



Achterdijk 65

1191 JJ OUDERKERK AAN DE AMSTEL



VRAAGPRIJS € 1.750.000,-- K.K.
Oplevering in overleg



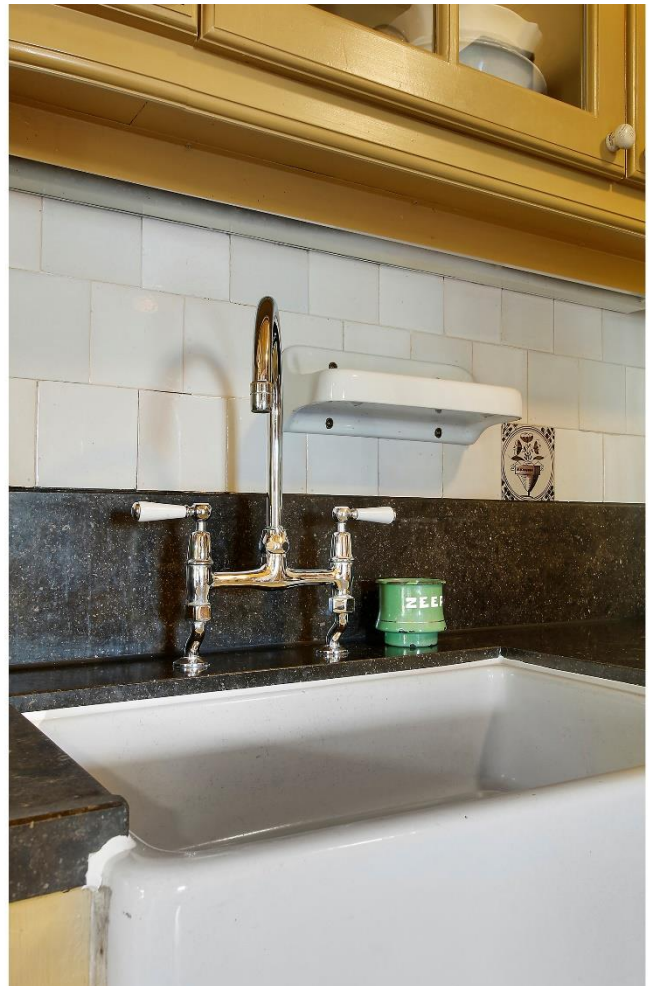
Boerderij "Landgenoege" gebouwd in 1907 heeft haar authentieke sfeer behouden terwijl de hedendaagse woonwensen volledig vervuld worden. Zowel in de zijgevel als in de voorgevel is een toegangsdeur aanwezig. De toegangsdeur aan de voorzijde biedt toegang tot de voortuin.













Het voorhuis beschikt over een heerlijk, grote living over de volledige breedte van de woning. Vanuit de living is er een prachtig uitzicht over de Amstel. In de living staat een antieke zandstenen schouw met ornament en aan de andere zijde een Dik Geurts houtkachel.

In de landelijke eetkeuken is achter de op maat gemaakte houten keukenkasten moderne apparatuur aanwezig. In het hart van de keuken staat een in het oog springende AGA cooker (2018). Een prachtig middelpunt van deze sfeervolle keuken!





Naast de living is een serre gebouwd met openslaande deuren naar de zij-tuin. Ook is er een royale hobbykamer welke voor meerdere doeleinden geschikt is, zoals een bibliotheek, speelruimte of een muziekkamer, waar een vleugel of piano niet zou misstaan.





Wat een aangename sfeer heerst er op de 1^e verdieping! Met veel zorg zijn alle vertrekken omgetoverd tot paleisjes. Moeiteloos komt u hier tot rust. Werkelijk alle details kloppen en het afwerkingsniveau mag hoog genoemd worden.

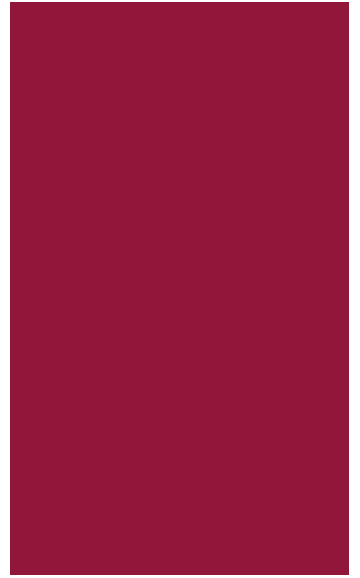




Een van de slaapkamers is in gebruik als muziekkamer en is extra geïsoleerd. Ook is een kleine bergzolder via een slaapkamer bereikbaar.







De grote, lichte
hoofdslaapkamer
beschikt over een eigen
romantische badkamer
met een (modern) bad
op pootjes, toilet,
douche en wastafel.







Aansluitend aan het voorhuis is binnendoor de werkplaats bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte is ongewoon groot, circa 18 meter breed en 7 meter lang. Er staat zelfs een autobrug "Koni" voor de liefhebber De eerste verdieping is van gelijke omvang. Het dak is geïsoleerd. Denkbaar is deze ruimte (gedeeltelijk) ook als woonruimte om te toveren.









