



Jacob van Ruisdaelweg 24 - Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 695.000,-- 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

Jacob van Ruisdaelweg 24 - Ouderkerk aan de Amstel

Laat u verrassen door de inhoud van deze fraai afgewerkte en volledig in 2015 gerenoveerde **HOEKWONING** met uitzicht op groen park. De woning heeft een mooie ruime voortuin en grote achtertuin voorzien van vrijstaande stenen berging. Tevens bestaat de mogelijkheid om een of twee nabijgelegen (om de hoek) garageboxen aan te kopen. Een ruime hoekwoning met deze ligging en uitzicht en in deze verzorgde en zeer goed afgewerkte staat komt niet snel te koop!

De woning ligt in een gezellige kindvriendelijke woonwijk met veel groen en speelplaatsen. Winkelcentrum Sluisplein ligt direct om de hoek. Behalve een supermarkt zijn er onder andere ook een schoenmaker, fietsenhandel, bloemist, cafetaria en wekelijks staat er een viskraam, kaasboer, notenkraam en bloemenstal.

Deze woning beschikt over maar liefst 7 kamers en heeft een **woonoppervlakte van 157 m²** conform NEN2580, **perceeloppervlakte 181 m², bouwjaar 1969**. Oplevering eind februari 2022.

De woning is volledig gerenoveerd (2015) en kwalitatief hoogwaardig afgebouwd door aannemersbedrijf Compier. De materialen zijn door de verkoper zorgvuldig gekozen en geven een moderne en luxe uitstraling. Naast luxe is deze woning ook zeer duurzaam gerenoveerd. U heeft de beschikking over een grote woonkamer en open keuken, maar liefst zeven ruim bemeten slaapkamers, luxe badkamer en op zowel de eerste als de tweede verdieping zijn veel opbergruimtes gecreëerd die mooi zijn afgewerkt door middel van handgemaakte kasten op maat.

Indeling

Via de ruime entree komt u langs de garderobe met spiegelschuifdeuren en treft u het toilet aan. Het toilet is fraai afgewerkt en onder andere voorzien van fontein, inbouwspots en vloerverwarming. Tevens treft u in de gang de meterkast aan. Via de kamerdeur krijgt u toegang tot de woonkamer met het zitgedeelte aan de voorzijde. De begane grond heeft een mooie houtlook pvc vloer en glad gestuukte plafonds en wanden. Vanuit het zitgedeelte heeft u uitzicht op de voortuin en aan de overkant op het park. Aan de rechter zijkant van deze hoekwoning bevindt zich een groot raam. Hierdoor beschikt dit gedeelte van de woonkamer ook over voldoende daglicht. In deze ruimte is het eetgedeelte en is voldoende ruimte voor een grote eettafel met meer dan zes stoelen. Aan de achterzijde van het eetgedeelte is een ruime pui met openslaande deuren die toegang geven tot de tuin. Aan de wand hangt een designradiator en de volledige begane grond beschikt over vloerverwarming.

De ruime keuken in hoekopstelling is voorzien van een ruim bargedeelte met plaats voor 4 krukken. De keuken is van hoge kwaliteit en is in lichte kleur uitgevoerd. Uiteraard mag u verwachten dat deze luxe uitgevoerde keuken voorzien is van alle gemakken zoals vaatwasser, oven, combimagnetron, afzuigkap, losse koel-vriescombinatie en meer dan voldoende opbergmogelijkheden. Bij de keuken bevindt zich ook een toegangsdeur naar de tuin.

De mooi aangelegde achtertuin is zowel via de keuken als via het eetgedeelte te bereiken en heeft zowel een terras als veel planten en groen. In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande stenen schuur, voorzien van meerdere elektrapunten en een achterom.

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers (ca. 13m², 12m², 12m² en 6m²) en een luxe badkamer. Deze vergrote badkamer beschikt over een inlopdouche (plafond rainshower), dubbel wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming, designradiator, radioinstallatie, en dimbare plafondspots. Het toilet is separaat van de badkamer en heeft dezelfde hoogwaardige afwerking.

Eerste verdieping

Via de trap komt u op de zeer ruime overloop. De vloer is voorzien van lichte vloerbedekking. Aan de rechterzijde treft u het separate toilet aan. Dit toilet is sfeervol afgewerkt met inbouwspots en fraai betegeld, en is voorzien van elektrische vloerverwarming.

De eerste verdieping beschikt maar liefst over 4 ruime slaapkamers. Twee slaapkamers aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over inbouwkasten, de kleinere kamer is voorzien van aansluitingen voor een wasmachine en een wasdroger. Beide kamers beschikken over een gevelbreed, elektrisch bediend zonnescerm. In het midden van de overloop treft u de luxe uitgevoerde badkamer aan met dimbare LED-inbouwspots, designradiator, elektrische vloerverwarming en radioinstallatie, inbouwkast, badkamermeubel en een ruime inloopdouche met glazen deur.

Tweede verdieping

Via de trap met mooi uitgevoerde houten leuningen komt u op de overloop en wat hierbij direct opvalt is, naast het hoogwaardige afwerkingsniveau, veel licht en hoogte. De nok van de 2e verdieping is maar liefst 3 meter hoog. Aan de voorzijde geven twee grote brede dakramen veel daglicht. Op de vloer ligt vinyl (met geluiddempende ondervloer) en er zijn inbouwkasten op maat gemaakt.

Op deze verdieping treft u maar liefst drie slaapkamers aan. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde is de woning voorzien van dakkapellen met kunststof kozijnen. Op deze verdieping zijn de wanden en de plafonds fraai afgewerkt met glad stucwerk en inbouwspots. Alle drie de kamers hebben tevens nog ruim voldoende opbergmogelijkheden (inbouwkasten op maat en knieschotten).

Aan de voorzijde van het dak bevinden zich maar liefst 7 zonnepanelen, op de achterzijde nog eens 3. Het dak is tevens geïsoleerd. Het dak van de schuur in de tuin is voorzien van sedum. De begane grondvloer is nageïsoleerd en de kozijnen zijn van kunststof met HR++ beglazing. Het energielabel is daardoor A.

Garages

Er bestaat een mogelijkheid om een of twee nabij gelegen garageboxen te kopen. Een van de garages is voorzien van elektra, de andere beschikt over een sectionaaldeur en een net afgewerkt en geïsoleerd plafond. Vraagprijs garage: € 42.500,- per stuk k.k.

De omgeving

De woning is gelegen nabij de sfeervolle dorpskern met op loopafstand diverse winkels, restaurants, basisscholen en bushaltes. Ouderkerk aan de Amstel ligt onder de rook van Amsterdam, nabij Amstelveen en heeft een landelijk ligging met diverse recreatiemogelijkheden zoals de Ouderkerkerplas en de Ronde Hoep. De bereikbaarheid is uitstekend te noemen met de verschillende uitvalswegen zoals de A2 en A9 richting Amsterdam en/of Utrecht alsmede het openbaar vervoer. De woning ligt in een kindvriendelijke wijk waarbij er veel onderling contact is met de burens en de kleine kinderen veelal buiten spelen.

Bijzonderheden

- zeer luxe afgewerkte hoekwoning;
- ruim, met maar liefst 7 kamers;
- een of twee nabijgelegen garageboxen te koop;
- vrij uitzicht op park;
- begane grondvloer voorzien van vloerverwarming (CV);
- woning is geheel gerenoveerd in 2015;
- zonnepanelen, sedum op schuurdak, spouwmuur- vloer- en dakisolatie;
- energielabel A;
- centrale ligging in kindvriendelijke woonwijk;
- nabijgelegen garageboxen separaat te koop (twee stuks) à € 42.500,- k.k. per garage.

