



Prins Hendrikstraat 6 - Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 950.000,-- kosten koper

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



Prins Hendrikstraat 6 - Ouderkerk aan de Amstel

Prachtig gelegen **VRIJSTAANDE NIEUWBOUW VILLA MET GARAGE** in het dorpshart van Ouderkerk aan de Amstel nabij de gezellige winkelstraat. De woning beschikt over een heerlijk brede achtertuin welke op het zuiden is gelegen en bijzonder veel privacy en weinig inkijk kent. Er kan geparkeerd worden op eigen terrein.

Bouwjaar 2017, woonoppervlakte circa 177 m² exclusief garage van 17 m², perceeloppervlakte circa 248 m², oplevering in overleg, vrije vestiging.

Indeling.

Begane grond:

Ruime entree met meterkast, toilet met fonteintje, trap naar de verdieping, trapkast en entree naar de woonkeuken.

De moderne open woonkeuken is riant en beschikt over een fraai kookeiland met granieten aanrechtblad, vaatwasser, afzuigkap, spoelbak, keramische kookplaat met separate gas-wokbrander, voldoende bergruimte en aan twee kanten een bar. Tevens beschikt de keuken over een grote koelkast en een oven/magnetron combinatie. Dit alles afgewerkt in hoogglans wit en greeploos.

De keuken heeft directe verbinding met de tuin door middel van één van de twee grote harmonica puiën. Hierdoor kunt u heerlijk buiten naar binnen halen. Via de keuken is de garage bereikbaar.

De woonkamer is ruim, strak en fantastisch licht door de tweede harmonica pui, de zijramen en de ramen aan de voorzijde van de woning.

De gehele vloer is voorzien van vloerverwarming onder een fraaie Portugees marmeren tegel.

Achtertuin:

De op het zuiden gelegen tuin is ruim bemeten, kent een terras en een gazon. Door de fijne en open ligging aan de achterzijde kunt u hier heerlijk van de zon genieten. Harmonicapuiën open en u creëert in één handomdraai het binnen-buiten gevoel. De tuin is omsloten met een fraaie onderhoudsvrije schutting en

Garage:

De garage van circa 17 m² is te bereiken vanaf de voorzijde middels dubbele houten deuren, vanuit de keuken en vanuit de achtertuin. De voorbereidingen om te isoleren zijn getroffen en verder zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger te vinden. Er is vloerverwarming aanwezig.

Eerste verdieping:

Op deze verdieping zijn drie kamers en twee badkamers te vinden. De masterbedroom is aan de achterzijde gelegen, is ruim, beschikt over vele ramen in een hoekopstelling, een riante inloopkast en biedt toegang tot de privé badkamer. De badkamer komt met marmeren tegels, vloerverwarming, inloopdouche met aan de wand natuursteen uit 2 delen, toilet en wastafel met badkamermeubel.

Deze verdieping kent een tweede badkamer; zeer ruim bemeten en beschikt over marmeren tegels, vloerverwarming, een inloopdouche, toilet, wastafel met badkamermeubel en design ligbad.

Er zijn twee goede slaapkamers aan de andere zijde van het huis aanwezig, respectievelijk 12 en 13 m² groot.

**Tweede verdieping:**

De nu nog open ruimte is geheel naar eigen wens in te delen. Het voorbereidende werk voor de elektra is al reeds aangelegd en er zijn twee dakramen aanwezig. In deze mooie open ruimte zijn zeker drie kamers te realiseren.

Tevens vindt u hier de c.v.-installatie (Atag, 2017) met 80 liter voorraad boiler en de mechanische ventilatie.

Bijzonderheden:

- Bijzonder gelegen midden in de dorpskern van Ouderkerk
- Nieuwgebouwde karakteristieke vrijstaande villa uit 2017;
- Karakteristieke details als donkere trasraam, speklagen, veel raampartijen, breed dakoverstek en pironnen op het dak.
- Prachtig brede tuin met veel privacy en een vrije ligging.
- 2 riant harmonica puin op de begane grond;
- Aangebouwde garage aanwezig en parkeren op eigen terrein;
- Vrij in te delen tweede verdieping waarbij eenvoudig drie volwaardige kamers te creëren zijn;
- Onder architectuur gebouwd;
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas, vloer- gevel- en dakisolatie conform recent bouwbesluit.

Locatie:

De villa is gelegen in de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel, maar is toch zeer rustig en vrij gelegen. De dorpsstraat ligt letterlijk om de hoek, alwaar allerhande winkels te vinden zijn. Ook de gezellige horecagelegenheden aan de Amstel zijn op loopafstand.

Recreatiegebieden als "De Ronde Hoep" en "De Ouderkerkerplas" zijn op fietsafstand.

Via de korte snelle uitvalswegen bent u met de auto binnen een kwartier in het centrum van Amsterdam en met 5 minuten op alle belangrijke wegen (A2, A10/Ringweg en A9) rond Amsterdam, Amstelveen, de Zuidoost en Amsterdam-Zuidoost. Amsterdam ArenA, Ziggo Dome, HMH en filmtheater Pathé liggen op fietsafstand. Doormiddel van een goede busverbinding richting Amsterdam Z-O en Haarlem bent u zo op uw bestemming. De bus 300 brengt u met een kwartier naar Amstelveen centrum en met een half uur naar Schiphol en met 7 minuten naar Bijlmer Arena. Waarvan u verschillende treinen en metro's kunt nemen. Terwijl de buslijn 171 u naar Amstelveen en Aalsmeer brengt.

Vraagprijs € 950.000,-- kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Villa
Type	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2017
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Inhoud	545 m ³
Perceeloppervlakte	248 m ²
Woonoppervlakte	177 m ²
Woonkamer	30 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Bijzonderheden	Nieuwbouw villa onder architectuur gebouwd
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	c.v.-installatie
Warmwater	c.v.-installatie
Kabel	Ja
Garage	Aangebouwd steen

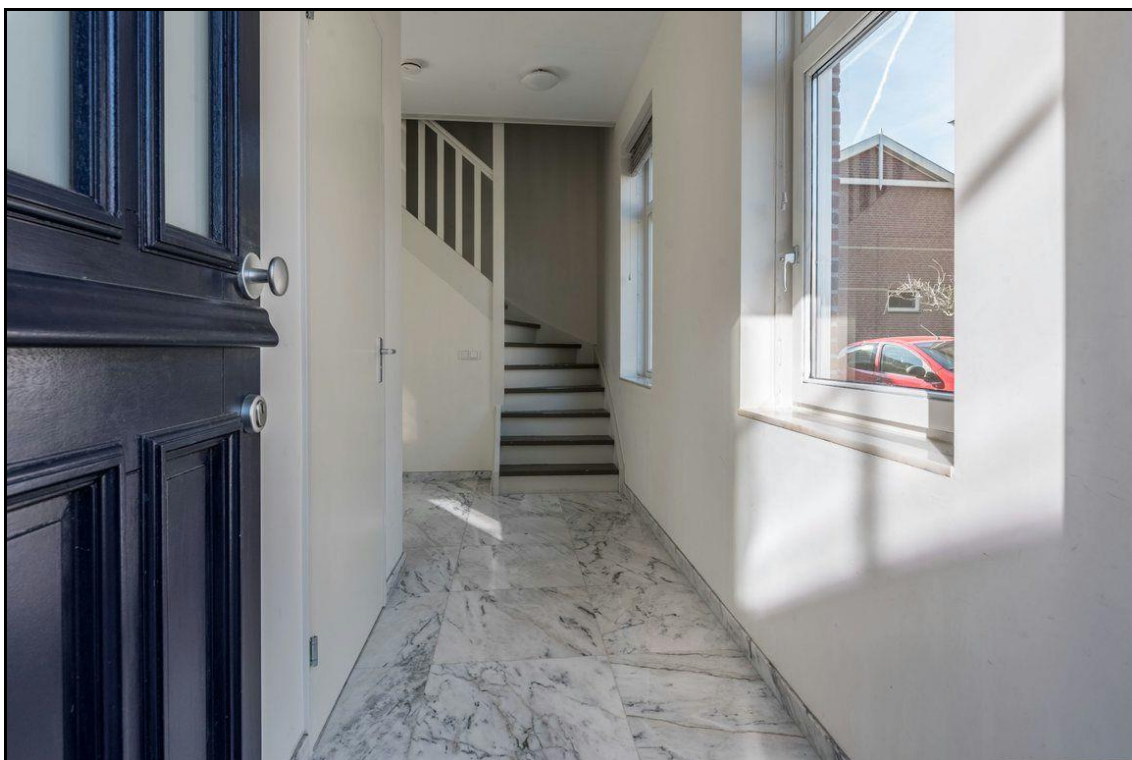
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte/lengte	8 m
Tuin breedte	16 m
Ligging	Oost, zuid
Kwaliteit	Normaal

