



Coen van Boshuizenlaan 64, 1191 TB Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 1.025.000,- 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

W geijsseltkroonmakelaardij.nl



Coen van Boshuizenlaan 64, 1191 TB Ouderkerk aan de Amstel

Gekenmerkt door een populaire architectuur ligt deze uitgebouwde **TWEE ONDER EEN KAP VILLA** met garage, dubbele carport, luxe keuken, 5 slaapkamers en 2 badkamers op een zeer centrale ligging in de populaire wijk Benning; de pittoreske dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel ligt op loopafstand.

Woonoppervlakte bedraagt 180 m² conform NEN 2580, perceeloppervlakte circa 311m², bouwjaar 1999.

Indeling:

Via een ruime entree (uitgebouwd) met een grote lange kastenwand met diverse opbergruimtes (op maat gemaakt), betreedt men de woning. De lange gang met deze op maatgemaakte kastenwand en de fraaie gietvloer met vloerverwarming is een ware blikvanger. Direct bij binnenkomst is de luxe en ruime toiletruimte voorzien van mozaïek tegels en gietvloer en met wandcloset en fontein. De daaropvolgende kasten geven plek voor garderobe, berging en de meterkast welke is voorzien van voldoende groepen. Vanuit de hal geeft de tussendeur (voorzien van melkglas) toegang tot het woon- en eetgedeelte.

De woonkamer is voorzien van een houten parketvloer uitgevoerd in brede planken. Het zitgedeelte ligt aan de voorzijde van de woning met een grote hoekserre, welke door de hoge ramen van vloer tot aan plafond veel lichtinval in de woonkamer geeft.

Aan de achterzijde bevindt zich de leef-keuken welke voorzien is van twee grote schuifpuien naar de op het zuiden gelegen tuin. Het eetkamergedeelte is in een L-vorm en wordt afgescheiden van de woonkamer middels een open witte trap naar de verdieping. Door de zij-uitbouw is de keuken bijzonder ruim en derhalve voorzien van alle gemakken. De moderne keuken is onder architectuur ontworpen. Het kookeiland is zwevend uitgevoerd waardoor het lichtinval diep doordringt. De kastenwand is fraai weggewerkt, net als het eiland in het wit uitgevoerd, en voorzien van luxe inbouwapparatuur, te weten; vaatwasser, separate koelkast en separate ladenvriezer, inductie kookplaat (4 pits), afzuigschouw, combimagnetron, heteluchtstoomoven en Quooker. Een fraaie wijnkast voorzien van spots maakt deze keuken compleet. In de uitbouw van de keuken ligt eveneens vloerverwarming.

Het ruime eetkamergedeelte bevindt zich tevens aan de achterzijde van de woning. Het heeft een vaste lange bank en biedt ruim voldoende plaats aan meer dan 6 personen.

Tuin:

Zowel de voortuin als de achtertuin zijn fraai aangelegd en verzorgd, en heeft aansluitpunten voor elektra en buitenverlichting. De achtertuin is zeer gunstig gelegen op het zuiden. In de zomer is de tuin van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat in de zon gelegen. De voortuin is voorzien van kunstgras met momenteel een ingebouwde trampoline. De tuin rondom heeft 10 leiplateau's welke van het voorjaar tot de herfst de nodige privacy geeft.

In de tuin bevindt zich de vrijstaande, zeer ruime, stenen garage met daarvoor een dubbele carport. Op de oprit voor de garage bevindt zich een laadpaal ten behoeve van een elektrische auto.

Eerste verdieping:

Door middel van de houten trap is er toegang naar de overloop (afgesloten). De gehele eerste verdieping is voorzien van een linoleum vloer uitgevoerd in lichte tint. Vanuit de overloop vindt u aan de voorzijde een ruime slaapkamer met vaste schuifkastenwand. Deze slaapkamer heeft veel lichtinval mede door de vele ramen en het grote hoekraam. De tussenslaapkamer, thans in gebruik als werkkamer, heeft eveneens een vaste schuifkastenwand die veel opbergmogelijkheden heeft. Deze kamer is voorzien van de wasmachine-aansluiting. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de grootste slaapkamer van de woning en is wederom voorzien van een praktische schuifkastenwand. De vele ramen zijn voorzien van rolluiken. Deze kamer geeft net als de overloop toegang tot de badkamer. Op de overloop bevindt zich tevens een tweede toiletruimte met wandcloset en fontein.

De badkamer is ruim van opzet en heeft een ligbad, een dubbele wastafel en een douche. De wand tegels zijn in lichte kleuren uitgevoerd. Bovendien beschikt de badkamer over een handdoekenradiator, mechanische ventilatie en een raam welke geopend kan worden.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is in 2013 uitgebouwd en heeft op de overloop een dakkoepel wat de nodige lichtinval geeft. Ook de gehele tweede verdieping is voorzien van een linoleum vloer uitgevoerd in lichte tint. Op deze verdieping bevinden zich thans 2 slaapkamers en een badkamer in het midden. Beide slaapkamers zijn voorzien van airco (geplaatst 2021). In de slaapkamer aan de voorzijde is achter een inbouwkast de cv-installatie (Nefit, 2012) alsmede de mechanische ventilatie geplaatst. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een derde toilet (Sanibroyeur). De tweede dakkoepel zorgt voor de nodige lichtinval.

De woning is in 2021 voorzien van 16 zonnepanelen goed voor circa 5.400 KWH (375wp per stuk) op jaarbasis. Tevens is het buitenschilderwerk in 2021 uitgevoerd.

**Bijzonderheden:**

- Zeer moderne woning op een unieke locatie;
- Gelegen op eigen grond;
- De woning is in 2013 zeer slim aan de zijkant uitgebouwd (3 bij 7 meter) hetgeen de entree alsmede de keuken op ene hele natuurlijke wijze heeft vergroot;
- Kasten op maat onder andere in de hal en in de slaapkamers;
- Zeer ruime woonkamer en woonkeuken;
- Luxe keuken en 2 badkamers;
- Buitenzonwerking boven schuifpui;
- Garage en dubbele carport;
- C.v.-installatie uit 2012 (onderhouden middels onderhoudscontract);
- Volledig geïsoleerd, energielabel A;
- De woning is deels voorzien van vloerverwarming;
- Op de 2e verdieping is in 2013 een uitbouw gerealiseerd;
- 2 airco's op de 2e verdieping;
- 2 dakkoepels op de 2e verdieping;
- Voortuin, zij-tuin en achtertuin (gelegen op het zuiden);
- Veel inbouwkasten en maatwerk in de woning;
- 3 rolluiken op de 1^e verdieping;
- 16 zonnepanelen per stuk goed voor 375 wattpiek.

Locatie:

De woning is gelegen in de ruim opgezette wijk Benning. De woning ligt nabij de oude dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel en 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; 3 basisscholen zijn allemaal op fietsafstand.

Voorzieningen en openbaar vervoer:

De gezellige winkeltjes, restaurants en sportaccommodaties liggen allen op loop-/fietsafstand. Amsterdam is binnen 15 minuten per fiets te bereiken of door middel van een goede busverbinding richting Amsterdam Zuidoost. De bus 300 (5 min lopen door de polder) brengt u met een kwartier naar Amstelveen centrum, met een half uur naar Schiphol en met 7 minuten naar Bijlmer Arena. Waarvandaan 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 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. Amsterdam Arena, Ziggo Dome, HMH en filmtheater Pathé liggen op fietsafstand.

Vraagprijs € 1.025.000,- kosten koper

Kenmerken

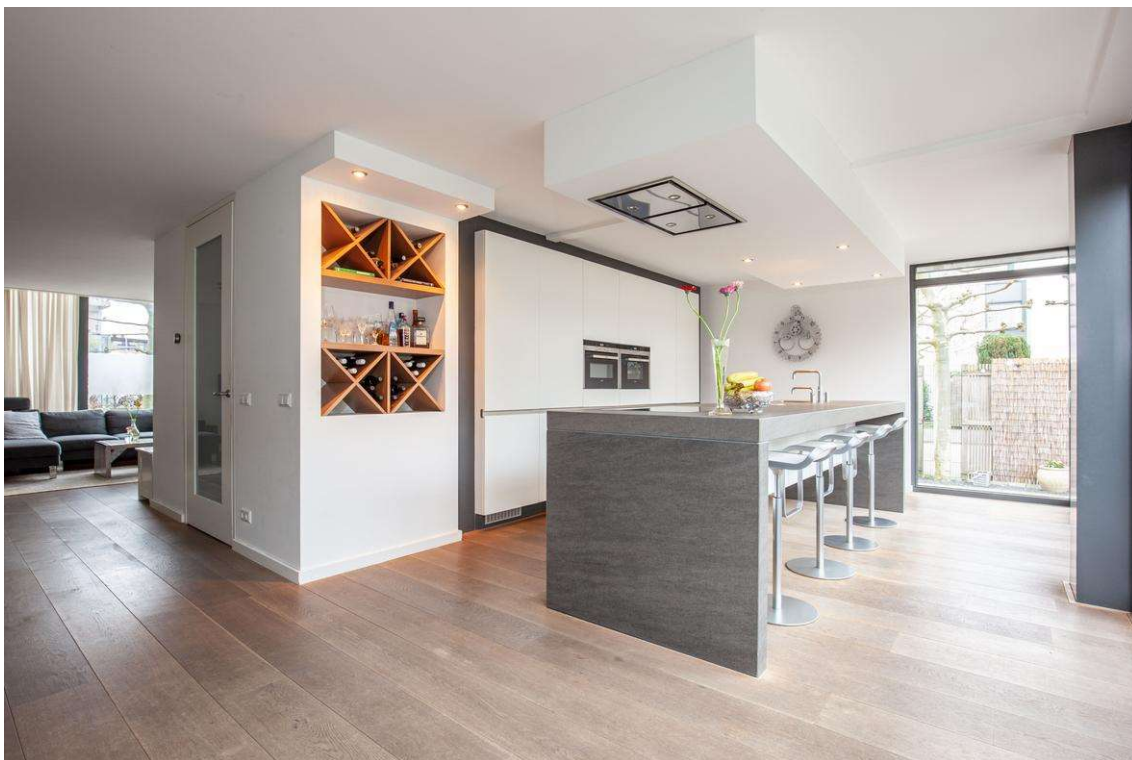
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1999

