



# Galman & Versteeg

Makelaars o.g. B.V.

telefoon (020) 622 22 58 [info@galmanversteeg.nl](mailto:info@galmanversteeg.nl)

## TE KOOP



## Piet de Winterlaan 28 1183 WB AMSTELVEEN

Nassaukade 123 • 1052 EC Amsterdam • IBAN: NL60 ABNA 0466 6219 57 • BTW nr. NL.8105.66.795.B01  
[www.galmanversteeg.nl](http://www.galmanversteeg.nl)



Galman & Versteeg makelaars o.g. B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 33081037. Lid 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.





PIET DE WINTERLAAN 46 AMSTELVEEN (for English see below)

Op een geweldige en rustige locatie aan het natuur-/recreatiegebied Middelpolder is deze MIDDEN WONING bestaande uit 5 kamers met een woonoppervlakte van 88 m<sup>2</sup> met een tuin van circa 10 meter diep, op een perceel van 145 m<sup>2</sup> met een parkeerplaats op eigen terrein.

Bent u op zoek naar een heerlijke eengezinswoning gelegen in een rustige en populaire woonomgeving in Amstelveen met uitbouw mogelijkheden? Dan kunt u nu een afspraak maken!

#### **Omgeving:**

Het natuurgebied grenst aan je huis want op loopafstand bevindt zich de Middelpolder, een fraai recreatiegebied waar u heerlijk kunt fietsen en wandelen.

De ligging nabij winkels, openbaar vervoer en snelweg is perfect: winkelcentrum Kostverlorenhof ligt op minder dan vijf minuten lopen. Hier kan je alle dagen van de week je boodschappen doen.

De bus stopt om de hoek en de nabij gelegen Beneluxbaan met binnenkort de vernieuwde Amstelveenlijn geeft u de mogelijkheid om met een snelle tramverbinding naar onder andere het centrum van Amsterdam te reizen.

De woning ligt centraal en gunstig t.o.v. de A9, A10 en A2 of andere uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht, Haarlem, Alkmaar en Schiphol. In 25 minuten fiets je naar het centrum van Amsterdam.

#### **Indeling woonhuis:**

##### Begane grond:

Entree, toiletruimte, meterkast, bergkast, trapopgang naar de eerste verdieping, slaapkamer aan de voorzijde, woonkamer met open keuken aan de achterzijde met toegang tot de ruime achtertuin.

##### Verdieping:

Overloop, ruime slaapkamer met een groot dakkapel aan de achterzijde, badkamer voorzien van een douche, wastafel, tweede toilet en de wasmachineaansluiting, ruime slaapkamer aan de voorzijde en een kleinere kamer.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden. In de tuin staat een schuur voorzien van elektra en er is een achterom.

#### **Onderhoud:**

Het woonhuis verkeert in een goede staat van onderhoud, waarbij opgemerkt moet worden dat de slaapkamer aan de achterzijde op de eerste verdieping niet is voorzien van een verwarmingselement. Deze kan naar eigen inzicht worden aangelegd. De open keuken zal eveneens aan vervanging toe zijn.

#### **Bijzonderheden:**

- Woonhuis van 88 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte van 145 m<sup>2</sup>
- EIGEN GROND
- Volledig geïsoleerd



- Mogelijkheid tot uitbouw aan de achterzijde;
- 4 slaapkamers
- Achtertuin van 10 meter diep
- Uitbouwmogelijkheden
- Parkeerplaats op eigen terrein
- Energielabel A

**Vaste lasten voor 2023:**

Onroerende zaakbelasting	€	282,40
Rioolrecht	€	207,60
Waterschapsbelasting	€	63,49
WOZ-waarde per 1-1-2022	€	507.000,00

**Vraagprijs**

€ 449.000,00 kosten koper

**Nadere inlichtingen**

## **Galman & Versteeg Makelaars o.g. B.V.**

Nassaukade 123 • 1052 EC Amsterdam

Telefoon (020) 622 22 58 • E-mail: [info@galmanversteeg.nl](mailto:info@galmanversteeg.nl)

In de koopovereenkomst worden de volgende clausules toegevoegd:

**Maatvoeringsverklaring:**

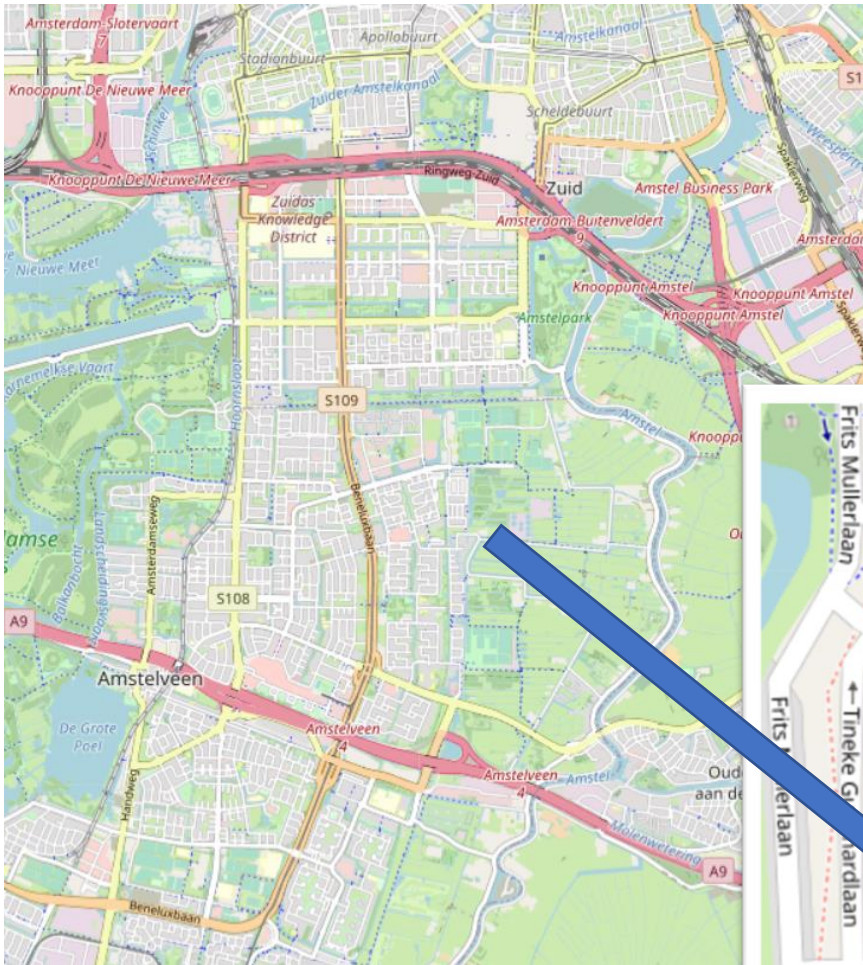
“De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken 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 uit te spreken en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten.”

**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.”



## Locatie





#### English summary:

This MIDDLE HOUSE consists of 5 rooms with a living area of 88 m<sup>2</sup> with a garden of approximately 10 meters deep, on a plot of 145 m<sup>2</sup> with a parking space on site.

Are you looking for a wonderful family home located in a quiet and popular residential area in Amstelveen with expansion possibilities? Then you can make an appointment now!

#### Environment:

The nature reserve borders your house because the Middelpolder is within walking distance, a beautiful recreational area where you can enjoy cycling and walking.

The location near shops, public transport and highway is perfect: the Kostverlorenhof shopping center is less than a five-minute walk away. Here you can do your shopping every day of the week.

The bus stops around the corner and the nearby Beneluxbaan, with the soon to be renewed Amstelveen line, gives you the opportunity to travel to the center of Amsterdam with a fast tram connection.

The house is centrally located and convenient to the A9, A10 and A2 or other roads to Amsterdam, Utrecht, Haarlem, Alkmaar and Schiphol. You can cycle to the center of Amsterdam in 25 minutes.

#### Layout of the house:

##### Ground floor:

Entrance, toilet, meter cupboard, storage cupboard, stairs to the first floor, bedroom at the front, living room with open kitchen at the rear with access to the spacious backyard.

##### Floor:

Landing, spacious bedroom with a large dormer window at the rear, bathroom with a shower, sink, second toilet and washing machine connection, spacious bedroom at the front and a smaller room.

The backyard is located on the sunny south. In the garden there is a shed with electricity and there is a back entrance.

#### Maintenance:

The house is in a good state of repair, it should be noted that the bedroom at the rear on the first floor is not equipped with a heating element. This can be installed at your own discretion. The open kitchen will also need to be replaced.

#### Particularities:

- House of 88 m<sup>2</sup>
- Plot area of 145 m<sup>2</sup>
- OWN GROUND
- Completely isolated
- Possibility of extension at the rear;
- Energy label A.

**Fixed costs for 2023:**

Property tax	€	282.40
Sewerage charges	€	207.60
Water board tax	€	63.49
WOZ value as of 1-1-2022	€	507,000.00

**Asking price**

€ 449,000.00 costs for the buyer

**Further information**

## **Galman & Versteeg Makelaars o.g. B.V.**

Nassaukade 123 • 1052 EC Amsterdam

Telefoon (020) 622 22 58 • E-mail: [info@galmanversteeg.nl](mailto:info@galmanversteeg.nl)

**The following clauses are added to the purchase agreement:****Dimensioning 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 established in the sector (derived from the NEN 2580 standard). The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this calculation method. When a purchase agreement is concluded, the buyer declares to have been sufficiently informed about the standards referred to above. The seller's broker 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 (or have them checked). If the measurements are of obvious importance to a buyer, then the buyer must express this and declare that they have been sufficiently advised by the selling or purchasing broker to measure this again independently (or have it measured again).”

**Not self-occupancy clause:**

The buyer is made aware of the fact that the seller has not used/inhabited the property sold himself and that he has therefore not been able to inform the buyer about the properties of or defects in the property sold, of which he would have been aware if he had actually used the property himself. used. In this context, the parties have expressly agreed that such characteristics or defects are at the risk and expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.”



## Impressie













## Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



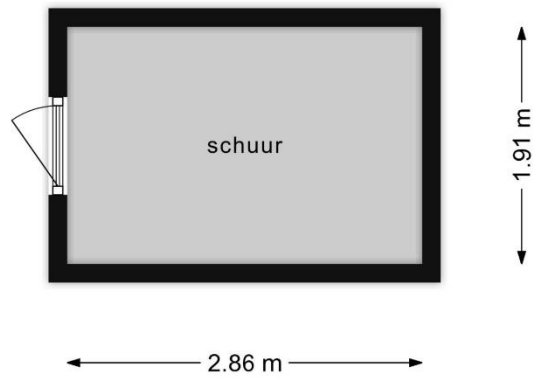
## Plattegrond verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



## Plattegrond schuur



0m 5m

De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten ontleend worden.



## Meetrapport

Meetrapport: A, VZ-40737  
Soort object: Middenwoning  
Objectgegevens: Piet de Winterlaan 28  
Plaats: Amstelveen

Opdrachtgever: B.V.  
Datum van inmeten: 29-03-2023  
Datum van meetrapport: 29-03-2023  
Bijzonderheden: Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		88,2	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	nvt	nvt	
Externe bergruimte	Schuur	5,5	m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>		<b>296,0</b>	<b>m<sup>3</sup></b>



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PDW28



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amstelveen	
25 Huisnummer	Sectie I	
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6098	
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2023  
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 databankrecht.



EnergieLabel woningen

Registratienummer  
285254819

Datum registratie  
04-04-2023

Geldig tot  
03-04-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

A



Isolatie						
1 Gevels			+	++		
2 Gevelpanelen		+/-	+	++		
3 Daken			+	++		
4 Vloeren			+	++		
5 Ramen			+	++		
6 Buitendeuren				++		

Installaties	Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	HR-107 ketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
8 Warm water	Combiketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
11 Koeling	Niet aanwezig		<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.t.b.
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b>
<input type="radio"/> Laag <input checked="" type="radio"/> Gemiddeld <input type="radio"/> Hoog	<input checked="" type="radio"/> Laag <input type="radio"/> Hoog	<b>0,0 %</b>

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

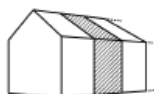
### Over deze woning

**Adres**  
Piet de Winterlaan 28  
1183WB Amstelveen  
BAG-ID: 0382010002080275

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1995  
**Compactheid** 1,55  
**Vloeroppervlakte** 88 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning



### Opnamedetails

**Naam**  
Marcel Kaffa

**Examennummer**  
7717527

**Certificaathouder**  
Service West Wonen B.V.

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

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname