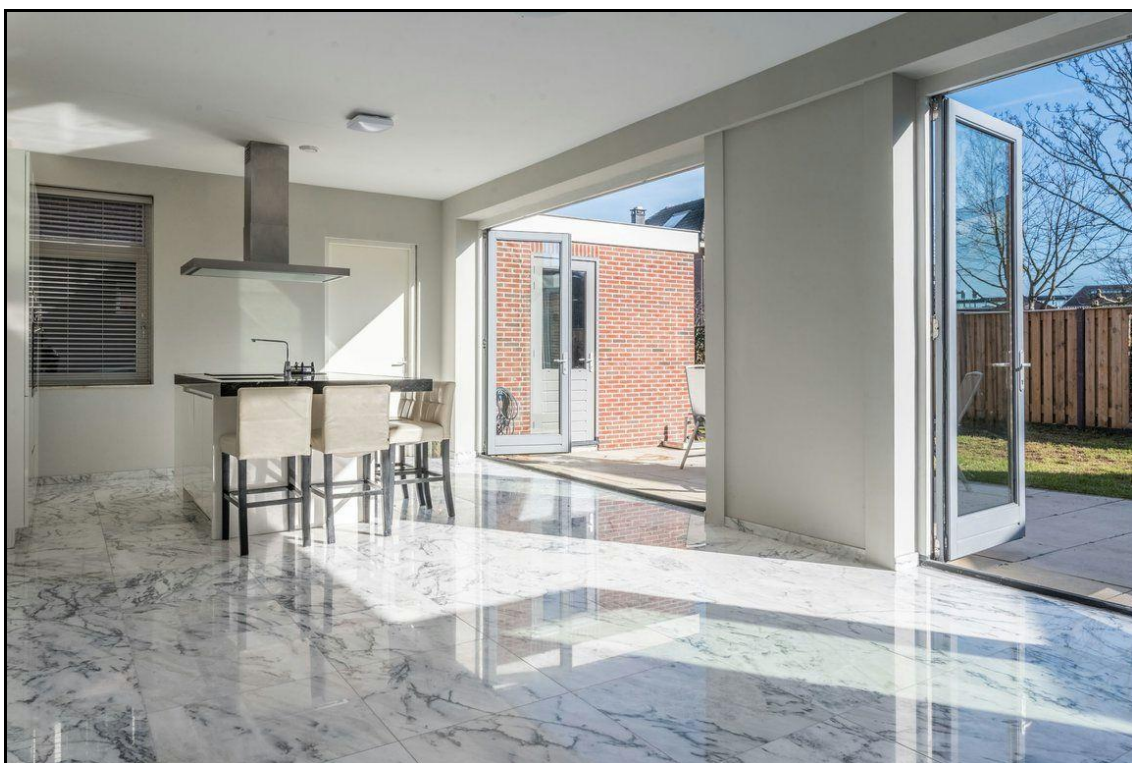
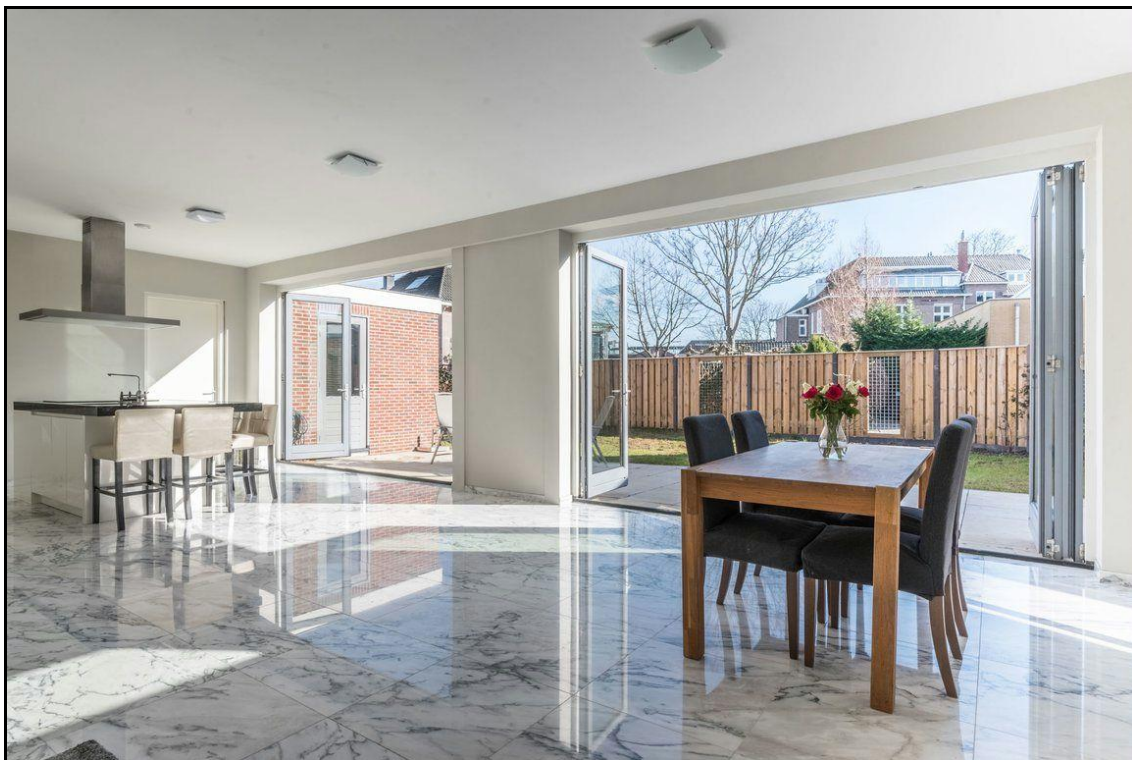


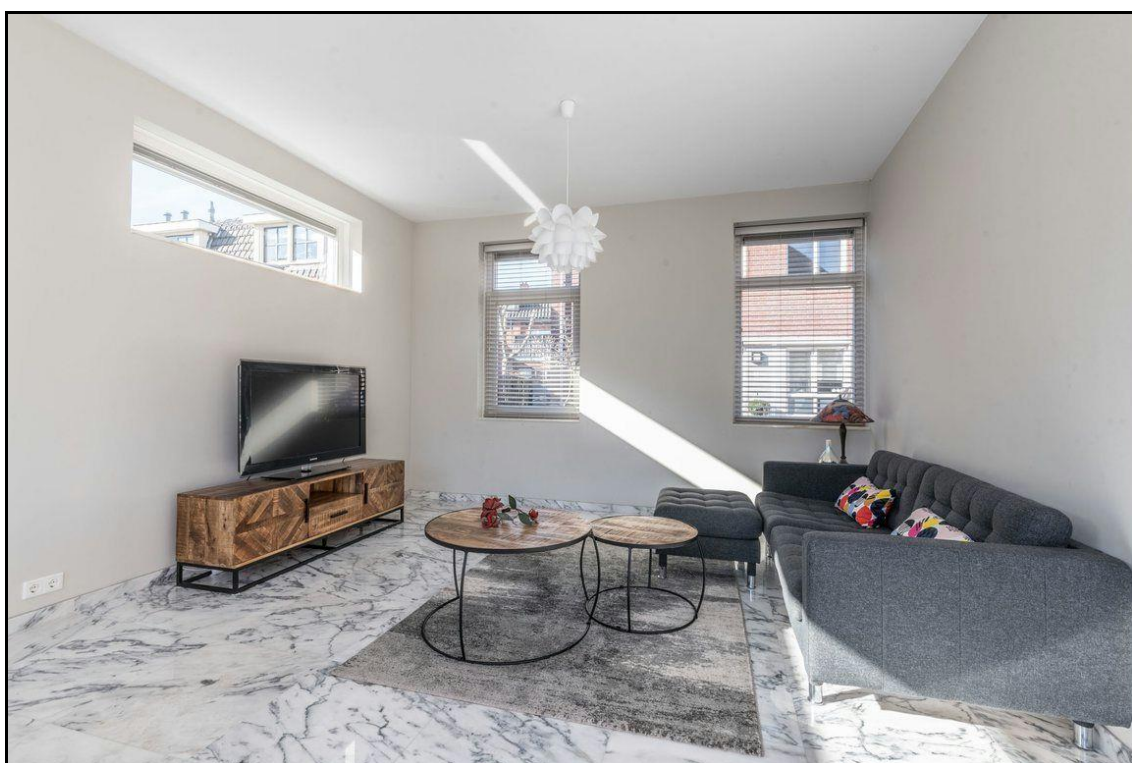
Locatie

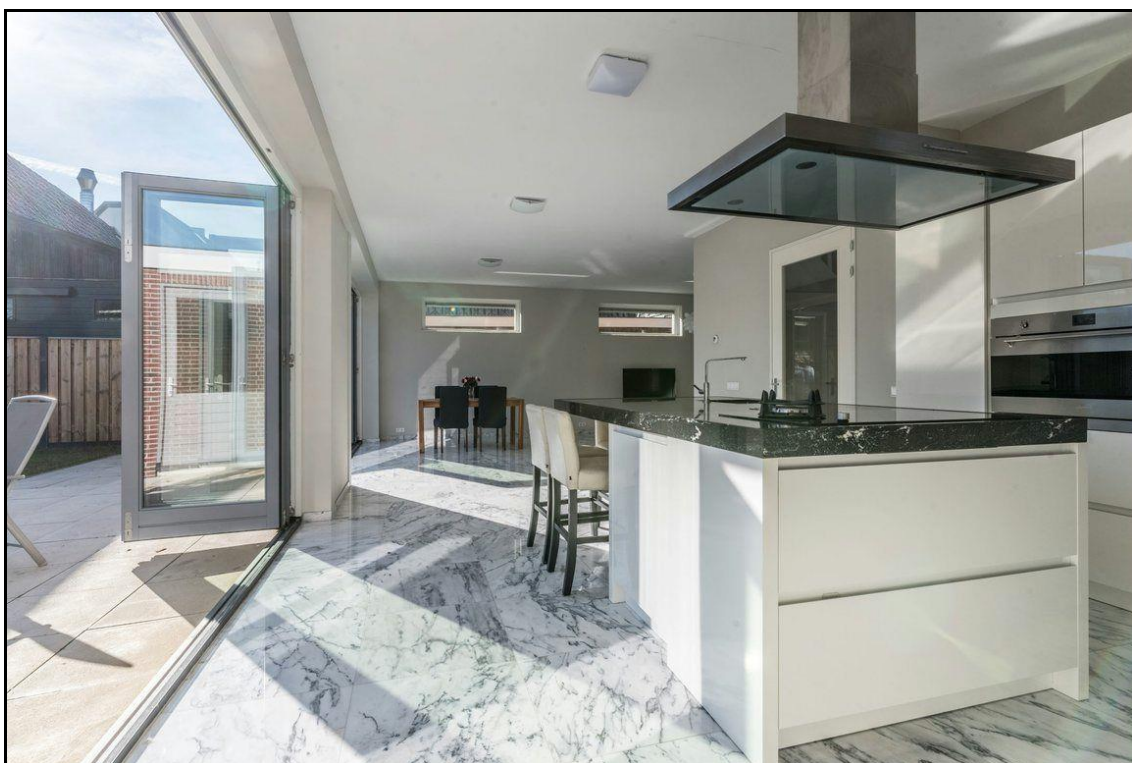
Adres gegevens	
Adres	Prins Hendrikstraat 6
Postcode / plaats	1191 AW Ouderkerk aan de Amstel
Provincie	Noord-Holland

