



Overweg 158 - Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 495.000,-- kosten koper

Hoger Einde Noord 31, 1191 AD, Ouderkerk aan de Amstel
T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045
E makelaardij@geijsselkroon.nl
W geijsselkroonmakelaardij.nl

Overweg 158 - Ouderkerk aan de Amstel

Zeer verzorgde moderne **4 KAMER EENGEZINSWONING** met diepe achtertuin op het noordwesten, gelegen op een steenworp afstand van het prachtige natuur- en recreatiegebied de Ouderkerkerplas.

Woonoppervlakte 102 m², perceeloppervlakte 140 m². Bouwjaar 1984, oplevering in overleg.

Indeling:

Via voortuin entree naar hal met meterkast (vernieuwd in 2018), toiletruimte met fontein, trap naar boven en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is zeer royaal. In de woonkamer is een wand geplaatst die thans in gebruik is als boekenwand. Tevens bevindt zich een fraai vormgegeven houtkachel in de woonkamer. De woonkamer is in het verleden aan de achterzijde over de volledige breedte uitgebouwd en er ligt een eikenhouten parketvloer. De voorkant beschikt over zonwering (2018).

De moderne keuken, uitgevoerd in de kleur wit, is in 2018 gerenoveerd en grotendeels vernieuwd en voorzien van voldoende opbergmogelijkheden en diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, oven, koel-/vriescombinatie en afzuigscherm. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

Aan de achterzijde bevinden zich twee loopdeuren waarvan thans 1 deur in gebruik. Deze deur geeft toegang tot de achtertuin.

Tuin:

De ruime en zonnige achtertuin (circa 57 m²) is gelegen op het noordwesten, heeft een vrijstaande houten schuur (van circa 7 m²) welke is voorzien van een nieuw bitumen dak uit 2017. De tuin is voorzien van een achterom.

Verdieping:

Er zijn 2 slaapkamers aanwezig waarvan de masterbedroom aan de achterzijde is gelegen. Dit waren voorheen twee kamers. Deze vergrote slaapkamer beschikt over nieuwe draai- kiepramen en die zijn voorzien van horren. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is in gebruik als werk-studeerkamer en voorzien van zonwering aan de buitenzijde.

De badkamer is in 2016 gerenoveerd en voorzien van een antraciet epoxy vloer en uitgevoerd met een wastafel, inloopdouche, klein ligbad en een zwevend toilet.

Zolderverdieping:

Overloop (met dakraam) met aansluitingen voor de wasmachine. Eveneens bevinden zich hier de mechanische ventilatie met afstandsbediening en de c.v.-installatie (Intergas HR, CW5, bouwjaar 2019). Bergruimte achter de knieschotten en op de vliering.

Zolderkamer met groot dakraam. De zolderkamer leent zich uitstekend als derde slaapkamer.



De mogelijkheden voor uitbreiding in de toekomst zouden kunnen zijn om een dakkapel op de achterzijde te plaatsen en eventueel een dakkapel aan de voorzijde (vergunning aanvraag is verplicht).

Bijzonderheden:

- uitgebouwde woning met diepe achtertuin;
- de woning bevindt zich in uitstekende conditie door zeer zorgvuldig onderhoud;
- de woning is voorzien van dak-, muur-, vloer-, en glisolatie;
- fraai vormgegeven houtkachel aanwezig;
- Zonwering en horren aanwezig;
- energielabel C;
- eigen grond.

Locatie:

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 de Rondehoep. Sinds dit jaar bevindt zich bij de Ouderkerkerplas de gezellige horeca gelegenheid 'Aan de Plas'. Ook beschikt Ouderkerk aan de Amstel over gezellige restaurants een bakker, aantal supermarkten, kappers en kledingwinkels. De kindvriendelijke rustige woonbuurt met voldoende parkeergelegenheid is goed gelegen op loop-/fietsafstand van halte openbaar vervoer, winkelcentrum Sluisplein, scholen, crèches en naschoolse opvang, maar ook nabij de historische fraaie en gezellige dorpskern met o.a. winkels en horeca. Ouderkerk aan de Amstel is een ideale uitvalsbasis voor tal van snelwegen (A9, A10 en A2). De Zuidtangent is een supersnelle bus van Amsterdam–Arena via Ouderkerk, Schiphol, Hoofddorp naar Haarlem. Op de fiets bent u in een half uur in het centrum van Amsterdam.

