



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ



## Koningin Emmalaan 2 Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 875.000,- kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E [info@geijsselmakelaardij.nl](mailto:info@geijsselmakelaardij.nl)

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

## Koningin Emmalaan 2 Ouderkerk aan de Amstel

In de dorpskern ligt deze charmante zeer goed onderhouden dertiger jaren hoekwoning met dubbele erker, een uitbouw, een garage en een eigen oprit voor twee auto's. Dat alles op een ruim perceel met grote voor- zij- en achtertuin. De woning kent een uitstekende staat van onderhoud. Het huis ligt op een absolute top locatie met een park om de hoek en alle voorzieningen binnen handbereik.

Woonoppervlakte bedraagt 123 m<sup>2</sup> conform NEN 2580 exclusief 16 m<sup>2</sup> garage, perceeloppervlakte 248 m<sup>2</sup>, bouwjaar 1939, oplevering in overleg.

### Indeling

Middels een pad is de voordeur bereikbaar, via een dubbel hek bereikt men de ruime voor- en zijtuin.

Begane grond, de hal biedt toegang tot de meterkast, de trap naar de verdieping, het toilet en de woonkamer. De riante woonkamer beschikt over een dubbele erker en een uitbouw aan de achterzijde die de woning met de garage verbindt. Door de grote en vele ramen aan de voor- zij- en achterkant is de woning bijzonder licht. Aan de achterzijde bevindt zich een uitbouw waar de langgerekte keukenopstelling is. Aan de andere zijde van de uitbouw is veel glas alsmede een loopdeur naar de achtertuin. Ook kent de uitbouw een dakkoepel voor extra licht. Vanuit de keuken is er een tussenruimte welke geschikt is voor de opstelling van de wasmachine en de droger. Vervolgens geeft een volgende loopdeur toegang tot de garage. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur te weten, koel-vriescombinatie, oven, 5 pits kookplaat met afzuigscherm en een vaatwasser.

### Tuin

Op het royale perceel zijn voor de garage twee parkeerplaatsen naast elkaar aanwezig. Middels een poort bereikt men de achtertuin welke meerdere zitjes kent. Middels de fraai aangelegde zijtuin bereikt men de ruime voortuin, eveneens fraai aangelegd met volwassen beplanting. Het geheel wordt omheind door een haag van Portugese laurier.

### Garage

De garage is van binnenuit de woning te bereiken en is thans in gebruik als bergruimte. De garage is ongeïsoleerd maar krijgt op rekening van verkoper nog een geïsoleerde wand met draaideur. Zie voor meer informatie de opdrachtverstrekking in de dataroom van [move.nl](http://move.nl). De garage kent verder veel opbergruimte en er is een vliering aanwezig.

### **Eerste Verdieping**

De eerste verdieping is in 2021 volledig gestript en opnieuw ingedeeld. Nu is er een ruime slaapkamer aan de voor- en een ruime slaapkamer aan de achterzijde. De badkamer is aan de achterzijde gesitueerd. Deze geheel betegelde badkamer is in 2021 aangelegd en voorzien van een wastafel in meubel, een tweede toilet en een ruime douche met luxe SunShower met infraroodfunctie.

### **Tweede verdieping**

Op de zolderverdieping is in het recente verleden een dakopbouw geplaatst. Doordat er een zijraam is geplaatst van de dakopbouw is het een heerlijke lichte slaapkamer geworden met een prachtig uitzicht over het park en de straat. Op de voorzolder is de C.V.-installatie (2013) en bergruimte aanwezig.

### **Bijzonderheden**

- parkeren met 2 auto's op eigen terrein mogelijk of op openbaar terrein rondom de woning;
- aan de achtergevel is er een elektrisch zonnescerm aanwezig;
- in 2012 is de gevel gereinigd;
- de kruipruimte is droog en gevuld met een schelpen;
- de begane grond heeft grotendeels in 2018 gelaagd HR++ dubbele beglazing gekregen. In 2023 heeft de eerste verdieping nieuwe kozijnen gekregen met HR++ beglazing;
- de dakbedekking van de garage is in 2013 vernieuwd en in 2023 zijn er zonnepanelen geplaatst;
- in totaal heeft de woning 7 zonnepanelen;
- de woning is voorzien van spouwmuurisolatie, de keukenwand heeft aan de buurzijde isolatie (2024) in overleg met de burens en is fraai afgewerkt;
- energielabel C.

### **Locatie**

De woning ligt centraal in de populaire Koninginnenbuurt, een typische jaren '30 en '50 wijk. Deze wijk is een volwassen buurt met veel gezinnen maar ook stellen die er sinds jaar en dag wonen. Het is een rustige omgeving, kindvriendelijk en midden in de oude dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel, een pittoresk dorp onder de rook van Amsterdam met veel groenvoorzieningen en de Amstel als middelpunt. Het dorp staat bekend om haar gezelligheid door de vele goed aangeschreven restaurants en cafés. Ook zijn er diverse goede scholen, crèches en kinderopvangmogelijkheden. Daarnaast zijn er veel sportverenigingen en heeft Ouderkerk aan de Amstel een uitgebreid winkelaanbod.



# GEIJSEL

---

## MAKELAARDIJ

### **Voorzieningen en openbaar vervoer**

De gezellige winkeltjes, restaurants en sportaccommodaties liggen allen op loop- en fietsafstand. Amsterdam is binnen 15 minuten per fiets te bereiken, of via 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, waar u verschillende treinen en metro's kunt nemen. Met buslijn 171 kunt u naar Amstelveen en Aalsmeer. Via de korte snelle uitvalswegen bent u met de auto binnen 20 minuten in het centrum van Amsterdam en met 5 minuten op alle belangrijke snelwegen (A2, A10/Ringweg en A9) rond Amsterdam, Amstelveen en Amsterdam-Zuidoost. De Amsterdam Arena, Ziggo Dome, Afas Live en filmtheater Pathé liggen op fietsafstand. Recreatiegebieden als "De Ouderkerkerplas" en "De Ronde Hoep" zijn ook op per fiets bereikbaar.

**Vraagprijs € 875.000,- kosten koper**





**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ



## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1939

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	425 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	248 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	123 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	46 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan park, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Voorzieningen</b>	Buitenzonwering, Zonnepanelen
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Kierdichting, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuint, zijtuint
<b>Hoofdtuint</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Noord, West
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd



# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

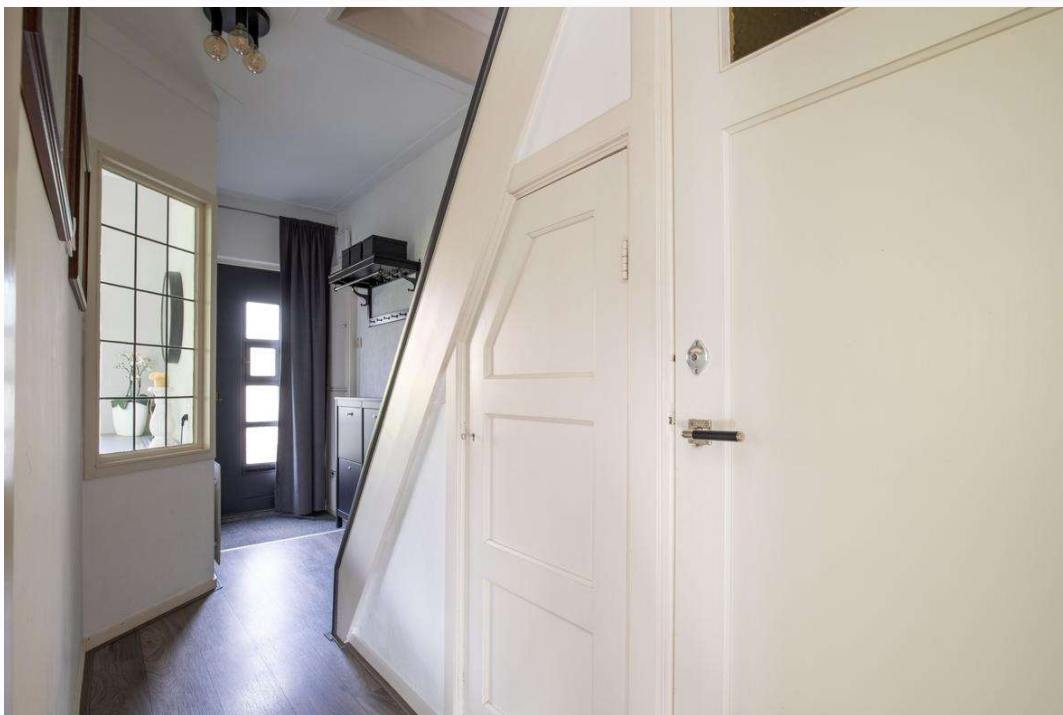






# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

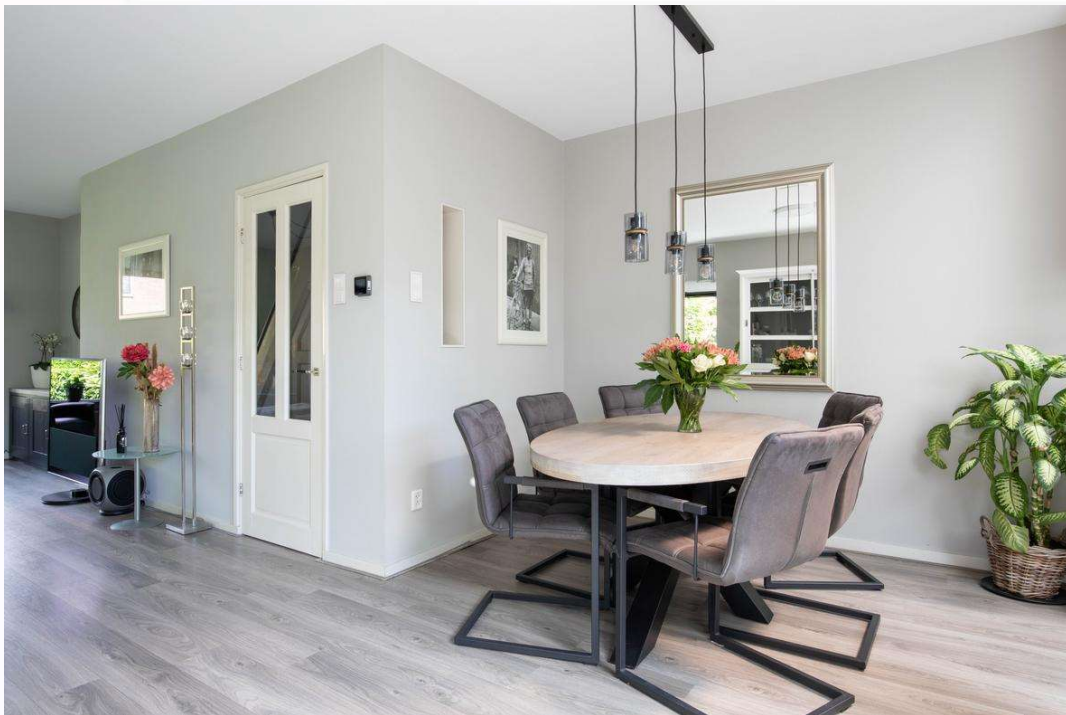
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

