

Kolgans 22 Diemen

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 650.000 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	101 m²
Perceeloppervlakte	122 m²
Inhoud	354 m³
Bouwjaar	1991
Tuinoppervlakte	71 m²
Energielabel	A
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming ,
Isolatie	dakisolatie vloerisolatie, dubbel glas, begane grond voorzien van HR++ glas

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 101 m²;
- Gelegen op eigen grond;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Ramen begane grond HR++;
- 14 zonnepanelen;
- Waterontharder aanwezig;
- 4 slaapkamers, met mogelijkheid tot 5;
- 2 eigen parkeerplaatsen op eigen grond;
- HR CV-combiketel, Vaillant (2020);
- Heerlijke ruime achtertuin op het noordwesten;
- Ideaal gelegen, vlak bij een mooi speelpleintje en winkelcentrum;
- Gelegen vlakbij natuurgebied Diemberbos;
- Zeer centraal gelegen, ca. 5 min. van Amsterdam.

KIJK EENS BINNEN



INDELING

Via de entree kom je in de hal met meterkast, separaat toilet en trapopgang. Vanuit hier stap je de lichte woonkamer binnen met open keuken en gezellige openslaande deuren naar de tuin. Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop een slaapkamer aan de voorzijde en de badkamer en twee slaapkamers aan de achterzijde. De vaste trap leidt naar de ruime zolderkamer met dakraam, die eenvoudig is in te delen in twee slaapkamers en geschikt is voor een dakkapel. Hier zijn tevens de wasmachine- en drogeraansluiting en de Vaillant HR CV-opstelling. In de achtertuin staat een vrijstaande berging.





DE KEUKEN



De open keuken is praktisch en compleet uitgerust. Met volop kastruimte en diverse inbouwapparatuur zoals: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, dubbele spoelbak en een koelkast met separate vriezer, is deze keuken perfect voor elke kookliefhebber. Voorts is er een ruime trapkast in de woonkamer.

DE TUIN



De achtertuin ligt op het zonnige noordwesten en is een heerlijke plek om te ontspannen tot in de late uurtjes. De tuin is zowel toegankelijk via de openslaande deuren in de woonkamer als via de praktische achterom, waardoor je eenvoudig toegang hebt voor bijvoorbeeld fietsen of tuinbenodigdheden.

In de achtertuin vind je een vrijstaande berging die ideaal is voor het opbergen van je spullen en het stallen van fietsen. De berging beschikt over elektra, ideaal voor het opladen van elektrische fietsen of het aansluiten van gereedschap.



DE EERSTE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING

Middels de trap bereik je de overloop, welke toegang geeft tot alle vertrekken op de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer en de badkamer. De badkamer is voorzien van: een inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel, handdoekradiator en 2e toilet. Aan de achterzijde bevinden zich nog 2 slaapkamers.

DE BADKAMER



DE TWEEDE VERDIEPING

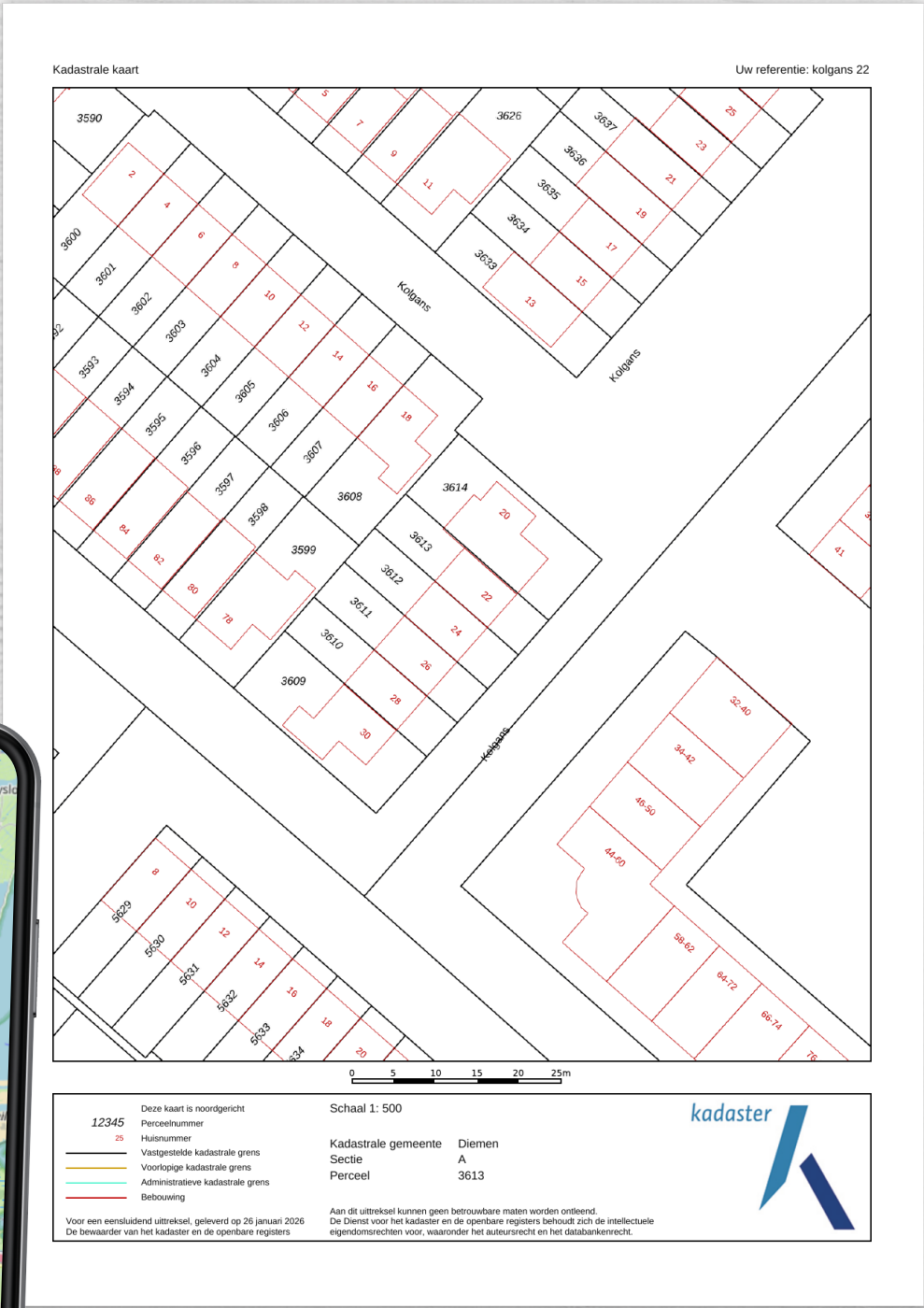
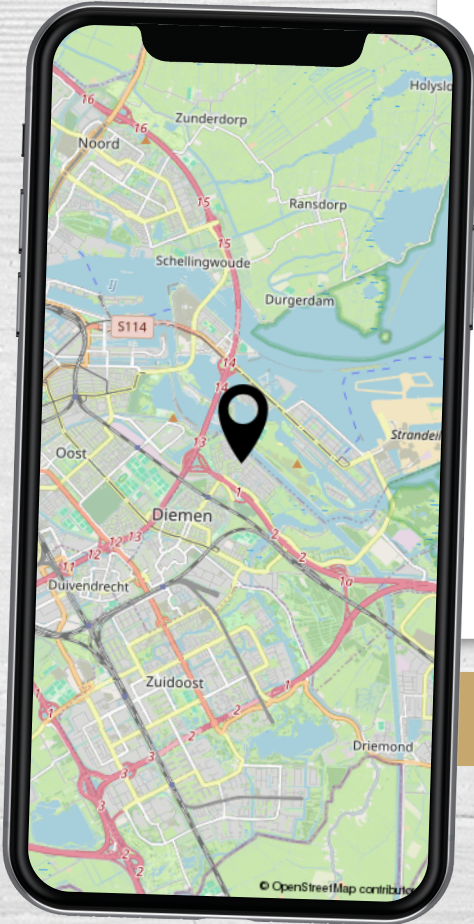


Middels de vaste trap betreed je de ruime zolderkamer voorzien van dakraam. De kamer is eenvoudig te splitsen in 2 slaapkamers en een dakkapel is zo geplaatst! Tevens bevindt zich hier de wasmachine- en drogeraansluiting en Vaillant HR CV-opstelling.

