



Hogerlustlaan 39, 1191 CK Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 775.000,00 kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E info@geijsselmakelaardij.nl

W geijsselmakelaardij.nl



Hogerlustlaan 39, 1191 CK Ouderkerk aan de Amstel

Zeldzaam goed verbouwde duurzame woning in één van de meeste geliefde straten van Ouderkerk aan de Amstel. Deze ruime eengezinswoning is in 2019 geheel en volledig gemoderniseerd en geïsoleerd. De woning kent een energielabel A en is voorzien van zonnepanelen. Hierdoor zijn de energiekosten zeer laag. De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een ruime zolder en openslaande deuren naar een zonnige tuin. Alle drie de verdiepingen zijn voorzien van lichte eikenhouten vloeren. Het perceel grenst aan de achterzijde aan een waterpartij waardoor men vanaf de eerste verdieping uitkijkt over natuur en de dorpskern. De dorpskern is op loopafstand en biedt een ruime keuze aan winkels, voorzieningen en horecagelegenheden.

Woonoppervlakte 138 m² conform NEN 2580, perceeloppervlakte 136 m², oplevering in overleg.

Indeling begane grond:

Entree, hal met toiletruimte, meterkast, toegang tot de ruime en lichte z-vormige woonkamer met gashaard en semi open keuken. De woonkamer is voorzien van een lichte eikenhouten vloer. De moderne open keuken is uitgevoerd met een schiereiland met baropstelling. De keuken is voorzien van een 4 pits inductiekookplaat, ingebouwde afzuigkap, combi-oven, energiezuinige koel-vriescombinatie, vaatwasmachine en spoelbak. Aangrenzend aan de keuken zijn openslaande deuren naar de zonnige, op het westen gelegen, achtertuin.

Eerste verdieping:

Ruime overloop bereikbaar middels vernieuwde trap alsmede een nieuwe trap naar de kapverdieping. Deze verdieping kent twee ruime slaapkamers en één kleinere. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over 4 vaste kasten. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt over airconditioning. De fraaie badkamer is voorzien van een inloopdouche, een ligbad, een wastafelmeubel, vloerverwarming en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Voorzolder met twee bergkamers beide voorzien van dakramen. Eén van deze kamers is ingericht als wasruimte en in deze kamer bevindt zich ook de c.v.-installatie en mechanische ventilatie. De zeer ruime zolderkamer heeft aan de achterzijde een dakkapel en kent eveneens airconditioning. De zolderkamer zou eventueel ruimte bieden voor twee slaapkamers.

Tuin:

De woning kent een ruime voor- en achtertuin. De sfeervolle, groene achtertuin ligt op het westen en heeft een elektrisch zonnescherm, een ruime berging (8 m²) en een achterom. Door de extra brede deur in de schuur kan er gemakkelijk een motor worden gestald.

Bijzonderheden:

- Energielabel A
- In 2019 volledig gemoderniseerd en geïsoleerd;
- Luxe keuken en badkamer;
- Fraai stucwerk alsmede eiken houten vloerdelen door de gehele woning;
- Volledige nieuwe beglazing (HR++) uit april 2019;
- Volledige vloerisolatie (RC 4,35) en dakisolatie (RC 6);
- Gevelisolatie, spouwisolatie;
- Vernieuwde 'luie' trappen met 14 treden;
- C.v.-installatie uit 2019 (Intergas, CW5) inclusief vernieuwde radiatoren en leidingwerk;
- Elektra gemoderniseerd;
- Zonnige achtertuin gelegen op westen;
- Vrij uitzicht aan de achterzijde;
- Woning beschikt over zonnepanelen (4 stuks á 375 WP goed voor 1.196 KWH in 2022);
- Eigen grond;
- Gunstige ligging ten opzichte van oude dorpskern;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020;
- Gashaard;
- Airconditioning (2 stuks);
- Mechanische ventilatie;
- Glasvezel

Ligging:

In de Hogerlustlaan woont een goede mix van oudere gezinnen en gezinnen met jonge kinderen. In de wijk tegenover de Hogerlustlaan ligt de Amstelschool waar kinderen ook buiten schooltijd om, heerlijk kunnen klimmen en voetballen. Zowel de historische dorpskern met allerlei winkels als het Sluisplein met supermarkt Jumbo, een kapper, een bloemist, schoenmaker, cafetaria en een fietsenwinkel liggen op loopafstand. Ook op loopafstand van het OV (snelle busverbinding naar Bijlmer/Arenda en Amstelveen/Schiphol) 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.