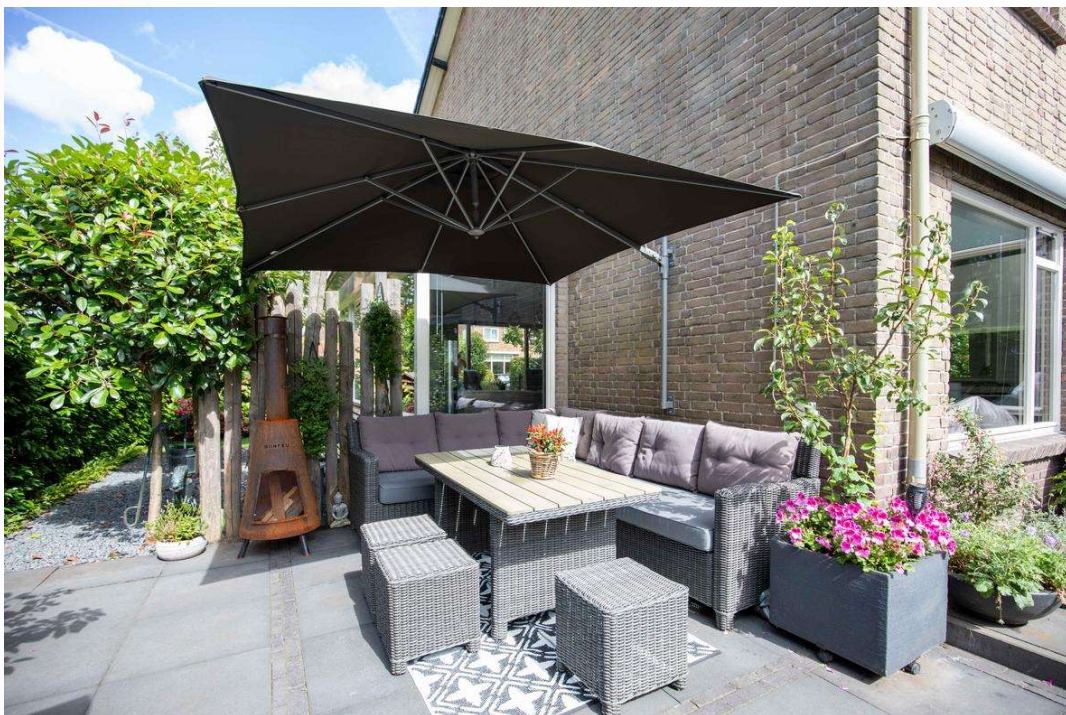
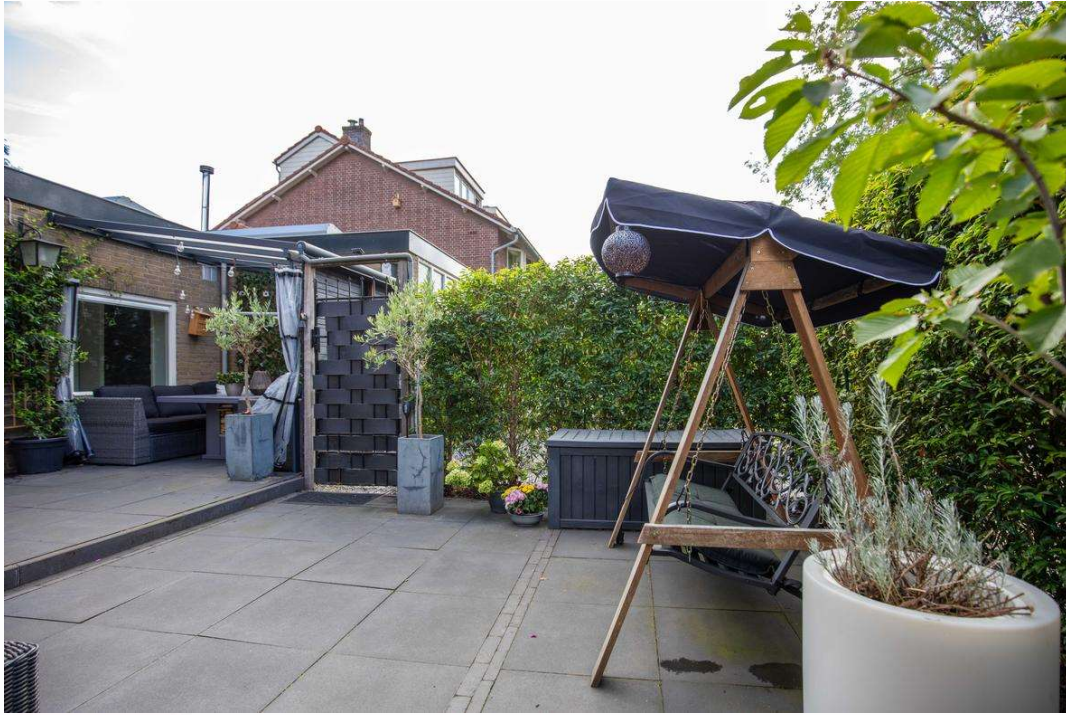
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

