

# HIER WONEN?



Limburghof 15  
1083 AG Amsterdam



**amstelhoven**  
makelaars

# Veel leesplezier

Namens ons team



---

**Odette van Mouwerik**  
NVM-Makelaar /  
Taxateur (RMT)



---

**Stefan Bijlsma**  
NVM-Makelaar  
Register Makelaar  
Wonen (RM)



---

**Michiel Westerhout**  
Assistent-  
Makelaar (A-RMT)



---

**Wessel Bijlsma**  
Vastgoed Adviseur



---

**John Bijlsma**  
Erkend hypotheek-  
adviseur JRB  
hypotheeken &  
verzekeringen

# Hier wonen?

**Limburghof 15**  
1083 AG Amsterdam

**€ 2.250.000 k.k.**

Soort woning  
**villa**

Aantal kamers  
**6**

Eigendom  
**Volle eigendom (geen erfpacht)**

Inhoud  
**996 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1964**

Perceeloppervlak  
**639 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**D**

Woonoppervlak  
**254 m<sup>2</sup>**

Oplevering  
**in overleg**

Buitenruimte  
**30 m<sup>2</sup>**

Overige inpandige ruimte  
**26 m<sup>2</sup>**

**Kenmerken**



## Een boekwerk vol moois.

Met deze brochure heb je een prachtig boekwerk van (misschien wel) jouw droomhuis in handen. Al bladerend ontdek je belangrijke informatie, zoals de indeling, afmetingen en cijfers over de bouw van de woning. Natuurlijk is alles voorzien van prachtige beelden die je laten ervaren alsof je zelf binnen staat. Ben je na deze brochure nog niet uitgekeken? Laat het maar weten, wij staan al klaar om je te helpen! Voor nu: veel lees- en kijkplezier!

## Omschrijving

LIMBURGHOF 15 - RUST, RUIMTE EN EEN FIJNE WOONOMGEVING

Op een prachtige locatie in Amsterdam-Buitenveldert, vlak bij de Amstel, het Amstelpark en het Gelderlandplein, staat deze vrijstaande villa met garage en souterrain. Een huis met karakter, gebouwd in 1964, dat jarenlang met zorg is bewoond. Hier komen ruimte, rust en het gevoel van buiten wonen samen - midden in de stad.

WONEN MET RUIMTE EN VRIJHEID

De villa ligt op een royaal perceel en is omgeven door een groene tuin waar u volop privacy ervaart. Vanuit de woonkamer en de keuken kijkt u uit op het groen van de tuin, waar regelmatig vogels en zelfs fazanten neerstrijken vanuit het nabijgelegen Amstelpark. Op de oprit naast het huis is ruimte voor meerdere auto's - ideaal voor een gezin of voor wie werk en wonen wil combineren.



## INDELING

### Souterrain:

Via de fraaie wenteltrap bereikt u het souterrain met een grote hobbyruimte (nog steeds in gebruik als biljartkamer), een voorraadruimte en een aparte stookruimte met de cv-installatie.

### Begane grond:

De ruime entree geeft toegang tot de hal met de wenteltrap, de woonkamer, de dichte keuken, een toilet en een royale kamer die uitstekend kan dienen als werkkamer, praktijkruimte of speelkamer. Grote ramen brengen het buitenleven naar binnen en geven de woonkamer een lichte, vriendelijke sfeer.

### Eerste verdieping:

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een kastenkamer en twee badkamers. De hoofdslaapkamer heeft toegang tot een zonnig balkon en beschikt over een eigen badkamer. Een tweede badkamer is verbonden met een van de andere slaapkamers.



**"Hier komen  
ruimte, rust en  
het gevoel van  
buiten wonen  
samen!"**

# Omschrijving

## LOCATIE

De Limburghof is een rustige, groene straat met een dorps karakter, maar met de stad binnen handbereik. In enkele minuten wandelt u naar het Amstelpark, de Riekmolen en het Rembrandtbeeld, of verder langs de Amstel richting het Amsterdamse Bos. Voor dagelijkse boodschappen en luxe winkels ligt het Gelderlandplein om de hoek, en ook de Zuidas, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij. Met de auto bent u zo op de ringweg A10, en Schiphol is in vijftien minuten bereikbaar.

