

Vlasdonk 61 Diemen

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 585.000 k.k.



Benieuwd
naar deze
woning?
**Kijk snel
verder!**

avtmakelaars.nl

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl

AVT | MAKELAARS
VAN HUIS UIT GEDREVEN

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	87 m²
Perceeloppervlakte	145 m²
Inhoud	320 m³
Bouwjaar	1978
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas

VERKOPER VERTELT

Op de Vlasdonk is het heerlijk wonen. In de wijk is veel groen. Het is ook heel rustig omdat wij aan de rand van de wijk wonen. Onze achtertuin grenst aan een parkje waar kinderen fijn buiten kunnen spelen. In de tuin is het zomers heerlijk toeven. Genoeg zon en lekker rustig. De eigen oprit voor de auto is uiteraard heel praktisch. Op de oprit kan je eventueel na aanpassing een tweede auto kwijt. Verder hebben wij alles bij de hand. Winkels, verschillende scholen, horeca en speeltuinen. Diemen is een prima uitvalsbasis met auto en openbaar vervoer. Alles heb je binnen handbereik. Er is geen doorgaand verkeer op het stuk waar wij wonen wat bijdraagt aan de rust en het heel kindvriendelijk maakt. In onze buurt kennen veel mensen elkaar en er heerst een gemoedelijke sfeer. Er is nooit sprake geweest van overlast. Wij hebben veel liefde en zorg in onze woning gestoken. Deze is verduurzaamd met zonnepanelen, vloerisolatie en onderhoudsvrije kunststofkozijnen. Door de kunststof kozijnen heerst een zeer prettig binnen klimaat. De 3 slaapkamers zijn in een gezin van 4 voldoende. De badkamer is ruim. In Diemen is het heel fijn wonen. Dit hebben wij dan ook met veel plezier 17 jaar gedaan. Ondanks dat wij een nieuwe stap gaan maken in het leven gaan wij hier met pijn in het hart weg.

KIJK EENS BINNEN



INDELING

Via de voortuin met eigen oprit loop je zo de woning binnen, waar je wordt ontvangen in de entree met tochtportaal en meterkast. Vanuit hier stap je door naar de woonkamer. De tuingerichte woonkamer voelt licht en prettig aan dankzij de grote raampartijen en de lichte vinyl vloer. Vanuit deze ruimte heb je directe toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne dichte keuken, die in 2023 gedeeltelijk is vernieuwd. De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers, een wasruimte en de badkamer bereikbaar. De achtertuin ligt op het noordoosten en biedt een prettig vrij uitzicht.





DE KEUKEN



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne dichte keuken, die in 2023 gedeeltelijk is vernieuwd. Hier vind je een vernieuwd aanrechtblad en diverse inbouwapparaten zoals: een inductiekookplaat, afzuigkap en combimagnetron (allen uit 2023).