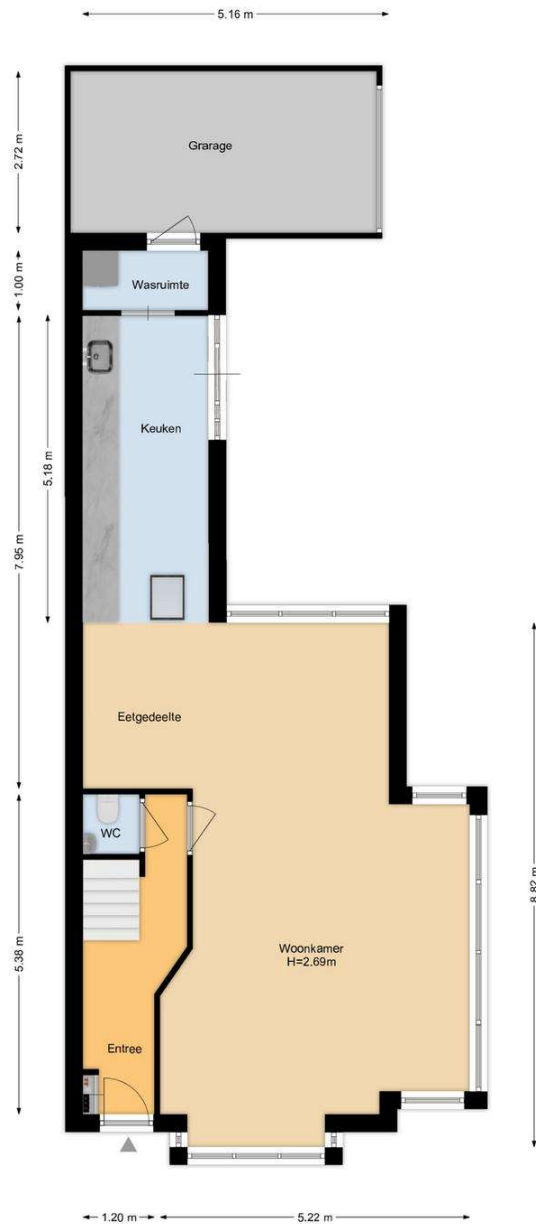
MAKELAARDIJ







## Plattegrond

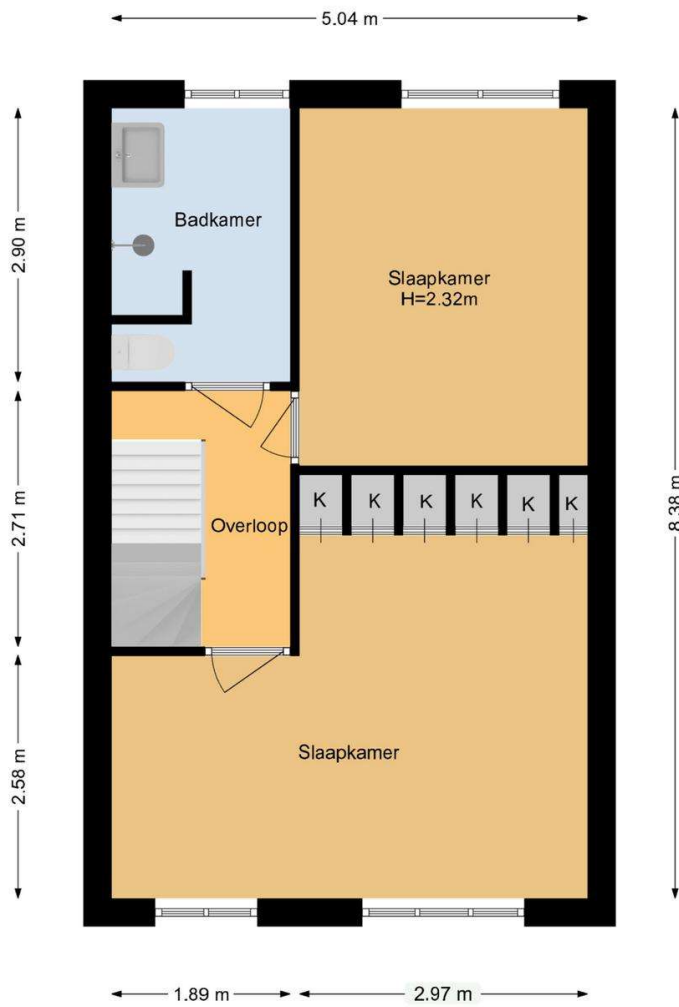


Koningin Emmalaan 2 Ouderkerk Aan de Amstel  
Begane Grond



GEIJSEL  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond

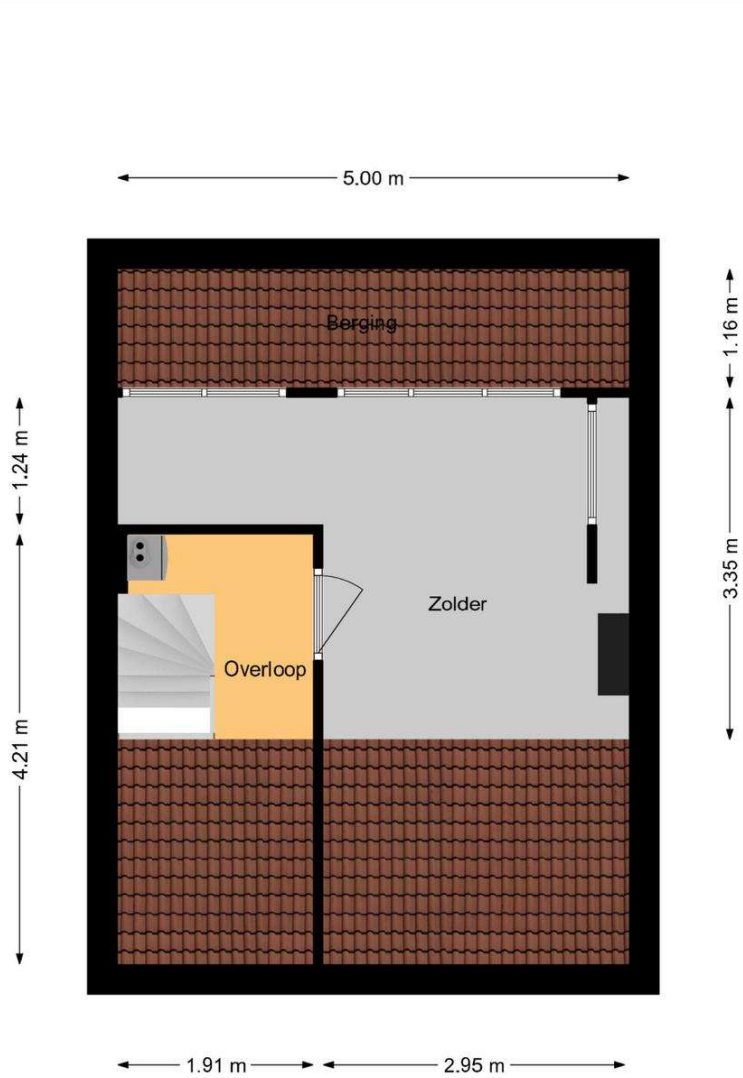


Koningin Emmalaan 2 Ouderkerk Aan de Amstel  
1e Verdieping

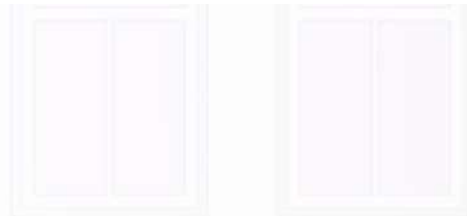


GEIJSEL  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond



Koningin Emmalaan 2 Ouderkerk Aan de Amstel  
2e Verdieping





## Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ouder-Amstel	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2688	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

