



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



Vogelkerslaan 5 1185 BS Amstelveen

Derde Kostverlorenkade 33
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.

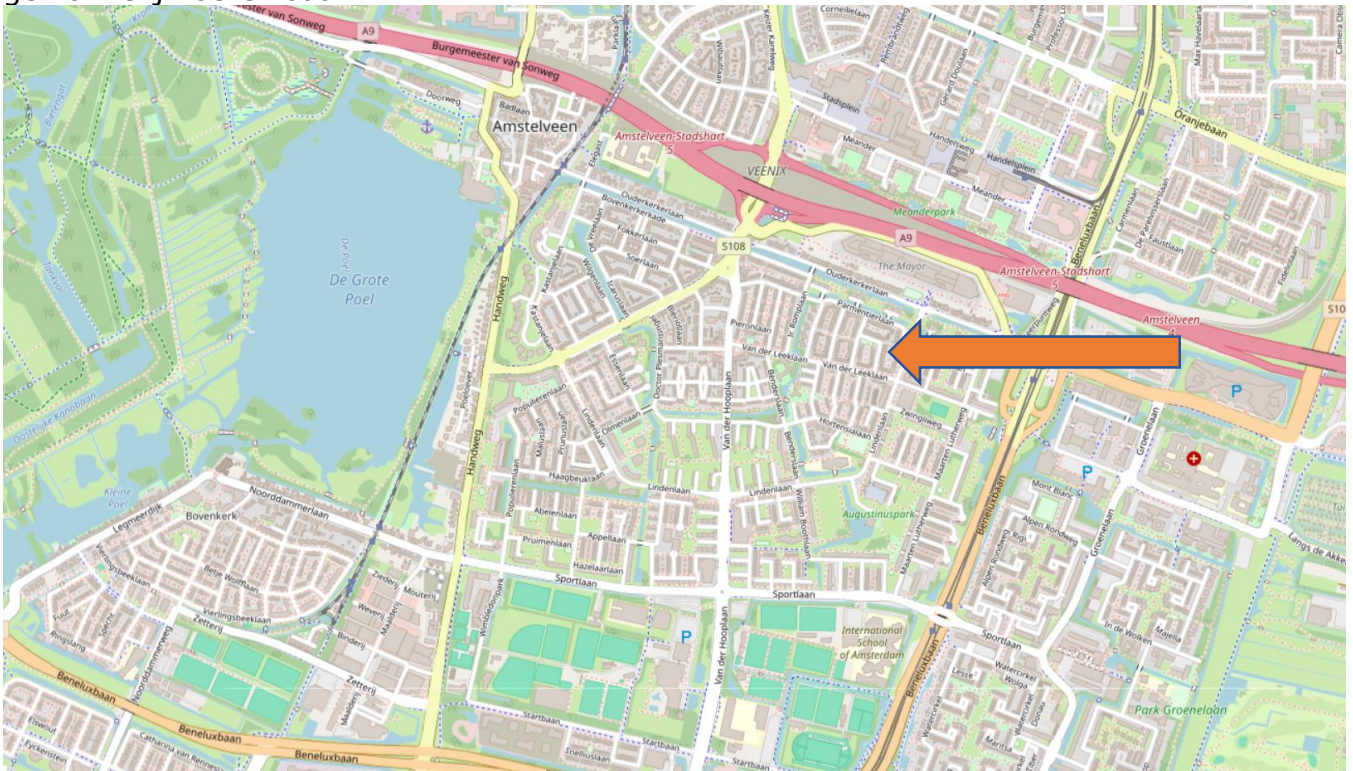


Algemeen:

Een heerlijk en goed onderhouden eengezinswoning bestaande uit 4 slaapkamers gelegen in de woonwijk Keizer Karelpark met nagenoeg alle voorzieningen in de directe omgeving. Woonoppervlakte 112 m².