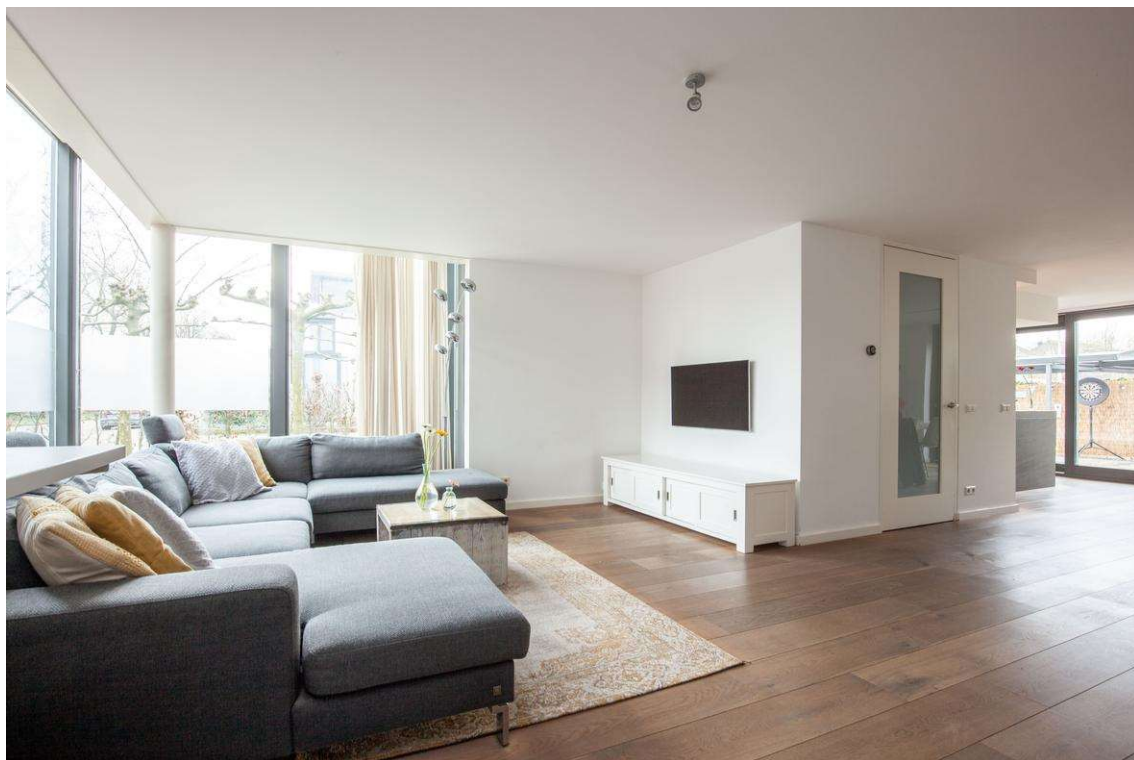
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamers
Inhoud woning	540 m ³
Perceeloppervlakte	311 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	180 m ²

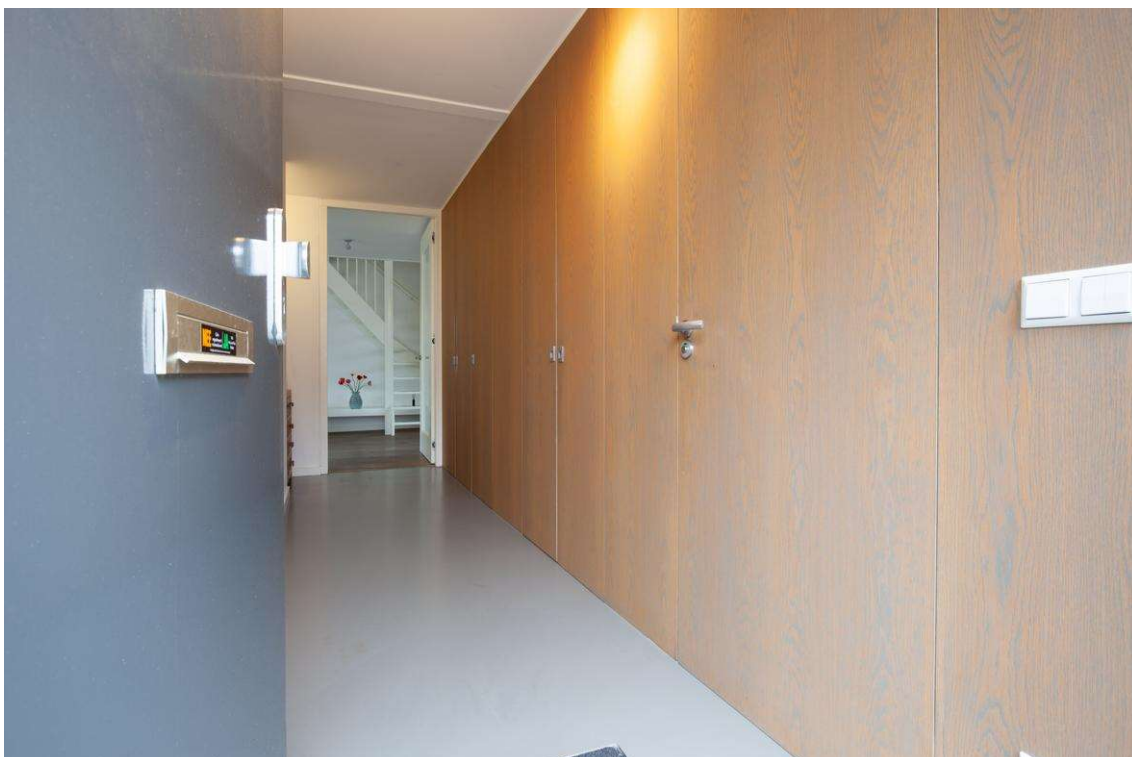
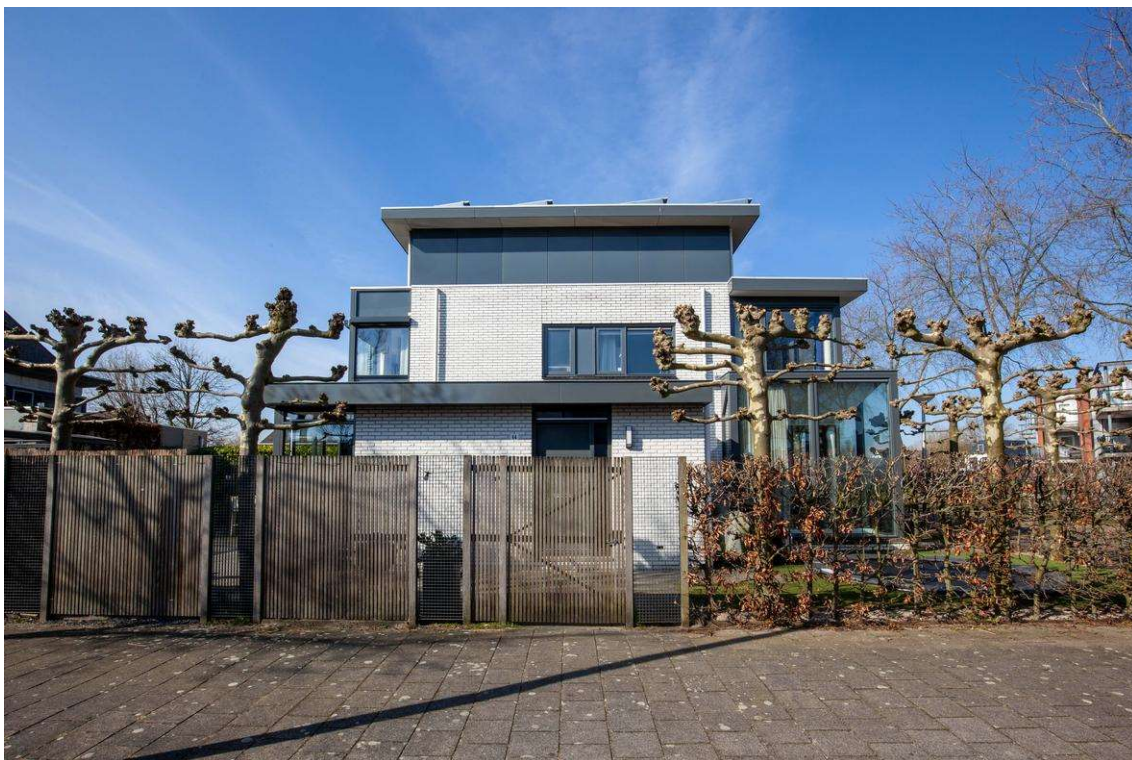
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Dakkoepels, Zonnepanelen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

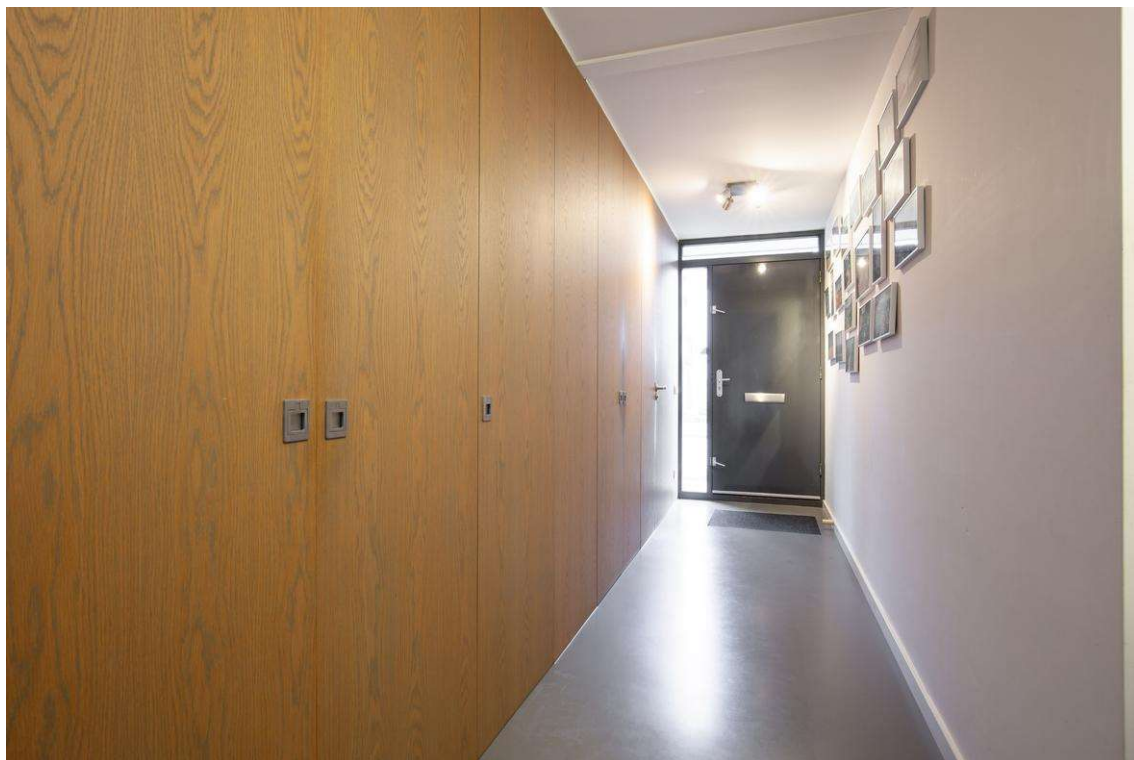
Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Zonnepanelen	16 stuks, 375 wp per stuk
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	900
Tuin breedte (cm)	1.200
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