## TOT SLOT

Deze woning is met zorg bewoond en biedt volop mogelijkheden voor wie ruimte, rust en een groene omgeving zoekt. Of u nu graag werkt aan huis, een gezin wilt laten opgroeien of gewoon wilt genieten van het buitengevoel in de stad - Limburghof 15 maakt het mogelijk.



#### BIJZONDERHEDEN

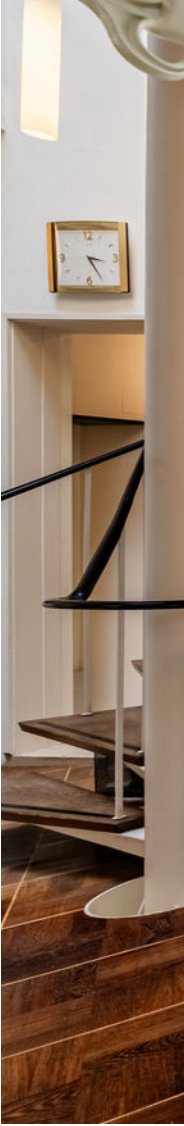
- Vrijstaande villa met garage en souterrain
- Groot perceel met tuin rondom
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Bouwjaar 1964
- Twee badkamers, waarvan een en suite aan de hoofdslaapkamer
- Rustige, groene ligging nabij Amstelpark en Amstel
- Erfpacht: 9 november 2023 t/m 15 april 2038, vaste canon € 724,23
- Erfpacht: vanaf 16 april 2038, regime eeuwigdurende erfpacht: jaarlijkse indexering, Jaarcanon: € 6.773,53 (peiljaar 2025)
- Vaste notaris: Hartman-LMH
- Er zullen een ouderdoms-, niet-bewoners- en asbestclausule worden opgenomen
- Oplevering in overleg



**"De Limburghof is een rustige, groene straat met een dorps karakter!"**









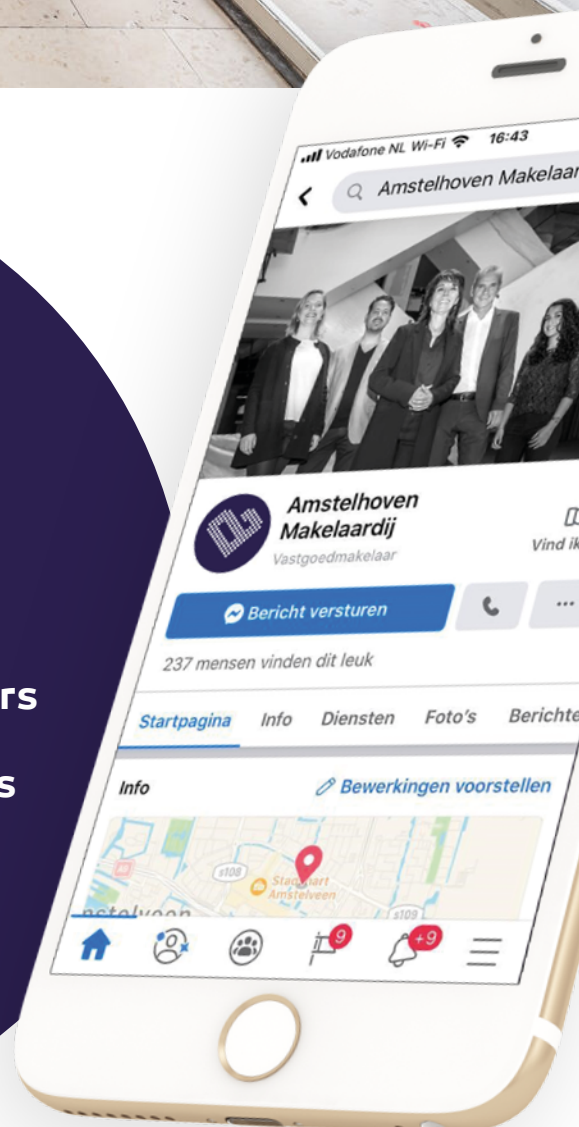
Volg ons op  
social media!



@amstelhovenmakelaars



/amstelhovenmakelaars











# Hypotheekadvies inplannen? JRB helpt je graag!

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 hypotheek & 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!

## Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?

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









### **Wijk/buurt**

Een rustige wijk om in te wonen. De ideale plek voor kinderen om op te groeien.

### **Parkeren**

Betaald parkeren.

### **Openbaar vervoer**

Trein, tram en busverbindingen binnen 5 minuten.

Voorzieningen in de buurt

Supermarkt, speeltuin, bus- en treinstation op loopafstand.

# **Kenmerken omgeving**











# Plattegrond

## Begane grond

Limburghof 15 - Amsterdam  
Begane grond



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

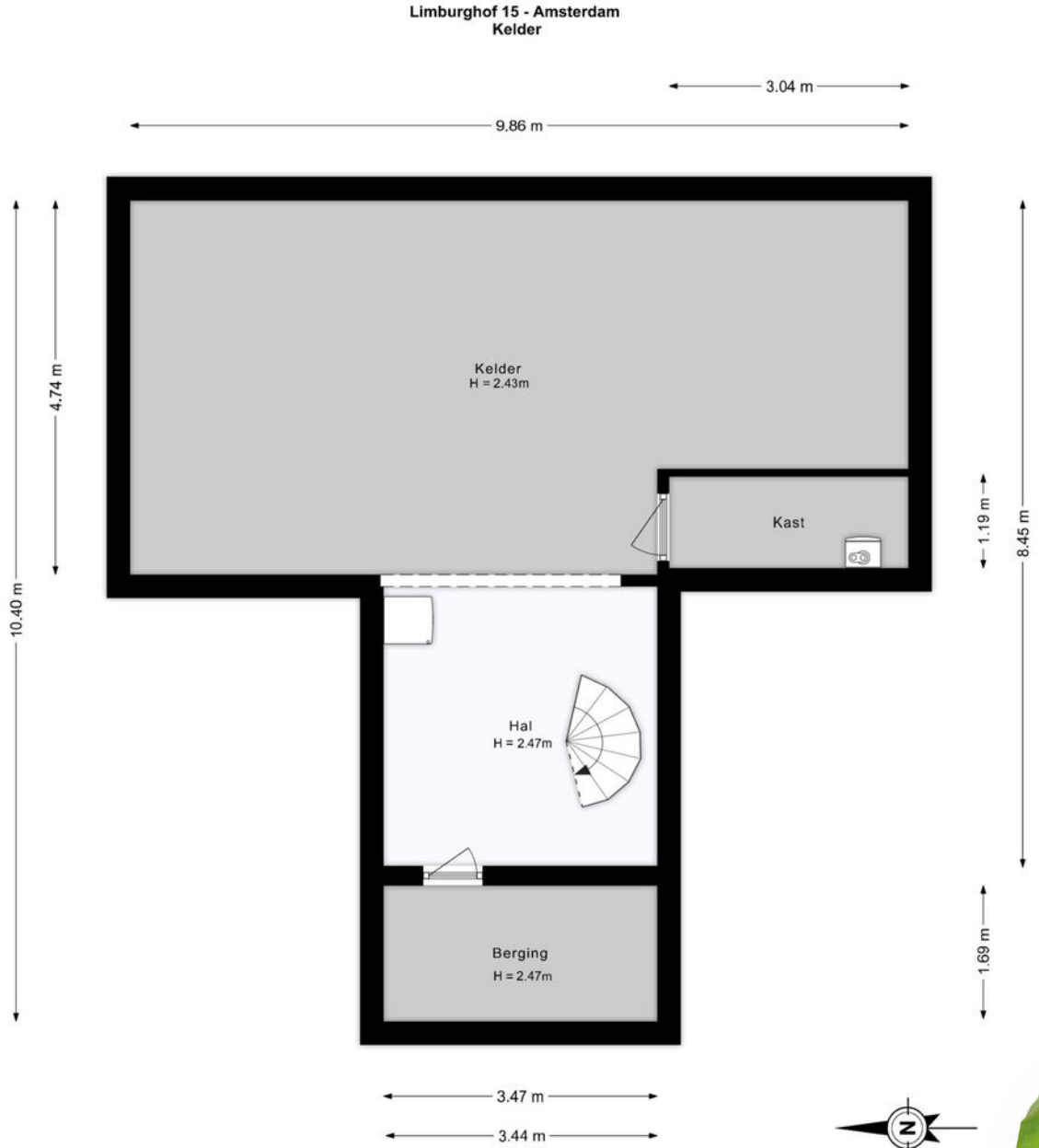


Limburghof 15 - Amsterdam  
Eerste verdieping

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

# Plattegrond

## Kelder



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



### **Clausules koopakte**

Navolgende clausules kunnen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte:

#### **Ouderdomsclausule**

Indien het een oudere woning betreft, zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

#### **Asbestclausule**

Indien het ten tijde van de (ver)bouw van de woning nog gebruikelijk en toegestaan was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken, verklaart de koper hiermee bekend te zijn.

#### **Niet-bewoners clausule**

Het kan zijn dat de verkoper nooit of weinig (bijvoorbeeld niet de laatste 10 jaar) het verkochte zelf heeft gebruikt. Dan kan verkoper derhalve koper niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.

#### **Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter het kan zijn dat in bepaalde situaties vooraf een "projectnotaris" wordt gekozen. Verkoper geeft dan aan dat de afwikkeling van de koop en levering door een vooraf bepaalde notaris wordt gedaan.

#### **Toelichting**

Bespreek de van toepassing zijnde clausules altijd goed met jouw NVM aankoopmakelaar. Als je die niet hebt, zijn we uiteraard bereid om het toe te lichten.

# Interesse in deze woning?

Loop eens bij ons binnen!



## Huis kopen? Wij staan voor je klaar!

Inmiddels weet je al heel wat over dit huis. Is dit de brochure van jouw droomhuis? Dat zou natuurlijk fantastisch zijn!

Merk je tijdens het bladeren dat dit toch niet jouw huis is? Geen probleem! Ons aanbod is groter dan dit. We denken daarom graag met je mee en onderzoeken graag de mogelijkheden en welk huis het beste bij jou past. Benieuwd wat we nog meer voor je kunnen doen?

## Waarom je voor Amstelhoven Makelaars kiest?

Omdat wij altijd bereikbaar zijn, met je meedenken, de markt kennen en vol passie en motivatie voor jou klaarstaan! We willen tenslotte dat jij de plek vindt waar jij je helemaal thuis voelt. Hoe we daarvoor zorgen? Vooral dankzij korte lijntjes, flexibiliteit, bakken aan ervaring

en een woningmarkt die voor ons geen geheimen meer kent. Dat is namelijk wat je krijgt bij Amstelhoven. Uiteraard helpen we jou om een huis te kopen of verkopen. Natuurlijk snappen we dat je deze brochure bekijkt omdat je dit huis op het oog hebt, maar misschien kunnen we nog wel meer voor jou betekenen. We helpen je namelijk ook graag bij de verkoop van je huidige woning of geven advies over de financiering van je nieuwe huis. Lees dus gerust even door, want ook hiervoor moet je bij ons zijn!

## Huis kopen

Denk je aan een makelaar, dan denk je aan huizen kopen. Alleen, een huis vind je niet zomaar. Daarom laten we je even weten dat wij graag een passend huis voor je zoeken, jou veel moeite en geld besparen en de gehele afhandeling regelen. We nemen je al het werk uit handen.

## Interesse in deze woning?

Loop eens bij ons binnen!



## Huis verkopen

Een nieuw huis kopen betekent vaak het huidige verkopen. Daar helpen we maar wat graag bij en ontwikkelen een sterke verkoopstrategie. Het resultaat? De beste promotie met schitterende foto's en scherpe teksten. Dat alles vind je dan weer terug op Funda, social media en in zo'n mooie brochure als deze.

## Huis financieren

De financiële weg lijkt soms een doolhof, maar is erg belangrijk! Daarom hebben wij nauw contact met de hypotheekspecialisten van JRB hypotheek & verzekeringen. Zij banen de weg en helpen jou aan een passende hypotheek!

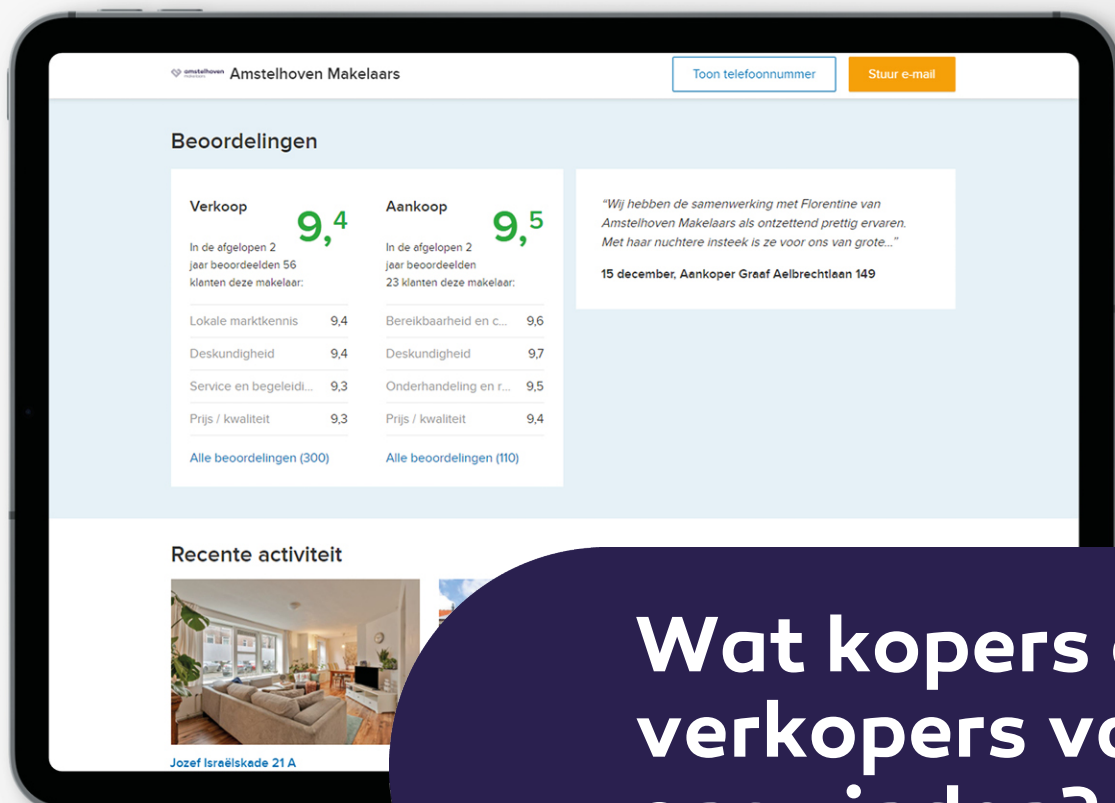
## Huis taxeren

Een taxatie is een belangrijk onderdeel in het (ver)koop-proces. Daarom helpen wij je graag met een gevalideerde taxatie. En officieel is het: veel hypotheekverstrekkers (en andere instellingen) vragen om zo'n taxatierapport.

## Zorgeloos van a tot z

Wij zorgen ervoor dat het jou aan niets ontbreekt. We regelen alles voor je en begeleiden jou tijdens het hele proces. Leg je iets bij ons neer, dan regelen wij dat. Heb je een vraag, dan krijg je antwoord. We helpen je altijd!

Genoeg redenen om voor ons te kiezen, toch?



# Wat kopers en verkopers van ons vinden?

Je leest het op [funda.nl](https://funda.nl)

**Verantwoording**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit huis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Details**

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

**Koopakte**

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door de koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van vijf kilometer van het te koop staande huis.

**Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke

inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

**Meetinstructie**

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 verschillende gebruiksoppervlakten. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



### **Huis (ver)kopen?**

Amstelhoven makelaars  
helpt graag!

Dorpsstraat 31  
1182 JA Amstelveen

**T** 020 643 55 88

**E** [info@amstelhoven.nl](mailto:info@amstelhoven.nl)

[amstelhoven.nl](http://amstelhoven.nl)