Locatie:

De woning ligt aan een rustige straat in de centrale woonwijk Keizer Karelpark. Op loopafstand bevinden zich een basisschool en twee kinderdagverblijven. In de directe omgeving zijn ook voortgezet onderwijs en de Internationale school beschikbaar. Aan de Van der Hooplaan zijn diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen en tevens vindt u op relatief korte afstand het Stadhart van Amstelveen, het gezellige Oude Dorp en natuurgebied De Poel met het daarachter gelegen Amsterdamse Bos. In de buurt is een grote diversiteit aan sportvoorzieningen zoals fitness, hockey, tennis, rugby en zwembad de Meerkamp. Een bushalte en de metrohalte met een directe verbinding naar station Amsterdam-Zuid ligt op relatief korte afstand en via de nabijgelegen snelweg A-9 zijn de omliggende steden zoals Amsterdam, Hoofddorp, Haarlem, Utrecht en ook Schiphol gemakkelijk bereikbaar.



Indeling van het woonhuis:

Begane grond

Entree/hal met de meterkast, trapopgang, trapkast en toiletruimte. De hal geeft toegang tot de woonkamer met de open keuken. Vanuit de doorzonkamer is middels de schuifpui toegang tot de ruime achtertuin. De keuken heeft een L-vormig aanrechtblad met de volgende inbouwapparatuur:

- Vaatwasser
- Gaskookplaat
- Afzuigkap en
- Koel-/vriescombinatie



Eerste verdieping

Overloop die toegang biedt aan alle ruimten op deze verdieping.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde met toegang tot het balkon, een ruime en een kleinere slaapkamer aan de achterzijde.

De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een douchecabine en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De voorzolder is voorzien van bergruimte achter de knieschotten.

De kleine kamer aan de achterzijde is voorzien van de cv-installatie (Merk Nefit met een bouwjaar september 2023) en de wasmachineaansluiting.

De grote kamer, welke eenvoudig op te delen is in twee kamers, is voorzien van een dakkapel aan de voor- en achterzijde.

Tuin

De voortuin heeft een prima formaat.

De achtertuin heeft, vanaf de schuifpui tot aan de schutting, een lengte van ruim 13 meter.

De achtertuin is gelegen op het westen en is voorzien van sierbestrating afgewisseld met bordes en is goed onderhouden.

Achterin de tuin staat de stenen berging van circa 5,7 m² en de tuin is via een achterpad te bereiken.

Juridische omschrijving:

Het woonhuis met ondergrond, tuin, erf en schuur, plaatselijk bekend te 1185 BS Amstelveen aan de Vogelkerslaan 5, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie M nummer 1983, groot 162 m².

Zakelijke lasten 2024 (per jaar):

WOZ-waarde (2024):	€	552.000,00
OZB:	€	349,58
Rioolrecht (2024):	€	207,60
Waterschapslasten:	€	84,34

Oplevering:

In overleg.

Vraagprijs:

€ 600.000,- kosten koper

Energie prestatiecertificaat:



Het label is geldig tot 27-02-2034

Niet zelf bewoningsclausule:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen



uitdrukkelijk overeen gekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan vijftig (50) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw te vervaardigen onroerend goed (met deze bestemming). In afwijking van het daarover gestelde in deze koopakte komt 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 voor rekening en risico van koper. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.

Asbestclausule:

Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond.

Maatvoeringsverklaring:

De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten.

In zoverre de tekst van deze brochure en/of vermelde clausules door de vertaling anders kan worden geïnterpreteerd, dan geldt de Nederlandse versie.

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khumakelaardij.nl www.khumakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.

