

TE KOOP

Augusta de Witlaan 9

Amstelveen



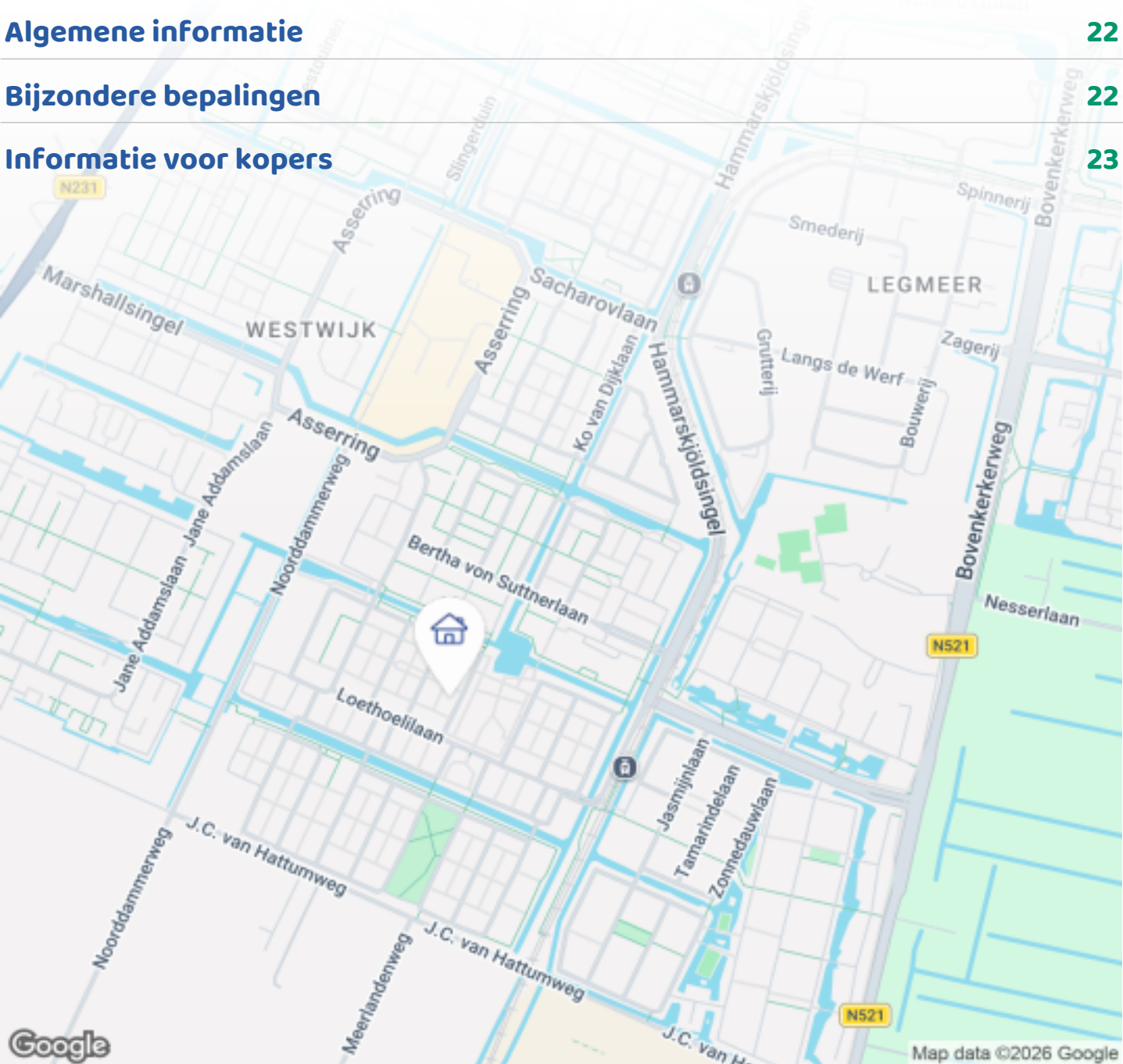
Vraagprijs

€ 575.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Augusta de Witlaan 9, Amstelveen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English translation below

FIJNE EENGEZINSWONING MET 3 SLAAPKAMERS MET
UITBOUWMOGELIJKHEDEN IN DE RUSTIGE,
KINDVRIENDELIJKE GROENE WESTWIJK

Op een rustige en groene locatie in Amstelveen ligt deze fijne eengezinswoning aan de Augusta de Witlaan 9. De woning biedt een prettige combinatie van ruimte, comfort en praktische indeling, met in totaal drie slaapkamers, veel bergruimte en mogelijkheden om de woning verder uit te breiden. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen in een kindvriendelijke omgeving, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

- Drie goed bemeten slaapkamers, verdeeld over de verdiepingen, waardoor de woning perfect is voor gezinnen, thuiswerkers of logés
- Veel praktische opbergruimte in de woning, zodat je altijd voldoende plek hebt voor spullen, voorraden en seizoensgebonden items



Woningbrochure: Augusta de Witlaan 9, Amstelveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Mogelijkheid tot uitbouwen, waardoor je extra woonruimte kunt creëren en de woning eenvoudig kunt aanpassen aan toekomstige woonwensen
- Lichte en comfortabele leefruimtes dankzij de prettige indeling en grote raampartijen
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk, met scholen, speelplekken en voorzieningen op loop- of fietsafstand

INDELING

Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de woonruimte. De woonkamer is licht en biedt voldoende ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. De keuken is praktisch ingericht en grenst aan de leefruimte. Op de verdiepingen bevinden zich in totaal drie slaapkamers en de badkamer. Dankzij de slimme indeling en extra bergruimte is de woning comfortabel en functioneel in gebruik.

OMGEVING

De woning ligt in een rustige straat in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Westwijk. Deze buurt staat bekend om het vele groen, speelvoorzieningen en het fijne woonklimaat. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het nabijgelegen Westwijkplein. Voor uitgebreid winkelen, horeca, kunst en cultuur ligt het gezellige Stadshart Amstelveen op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: openbaar vervoer (bus en sneltram) en uitvalswegen richting onder andere Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Hoofddorp en Schiphol zijn dichtbij. Scholen – van basis- tot middelbaar onderwijs en zelfs de internationale school – sportverenigingen en het Amsterdamse Bos bevinden zich eveneens in de directe omgeving.

GOED OM TE WETEN

- Bouwjaar 1996
- Woonoppervlak 102 m²
- Ruim 10 meter diepe (eind)achtertuin op het westnoordwesten
- Alle voorzieningen op loopafstand
- Gelegen in een rustige, groene woonomgeving
- Oplevering in overleg

Zie jij de potentie van deze woning? Neem dan contact

met ons op voor een bezichtiging en ontdek wat jij ervan kunt maken!

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

PLEASANT FAMILY HOME WITH 3 BEDROOMS AND EXTENSION POTENTIAL IN THE QUIET, GREEN AND CHILD-FRIENDLY WESTWIJK AREA

Located in a quiet and green area of Amstelveen, this pleasant family home at Augusta de Witlaan 9 offers a comfortable combination of space, convenience and a practical layout. The property features three bedrooms, plenty of storage space and opportunities to extend the house further. An ideal place for those who want to live peacefully in a child-friendly neighborhood, with all daily amenities nearby.

HIGHLIGHTS OF THE PROPERTY

- Three well-sized bedrooms spread across the floors, making the home perfect for families, working from home or hosting guests
- Plenty of practical storage space throughout the house
- Possibility to extend, allowing you to create additional living space and adapt the home to future needs
- Bright and comfortable living areas thanks to the smart layout and large windows
- Located in a quiet, green and family-friendly neighborhood, with schools, playgrounds and amenities within walking or cycling distance

LAYOUT

Through the entrance you enter the hallway with access to the living area. The living room is bright and offers ample space for both a comfortable sitting area and dining space. The kitchen is practically designed and adjoins the living area. The upper floors accommodate three bedrooms and the bathroom. Thanks to the smart layout and additional storage, the

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

home is both comfortable and functional.

SURROUNDINGS

The house is located on a quiet street in the popular and child-friendly Westwijk neighborhood. This area is known for its greenery, playgrounds and pleasant living environment. For daily groceries you can visit the nearby Westwijkplein shopping center. For more extensive shopping, restaurants, arts and culture, the lively Stadshart Amstelveen is just a short distance away. Accessibility is excellent, with public transport (bus and express tram) and main roads towards Amsterdam, Utrecht, The Hague, Hoofddorp and Schiphol close by. Schools – from primary and secondary to the International School – sports clubs and the Amsterdamse Bos are also nearby.

GOOD TO KNOW

- Built in 1996
- Living area: 102 m²
- Over 10-meter deep backyard facing west-northwest
- All amenities within walking distance
- Situated in a quiet and green residential area
- Transfer date in consultation

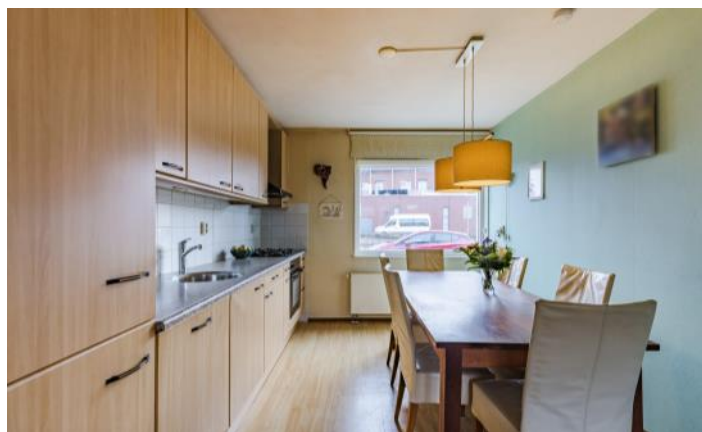
Do you see the potential of this home? Contact us to schedule a viewing and discover what you can make of it!

Disclaimer: This description is for information purposes only and is non-binding. No rights can be derived from the information provided.







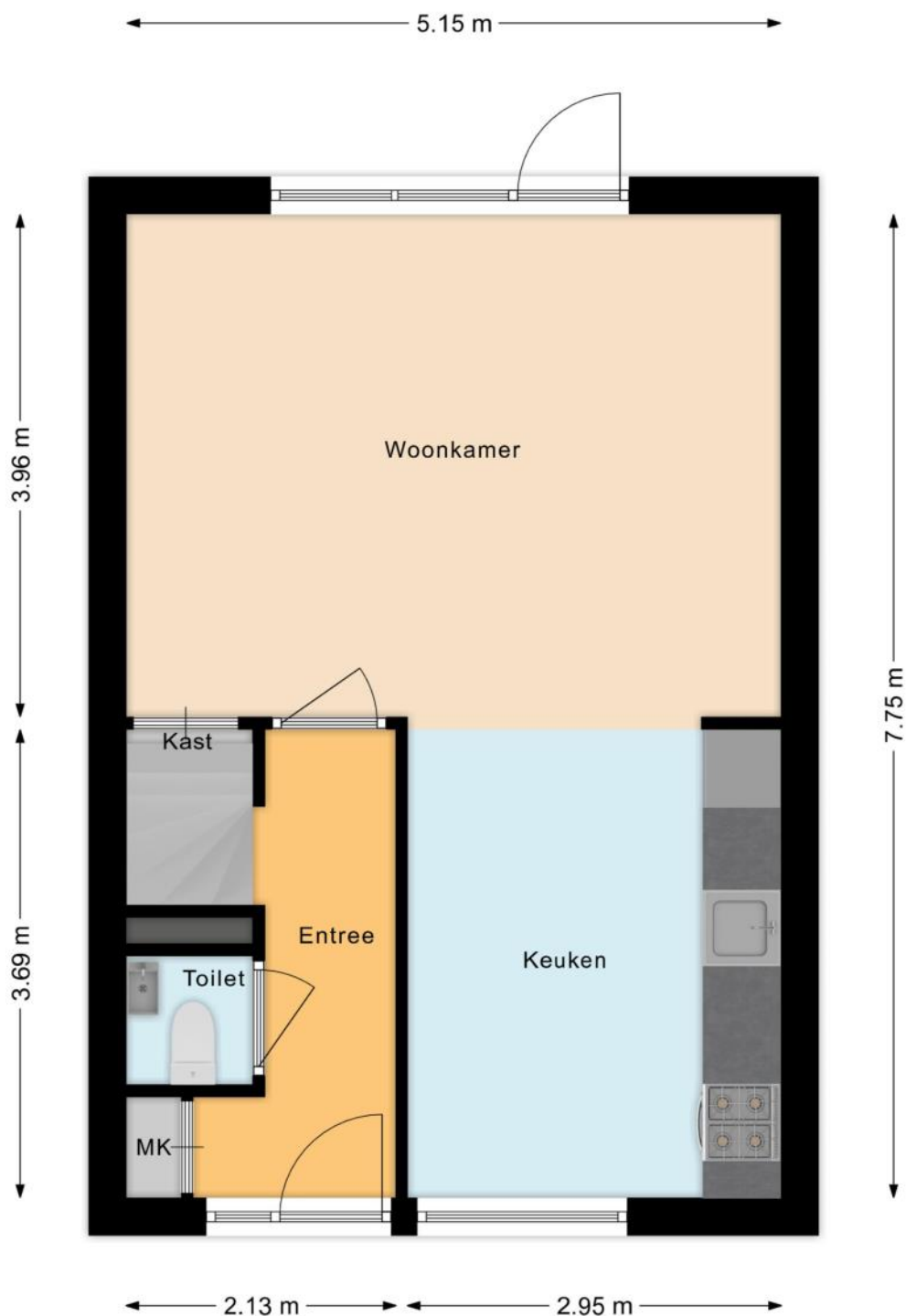




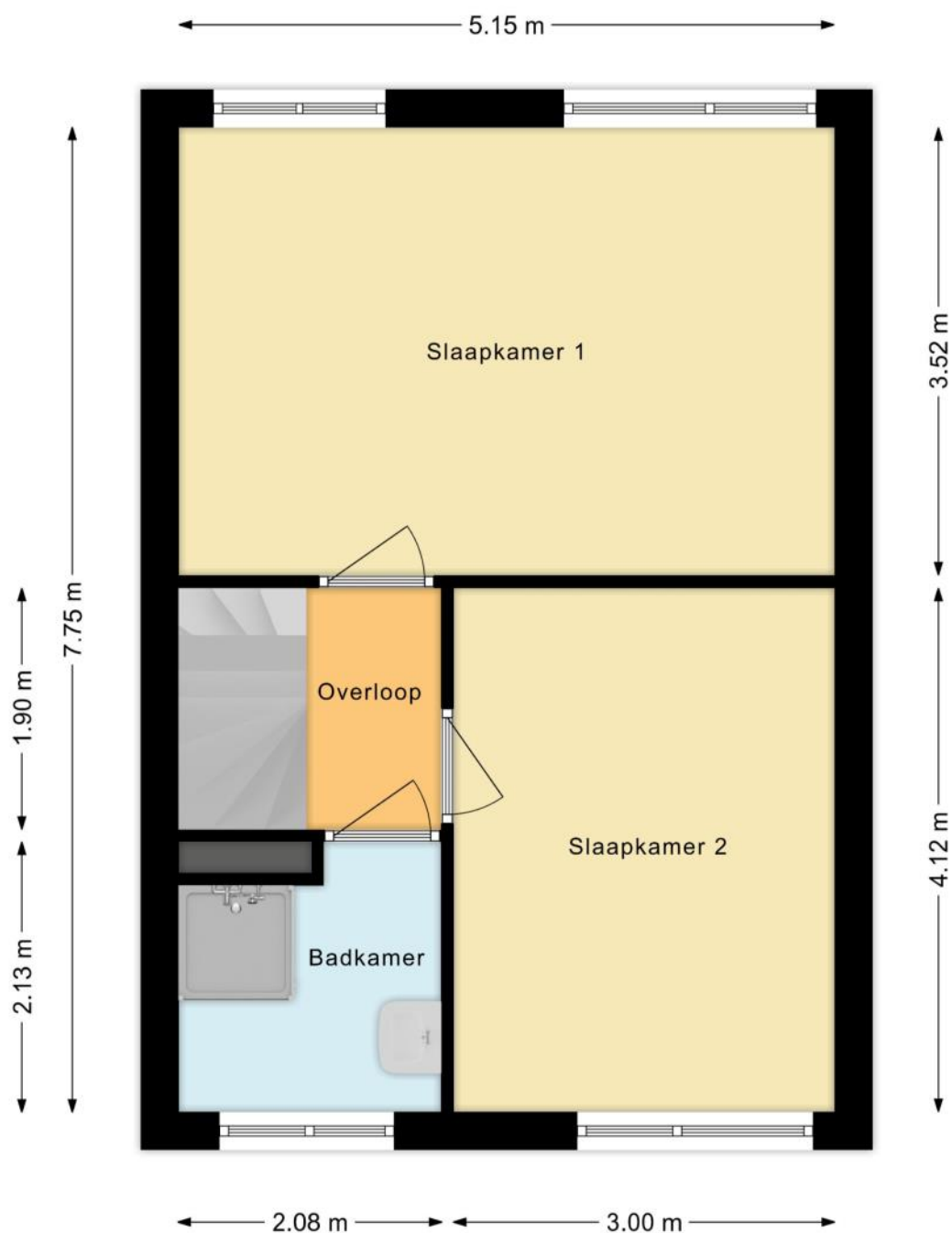




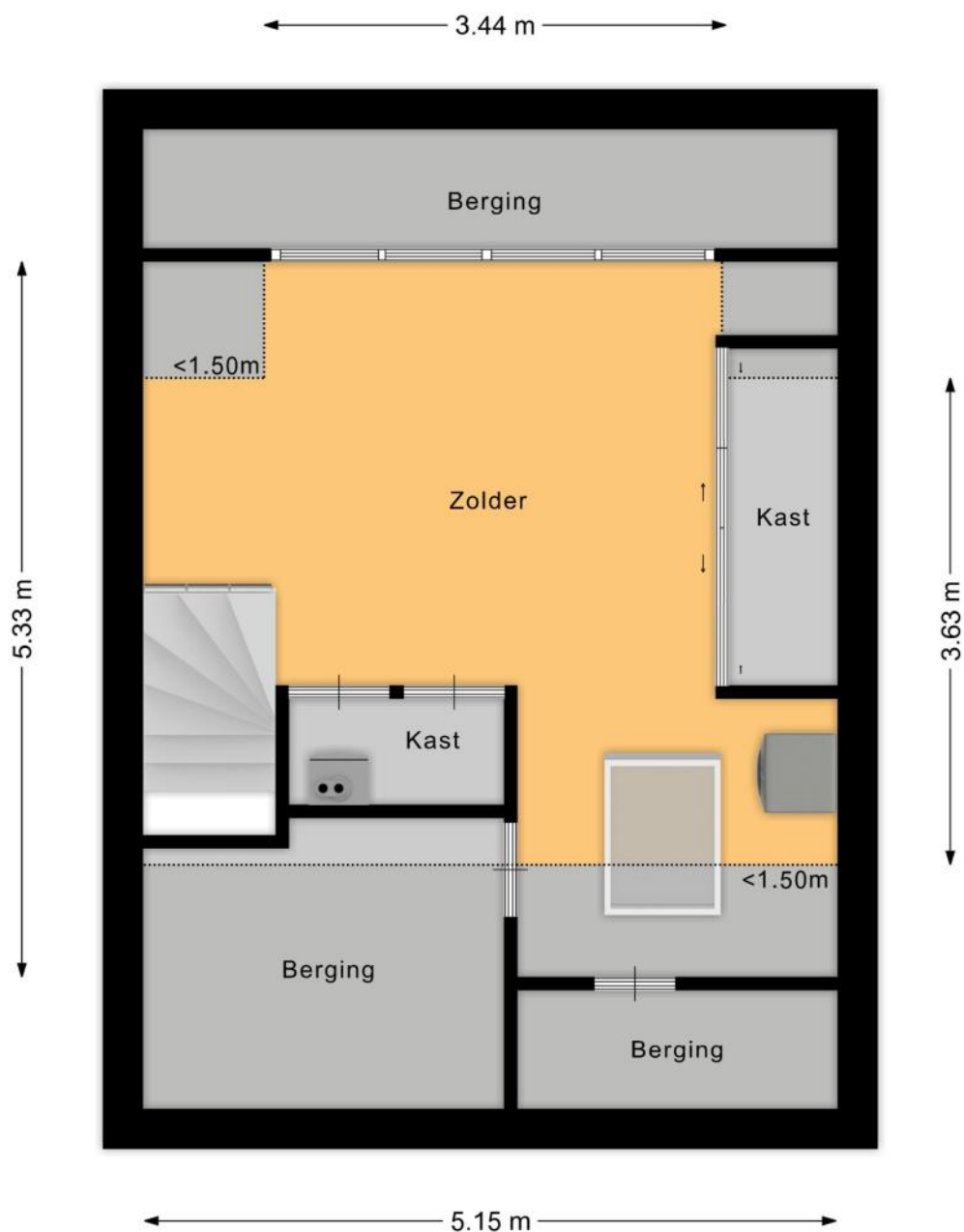
PLATTEGROND



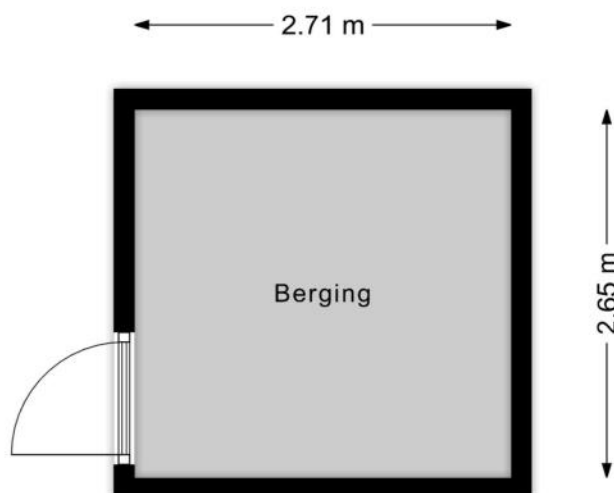
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	140 m ²
Inhoud	348 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	102 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	64 m² (12,8m diep en 5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Amstelveen O 5737

Oppervlakte	140 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen

Sectie O

Perceel 5737

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 databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.