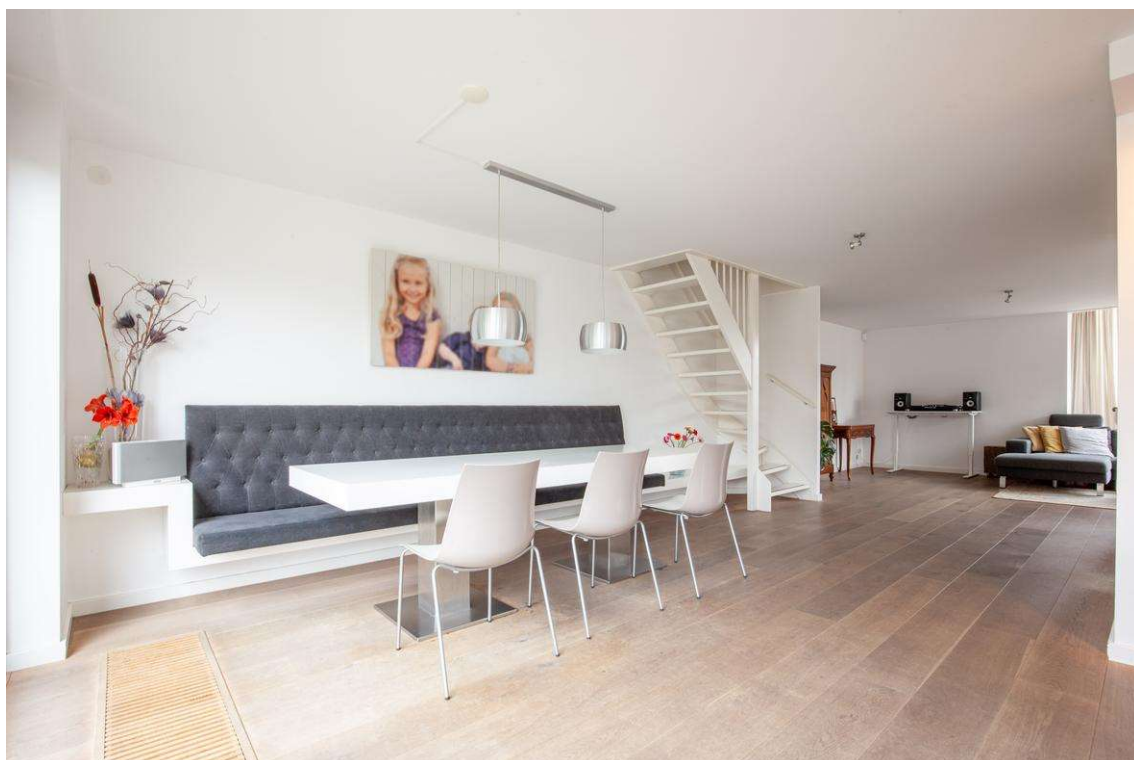
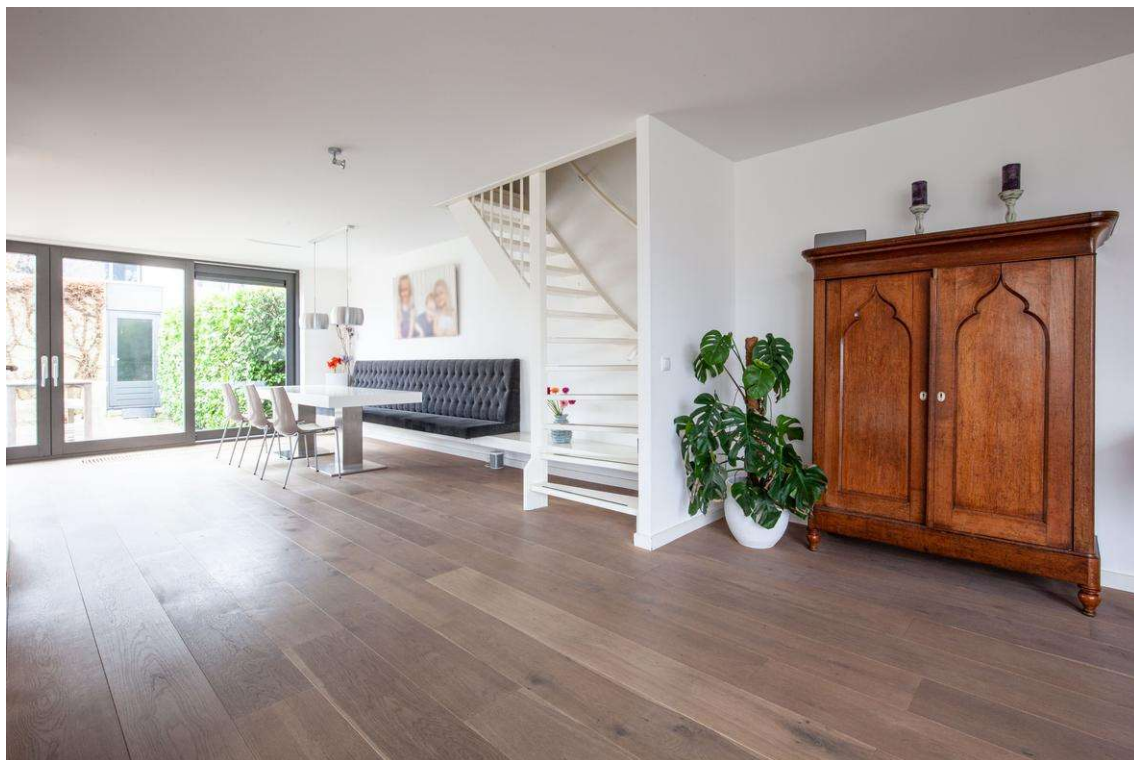






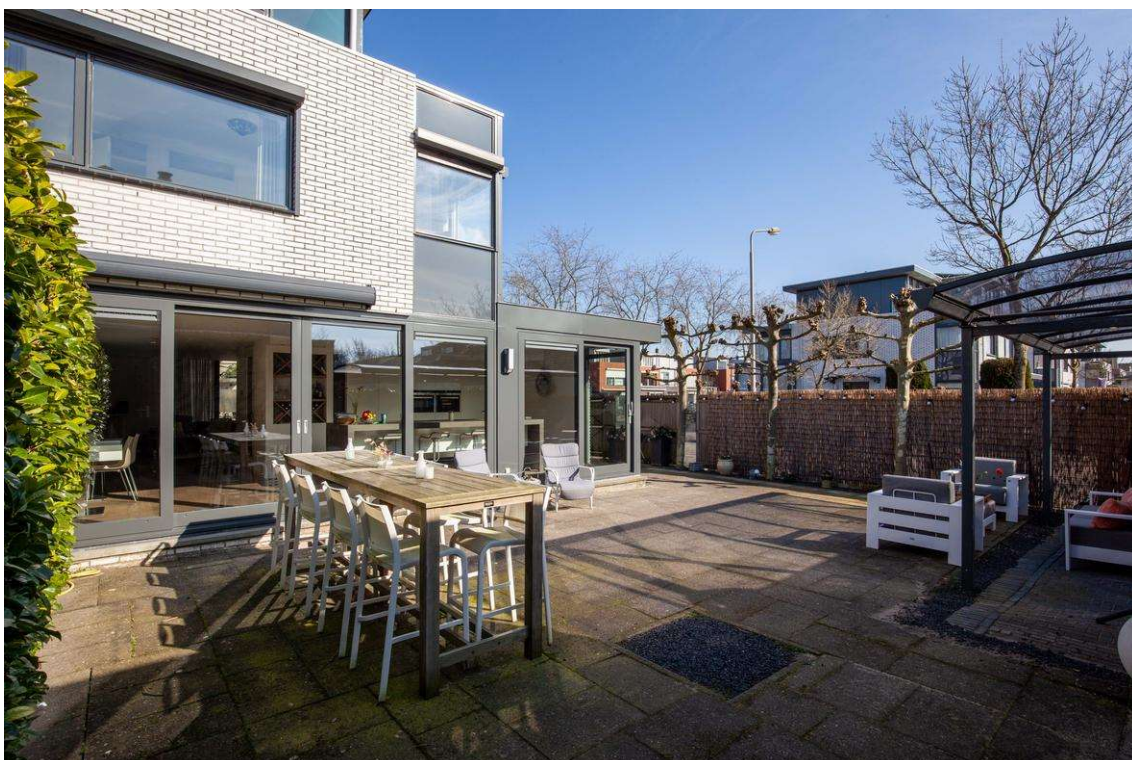










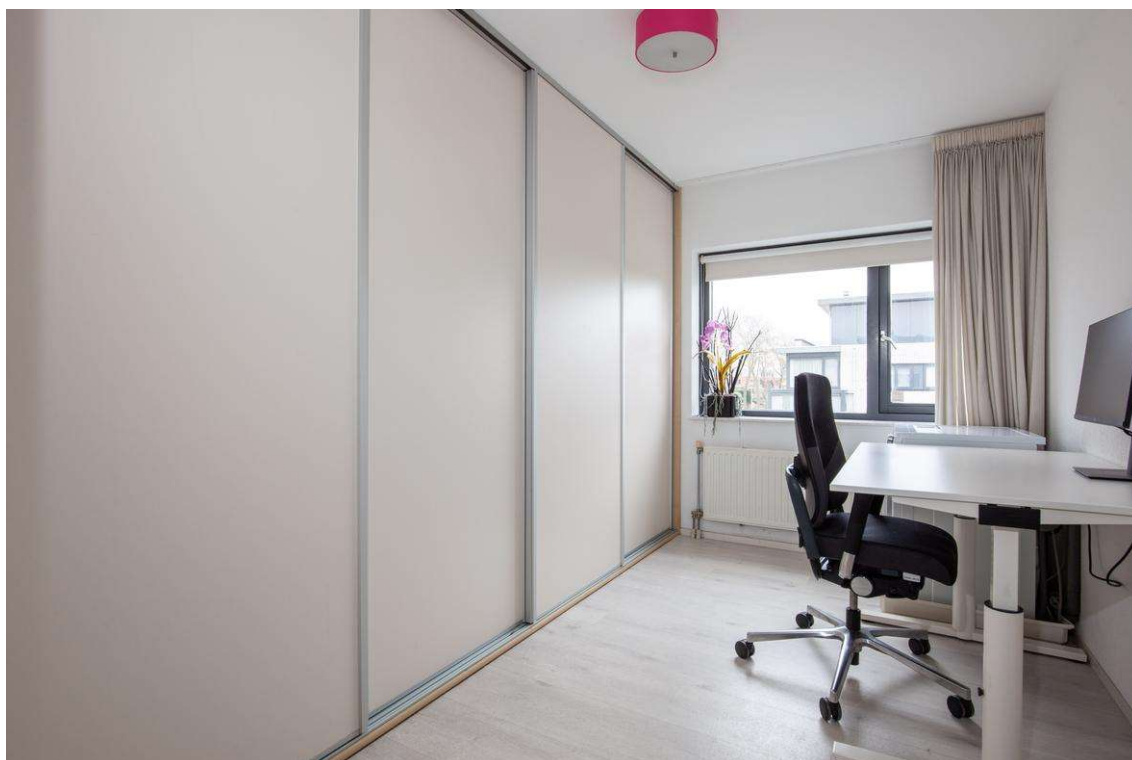




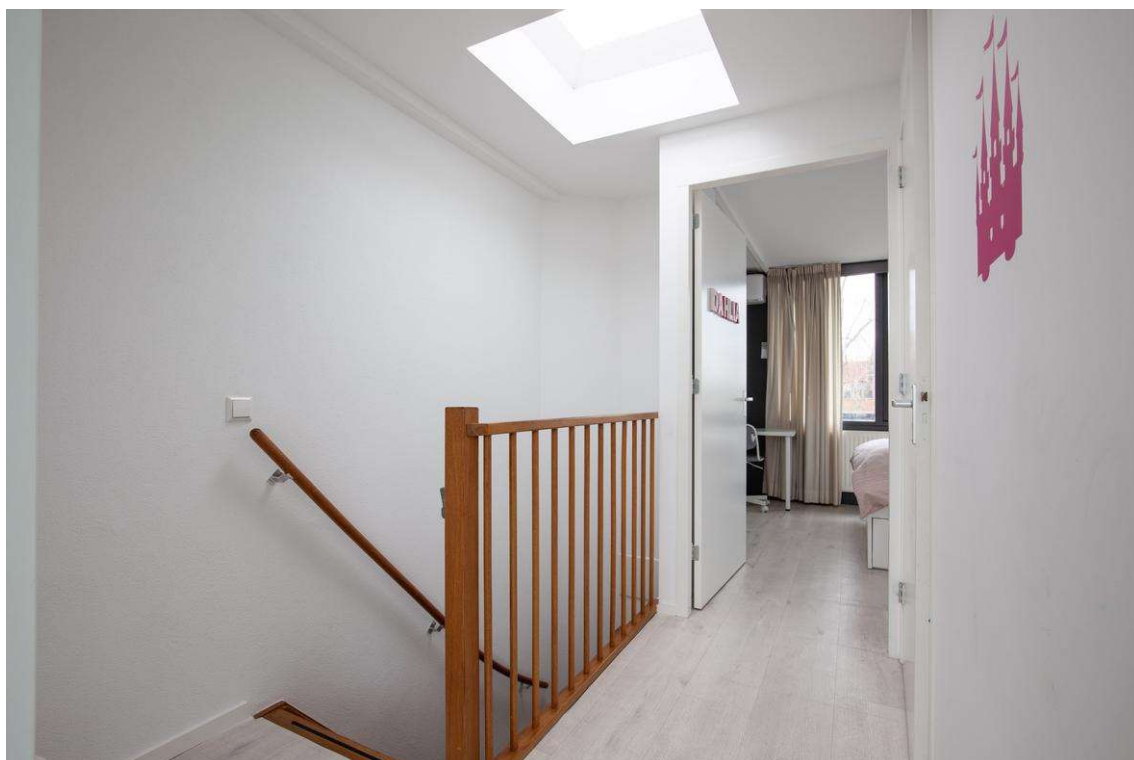




















Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coen van Boshuize64



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 E Perceel 1179	kadaster 
--	--	---

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 20 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.

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
Coen van Boshuizenlaan 64 te Ouderkerk aan de Amstel