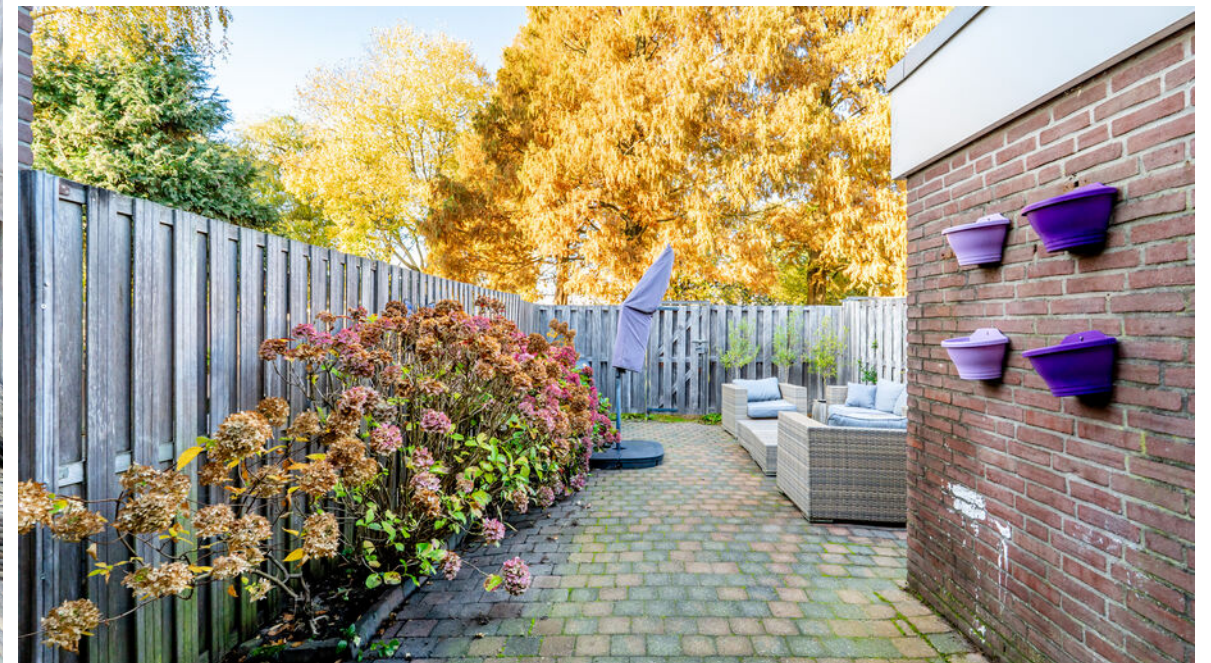
Daarnaast is er een vaatwasser aanwezig en staat er een losse koelkast met vriezer. Het grote raam geeft tijdens het koken prettig daglicht en een fijne, open sfeer.

DE TUIN



De achtertuin ligt op het noordoosten en biedt een prettig vrij uitzicht. Via de achterom loop je direct het aangrenzende plantsoen in, een groene en ruime plek waar kinderen fijn kunnen spelen.

Er is daarnaast een praktische stenen berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.



