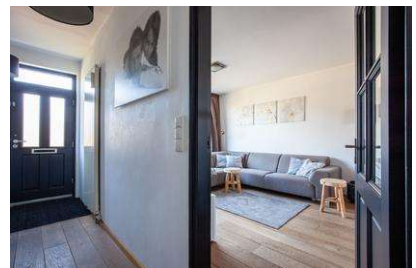




Jan de Beyerhof 16, 1191 EP Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 575.000 kosten koper



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

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E makelaardij@geijsselskroon.nl

W [geijsselskroonmakelaardij.nl](https://www.geijsselskroonmakelaardij.nl)



Jan de Beyerhof 16, 1191 EP Ouderkerk aan de Amstel

Gelegen in een rustige woonwijk nabij de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel
5 KAMER EENGEZINSWONING met diepe en zonnige achtertuin op het zuidwesten.

De woning is door de tijd heen gemoderniseerd. Denk hierbij aan het vervangen van de kozijnen met dubbele beglazing in hardhouten kozijnen, de dakgoten, de achtertuin, het toilet, tweede verdieping, dak berging, opnieuw gevoegde, gereinigde en geïmpregneerde gevels en een moderne meterkast. Het schilderwerk is recent in zijn geheel gedaan (buitenschilderwerk 2020, kozijnen in woonkamer 2022).

Woonoppervlakte bedraagt 120 m² conform NEN 2580, perceeloppervlakte circa 153 m², bouwjaar 1969, oplevering 1 juli 2022.

Indeling:

Via de verzorgde voortuin toegang middels voordeur naar de woning. Entree met gang voorzien van garderobe en meterkast, berging en toiletruimte. Het toilet is 2020 voorzien van nieuw tegelwerk en sanitair. De doorzonwoonkamer riant en is voorzien van massief eikenhouten vloerdelen. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en het eetgedeelte is thans aan de achterzijde waar zich ook 2 openslaande tuindeuren bevinden. De halfopen keuken is in lichte tint afgewerkt, heeft diverse inbouwapparatuur en is ook gelegen met zicht op de achtertuin. Zonwering is aanwezig.

Via de keukendeur of via de 2 openslaande tuindeuren bereikt men de zonnige achtertuin van ruim 11 meter diep gelegen op het zuidwesten. De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt voldoende plaats voor een grote zithoek en ruime buitentafel. De vrijstaande stenen berging bevindt zich achterin de tuin. Het dak alsmede het boeideel van de berging is vervangen (2013). De tuin is ook via een achterom te bereiken. De tuin is in 2015 opnieuw aangelegd.

Eerste verdieping:

Door middel van de trap (deels voorzien van vloerbedekking) is er toegang naar de overloop. De grootste slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is ruim en is voorzien van een grote schuifkastenwand. Aan de achterzijde bevindt zich tevens een kamer die thans in gebruik als werkkamer en eveneens voorzien is van een schuifkastenwand. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer voorzien van veel lichtinval. Alle kamers hebben een eikenhouten parketvloer. De badkamer is uitgevoerd met tegels in lichte tinten, een ligbad met douche en een toilet. In totaal zijn er 3 slaapkamers op de 1e verdieping.



Tweede verdieping:

Via de trap bereikt men de overloop van de geïsoleerde zolder. De overloop kent een schuifwand die ruimte geeft voor de nodige opslag alsmede aansluitingen ten behoeve van de wasmachine en de droger. Ook is de CV-installatie (Nefit Ecomline HR 1997) hier opgesteld. Op de overloop bevindt zich ook de toegangsdeur naar de 4e slaapkamer. Deze zeer ruim bemeten kamer heeft een grote dakkapel geplaatst aan de achterzijde, een nieuwe laminaatvloer uit 2022 en beschikt tevens over een wastafel. Deze verdieping heeft opbergruimte achter de knieschotten.

De woning is in goede staat en er zijn in het verleden veel onderhoud en vernieuwingen uitgevoerd.

Bijzonderheden:

- Rustige ligging in een populaire woonwijk in Ouderkerk aan de Amstel;
- Gelegen op eigen grond;
- Vrijstaande stenen berging (8m²) in achtertuin;
- Grote voortuin;
- Buitenzonwering aan de achterzijde;
- Gevels inclusief berging gereinigd, geïmpregneerd en opnieuw gevoegd (2012);
- Dak berging vervangen in 2013;
- Ruime en diepe achtertuin gelegen op het zuidwesten;
- Toilet begane grond in 2020 vernieuwd;
- Dakkapel aan de achterzijde van de woning;
- Mogelijkheid voor dakkapel aan de voorzijde (met vergunning);
- Schilderwerk buiten en binnen recent gedaan.

Locatie:

De woning is gelegen in een rustige straat in Ouderkerk aan de Amstel. Op loopafstand van de winkels van Sluisplein en de gezellige oude dorpskern maar ook op loopafstand van het OV en het heeft uitstekende verbindingen naar de snelwegen A2 en A9, het stadshart van Amstelveen, het Arenagebied en middels (elektrische) fiets via de prachtige stille kant van de Amstel naar Amsterdam. Recreatiegebieden als "De Ouderkerkerplas" en "De Ronde Hoep" zijn op fietsafstand bereikbaar. De woning ligt in een kindvriendelijke omgeving; de 3 basisscholen zijn allemaal op loopafstand.

