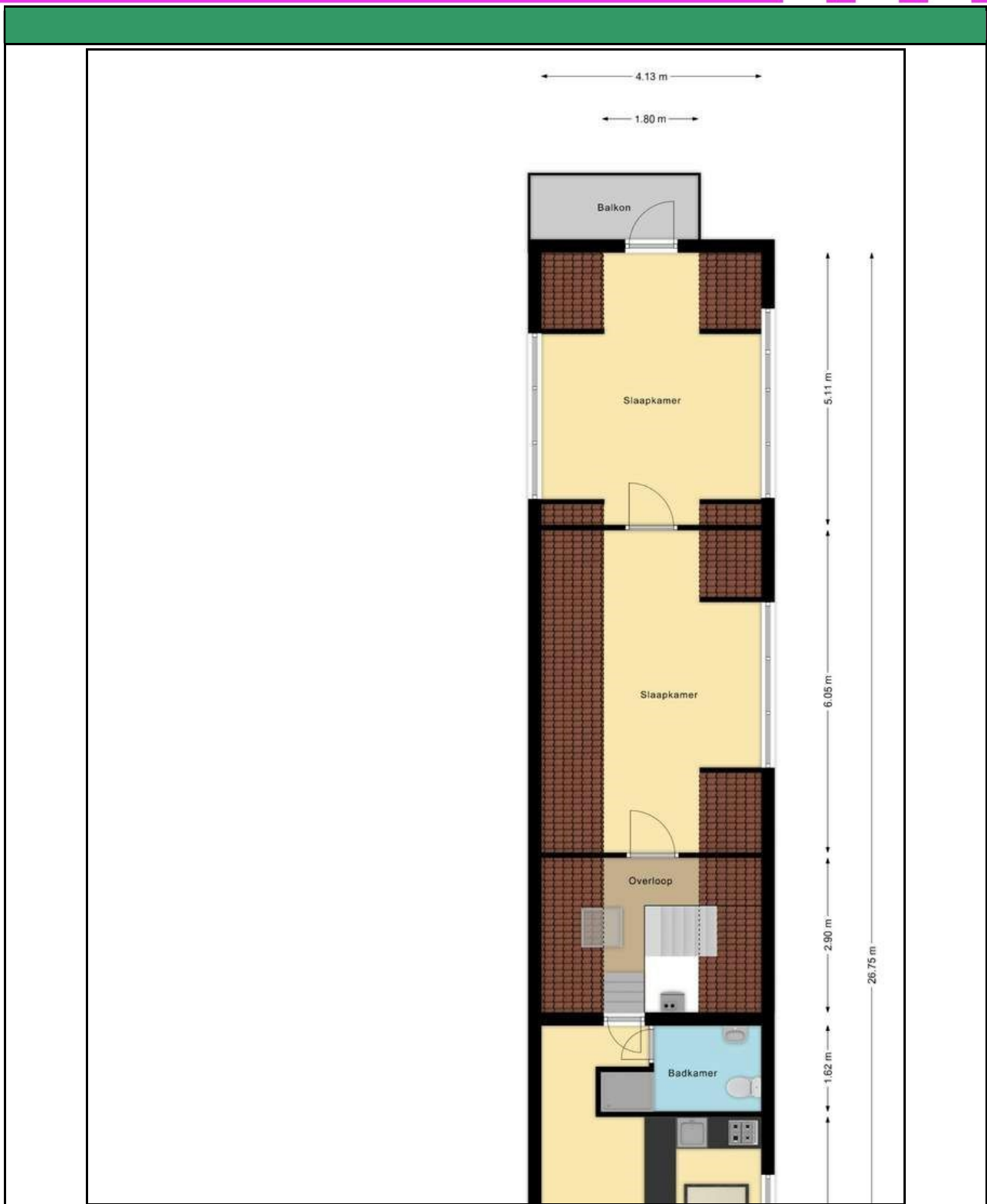




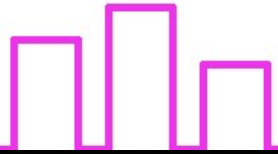












## Algemene mededelingen en verkoopcondities

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.