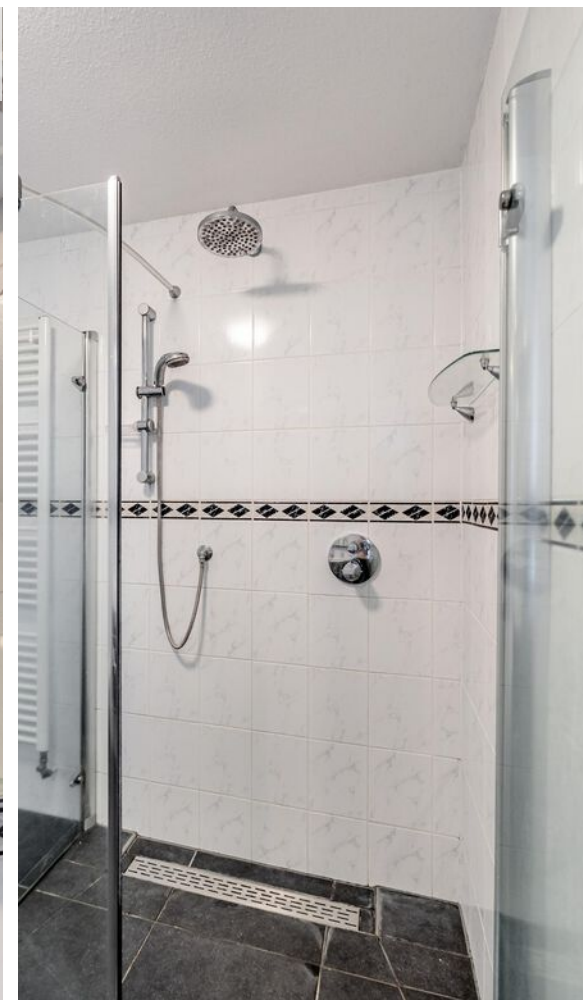
DE EERSTE VERDIEPING



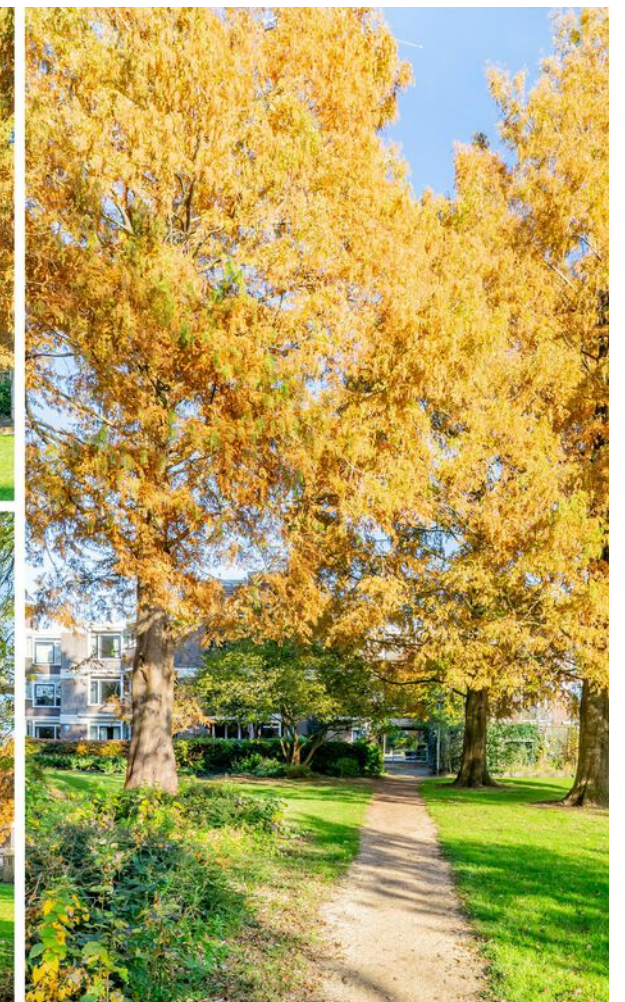
De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, een wasruimte en de badkamer bereikbaar.

Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn uitgerust met Velux dakramen. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is licht en prettig in te delen. Daarnaast is het mogelijk om een opbouw (vergunningplicht) te realiseren, waarmee extra leefruimte kan worden toegevoegd.

DE BADKAMER

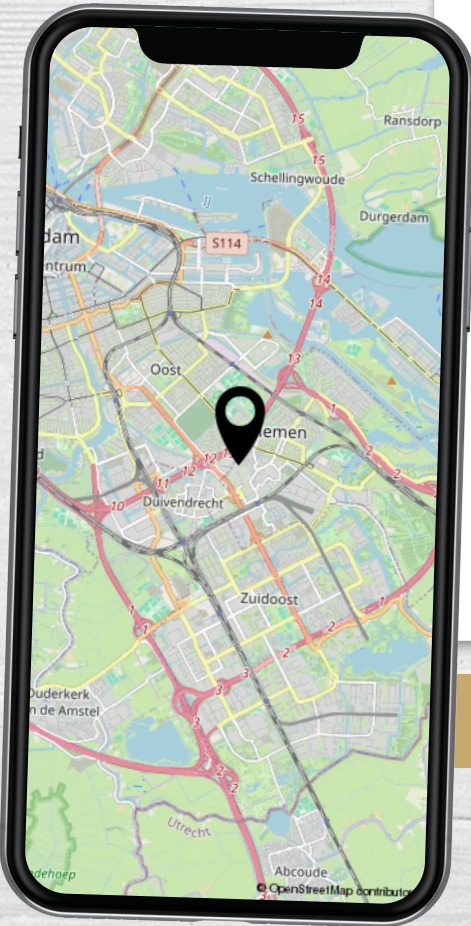


DE OMGEVING



KADASTER & LOCATIE

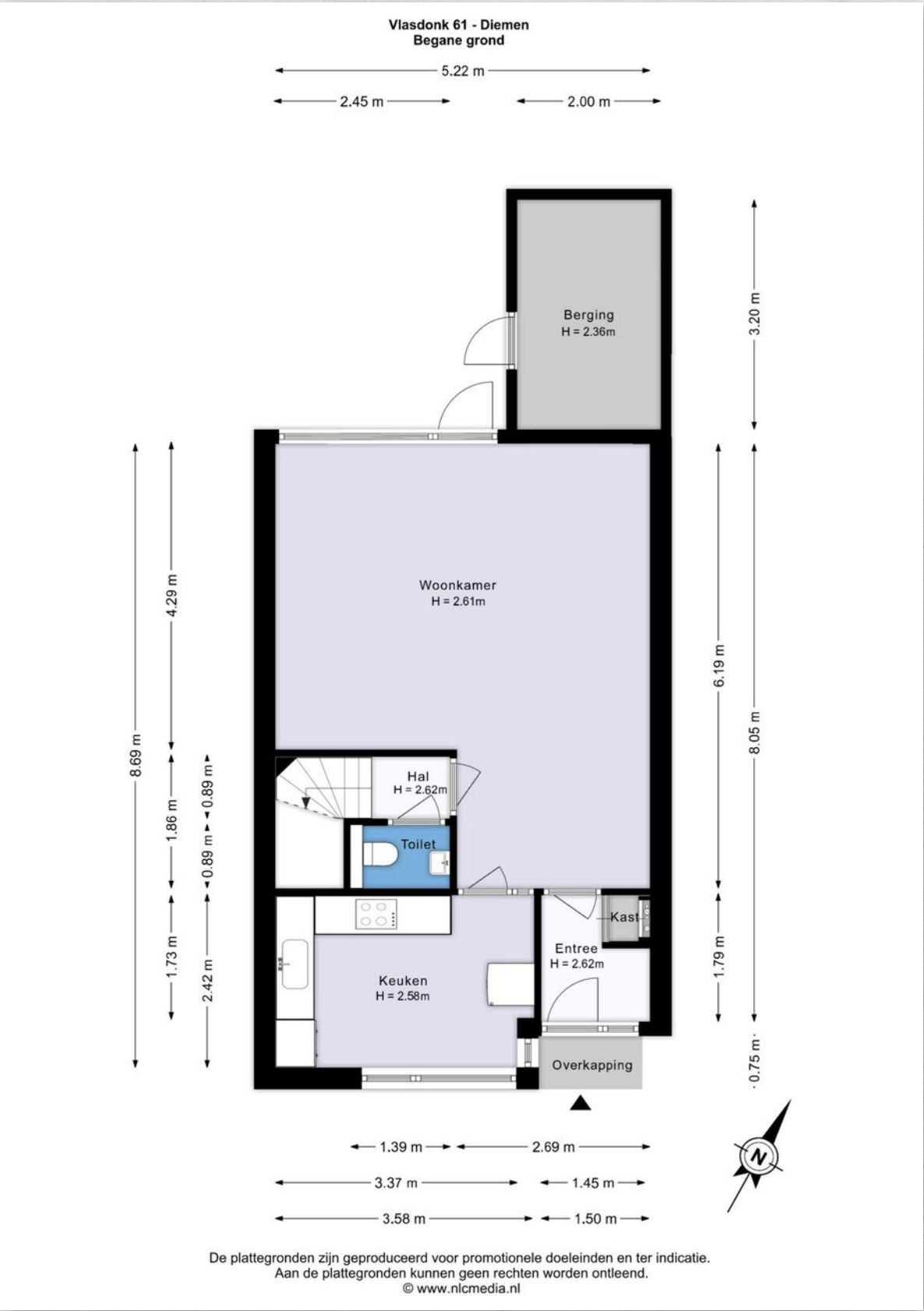
PLATTEGROND



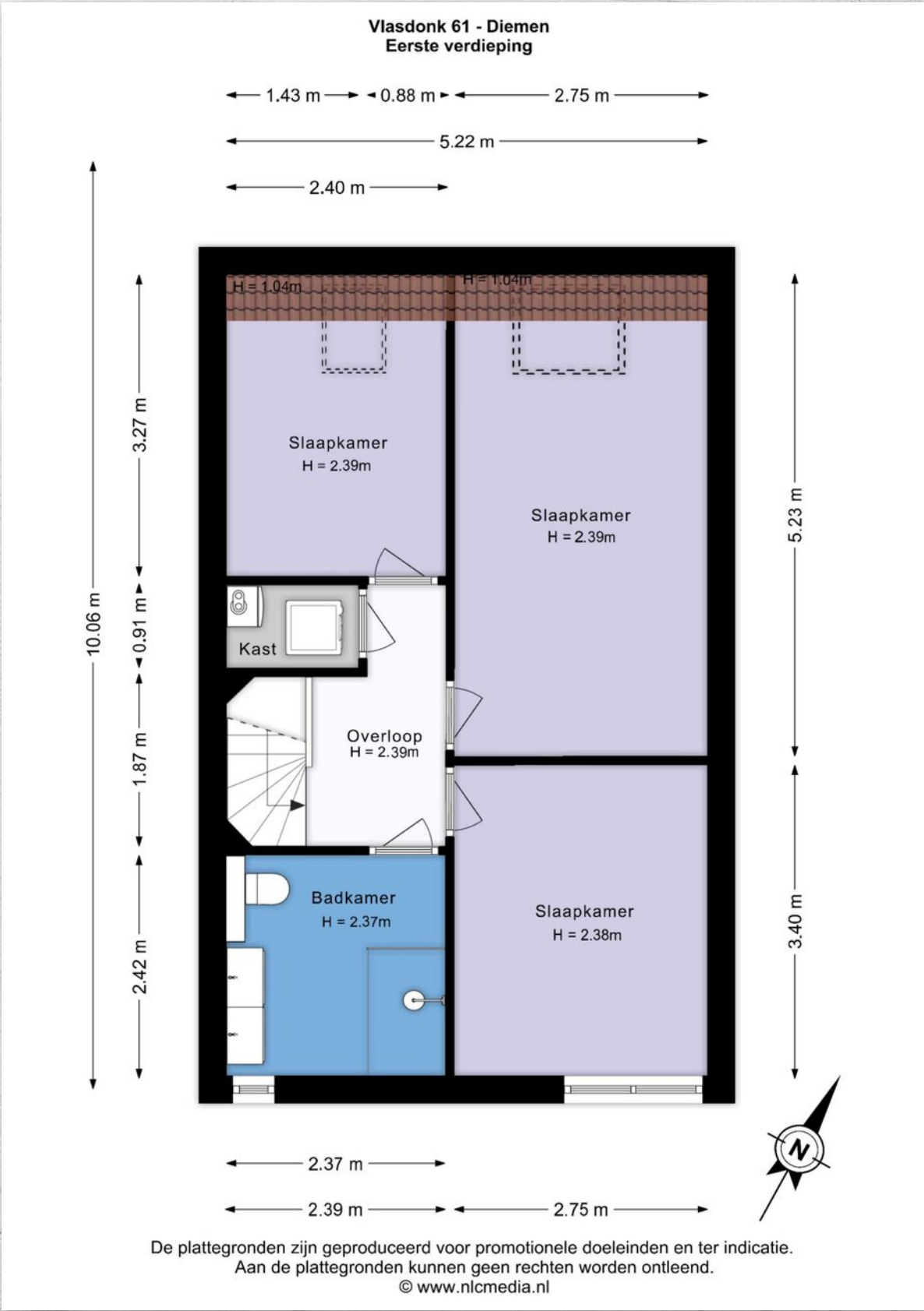
Vlasdonk 61 Diemen



PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
- Staande lamp woonkamer		X	
- verlichting keukenblok	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand grote slaapkamer	X		
- Kasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- veneta raamdecoratie keuken en slaapkamer	X		
- velux verduistering slaapkamers (kleine slaapkamer werkt niet helemaal)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
- Televisiemeubel wit laag	X		
- Hangkasten boven televisie 2x (onderste werkt scharnier niet optimaal)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- plankje	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Horren buitenkant	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Vlasdonk 61 Diemen

In het gezellige en kindvriendelijke Diemen-Zuid staat deze fijne gezinswoning van circa 87 m², met een eigen oprit en een heerlijke achtertuin met vrij uitzicht. De woning ligt op eigen grond en is de afgelopen jaren verduurzaamd met onder andere: kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas, vloerisolatie en 12 zonnepanelen, wat heeft geresulteerd in energielabel A. Daarnaast is er de mogelijkheid om zowel een opbouw (vergunningplicht) als een uitbouw aan de achterzijde van de woning te realiseren, waarmee extra leefruimte kan worden toegevoegd.

Aan de groene rand van Diemen, met Amsterdam letterlijk om de hoek en dicht tegen Watergraafmeer aan, vind je deze leuke gezinswoning Dankzij de ligging in een ruim opgezette woonwijk met veel groen en woonerven, geniet je hiervan rust, privacy én volop ruimte voor opgroeiende kinderen. In de wijk liggen meerdere speelplekken en voor visite is er genoeg gratis parkeergelegenheid. Je wandelt zó naar het winkelcentrum Kruidenhof, diverse basisscholen, kinderdagverblijven, sportclubs én het metro-, NS- en busstation. Allemaal op loopafstand. En met uitvalswegen als de A1, A2, A9 en A10 in de buurt zit je ook met de auto zo in Amsterdam, Utrecht of Almere. Kortom: een toplocatie voor jonge gezinnen die ruimte en gemak zoeken.

Via de voortuin met eigen oprit loop je zo de woning binnen, waar je wordt ontvangen in de entree met tochtportaal en meterkast. Vanuit hier stap je door naar de woonkamer.

De tuingerichte woonkamer voelt licht en prettig aan dankzij de grote raampartijen en de lichte vinyl vloer. Vanuit deze ruimte heb je directe toegang tot de achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne dichte keuken, die in 2023 gedeeltelijk is vernieuwd. Hier vind je een vernieuwd aanrechtblad en diverse inbouwapparaten zoals: een inductiekookplaat, afzuigkap en combimagnetron (allen uit 2023). Daarnaast is er een vaatwasser aanwezig en staat er een losse koelkast met vriezer. Het grote raam geeft tijdens het koken prettig daglicht en een fijne, open sfeer.

Verder is er op deze verdieping een separaat toilet met fonteintje aanwezig.

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, een wasruimte en de badkamer bereikbaar.

Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde en zijn uitgerust met Velux dakramen. Door het plaatsen van een grote dakkapel kun je deze kamers aanzienlijk vergroten. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is licht en prettig in te delen.

De geheel betegelde badkamer is ruim opgezet en voorzien van: een inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, tweede zwevend toilet en een handdoekradiator. Dankzij het raam is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Op de overloop bevindt zich een ingebouwde kast met de aansluiting voor de wasmachine en de opstelling van de cv-ketel.

Achtertuint: De achtertuin ligt op het noordoosten en biedt een prettig vrij uitzicht. Via de achterom loop je direct het aangrenzende plantsoen in, een groene en ruime plek waar kinderen fijn kunnen spelen.

Er is daarnaast een praktische stenen berging aanwezig, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Naast de privéparkeerplaats direct voor de woning is er in de wijk voldoende openbare parkeergelegenheid. In dit gebied geldt een blauwe zone, waarvoor bewoners eenvoudig een parkeeronthefing kunnen aanvragen bij de gemeente Diemen. De kosten hiervoor zijn € 96,- per twee jaar.

- Bijzonderheden
- Woonoppervlakte is 87 m² (conform NEN 2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
 - Gelegen op eigen grond;
 - Energielabel A;
 - Verduurzaamd met kunststof kozijnen voorzien van HR++ glas, 12 zonnepanelen en vloerisolatie;
 - Parkeren op eigen terrein;
 - Mogelijkheid voor het realiseren van een opbouw en een uitbouw wat kan zorgen voor extra woonoppervlakte;
 - Achtertuint met vrij uitzicht en veel privacy;
 - Oplevering in overleg.

Hebben wij jouw interesse ook gewekt? Dan nodigen we je graag uit deze woning eens van binnen te bekijken.

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
- Tonzon vloerisolatie onder huis	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3 houten bakken met olijfbomen (waarvan 1 bak stuk)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- planken aan muur in schuur	X		
- kast in schuur	X		

WONEN IN DIEMEN



Eeuwenlang was Diemen een boerendorp, maar inmiddels is het uitgegroeid tot een stad die alles heeft om heerlijk in te wonen.



Diemen ontleent zijn naam aan het riviertje de 'Diem'. Diemen bestaat uit Diemen-Noord, Zuid en Centrum en is inmiddels uitgebreid met de nieuwbouwwijken de Sniep en Holland Park. Er zijn diverse uitvalswegen in de buurt en verschillende voorzieningen qua openbaar vervoer o.a. trein en tram.

Diemen is zeer kindvriendelijk, met diverse sportfaciliteiten, meerdere winkelcentra (o.a. het Diemerplein) en het Diemerbos in de nabijheid. Zoek je de gezelligheid van terrassen en restaurants? Stap dan op de fiets of pak de tram richting het gezellige Watergraafsmeer of Amsterdam-Centrum!

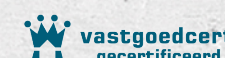
AVT MAKELAARS

VAN HUIS UIT GEDREVEN

Welkom bij AVT Makelaars! Een klein team van creatieve en enthousiaste adviseurs. We hebben ons kantoor bewust klein gehouden, omdat we een persoonlijke aanpak belangrijk vinden. **Altijd betrokken en professioneel!**



Team: Rachel, Daisy, Rogier, Afra, Nicolette, Danny, Michèle en Lisa



Volg ons!

facebook.com/avt.makelaars
instagram.com/avtmakelaars

WELKOM BIJ AVT MAKELAARS

Al vanaf 2004 dé makelaar in Diemen, Amsterdam, Weesp en omgeving! Voor een professionele én persoonlijke aanpak ben je bij AVT Makelaars aan het juiste adres. Wij adviseren, begeleiden en ontzorgen je van A tot Z bij de aan- en verkoop óf verhuur van

jouw woning. En bij het uitvoeren van taxaties. De manier van werken van AVT Makelaars is persoonlijk en betrokken. We zijn gedreven, creatief en gaan graag met veel passie voor jou aan de slag!

JRB HYPOTHEKEN & VERZEKERINGEN



Wil je deze mooie woning kopen en wil je daarvoor een hypotheek afsluiten? Onze erkend hypotheekadviseur John Bijlsma staat voor je klaar om je te helpen aan een persoonlijk hypotheekadvies. Dat is wel zo fijn, aangezien je soms snel moet beslissen of je de woning wilt en kunt kopen. JRB hypotheken & verzekeringen is al jaren financieel specialist en altijd onafhankelijk.

Met een advies van John krijg je dan ook gegarandeerd een realistisch inzicht in je huidige financiële situatie. Zo weet jij waar je aan toe bent en of het mogelijk is om je droomhuis te kopen. Na een (oriënterend) gesprek zet hij jouw wensen en mogelijkheden graag om in een passende hypotheekvorm. Dus wat jouw financiële situatie ook is, JRB weet er wel raad mee!

Hypotheekadvies inplannen? JRB helpt je graag!

Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?

Bel of mail ons of loop gewoon even binnen. De koffie staat klaar!

EXTRA INFORMATIE

De oppervlakte van deze woning is berekend conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, de oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare objecten en/of oude referenties. Met uiterste zorg is de woonoppervlakte berekend en deze wordt zo veel mogelijk ondersteund door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Toch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van een bieding:

- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bidder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper.

Mededelingsplicht verkoper/ onderzoeksplicht

- De verkoper en diens makelaar zal aan de bidder 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur 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 betreffende object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoorhoudende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen.

Bedenktime / schriftelijke vastlegging

- Op het moment dat de koper (zijnde een particulier) (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003, is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koopovereenkomst.

Kosten koper

- Kosten koper (k.k) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.
- Onder de kosten koper vallen o.a. de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de hypotheekakte en eigendomsakte en de kadaster kosten.

Neem contact met ons op!

Vrijblijvende waardebepaling

De meeste woningen zijn in de afgelopen jaren enorm in waarde gestegen! Wat is jouw huis nu waard? **Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende indicatie van je huidige woningwaarde.** Wil je verkopen? Wij helpen je hier graag bij. In een persoonlijk gesprek vertellen we waarmee AVT Makelaars jou van dienst kan zijn.

Wij houden van tevreden klanten! Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,5**



AVT Makelaars

Arent Krijtsstraat 19

1111 AG Diemen

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl