

**TE KOOP**

# Kolgans 11

Diemen



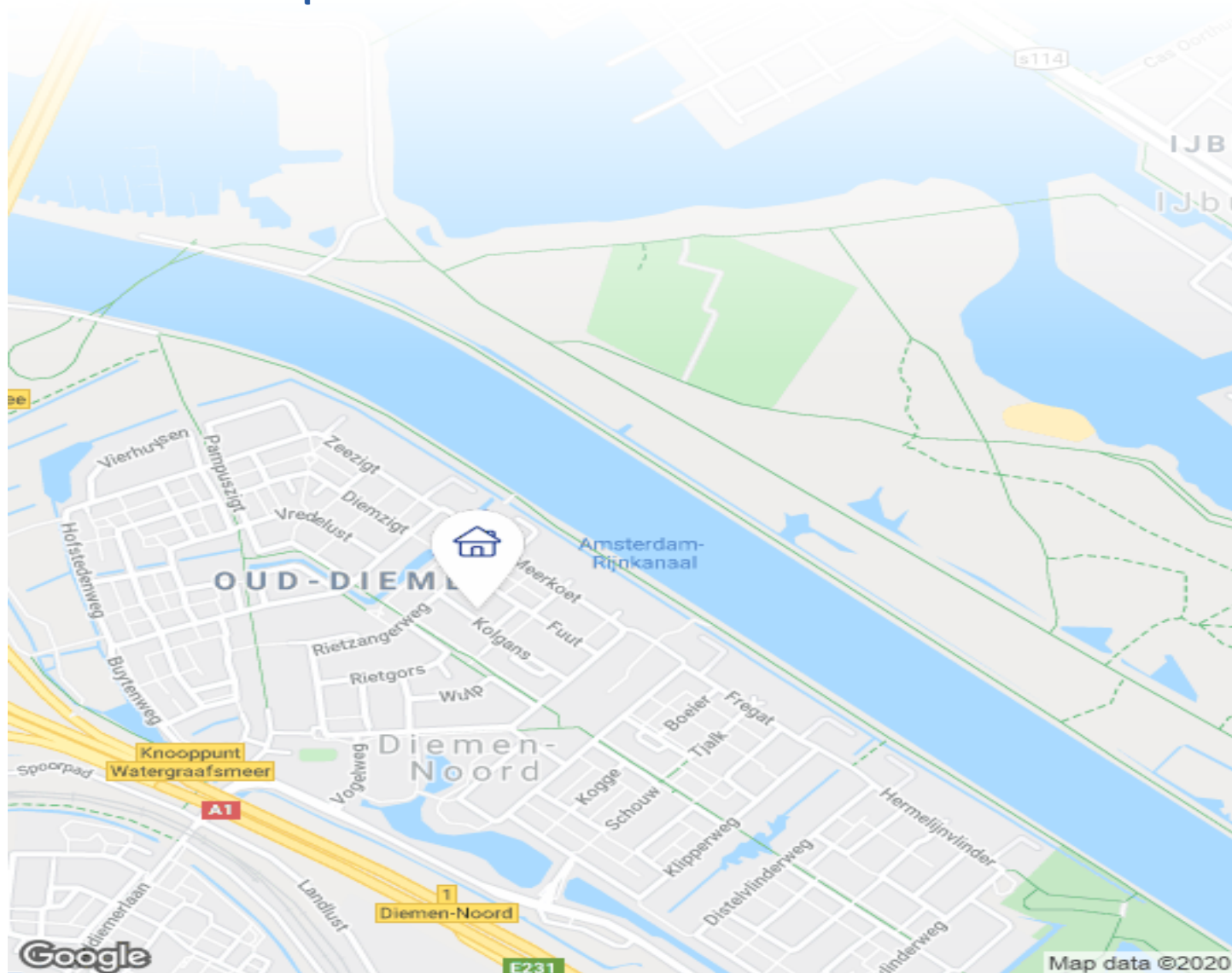
Vraagprijs

**€ 525.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Kolgans 11, Diemen



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



(ENGLISH BELOW)

Ruim huis met werkruimte aan huis nodig?

Deze ruime hoekwoning met maar liefst 6 kamers, heeft een woonoppervlak van ca. 139 m<sup>2</sup>, er is voldoende ruimte voor het inrichten van één of meerdere werkplekken.