Vraagprijs € 775.000,- 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	450 m ³
Perceel oppervlakte	136 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	138 m ²
Woonkamer	31 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, open ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas CW 5 (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	842
Tuin breedte (cm)	604
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	West
Kwaliteit	Verzorgd



GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



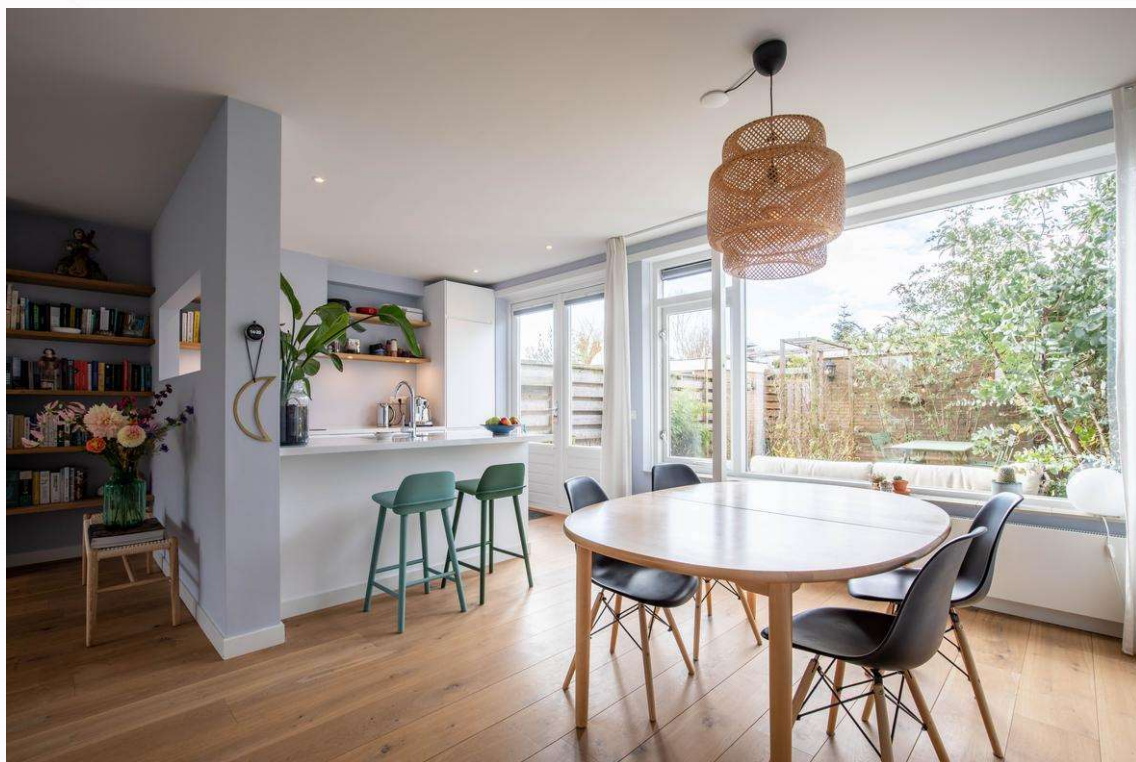


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



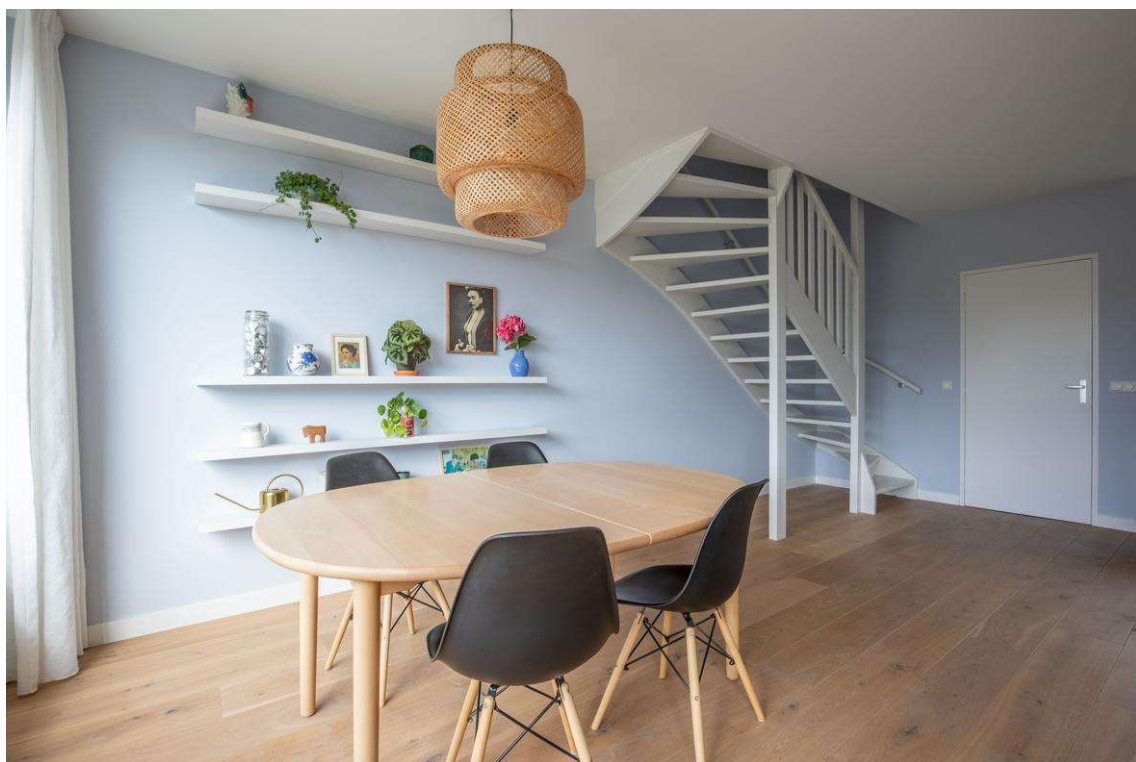


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



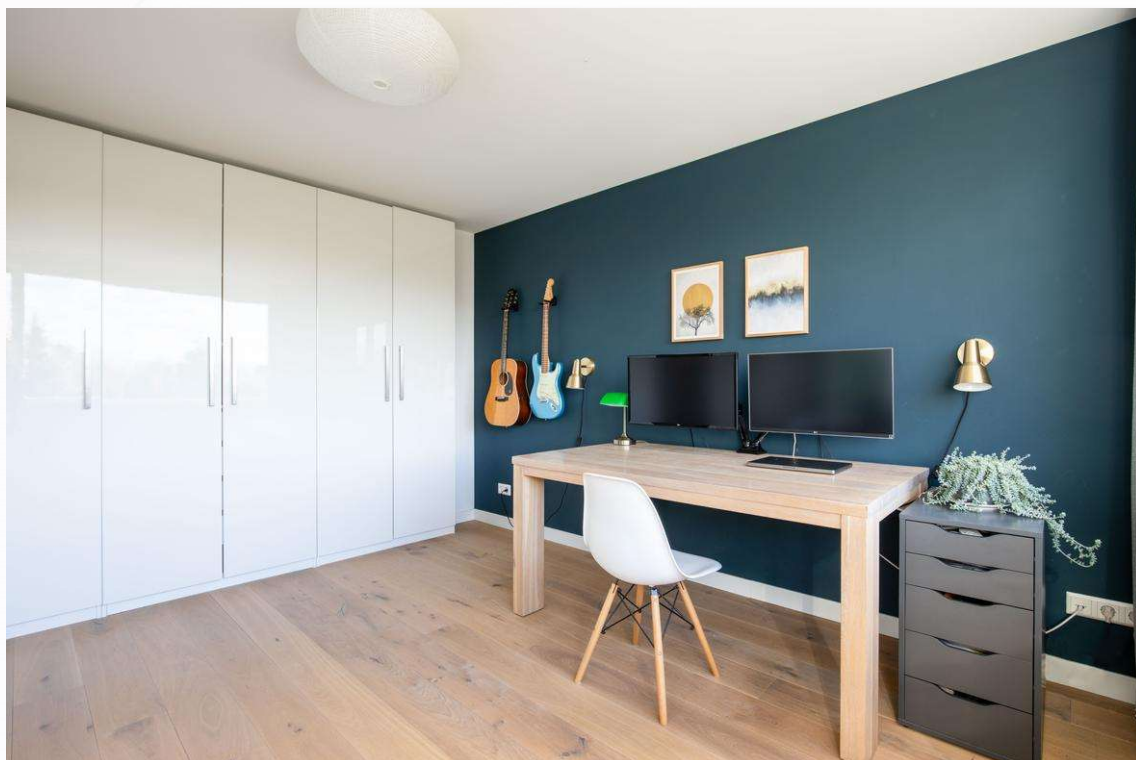