Vraagprijs € 575.000 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1969

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	350 m ³
Perceel oppervlakte	153 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	120 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

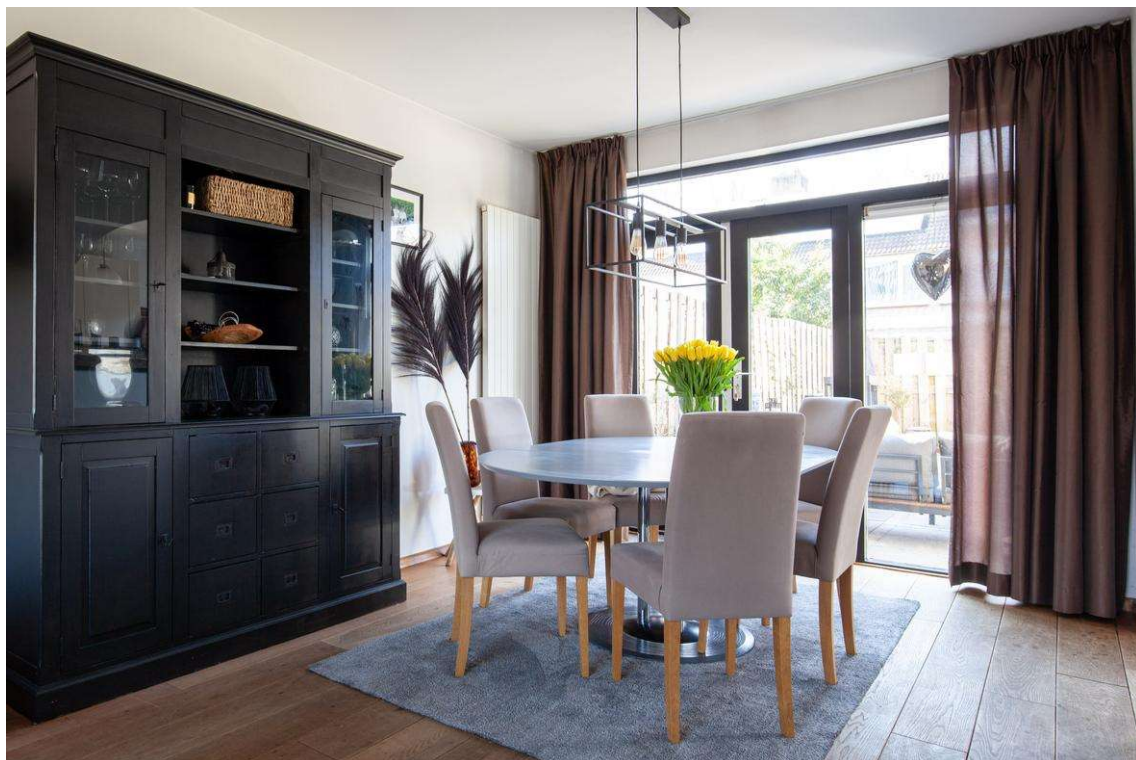
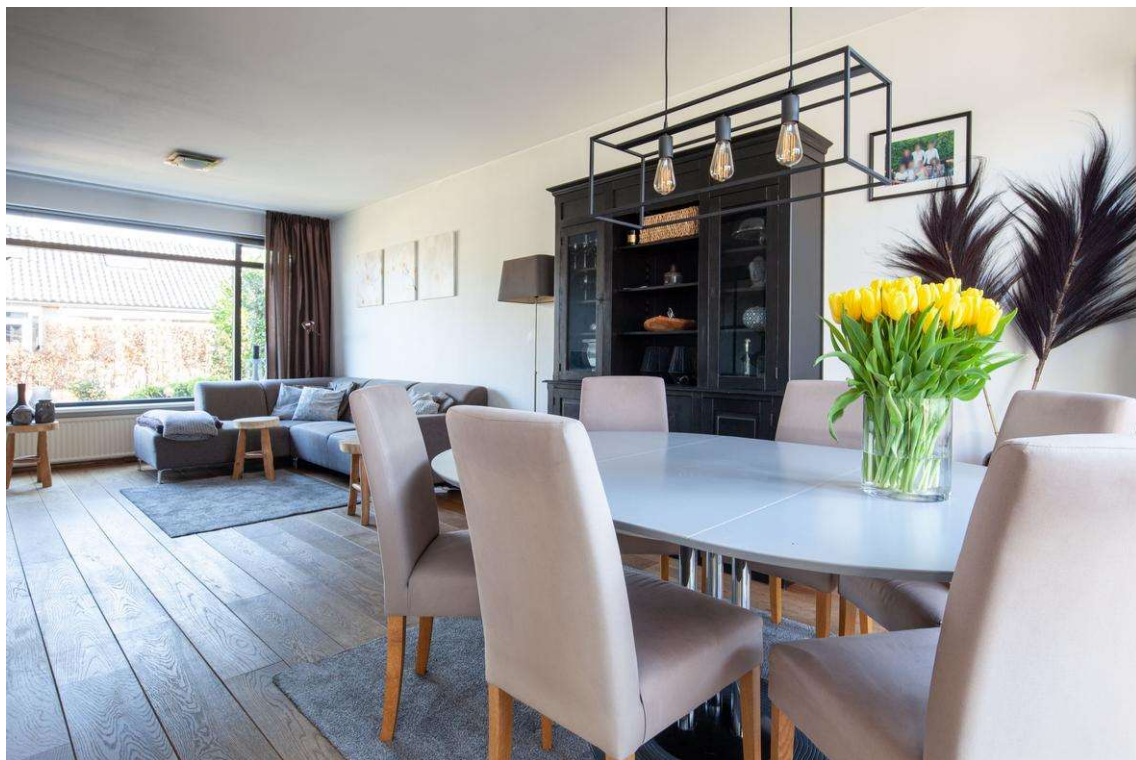
Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 1997, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.112
Tuin breedte (cm)	606
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Verzorgd