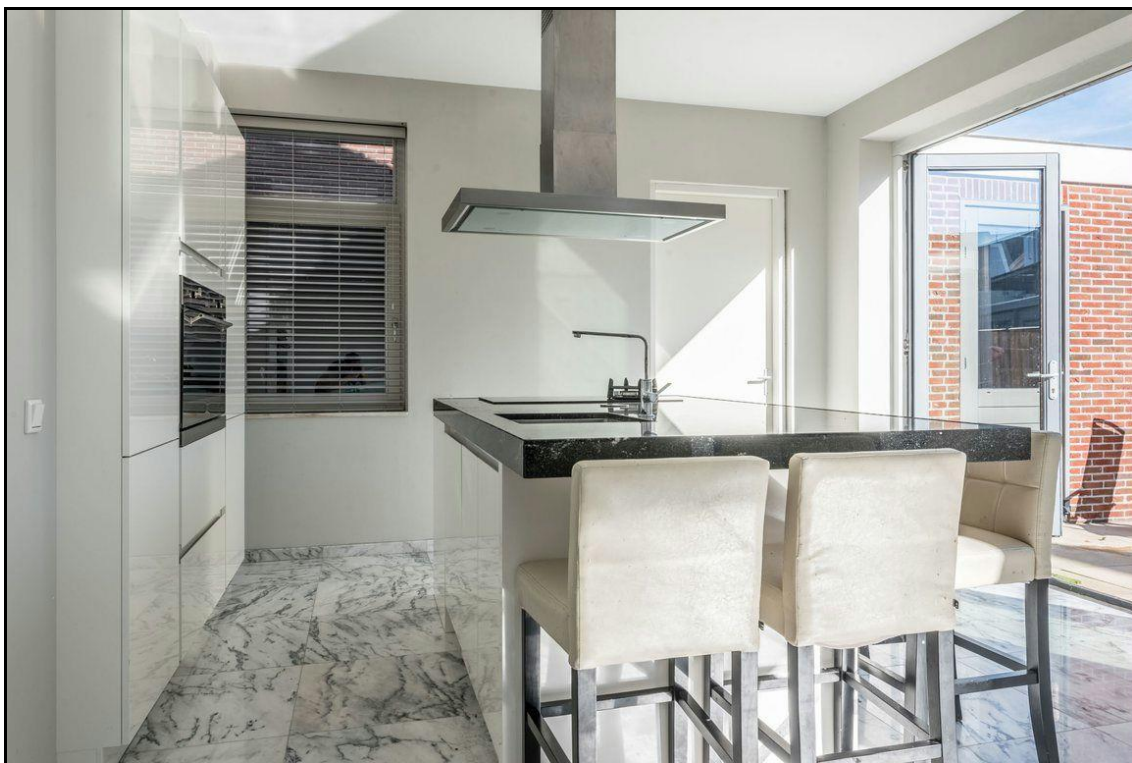


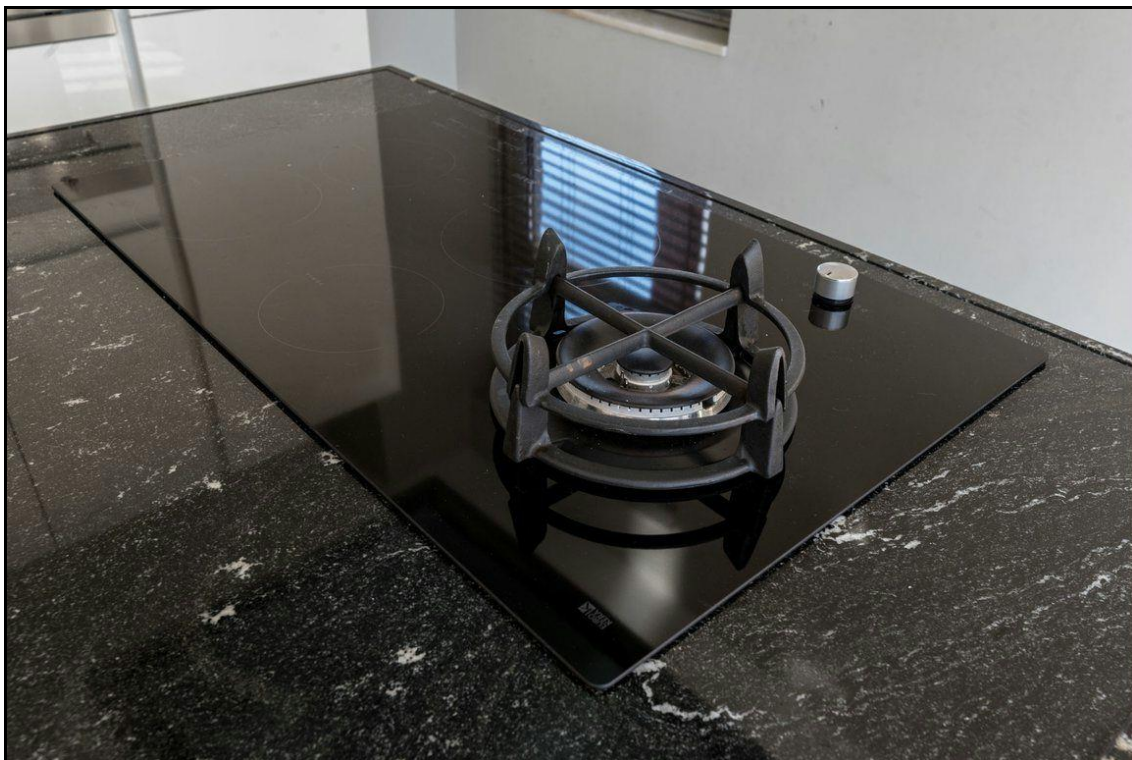


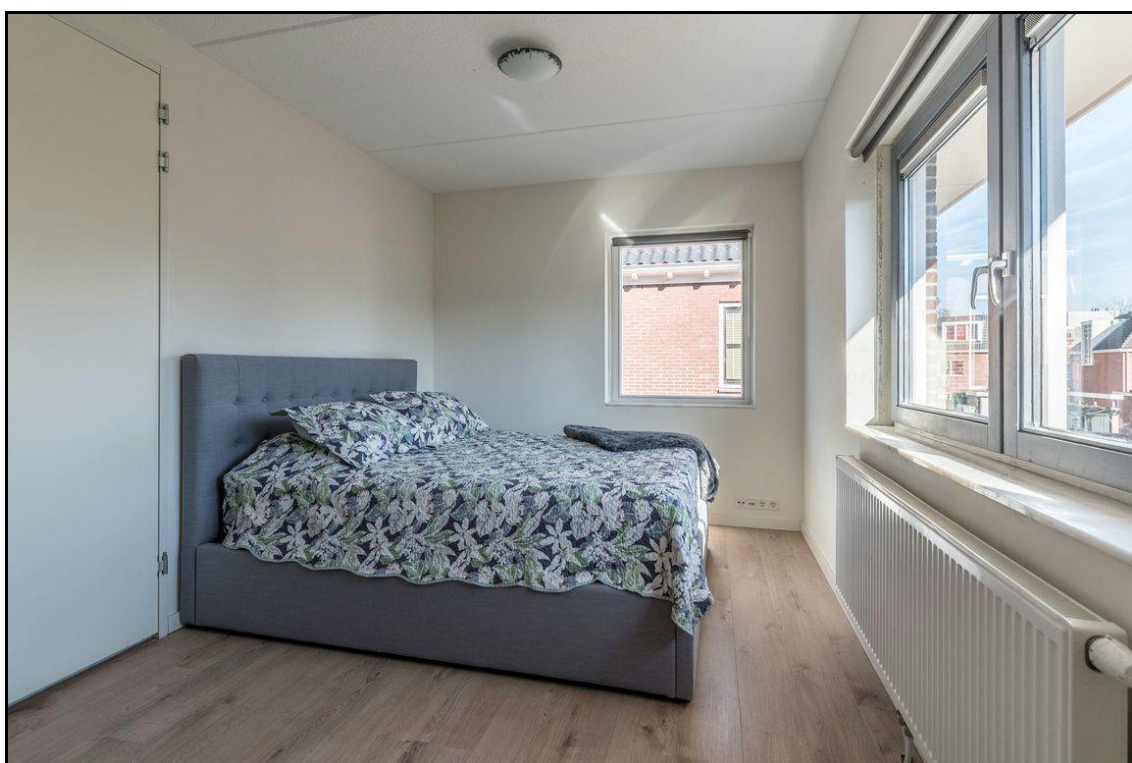


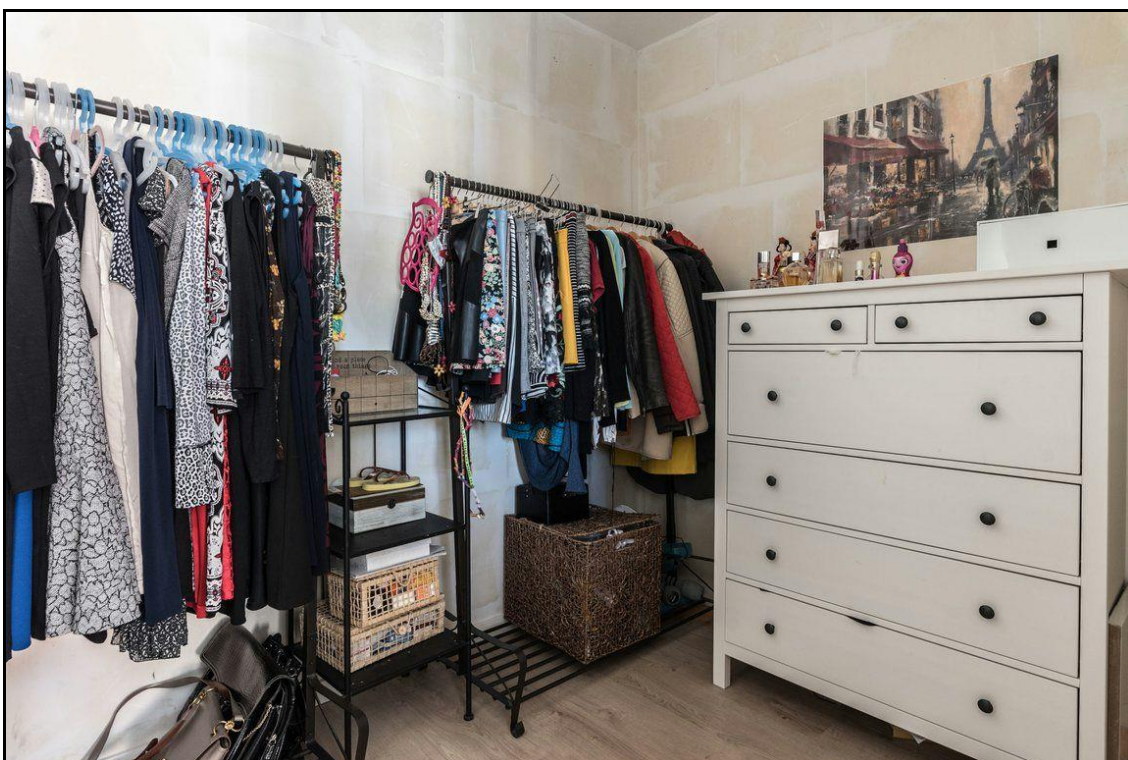


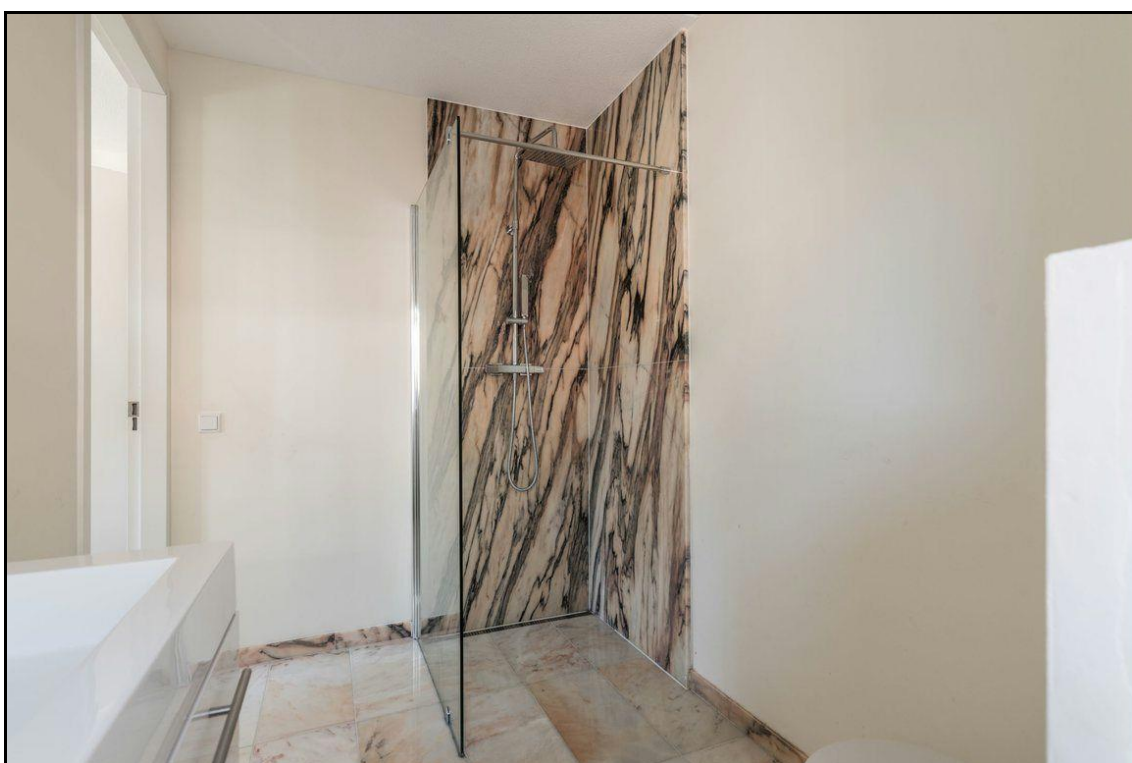
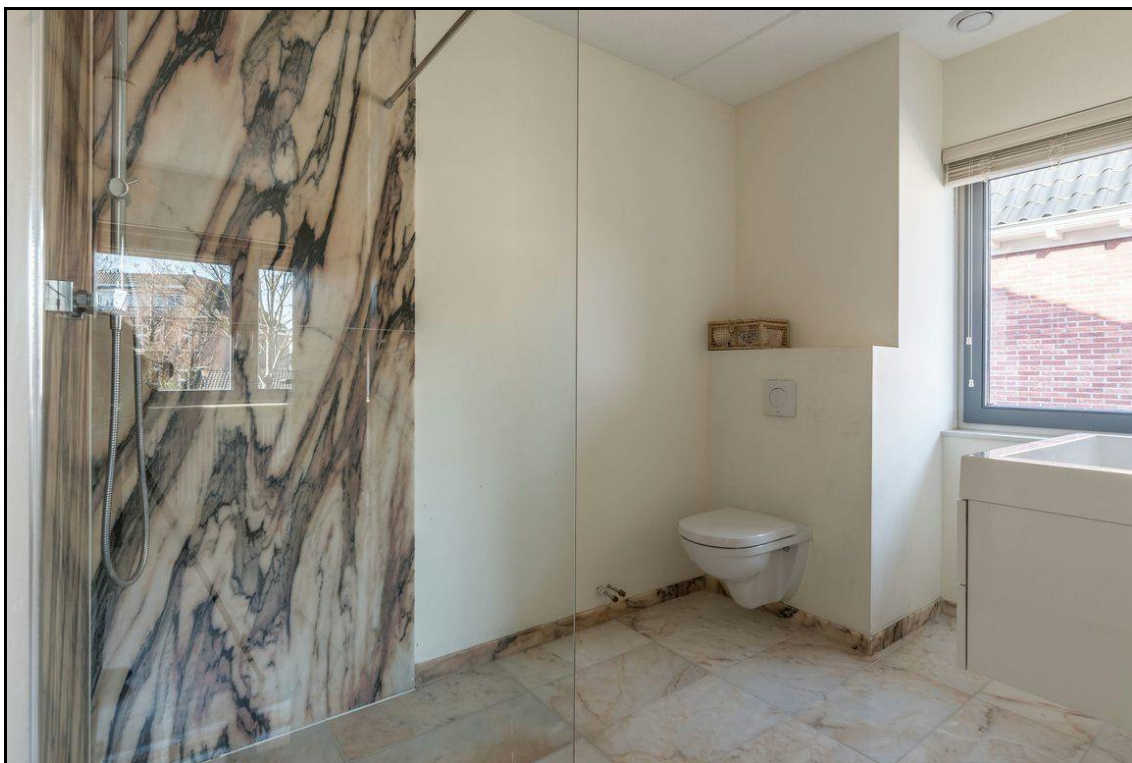