De woning heeft een voor-, zij- en achtertuin en is gelegen in een rustige straat.

De woonkamer is voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming. Middels de openslaande deuren is de brede achtertuin te bereiken. De tuin is gelegen op het noordoosten en heeft vanwege de breedte en ligging opvallend veel zonuren.

Je auto kun je parkeren op eigen terrein. Heb je een elektrische auto dan kun je die opladen met de aanwezige oplader.

Het is een kindvriendelijke wijk met een basisschool en kinderopvang op loopafstand.

Het winkelcentrum Gruttoplein bevindt zich aan het einde van de straat.



**Woningbrochure: Kolgans 11, Diemen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl) | Makelaarsland is onderdeel van **ING**

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen in de buurt zoals: tennis, honkbal, voetbal, enz. Ook is het heerlijk wandelen, sporten en fietsen in de diverse natuurgebieden zoals het Diemberbos en de Diempolder. Op 10 treinminuten ben je in het centrum van Amsterdam.

Kortom, een huis met veel mogelijkheden voor wonen en werken dichtbij het bruisende Amsterdam maar wel op een rustige plek!

## Indeling:

Via de hal kom je binnen in de ruime woonkamer, grenzend aan de achtertuin en de open keuken aan de voorzijde. De voormalige garage is omgebouwd tot slaapkamer of werkkamer/praktijkruimte en is toegankelijk via een halletje aan de achterkant van de woning of via de woonkamer.

Op de begane grond bevindt zich ook de meterkast en een separaat toilet.

In de achtertuin bevindt zich de grote vrijstaande berging, deze is uitgevoerd met een geïsoleerde betonvloer en dakisolatie, dit met het oog op toekomstig gebruik als aparte werkruimte.

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers en de badkamer met tweede toilet te vinden. Op de zolder is nog een separate slaapkamer met dakkapel, vliering en 2 bergruimten.

Voor een goede indruk van de indeling, zie plattegronden.

## Omgeving:

Kolgans ligt in de wijk Vogelweide in Diemen-Noord, nabij het Noord-Hollandskanaal.

Het is een kindvriendelijke wijk met een mooie speeltuin om de hoek en o.a. een kinderdagverblijf, basisschool en avonturenspeeltuin op loopafstand. Voor een rondje fietsen of wandelen ligt het Noord-Hollandskanaal met groenstrook letterlijk om de hoek. Vanaf hier fiets je zo naar het zuiden waar je bijvoorbeeld de gezellige stadjes Weesp en Muiden vindt, of naar het Noorden waar je binnen 10 minuten al in het bruisende Amsterdam Oost bent. Ook in het Diemberbos/Diempolder is het goed vertoeven, voor

een wandeling, hardloopondje of biertje bij House of Bird.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het winkelcentrum in de wijk met o.a. een Jumbo, keurslager en een bakker. Het grote winkelcentrum Diemerplein met onder andere AH, Hema, Deen, Kruidvat, Etos, Action, enz, ligt op slechts 6 minuten fietsen.

## Bereikbaarheid:

Station Diemen ligt op slechts 5 minuten fietsen, vanuit hier ben je in 10 minuten op Station Amsterdam-Centraal. Bus 44 rijdt door de wijk en brengt je via Station Diemen en Station Diemen Zuid naar Station Bijlmer Arena.

Met de auto ben je slechts in enkele minuten zo op de A1, A9 en de Ring A10.

## Bijzonderheden:

- Hoekwoning van ca 139 m2 met maar liefst 5 slaapkamers
- EIGEN GROND
- Perceeloppervlakte 209 m2
- Energielabel B
- Mechanische ventilatie
- c.v. ketel Atag, 2016
- Privé parkeerplaats op eigen terrein
- Laadpaal (11kw) op eigen terrein voor elektrische auto
- De fraaie grote achtertuin en de zij- en voortuin zijn in 2019 opnieuw bestraat
- geheel vernieuwde groepenkast met een groep voor elektrisch koken en een groep voor de autolader.
- Zolder met grote slaapkamer, vliering en twee bergruimten
- 11 zonnepanelen
- dakkapel aan achterzijde
- grote vrijstaande stenen berging
- Oplevering in overleg

## Notaris:

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

\*\*\*ENGLISH\*\*\*

Need a spacious house with workspace at home?