De buitenruimte en de tuin is tot in de puntjes verzorgd, voor een groot deel bestraat, met meerdere terrassen in of uit de zon en een bruikbare waterput. Achter in de tuin staat een nieuwe, in 2016 gebouwde, schuur. Al dekt deze benaming niet de lading. De "schuur" beschikt over een begane grond en eerste verdieping. De gebruiksmogelijkheden zijn legio, bv. gastenverblijf, geluidsstudio of atelier.





De locatie is prachtig.
De boerderij ligt aan een doodlopende weg, met een eigen aanlegsteiger in de Amstel en naastgelegen parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De steiger, geschikt voor aanleg van 2 boten, beschikt over verlichting, stroom en leidingwater.



English Summary:

See also the presentation with live video on our website or Facebook account.

Beautiful authentic farmhouse with large garage and second annex which can be used for several purposes. The house is located on a magnificent location at the river Amstel with a private dock for 2 boats and a lovely garden. Opportunities like this are very rare!

The house has been build in 1907, the owners have renovated the house with such an eye for detail that it still has the authentic atmosphere. The house offers four large bedrooms, a large living room, a hobby room and a conservatory. The second annex is now in use as a music studio. This is one of those properties you have to see for yourself! The house is located at short distance from the historic village centre of Ouderkerk, where you will find several shops and good restaurants. Ouderkerk aan de Amstel has good access roads (highways A9, A10 and A2) and offers several possibilities for recreation in the immediate vicinity, such as the Ouderkerkerplas, country sites the Ronde Hoep and Botshol. Frequent and quick public transport gives easy access to the railway station Bijlmer Arena, the city centre of Amstelveen and Amsterdam, Schiphol Airport and the city of Utrecht.



Omgeving:

Wat een prachtige plek om te wonen met de mogelijkheid om alle woonwensen in vervulling te laten gaan! Werkelijk op deze manier wonen, op een prachtige rustgevende plek, aan een autoluwe dijk komt maar weinig voor.

Met de boot is hartje Amsterdam binnen 45 minuten te bereiken.

De landelijke omgeving onder de rook van Amsterdam is prachtig en het geheel ligt dichtbij de historische dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel. De woning ligt op korte afstand van het centrum van Ouderkerk met een gezellige, historische dorpskern waar zich diverse winkels en restaurants bevinden. Ouderkerk aan de Amstel ligt gunstig ten opzichte van de uitvalswegen met de A9, A10 en A2 en heeft diverse recreatiegebieden in de directe omgeving, zoals de Ouderkerkerplas, de Ronde Hoep en de Botshol. Ook is er een goede en snelle OV-verbinding naar o.a. NS-station Amsterdam ZO (Arena), Amstelveen, Schiphol, Utrecht.

Details:

Bekijk ook de woon(video)presentatie op onze website of via ons Facebookaccount.

Woonhuis

- Er is een kelder aanwezig van circa 20 m² (momenteel in gebruik als wijnkelder).
- Er is gebruik gemaakt van klassiek sanitair.
- In de binnendeuren is facetglas geplaatst.
- Vloerisolatie, dubbele beglazing en dakisolatie.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2018.
- Woonoppervlak 228m², Inhoud circa 715m³.
- Bouwjaar 1907. Energielabel E.

Werkplaats/ Wagenschuur

- De werkplaats beschikt over een begane grond en eerste verdieping en is zowel binnendoor als van buitenaf bereikbaar.
- De begane grondvloer is beton en de werkplaats is grotendeels geïsoleerd.
- Er is krachtstroom aanwezig.
- Er is een autohefbrug verzonken in de vloer, merk Koni, aanwezig.
- Er zijn aan de buitenzijde vloerroosters aangebracht voor opvang van regenwater.
- Oppervlakte 172m², Inhoud circa 600 m³
- Bouwjaar 1907.

Bijgebouw / Schuur

- Modern bijgebouw met landelijke uitstraling.
- Betonnen fundering, staalconstructie voor etage en dak met houten balklaag.
- De wanden, het glas en het dak zijn hoogwaardig geïsoleerd. Er zijn zinken goten aangebracht.
- Betonnen begane grondvloer met vloerverwarming (eventueel geschikt voor warmtepomp).
- Led verlichting en Wifi versterker.
- Op de begane grond is een douche, toilet, wastafel met koud en warm water aanwezig.
- Vaste trap naar eerste verdieping. Deze verdieping is gestoffeerd en in gebruik als muziekstudio, en geluidsisoleerd.
- Schilderwerk buitenzijde 2018.
- Oppervlakte 157m², Inhoud circa 435m³.
- Bouwjaar 2016.

Algemeen

- Eigen steiger met ruimte voor 2 boten met vergunning. Er wordt een geringe vergoeding betaald aan de provincie. De steiger beschikt over stroom, verlichting en leidingwater. Ook is er een voorziening om water uit de Amstel te gebruiken voor het besproeien van de tuin.
- De tuin is voorzien van tuinverlichting.
- Er is een alarminstallatie aanwezig op alle opstallen en er is camerabewaking.
- De beschoeiing aan de slootzijde is recent vernieuwd.

