

# Oudaen 15 **Amsterdam**



# Over ons

Leuk kennis met je gemaakt te hebben. Ons familiebedrijf bestaat inmiddels al 100 jaar. En net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Wij leren jou graag goed kennen om zo tot het beste resultaat te komen. In deze brochure leggen wij graag uit wat wij voor jou kunnen doen, voel je vrij om te bellen als je vragen hebt.

## Onze mensen



**Kasper Goris**  
Kantoor directeur RM RT



**Gordon Vos**  
Nieuwbouw manager



**Denzel Strok**  
Nieuwbouw adviseur



**Cynthia Tiesen**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker



**Stanley Owusu**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker.



**Nicky Gibbs**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker nieuwbouw

## Onze resultaten

**9,6**

Gemiddeld reviewcijfer

**262**

Huizen verkocht afgelopen jaar



## Blijde klanten

Wij kunnen wel zeggen dat wij vakidioten zijn, maar onze klanten kunnen dat nog beter. Gemiddeld krijgen wij het cijfer 9,6 en daar zijn wij trots op.



## Al 100 jaar ervaring

Al 100 jaar begeleiden wij mensen naar een nieuwe plek. Dat is echt veel kennis en ervaring waar jij op kan bouwen.



## Marketing

Hiermee maken wij het verschil, alleen je huis op Funda zetten is niet meer genoeg. Wij werken met de beste fotografen, doeltreffende social media campagnes en volgen onze klanten op met marketing automation. Helemaal van nu. Zo verkopen wij jouw huis beter.



## Makelen is mensenwerk

Een van de ankers in je leven is het hebben van een woonplek, het is daarom niet heel gek dat het kopen van een huis en verhuizen veel stress met zich meebrengt. Bij FRIS vinden wij het belangrijk je te ontzorgen en je goed te begeleiden in het proces, op die manier maken wij van het kopen van een huis weer een bijzonder moment.



## Oog voor resultaat

Ga jij voor de hoogste opbrengst of de snelste verkoop? Wij verliezen het resultaat niet uit het oog en verdienen onszelf daarmee weer terug bij de verkoop van jouw huis.

## Woning Algemeen

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Soort woning:        | Eengezinswoning              |
| Type woning:         | Tussenwoning                 |
| Perceel oppervlakte: | 106 m <sup>2</sup>           |
| Woon oppervlakte:    | 162 m <sup>2</sup>           |
| Inhoud:              | 599 m <sup>3</sup>           |
| Aantal woonlagen:    | 3                            |
| Bouwjaar:            | 1961                         |
| Isolatie:            | Dakisolatie                  |
| Energie label:       | C                            |
| Ligging:             | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Aantal kamers:       | 5                            |
| Aantal slaapkamers:  | 4                            |
| Eigendomssituatie:   | Eigendom belast met erfpacht |
| Voorzieningen:       | Natuurlijke ventilatie       |

# Kenmerken

## Overdracht

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Vraagprijs:</b>  | € 985.000 k.k. |
| <b>Bouwvorm:</b>    | Bestaande bouw |
| <b>Aanvaarding:</b> | In overleg     |

## Dak, verwarming

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| <b>Dak type:</b>          | Plat dak |
| <b>Verwarming:</b>        | Cv ketel |
| <b>Warm water:</b>        | Cv ketel |
| <b>Bouwjaar CV ketel:</b> | 2024     |

## Tuin, balkon, parkeren

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| <b>Tuin</b>     | Achtertuint |
| <b>Ligging:</b> | Zuiden      |
| <b>Berging:</b> | Inpandig    |

# Omschrijving

Op zoek naar een ruim familiehuis in een rustige en kindvriendelijke buurt van Amsterdam? Wil je wonen in een groene omgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik? Hecht je veel waarde aan ruimte, licht en een zonnige tuin op het Zuiden? Dan is Oudaen 15 precies wat je zoekt!