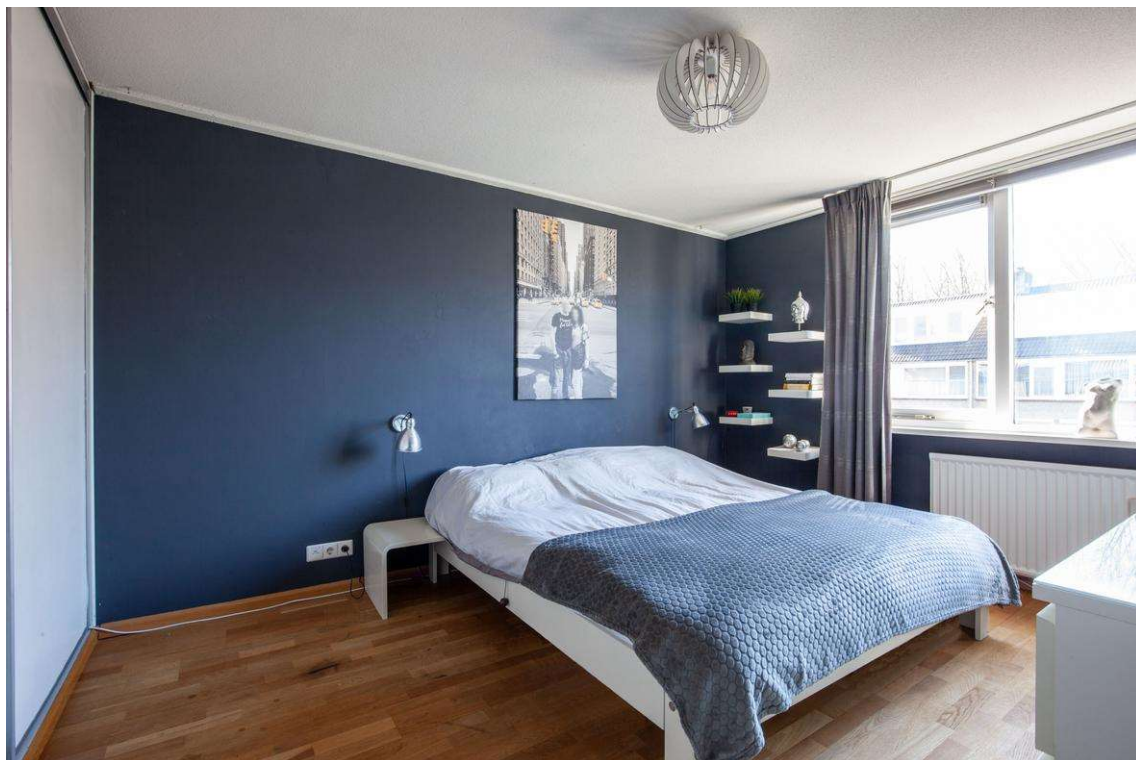


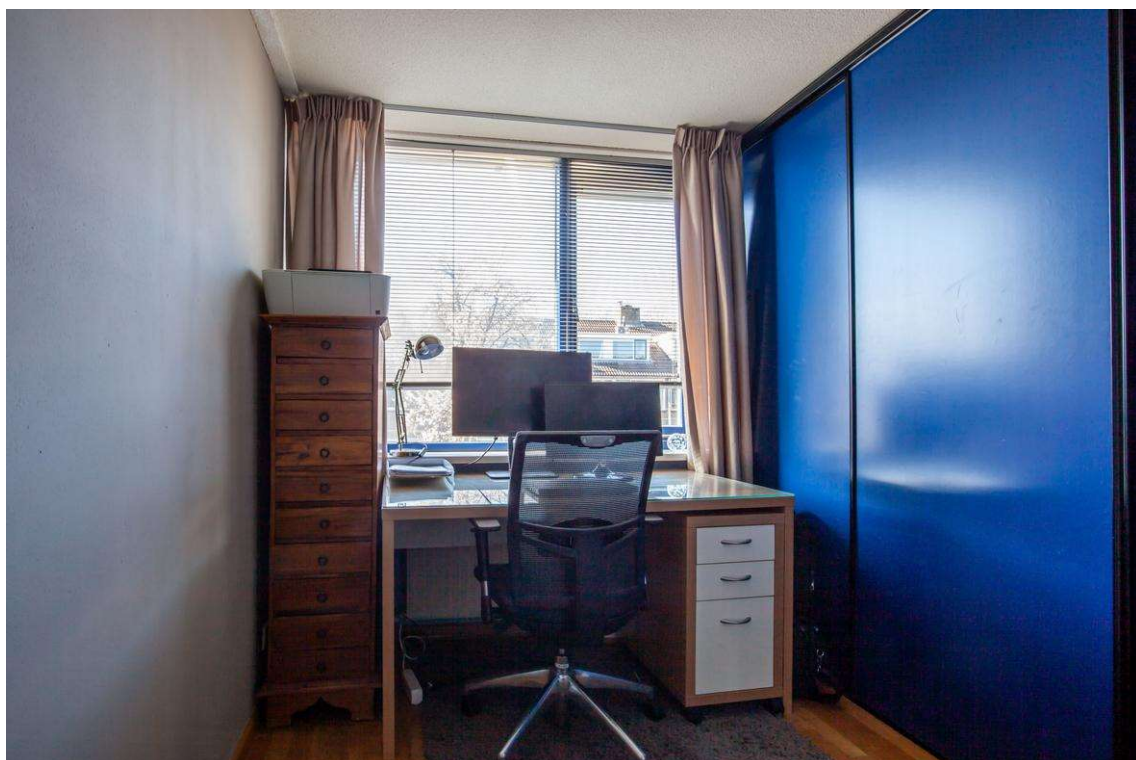