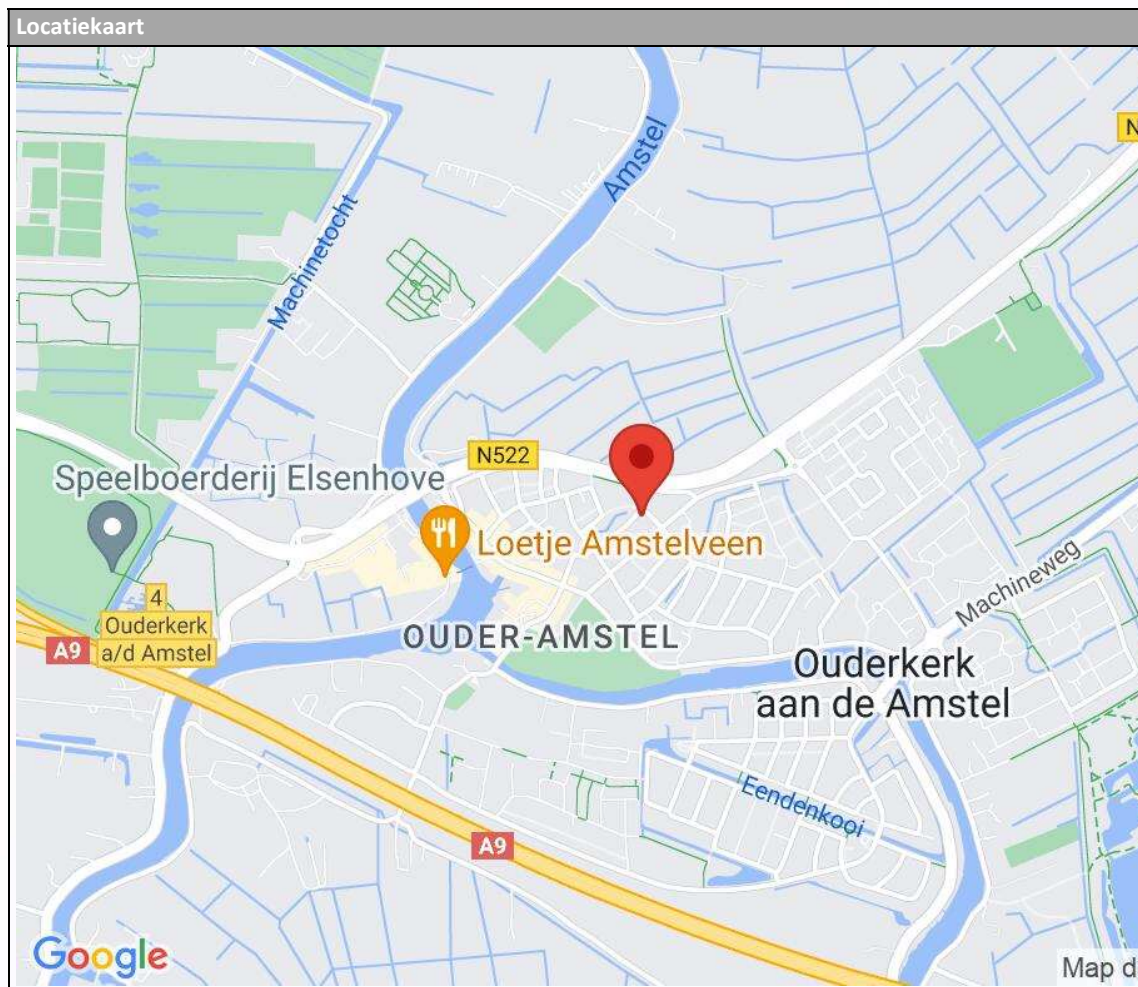


# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Locatie

Adres gegevens	
Adres	Koningin Emmalaan 2
Postcode / plaats	1191 BM Ouderkerk Aan De Amstel
Provincie	Noord-Holland



## 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.

## 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 medelen 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.