

# Amsteldijk Zuid 203

Amstelveen

LIVING

---

Real Estate  
&Bijleveld





# Welkom....

Op fietsafstand van Amstelveen en in hartje Randstad verkopen wij een geweldige woonboerderij aan het water, waar groen, vrijheid en ruimte de sleutelwoorden vormen. Enkele decennia geleden werd deze fantastische woning gebouwd met een mix van de oude, originele materialen in combinatie met modernere architectuur en loftachtige kenmerken. Het resultaat is een tot de verbeelding sprekend vrijstaand gezinshuis met een warm en eigenzinnig karakter. Het biedt maar liefst 225m<sup>2</sup> wonen aan op 1390m<sup>2</sup> eigen grond, met aldus een heel grote tuin. Daarnaast is er nog een ruim bijgebouw van circa 22m<sup>2</sup>.

Geniet van het uitzicht op het water van de Amstel aan de voorzijde, met een eigen steiger om een heerlijke ochtendduik te nemen. Of heerlijk zonnebaden met gezinslieden, gasten en dierbaren in de tuin aan de achterzijde, waar de zon vrij spel heeft en het mooie gazon omlijnd is met prachtig verzorgde bloemenperken. Vooral kinderen vinden dit huis en haar omgeving een waar woonparadijs; alle trappetjes en kamers maken het geweldig om er te spelen of je te verstoppen. Zwemmen doe je voor de deur en de radslag maak je zo in de tuin. Het is hier altijd een feest om te wonen, spelen, leven.

Ideaal is dat de woning verdekt staat opgesteld, van de weg gescheiden door de mooie voortuin met hortensia's. Naast de woning kunnen er auto's worden geparkeerd.







# Entree

Dit gezellige gezinshuis heeft meerdere ingangen, maar iedereen gebruikt meestal de zij-ingang. Hier leidt de hal direct door naar de ruime woonkeuken en de woonkamer aan de achterzijde. Er is een meer "chique" entree aan de voorzijde met een mooie dubbele deur, wat zo kenmerkend is voor boerderijen.



# Wonen & koken

De keuken staat in open verbinding met het eetgedeelte en is vernieuwd in 2016, uitgevoerd in een zacht warme groentint en voorzien van alle gangbare inbouwapparatuur. De beige natuurtegels en houten balken dragen bij aan de sfeer, eenmaal aan tafel is er een mooi uitzicht naar buiten.











Dan is er de karakteristieke trap met smeedijzeren hekwerk naar de meer dan aansprekende woonkamer. Wat een licht en hoogte! Waar zich vroeger het “deel” van de boerderij bevond, is nu een fantastisch artistieke leefruimte ontstaan met veel licht mede door de aangebrachte dakramen. Ook hier weer de warme natuurstenen vloer. En een open haard die in de wintermaanden voor extra warmte en gezelligheid zorgt.







Door de ruime afmetingen van de woonkamer is er veel plek voor meubels en zitjes, maar ook voor een kroonluchter en boekenkasten. Dit is een plek waar je in elk seizoen volop geniet, mede door het uitzicht op drie windrichtingen naar de eigen tuin, de open haard bij koud weer en de airco voor op zonnige dagen.













# Eetkamer

Naast de woonkamer en achter de eerdergenoemde entree aan de voorzijde bevindt zich een mooie kamer die op dit moment is ingericht als eetkamer. Vrij eenvoudig zou deze ook heel gemakkelijk dienst kunnen doen als extra slaap of werkkamer, door het plaatsen van een afscheidingsmuurtje in de gang. Ook hier weer uitzicht op de mooie tuin.









# Slapen

De hoofdslaapkamer bevindt zich op de begane grond in de zij-wing van het gebouw. Deze is heerlijk rustig gelegen, vol privacy en met een eigen toegang tot de grootste badkamer. Daarnaast bevinden zich in de zolderetages van het hoofdgebouw en zij-wing nog twee slaapkamers, waarvan een ook met een eigen badkamer. Er is nog een extra slaapkamer op de tussenverdieping, die op dit moment dienstdoet als werkkamer. Elke slaap/werkkamer geniet over een of meerdere vaste kasten.





