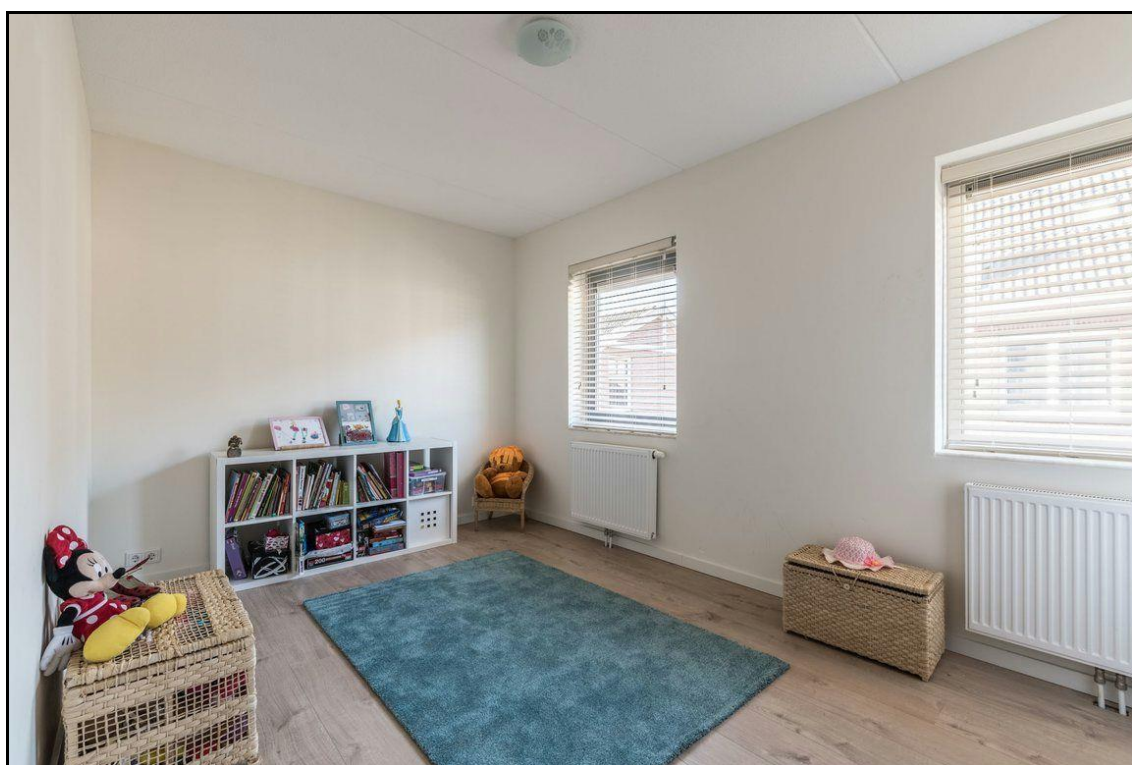
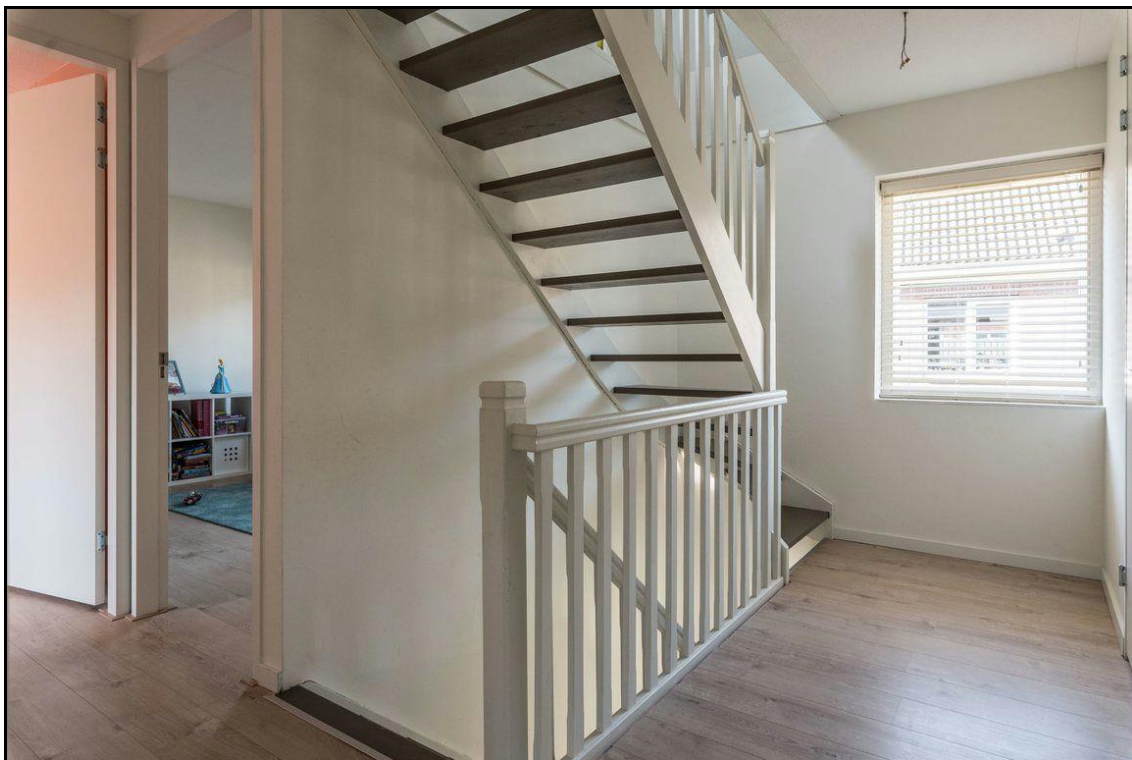


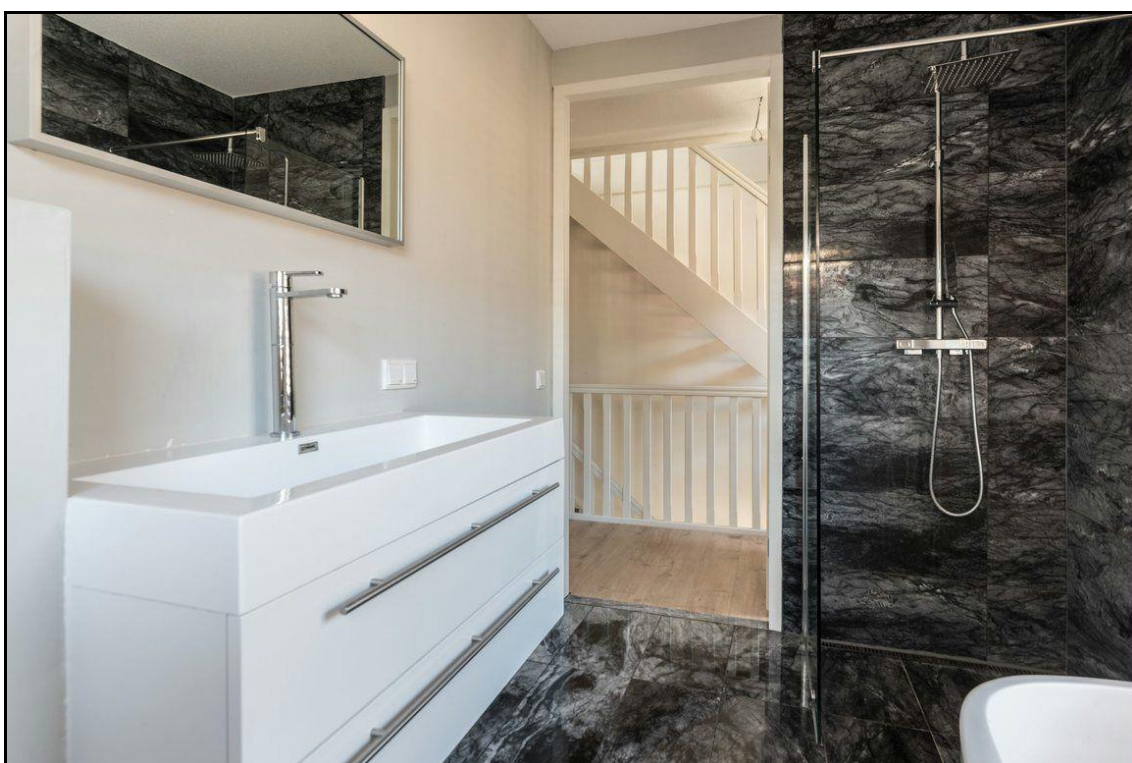
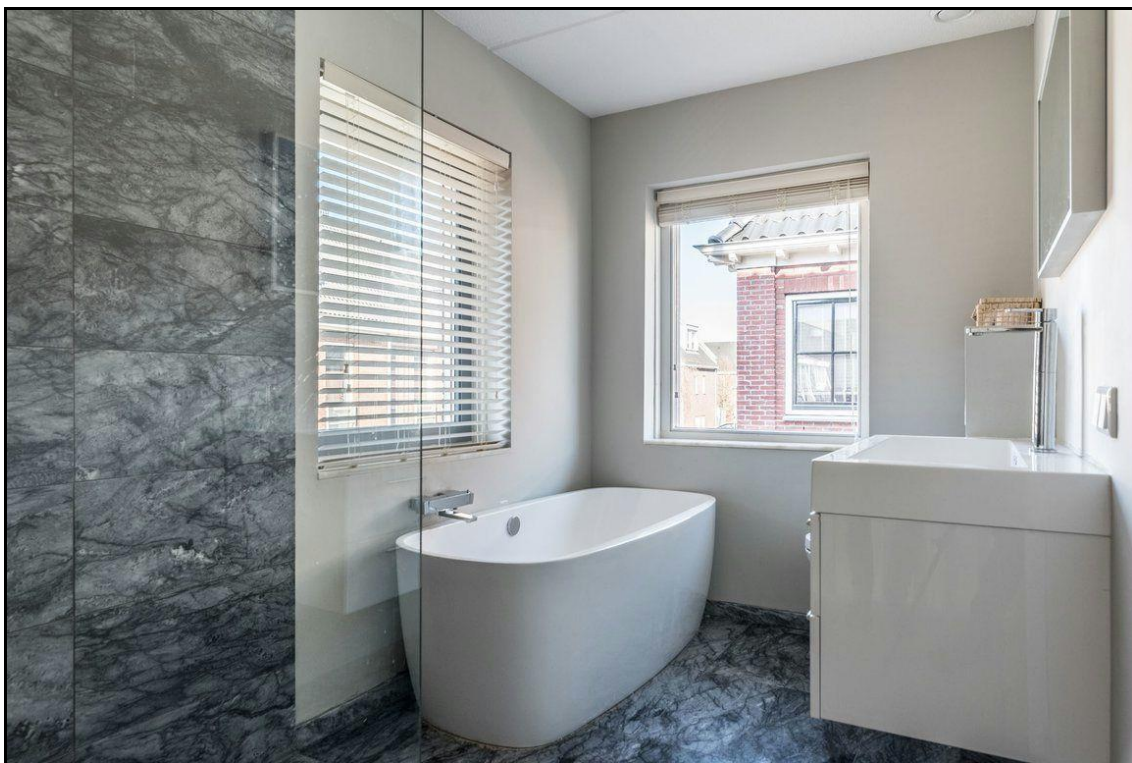


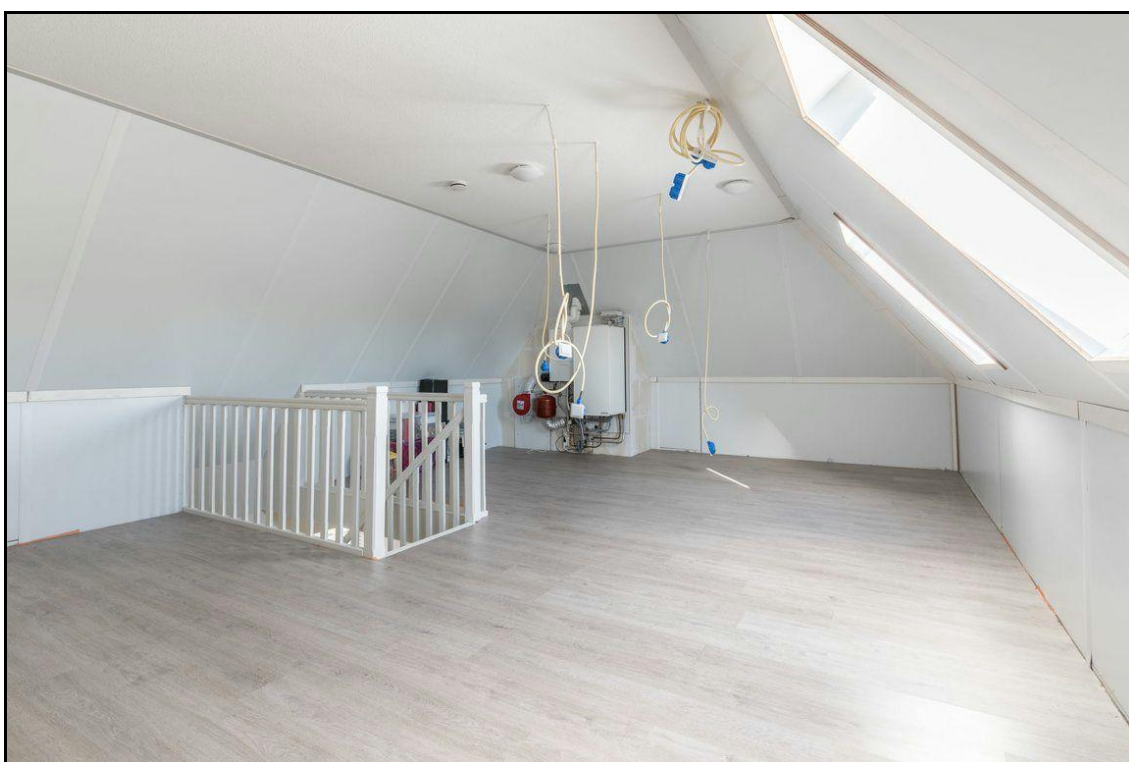
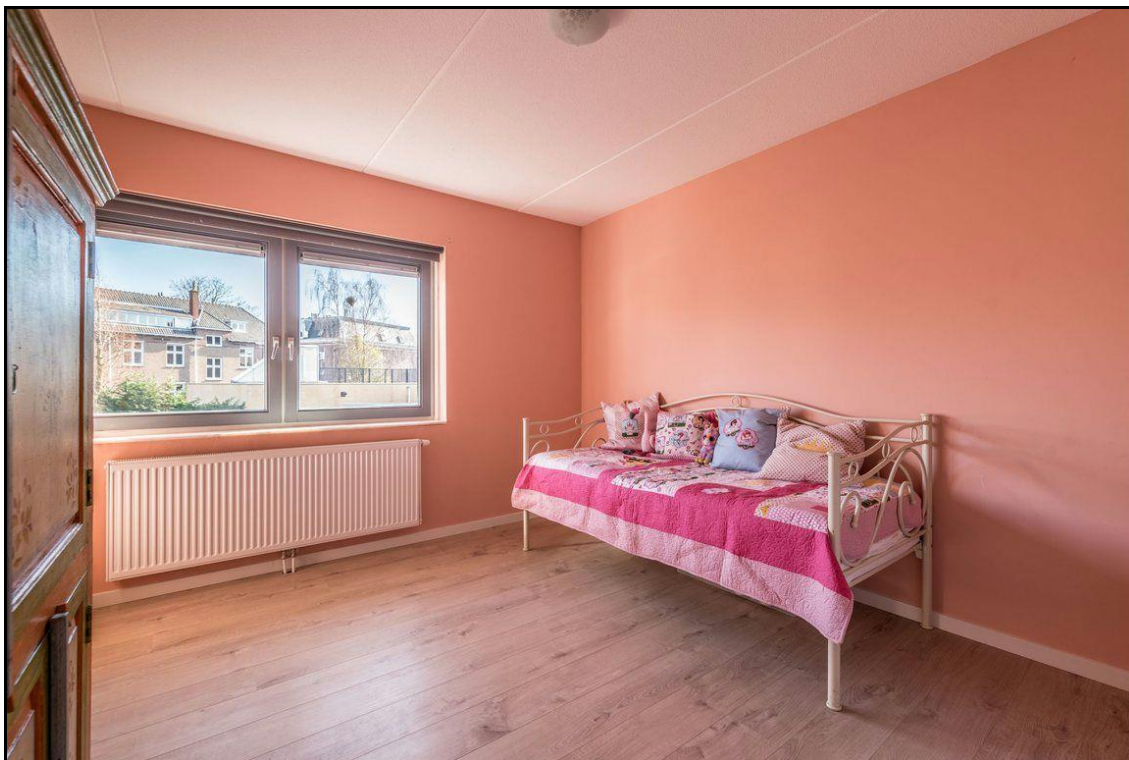




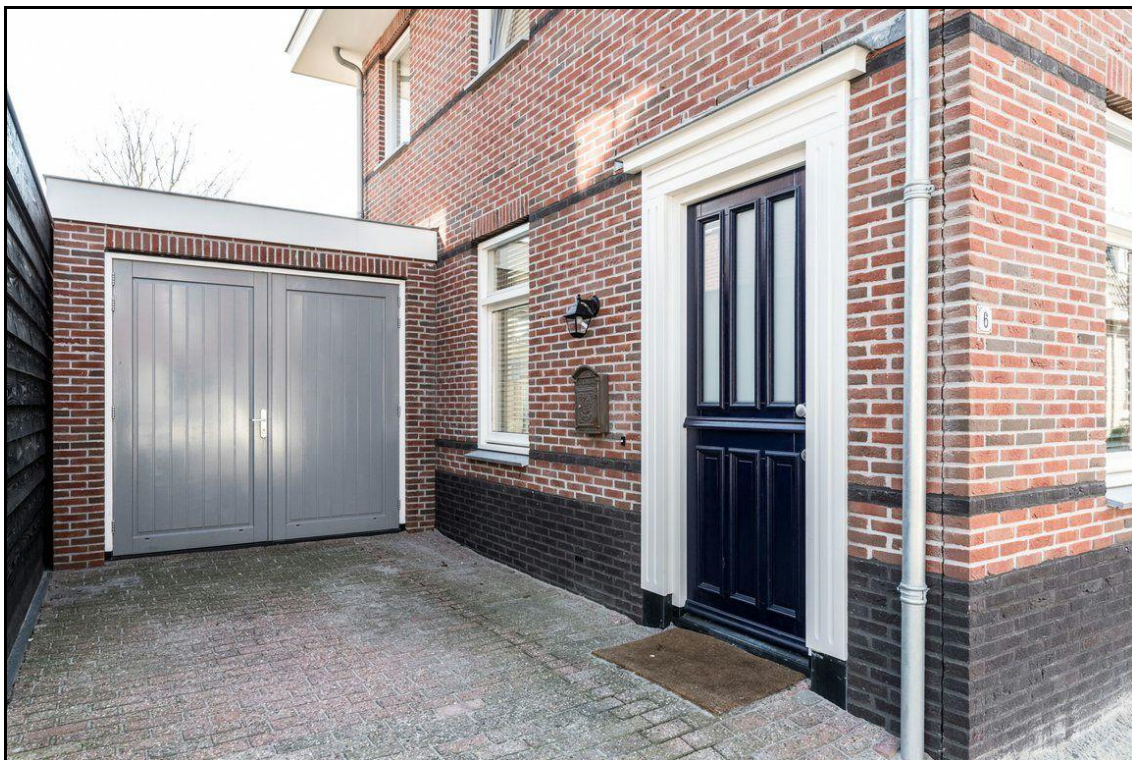










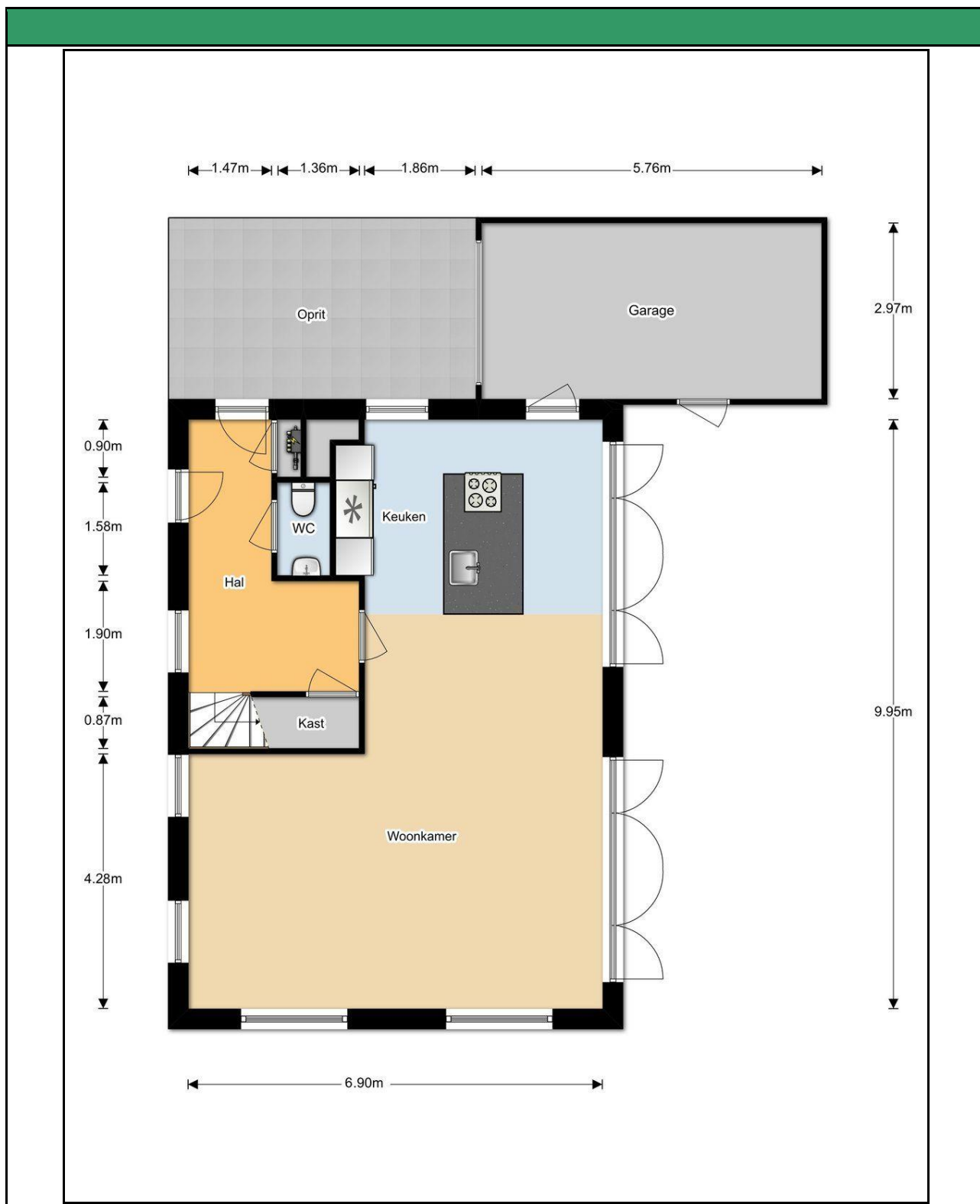


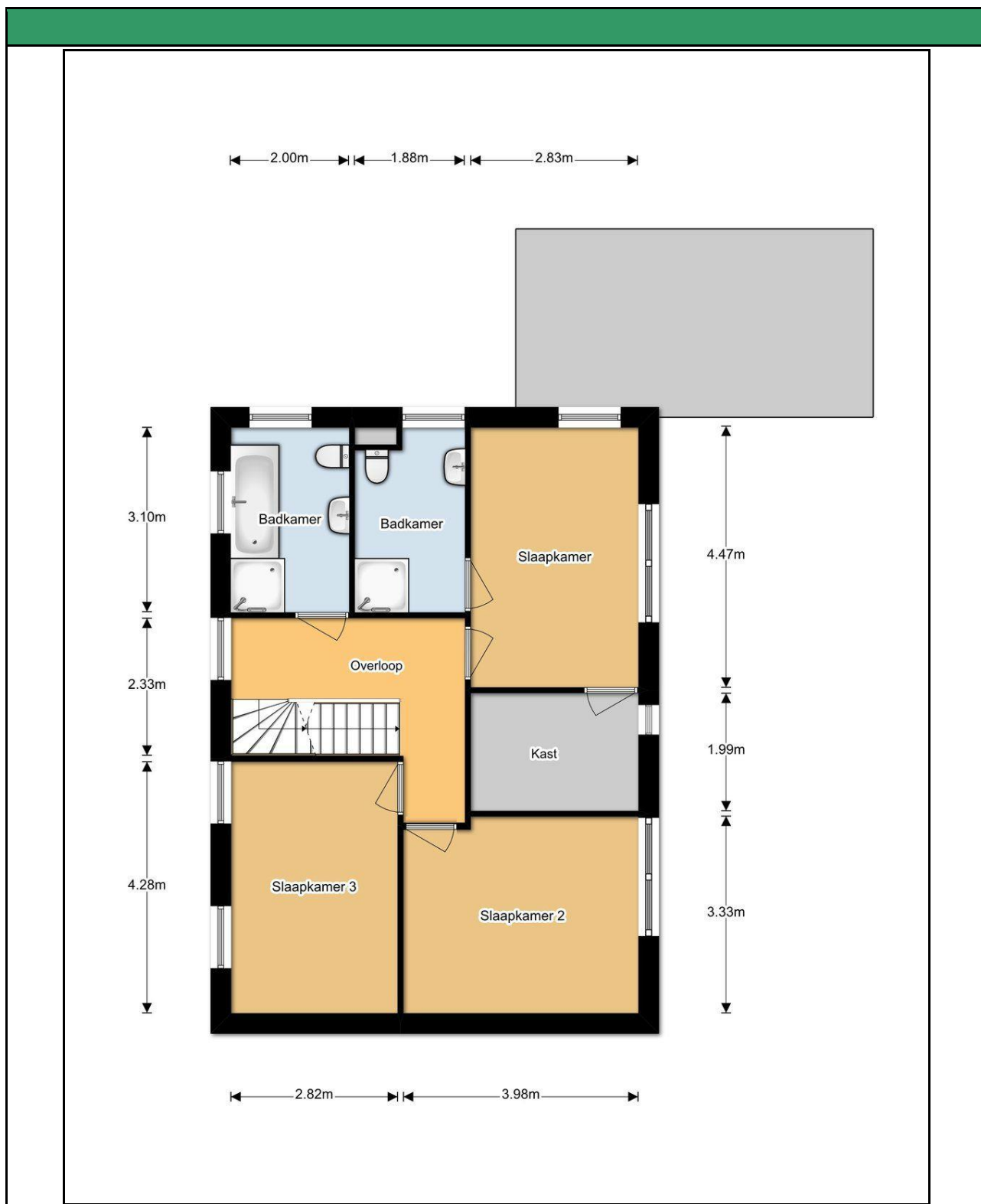


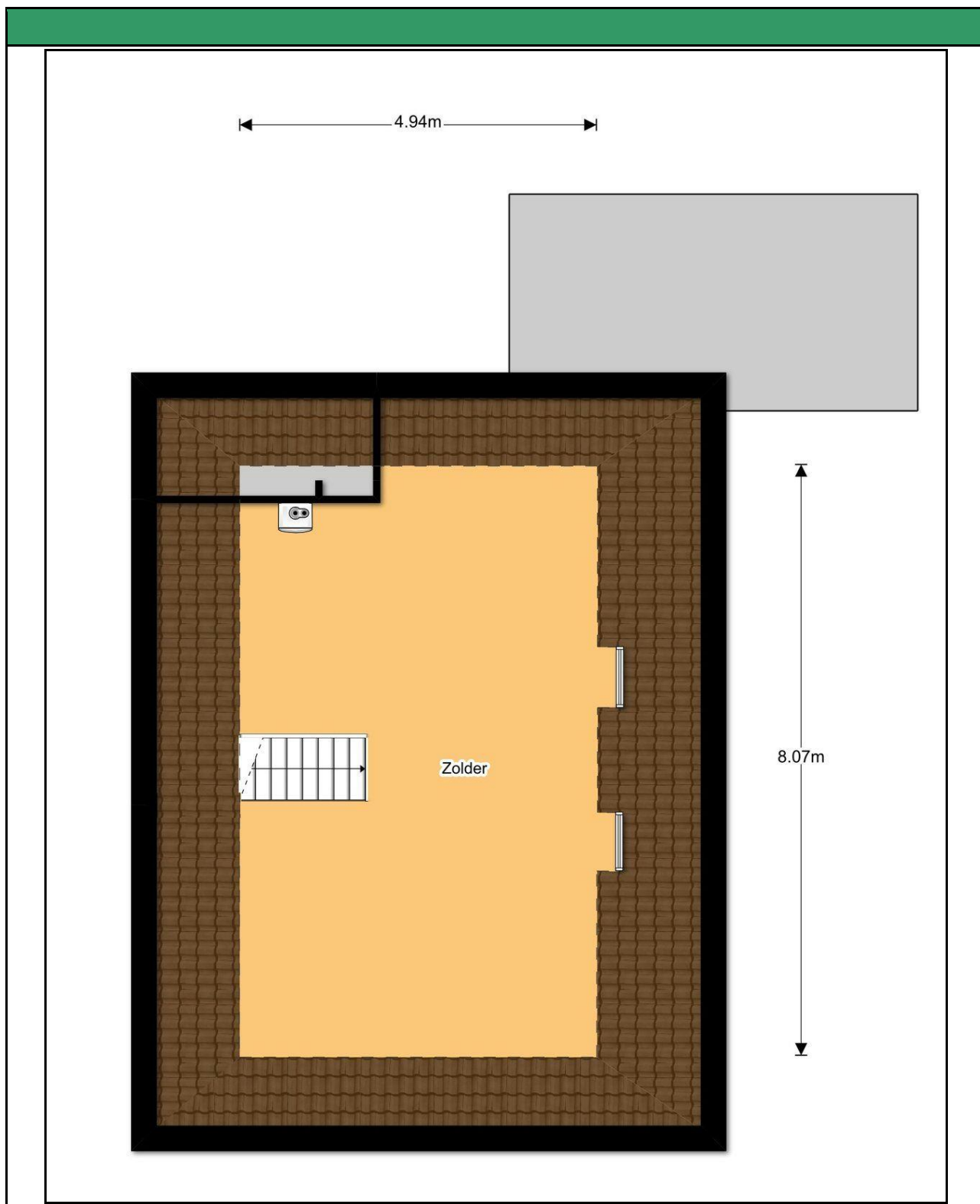


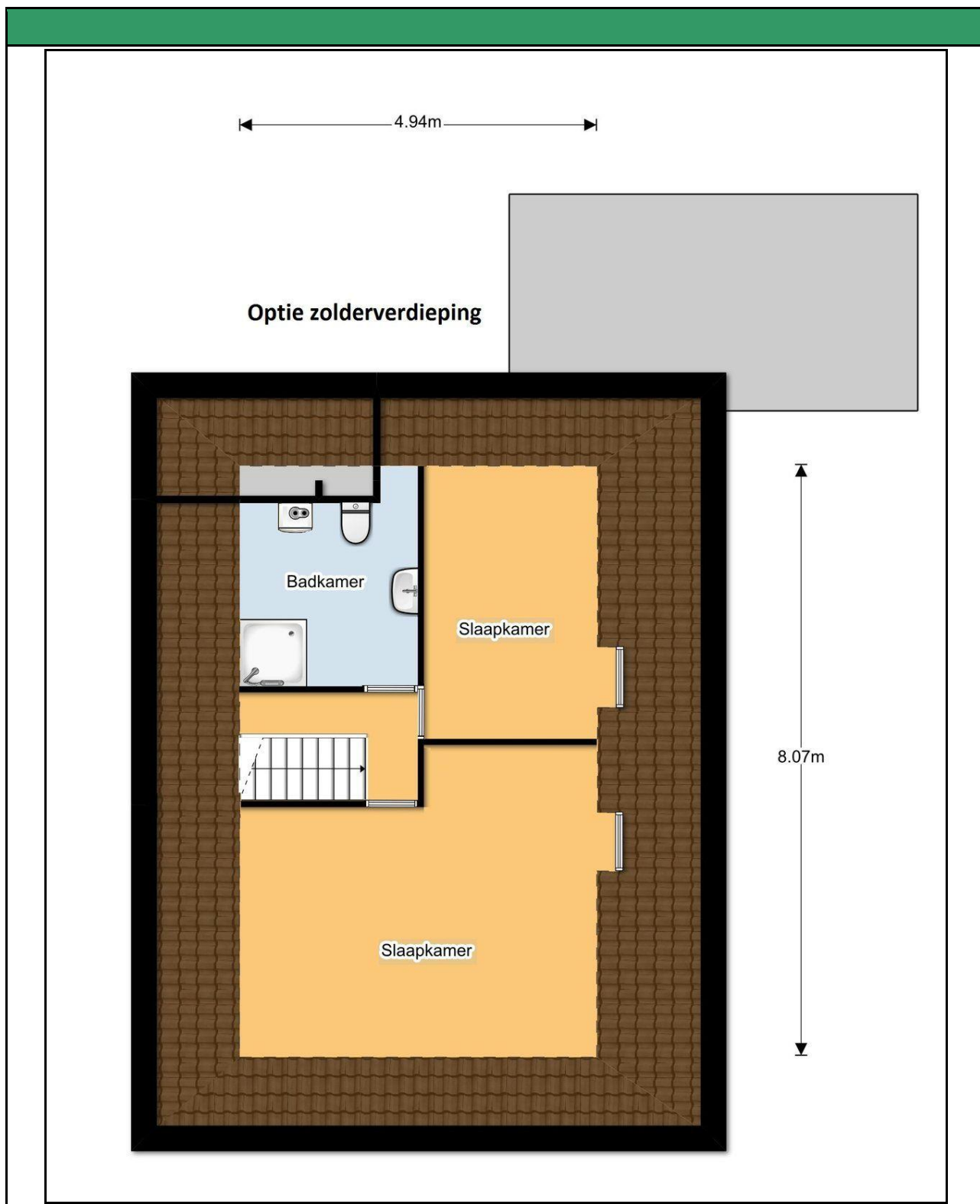


Kadastrale kaart











Lijst van Zaken

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
tuin:				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
woning:				
brievenbus	☒	☐	☐	☐
(voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
veiligheidssloten/inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
rookmelders	☒	☐	☐	☐
zonwering binnen	☒	☐	☐	☐
raamdecoratie, te weten:				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
vloerdecoratie, te weten:				
- parketvloer / laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
thermostaat	☒	☐	☐	☐
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
keuken met apparatuur	☒	☐	☐	☐
badkamer- toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐





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.