

Rode Kruislaan 40

DIEMEN

vraagprijs: € 675.000,- k.k.





****ENGLISH TRANSLATION BELOW****

Gelegen op een zeer centrale en kindvriendelijke plek in Diemen mogen wij u deze ruime, lichte en met liefde bewoonde 5-kamer gezinswoning te koop aanbieden! Welkom op de Rode Kruislaan 40. De woning heeft een woonoppervlakte van ruim 110 m² en beschikt over een lichte woonkamer, ruime keuken, 4 goede slaapkamers en een heerlijk zonnige achtertuin met berging en achterom. Daarbij kijkt u aan de voorzijde van de woning fraai en vrij weg. Tevens heeft u bij deze woning de beschikking over een privé garage! Echt een woning die zeker een bezichtiging waard is! Komt u ook een kijkje nemen?!

BEWOONSTER AAN HET WOORD:

"Ik heb hier 57 jaar met veel plezier gewoond. Destijds samen met jonge burens en kleine kinderen hier komen wonen, dus allemaal samen opgegroeid. Ook later toen de burens gingen verhuizen heb ik er leuke burens voor teruggekregen. Ik heb een heerlijke tuin op het zuiden waar ik graag met de plantjes bezig ben".

INDELING:

Via de netjes aangelegde voortuin bereikt u de voordeur met toegang tot de woning. Bij binnenkomst valt de lichtinval u op en ziet u dat de woning met liefde is bewoond. De ontvangsthall geeft u toegang tot de meterkast, de trapkast, het toilet en de ruime woonkamer. Het toilet is staand uitgevoerd, deels voorzien van tegelwerk en een fonteintje. De naastgelegen trapkast is ideaal voor de opslag van diverse spullen. Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer. Wat een heerlijke ruime en lichte woonkamer heeft u hier! Mede door de grote ramen aan voor- en achterzijde komt er een zee van daglicht binnen. De vloer is hier afgewerkt met hout. Terug in de hal loopt u door naar de keuken. Deze keuken is momenteel dicht, maar kan door een kleine ingreep als open keuken bij uw woonkamer worden getrokken. Wij vertellen u graag meer over de mogelijkheden tijdens de bezichtiging. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een aanrechtblad met dubbele spoelbak met mengkraan, een losstaand 4-pits gasfornuis met oven en afzuigschouw, een losstaande vaatwasser, losstaande koelkast en separate vriezer, de aansluiting voor uw wasmachine en droger alsmede diverse boven- en onderkastjes voor de nodige opbergruimte. Vanuit de keuken heeft u middels een deur toegang tot de royale achtertuin.

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de 3 slaapkamers, het tweede toilet en de badkamer. Het tweede toilet is staand uitgevoerd, deels voorzien van tegelwerk en een fonteintje. Door naar de eerste slaapkamer. Deze is gelegen aan de achterzijde en van goed formaat. De aanwezige openslaande ramen bieden u uitzicht op de tuin. De vloer is hier afgewerkt met laminaat. Door naar de tweede slaapkamer. Deze is van groot formaat en eveneens gelegen aan de achterzijde. Ook deze kamer is voorzien van dezelfde laminaatvloer en biedt u uitzicht op de tuin. Tevens is deze slaapkamer voorzien van vaste kasten voor onder andere uw kleding. De derde en laatste slaapkamer, de master bedroom, is gelegen aan de voorzijde van de woning en ook van ruim formaat. Deze kamer bieden u fraai en vrij uitzicht op de straat. Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een laminaatvloer en vaste kasten. Een heerlijke slaapkamer als u het ons vraagt. Tenslotte de badkamer. Deze is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een vaste wastafel met mengkraan en spiegel alsmede een ruime douche met thermostatische mengkraan. Uiteraard mag het raam voor daglicht en een extra ventilatiemogelijkheid niet ontbreken.

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Deze ruime overloop is voorzien van een dakraam voor daglicht en beschikt over de CV-installatie en tevens plek voor opslag. Door het plaatsen van knieschotten en/of een dakkapel over de volledige breedte (achterzijde) creëert u hier nog meer ruimte. Vanuit de overloop heeft u toegang tot de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is van ruim formaat en is voorzien van vloerbedekking. Door de dakkapel aan de achterzijde komt er lekker veel daglicht binnen. U heeft op deze verdieping de mogelijkheid tot het creëren van nóg meer ruimte. Wij vertellen u graag meer over de mogelijkheden tijdens de bezichtiging. Tevens bevindt zich op de zolderverdieping een vliering, wat nóg meer bergruimte betekent!