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



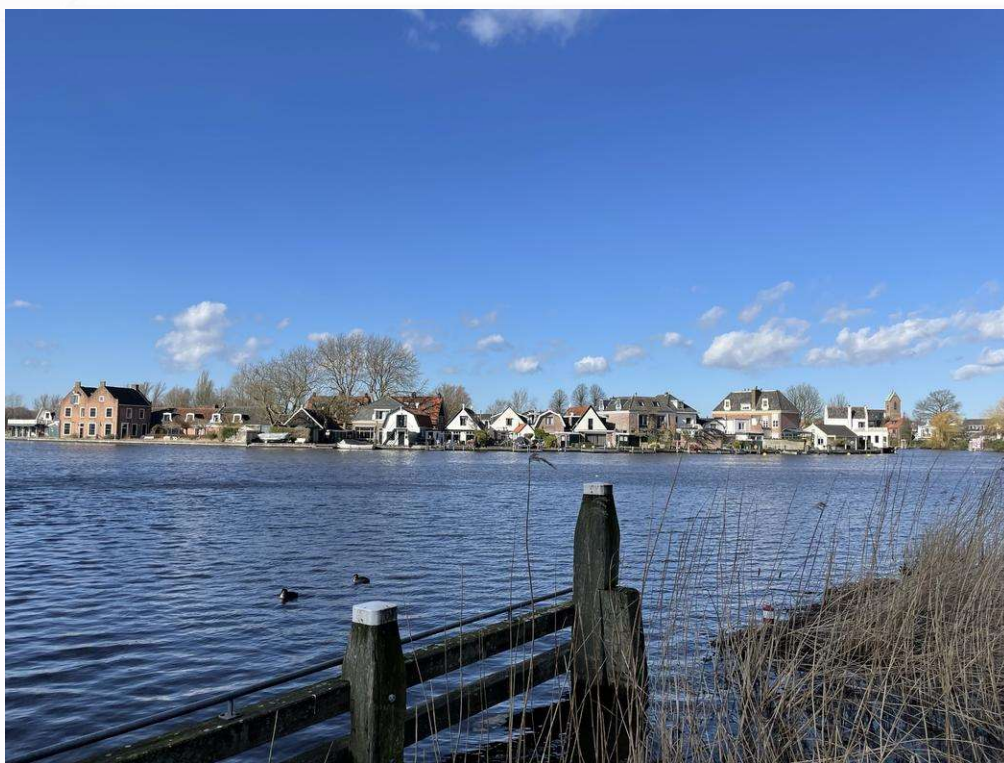


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hogerlustlaan39



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 C Perceel 3255	kadaster
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2023 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.			