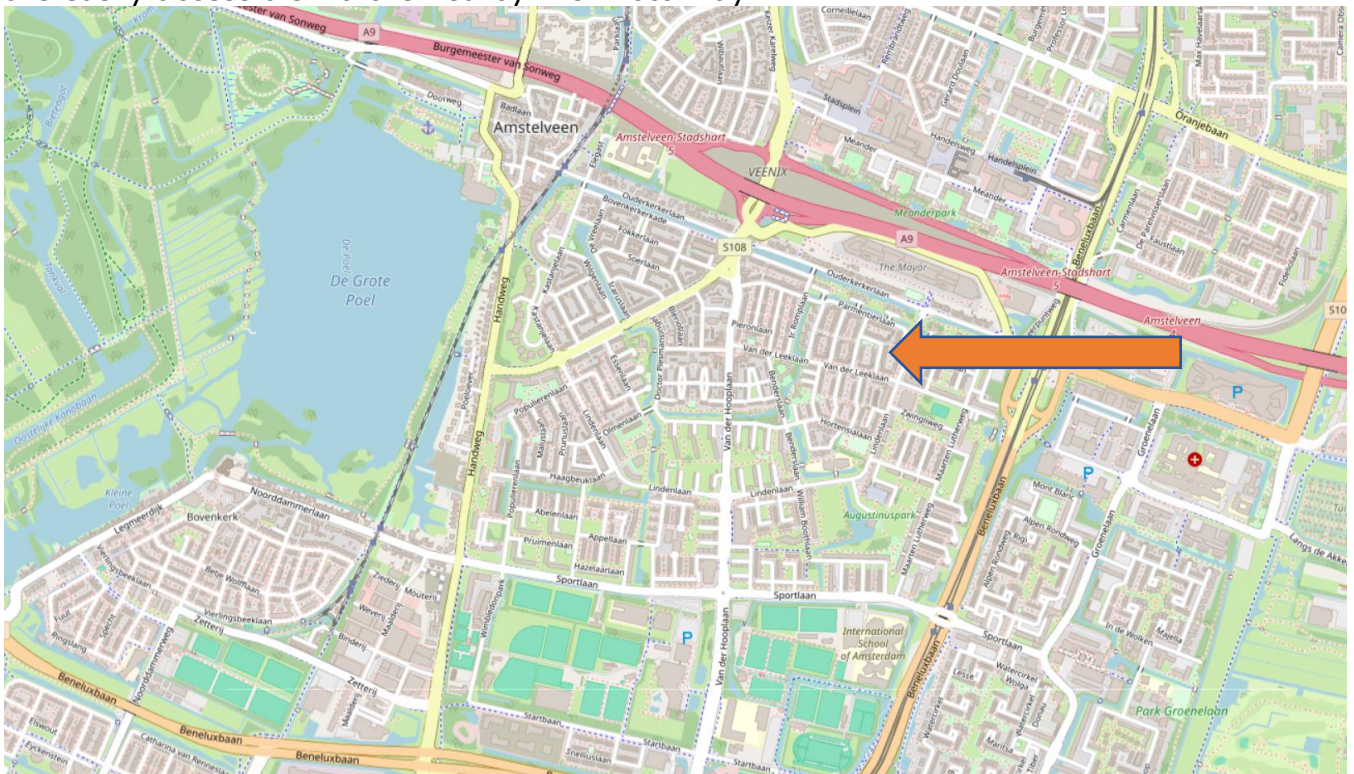


General:

A lovely family home consisting of 4 bedrooms located in the residential area Keizer Karelpark with almost all amenities in the immediate vicinity.
Living area 112 m².

Location:

The house is located on a quiet street in the central residential area of Keizer Karelpark. Within walking distance are a primary school and two nurseries. Secondary education and the International School are also available in the immediate vicinity. On the Van der Hooplaan there are several shops for daily groceries and you will also find the city center of Amstelveen, the cozy Oude Dorp and nature reserve De Poel with the Amsterdamse Bos behind it at a relatively short distance. Nearby is a wide variety of sports facilities such as fitness, hockey, tennis, rugby and swimming pool de Meerkamp. A bus stop and the metro stop with a direct connection to Amsterdam-Zuid station are a relatively short distance away and the surrounding cities such as Amsterdam, Hoofddorp, Haarlem, Utrecht and Schiphol are easily accessible via the nearby A-9 motorway.



Layout of the house:

Ground floor

Entrance / hall with the meter cupboard, staircase, stair cupboard and toilet. The hall gives access to the living room with the open kitchen. From the living room there is access to the spacious backyard through the sliding doors. The kitchen has an L-shaped countertop with the following built-in appliances:

1. Dishwasher
2. Gas hob
3. Extractor hood and
4. Fridge-freezer combination



First floor

Landing that provides access to all rooms on this floor.

The spacious bedroom at the front with access to the balcony, a spacious and a smaller bedroom at the rear.

The bathroom has a washbasin, a shower and a second toilet.

Second floor

The attic has storage space behind the knee bulkheads.

The small room at the rear is equipped with the central heating system (Nefit brand with a year of construction September 2023) and the washing machine connection.

The large room, which can easily be divided into two rooms, has a dormer window at the front and rear.

Garden

The front garden is a good size.

The backyard has a length of more than 13 meters from the sliding doors to the fence. The backyard is located on the west and has ornamental paving interspersed with landing and is well maintained.

At the back of the garden is the stone shed of approximately 5.7 m² and the garden can be reached via a back path.

Legal description:

The house with ground, garden, yard and barn, locally known at 1185 BS Amstelveen at Vogelkerslaan 5, cadastral known municipality of Amstelveen, section M number 1983, large 162 m².

Business expenses 2024 (per year):

WOZ value (2024):	€	552.000,00
Property tax:	€	349,58
Sewer law (2024):	€	207,60
Water board charges	€	84,34

Delivery:

In consultation.

Asking price:

€ 600,000 k.k.

Energy Performance Certificate:



Het label is geldig tot 27-02-2034

Non-self-occupancy clause:

The buyer's attention was drawn to the fact that the seller did not use/inhabit the sold property himself and that he was therefore unable to inform the buyer about the properties of or defects in the sold property, of which he would have been aware if he had actually used the sold property himself. In this context, the parties have expressly agreed that such



properties or defects are at risk and are at the expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.

Age clause:

The buyer declares to be aware that the property sold is more than fifty (50) years old, which means that the requirements that may be set for the construction quality are considerably lower than for new property to be manufactured (with this purpose). Contrary to what is stated in this deed of sale, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other non-compliance with the agreement is at the expense and risk of the buyer. Structural quality defects are deemed not to impede the use described in the deed of sale.

Asbestclausule:

The seller is not aware that asbestos was incorporated into the sold asbestos, contrary to what was customary at the time when the sold goods were manufactured. In the event of any removal of the asbestos-containing materials, special measures must be taken on the basis of environmental legislation. The buyer declares to be aware of this and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos-containing substance in the sold. The buyer's attention was drawn to the fact that the seller had not used/occupied the sold property himself.

Sizing Statement:

The usable area as stated in the brochure and/or the registration on Funda has been calculated in accordance with the Sector-wide Measurement Instruction (derived from the NEN 2580 standard) established in the sector. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or old references. This is mainly due to this calculation method. When a purchase agreement is concluded, the buyer declares that he has been sufficiently informed about the aforementioned standards. The real estate agent has done his utmost to calculate the correct surface area and volume on the basis of his own measurements and those of a professional company and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. The buyer will be given sufficient opportunity to check the dimensions himself (or have them checked). If the dimensions are of obvious importance to a buyer, the buyer must express this and declare that they have been sufficiently advised by the selling or purchasing agent to independently measure this (or have it measured).

Insofar as the text of this brochure and/or the clauses mentioned can be interpreted differently as a result of the translation, the Dutch version shall apply.

Further information:

Kinneking & Heijer Makelaardij ½ B.V.

3de Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khemakelaardij.nl www.khemakelaardij.nl

The information provided by us is non-binding and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and is largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or to start negotiations. The terms and conditions of the NVM apply to all our activities.



Meetrapport

Meetrapport:	A, VZ-43487	Opdrachtgever:	Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.
Soort object:	Middenwoning	Datum van inmeten:	17-07-2024
Objectgegevens:	Vogelkerslaan 5	Datum van meetrapport:	17-07-2024
Plaats:	Amstelveen	Bijzonderheden:	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		112,0	m ²
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwggebonden buitenruimte	Balkon	2,0	m ²
Externe bergruimte	Schuur	5,7	m ²
Inhoud		385,0	m³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponereerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.inmeten.com

Impressie

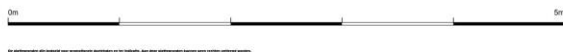




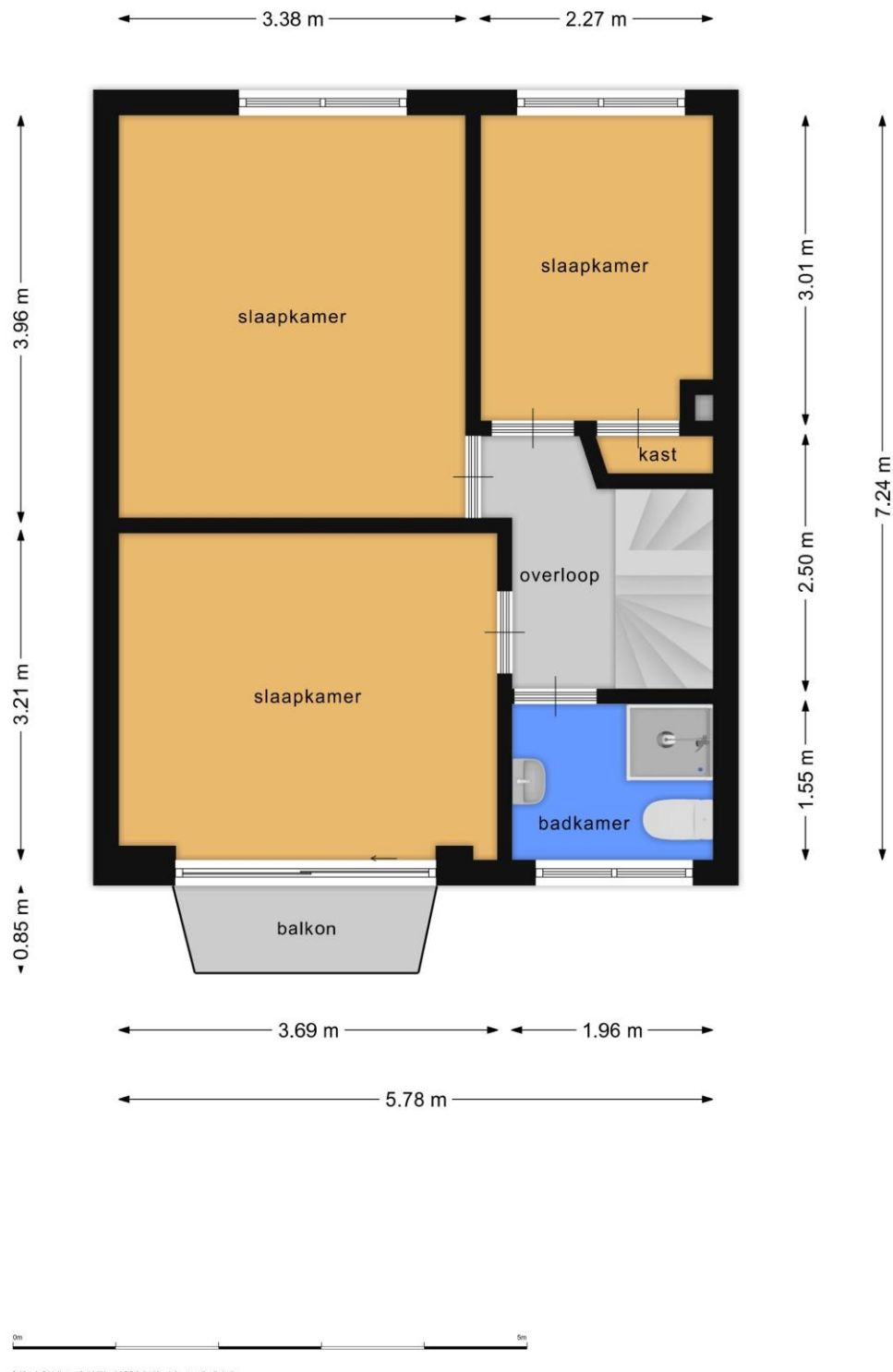




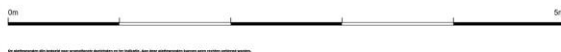
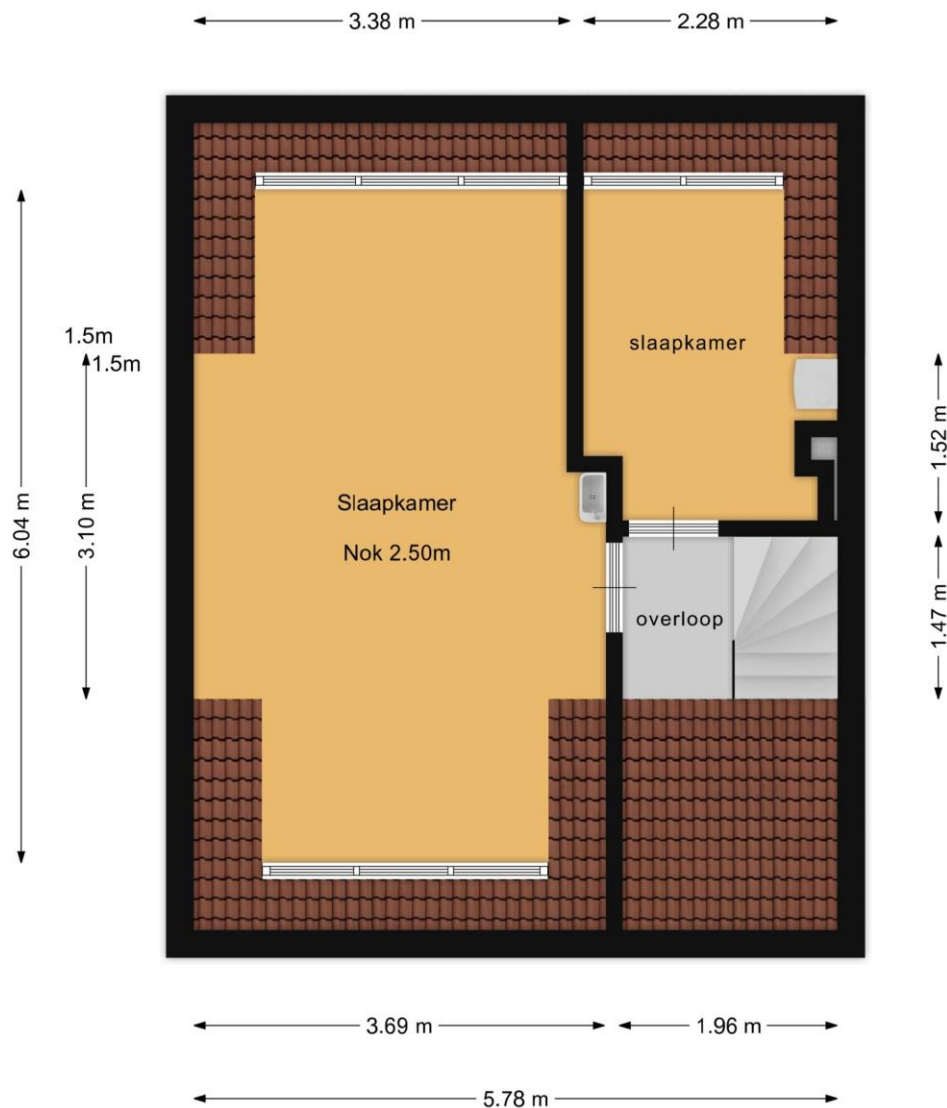
Plattegrondtekeningen



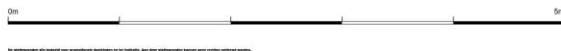
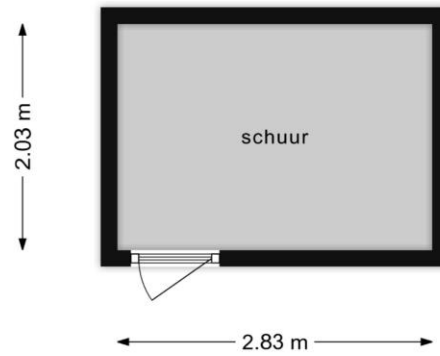
Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Energie label woningen

Registratienummer
782851782

Datum registratie
30-07-2024

Geldig tot
22-07-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Vogelkerslaan 5
1185BS Amstelveen
BAG-ID: 0362010002036280

Detailaanduiding
Bouwjaar 1958
Compactheid 1,37
Vloeroppervlakte 112m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam Marcel Kaffa **Examennummer** 7717527

Certificaathouder
Projekthus

Inschrijfnummer EPG2015-35 **KvK-nummer** 64000931

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid