

## NIEUWERHOEK 34

AMSTERDAM, BUITENVELDERT



VRAAGPRIJS € 1.250.000, - K.K.

# OBJECTINFORMATIE

---

Nieuwerhoek 34 te Amsterdam

Uitstekend onderhouden en modern familiehuis van circa 175 m<sup>2</sup> verdeeld over 3 woonlagen met 5/6 slaapkamers, voor -en achtertuin en optioneel een garage. De woning is gelegen op steenworp afstand van het Amsterdamse Bos in de wijk Buitenveldert.

Indeling woning: entree/hal met meterkast, tussenhal met toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. Gastentoilet met fontein. Royale en lichte (uitgebouwde) woonkamer voorzien van een lichtstraat en toegang tot de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het Zuidwesten en is tevens via een achterom te bereiken. De voorzijde kijkt vrij uit. Open moderne keuken met kookeiland en voorzien van alle inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de pantry/bijkeuken te bereiken. Hier bevinden zich de wasmachine/droger aansluiting en de cv-ketel.

Trap naar de eerste verdieping, overloop ruimte, 2 slaapkamers aan de achterzijde en de master bedroom met inloopkast (dit was oorspronkelijk een extra slaapkamer, indien gewenst kan hier dus weer een slaapkamer gecreëerd worden) aan de voorzijde alsmede een klein balkon. De badkamer is stijlvol afgewerkt en bevindt zich tussen de slaapkamers in en is via de overloop te bereiken en beschikt over 2 wastafels met wastafelmeubel, spiegel met verlichting, inloofdouche, een ligbad en een extra toilet.

Trap naar de 2e verdieping, 3 (slaap)kamers (1 aan de voorzijde en 2 aan de achterzijde). De slaapkamer aan de voorzijde grenst aan de 2e badkamer. Deze badkamer is voorzien van een wastafel, toilet en douche. De andere 2 kamers zijn gelegen aan de achterzijde.

Buitenveldert is een rustige en groene wijk met veel scholen in het zuidelijk deel van de stad gelegen tussen de Zuidas en Amstelveen. Ook zijn de Vrije Universiteit en het VU Academisch ziekenhuis in de buurt gelegen. Het Amsterdamse Bos, de Kalfjeslaan en natuurgebied Amstelland zijn op loopafstand gelegen. Veel goede winkelveorzieningen in de buurt, in de directe omgeving het winkelcentrum Rooswijk en iets verder, het moderne en luxe Winkelcentrum "Gelderlandplein". Zeer gunstige ligging t.o.v. het openbaar vervoer (tram 5 en sneltram 25 en diverse busverbindingen) en nabij diverse uitvalswegen (Ring A-10, afslag s-108 en s-109 en A-9). Station WTC/Zuid en RAI zijn op korte afstand gelegen.

Bijzonderheden:

- oplevering/aanvaarding: in overleg, kan snel,
- de garage is niet inbegrepen in de vraagprijs, vraagprijs garage EURO 50.000,- k.k.,
- asbest, oudbouw en as is what is clause van toepassing.













































## Nieuwerhoek 34 in Amsterdam

Excellently maintained and modern family home of approximately 175 m<sup>2</sup> spread over three floors with 5/6 bedrooms, a front and back garden, and the option of a garage. The house is located a stone's throw from the Amsterdamse Bos forest in the Buitenveldert neighborhood.

Layout: entrance hall with meter cupboard, hallway with access to the living room and stairs to the first floor. Guest toilet with hand basin. Spacious and bright (extended) living room with a skylight and access to the back garden. The back garden faces southwest and is also accessible from the rear. The front of the house offers unobstructed views. Open-plan modern kitchen with a cooking island and equipped with all built-in appliances. The pantry/utility room is accessible from the kitchen. Here you'll find the washer/dryer connections and the central heating boiler.

Stairs to the first floor, landing, two bedrooms at the rear, and the master bedroom with a walk-in closet (this was originally an extra bedroom, so it can be converted into a separate bedroom if desired) at the front, as well as a small balcony. The stylishly finished bathroom is located between the bedrooms and is accessible via the landing. It features two sinks with vanity units, a mirror with lighting, a walk-in shower, a bathtub, and an additional toilet.

Stairs lead to the second floor, which comprises three bedrooms (one at the front and two at the rear). The bedroom at the front is adjacent to the second bathroom. This bathroom is equipped with a sink, toilet, and shower. The other two bedrooms are located at the rear.

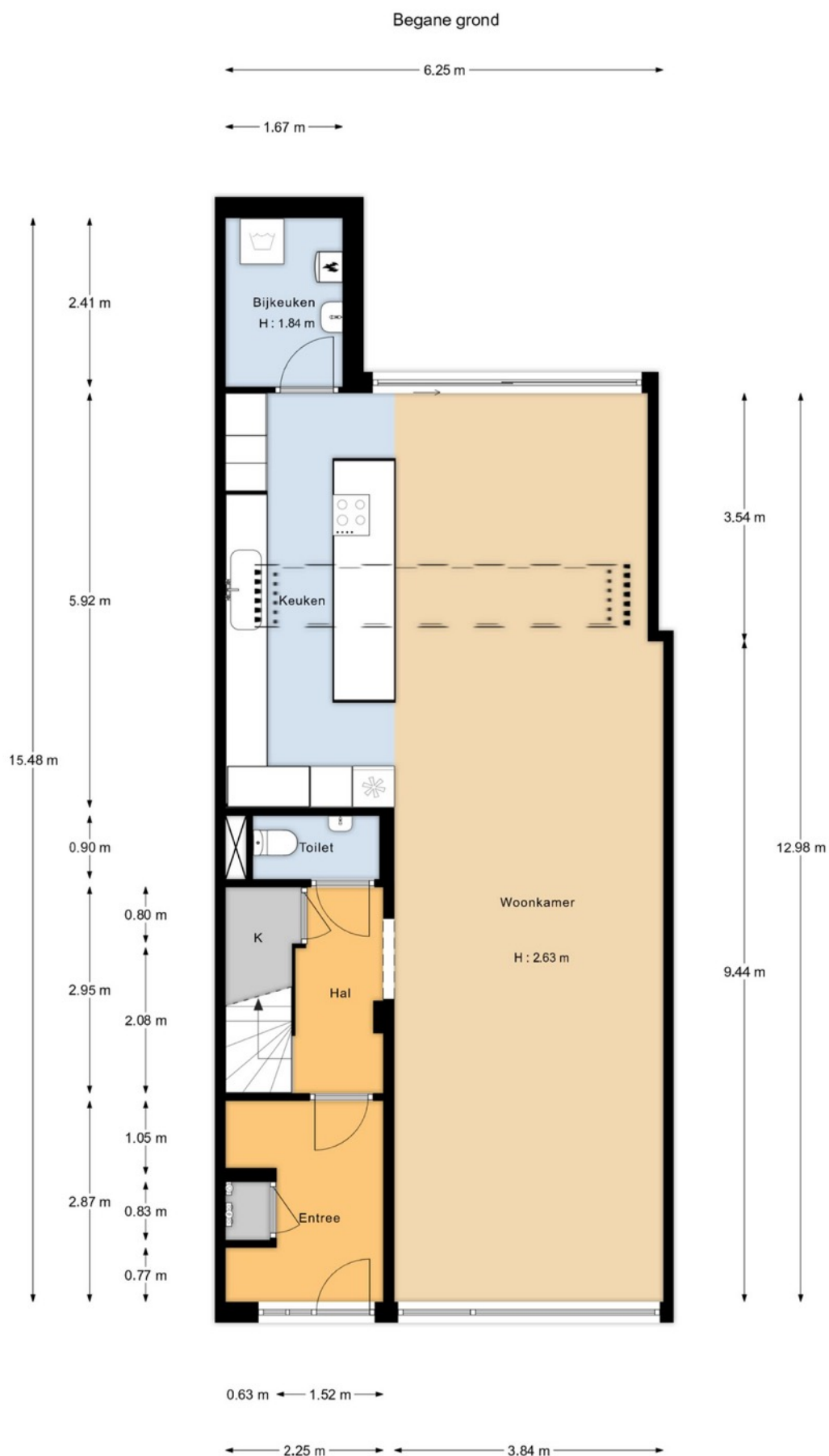
Buitenveldert is a quiet and green neighborhood with many schools in the southern part of the city, located between the Zuidas business district and Amstelveen. The Vrije Universiteit Amsterdam and the VU University Medical Center are also nearby. The Amsterdamse Bos, Kalfjeslaan, and the Amstelland nature reserve are within walking distance. Many good shops are nearby, including the Rooswijk shopping center in the immediate vicinity and the modern and luxurious Gelderlandplein shopping center a little further away. Very conveniently located for public transport (tram 5, express tram 25, and various bus connections) and near several arterial roads (Ring A-10, exits S-108 and S-109, and A-9). WTC/Zuid and RAI stations are a short distance away.

### Special features:

- Delivery/acceptance: negotiable, can be done quickly.
- The garage is not included in the asking price; the asking price for the garage is EUR 50,000 (costs for buyer).
- Asbestos, old buildings, and ash are subject to a "what is" clause.







"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
 Van Roemburg & Woning Diagnose

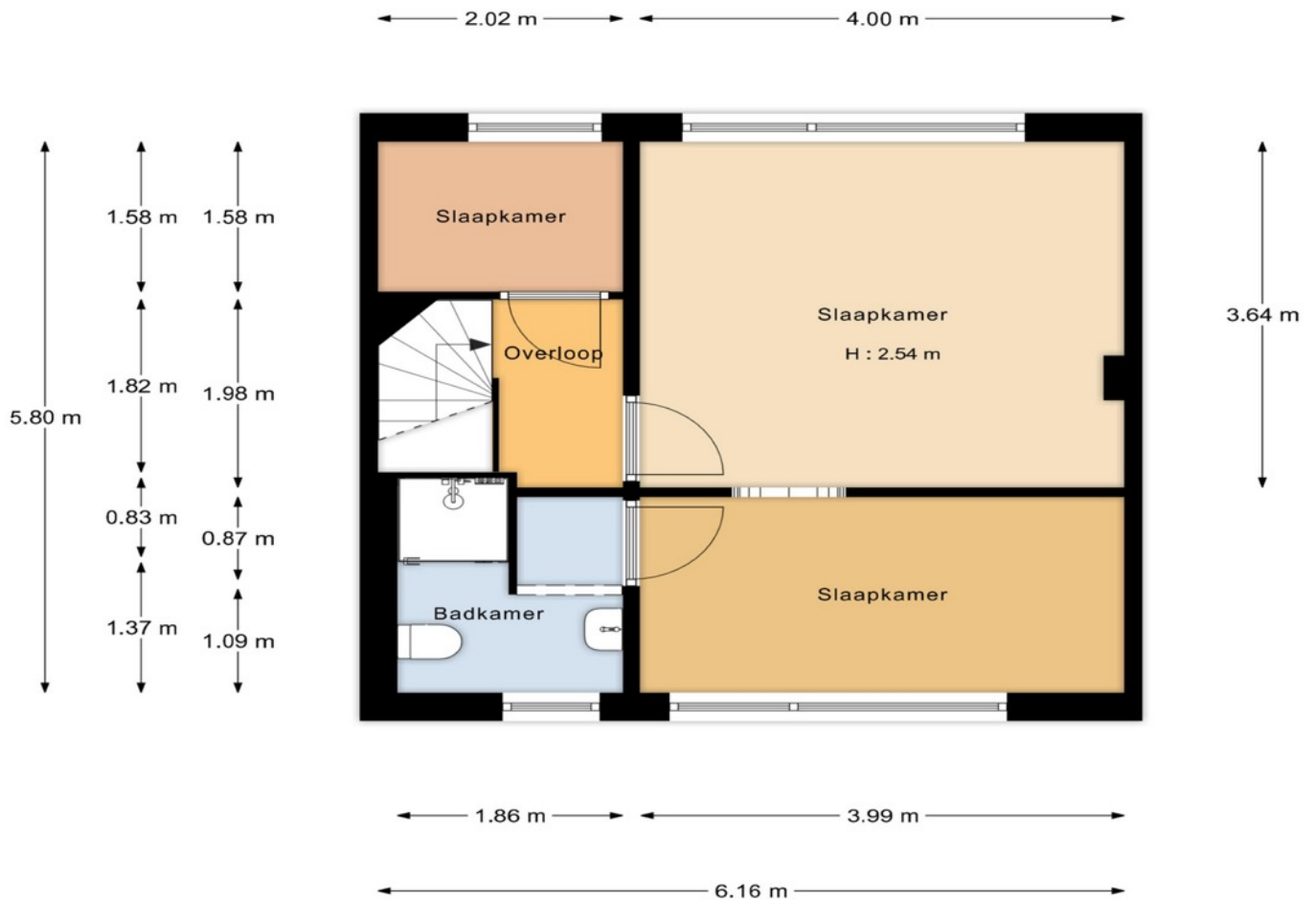


# Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

## Tweede verdieping



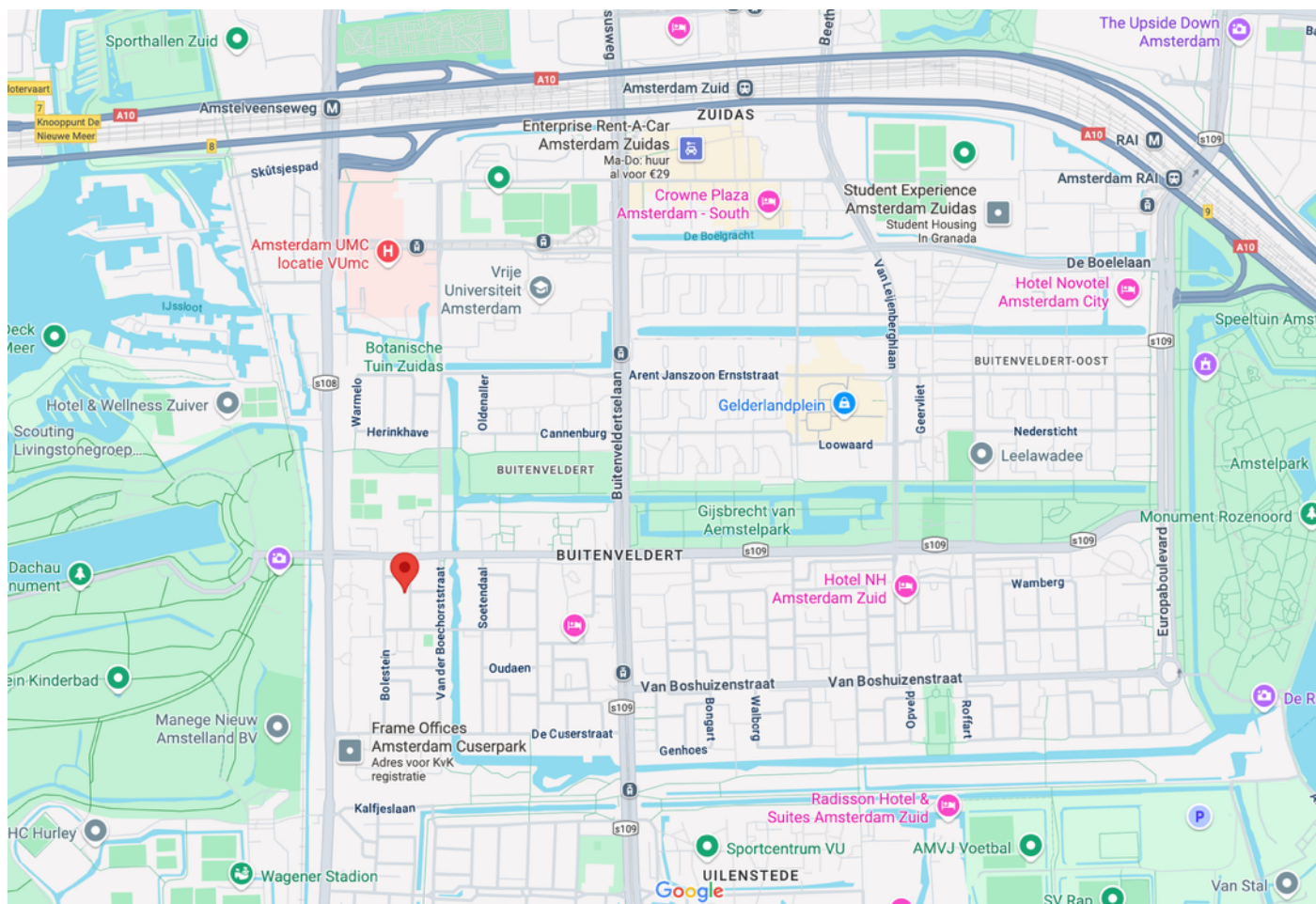
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

| Gebruiksoppervlakte wonen | Berging          | Gebouwgebonden buitenruimte | Indicatie inhoud woning |
|---------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 175 m <sup>2</sup>        | 0 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup>            | 605 m <sup>3</sup>      |

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 deze meting.



# LOCATIE



Voor meer informatie of afspraak kunt u contact opnemen met:

Allon van der Vliet – NVM makelaar  
BNV makelaars B.V.  
AJ Ernststraat 189  
1083 GV AMSTERDAM  
020 7371786  
06 22 38 13 36  
[allon@bnv.nl](mailto:allon@bnv.nl)

van den  
**BIGGELAAR  
NIESTE  
VERMUE**  
BNV makelaars

---

**Disclaimer**

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. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan door derden opgegeven informatie en weergegeven in deze brochure.

Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken, die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u een NVM/MVA makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. Van toepassing zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM.

# BNV MAKELAARS B.V.

---

BNV Makelaars B.V. is het makelaarskantoor met jarenlange ervaring in en om Amsterdam voor commercieel onroerend goed en woningen; een actief kantoor met een persoonlijke en flexibele instelling, werkzaam in Amsterdam en omliggende gebieden.

BNV makelaars is dagelijks bezig met:

- Aan- en verkoop
- Aan- en verhuur
- Taxaties van woningen en commercieel vastgoed
- Adviestrajecten en splitsingen
- Vastgoedbeheer
- Alle andere zaken die verband houden met zakelijk en residentieel vastgoed

Zie hierna onze verkoopvoorwaarden. Met betrekking tot uitgebrachte biedingen, sinds 1 januari 2023 is het mogelijk om het biedlogboek op te vragen met betrekking tot dit object, Het biedlogboek kan worden gedeeld met u, nadat de verkoop definitief is geworden. Voor de verwerking van ontvangen gegevens door BNV makelaars B.V. verwijs ik u naar onze website: <https://www.bnymakelaars.nl> voor onze privacy verklaring.

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.

Van toepassing zijn de voorwaarden NVM/MVA.

BNV Makelaars B.V. is aangesloten bij de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de MVA (Makelaars Vereniging Amsterdam), NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut), TMI (Taxatie Management Instituut) en Vastgoedcert.



BNV makelaars B.V.  
A.J. Ernststraat 189  
1083 GV Amsterdam  
t. 020 7371786  
m. [info@bnv.nl](mailto:info@bnv.nl)

van den  
**BIGGELAAR  
NIESTE  
VERMUE**

BNV makelaars

---

## VERKOOPVOORWAARDEN

### Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een



straal van 10 km van het ten verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn. De notariskeuze is voor koper tenzij anders is aangegeven.

### **Uitbrengen van biedingen**

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

De verkoper en diens makelaar zullen 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.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

### **Drie dagen bedenktijd**

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachties te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.