# Badderen

De tweetal badkamers zijn compleet en ruim van afmetingen. De hoofdbadkamer bevindt zich in de zijwing van het gebouw en voorziet in een bad (eveneens bereikbaar vanuit de gang), een doorloopdouche en een ruimte met twee wastafels, welke weer direct verbonden zijn met de hoofdslaapkamer. De tweede badkamer bevindt zich in de zolder van het hoofdgebouw en biedt een w.c., bad, wasmachine-aansluiting en wastafel aan. Hoewel beide badkamers al enige decennia aanwezig zijn, functioneren ze heel goed en zijn ze ruim van opzet.













# Extra en bijgebouw

Er is nog meer! In de kapverdieping van het hoofdgebouw, naast een van de slaapkamers en de tweede badkamer, kan er doorgelopen worden naar een entresol. Daar is ruimte voor boeken, snuisterijen en/of memorabilia, en uitkijkend over de ruime living en de achtergelegen tuin. Daar bevindt zich nog een ruime garage, op dit moment in gebruik als hobbyruimte. Deze beschikt aanvullend nog over een ruime vliering met lekker veel bergruimte. De auto kan desgewenst prima gestald in de carport aan de garage. Achter de garage is nog een houten berghok gesitueerd.



















# Omgeving en bereikbaarheid

Deze vrijstaande woning bevindt zich in een rustige, groene omgeving met een landelijk karakter. Aan de westzijde grenst het perceel aan een beschermd natuurgebied, wat zorgt voor een weids uitzicht over de omliggende weilanden. Door de status van het gebied is de kans op toekomstige bebouwing hier minimaal.

Binnen enkele minuten bereikt u per fiets of auto het centrum van Uithoorn. Hier vindt u een divers aanbod aan winkels, waaronder het Amstelplein, en horecagelegenheden met terrassen aan het water. Ook winkelcentrum Zijdelwaard biedt uitgebreide voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Uithoorn beschikt daarnaast over meerdere basisscholen, middelbare scholen en sportverenigingen. Wie wat verder kijkt, ontdekt dat ook Amstelveen eenvoudig te bereiken is. Via een schilderachtige route langs de Amstel rijdt u zo naar het Stadshart van Amstelveen, waar u kunt winkelen, dineren of genieten van een voorstelling in de schouwburg. Op circa tien minuten rijden ligt het Amsterdamse Bos – een geliefde plek voor wandelaars, sporters en natuurliefhebbers. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen, waaronder de N201, A1, A4, A9 en A10. Ook Schiphol en Amsterdam zijn snel en goed bereikbaar.





# & Al het moois samengevat

- De gemeente/ het Waternet zal in 2026 de dijk ophogen in het kader van regulier onderhoud. De entree en tuin zal overeenkomstig worden aangepast op kosten van het Waternet.
- De woning is door de huidige eigenaren met liefde bewoond en altijd zorgvuldig onderhouden.
- Er heeft in 2021 spouwmuurisolatie plaatsgevonden. Recent zijn er diverse daken vernieuwd (nadere informatie desgewenst opvraagbaar) en merendeels geïsoleerd.
- Al het buitenschilderwerk is de afgelopen drie jaar uitgevoerd.
- Er is gedeeltelijk dubbel glas aanwezig.
- Gedeeltelijke vloerverwarming (zitkamer, eetkamer, hoofdslaapkamer en -badkamer)
- Asbestclausule aanwezig vanwege dakbedekking garage



