



Objectadres: Rondehoep Oost 12 B
Plaats: Ouderkerk aan de Amstel
Vraagprijs: € 850.000 k.k.

Algemene objectinformatie:

Droom je van een comfortabel, sfeervol familiehuus, met je eigen aanlegsteiger vanwaar je met je boot in een half uur de Amsterdamse wateren of andere plassen opvaart? Waar je op mooie dagen een duik kunt nemen in het frisse water en prachtig wegwijkt over het water naar de ondergaande zon? Droom je van een huis waar je met een paar vrienden en familie het hele jaar door kunt genieten van borrelen en eten in de buitenlucht. Waar de gezellige sfeer van de fijne woonkamer je tegelijk naar binnen lokt. Een huis dat 7 kamers heeft en anders is dan alle andere huizen die je tot nu toe gezien hebt? Deze onder architectuur verbouwde, 2-onder-1 kap dijkwoning heeft het allemaal.

De ligging:

De ligging van dit heerlijke huis, is aan een zijrivier van de Amstel, de Bullewijk, op de route van het - onder wielrenners - befaamde rondje Rondehoep. Vanaf de woning loop of fiets je westwaarts in een paar minuten naar de Kerkbrug die het centrale ijkpunt vormt van het authentieke dorp Ouderkerk. Op deze plek komen - zoals dat hoort in een dorp - kerk, kroeg en bakkerij samen. Loop je verder de brug over het dorpje in, dan passeer je eerst een historisch museum en de oudste Joodse begraafplaats van Nederland. Verderop in het dorp vind je er een mooi afgestemd winkelaanbod en fijne horeca. Vanaf de woning oostwaarts, fiets je een prachtige route door de polder en kun je onderweg op één van de terrasjes genieten van een welverdiend drankje of hapje. Maar Ouderkerk heeft naast leuke winkels, horeca en een prachtig poldergebied meer te bieden; een strand, een zeilvereniging, een openlucht zwembad, een sporthal, meerdere basisscholen en zelfs een ijsbaan. De ligging van het dorp is tot slot uniek te noemen; ingeklemd tussen grote neef en nicht: Amsterdam en Amstelveen, waardoor je met gemak kunt meeprofiteren van het onnoemelijk aanbod aan voorzieningen dat daar voor handen is.





De woning:

De woning op huisnummer 12 B is in 2010 in opdracht van de huidige eigenaar, onder architectuur, geheel ver- en uitgebouwd, van nieuwe fundatie-elementen voorzien, uitgerust met gevel- en dakisolatie en grotendeels met HR++ beglazing. De woning is intern met veel zorg, stijlvol afgewerkt met onder meer brede eikenhouten vloerdelen, hardstenen tegels in de sanitaire voorzieningen, strak stukwerk, ingebouwde verlichting, mooie binnendeur met goed beslag, ingebouwde kasten en bedden van sloophout. Daarnaast is de woning voorzien met vele extra, comfortabele gemakken, zie: 'Installaties en afwerkingen'. De enige behoefte die het huis thans nog heeft is een buitenschilder voor de voor- en zijgevel, waarna het woongenot voor de nieuwe eigenaar direct kan beginnen.



De woning maakt deel uit van een rij van vier authentieke 2-onder-1 kap dijkwoningen die allen het huisnummer 12 dragen en gebouwd zijn rond 1900. De huizen hebben 2 woonlagen en ze zijn bedekt met een mooie hoge pannenkoep. Alle woningen hebben aan de voorzijde een grote terrastuin. Direct voorlangs alle 8 woningen loopt ook nog een voetpad.

Indeling en oppervlak:

Het huis heeft dankzij de uitbreiding uit 2010, de beschikking over 149m² woonoppervlak, verdeeld over twee etages.

De begane grond telt in totaal 97m², verdeeld over een fijne living met zit- en eethoek, een centraal gelegen keuken met kookeiland, een studiehokje met inbouwkasten, een grote open haard en een glazen corridor naar de grote uitbouw die om de patio heen is gebouwd. Hier bevinden zich thans 3 slaap-/werkkamers, een kleine badkamer met douche en wastafel, een aparte wc en plek voor een was- en droogmachine en een extra koelkast. Een van de 3 slaapkamers is later bijgebouwd en indien deze kamer niet nodig is, kan deze gemakkelijk weggehaald worden ten gunste van de patio.

De eerste verdieping telt in totaal 52m², verdeeld over 3 slaapkamers, een gang, een ruime badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel. Op de gang is er toegang tot een aparte wc en de c.v. kast. Boven de ouderslaapkamer bevindt zich nog een vliering die open toegankelijk is met de originele houten ladder uit 1900. Op deze vliering liggen nog een aantal bonus bergmeters.

Bij het huis zijn meerdere buitenruimtes aanwezig:

- Een heerlijke private patio van ca. 15m² die thans overdekt is en ingeklemd ligt tussen woongedeelte en slaapkamers. De patio kan desgewenst vergroot worden als de 6^e werk-/logeerkamer niet nodig is.
- Een ruime voortuin met 2 trapsgewijs aangelegde, gefundeerde terrassen van bij elkaar 50m². Alleen het eerste terras hoort officieel bij het perceel, maar het gebruik van het geheel tot aan de weg, wordt door de Gemeente (bij alle 8 dijkwoningen) toegestaan.
- Langs het huis loopt een pad, met opbergruimte voor houtblokken en fietsen.
- Pal tegenover het huis aan de waterkant, is er de beschikking over een grote privésteiger van 25m², vv wifi en elektra en een inham voor een 2^e boot. Het water vóór de steiger is ook privé.





Keuken:

De moderne keuken is uitgerust met een kookeiland met een 6 pits gasfornuis, een stille afzuigkap, een stoomoven én een combi-oven, een koel/vriescombinatie, een vaatwasser en een spoelbak met mengkraan, spoelkraan én Quooker. De keuken is afgewerkt met hoogglans witte fronten en een Belgisch hardstenen aanrechtblad. De inbouwapparatuur is van gerenommeerde merken als Bosch en Atag. Het kookeiland heeft een gezellige bar voor 3 tot 4 personen.





Installaties en afwerkingen:

- De woning heeft op iedere etage: één badkamer en één wc-ruimte. Al deze sanitaire voorzieningen zijn op eenzelfde stijlvolle manier afgewerkt met een mooie antracietgrijze natuurstenen wand- en vloertegel en strak wit sanitair. Alle ruimtes hebben mechanische ventilatie.
- Alle vloeren zijn gelegd met één zelfde eikenhouten parketvloer met brede delen.
- Alle wanden in de woning netjes zijn gestuukt en gesaust.
- Alle ramen op de eerste etage beschikken over een vliegen-hor en verduisteringsgordijnen.
- Houten binnendeuren en -kozijnen.
- Verwarming: middels een Combifort 38/80+ ketel van Daalderop. Elke ruimte heeft een passende (design) radiator die middels een Nest thermostaat aangestuurd worden.
- De woning heeft tevens een extra brede open haard.
- Warm water: middels de Combifort ketel. In de keuken is tevens een Quooker installatie, voor instant kokend water.
- Elektra: nieuwe groepenkast met 20 groepen.
- Isolatie: De ramen zijn voorzien van dubbele (HR++) beglazing, het dak is geïsoleerd en de woning-scheidende wand (met 12a) is van binnenuit geïsoleerd.
- Internet: De woning is uitgerust met CAT5 bekabeling voor razendsnel internet In de woonkamer en 3 slaapkamers. Daarnaast is er een wifi booster.

- De voor- en zijgevel van de woning, worden 's avonds sfeervol verlicht met mooie buitenverlichting.
- Er is een wateraansluiting buitenshuis voor besproeiing van de borders.
- Op het terras aan de voorzijde is een elektra punt.
- Op de steiger is een elektra punt én een internetkabel aangelegd.
- Er is een vergunning voor een laadpaal tegenover het huis.
- Onder het huis bevindt zich een speciale anti-zout installatie, die het harde water (in dit deel van Nederland), zachter maakt.
- Onder de begane grond vloer zit nog eens 7,5 m3 aan droge, verlichte opbergruimte.



Foto's begane grond:



Slaapkamer 4



Slaapkamer 5



Werk-/logeerkamer

Bij weghalen van de werk-/logeerkamer zal de originele corridor met glazen pui weer zichtbaar zijn.