Vraagprijs € 695.000,-- kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	8 (waarvan 7 slaapkamers)
Inhoud	510 m ³
Perceeloppervlakte	181 m ²
Woonoppervlakte	157 m ²
Woonkamer	34 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, open ligging
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v. installatie, deels ook elektrisch
Warmwater	c.v. installatie
Kabel	Ja
Zonwering	Ja
Garage	Vrijstaand steen, garagebox 2 stuks nabij verkrijgbaar
Schuur / berging	Vrijstaand steen

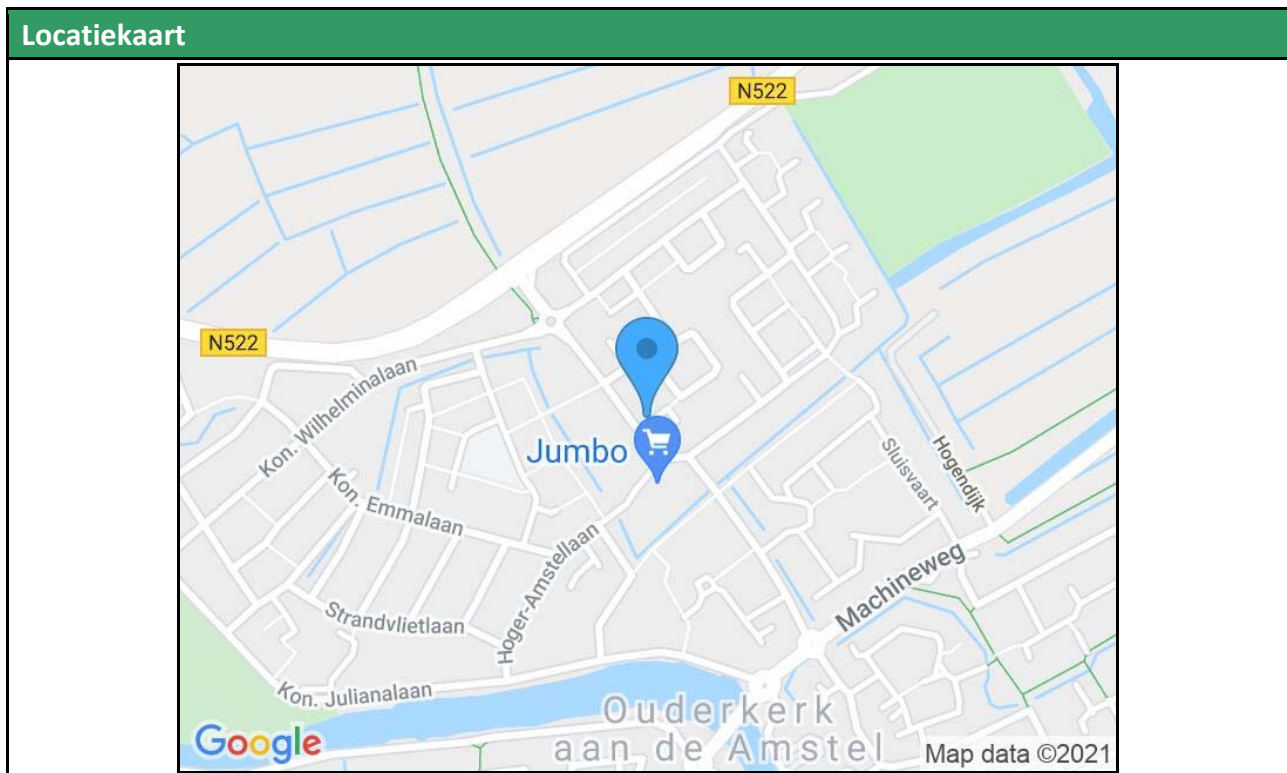
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte/lengte	12 m
Tuin breedte	6 m
Ligging	Oost
Kwaliteit	Normaal



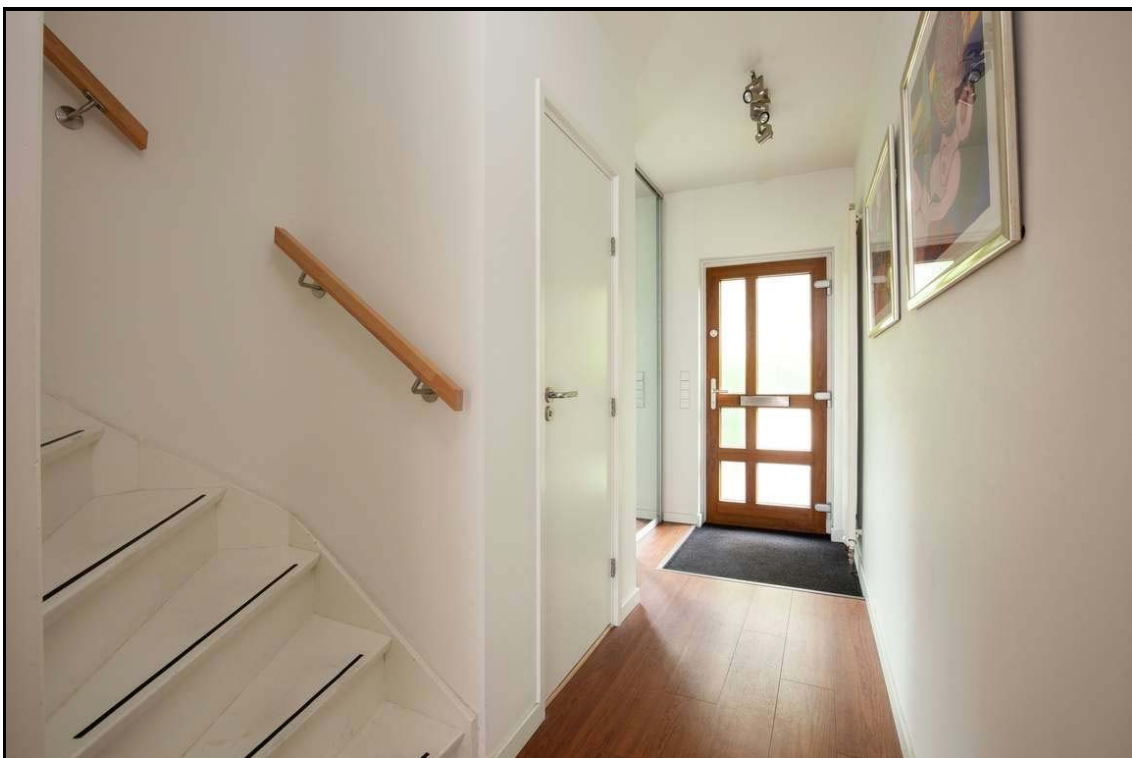


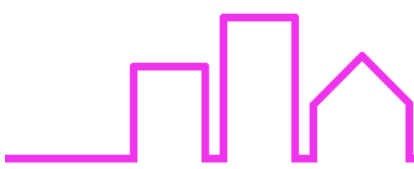
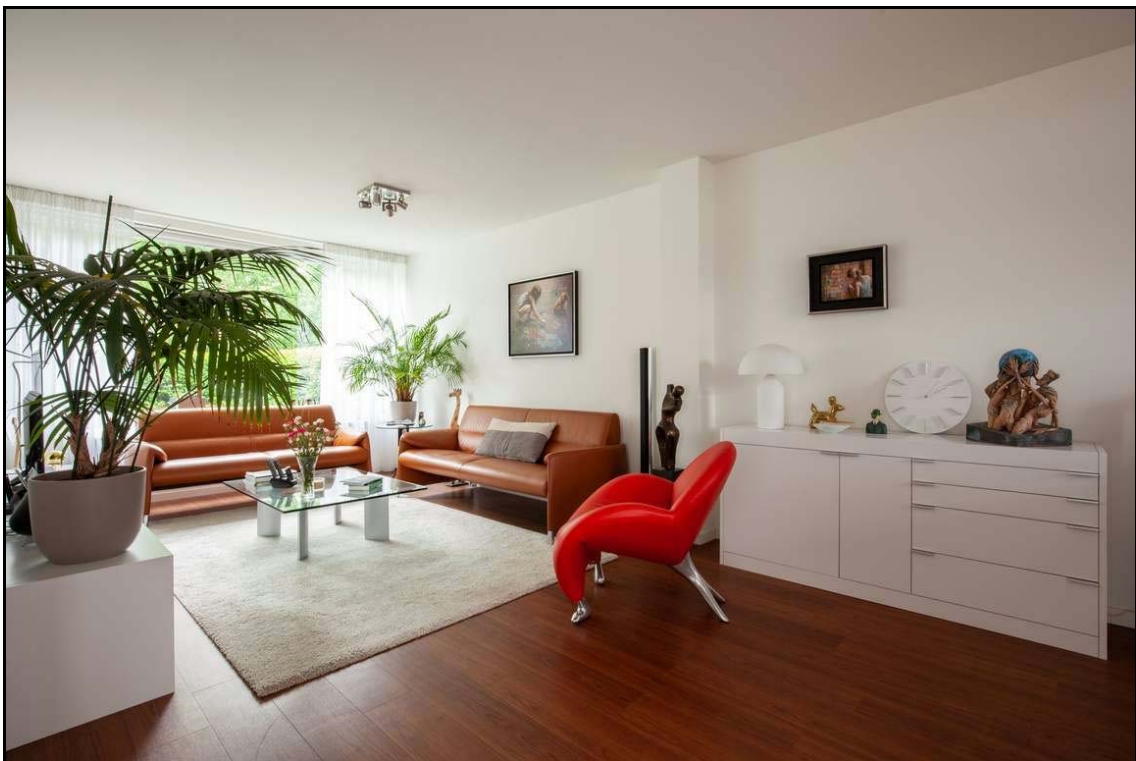
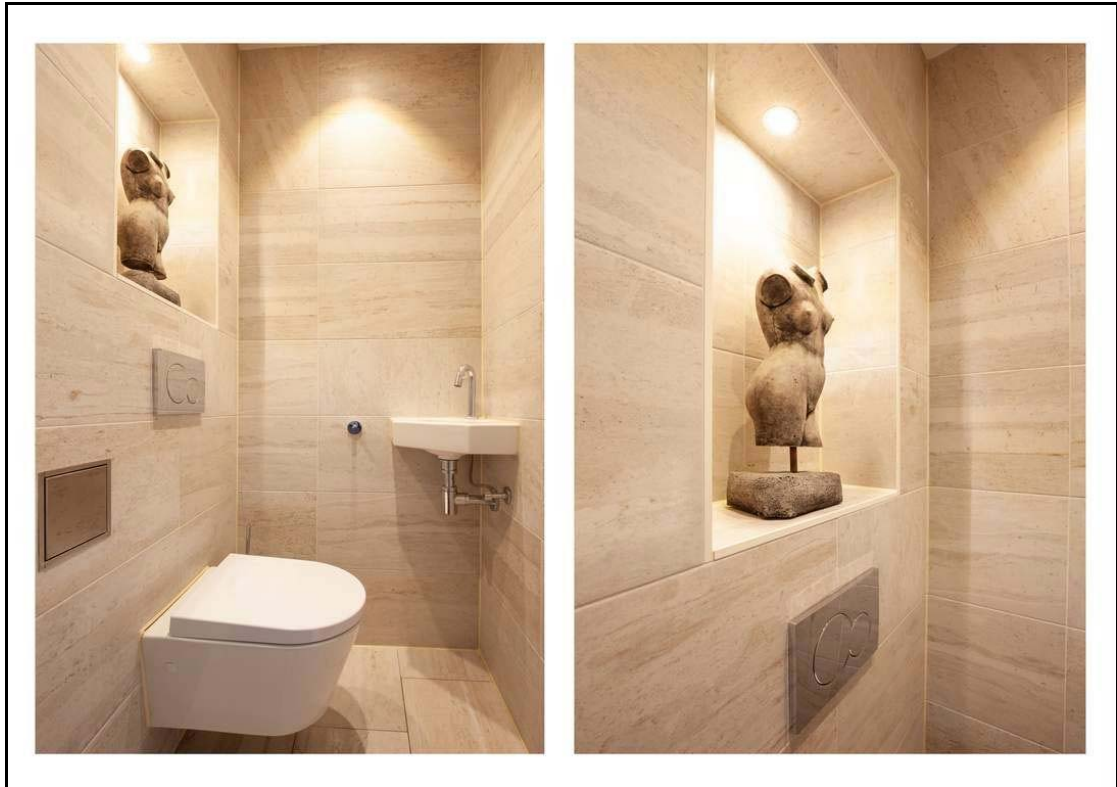
Locatie

Adres gegevens	
Adres	Jacob van Ruisdaelweg 24
Postcode / plaats	1191 EH Ouderkerk aan de Amstel
Provincie	Noord-Holland

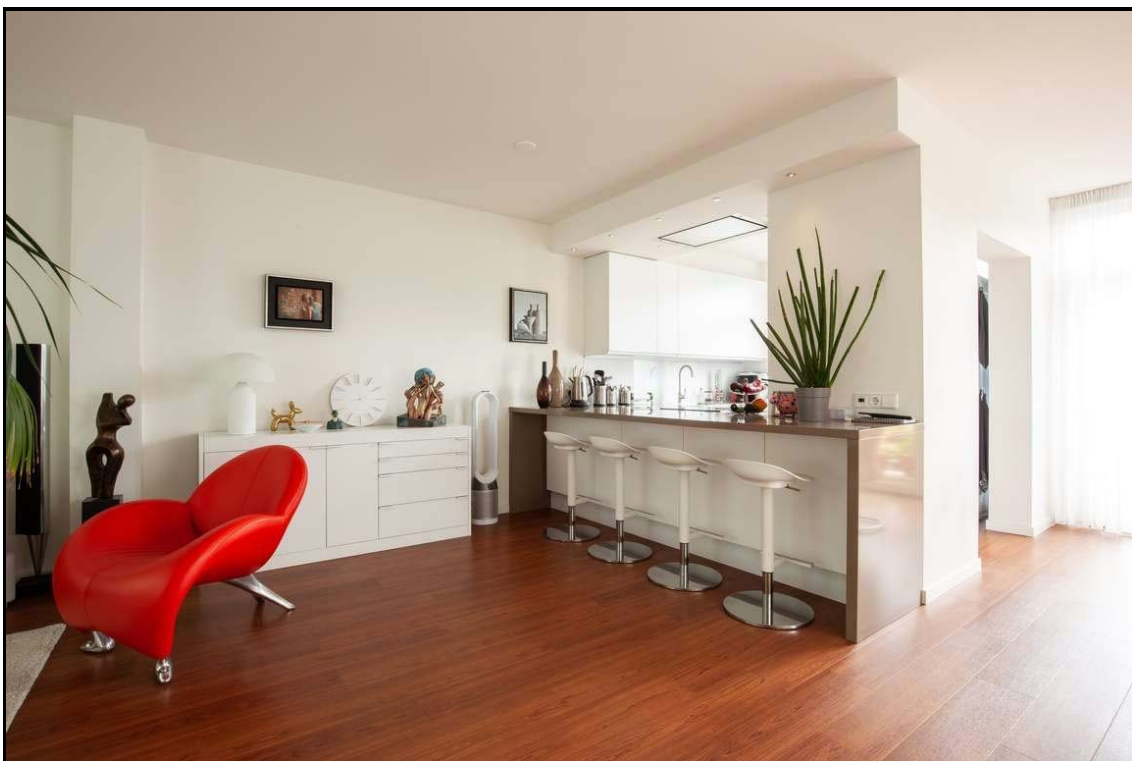










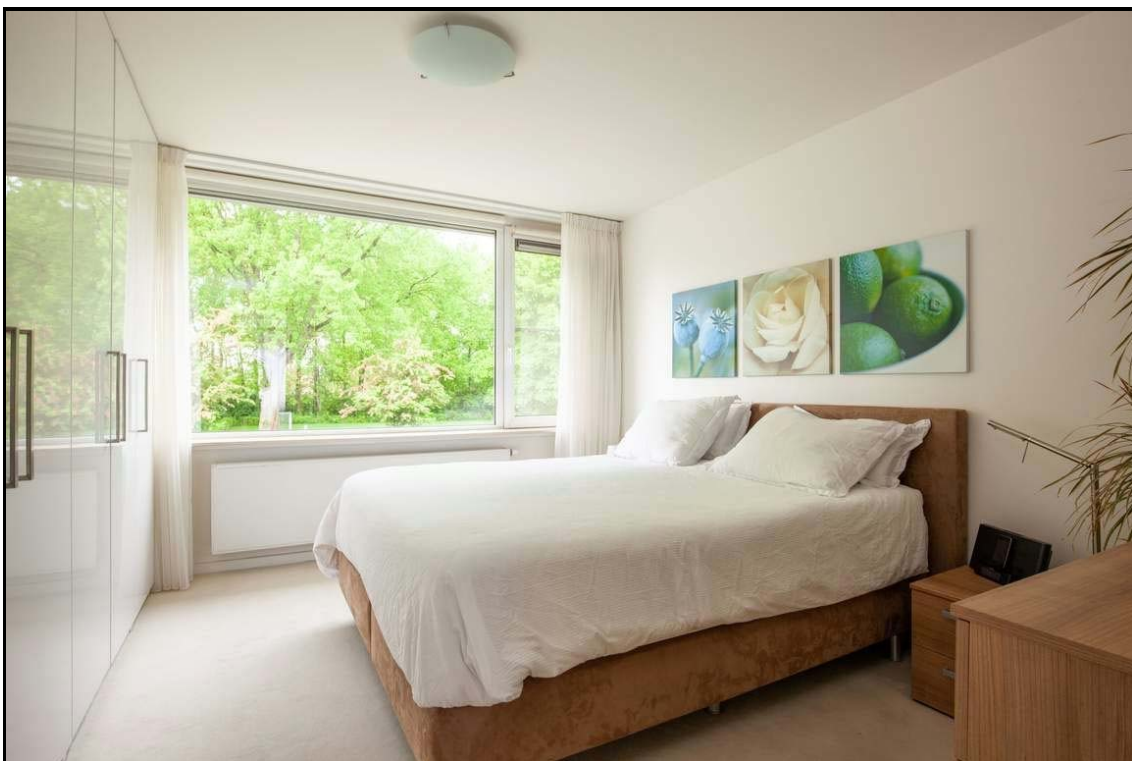


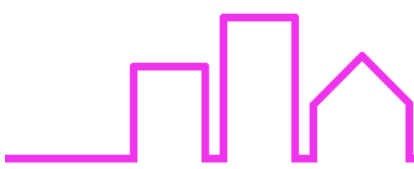
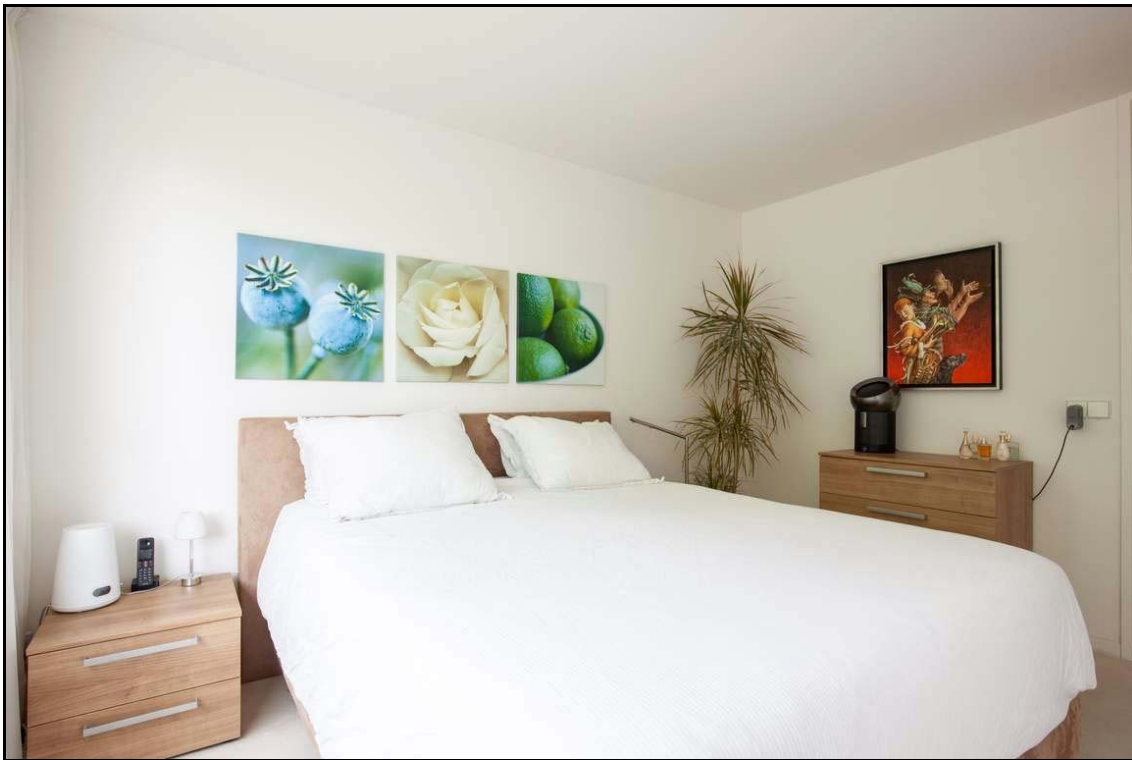


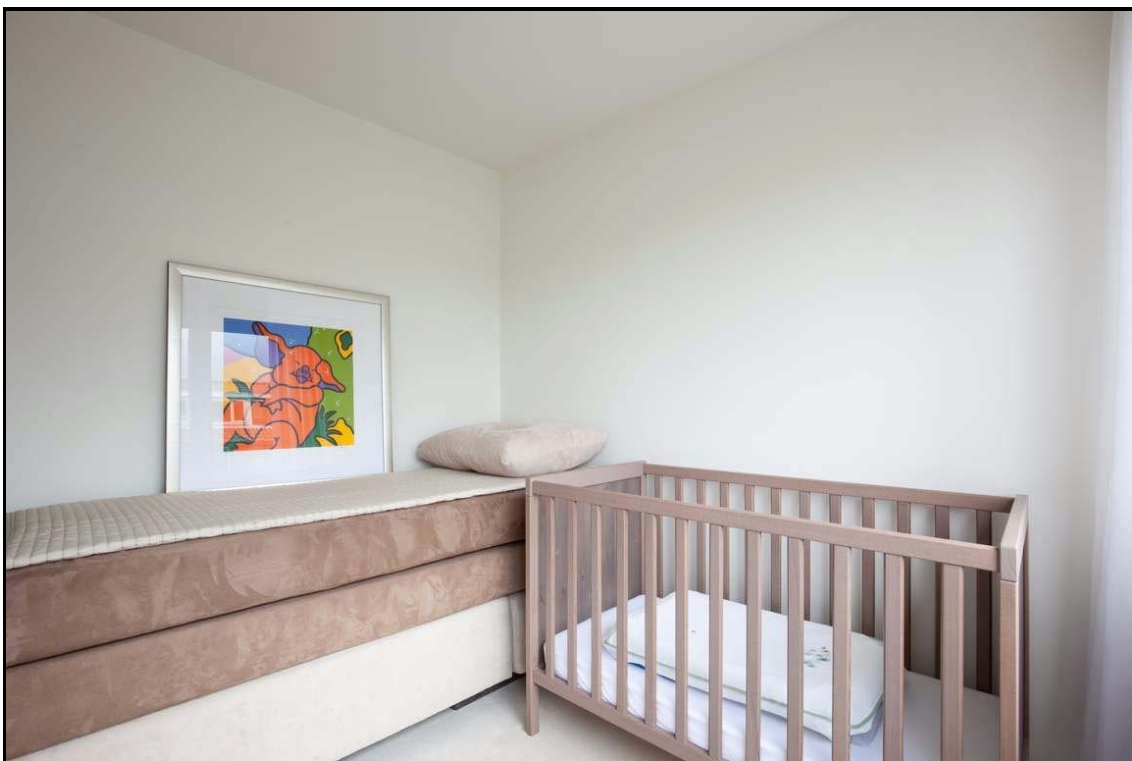


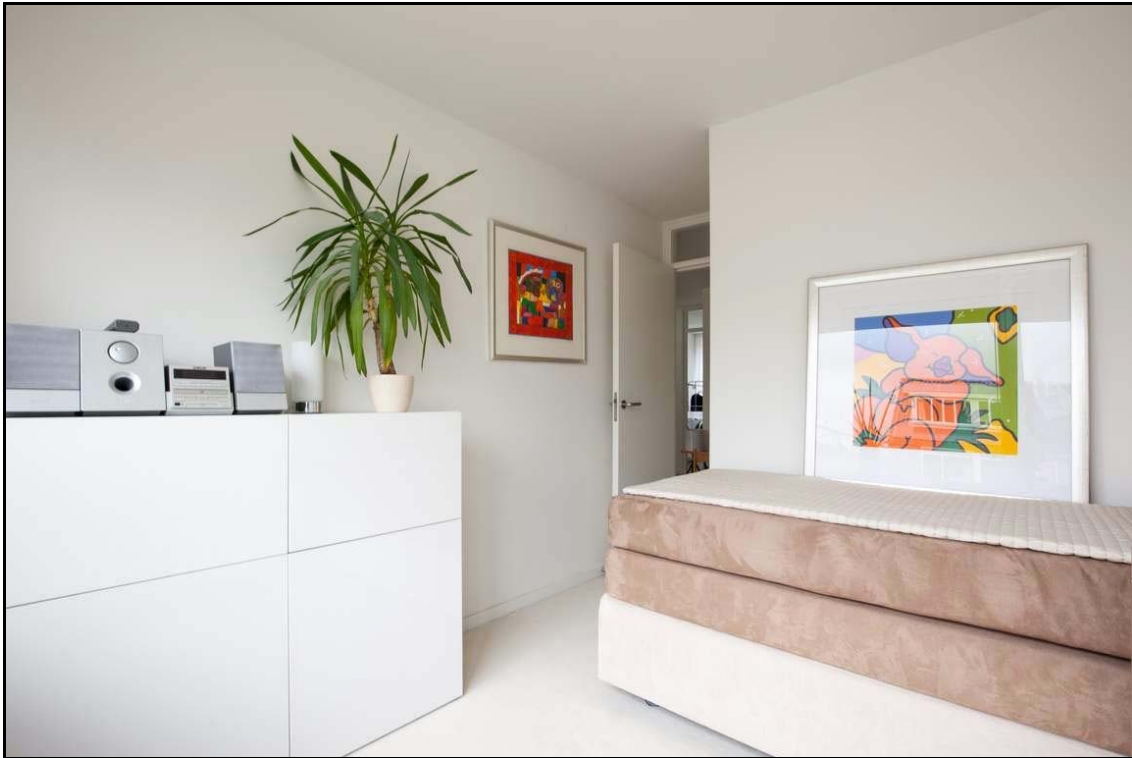


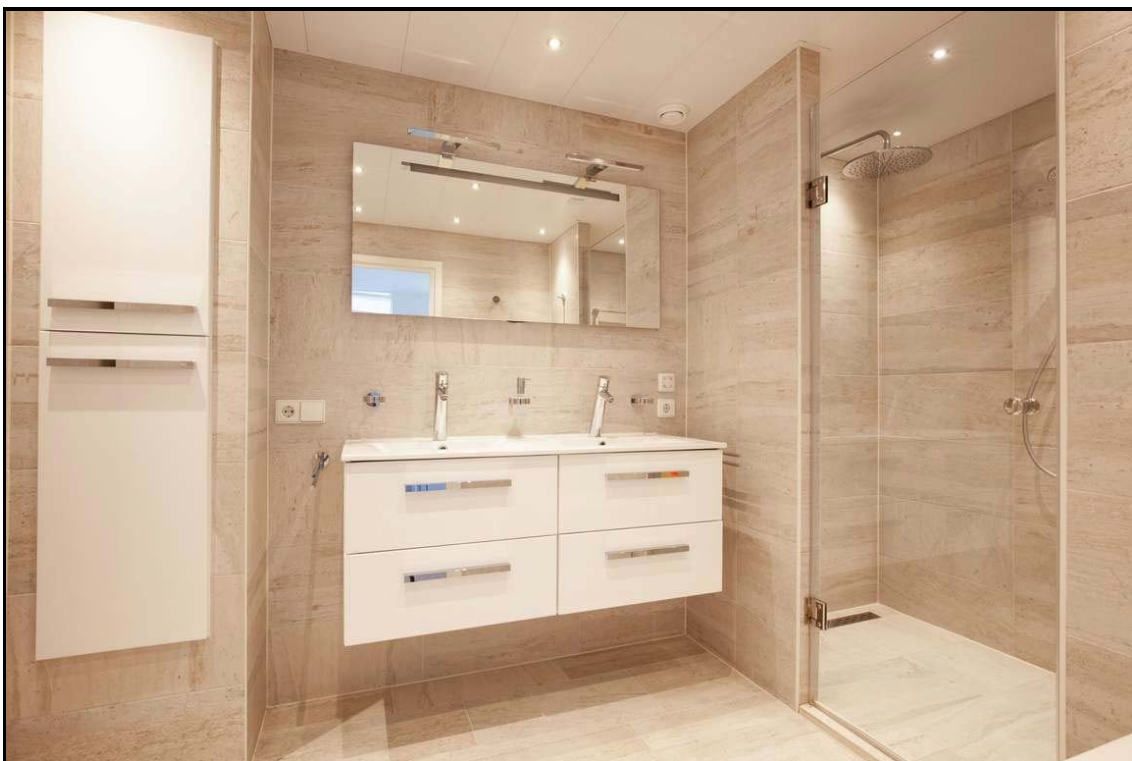
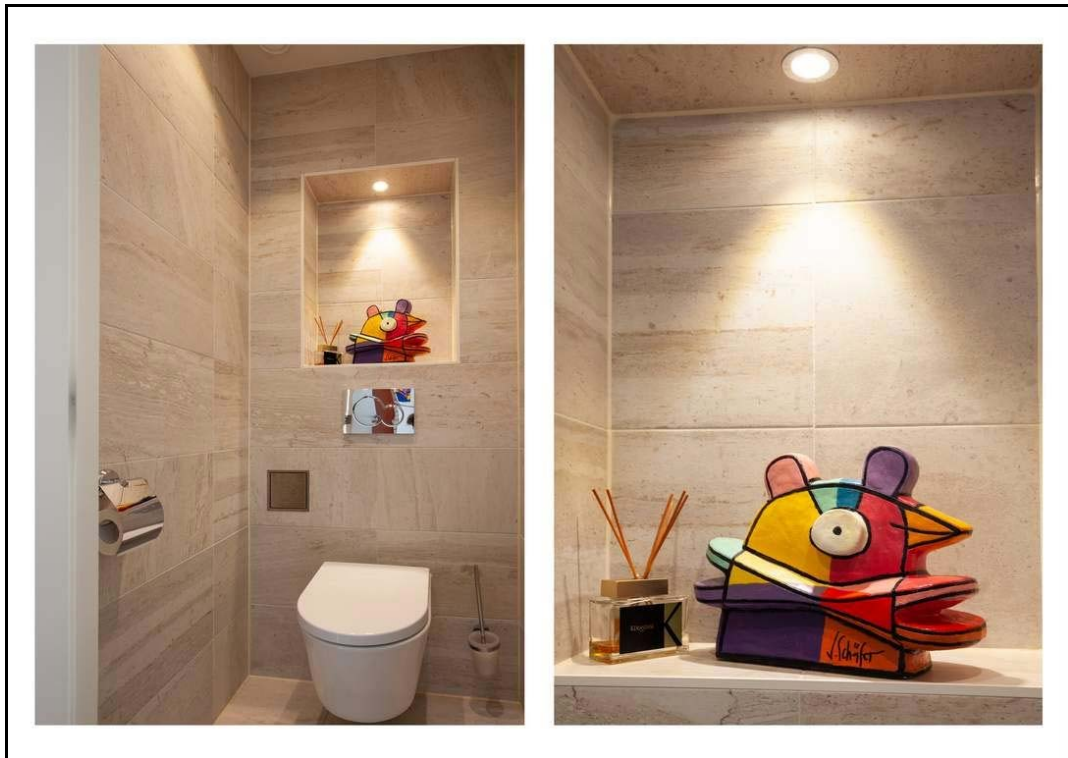


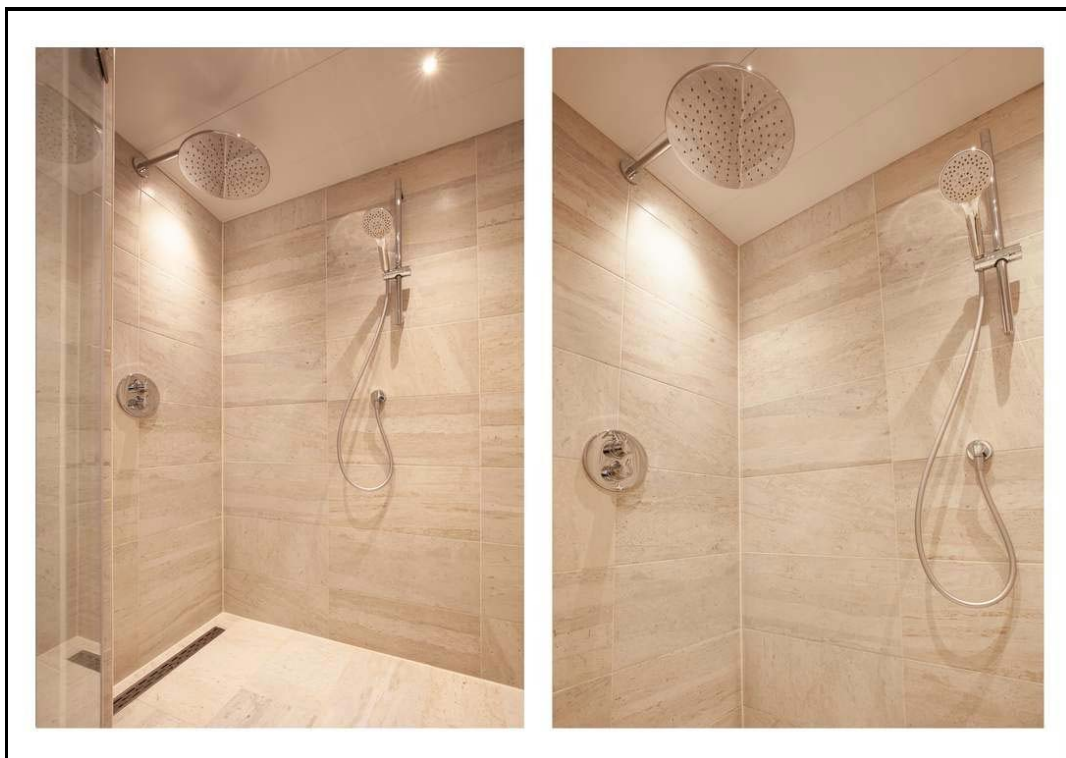


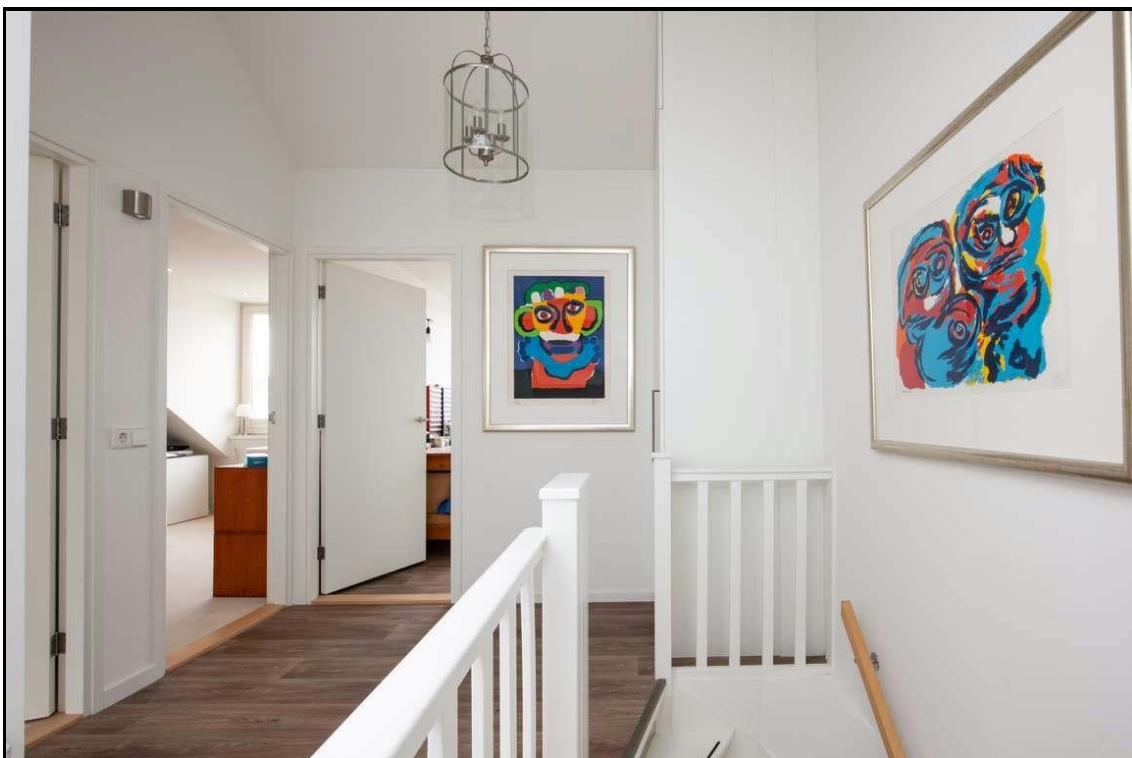




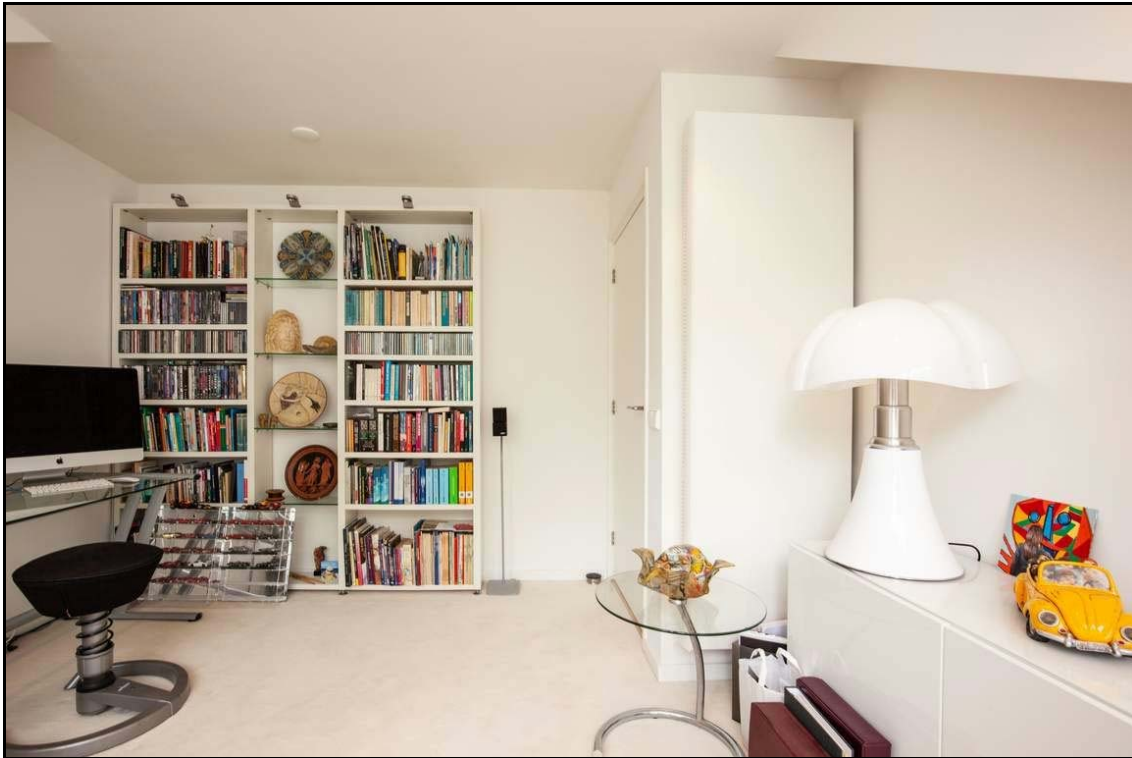




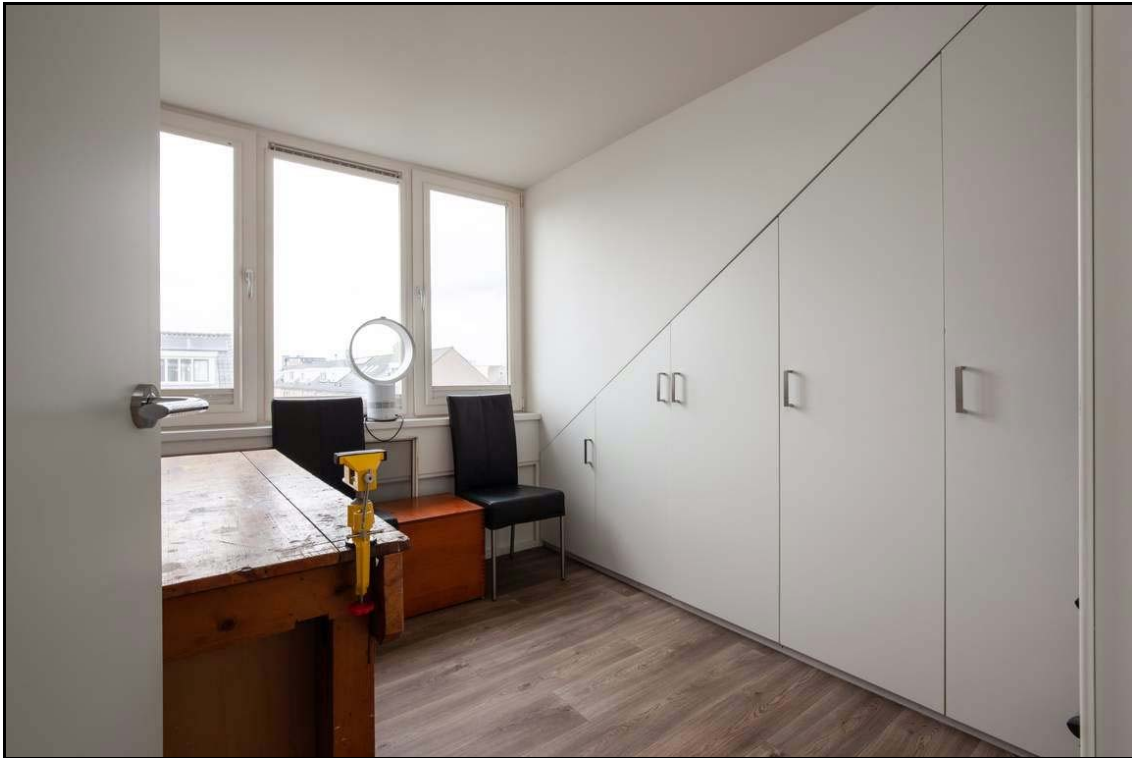























Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

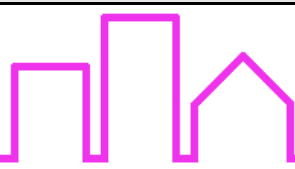
Uw referentie: Jacob van Ruisdael24



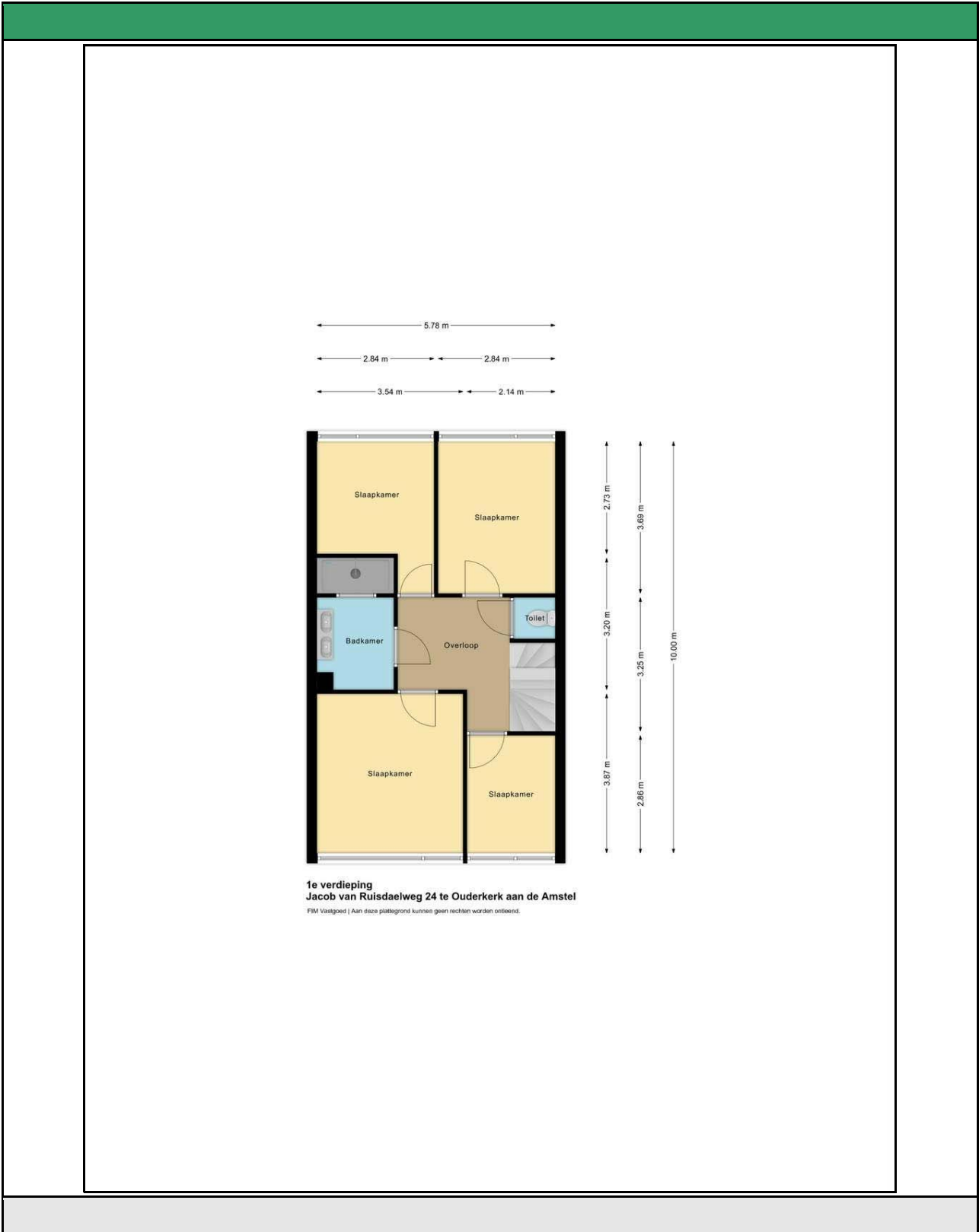
<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ouder-Amstel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3334</p>	
---	--	---

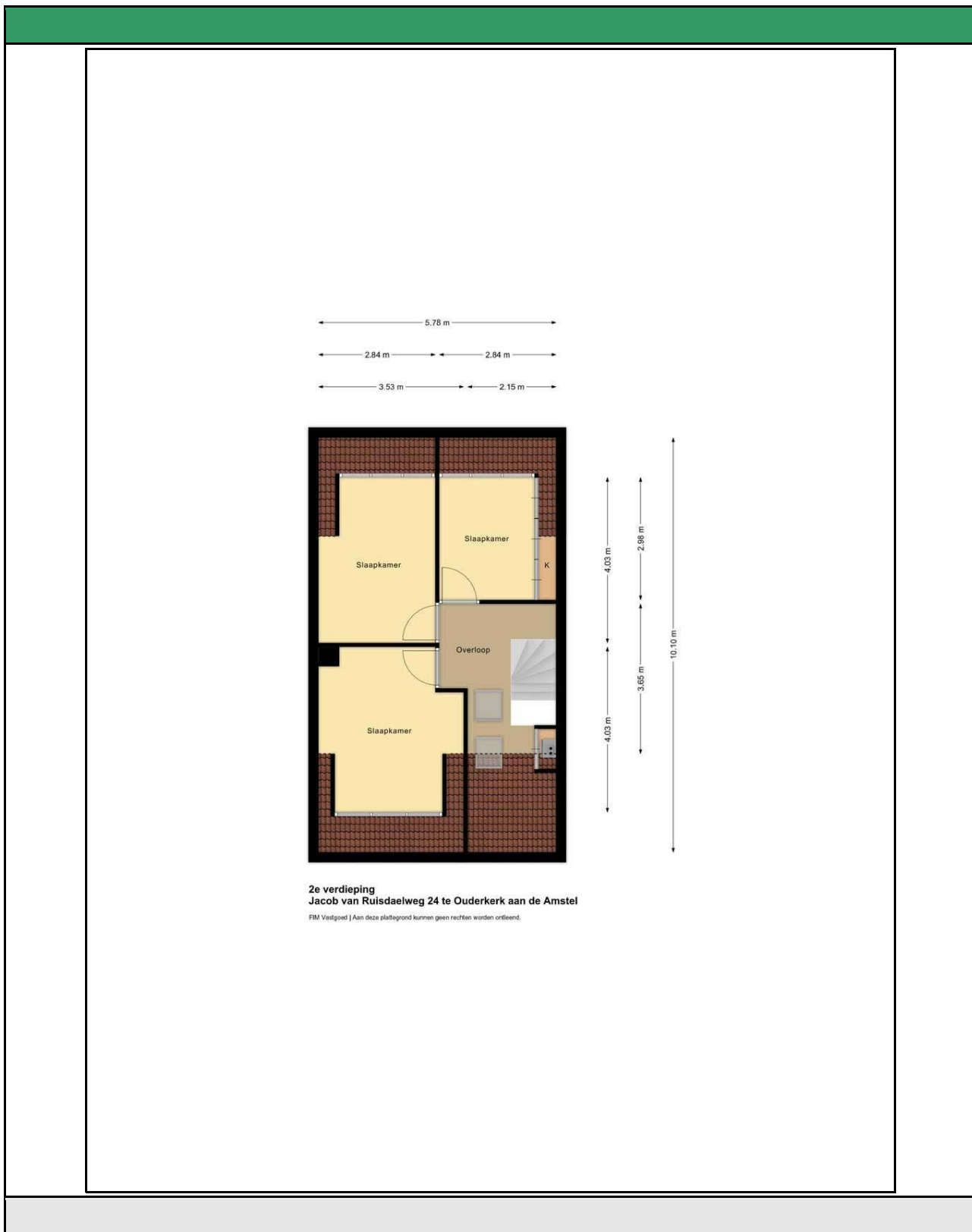
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 2021.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

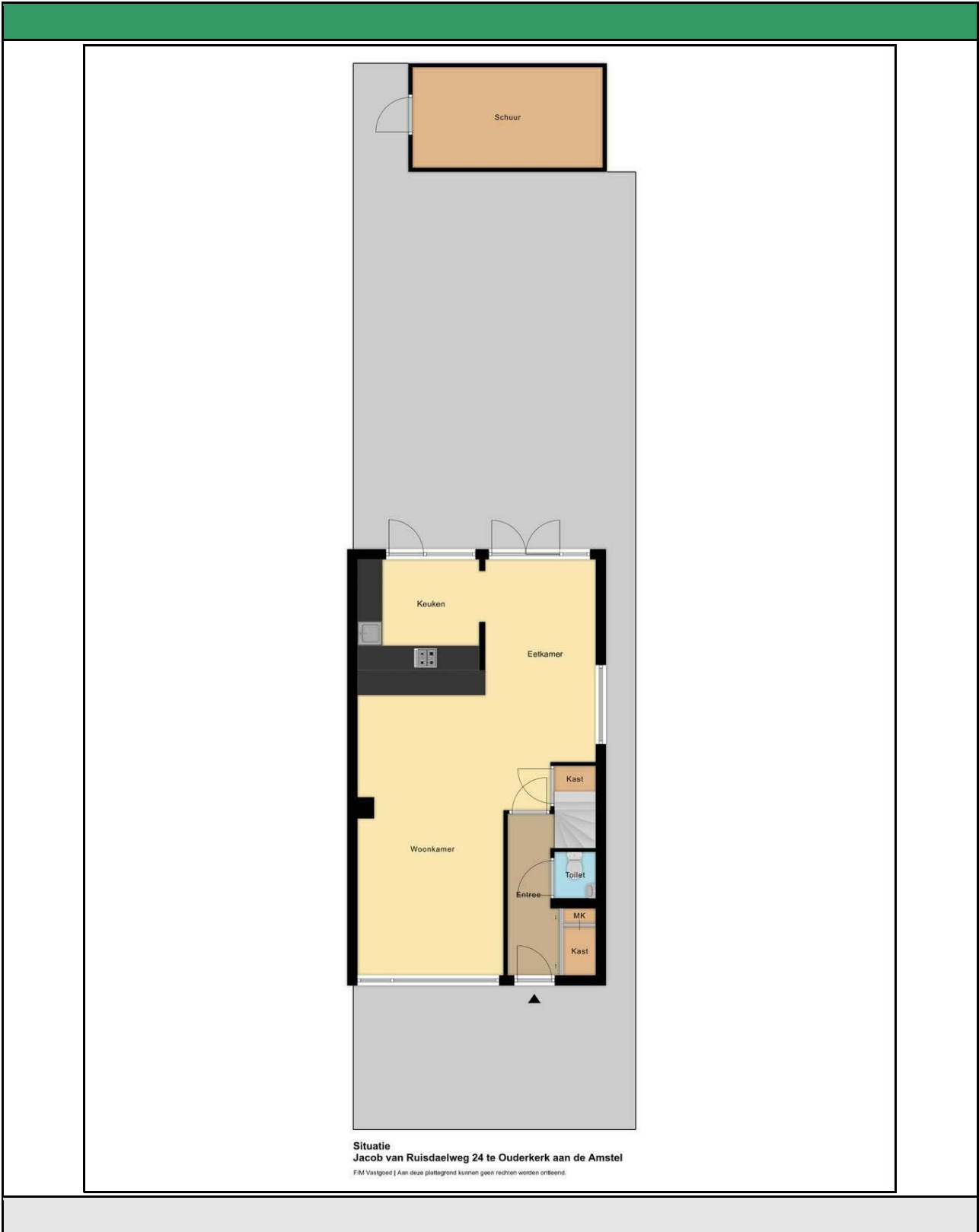
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.











Situatie
Jacob van Ruisdaelweg 24 te Ouderkerk aan de Amstel
F.M. Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.



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.