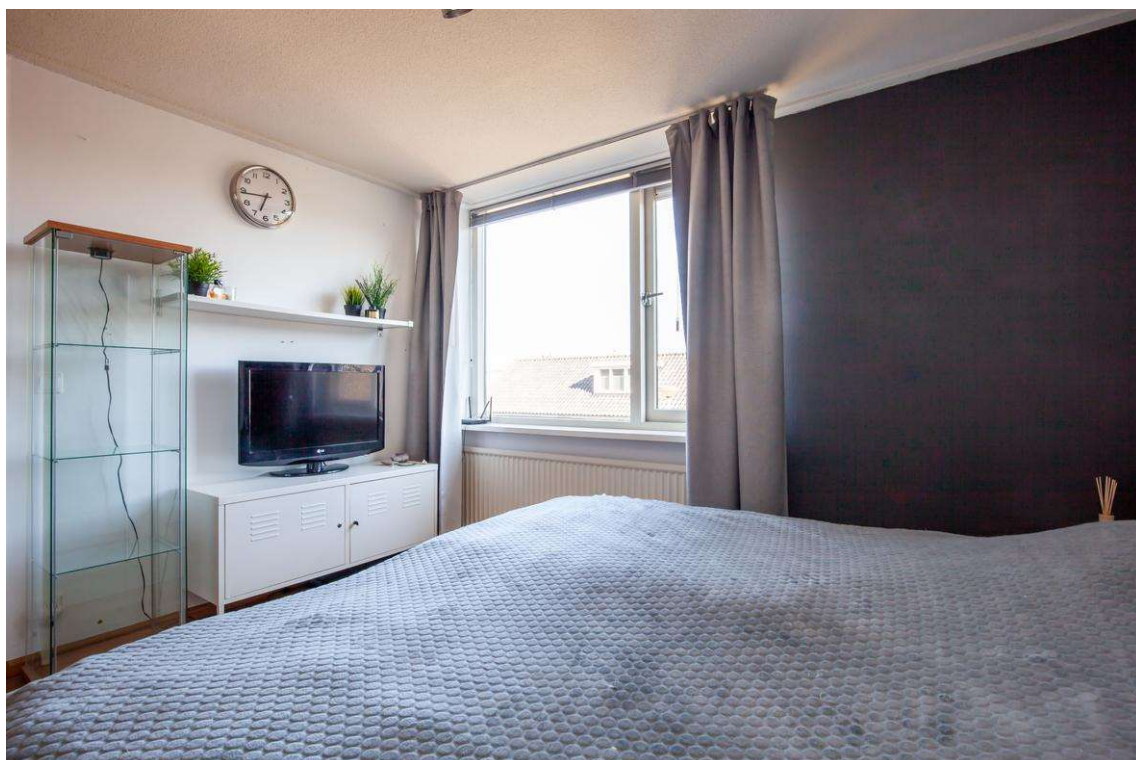
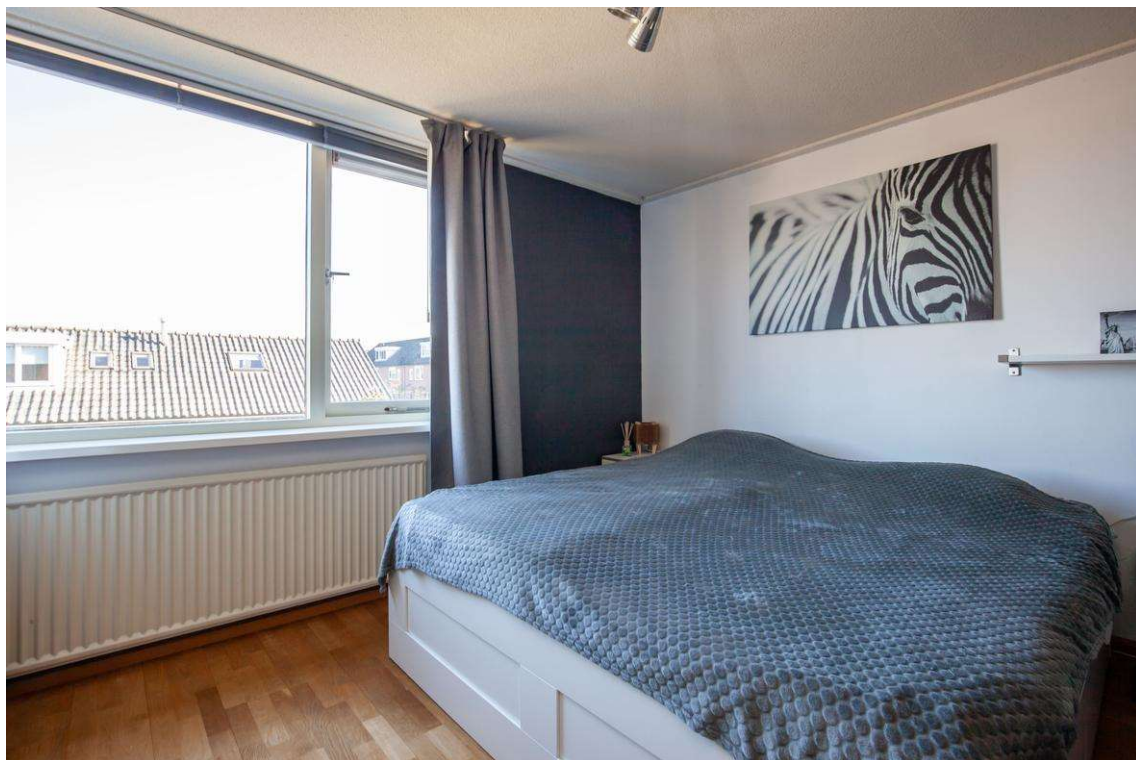








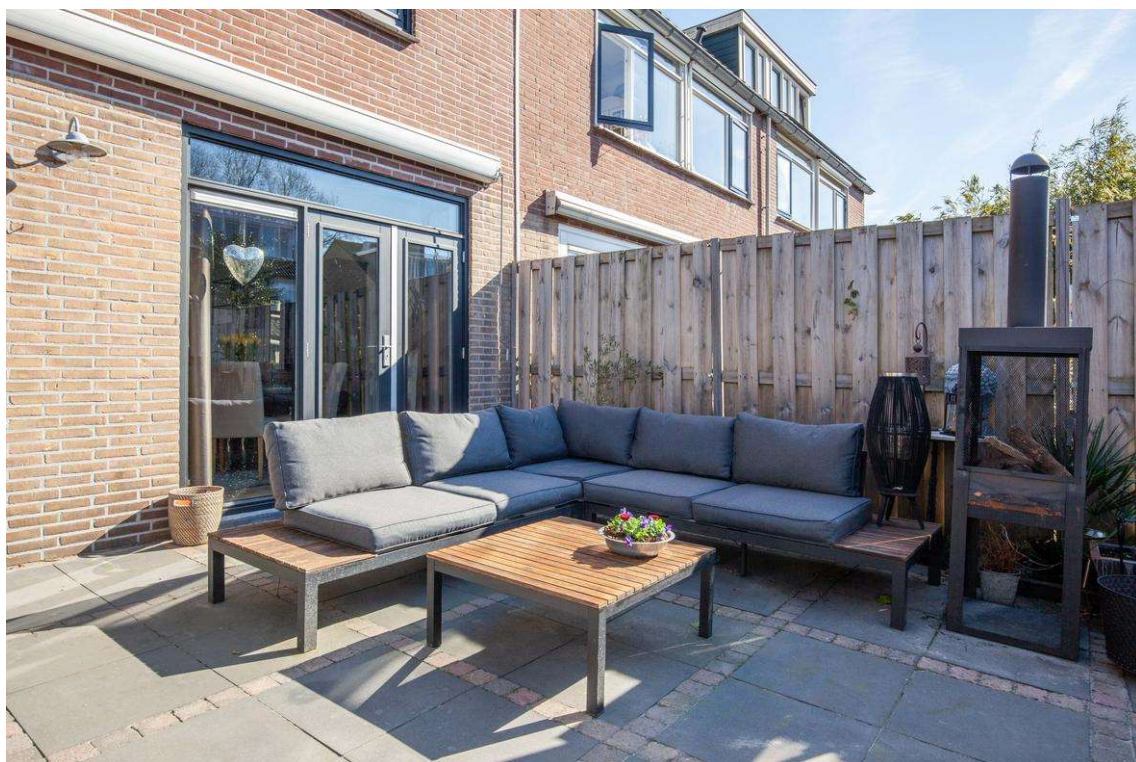














Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Jan de Beyerhof16

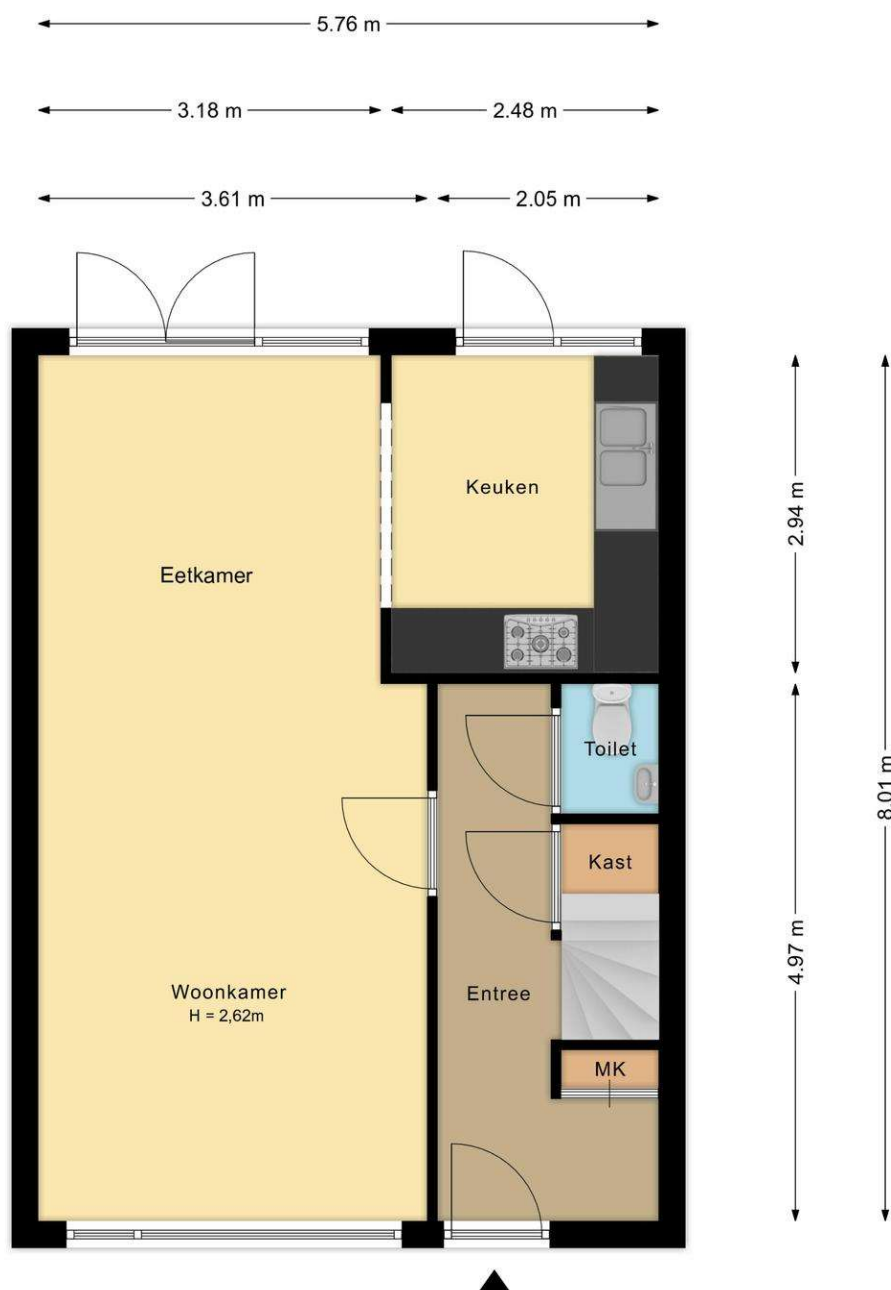


0 5 10 15 20 25m

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ouder-Amstel