DE OMGEVING

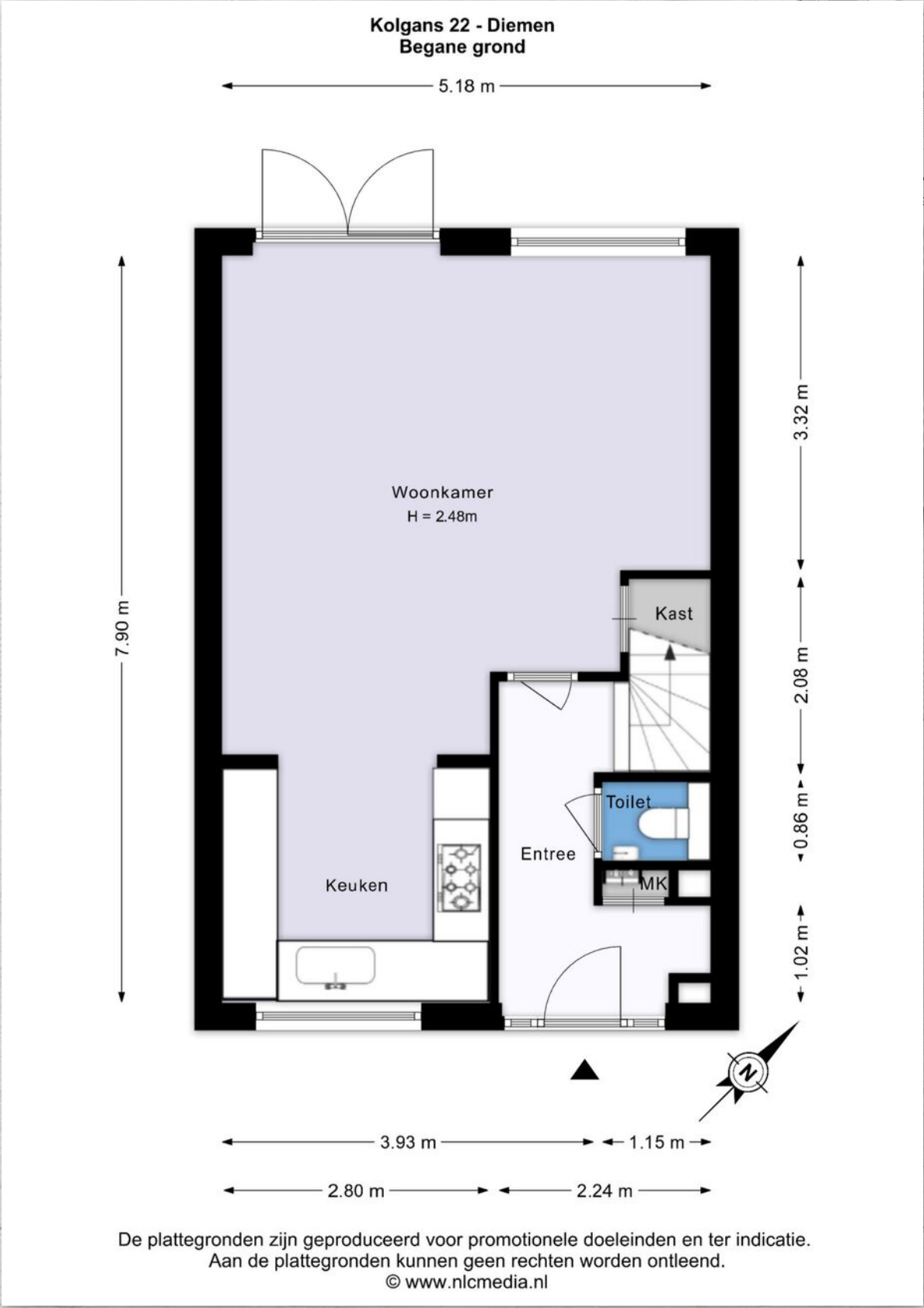


KADASTER & LOCATIE

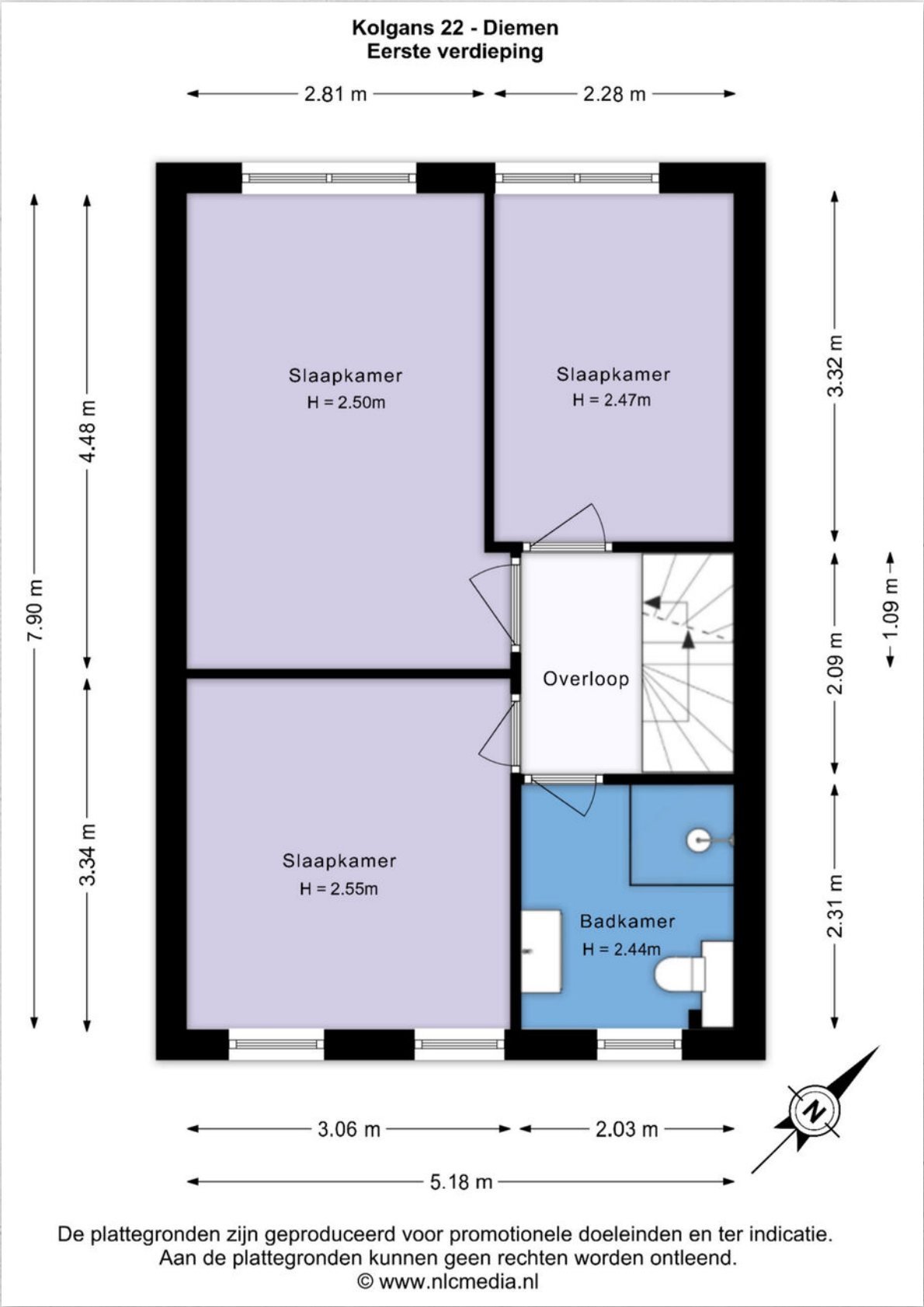


Kolgans 22 Diemen

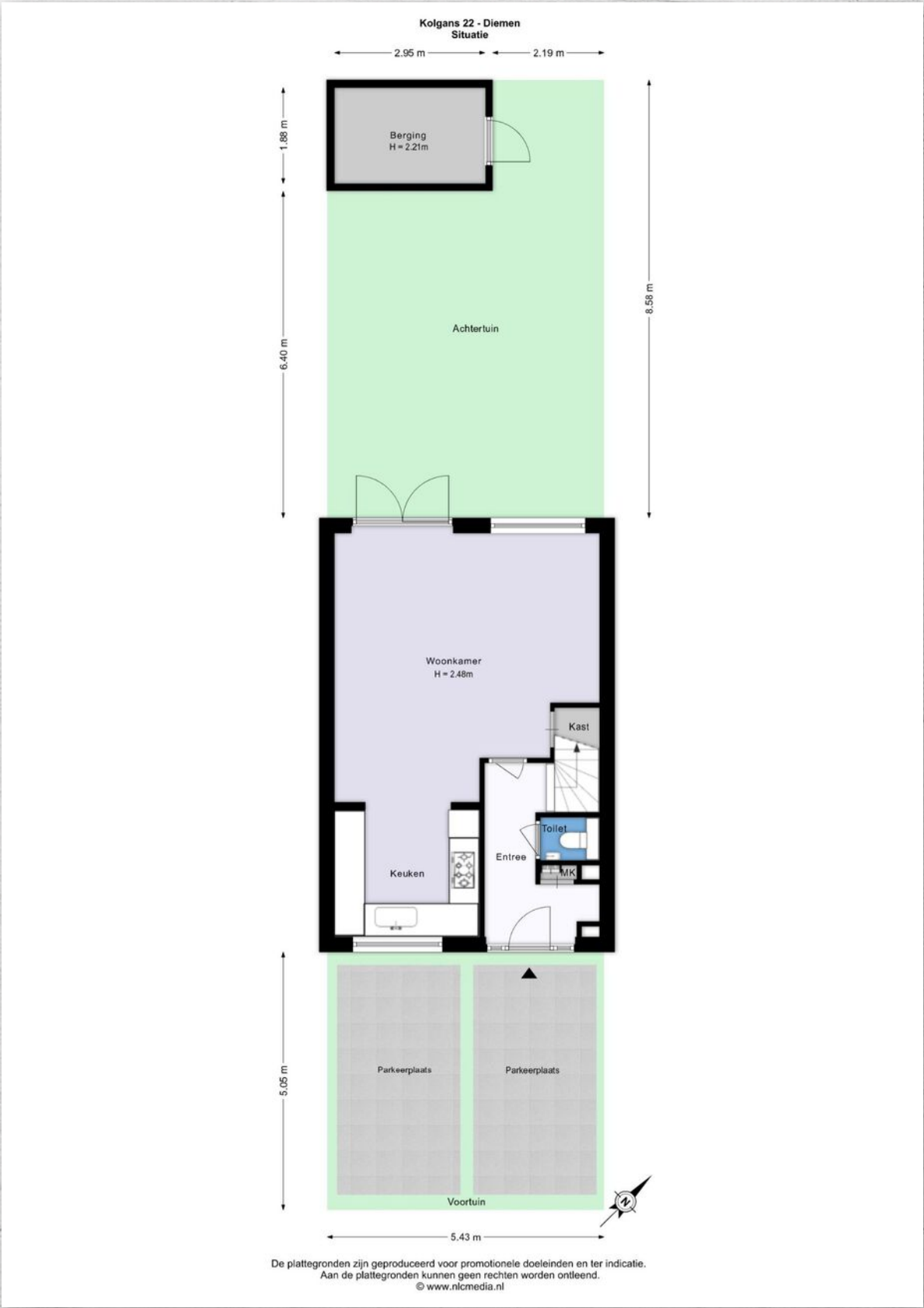
PLATTEGROND



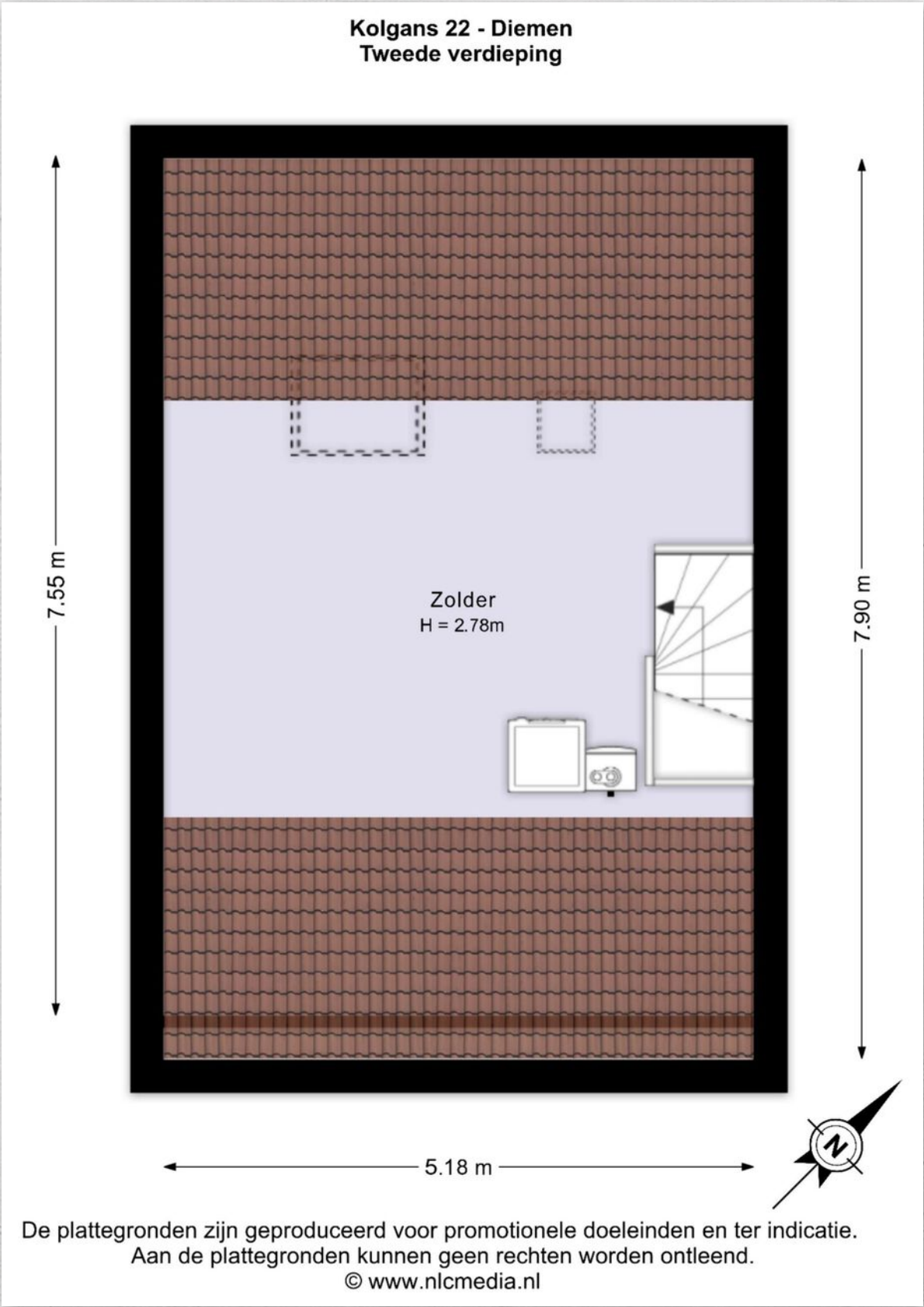
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hoge kledingkast 1x, grote witte commode blijven achter	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			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Salontafel, ronde eethoektafel en hangkasten zolder blijven achter	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessories, te weten			
- Alle ingebouwde draaibare/uitschuifbare carousel en plateau's blijven achter	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kuis	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Omega 200 Waterontharder geplaatst in okt. 2022. Garantie tot 2037	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tafel en bank blijven achter	X		

Kolgans 22 Diemen

Ruime 5-kamer eengezinswoning van circa 101 m² met parkeergelegenheid op eigen terrein, heerlijke tuin op het noordwesten en een zolderkamer die eenvoudig op te splitsen is in 2 ruime slaapkamers. Kortom; een écht familiehuus gelegen in het geliefde Diemen-Noord.

Deze woning ligt in de rustige en geliefde wijk Vogelweide in Diemen-Noord. Een plek waar je de ruimte voelt zodra je de straat inrijdt en waar kinderen nog gewoon voor de deur spelen. De ligging nabij een speelpleintje maakt het extra aantrekkelijk voor gezinnen. Je hebt hier niet alleen een eigen parkeerplaats direct voor de deur, maar ook scholen en het winkelcentrum op loopafstand. Alles klopt gewoon: overzichtelijk, praktisch en comfortabel.

Op een paar minuten wandelen bereik je het winkelcentrum Gruttoplein. Hier haal je de dagelijkse boodschappen bij de Jumbo, loop je even binnen bij De Lekker Dingen Bakker of de keurslager en pak je meteen een koffie bij één van de eetgelegenheden. Ook een dierenkliniek en diverse andere voorzieningen zijn hier aanwezig.

Voor ontspanning ligt het Diemerbos praktisch om de hoek. Even hardlopen in de vroege ochtendzon, een lange wandeling met de hond of met de kinderen het groen in. Via de Nescio-brug fiets je bovendien zo richting IJburg of de stad voor een middagje uit. De combinatie van natuur en stad binnen handbereik, maakt deze locatie extra aantrekkelijk.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier goed. De uitvalswegen A1, A2, A9 en A10 liggen dichtbij en er zijn goede bus- en treinverbindingen richting Amsterdam en omstreken. Daarnaast is er volop gratis parkeergelegenheid in de buurt, wat het ontvangen van vrienden en familie prettig maakt.

Kortom, een fijne woonplek waar rust, bereikbaarheid en dagelijkse voorzieningen perfect samenkomen.

Indeling begane grond:

Entree, hal met de meterkast, separaat toilet met fonteintje, de trapopgang naar boven en toegang tot de woonkamer met open keuken. De gehele benedenverdieping is voorzien van fraaie visgraat pvc-vloer en vloerverwarming. De woonkamer is uitnodigend met openslaande deuren naar de tuin. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk daglicht en creëren een prettige sfeer. Voor wie extra ruimte zoekt, is een uitbouw aan de achterzijde een interessante mogelijkheid. De open keuken is praktisch en compleet uitgerust. Met volop

kastruimte en diverse inbouwapparatuur zoals: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, dubbele spoelbak en een koelkast met separate vriezer, is deze keuken perfect voor elke kookliefhebber. Voorts is er een ruime trapkast in de woonkamer.

Eerste verdieping:

Middels de trap bereik je de overloop, welke toegang geeft tot alle vertrekken op de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer en de badkamer. De badkamer is voorzien van: een inloofdouche, wastafel met wastafelmeubel, handdoekradiator en 2e toilet. Aan de achterzijde bevinden zich nog 2 slaapkamers.

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap betreed je de ruime zolderkamer voorzien van dakraam. De kamer is eenvoudig te splitsen in 2 slaapkamers en een dakkapel is zo geplaatst! Tevens bevindt zich hier de wasmachine- en drogeraansluiting en Vaillant HR CV-opstelling.

Tuin:

De achtertuin ligt op het zonnige noordwesten en is een heerlijke plek om te ontspannen tot in de late uurtjes. De tuin is zowel toegankelijk via de openslaande deuren in de woonkamer als via de praktische achterom, waardoor je eenvoudig toegang hebt voor bijvoorbeeld fietsen of tuinbenodigdheden.

Berging:

In de achtertuin vind je een vrijstaande berging die ideaal is voor het opbergen van je spullen en het stallen van fietsen. De berging beschikt over elektra, ideaal voor het opladen van elektrische fietsen of het aansluiten van gereedschap.

Parkeerplaats:

Deze woning beschikt over het comfort van een eigen oprit in de voortuin, waardoor je maar liefst twee auto's altijd direct bij huis kunt parkeren, op eigen grond. Komt er iemand op bezoek met de auto? Ook daar is in de rustige straat ruim voldoende parkeergelegenheid voor.

Ben je ook nieuwsgierig geworden?

Dan nodigen wij 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 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!

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 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!

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 bieder 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 bieder 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 waardebeoordeling

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**

funda

AVT Makelaars

Arent Krijtsstraat 19

1111 AG Diemen

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl