

Aristide Briandstraat 35 Diemen

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 725.000 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	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	130 m²
Perceeloppervlakte	137 m²
Inhoud	437 m³
Bouwjaar	1972
Tuinoppervlakte	69 m²
Energielabel	B
Verwarming	c.v. ketel
Isolatie	dubbel glas

DE VERKOPER VERTELT

Wij hebben ruim 23 jaar met veel plezier in deze woning en in deze buurt gewoond. Onze kinderen zijn hier opgegroeid en nu onze jongste ook het huis uitgaat hebben wij dit grote huis niet meer nodig en gaan wij kleiner wonen. Wij wensen de nieuwe bewoners net zoveel woonplezier als wij hier hebben gehad.

KIJK EENS BINNEN



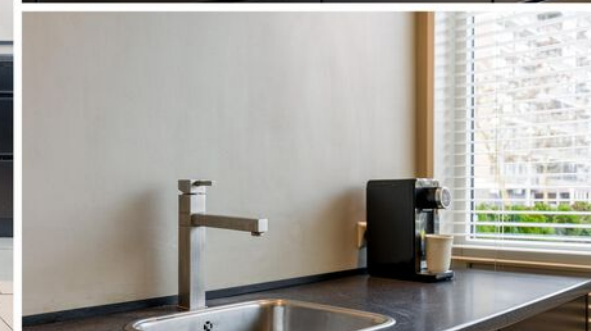
INDELING

Via de voortuin betreed je de woning in de hal, met toegang tot het toilet, de meterkast, de trap en de woonkeuken. Vanuit de hal loop je via de open keuken met een gezellig eetgedeelte door naar de ruime, lichte woonkamer, waar grote ramen en openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De vaste trap leidt naar de tweede verdieping met een ruime overloop en een volwaardige vierde slaapkamer, waardoor de woning verrassend veel leefruimte biedt.





DE KEUKEN



Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime en moderne woonkeuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfspots gaskookplaat, een separate plintboiler, vaatwasser, koelkast, separate vriezer en een combi-magnetron van Pelgrim.

Aan de voorzijde van zowel de begane grond als de eerste verdieping is de woning voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas.

DE TUIN



DE EERSTE VERDIEPING



Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste schuifkast. De kleinere slaapkamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als walk-in closet, maar is ook geschikt als slaap- of werkkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich nog een volwaardige slaapkamer. De badkamer is vergroot en functioneel ingericht, zij het enigszins gedateerd. Deze beschikt over een douchecabine, een ligbad, een tweede toilet en een wastafelmeubel.

DE BADKAMER



DE TWEEDE VERDIEPING



De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en komt uit op een ruime overloop met de opstelling van de Intergas HR cv-ketel uit 2018, de wasmachine- en drogeraansluiting en een vernieuwd dakraam. In 2024 is deze gehele verdieping opnieuw ingedeeld, waarbij het dak aan de binnenzijde opnieuw is geïsoleerd.

De verdieping is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde, geplaatst in 2003. Hierdoor is het mogelijk om hier twee slaapkamers te realiseren; momenteel is er één ruime slaapkamer met een eigen wastafelmeubel.

DE OMGEVING





KADASTER & LOCATIE

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aristide Briandst 35

12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Diemen
Sectie A
Perceel 2875

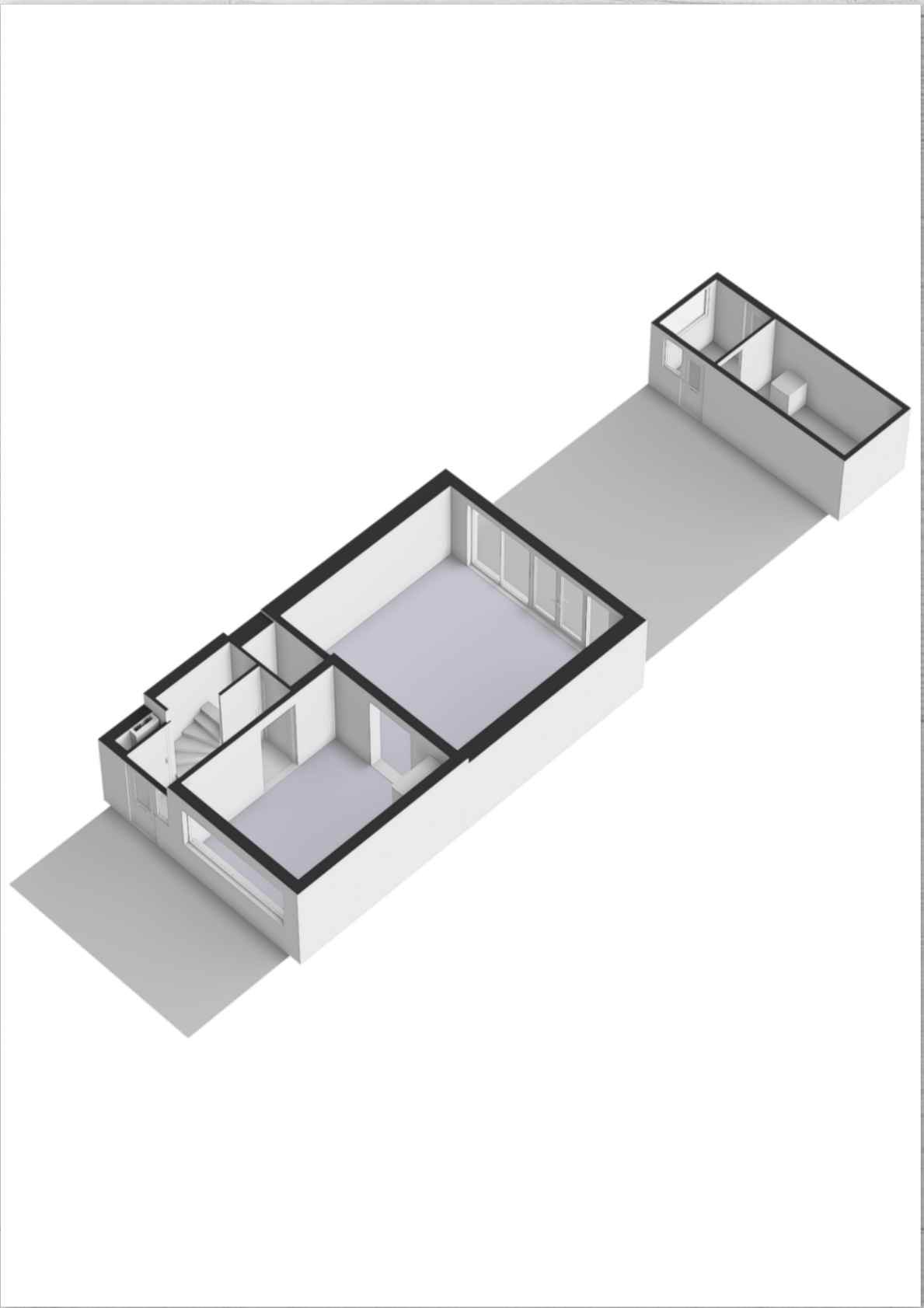
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Aristide Briandstraat 35 Diemen

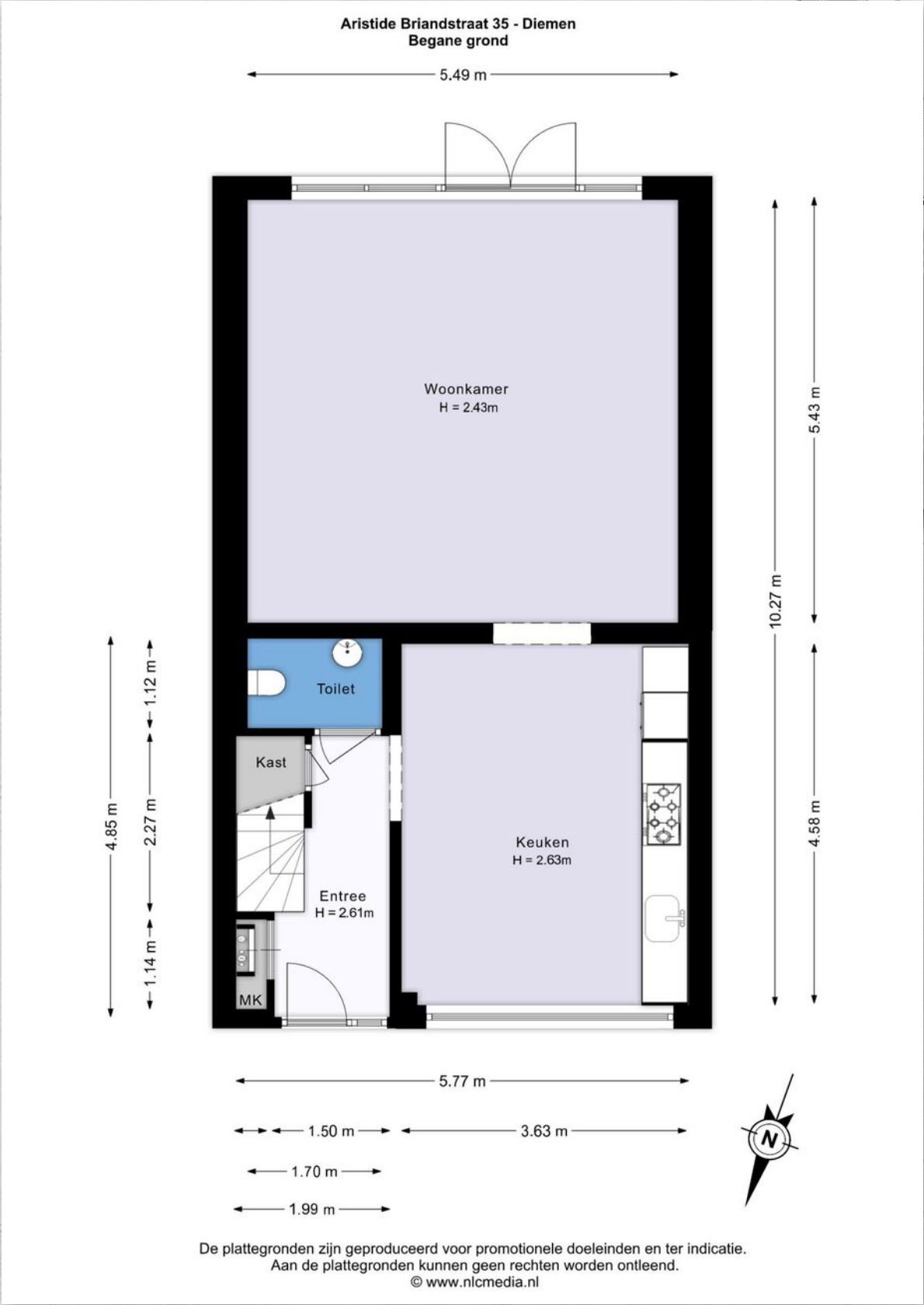
PLATTEGROND



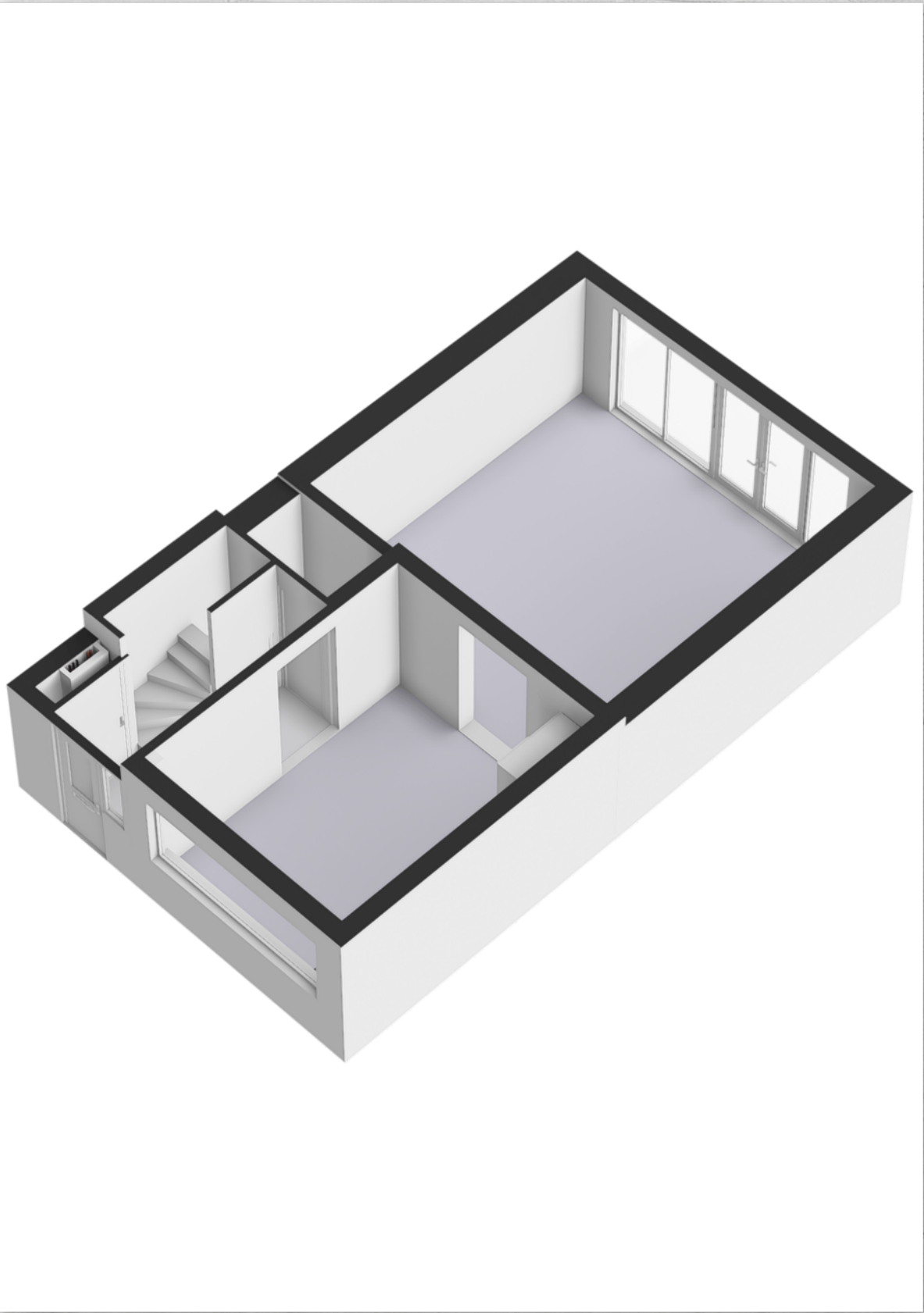
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

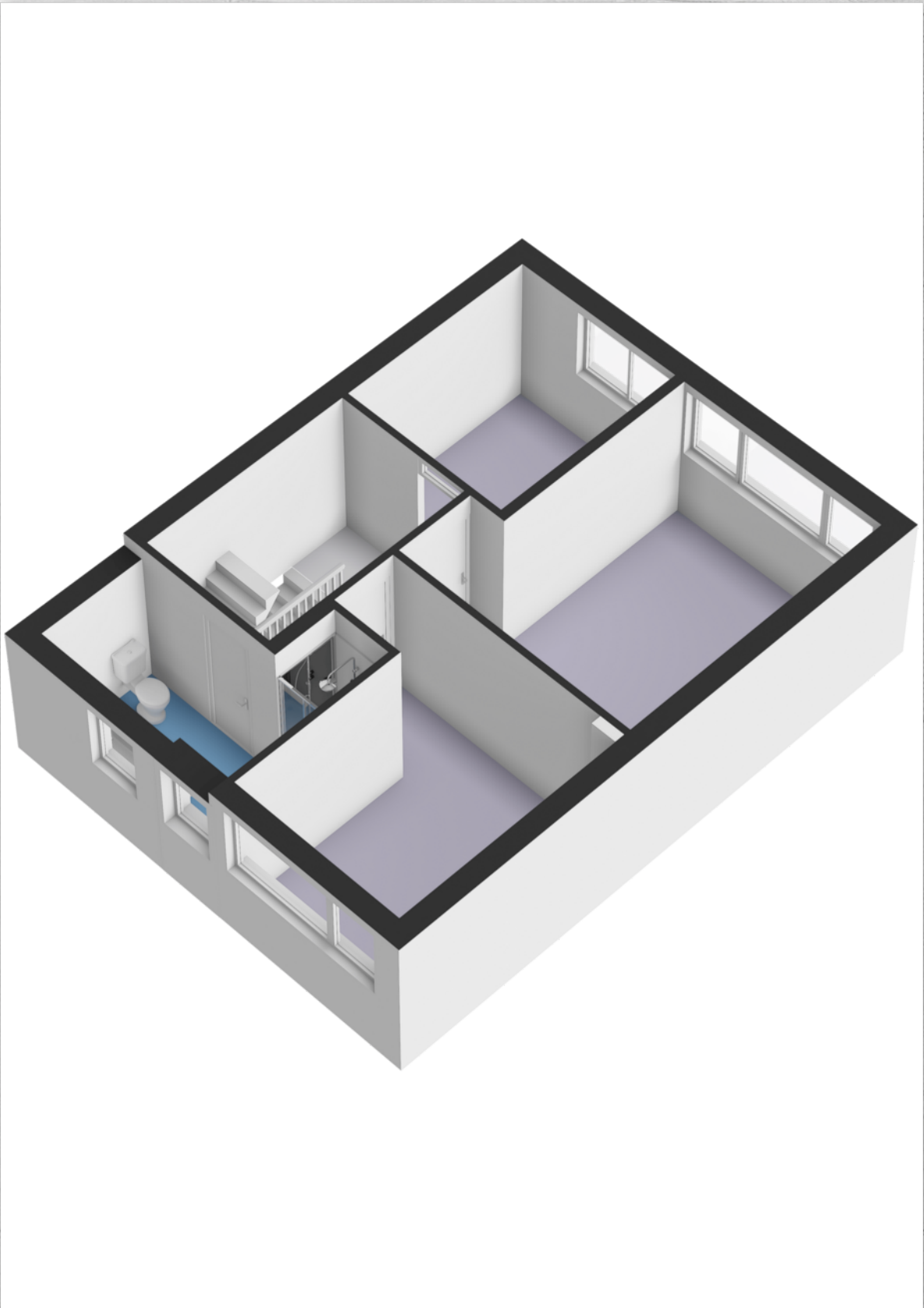


PLATTEGROND

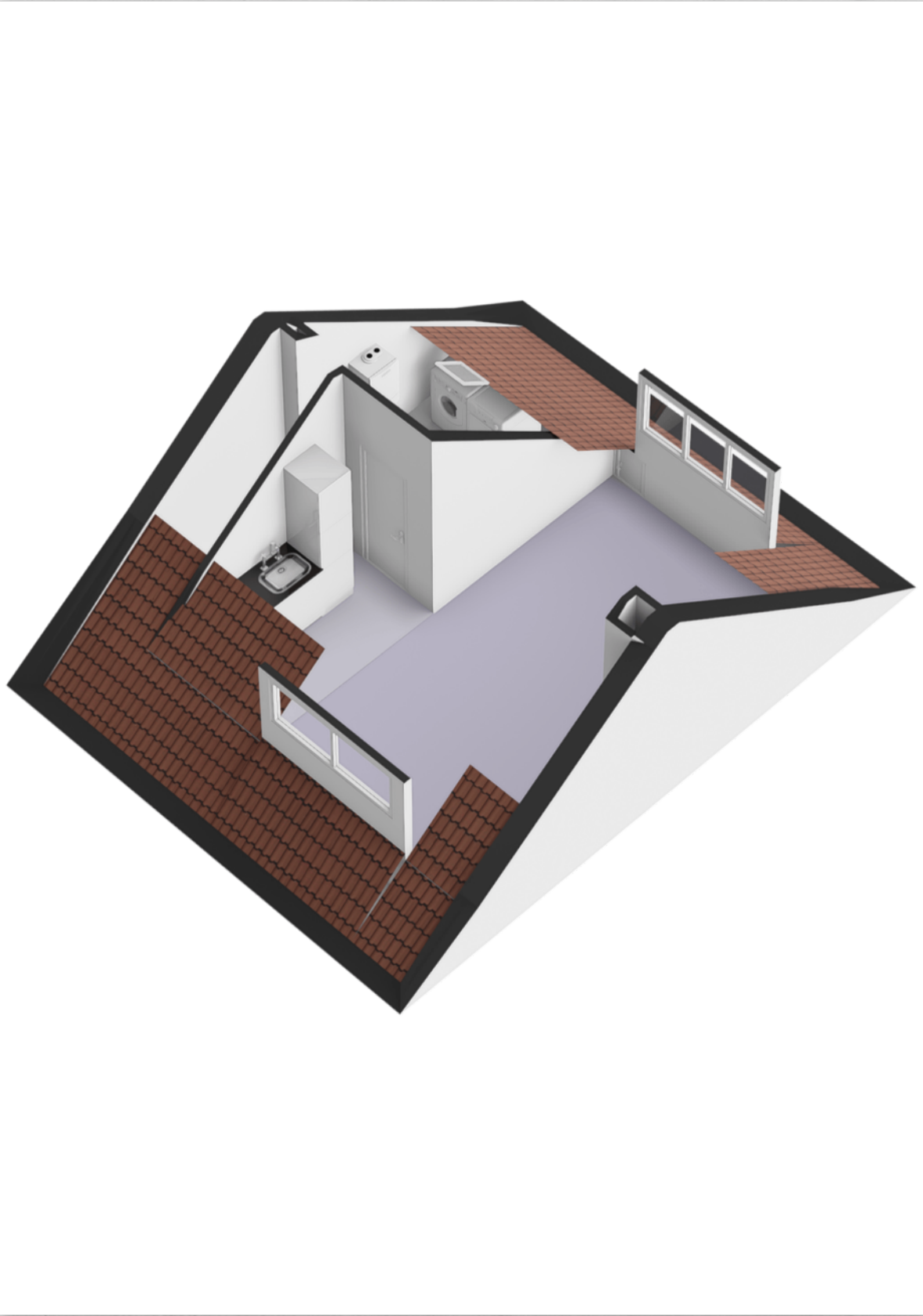


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nlcmedia.nl

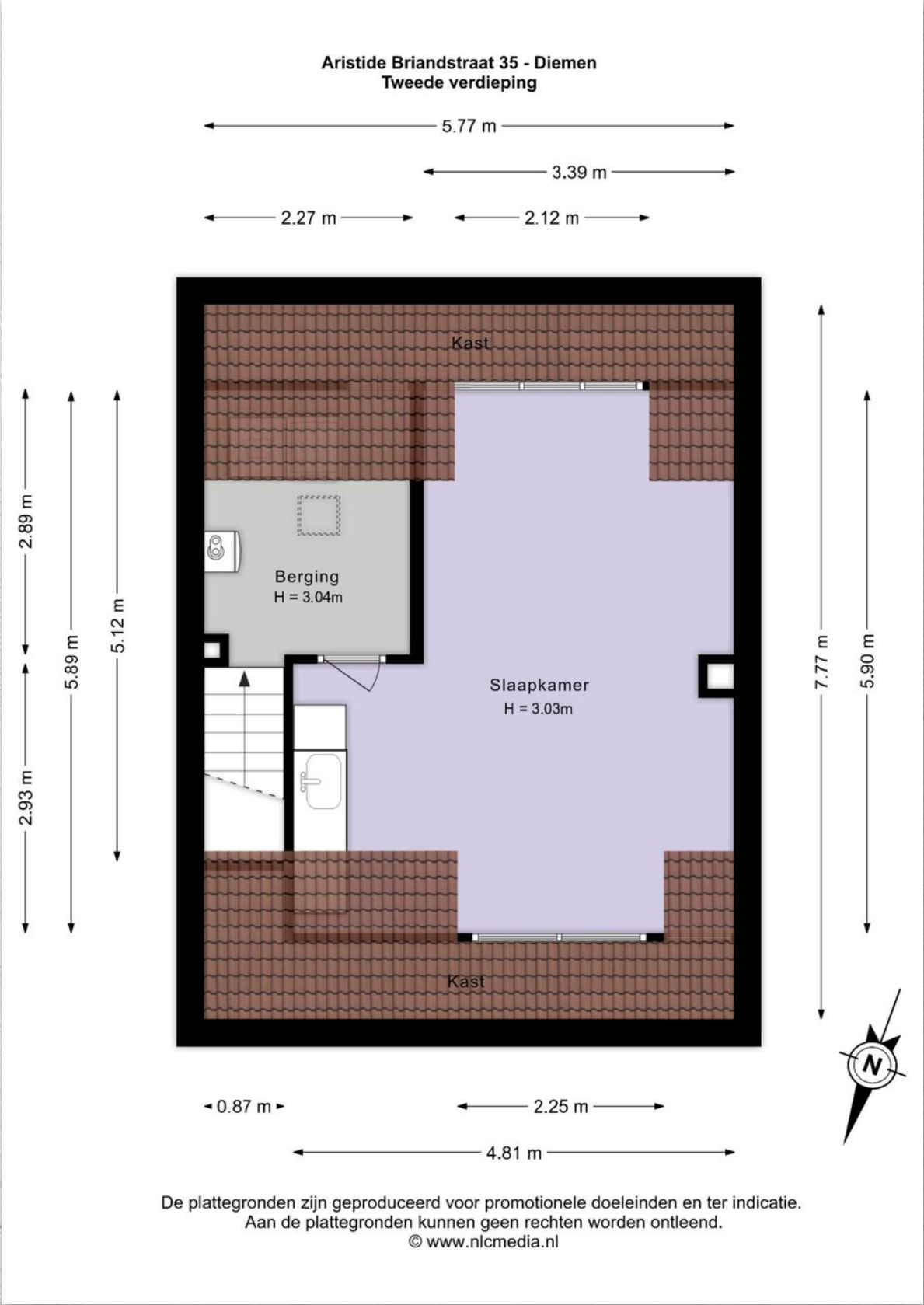
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Aristide Briandstraat 35 Diemen

Aristide Briandstraat 35 Diemen

Riante, uitgebouwde 5-kamer (mogelijkheid tot 6e kamer) eengezinswoning van ca. 130 m². Met een gezellig ruime woonkeuken, een royale tuingerichte woonkamer en een heerlijk zonnige tuin is dit een ideaal familiehuis!

Bekijk ook onze virtuele tour!

Ligging:
Dankzij de centrale ligging in het centrum van Diemen is deze buurt zeer geliefd. Op korte loopafstand bevindt zich winkelcentrum Diemerplein, waar onder andere een AH XL en HEMA zijn gevestigd, waardoor dagelijkse boodschappen snel en eenvoudig zijn gedaan. In de directe omgeving zijn diverse sportfaciliteiten en scholen aanwezig. Het openbaar vervoer is uitstekend geregeld met busverbindingen, tram 19 en het treinstation op korte afstand. Ook met de auto is de woning goed bereikbaar via de A1, A2 en A10, en binnen circa tien minuten bevindt u zich in hartje Amsterdam. Voor ontspanning en natuur ligt het Diemberbos nabij.

Indeling
Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast, de trapopgang en de woonkeuken. De meterkast (2008) is uitgebreid en beschikt over extra groepen voor zonnepanelen. In 2023 is de meterkast verder uitgebreid ten behoeve van de zonnepanelen. Het toilet is in 2008 vergroot en uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime en moderne woonkeuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vijfspots gaskookplaat, een separate plintboiler, vaatwasser, koelkast, separate vriezer en een combimagnetron/oven. Aan de voorzijde van zowel de begane grond als de eerste verdieping is de woning voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas.

De achterzijde van de woning wordt volledig ingenomen door de zeer royale woonkamer, die is ontstaan door de uitbouw. De woonkamer beschikt over dubbele openslaande houten deuren naar de op het zuiden gelegen tuin, een verlaagd plafond met inbouwspots die allen zijn voorzien van dimmers en een aangename lichtinval. De open indeling en de breedte van de ruimte zorgen voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en een prettige verbinding met de tuin.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers.

De grote slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste schuifkast. De kleinere slaapkamer aan de achterzijde wordt momenteel gebruikt als walk-in closet, maar is ook geschikt als slaap- of werkkamer. Aan de voorzijde bevindt zich nog een volwaardige slaapkamer. De badkamer is vergroot en functioneel ingericht, zij het enigszins gedateerd. Deze beschikt over een douchecabine, een ligbad, een tweede toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping:
De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en komt uit op een ruime overloop met de opstelling van de Intergas HR cv-ketel uit 2018, de wasmachine- en drogeraansluiting en een vernieuwd dakraam. In 2024 is deze gehele verdieping opnieuw ingedeeld, waarbij het dak aan de binnenzijde opnieuw is geïsoleerd. De verdieping is voorzien van een dakkapel aan de voorzijde en een dakkapel aan de achterzijde, geplaatst in 2003. Hierdoor is het mogelijk om hier twee slaapkamers te realiseren; momenteel is er één ruime slaapkamer met een eigen wastafelmeubel.

Tuin:
De achtertuin is gelegen op het zuiden en is dieper dan veel andere tuinen in de buurt. De tuin biedt veel privacy en beschikt over een fijne overkapping, waardoor er ook bij minder weer comfortabel buiten gezeten kan worden. Daarnaast is er bij de berging een extra pui geplaatst, waardoor fietsen netjes uit het zicht kunnen worden gestald. Een verzorgde en prettige tuin waar volop van het buitenleven kan worden genoten.

Bijzonderheden:

- Eigen grond;
- Ca. 130 m² woonoppervlak (conform BBMI ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Ideaal voor gezinnen met kinderen;
- In 2025 is de voortuin opgehoogd;
- 11 zonnepanelen;
- Unieke indeling met woonkeuken aan de voorzijde en brede woonkamer aan de achterzijde;
- Grote verbouwing en uitbouw gerealiseerd in 2008;
- 4 slaapkamers, mogelijkheid tot 5;
- Twee dakkapellen;
- Kunststof kozijnen met isolatieglas aan de voorzijde van de begane grond en eerste verdieping;
- Dakisolatie vernieuwd in 2024;
- Intergas HR cv-ketel (2018);
- Diepe, zonnige achtertuin;
- Centrum Diemen, nabij Amsterdam en Watergraafsmeer.

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

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 Diemberbos 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!**



Afra, Rogier, Daisy, Rachel, Wies, Danny, Nicolette, Lisa, Jonathan en Michèle



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