Sectie C Perceel 3685 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.

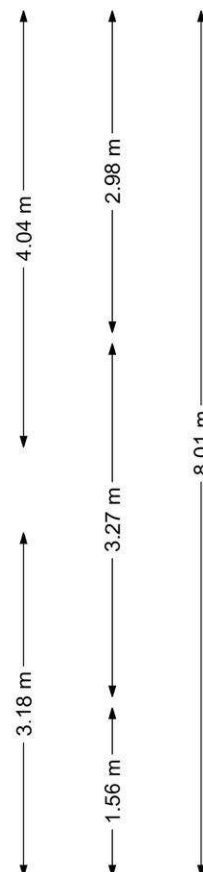
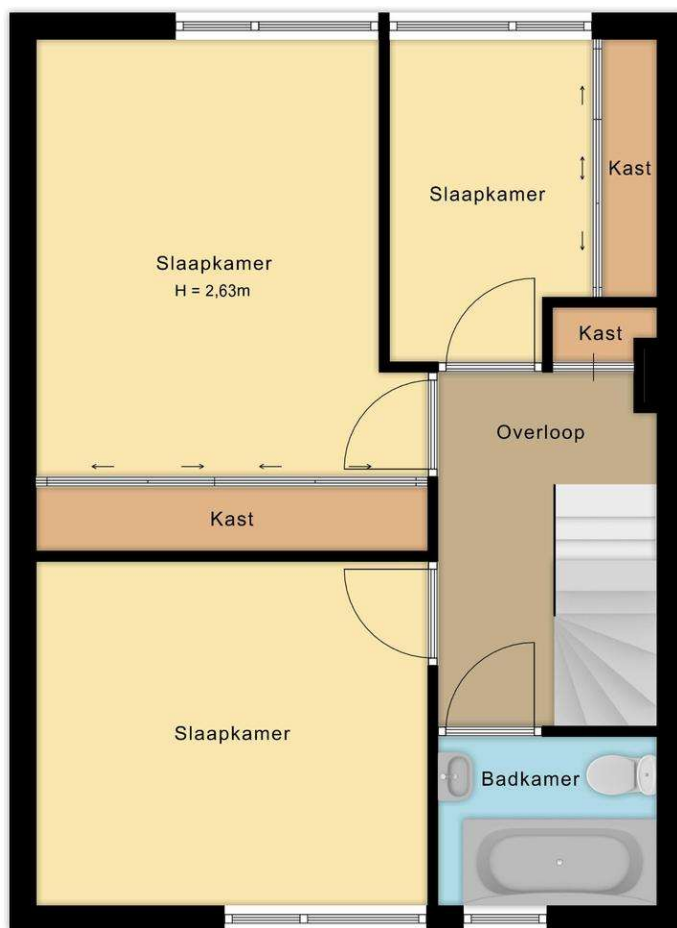
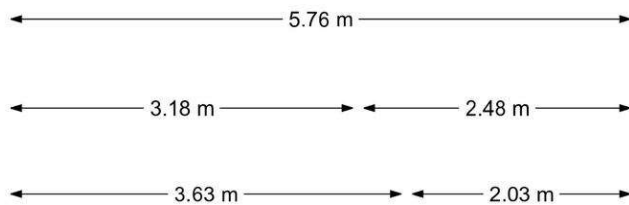
Plattegrond



Begane grond Jan de Beyerhof 16 te Ouderkerk aan de Amstel

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

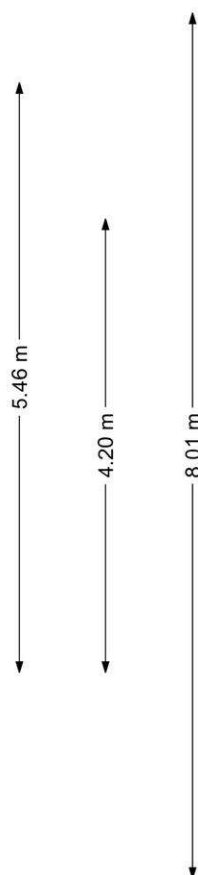
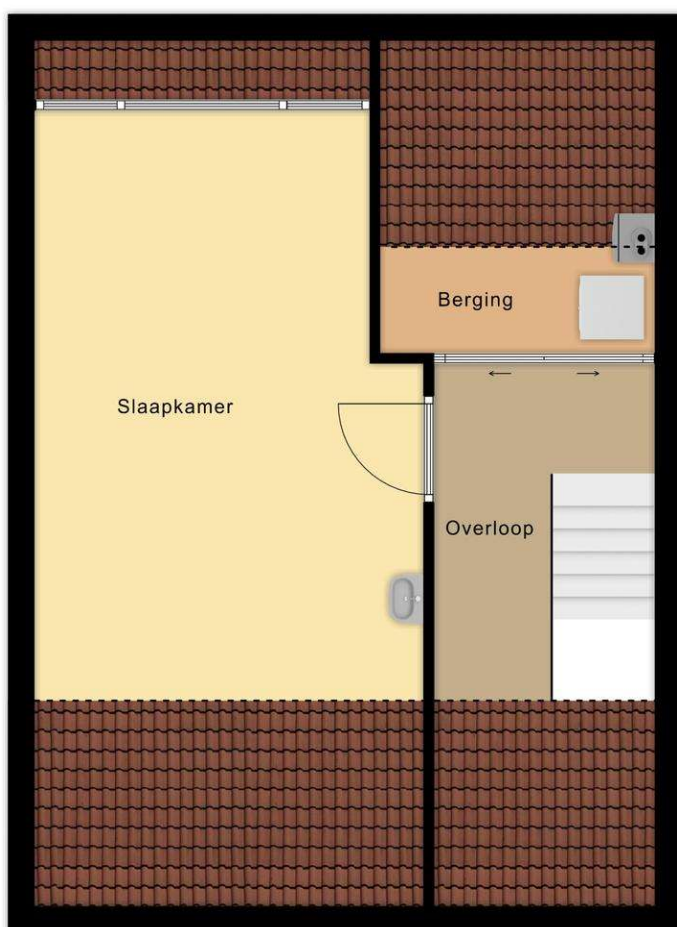
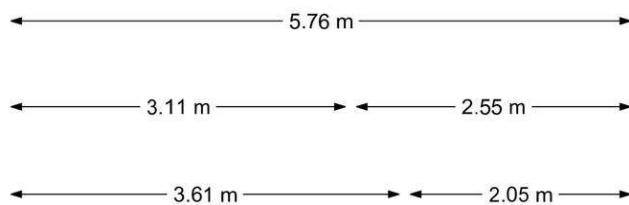
Plattegrond



1e verdieping Jan de Beyerhof 16 te Ouderkerk aan de Amstel

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

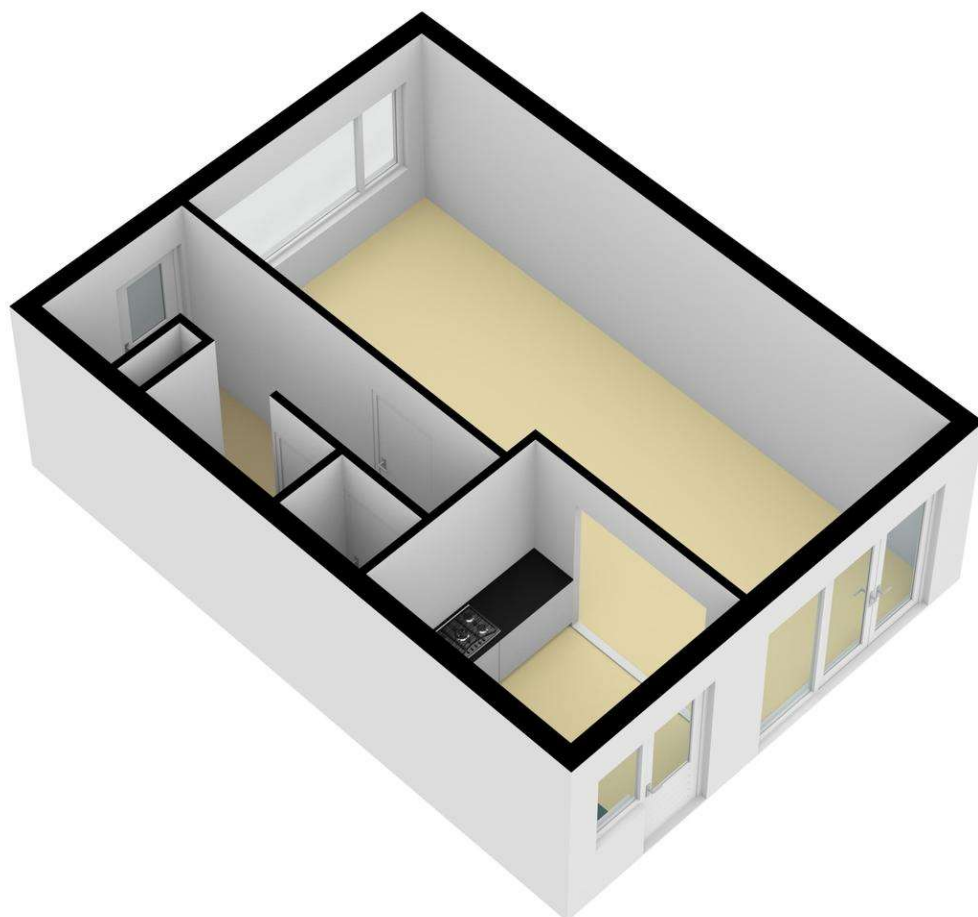
Plattegrond



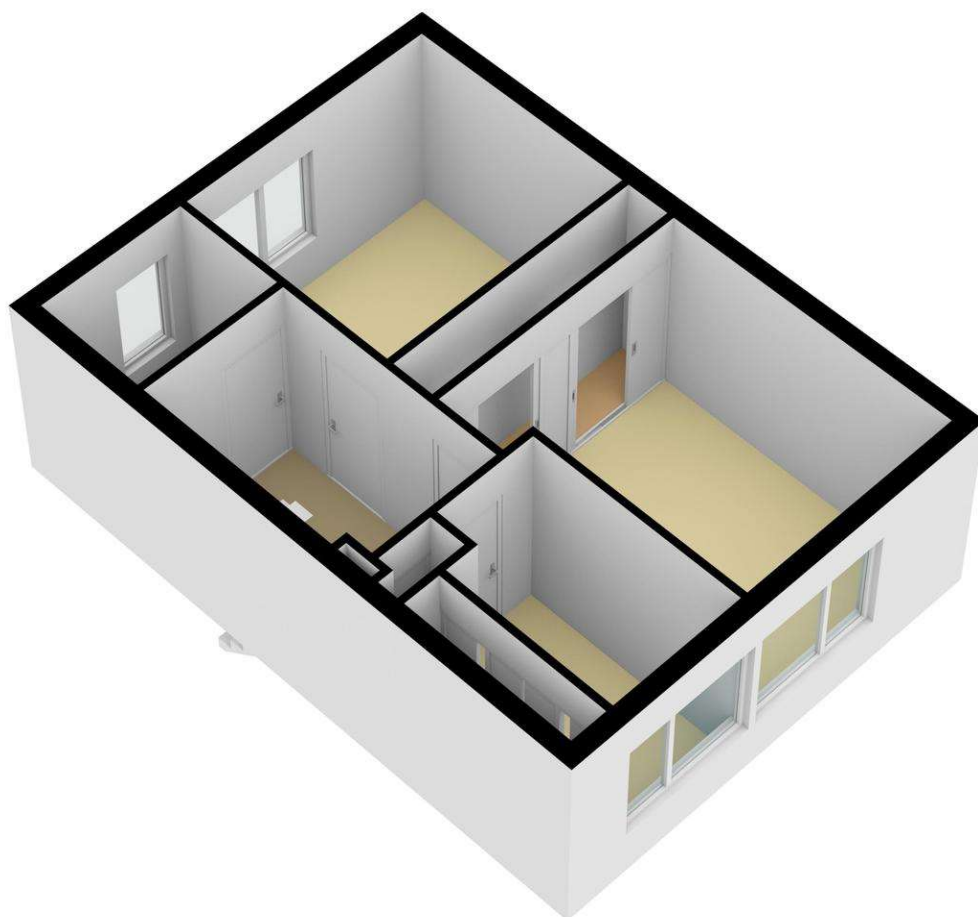
2e verdieping Jan de Beyerhof 16 te Ouderkerk aan de Amstel

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

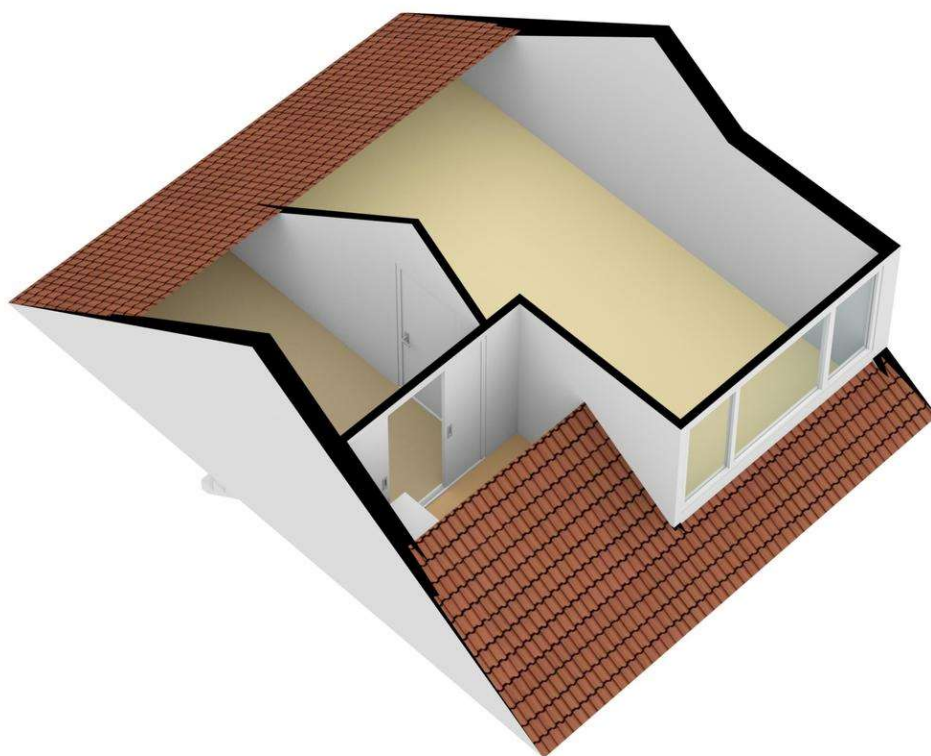
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Jan de Beyerhof 16
Postcode / plaats	1191 EP Ouderkerk aan de Amstel
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 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.



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.