Vraagprijs € 495.000,-- kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1984
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Inhoud	320 m ³
Perceeloppervlakte	140 m ²
Woonoppervlakte	102 m ²
Woonkamer	21 m ²

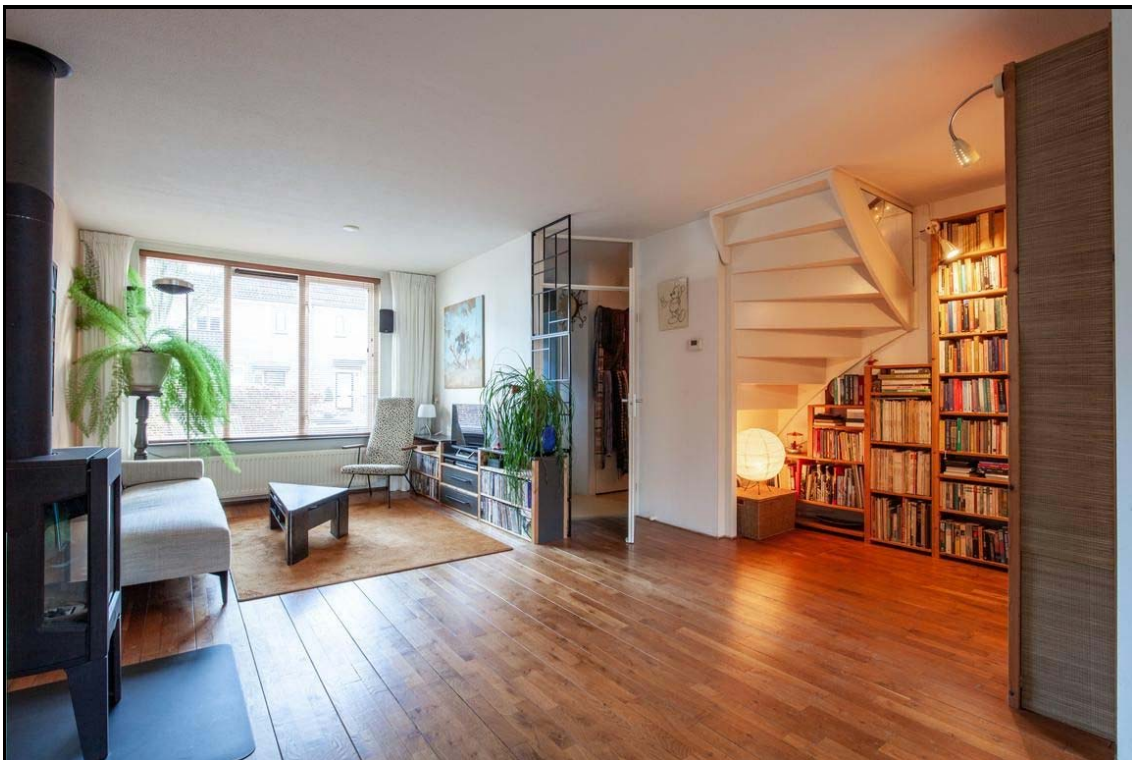
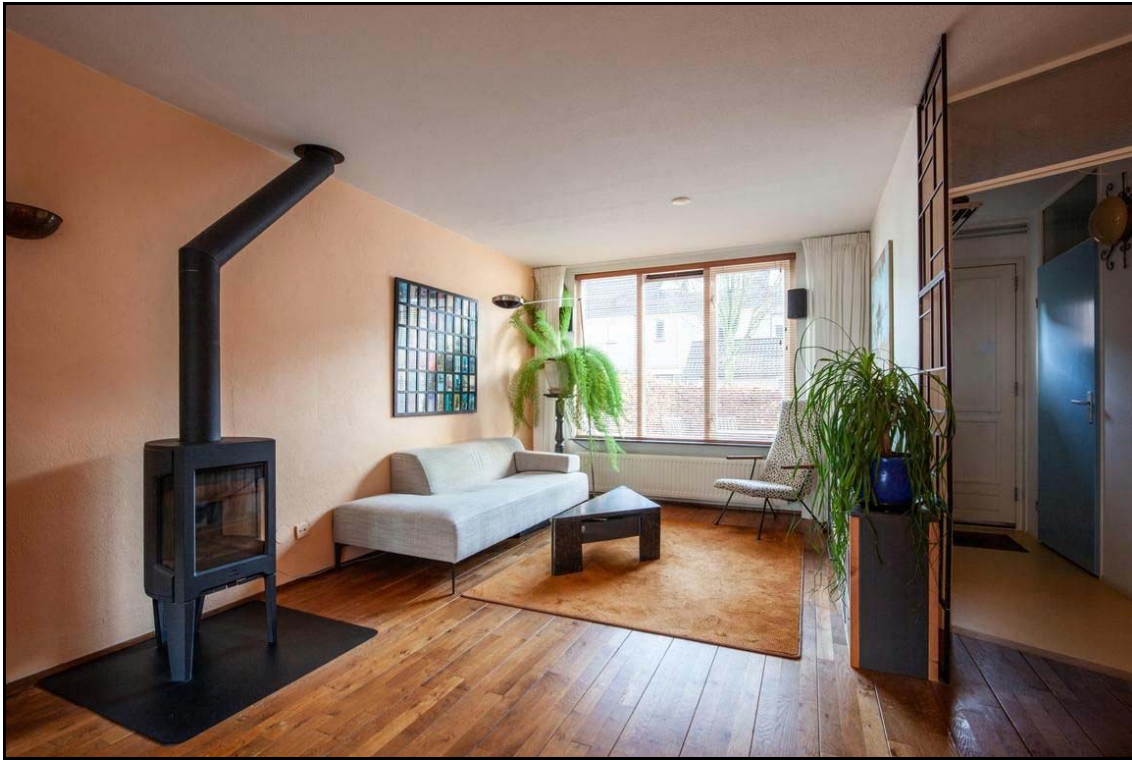
Details	
Ligging	In woonwijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	C.V.-installatie
Warmwater	C.V.-installatie
Kabel	Ja
Zonwering	Ja
Schuur / berging	Vrijstaand hout

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte/lengte	10,33 m
Tuin breedte	5,33 m
Ligging	Noord, west
Kwaliteit	Verzorgd

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Overweg 158
Postcode / plaats	1191 RE Ouderkerk aan de Amstel
Provincie	Noord-Holland

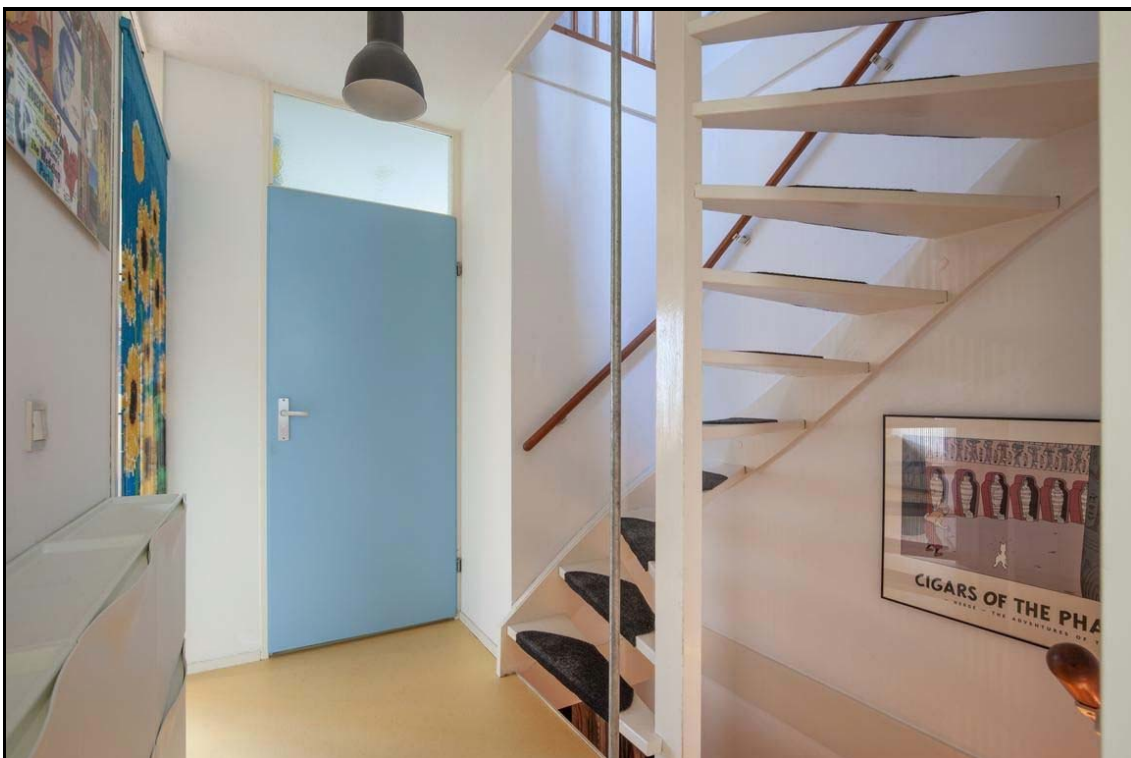
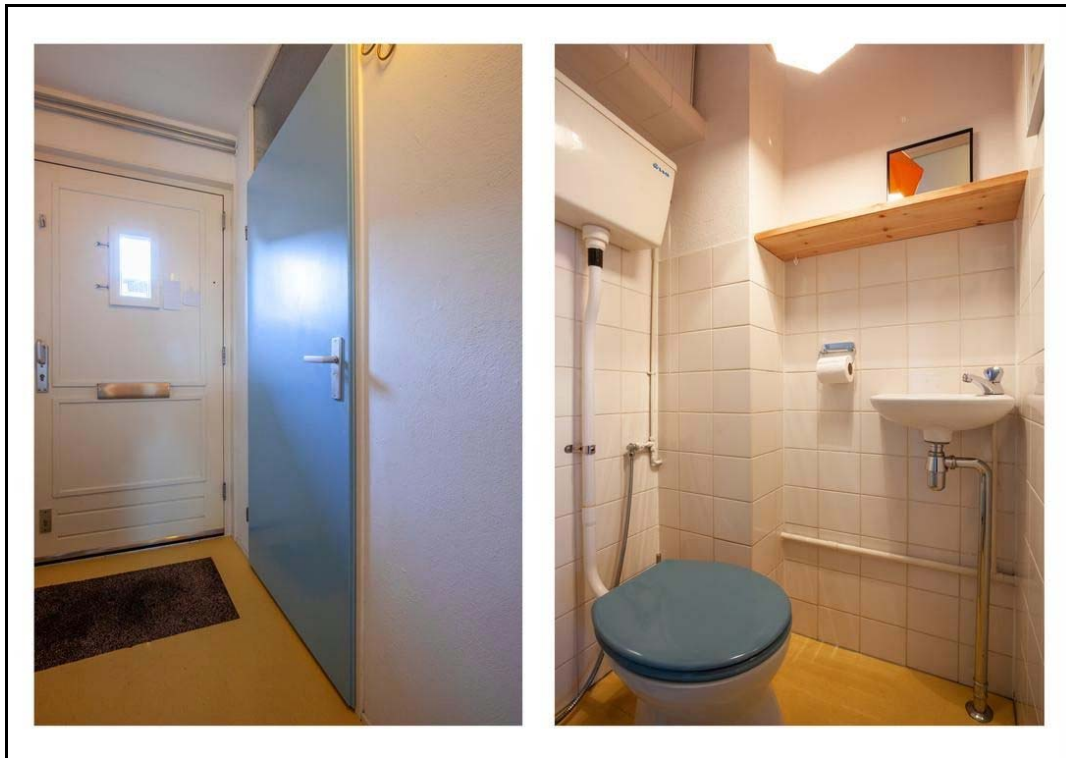


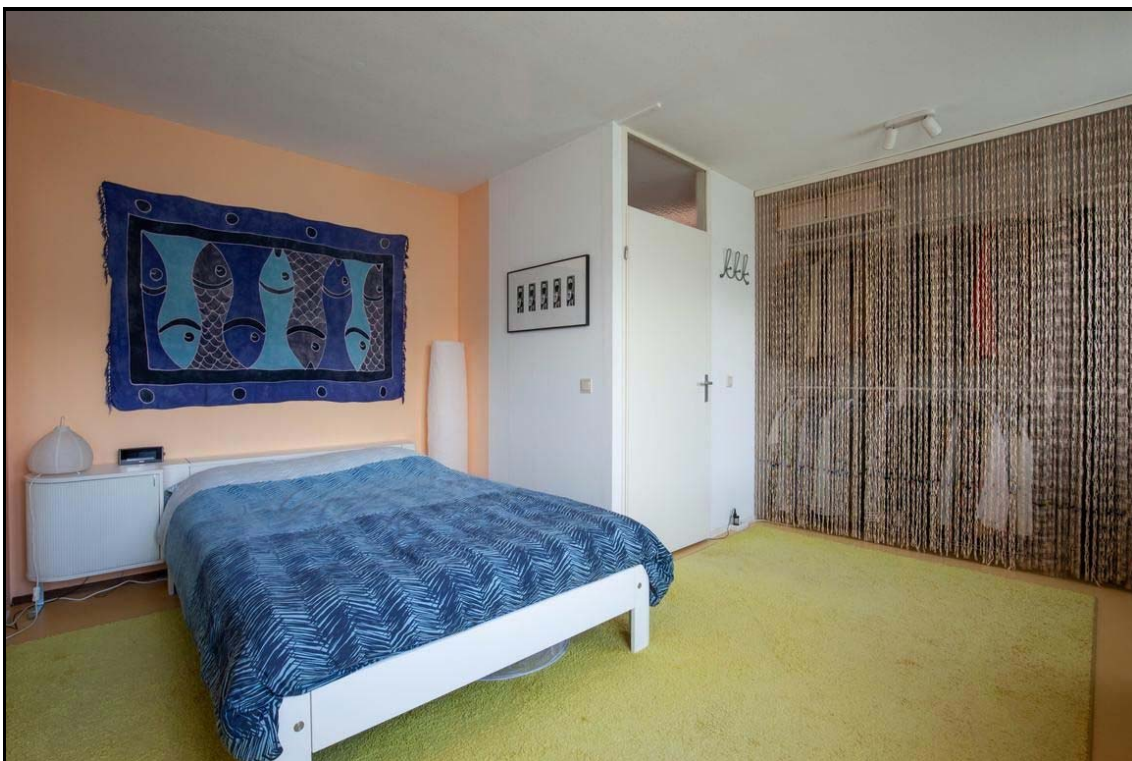


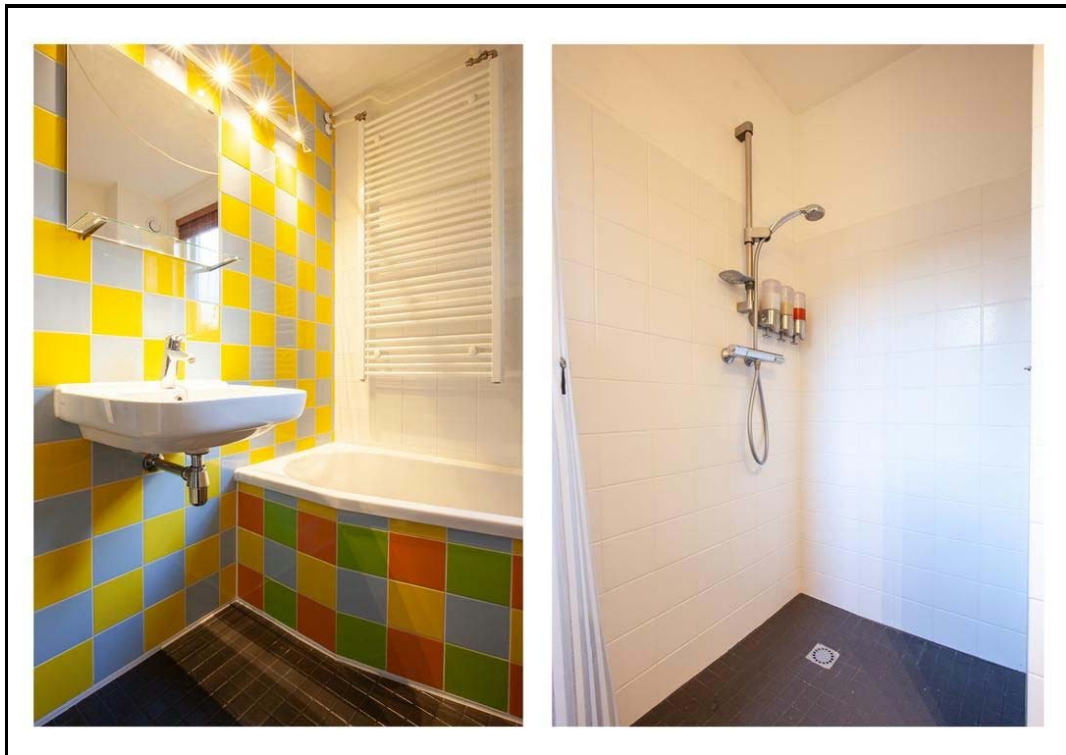










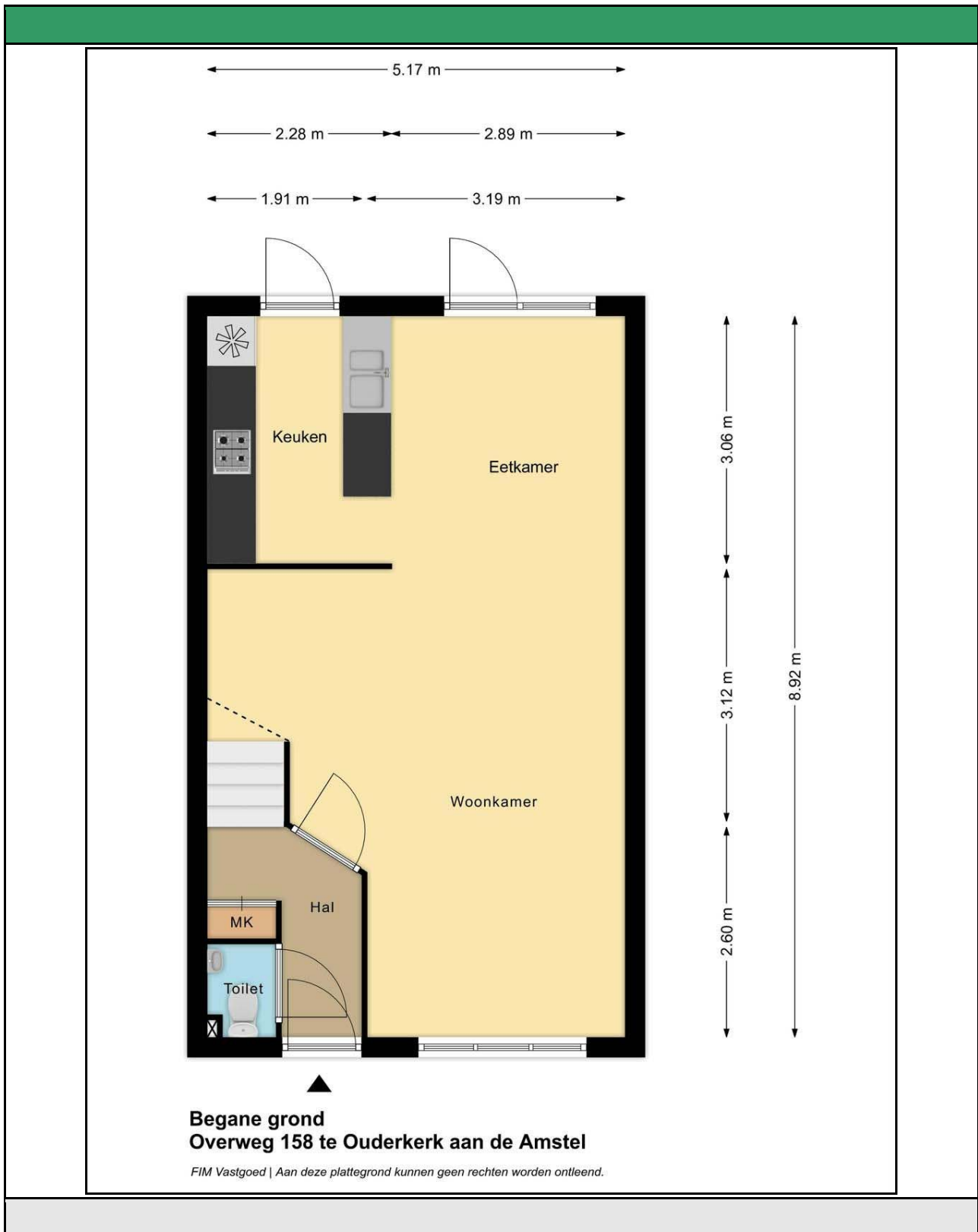


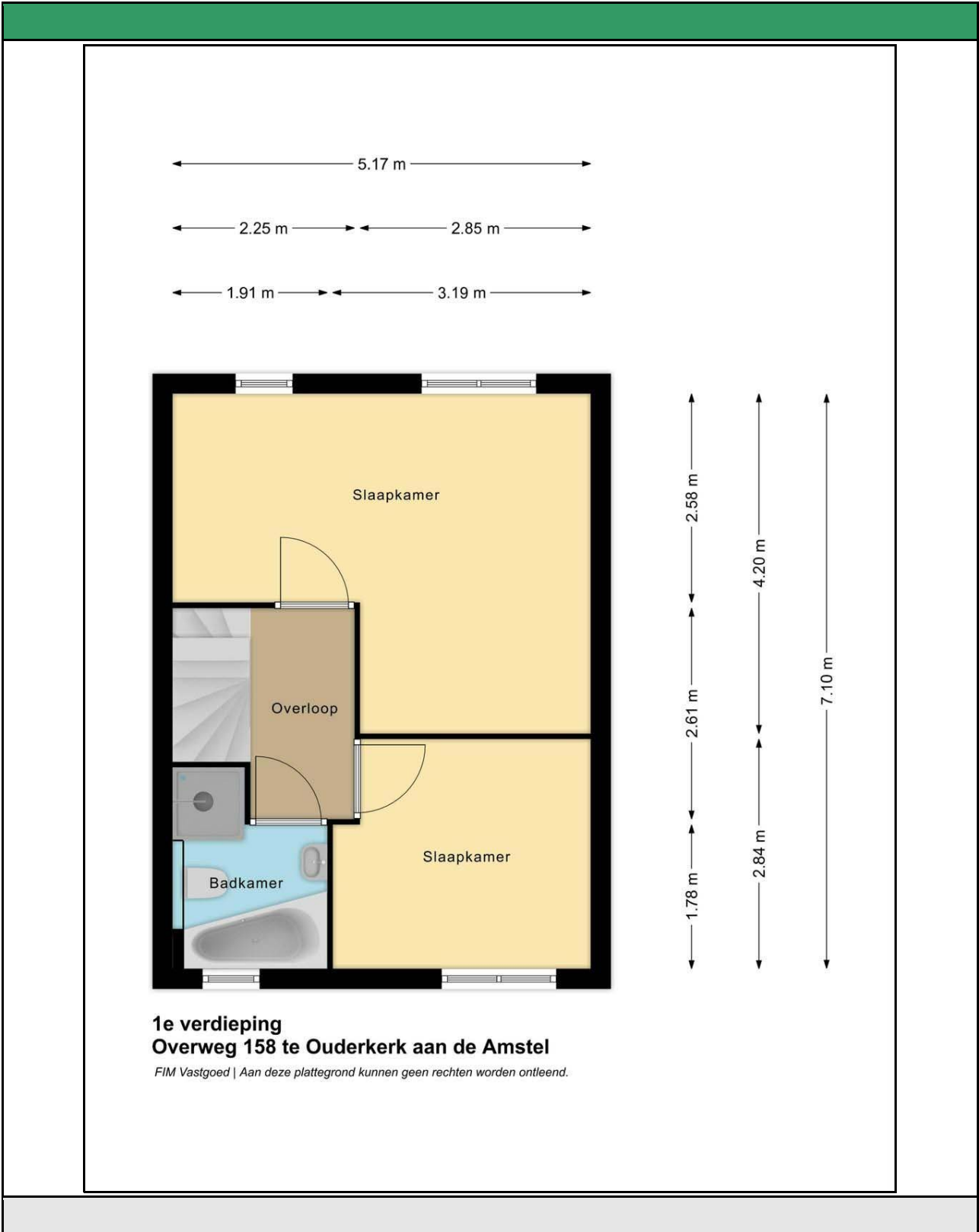


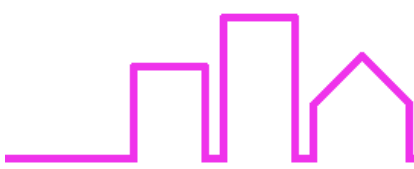
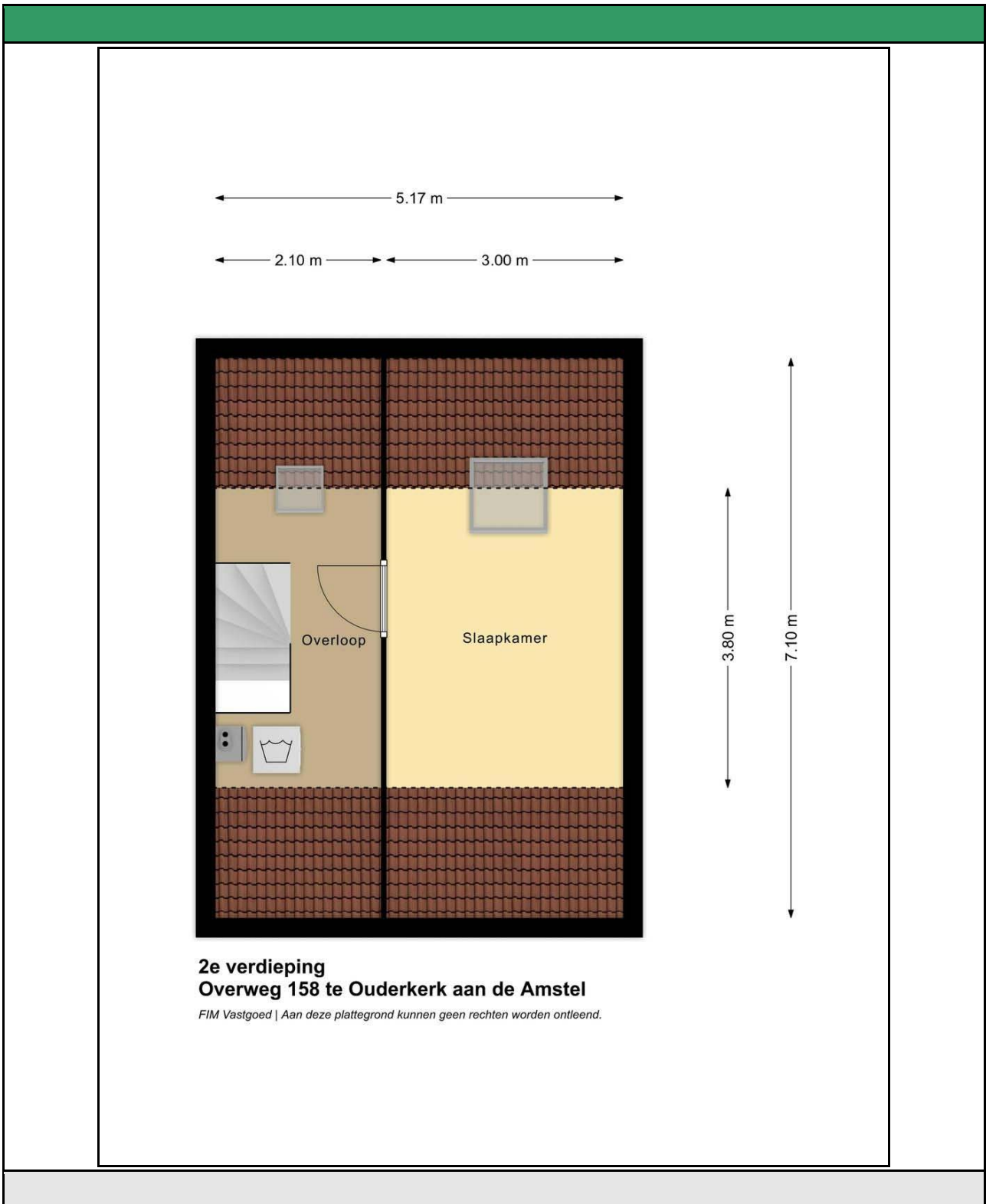
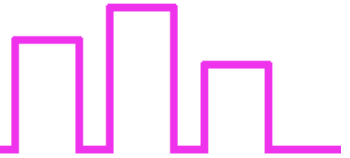














Kaart van het Kadaster



Kaart van het Kadaster



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.