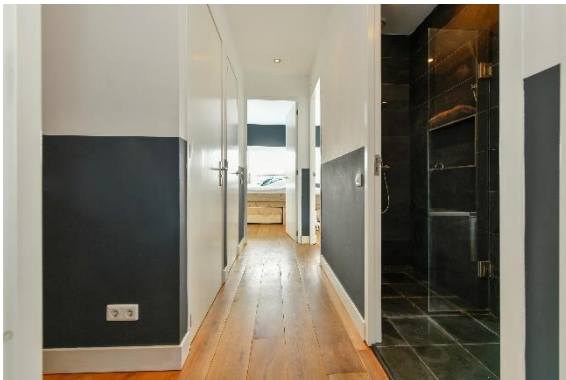
Foto's eerste verdieping:



Slaapkamer 1



Slaapkamer 1



Gang



Vliering in slaapkamer 1



Slaapkamer 2



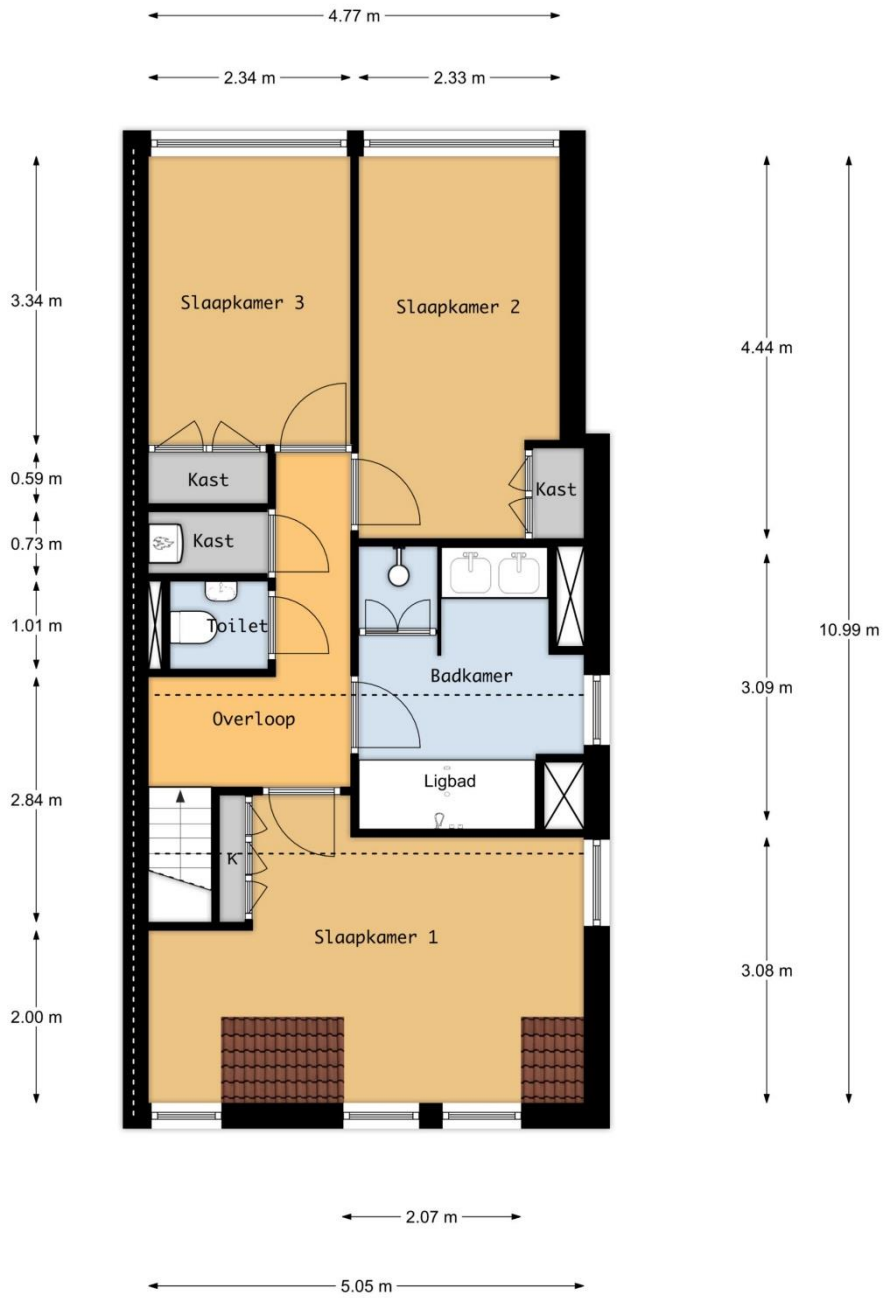
Slaapkamer 3

Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
© Van Roemburg & Woning Diagonose

Eerste verdieping



Vliering

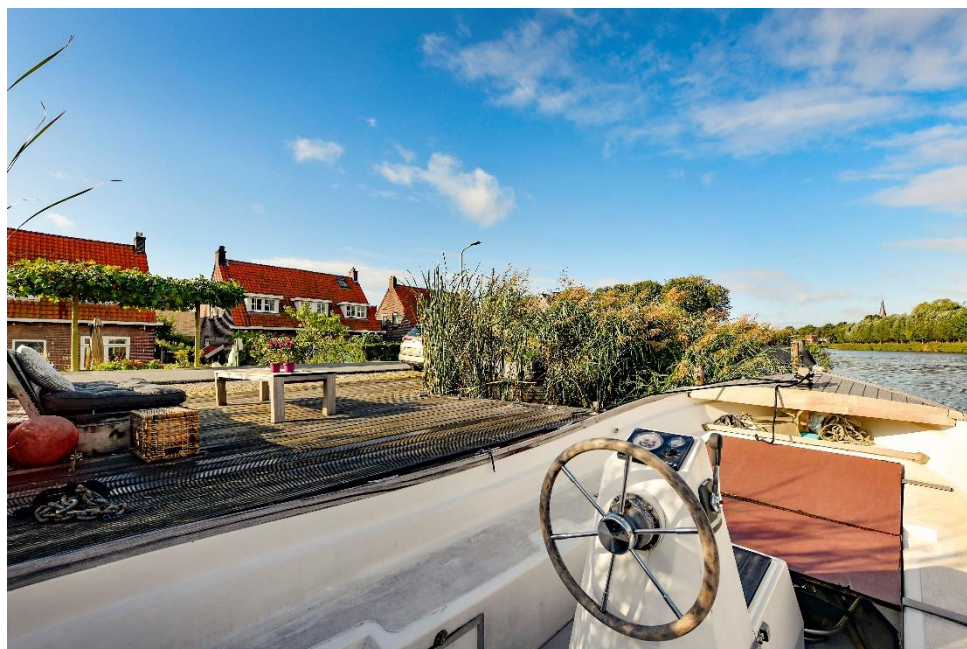




De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten
 echter biedt het geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
 © Van Roemburg & Woning Diagnose

Overzicht belangrijke kenmerken:

<p><u>Financieel</u> Vraagprijs: € 850.000,- k.k. WOZ: € 633.000,- Rioolrecht: € 268,45 AFV: € 295 p/jr Waterschapslasten: € 274 ('19) Energieverbruik per maand: € 210 (gas en elektra)</p>	<p><u>Indeling en oppervlak</u> Totaal internoppervlak: 149m² Oppervlak patio: 15m² Oppervlak voortuin in gebruik: 60m² Perceeloppervlak kadaster: 185m² Aantal kamers: 7 Verdiepingen: 2 excl. vliering. Bergruimte: heel veel ingebouwde kasten, vliering.</p>	<p><u>Kadastrale gegevens</u> Gemeente Ouder Amstel, sectie E, nr. 724, groot 1 are en 85 centiare. Eigen grond.</p>
<p><u>Onderhoud</u> Intern: goed. Extern: goed</p>	<p><u>Bijzonderheden</u> Onder architectuur volledig uitgebouwde en verbouwde woning. Geschikt voor groot gezin. Privé steiger aan vaar- en zwemwater voor het huis. Groot zonnig open terras. Besloten, overkapte patio. Comfortabel huis.</p>	<p><u>Oplevering</u> Kan snel, in overleg.</p>





Interview met de bewoner(s)

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?

Een heerlijk, lekker rustig dorp.

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?

Wonen aan het water was onze droom, we hebben het huisje zo kunnen verbouwen dat het geschikt werd voor ons samengestelde gezin met 5 kinderen. Vooral binnen met z'n allen kunnen zitten aan het keuken eiland terwijl er gekookt werd en heerlijk behaaglijk met openhaard in het zicht. En buiten kunnen chillen op de veranda of op de steiger aan het water.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?

Wonen aan het water, de ruimte om ons heen, voldoende ruimte binnen dus voor eenieder een eigen plek.

Wat is de reden van uw vertrek?

Helaas moeten wij afscheid nemen van ons droomhuis doordat onze relatie is verbroken.

Als u zou blijven wonen in deze woning, wat zou dan het eerste zijn wat u verandert zou hebben aan de woning?

Eigenlijk helemaal niks.

Een bieding uitbrengen:

Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u deze woning aan te kopen, dan nodigen wij u graag uit tot het doen van een bieding. Hierbij kan uw beëdigd of gecertificeerd makelaar u goed begeleiden. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

Uw bieding dient ten minste schriftelijk / per mail gedaan te worden. Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

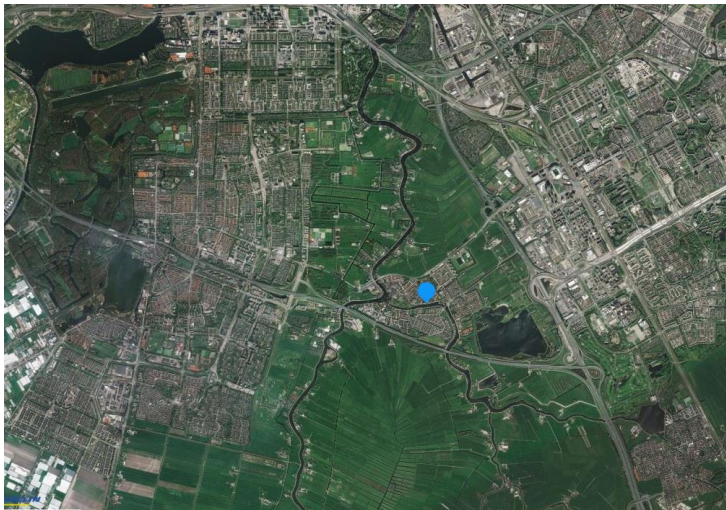
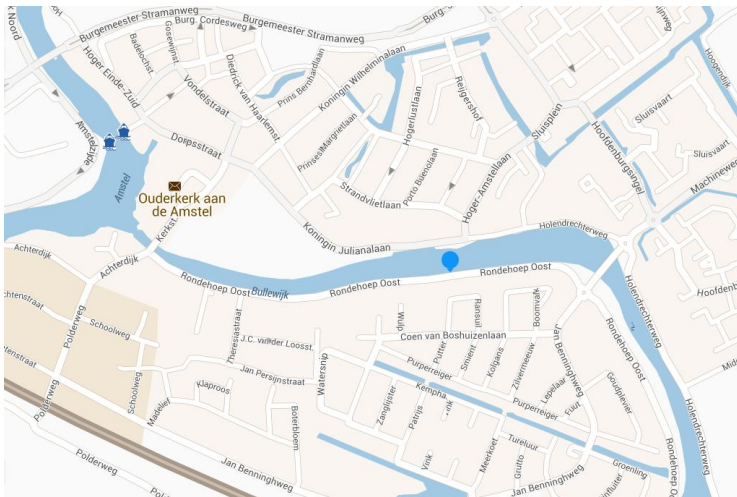
- Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
- Kopie geldig legitimatiebewijs van aspirant-koper(s).
- Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
- De door aspirant-koper(s) voorgestelde koopsom (kosten koper)
- Eventuele ontbindende voorwaarde waaronder de bieding gedaan wordt en de datum waarop deze verloopt.
- Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom gesteld kan worden.
- Gewenste datum waarop of periode waarin de woning opgeleverd dient te worden.

Een bieding zal te allen tijde slechts van de zijde van koper een voorstel inluiden om te trachten tot een overeenstemming te komen met verkoper. Het stellen van een vraagprijs door verkoper is daartoe een uitnodiging.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming komen zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende in de regio Amsterdam/Amstelveen of binnen een straal van 5 km van de aan te kopen woning. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.



Omgevingskaarten van de woning:



De informatie op alle pagina's in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid en aandacht samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkopende makelaar:

Eveline Deken Makelaar o.g.
Herengracht 124-128 /
Barbara Strozziilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 06 – 31 76 76 76