Kadastrale gegevens:

Achterdijk 65,1191 JJ te Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Ouder-Amstel, sectie G, nummer 1572, ter grootte van 4 are en 35 centiare, sectie G, nummer 1649, ter grootte van 1 are en 85 centiare, sectie G, nummer 1650, ter grootte van 2 are en 65 centiare. Totaal 885 m².



Technische zaken:

- Voorhuis, verwarming door middel van een eigen C.V.-installatie, merk Nefit, bouwjaar 2009 met zonneboiler gekoppeld aan c.v. boiler.
- Er is mechanische ventilatie in de badkamers aangebracht.
- Schuur/ stal aangebouwd aan het voorhuis wordt verwarmd door houtkachel in voorhuis, via gesloten systeem wordt warme lucht via kanalenstelsel en ventilator vervoerd.
- Bijgebouw, verwarming door middel van eigen C.V. -installatie, merk Intergas HRE compact bouwjaar 2016, warmwater via de C.V.-installatie.
- Uitgebreide elektrische installatie voor beide gebouwen en werkplaats met krachtstroom.
- 24 zonnepanelen aangebracht in 2019.

Koopakte en notariskeuze

De koopakte dient opgemaakt te worden conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie - Ring Amsterdam. De keuze van de notaris voor het opmaken van de koopakte en de eigendomsoverdracht is aan koper.

Wij adviseren koper een notaris te kiezen uit de regio Amsterdam (Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Mijdrecht, Abcoude, Badhoevedorp, Hoofddorp, Uithoorn, Aalsmeer).

Verklaring m.b.t. materiaalgebruik:

In het Verkochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn, welke thans uit oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand vocht en/of optrekkend vocht, asbest en asbesthoudende materialen. Het geheel of ten dele 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 is voor rekening en risico van koper.

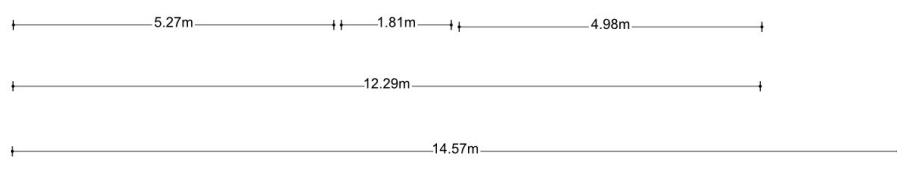
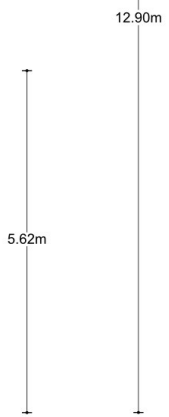
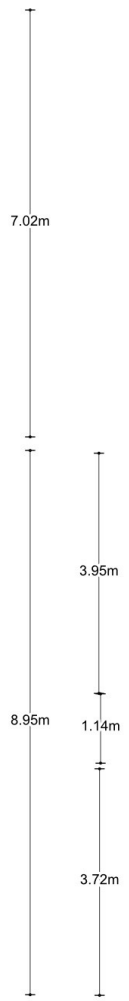
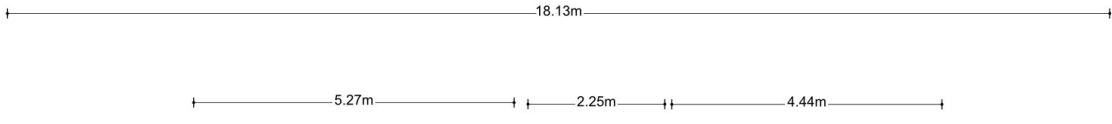
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Wij adviseren u een deskundige NVM-makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden alleen op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen.

Indien u specifieke wensen omtrent de woning heeft adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen, eventueel door middel van een bouwtechnische keuring.

De brochure houdt slechts een uitnodiging in tot het doen van een bod c.q. openen van de onderhandelingen. Er is pas sprake van een bindende overeenkomst na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper.