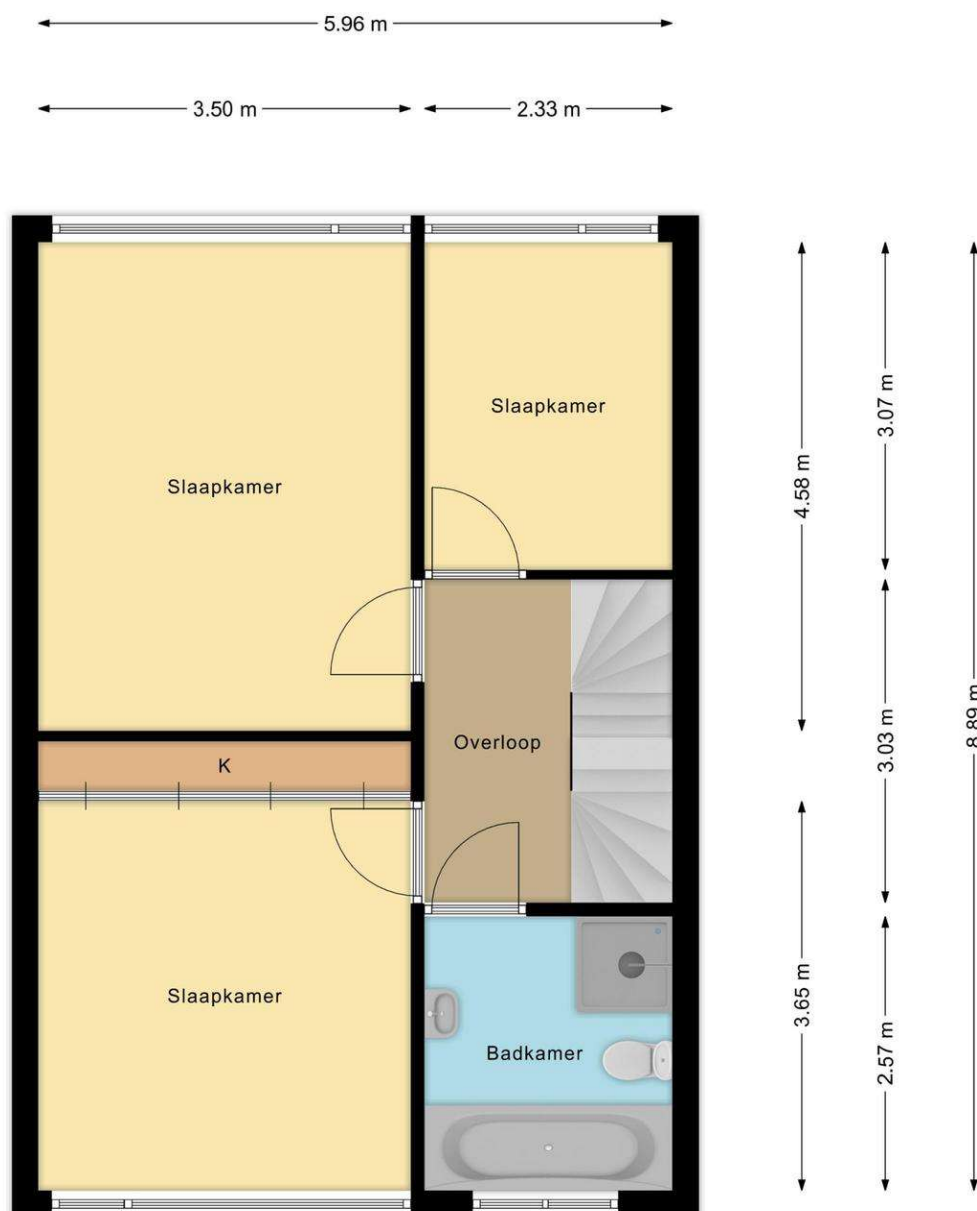
Plattegrond



Begane grond
Hogerlustlaan 39 te Ouderkerk aan de Amstel

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

Plattegrond



1e verdieping
Hogerlustlaan 39 te Ouderkerk aan de Amstel

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

Plattegrond



2e verdieping
Hogerlustlaan 39 te Ouderkerk aan de Amstel

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



GEIJSEL
MAKELAARDIJ

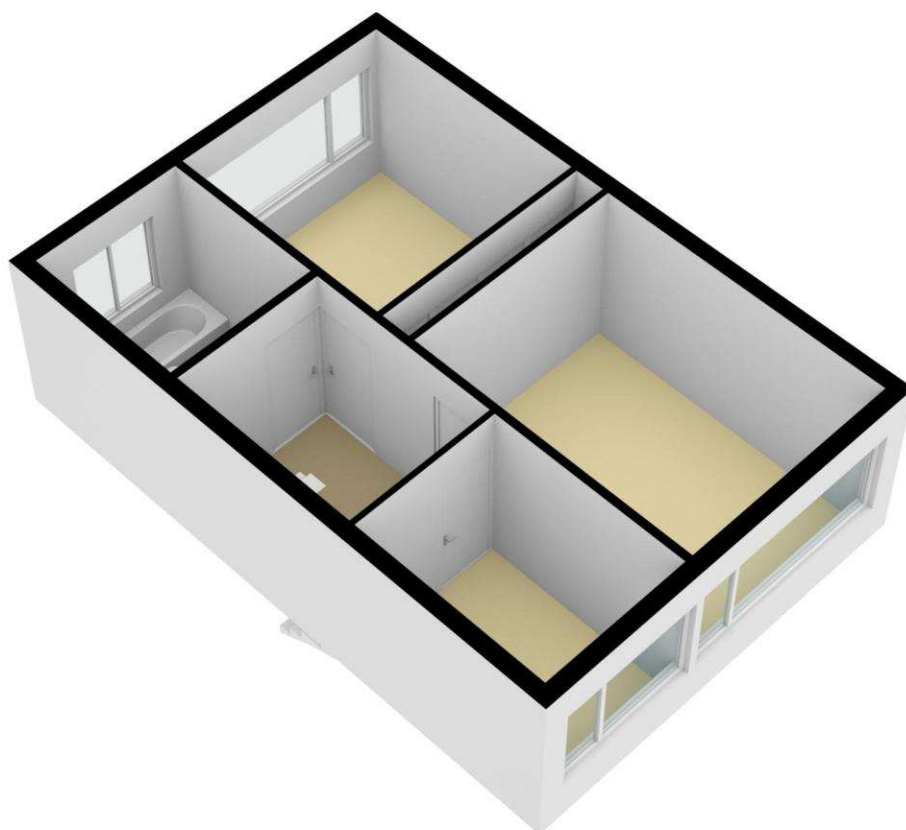
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

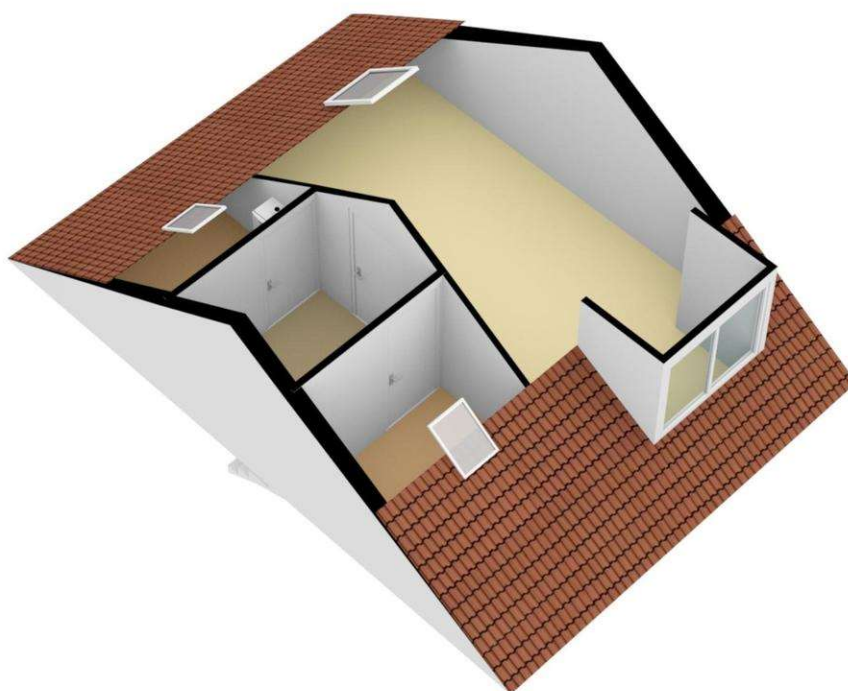
Plattegrond





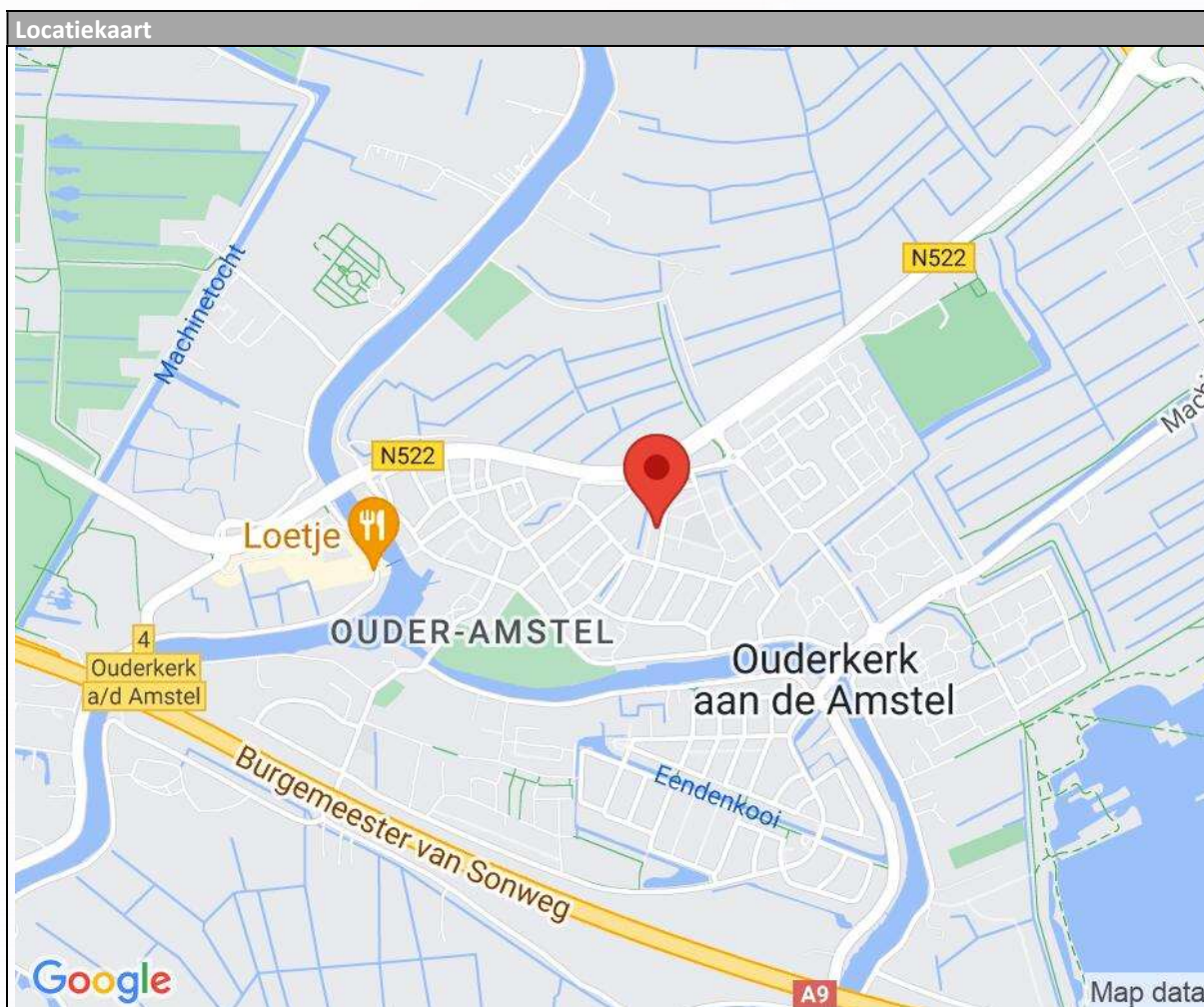
GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Locatie

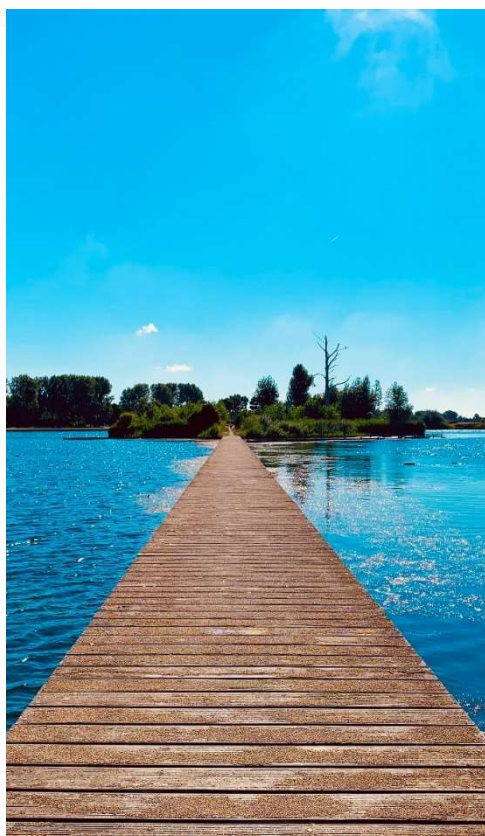
Adres gegevens	
Adres	Hogerlustlaan 39
Postcode / plaats	1191 CK Ouderkerk Aan De Amstel
Provincie	Noord-Holland





GEIJSEL

MAKELAARDIJ



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 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.