This spacious corner house with no less than 6 rooms has a living area of approx. 139 m<sup>2</sup>, there is enough space for setting up one or more workplaces.

The house has a front, side and back garden and is located in a quiet street.

The living room has a natural stone floor with underfloor heating. The wide backyard can be reached through the French doors. The garden is located on the northeast and because of its width and location, it has a remarkably many hours of sunshine.

You can park your car on site. If you have an electric car, you can charge it with the available charger.

It is a child-friendly neighborhood with a primary school and childcare within walking distance.

The Gruttoplein shopping center is located at the end of the street.

In addition, there are various sports clubs in the area such as tennis, baseball, football, etc. It is also wonderful to walk, exercise and cycle in the various nature reserves such as the Diemberbos and the Diempolder. You are in the center of Amsterdam in 10 minutes by train.

In short, a house with many possibilities for living and working close to bustling Amsterdam, but in a quiet place!

Layout:

Through the hall you enter the spacious living room, adjacent to the backyard and the open kitchen at the front. The former garage has been converted into a bedroom or study / practice space and is accessible through a hall at the back of the house or through the living room.

The meter cupboard and a separate toilet are also on the ground floor.

In the backyard is the large detached storage room, which is equipped with an insulated concrete floor and roof insulation, with a view to future use as a separate work space.

On the first floor are 3 bedrooms and the bathroom with a second toilet. In the attic is a separate bedroom with a dormer window, loft and 2 storage rooms.

For a good impression of the layout, see floor plans.

Surroundings:

Kolgans is located in the Vogelweide district in Diemen-Noord, near the Noord-Hollandskanaal.

It is a child-friendly neighborhood with a beautiful playground around the corner and a nursery, primary school and adventure playground within walking distance.

For a round of cycling or walking, the Noord-Hollandskanaal with green strip is literally around the corner. From here you can cycle to the south where you will find the pleasant towns of Weesp and Muiden, for example, or to the North where you are in the bustling Amsterdam East within 10 minutes. The Diemberbos / Diempolder is also a good place to stay, for a walk, a run or a beer at House of Bird.

For daily shopping you can go to the shopping center in the district with a Jumbo, Keurslager and a bakery. The large shopping center Diemerplein with AH, Hema, Deen, Kruidvat, Etos, Action, etc., is only a 6-minute bike ride away.

Accessibility:

Diemen Station is only 5 minutes by bike, from here you can reach Amsterdam Central Station in 10 minutes. Bus 44 runs through the district and takes you via Station Diemen and Station Diemen Zuid to Station Bijlmer Arena.

By car you are only a few minutes on the A1, A9 and Ring A10.

Particularities:

- Corner house of approximately 139 m<sup>2</sup> with no less than 5 bedrooms
- OWN GROUND
- Plot area 209 m<sup>2</sup>
- Energy label B
- Mechanical ventilation
- resume. boiler Atag, 2016
- Private parking space on site

**Woningbrochure: Kolgans 11, Diemen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl) | Makelaarsland is onderdeel van **ING**

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Charging point (11kw) on site for electric car
- The beautiful large backyard and the side and front garden were repaved in 2019
- completely renovated group box with a group for electric cooking and a group for the car charger.
- Attic with large bedroom, loft and two storage rooms
- 11 solar panels
- dormer window at the rear
- large detached stone shed
- Delivery in consultation

Notary:

The buyer can choose an Amsterdam notary who will draw up a deed of sale in accordance with the Amsterdam Model.





# FOTO'S



Woningbrochure: Kolgans 11, Diemen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl) | Makelaarsland is onderdeel van ING