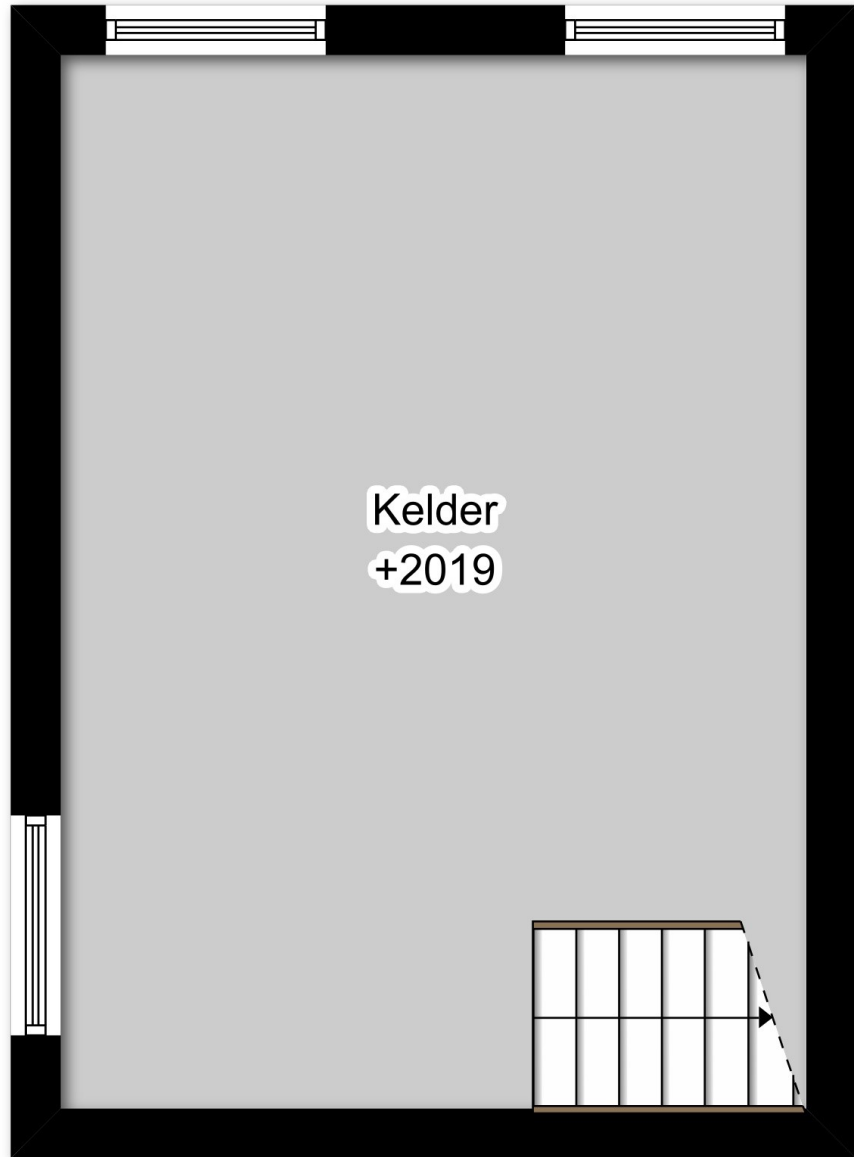
ACHTERDIJK 65
BEGANE GROND



ACHTERDIJK 65
KELDER

3.73m

5.27m



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ACHTERDIJK 65
1E VERDIEPING

12.89m

7.62m



6.01m

6.95m

3.97m

8.88m

8.59m

3.17m

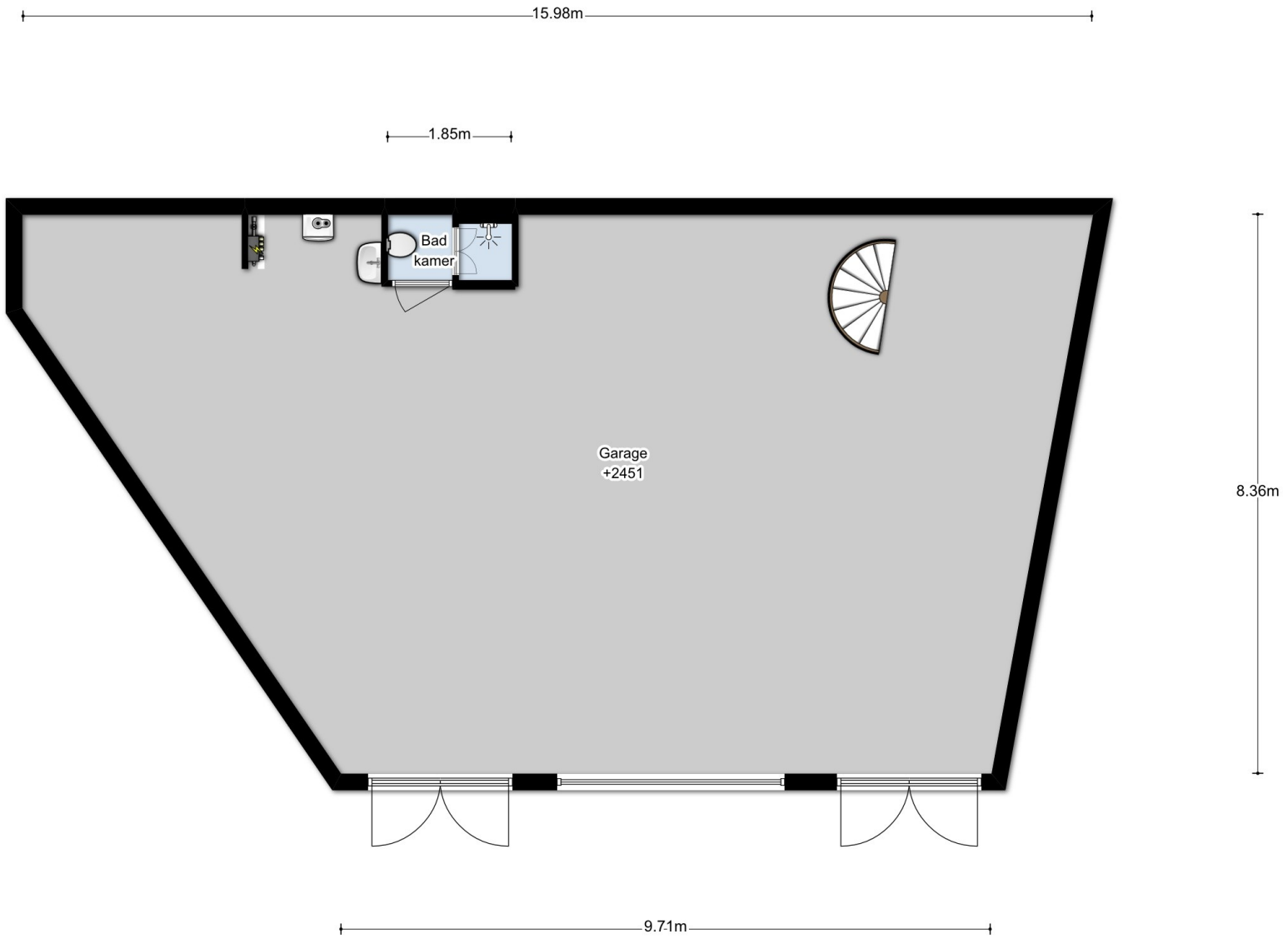
1.77m

4.51m 4.51m 3.19m

12.00m

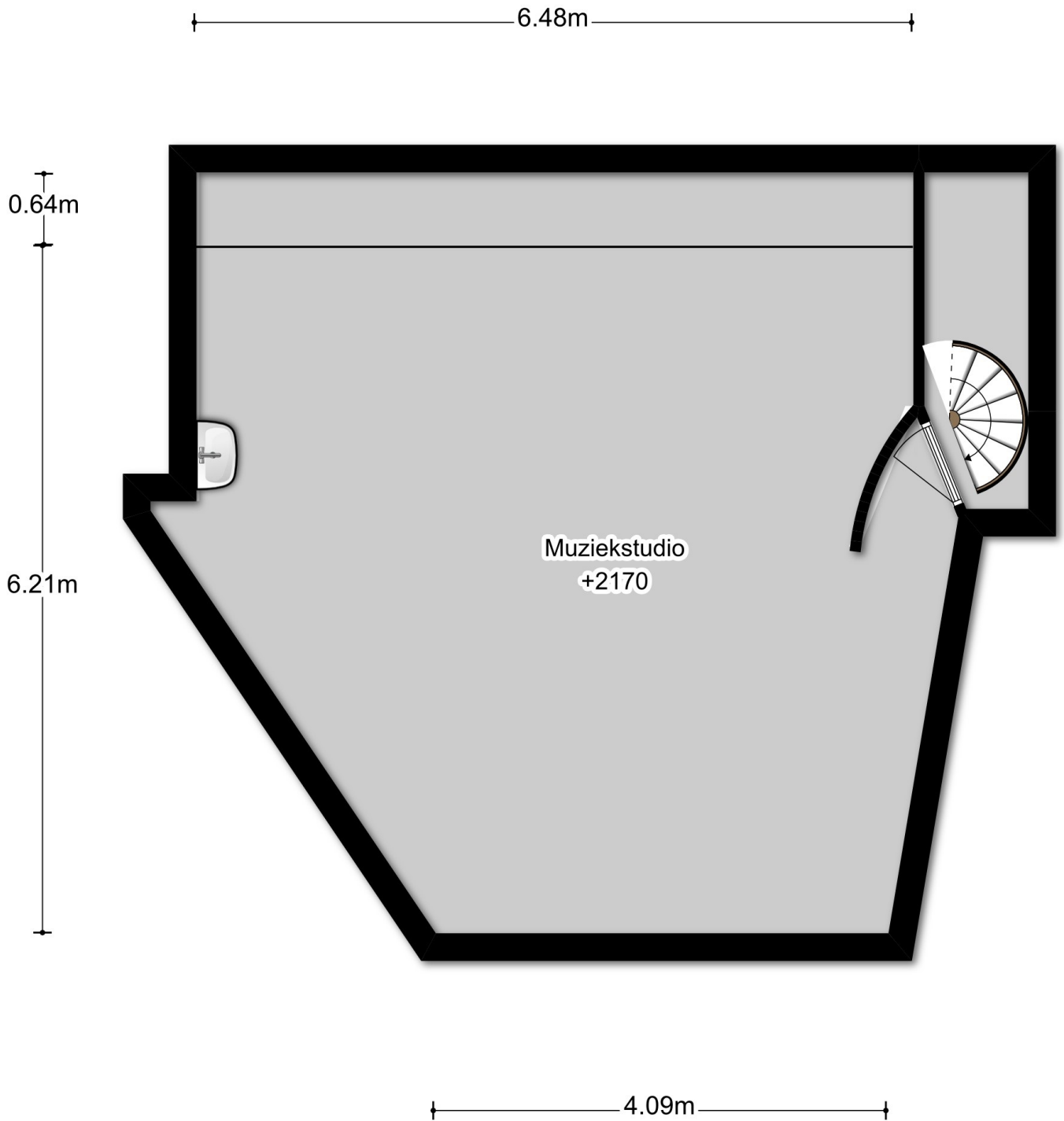
12.40m

ACHTERDIJK BIJGEBOUW 65
BEGANE GROND

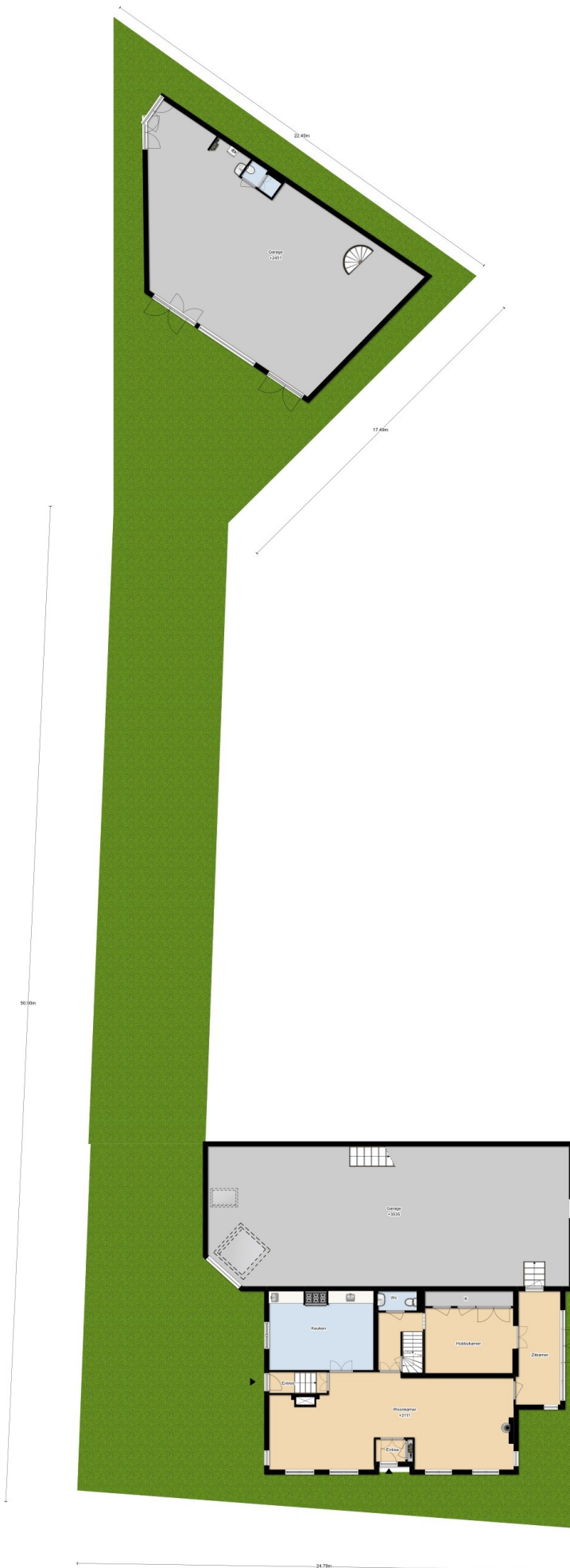


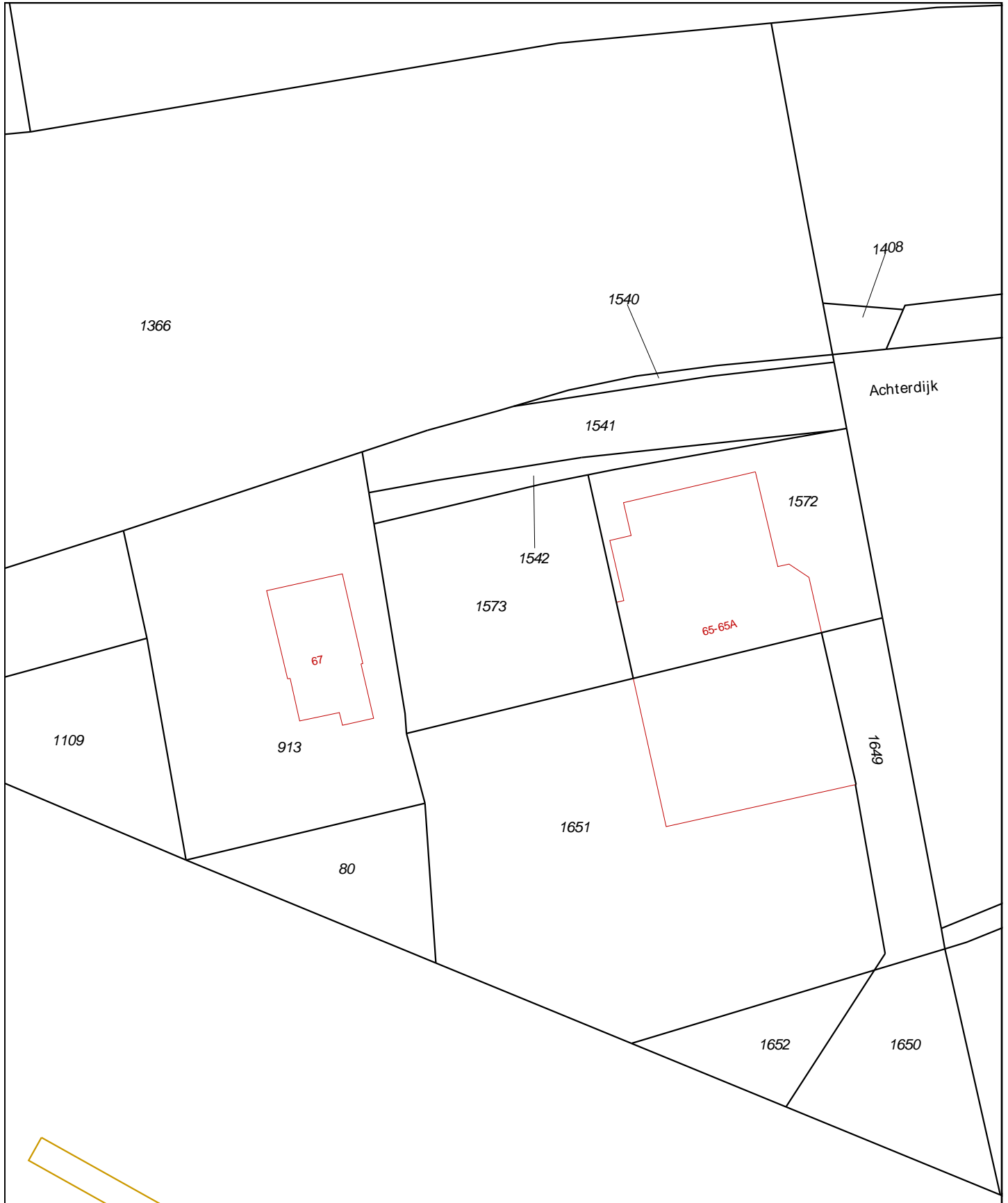
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

ACHTERDIJK BIJGEBOUW 65
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Ouder-Amstel Sectie G Perceel 1573</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>	
---	---	--

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Achterdijk 65, 1191 JJ Ouderkerk aan de Amstel

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– (Gas) fornuis (AGA Cooker)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Afzuigkap	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Droger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Douche (cabine/schermbord)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens/rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Close-in boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



N.v.t.

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

Ja

Nee

Gaat
mee

Moet worden
overgenomen

CV/geiser/boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken/tuin/kozijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Intelligente thermostaten e.d.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadsverwarming	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
-

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Baisisscholen in Ouderkerk aan de Amstel

Rooms-Katholiek	Het Kofschip / Hoofdgebouw/Onderbouw Turfstekerspad 2, 1191 GW Ouderkerk aan de Amstel Tel. 020 – 496 33 05 Dependance/ Bovenbouw Koningin Wilhelminalaan 2, 1191 BT Ouderkerk aan de Amstel Internet: www.hetkofschip.nl
Protestants-Christelijk	De Amstelschool Reijgershof 4, 1191 CS Ouderkerk aan de Amstel Tel. 020 – 496 49 35 Internet: www.amstelschool.nl
Openbaar	Jan Hekmanschool Schoolweg 7, 1191 JP Ouderkerk aan de Amstel Tel. 020 – 496 34 76 Internet: www.janhekmanschool.nl

Middelbare scholen Amstelveen / Amsterdam ZO

VMBO HAVO VWO	Amstelveen College Tel. 020 – 503 22 66 Internet: www.amstelveen.college.nl
VMBO HAVO VWO	Herman Wesselink College Tel. 020 – 645 97 51 Internet: www.hermanwesselinkcollege.nl
HAVO VWO GYMNASIUM	Keizer Karel College Tel. 020 – 641 57 00 Internet: www.keizerkarelcollege.nl
VMBO IWO	Panta Rhei Pandora 1-2, 1183 KK Amstelveen Tel. 020 – 503 21 21 Internet: www.sgpantarhei.nl
VMBO HAVO VWO MBO	ROC NOVA College Notenlaan 2, 1185 RS Amstelveen Tel. 023-5302915 Internet: www.novacollege.nl
	The International School of Amsterdam Sportlaan 45, 1185 TB Amstelveen Tel. 020 – 347 11 11 Internet: www.isa.nl
VMBO HAVO VWO	OSB Gulden Kruis, 1103 BE Amsterdam Zuidoost Tel. 020-6909050 www.openschoolgemeenschapbijlmer.nl

Voor informatie over peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang
www.skoo.nl; www.kinderopvang-slotberensteijn.nl; www.kdvpinkeltje-ouderkerk.nl;
Tante Kaatje 020-4722142

Gemeente Ouder-Amstel Vondelstraat 1, 1191 BD Ouderkerk aan de Amstel
Tel. 020 – 496 21 21 Internet: www.ouder-amstel.nl E-mail: gemeente@ouder-amstel.nl

De 11 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 NVM-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 NVM-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), legt de verkopende makelaar cq. de notaris de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. 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. Wanneer dien ik als koper een bankgarantie te stellen?