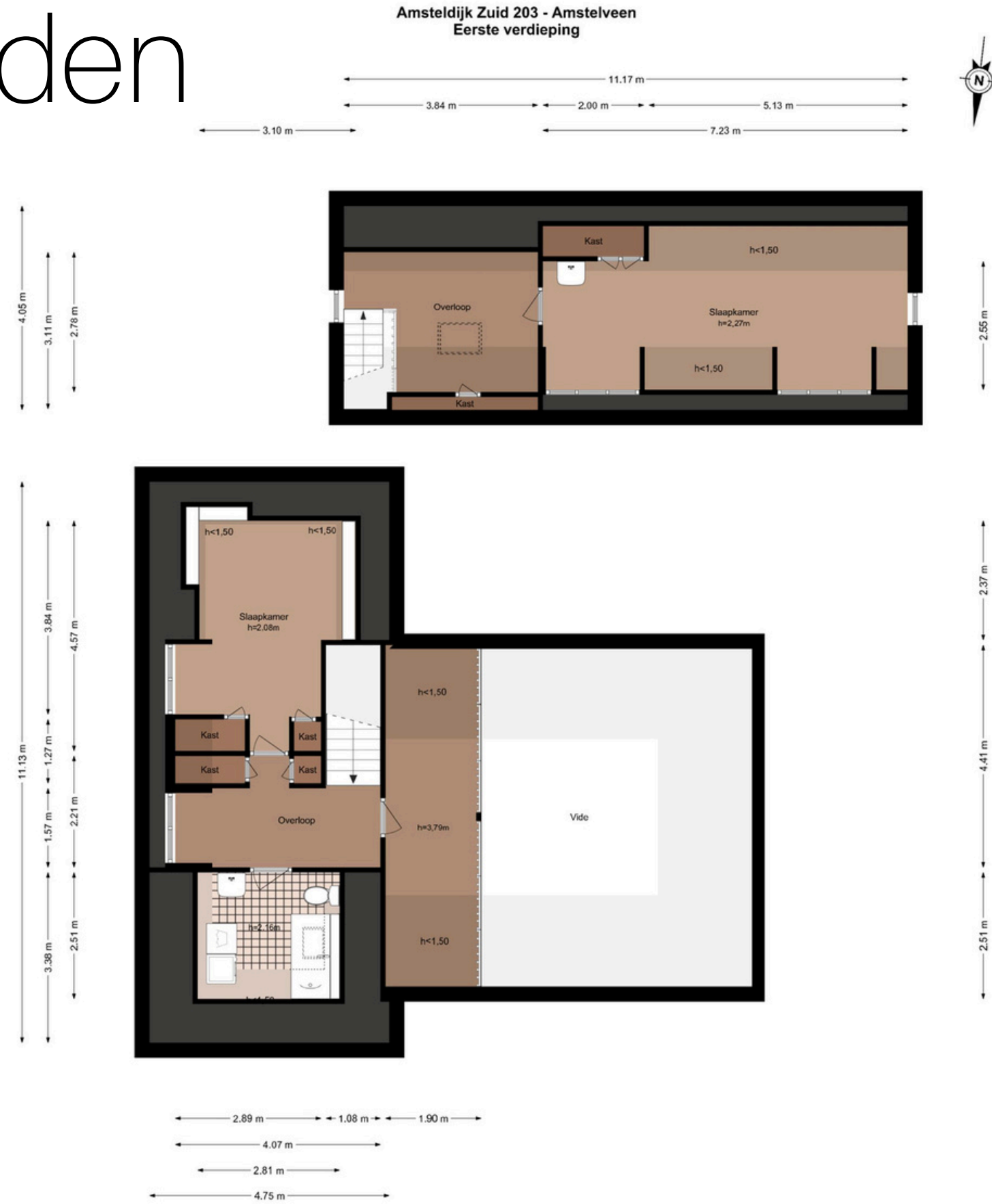


# Plattegronden

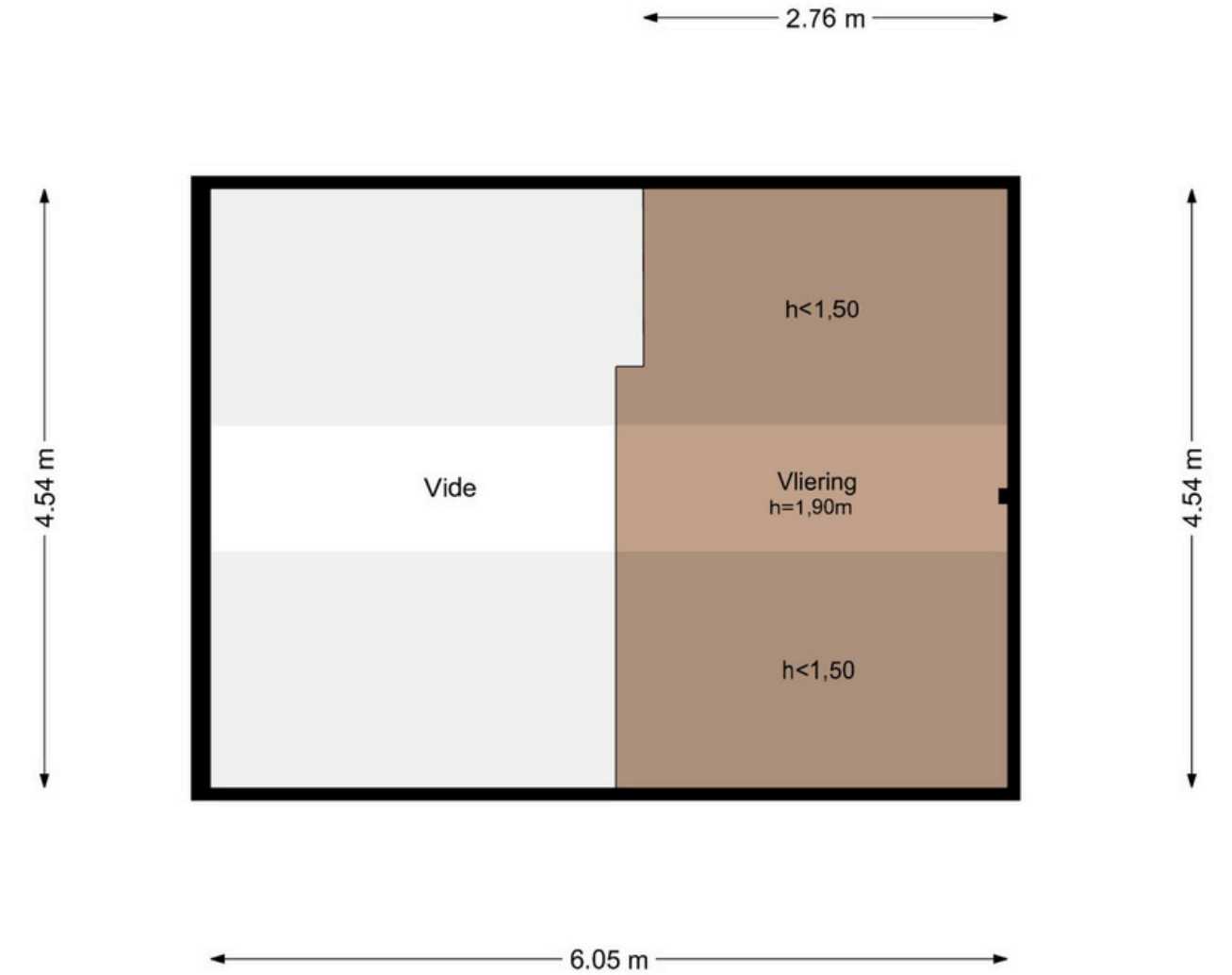




# Plattegronden



## Amsteldijk Zuid 203 - Amstelveen Garage vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



# English translation

Within Cycling Distance of Amstelveen and in the Heart of the Randstad, We Offer a Stunning Waterfront Farmhouse Residence, Where Nature, Freedom, and Space Are Key

A few decades ago, this fantastic home was built using a mix of old, original materials combined with more modern architecture and loft-like elements. The result is an imaginative detached family home with a warm and distinctive character. Offering no less than 225 m<sup>2</sup> of living space on 1,390 m<sup>2</sup> of private land, this property boasts a very large garden. Additionally, there is a spacious outbuilding of approximately 22 m<sup>2</sup>.

Enjoy views over the Amstel River at the front of the property, complete with a private jetty—perfect for a refreshing morning swim. Or sunbathe in the spacious rear garden with family, friends, and loved ones, where the sun has free reign and the well-kept flowerbeds border a lush green lawn. Children in particular find this home and its surroundings a true paradise—full of nooks, staircases, and cozy spaces for play and hide-and-seek. Swimming just outside your front door and cartwheels on the grass—this is a place to truly live, play, and celebrate life.

The house is privately set back from the road, separated by a lovely front garden filled with hydrangeas. There is parking available next to the house.

## A Brief Tour

### WELCOME

This cozy family home has several entrances, though most people use the side entrance. This hallway leads directly into the spacious kitchen and the rear living room. A more “formal” entrance is found at the front, with a beautiful double door—typical of traditional farmhouses.

### LIVING & COOKING

The kitchen connects openly with the dining area and was renovated in 2016 in a soft, warm green tone, equipped with all standard built-in appliances. Beige natural stone tiles and exposed wooden beams enhance the atmosphere. From the table, there's a beautiful view of the outdoors.

A characterful staircase with a wrought-iron railing leads to the stunning living room. What light and height! Where once the barn's “stable” was located, a wonderfully artistic living space now exists, filled with light from roof windows. Again, there's a warm natural stone floor and a fireplace that adds extra coziness in the winter. The spacious living room offers plenty of space for furniture, sitting areas, a chandelier, and bookshelves. Enjoy every season here: with views in three directions over your garden, the fireplace for chilly days, and air conditioning for summer comfort.





# English translation

## DINING ROOM

Adjacent to the living room and behind the formal front entrance is a lovely room currently used as a dining room. This space could easily serve as an additional bedroom or home office by adding a partition wall in the hallway. Again, there are beautiful garden views.

## SLEEPING

The master bedroom is located on the ground floor, in the side wing of the house. It offers peace, privacy, and direct access to the main bathroom. On the upper floors of both the main house and the side wing, you'll find two additional bedrooms, one of which also has its own bathroom. A fourth bedroom, currently used as a study, is located on the mezzanine level.

Every bedroom/study features one or more built-in wardrobes.

## BATHING

There are two full-sized bathrooms. The main bathroom, located in the side wing, includes a bath (also accessible from the hallway), a walk-through shower, and a double sink area connected directly to the master bedroom. The second bathroom, located on the upper floor of the main house, offers a toilet, bathtub, washing machine connection, and sink. Although both bathrooms were installed several decades ago, they are well-maintained and spacious.

## BONUS SPACES & OUTBUILDING

There's more! On the top floor of the main house, next to one of the bedrooms and the second bathroom, you'll find a mezzanine, ideal for books, keepsakes, or memorabilia—overlooking the grand living room and the rear garden.

A large garage, currently used as a hobby space, offers additional utility. It also includes a spacious attic for storage. If desired, the car can be parked under the carport adjacent to the garage. Behind the garage, there is also a wooden garden shed.

## SURROUNDINGS & ACCESSIBILITY

This detached home is located in a peaceful, green area with a rural feel. On the west side, the property borders a protected nature reserve, offering sweeping views over the surrounding meadows. Because of this protected status, the risk of future construction is minimal.

Within just a few minutes by bike or car, you'll reach the center of Uithoorn, which offers a variety of shops—including the Amstelplein—and waterfront restaurants and cafés. Shopping center Zijdelwaard also provides everything you need for daily groceries. Uithoorn has several primary and secondary schools and sports clubs.

Looking further afield, Amstelveen is easily accessible, and a scenic drive along the Amstel River takes you to the vibrant Stadshart Amstelveen, with shops, dining, and the city theater. Within about 10 minutes, you'll also reach the Amsterdamse Bos, a favorite for walkers, athletes, and nature lovers. The property is ideally located near major roads, including the N201, A1, A4, A9, and A10. Both Schiphol Airport and Amsterdam are quickly and easily reached.



# All nice features and aspects summarized:

- The municipality and Waternet will elevate the dike in 2026 as part of routine maintenance. The entrance and garden will be adjusted accordingly, at Waternet's expense.
- The property has been lovingly inhabited and meticulously maintained by its current owners.
- In 2021, cavity wall insulation was installed.
- Several roofs have recently been renewed (further details available on request) and mostly insulated.
- All exterior paintwork has been done within the past three years.
- Partially double-glazed.
- Partial underfloor heating in the living room, dining room, master bedroom, and main bathroom.
- Asbestos clause applies due to garage roofing material.





# Verkoop condities

*en andere  
wetenswaardigheden*

## NVM

**al onze diensten vinden plaats**

*binnen de richtlijnen van de  
Nederlandse vereniging van  
Makelaars.*

## Notaris ter plaatse

**binnen 5 km van het hierbij  
aangebodene**

*mocht u toch voor een notaris elders  
opteren, kan verkoper en diens  
makelaar u aanvullende  
kosten in rekening brengen.*

# Toelichting NEN 2580

*de meetinstructie is gebaseerd op NEN2580  
Echter, verschillen kunnen niet worden  
uitgesloten door bijvoorbeeld  
interpretatieverschillen, afrondingen of  
beperkingen bij het uitvoeren van de meting,*

## Onderzoeksplicht koper

**De verkoper en/of diens makelaar  
deelt datgeen aan koper mee, wat**

*van verkoper en/of diens makelaar kan  
worden verwacht en wat van invloed  
kan zijn op het besluit van de koper om  
te kopen. Alles wat eenvoudig zelf kan  
worden opgemerkt of uitgezocht, wordt  
koper verondersteld ook daadwerkelijk  
zelf uit te zoeken. Hetzelfde geldt voor  
zaken die specifiek belangrijk zijn voor  
de koper, gebaseerd op diens individuele  
wooneisen.*

## Wijze van verkoop

**Vraag de makelaar ernaar**

*deze kan namelijk verschillen,  
afhankelijk van de animo.*

## Schriftelijkheids vereiste

**Er is pas sprake van  
een overeenkomst nadat**

*er door beide partijen een getekend  
koopcontract is opgemaakt,  
en er overeenstemming is bereikt over  
prijs, leveringsdatum en  
voorwaarden alsmede eventuele  
voorbehouden inzake financiering.*

## Biedingen schriftelijk

**enkel biedingen welke  
schriftelijk zijn gedaan**

*kunnen door de makelaar op een  
juiste wijze worden geïnterpreteerd  
en aan verkoper worden voorgelegd.  
Vraag daarom altijd om een  
ontvangstbevestiging.*

## Biedingen blijven van kracht

**tot het moment waarop**

*de verkoper(en/of diens makelaar)  
antwoordt door middel van een  
acceptatie, uitbrengen van een  
ander bod of door afwijzing  
van het bod.*

## Wet wwft

**verplichting vanuit de overheid**

*vanuit de overheid zijn wij als makelaars  
kantoor verplicht om te werken conform de  
regelgeving Wwft (Wet ter voorkoming van  
witwassen en financieren van terrorisme).  
Dit betekent dat wij verplicht zijn  
om uw identiteitsbewijs, en die van de  
wederpartij, op te nemen in ons dossier.  
Mocht de wederpartij bijgestaan worden door  
een makelaar, houdt er dan rekening mee dat  
de desbetreffende makelaar ook om een kopie  
van uw identiteitsbewijs zal vragen voor het  
dossier*

## Legitimatie verplicht

**De makelaar mag nadere informatie  
aan u vragen**

*met name indien u niet wordt bijgestaan  
door een aankopend makelaar. kan het  
voorkomen dat wij u om nadere  
informatie over u en uw financiële  
gegoedheid vragen.*

## AVG

**ons kantoor werkt conform  
de regelgeving**

*van de AVG(Algemene Verordening  
Gegevensbescherming). Hierdoor mag u  
erop vertrouwen dat uw persoonsgegevens  
vertrouwelijk worden behandeld.*

## Exoneratie clausule

**alle informatie uit deze brochure is  
geheel vrijblijvend**

*en aan de inhoud ervan kunnen  
geen rechten worden ontleend.  
Wijzigingen voorbehouden.deld.*



# Sale conditions

*& other interesting facts*

## NVM

**all our services take place**

*within the Dutch association of owners*

## Notary on site

**within 5 km of it hereby offered**

*should you nevertheless opt for a civil-law notary elsewhere, the seller and his broker you additional charge costs.*

# Explanation NEN 2580

*the measurement instruction is based on NEN2580 However, differences cannot be ruled out due to, for example, differences in interpretation, rounding off or limitations in performing the measurement.*

## Buyer's obligation to investigate

**The seller and/or his broker does not communicate that to the buyer**

*what the seller and/or his broker can do expected and what may affect the buyer's decision to purchase. Everything that can easily be noticed or figured out by himself, the buyer is supposed to actually find out himself. The same applies to matters that are specifically important to the buyer, based on their individual living requirements*

## Method of sale

**Aks the realtor**

*this may differ, depending on the enthusiasm.*

## Writing requirements

**There is only talk of it an agreement after**

*a signed purchase contract has been drawn up by both parties, and agreement has been reached on price, delivery date and conditions as well as any financing reservations.*

## Offer in writing

**only bids which have been made in writing**

*can be set by the broker on a be interpreted correctly and presented to the seller. Therefore, always ask for a confirmation of receipt.*

## Offers remain in effect

**until the moment when**

*the seller (and/or his broker) answers by means of a acceptance, release of a other offer or by rejection of the offer.*

## WWFT law

**obligation from the government**

*from the government we are like brokers office is obliged to work in accordance with the Wwft (Money Laundering and Terrorist Financing Prevention Act). This means that we are obliged to include your proof of identity, and that of the other party, in our file. If the other party is assisted by a broker, please bear in mind that the broker in question will also ask for a copy of your proof of identity for the file*

## Identification required

**The broker may ask you for further information**

*especially if you are not assisted by a purchasing broker. we may ask you for further information about you and your financial strength.*

## AVG

**our office works in accordance the regulations**

*of the AVG (General Regulation data protection). As a result, you can trust that your personal data be treated confidentially.*

## Exoneration clause

**all information contained in this brochure without charge**

*and to its contents no rights are derived.*









LIVING  
Real Estate  
&Bijleveld

Een huis kopen doe je stukken beter met een makelaar. Meer kennis, meer zekerheid, meer overtuiging.

We hopen dat u dat ook zo ervaart. En dat u al een deskundige (NVM-) makelaar heeft ingeschakeld voor de koop van deze of misschien toch een andere woning. Het maakt u een stuk succesvoller en slagvaardiger.

Zo niet, dan staan wij graag tot uw beschikking om het verschil uit te leggen. Bel ons gerust voor een vrblijvend orientatiegesprek. Bij deze ontmoeting treden wij op voor de verkoper en kunnen u dus niet adviseren over de aankoop van deze mooie woning.

*Buying a house is something one does best with the assistance of a good realtor. More knowledge, more certainty, more convincement.*

*We hope you feel te same way too. Here we are for you, eager to find your perfect new home. We hope you have already engaged an expert (NVM) real estate agent to help you purchase and be successfull at it. It will make you a lot more successful and decisive.*

*If not, we will be happy to explain the dfference to you. Please feel free to call us for some first orientation. Having met you at showing you this beautiful house we have currently for sale, we cannot advice you as we act on behalf of the owner.*

Met vriendelijke groeten/with kind regards,

Team Living Real Estate

Roba El Sayed

Angelique Bijleveld

Alexandra Wolff

Merel Ferili van der Weijden

Roos Groen

Camille Eshuis



Dank voor  
uw  
aandacht

LIVING REAL ESTATE

*Thank you  
for your  
interest*

LIVING REAL ESTATE