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

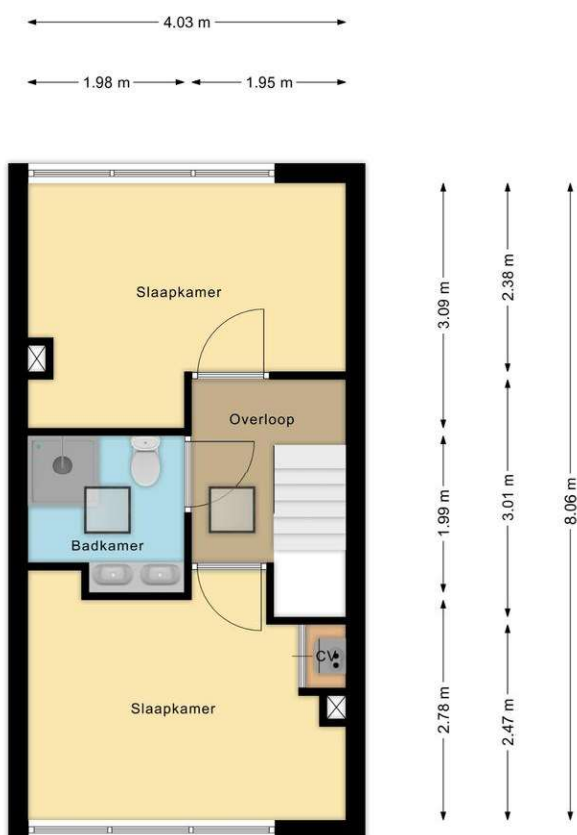
Plattegrond



1e verdieping
Coen van Boshuizenlaan 64 te Ouderkerk aan de Amstel

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

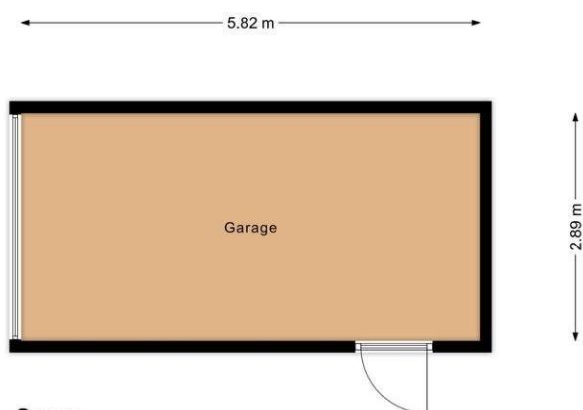
Plattegrond



2e verdieping
Coen van Boshuizenlaan 64 te Ouderkerk aan de Amstel

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

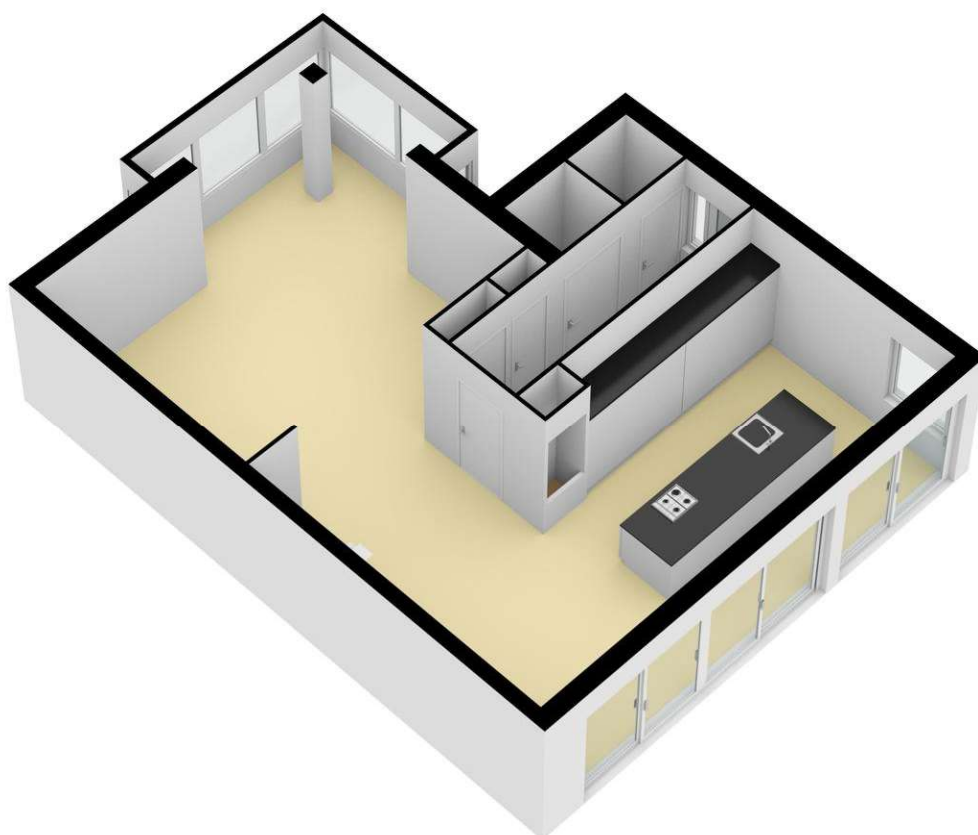
Plattegrond



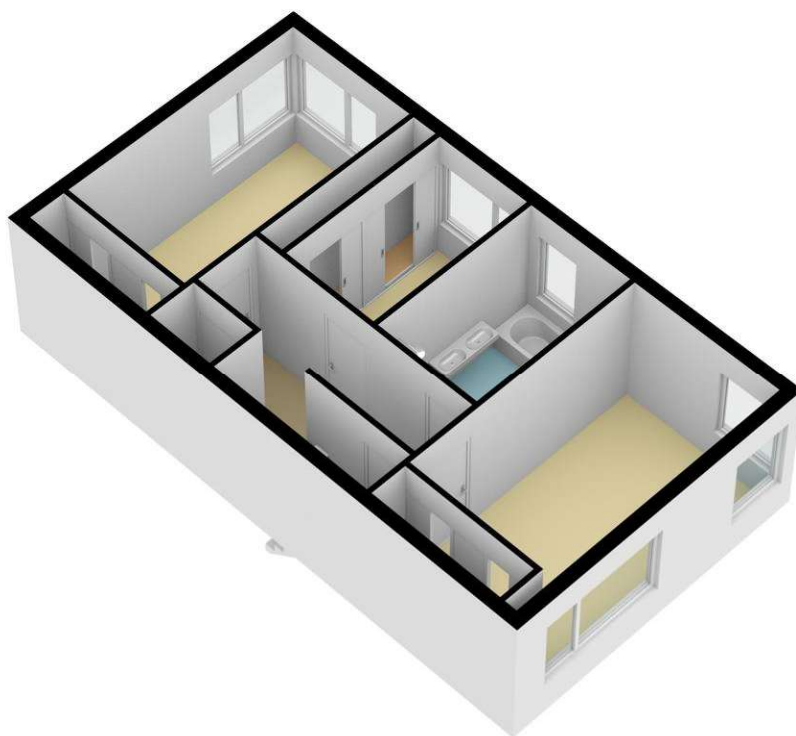
Garage
Coen van Boshuizenlaan 64 te Ouderkerk aan de Amstel

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

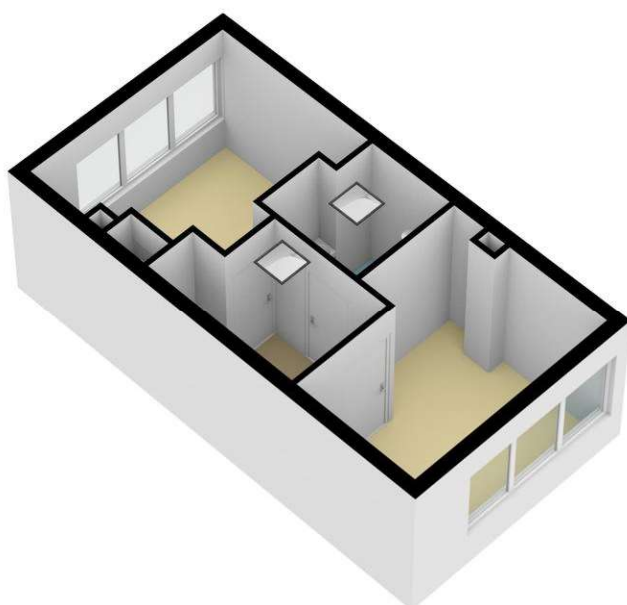
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Coen van Boshuizenlaan 64
Postcode / plaats	1191 TB 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 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.