Een koper dient een bedrag van 10% van de koopsom te storten bij de notaris binnen de afgesproken periode, meestal 4 weken na ondertekening van de koopakte. Ook kan de financier van de koper een bankgarantie voor hetzelfde bedrag afgeven. Deze waarborgsom of bankgarantie is de zekerheidstelling voor verkoper. Verkoper brengt het onroerend goed in.

7. Mag een makelaar van de NVM 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.

8. 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.

9. 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 (2%), 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 NVM makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt voor rekening van de koper.

10. Wat speelt er zich af rondom de levering?

Bij de oplevering van de nieuwe woning is het gebruikelijk dat de partijen eerst nog bij de woning gaan kijken of alles in orde is. Na deze inspectie gaan partijen naar de notaris waar het ondertekenen van de leveringsakte en de sleuteloverdracht plaatsvindt. Ook de financiële afwikkeling tussen partijen wordt door de notaris verzorgd.

11. Wanneer ben ik lid van een Vereniging van Eigenaars?

Als u eigenaar wordt van een appartementsrecht, bent u volgens de wet lid van de Vereniging van Eigenaars (V.v.E.). De V.v.E. behartigt de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar van een appartement heeft in het gehele gebouw.

1. When am I in negotiation?

You are only in negotiation once the vendor has responded to your offer by making a counteroffer. You are not in negotiation when the vendor's broker says that he/she will discuss your offer with the vendor.

2. Can a broker continue with viewings while an offer is being negotiated?

Yes, this is permitted. Negotiations will not necessarily lead to a sale. For example it is possible that negotiations are underway with several prospective buyers. A NVM broker is obliged to make this clear to you.

The vendor's NVM broker will often tell interested parties that a property is 'under offer'. As an interested party you are entitled to make an offer but the broker can only enter negotiations with you once negotiations with the first interested party have been concluded. The NVM broker is not permitted to make any statement about the offers. This could lead to outbidding.

3. If I offer the asking price is the vendor obliged to sell?

No. The Supreme Court of the Netherlands has ruled that the asking price should be seen as an invitation to make an offer. Even if you offer the asking price the vendor can decide to accept your offer or not or have his broker make a counteroffer.

4. Can the vendor increase the asking price for a property during negotiations?

Yes, the vendor can decide to increase or decrease the asking price. In addition as a prospective buyer you may also decide during the negotiations to decrease your offer. As soon as the vendor makes a counteroffer your previous offer elapses.

5. How is the purchase actually made?

Once the vendor and the buyer have reached agreement on the most important points (the price, the date of transfer and the resolutive condition), the vendor's broker or a notary will set out the agreements made in a purchase contract. Resolutive conditions are an important aspect. As the buyer, you will not automatically get a resolutive condition. If you for example require a resolutive condition for the finance, you must state this when making your offer. It is important that the parties agree on any additional agreements and resolutive conditions before the contract of sale is drawn up.

As soon as both parties have signed the contract of sale, and the buyer has received a copy of this contract, you as a private buyer have a three-day reflection period. During these three days you are entitled to cancel the purchase. If you decide to buy the property and all resolutive conditions have been expired the transfer will take place with the civil-law notary on the agreed date of transfer.

6. When do I as a buyer have to set a bank guarantee or make a deposit?

After the signing of the purchase contract the buyer has to make a deposit or set a bank guarantee at the notary within an agreed period, usually 1 week after the resolutive condition for the mortgage has been expired. This is an assurance/guarantee for the vendor. The vendor inserts the property.

7. Is a NVM broker permitted to change the method of sale during negotiations?

Yes, this is permitted. If there is more than one interested party willing to pay the asking price (or more) the vendor's broker – in consultation with the vendor – may decide to discontinue the current negotiations and change the offers procedure. For example to a registration procedure. This gives all bidders an equal opportunity to make the highest offer. Before changing the system, the broker must of course fulfill any agreements already entered into.

8. Does a broker have to negotiate with me first if I make the first offer?

No. The vendor's broker will determine the sale procedure with the vendor. However, if you are seriously interested make this clear to the broker and ask about the procedure. This can prevent disappointment

9. Is the broker's commission included in the purchasing costs?

No. The 'purchasing costs payable by the purchaser' includes the costs the government associates with the transfer of a property. This is a transfer tax (2% for a house and 6% for other real estate), the notarial charges for drawing up the deed of transfer of title and the cost of the inclusion thereof in the registers. In addition, the buyer should take the (notarial) costs for the drawing up and registration of the mortgage deed into account.

If the vendor used a real estate broker to sell the house the costs are at his/her expense. After all, the vendor's broker represents the interests of the vendor and not yours as the buyer.

This is why you should hire a NVM real estate broker. The real estate broker's commission for the buyer's broker is at the buyer's expense.

10. What happens on the date of the delivery?

On the delivery date all parties go to the property for the so called 'inspection'. During this inspection everyone can check if the property will be delivered in the condition as agreed. After this inspection the parties go to the notary where the contract of delivery will be signed and the key transfer will take place. The notary also takes care of the financial settlement.

11. When am I a member of a Association of Owners (VvE)?

When you become owner of an apartment you are a member of an Association of Owners according to Dutch law. This Association of owners promotes the common interests of the apartment owners. In the deed of division it states which part/share in the whole building you have as owner.