BUITENRUIMTE:

Een heerlijke royale achtertuin. Door zijn ruime formaat kunt u hier heerlijk genieten van de zon en de rust. Door zijn ligging op het zuidoosten heeft u hier aan zon geen gebrek! Bent u de zon even zat? Dan biedt het zonnescherm uitkomst. Verder is de tuin voorzien van tegelwerk en groen. De aanwezige stenen berging met elektra biedt u toegang tot het opbergen van uw fietsen en tuinspullen. Via de achterom kunt u gemakkelijk met uw fietsen bij de openbare weg komen. Echt genieten dus!

GARAGE:

Bij deze fijne woning mag uw eigen privé garage natuurlijk niet ontbreken! Deze is gelegen iets verderop in de straat en voorzien van 18m² oppervlakte. Zo heeft u ruimte genoeg voor het plaatsen van uw auto, motor of andere spullen.

EIGENDOMSITUATIE:

De woning is gelegen op een perceel van 133 m² eigen grond, dus géén gedoe met erfpacht.

GOED OM TE WETEN:

- Energielabel C;
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel op de tweede verdieping aan de voorzijde (vergunningsplichtig).

LIGGING EN OMGEVING:

Dit gedeelte van Diemen, Ruimzicht Oost, is vanwege de ideale en centrale ligging, nabij het centrum van Diemen, zeer populair. Op maar een paar minuten loopafstand ligt het overdekte winkelcentrum "Diemerplein", waar u onder andere de Hema, Etos, Action en de Douglas vindt, maar ook uw dagelijkse boodschappen bij de AH XL of Vomar kunt halen. In de nabije omgeving zijn sportaccommodaties en theater De Omval te vinden. Vanwege het aanbod van diverse basisscholen, het rustige verkeersbeeld, grasveldjes en speelaccommodaties, zoals de grote speeltuin aan het Van Markenplantsoen, is dit een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen. U loopt zo naar het Diemberbos waar u heerlijk kunt wandelen en van de natuur kan genieten. De woning is gelegen nabij diverse opstapplaatsen voor het openbaar vervoer (tramlijn 19 en NS station Diemen Centrum) en binnen enkele autominuten bereikt u diverse snelwegen (A1, A2, A9 en Ring A10). Kortom, een buurt waar u zeker met veel plezier zult wonen!

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 675.000,- kosten koper inclusief garage;
- Bouwjaar 1969;
- De woning heeft een woonoppervlakte van 109,8 m² (conform NEN2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Verwarming en warm water middels een eigen CV-combiketel (Ferroli, bouwjaar 2010, gasgestookt en eigendom);
- De kozijnen zijn volledig uitgevoerd in hout met dubbele beglazing;
- Royale achtertuin gelegen op het zuidoosten, met berging en voorzien van achterom;
- Verkoper zal in de koopovereenkomst een Ouderdoms- en Asbestclausule opnemen in verband met het bouwjaar van de woning;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg.

Bent u ook nieuwsgierig geworden?

Maak dan snel een afspraak voor bezichtiging voor deze leuke woning! Wij geven u graag een rondleiding.



Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

Toelichtingsclausule 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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.



Located in a very central and child-friendly area of Diemen, we are pleased to offer this spacious, bright, and lovingly lived-in 5-room family home for sale! Welcome to Rode Kruislaan 40. The property has a living area of over 110 m² and features a bright living room, spacious kitchen, four good-sized bedrooms, and a lovely sunny backyard with storage shed and rear access. From the front of the house you also enjoy a pleasant and unobstructed view. In addition, this home comes with a private garage! Truly a property that is well worth viewing. Will you come and take a look?

LAYOUT:

Through the neatly landscaped front garden you reach the front door with access to the house. Upon entering, the natural light immediately stands out and you can see that the home has been lovingly maintained. The entrance hall provides access to the meter cupboard, a storage cupboard under the stairs, the toilet, and the spacious living room. The toilet is a standing toilet, partly tiled and equipped with a small sink. The adjacent storage cupboard under the stairs is ideal for storing various items. From here you walk into the living room. What a wonderfully spacious and bright living room this is! Thanks to the large windows at both the front and rear of the house, there is an abundance of natural daylight. The floor here is finished with wood. Back in the hallway you continue to the kitchen. The kitchen is currently closed, but with a small modification it could easily be opened up to connect with the living room. We would be happy to tell you more about the possibilities during a viewing. The kitchen is simply finished and features: a countertop with double sink and mixer tap, a freestanding 4-burner gas stove with oven and extractor hood, a freestanding dishwasher, a freestanding refrigerator and separate freezer, connections for a washing machine and dryer and various upper and lower cabinets for storage. From the kitchen, a door leads to the spacious backyard.

Via the fixed staircase you reach the landing on the first floor. From here you have access to three bedrooms, the second toilet, and the bathroom. The second toilet is also a standing toilet, partly tiled and equipped with a small sink. The first bedroom is located at the rear of the house and is a good size. The windows provide a view of the garden. The floor here is finished with laminate. The second bedroom is also generously sized and located at the rear. It features the same laminate flooring and also overlooks the garden. In addition, this room has built-in wardrobes for clothing and storage. The third and final bedroom on this floor, the master bedroom, is located at the front of the house and is also spacious. From here you have a pleasant and unobstructed view of the street. This bedroom also has laminate flooring and built-in wardrobes. A lovely bedroom if you ask us. Finally, the bathroom. This is located at the front of the house and includes: a fixed washbasin with mixer tap and mirror and a spacious shower with thermostatic mixer tap. A window provides natural light and additional ventilation.

Via the fixed staircase you reach the landing on the second floor. This spacious landing has a skylight for natural daylight and houses the central heating system, as well as additional storage space. By installing knee walls and/or a full-width dormer window at the rear, you can create even more space here. We would be happy to explain the possibilities during a viewing. From the landing you have access to the fourth bedroom. This bedroom is spacious and finished with carpeting. Thanks to the dormer window at the rear, plenty of natural light enters the room. On this floor there is also the possibility to create even more space. Additionally, the attic floor includes a loft storage area, providing even more storage.



OUTDOOR SPACE:

A wonderful and spacious backyard. Thanks to its size you can fully enjoy the sun and the peace and quiet. With its southeast-facing orientation, there is certainly no shortage of sunshine! Had enough sun for a moment? The sunshade provides relief. The garden features paving and greenery. The stone storage shed with electricity is ideal for storing bicycles and garden tools. Through the rear access you can easily reach the public road with your bicycle. Truly a great place to relax and enjoy.

GARAGE:

Of course, this lovely home also includes your own private garage! It is located a short distance down the street and has a surface area of 18 m². This provides ample space for parking your car, motorcycle, or storing other belongings.

OWNERSHIP SITUATION:

The property is situated on a plot of 133 m² of freehold land, meaning no leasehold.

GOOD TO KNOW:

- Energy label C;
- Possibility to install a dormer window on the front side of the second floor (permit required).

KEY FEATURES:

- Asking price: € 675,000 buyer's costs (k.k.), including garage;
- Built in 1969;
- Living area 109.8 m² (measured according to NEN2580, measurement report available);
- Heating and hot water via private central heating combi boiler (Ferroli, 2010, gas-fired, owned);
- Window frames entirely wooden with double glazing;
- Spacious southeast-facing backyard with storage shed and rear access;
- The seller will include an Age Clause and Asbestos Clause in the purchase agreement due to the age of the property;
- Sale subject to seller's approval;
- Transfer in consultation.

Curious to see more? Schedule a viewing quickly for this lovely home! We would be happy to show you around.



WONINGTYPE

tussenwoning

VRAAGPRIJS

€ 675.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

110 m²

PERCELOPPERVLAKTE

153 m²

BOUWJAAR

1969

SLAAPKAMERS

4

BESCHIKBAAR VANAF

in overleg







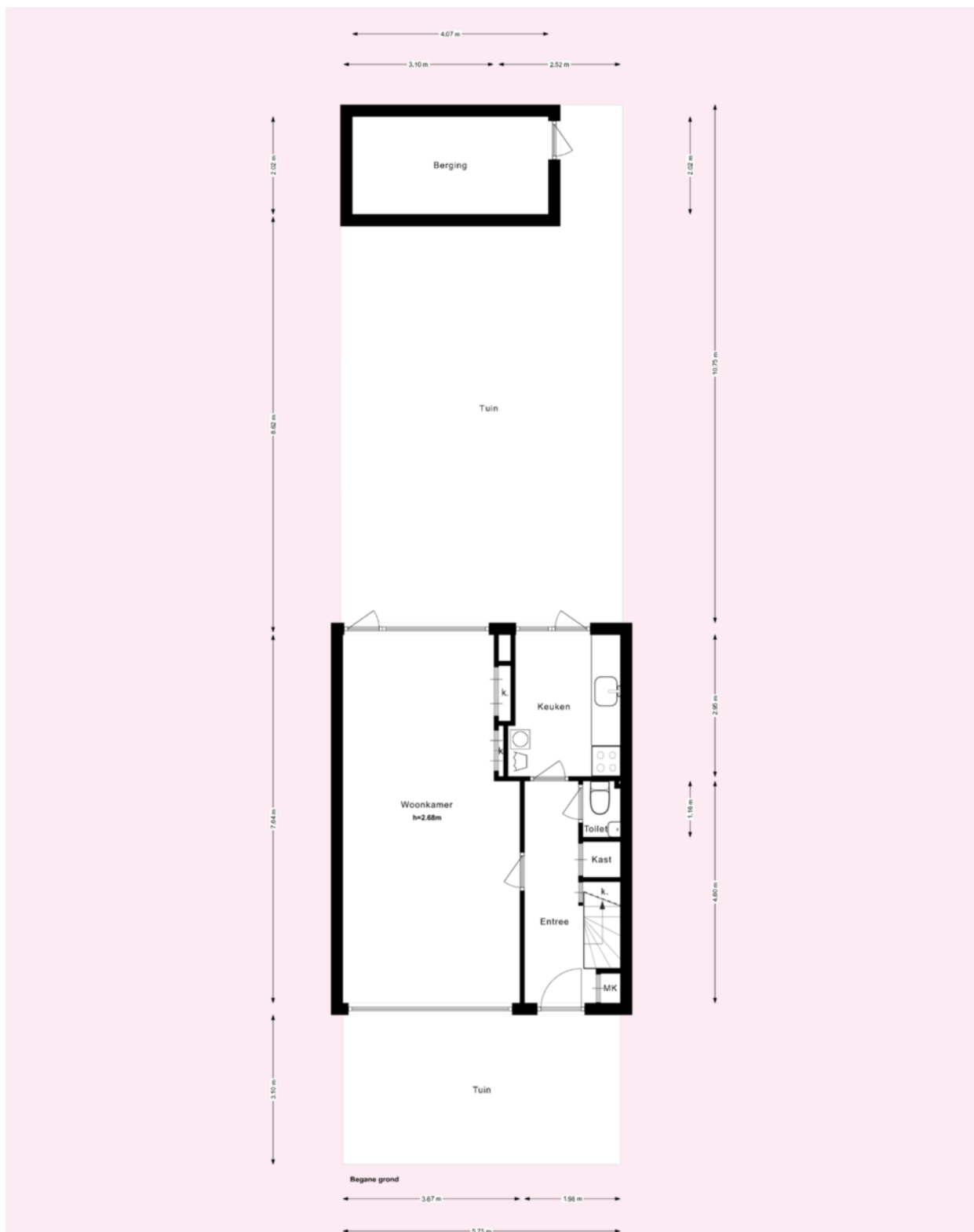




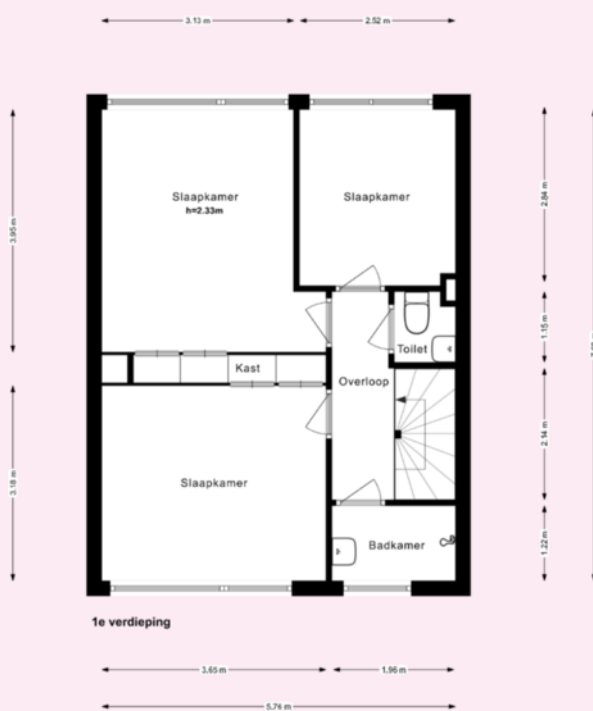








* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rode Kruislaan 40





VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- 2 losse kasten	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X

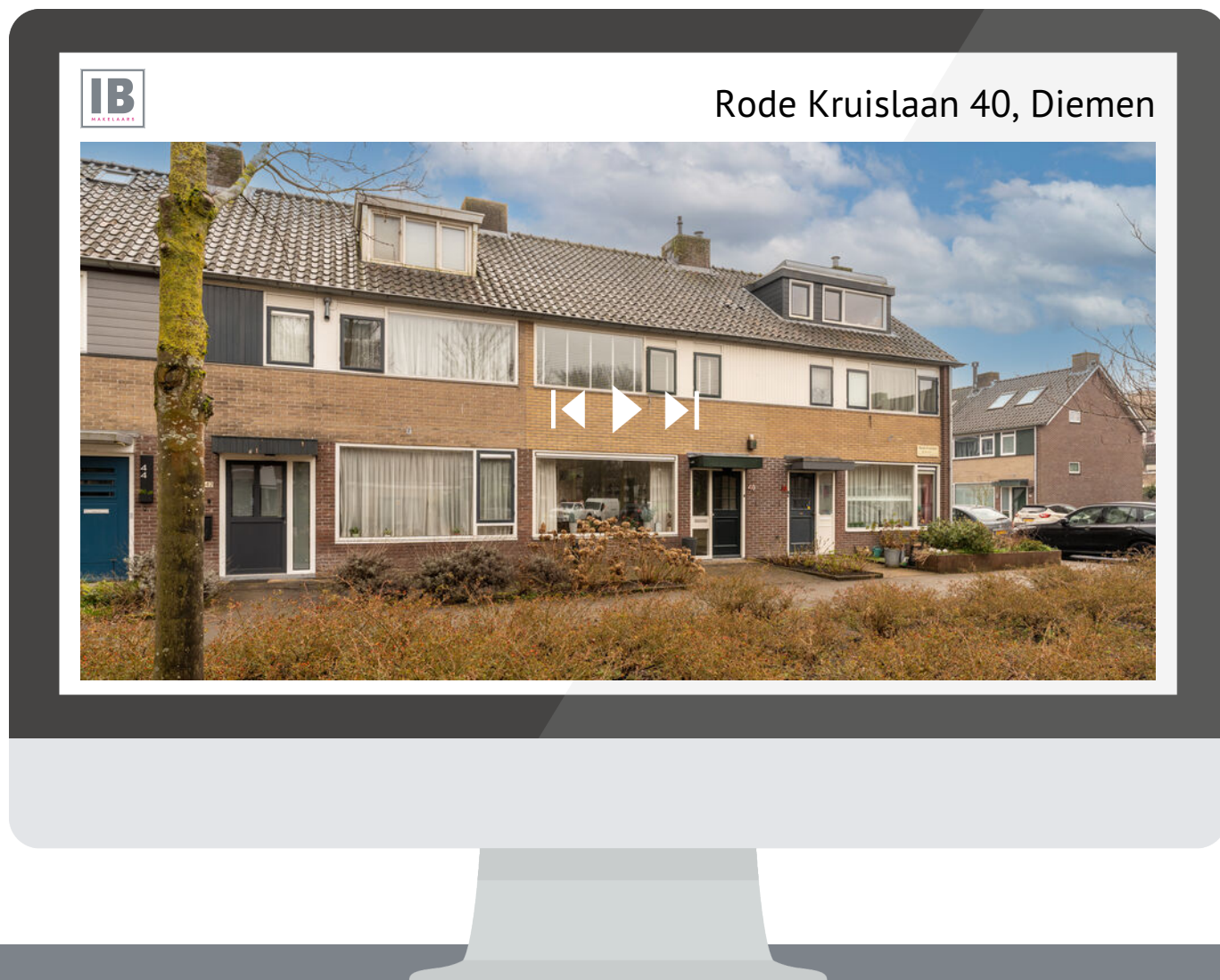


	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

rodekruislaan40.nl



SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!

BUDGET FLOORSTORE



EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting op onze gehele collectie**

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!



VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN



WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner.

Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!