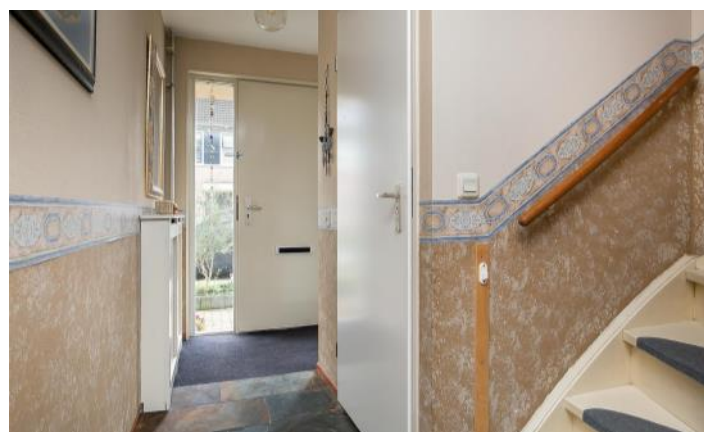
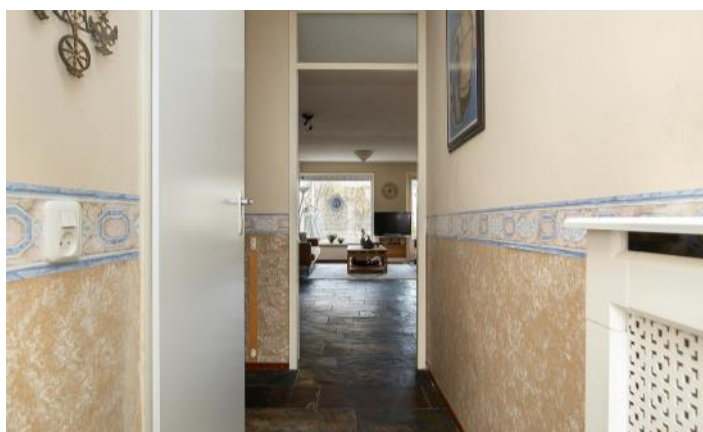


# FOTO'S





# FOTO'S



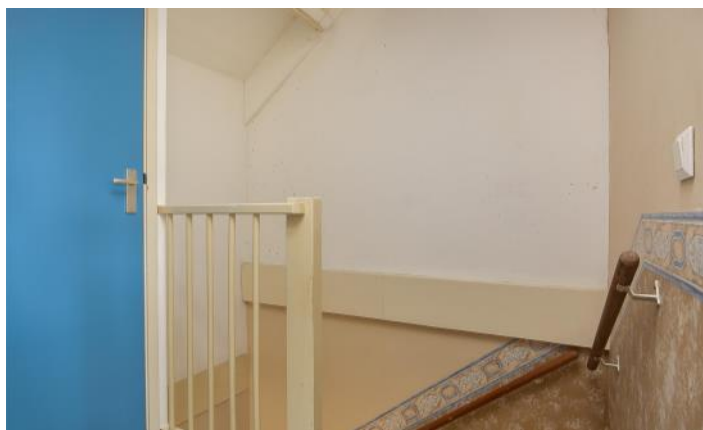


# FOTO'S





# FOTO'S

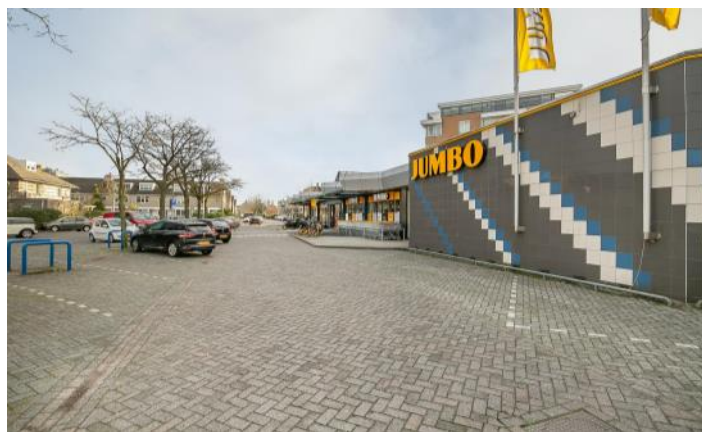




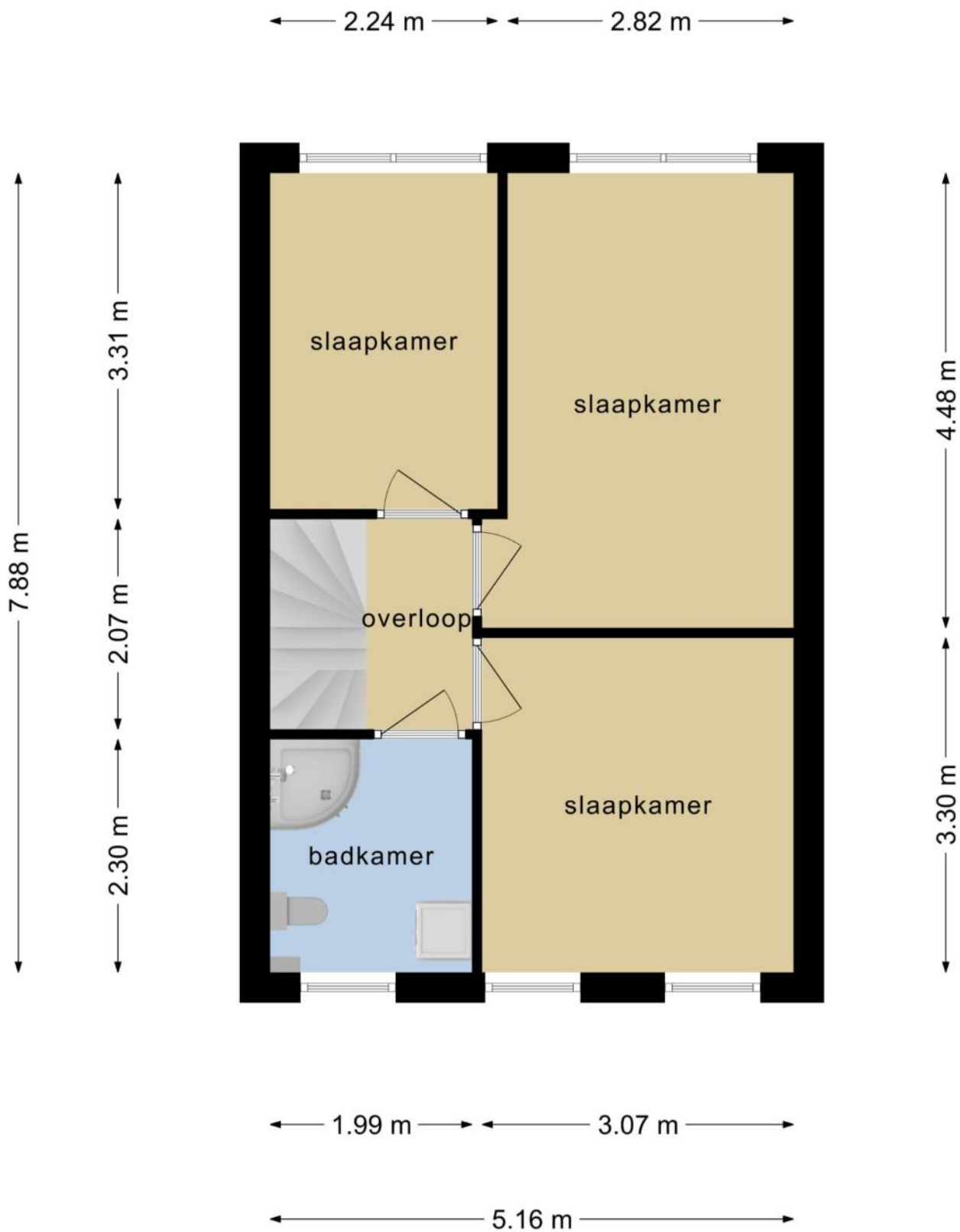




# FOTO'S



# PLATTEGROND

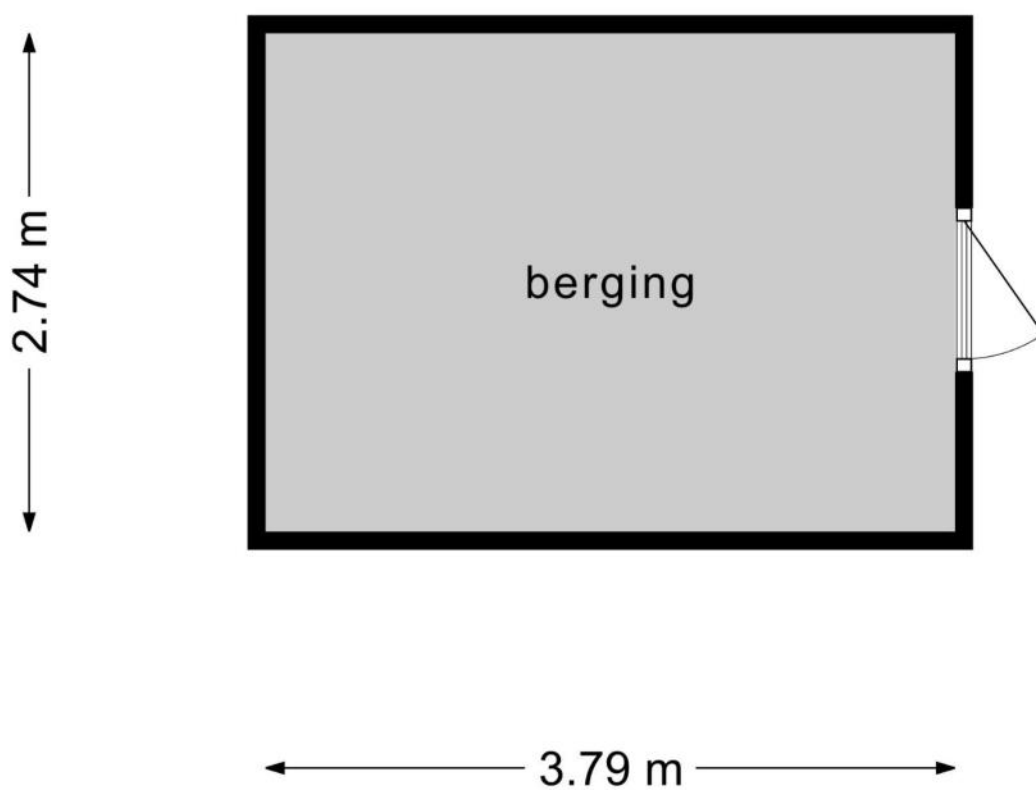




# PLATTEGROND

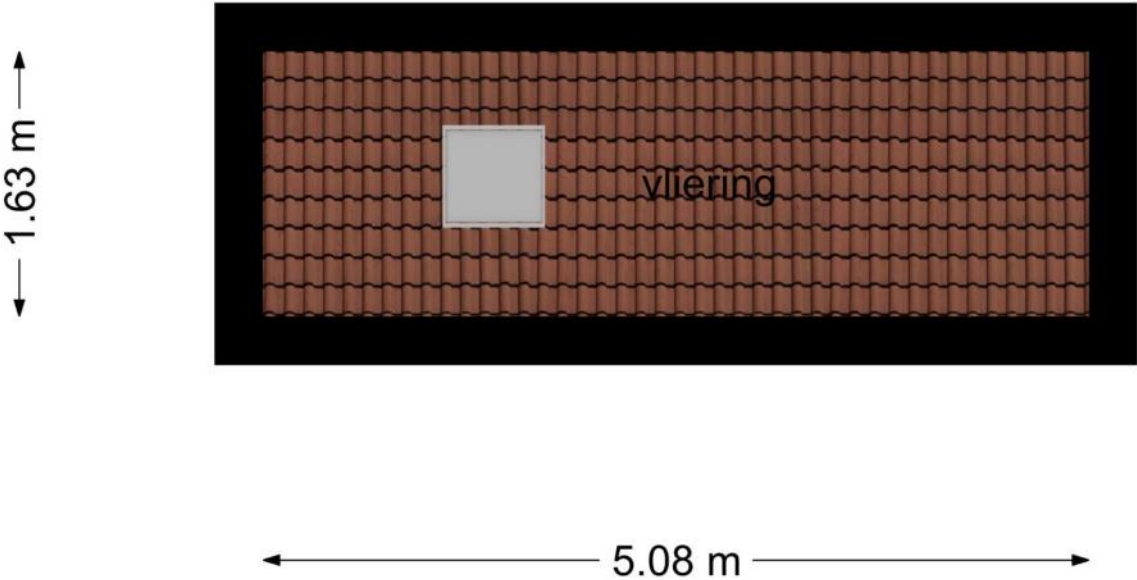


# PLATTEGROND

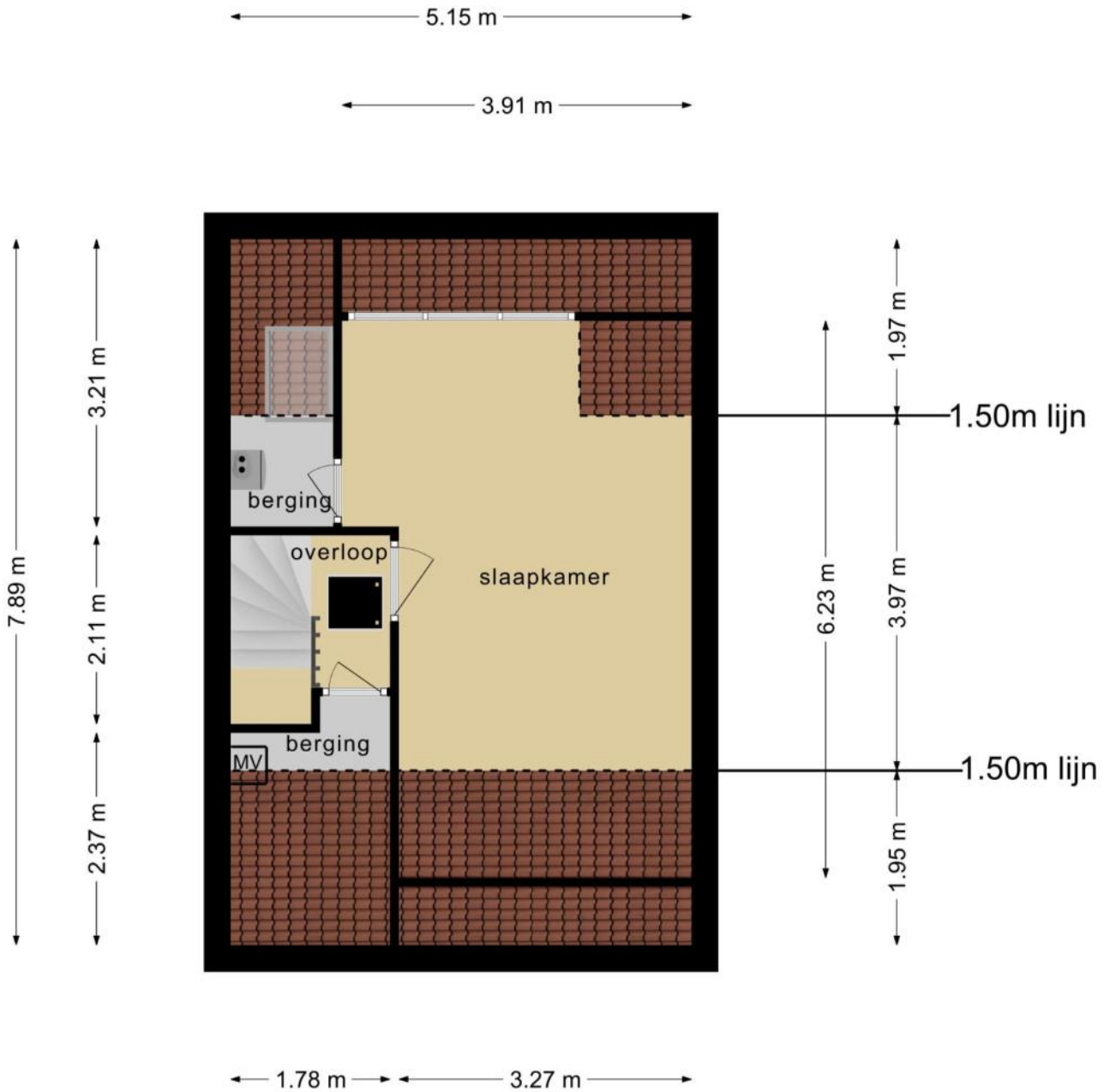




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	209 m <sup>2</sup>
Inhoud	482 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	139 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Atag</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2016</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin</b>
Achtertuint	<b>64 m<sup>2</sup> (7,5m diep en 8,5m breed)</b>
Ligging tuint	<b>Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom</b>



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

## Kadastrale gegevens

### Diemen A 3626

Oppervlakte

209 m<sup>2</sup>

Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

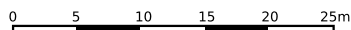
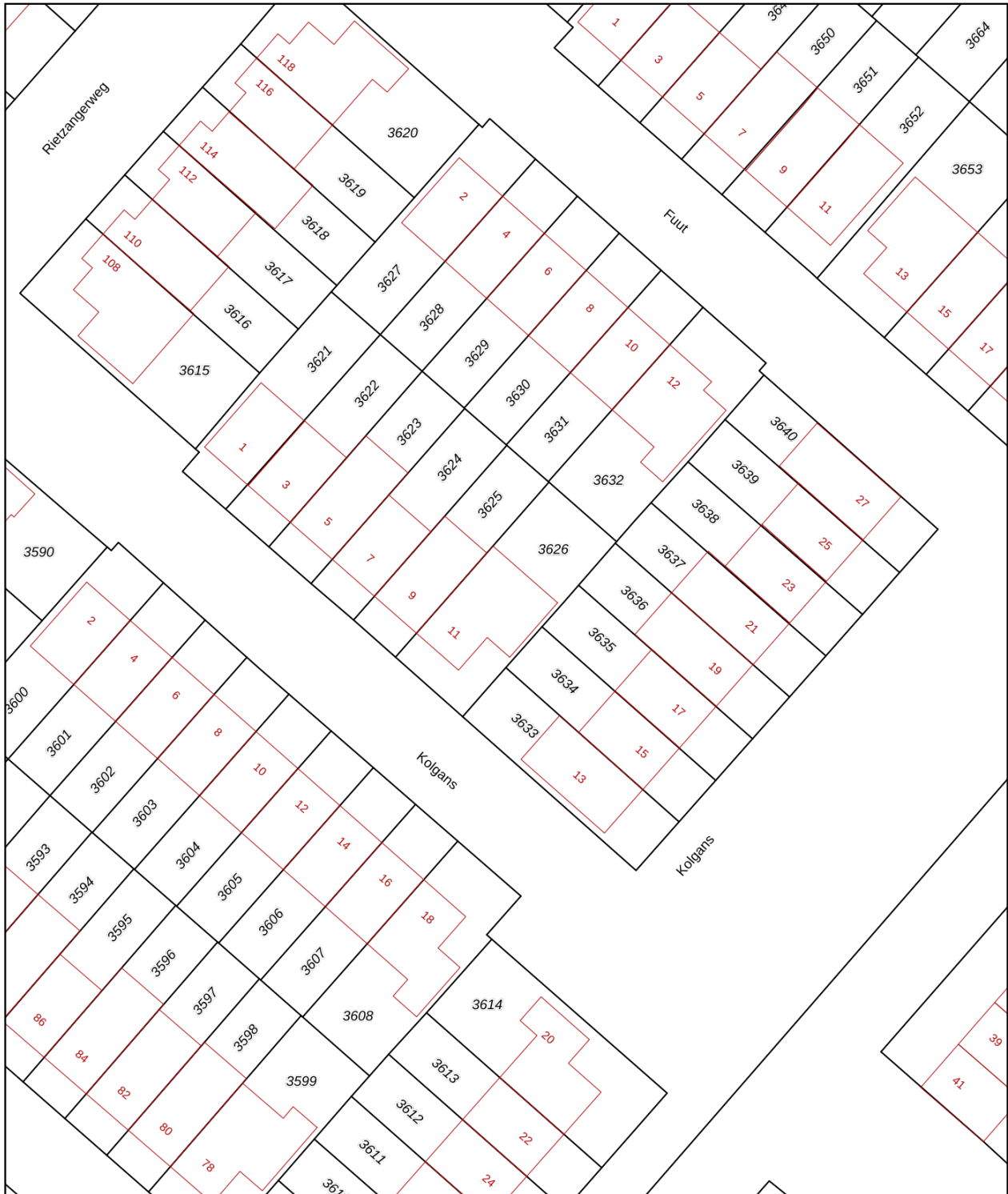



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diemen Sectie A Perceel 3626</p> <p>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.</p>	
---	---	---



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

De woning is meer dan 25 jaar oud, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Goed voorbereid op pad.

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Kijk voor informatie of een gratis oriënterend gesprek op:

<https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek>



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



*Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.*

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.