Echte kenmerken van Oudaen 15:

- Royale tuin op het zonnige zuiden;
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's;
- Direct grenzend aan groenvoorziening en speeltuin;
- Rustige straat in een kindvriendelijke buurt;
- Alle voorzieningen binnen handbereik;

Is Oudaen 15 echt wat voor je?

In combinatie met de foto's geven we je hieronder alvast een beknopte indruk van deze fijne gezinswoning!

Wonen aan de Oudaen 15 betekent wonen in een rustige, groene straat met de stad binnen handbereik. De buurt kenmerkt zich door brede lanen, veel openbaar groen en een ontspannen sfeer ideaal voor wie comfortabel wil wonen zonder de dynamiek van Amsterdam te missen. Op korte afstand vind je diverse winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden, waardoor dagelijkse boodschappen en een spontaan koffiemoment altijd dichtbij zijn. Ook zijn er meerdere sportfaciliteiten, speeltuinen en parken in de buurt, wat de wijk bijzonder geschikt maakt voor zowel gezinnen als actieve stadsbewoners. De bereikbaarheid is uitstekend: openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand en met de fiets ben je binnen korte tijd in de binnenstad. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de Ring A10 gemakkelijk bereikbaar, wat reizen van en naar de stad eenvoudig maakt. Kortom, de omgeving van Oudaen 15 biedt het beste van twee werelden: rust, ruimte en groen, gecombineerd met alle voordelen van het leven in Amsterdam.

Indeling:

Begane grond:

Entree met bergkast en bijkeuken. Hal met toilet, toegang tot de inpandige garage en 1 slaapkamer. Slaapkamers hebben toegang tot de fraai aangelegde tuin op het zuiden. Ideaal voor praktijk/kantoor aan huis, gastenverblijf of extra speelkamer.

# Omschrijving

1e verdieping:

Een lichte, zeer goed bemeten woonkamer met grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en biedt veel opbergruimte. Een heerlijk leefgedeelte met uitzicht op de groene omgeving.

2e verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, waaronder een riante master bedroom. Twee slaapkamers die je kunt gebruiken als kinderkamers of studieruimtes. De nette badkamer is uitgerust met een inloopdouche, bad en wastafel. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet.

Bijzonderheden:

- Energielabel C;
- Bouwjaar CV Ketel 2024;
- Fraai gezinshuis in een rustige, kindvriendelijke wijk;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- 2 Parkeervergunningen;
- Geen zelf bewoningsclausule, asbest- en ouderdomsclausule van toepassing;
- Oplevering in overleg;

Een rondleiding plannen?

Bel of mail ons, wij laten je dit fijne huis graag van binnen zien!

# Description

Looking for a spacious family home in a quiet and child-friendly neighbourhood in Amsterdam? Would you like to live in a green environment, with all amenities within easy reach? Do you value space, light and a sunny south-facing garden? Then Oudaen 15 is exactly what you are looking for!

Key features of Oudaen 15:

- Spacious south-facing garden;
- Parking on site for several cars;
- Directly adjacent to green space and playground;
- Quiet street in a child-friendly neighbourhood;
- All amenities within easy reach;

Is Oudaen 15 really for you?

In combination with the photos, we give you a brief impression of this lovely family home below!

Living at Oudaen 15 means living in a quiet, green street with the city within easy reach. The neighbourhood is characterised by wide avenues, lots of public green spaces and a relaxed atmosphere, ideal for those who want to live comfortably without missing out on the dynamism of Amsterdam. A short distance away, you will find various shops, supermarkets and cosy restaurants and cafés, so daily shopping and a spontaneous coffee break are always close by. There are also several sports facilities, playgrounds and parks in the neighbourhood, making it particularly suitable for both families and active city dwellers. Accessibility is excellent: public transport is within walking distance and the city centre is just a short bike ride away. In addition, the roads leading to the A10 ring road are easily accessible, making travel to and from the city a breeze. In short, the area around Oudaen 15 offers the best of both worlds: peace, space and greenery, combined with all the advantages of living in Amsterdam.

Layout:

Ground floor:

Entrance hall with storage cupboard and utility room. Hallway with toilet, access to the indoor garage and 1 bedroom. Bedrooms have access to the beautifully landscaped south-facing garden. Ideal for a home office, guest accommodation or extra playroom.

# Description

## First floor:

A bright, very well-sized living room with large windows at both the front and rear. The kitchen is equipped with various built-in appliances and offers plenty of storage space. A lovely living area with a view of the green surroundings.

## 2nd floor:

Landing with access to three bedrooms, including a spacious master bedroom. Two bedrooms that can be used as children's rooms or study rooms. The neat bathroom is equipped with a walk-in shower, bath and washbasin. There is a separate toilet on the landing.

## Details:

- Energy label C;
- Central heating boiler built in 2024;
- Beautiful family home in a quiet, child-friendly neighbourhood;
- Leasehold has been bought off in perpetuity;
- 2 parking permits;
- No owner-occupancy clause, asbestos and age clauses apply;
- Delivery in consultation;

Would you like to schedule a viewing?

Call or email us, we would be happy to show you this lovely house!





# Foto's



# Foto's



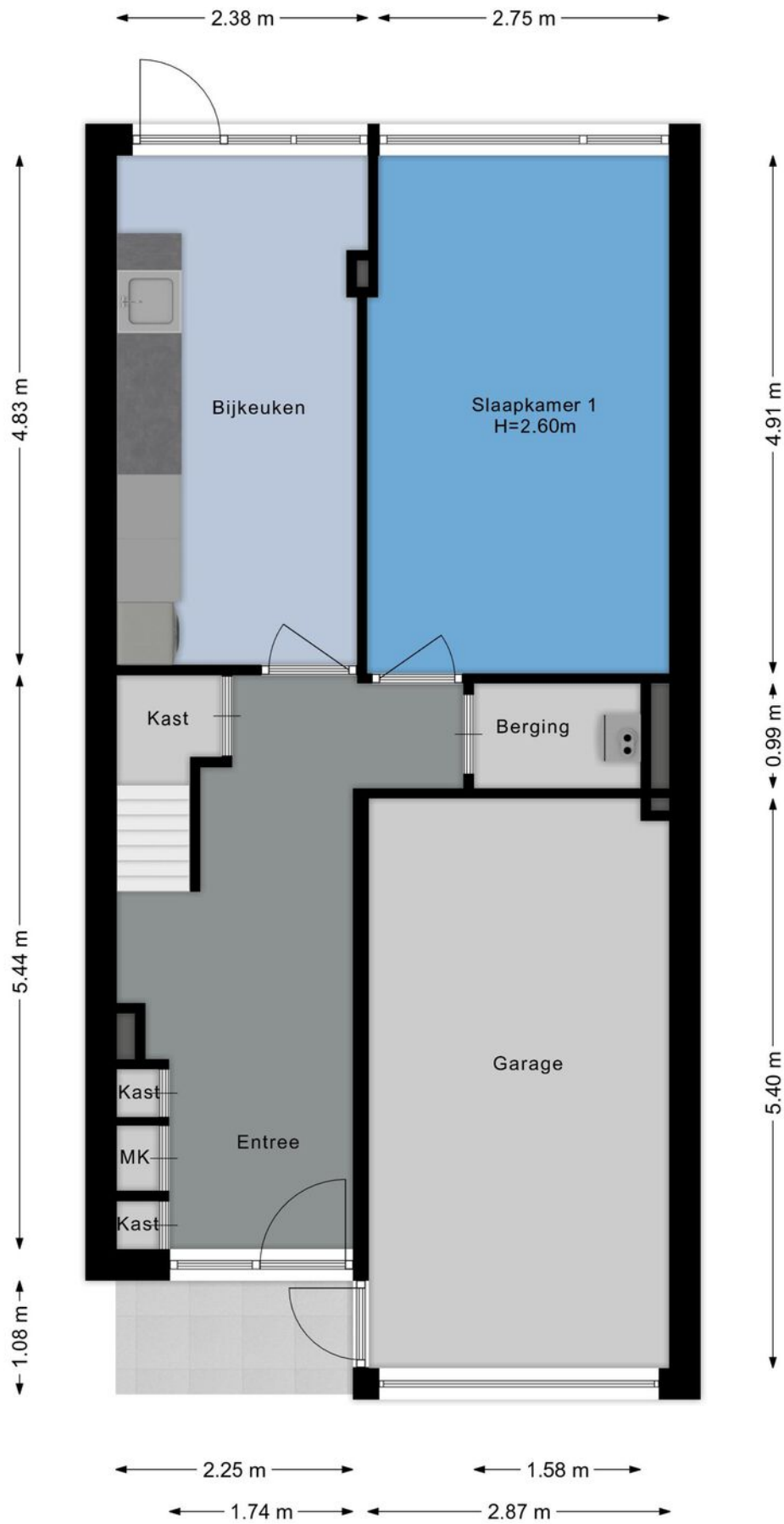
# Foto's



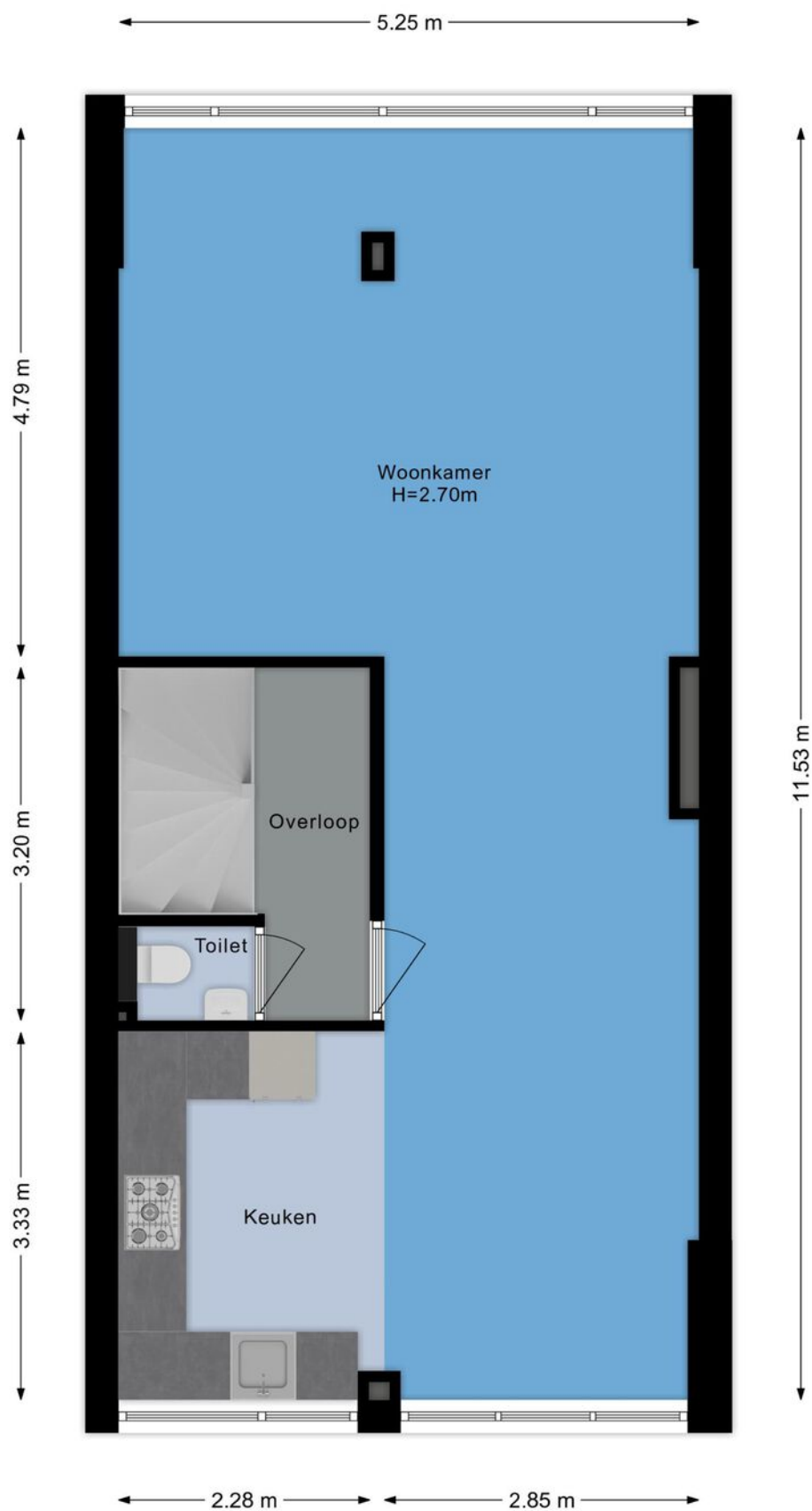




# Plattegronden



# Plattegronden

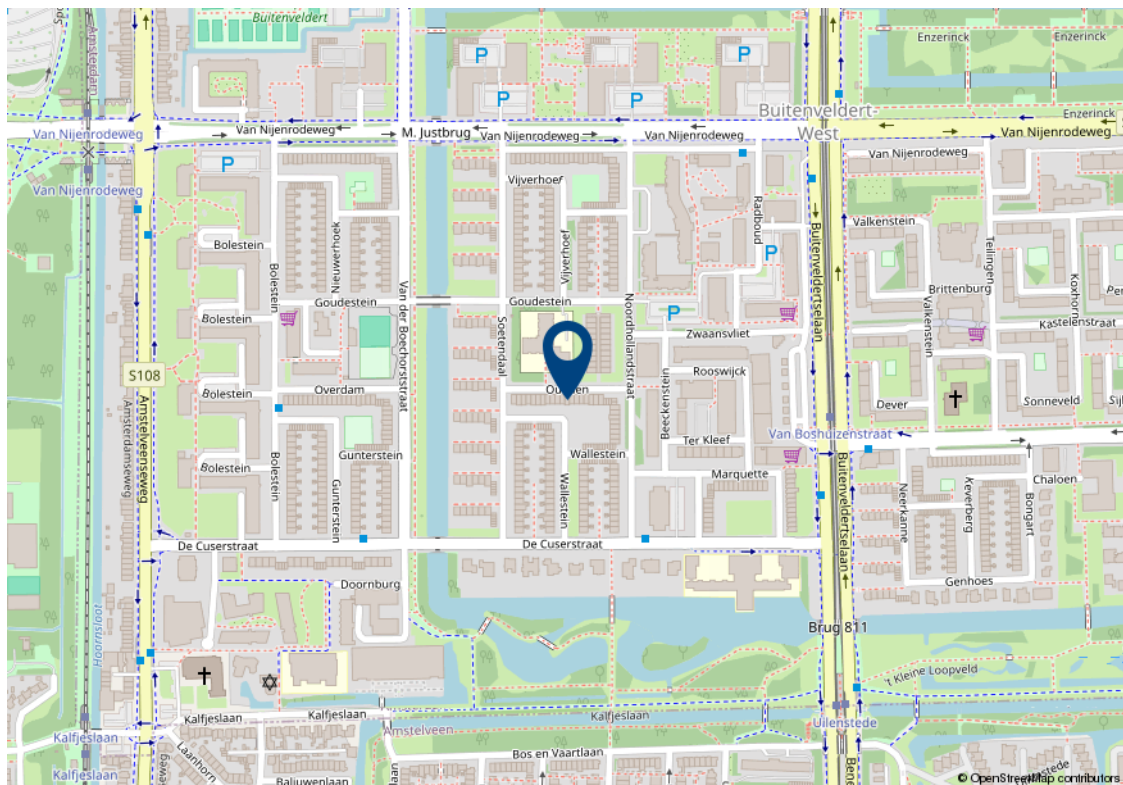
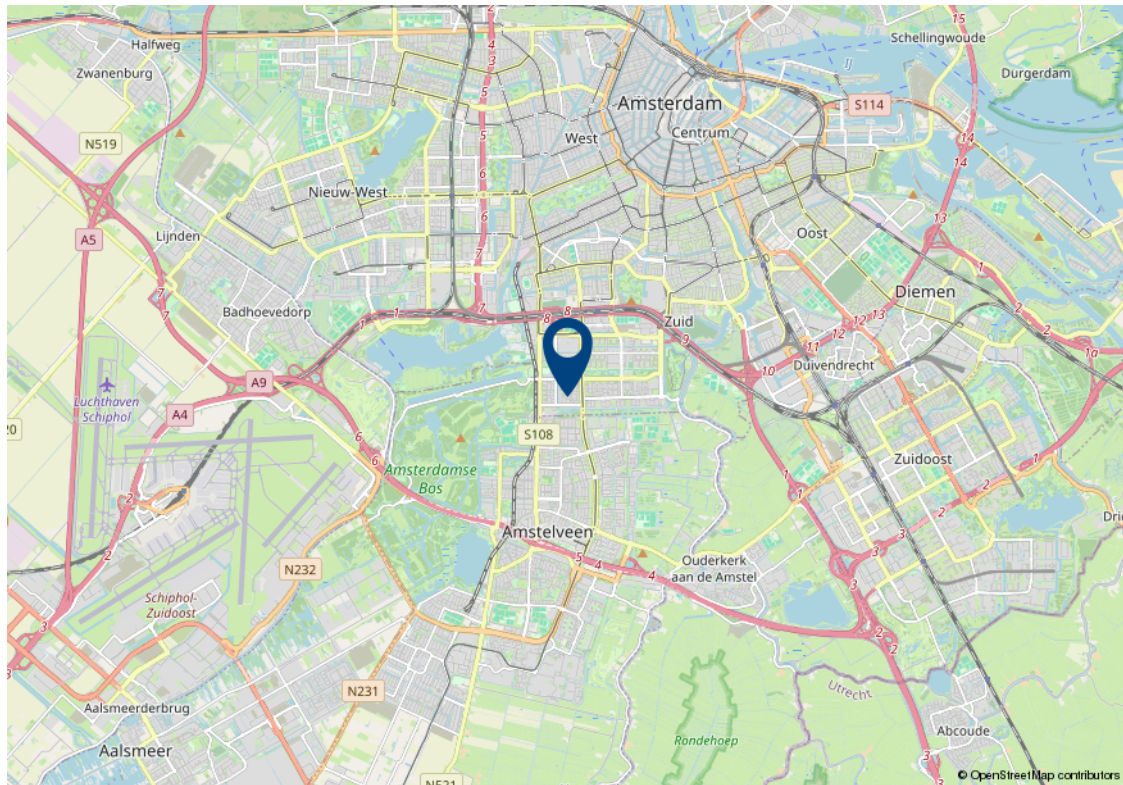


# Plattegronden





# Kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving                         | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|--------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Woning - Interieur</b>            |               |          |                        |
| Inbouwspots/dimmers                  | ✓             |          |                        |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers |               | ✓        |                        |
| Losse (hang)lampen                   |               | ✓        |                        |
| Gordijnrails                         | ✓             |          |                        |
| Gordijnen                            | ✓             |          |                        |
| Overgordijnen                        | ✓             |          |                        |
| Vitrages                             | ✓             |          |                        |
| Rolgordijnen                         | ✓             |          |                        |
| Lamellen                             | ✓             |          |                        |
| Jaloezieen                           | ✓             |          |                        |
| (Losse) horren/rolhorren             | ✓             |          |                        |
| Vloerbedekking                       | ✓             |          |                        |
| Parketvloer                          | ✓             |          |                        |
| Houten vloer(delen)                  | ✓             |          |                        |
| Laminaat                             | ✓             |          |                        |
| Plavuizen                            | ✓             |          |                        |
| <b>Woning - Keuken</b>               |               |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | ✓             |          |                        |
| Kookplaat                            | ✓             |          |                        |
| (Gas) fornuis                        | ✓             |          |                        |
| Afzuigkap                            | ✓             |          |                        |
| Magnetron                            | ✓             |          |                        |
| Oven                                 | ✓             |          |                        |
| Combi-oven/combimagnetron            | ✓             |          |                        |
| Koel-vriescombinatie                 |               | ✓        |                        |
| Vaatwasser                           | ✓             |          |                        |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>       |               |          |                        |
| Toilet                               | ✓             |          |                        |
| Toiletrolhouder                      | ✓             |          |                        |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| Toiletborstel(houder)                                              | ✓             |          |                        |
| Fontein                                                            | ✓             |          |                        |
| Ligbad                                                             | ✓             |          |                        |
| Douche (cabine/scherf)                                             | ✓             |          |                        |
| Wastafel                                                           | ✓             |          |                        |
| Wastafelmeubel                                                     | ✓             |          |                        |
| Badkamer Toilet                                                    | ✓             |          |                        |
| Badkamer Toilethouder                                              | ✓             |          |                        |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     | ✓             |          |                        |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |                        |
| (Voordeur)bel                                                      | ✓             |          |                        |
| Alarminstallatie                                                   | ✓             |          |                        |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | ✓             |          |                        |
| Rookmelders                                                        | ✓             |          |                        |
| (Klok)thermostaat                                                  | ✓             |          |                        |
| CV-installatie                                                     | ✓             |          |                        |
| Zonwering buiten                                                   | ✓             |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | ✓             |          |                        |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |                        |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | ✓             |          |                        |
| Beplanting                                                         | ✓             |          |                        |
| (Sier)hek                                                          | ✓             |          |                        |
| Vlaggenmast(houder)                                                | ✓             |          |                        |

# Algemene verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een MVA koopakte volgens het laatste model. De notaris maakt de koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woningte laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## 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 de meting.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

## Asbestclausule

Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.

# Jouw droomhuis aankopen met FRIS



Een aankoopmakelaar van FRIS als partner bij de aankoop van jouw droomhuis is niet alleen een gerustellende gedachte maar bespaart je ook geld, tijd en zorgen.

Wij helpen je bij jouw zoektocht en bij ons beschik je net een stapje eerder over het nieuwe woningaanbod. Makelaars wisselen het woningaanbod met elkaar uit voordat het op de markt komt. Via onze online tools heb jij

Bovendien bieden wij advies over de waarde van het huis, hebben wij kennis van de markt en weten we door slim te onderhandelen onszelf al gauw weer terug te verdienen. Wij geven je advies over de bouwkundige staat van het huis en de juridische zaken. Dankzij de kleinschaligheid van ons kantoor communiceer je altijd rechtstreeks met één van ons. Deel je woonwensen met ons zodat jouw droomhuis weer een stapje dichterbij komt.

Het contact met Kasper Goris van Fris Woningmakelaars liep vanaf het begin uitstekend. Hij en zijn team hebben mij uitstekend geholpen met de verkoop van mijn huis. Een dikke tien voor deze makelaar! Ik kan dit kantoor van harte aanbevelen!

**Mevr. Themmen**

Keverberg 62 te Amsterdam



#### **Amsterdam**

Buitenveldertselaan 42  
1081 AA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 15  
amsterdam@fris.nl

#### **Zaandam**

Westzijde 83  
1506 GA Zaandam  
+31(0)75 - 655 50 90  
zaandam@fris.nl

#### **Hoofdkantoor**

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 00  
info@fris.nl