

# AVT | WONEN

Vergulden Wagen 31 Diemen

## WELKOM THUIS!



Vraagprijs  
€ 725.000 k.k.



Benieuwd  
naar deze  
woning?  
Kijk snel  
verder!

[avtmakelaars.nl](http://avtmakelaars.nl)

020 3144469 / 0294 752012

[info@avtmakelaars.nl](mailto:info@avtmakelaars.nl)

**AVT | MAKELAARS**  
VAN HUIS UIT GEDREVEN

## KENMERKEN

<b>Soort</b>	eengezinswoning
<b>Type</b>	tussenwoning
<b>Kamers</b>	5
<b>Slaapkamers</b>	4
<b>Woonoppervlakte</b>	129 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	441 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1989
<b>Tuinoppervlakte</b>	36 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

## DE VERKOPER VERTELT

Welkom in dit fijne huis! Wij hebben 13 jaar met veel plezier in Diemen-Noord gewoond. Voor ons is de locatie ideaal: je bent zo in Amsterdam, maar door de nabije snelweg ook snel in andere steden.

Het huis is heerlijk ruim en comfortabel. Wij genoten in de zomer van de koelte binnen en in de winter van de warme woonkamer. Als het in de tuin nog te fris was, aten wij knus in de avondzon op het dakterras. Op de lichte zolder maakten wij veel muziek en hadden gasten hun eigen 'penthouse'.

Wij wandelden graag door de polder of naar het Diemberbos voor koffie. Diemen is echt een bruisend dorp met veel leuke dingen te doen in het centrum. We hopen dat jullie hier net zo'n fijne tijd krijgen!

## KIJK EENS BINNEN



## INDELING

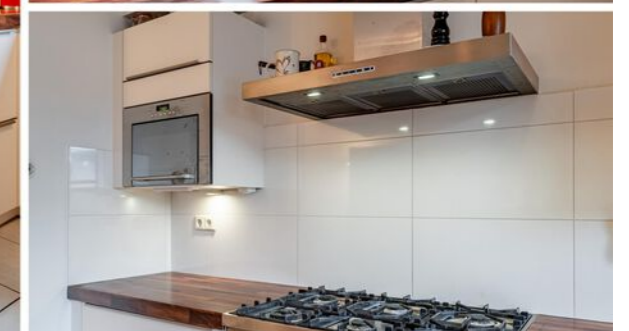
De woning is te bereiken via de voortuin met carport, waar plaats is voor twee auto's. Via de entree kom je in de ruime hal, die toegang biedt tot de meterkast, een toilet met fontein en de woonkamer. De uitgebouwde woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de moderne keuken aan de voorzijde. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt toegang tot het dakterras. De luxe badkamer is eveneens op deze verdieping gelegen. Op de tweede verdieping is de 4e slaapkamer gerealiseerd. Daarnaast beschikt de woning over een zonnige achtertuin op het zuid-westen en een berging.



# DE WOONKAMER



# DE KEUKEN



Aan de voorzijde van de woning vind je de moderne keuken, uitgerust met een houten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een groot 6-pits gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, magnetron, vaatwasser, en losse koelkast en vriezer.

De keuken biedt volop opbergruimte in de lades en kasten. Het grote raam biedt vrij uitzicht naar buiten, waardoor dit een heerlijke plek is om te koken.

# EERSTE VERDIEPING





## EERSTE VERDIEPING

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De moderne en luxe badkamer is uitgevoerd met een (regen)douche, een dubbele wastafel met stijlvol meubel, een zwevend douche-toilet met afstandsbediening,

infrarood Sunshower in de douche voor extra ontspanning, en infrarood warmtepaneel in het plafond. Vanuit de hoofdslaapkamer stap je zo het riante dakterras op het zuid-westen op.

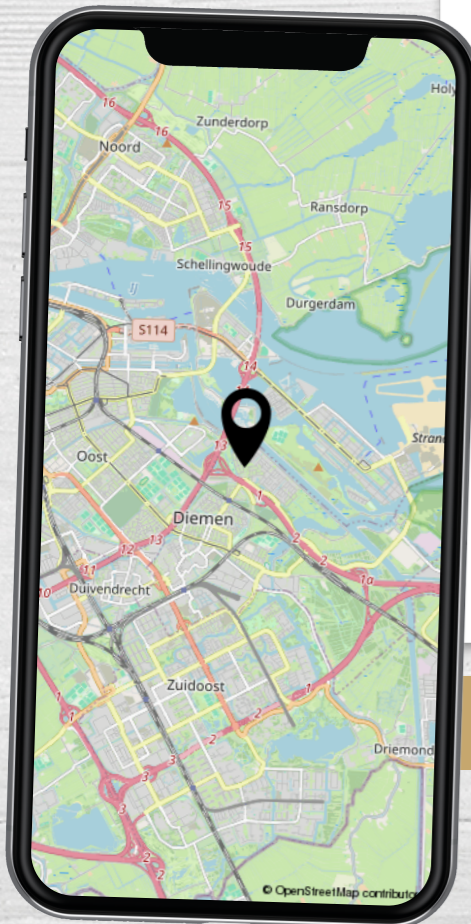


# TUIN EN DAKTERRAS





# KADASTER & LOCATIE



## Vergulden Wagen 31 Diemen

# LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>				
- Zolder kledingkast	X			
- Legplanken overloop zolder	X			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Planken muur studeerkamer	X			
-				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- vloerbedekking		X		
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Onder de vloerbedekking in de slaapkamer is een houtkleurige vloer	X			
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden		X		
- schilderij ophangstelsysteem			X	
- Eettafel in woonkamer			X	
- Grote ladenkast op zolder	X			
- Bureauafel in studeerkamer			X	
- Beamerhouder plafond woonkamer	X			

## LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Woning - Keuken</b>				
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
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
Infrarood sunshower in douche	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

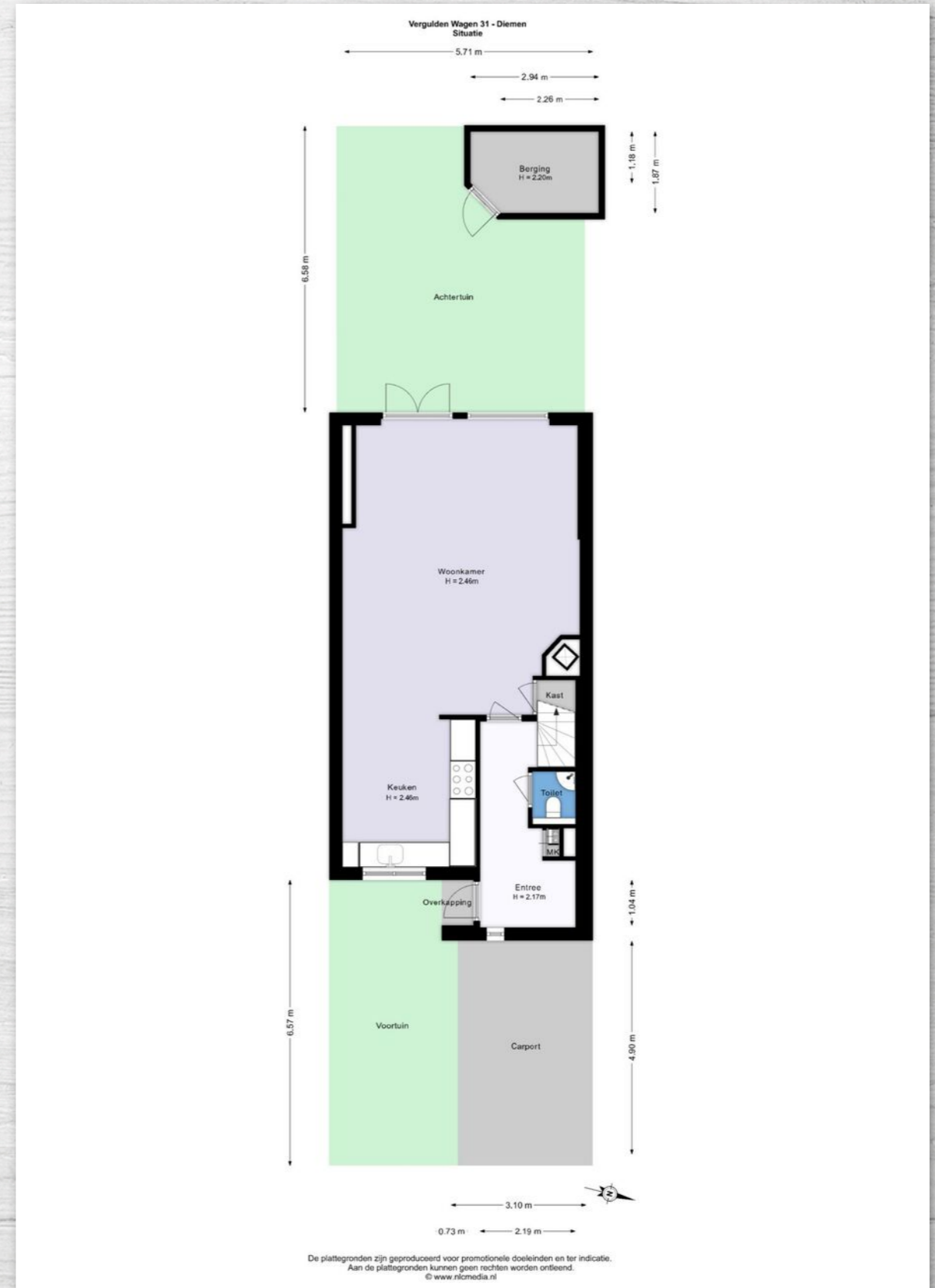
## LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Infrarood verwarmpaneel plafond	X			
- Douche-wc bril	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Appelboom		X		

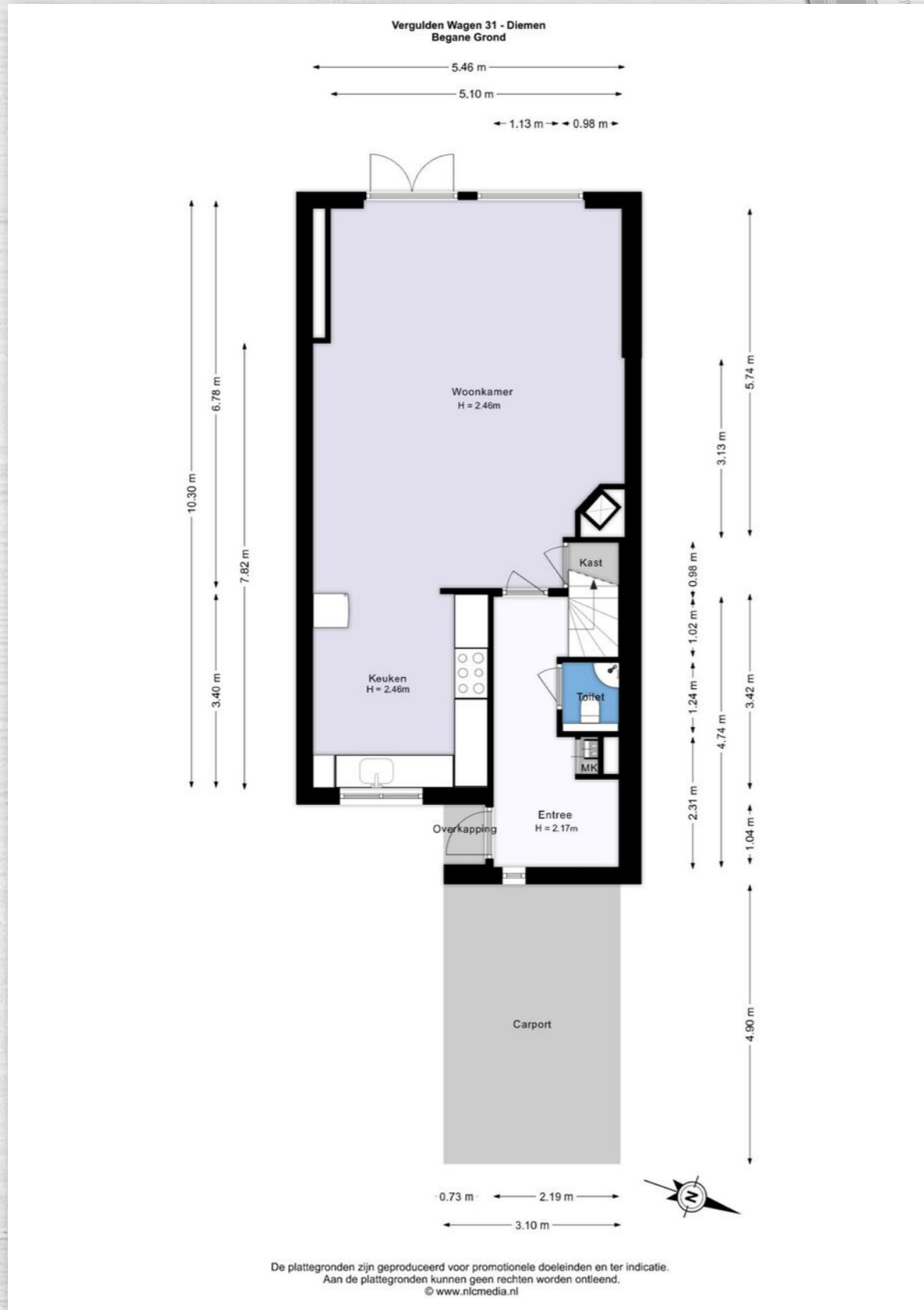
# LIJST VAN ZAKEN

# PLATTEGROND

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (Broei)kas			X	
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Tijdschakelaar watersproeisysteem			X	
- Bedrading watersproeisysteem			X	
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



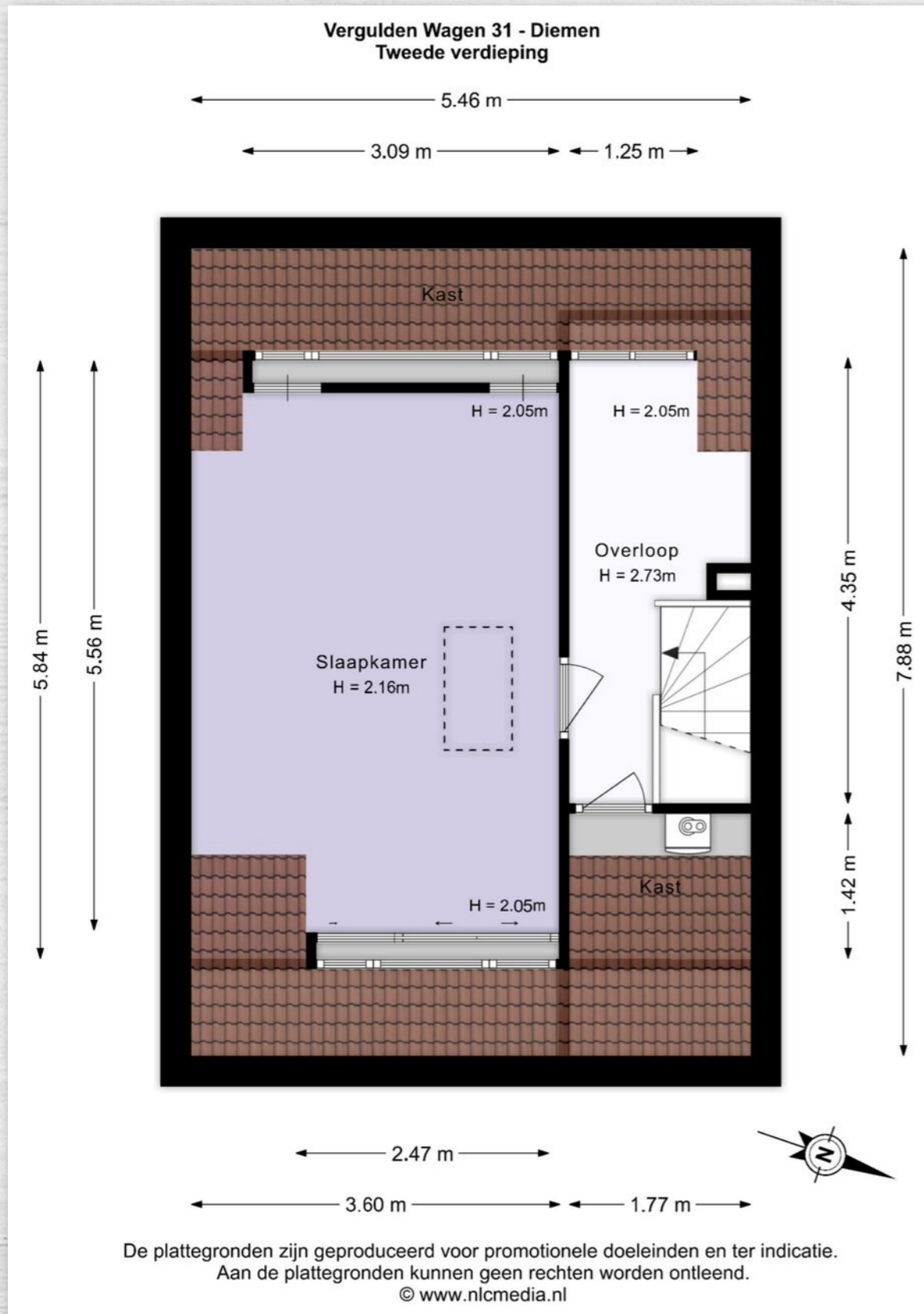
# PLATTEGROND



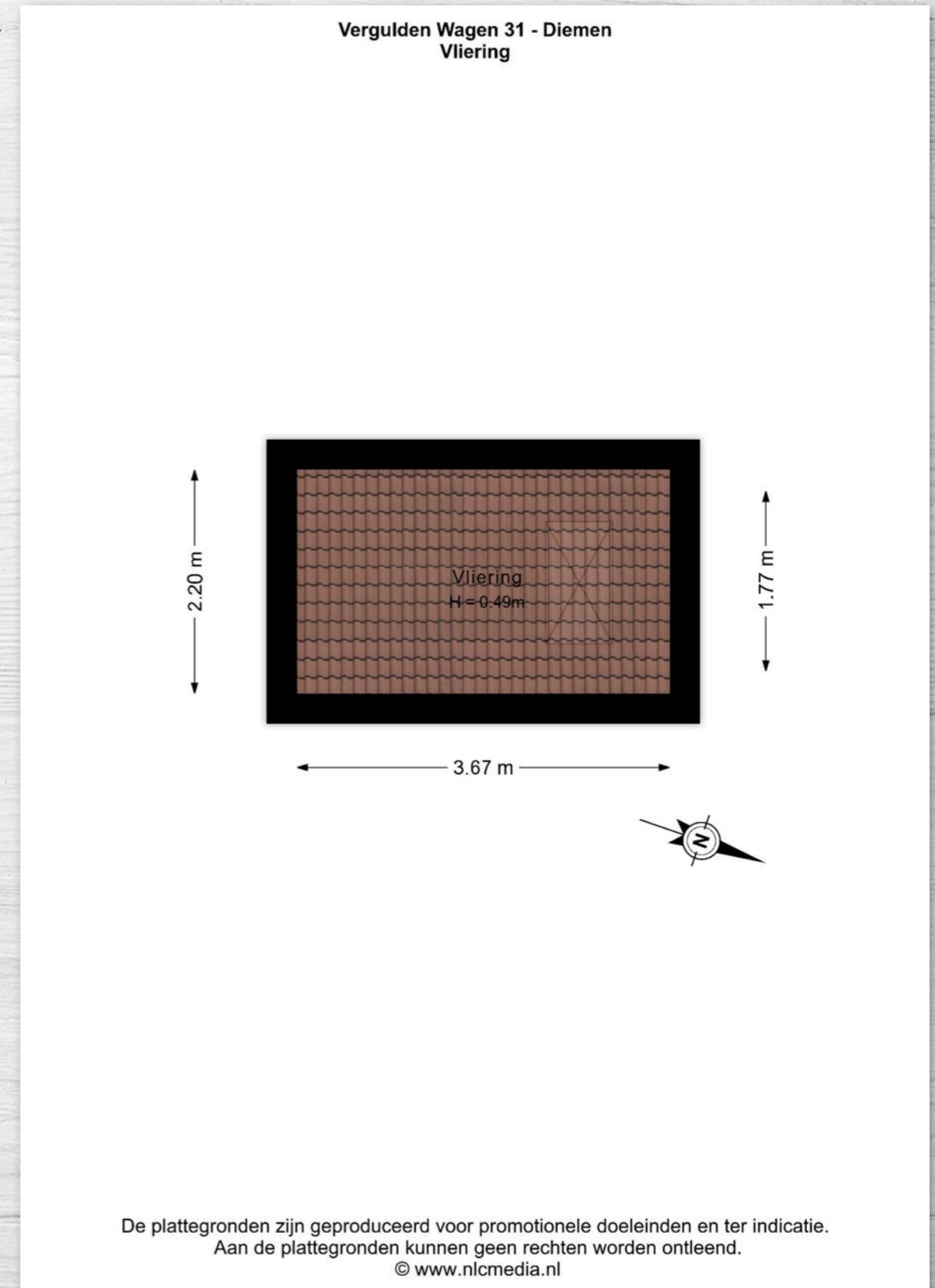
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



## Vergulden Wagen 31 Diemen

Ruime en uitgebouwde 5-kamer eengezinswoning met een zonnige tuin op het zuid-westen, een heerlijk dakterras én een carport met maar liefst twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier woon je comfortabel, met alle ruimte voor het hele gezin en altijd plek voor de auto voor de deur.

Deze fijne gezinswoning van circa 129 m<sup>2</sup> bevindt zich op een fijne locatie in de kindvriendelijke wijk 'Buytenstee' in Diemen-Noord en beschikt over 8 zonnepanelen en heeft een energielabel A. Met vier goed bemeten slaapkamers en een ruime achtertuin met vrij uitzicht die direct toegang biedt tot een speelplaats, is deze woning een ideale gezinswoning. Bovendien ligt de woning op eigen grond en is deze met veel zorg onderhouden, waardoor je er direct in kunt trekken!

De woning is centraal gelegen in Diemen-Noord, met scholen, kinderopvang en speelpleinen op loopafstand – ideaal voor gezinnen. In de directe omgeving vind je diverse groen- en recreatiegebieden, zoals De Omloop, het Diemerbos en de Diemerpolder. Via de nabijgelegen Nescio(fiets)brug bereik je eenvoudig het Diemerpark en IJburg met strand en sportfaciliteiten.

Op loopafstand ligt winkelcentrum Gruttoplein met onder andere een Jumbo supermarkt voor de dagelijkse boodschappen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: met de fiets ben je snel in Amsterdam-Oost of het centrum, en met de auto zijn uitvalswegen zoals de A10, A2, A1 en A9 gemakkelijk bereikbaar. Openbaar vervoer (bus en trein) is eveneens dichtbij.

### Indeling:

Bij binnenkomst betreed je de ruime hal met garderoberuimte. Hier vind je ook het toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer en de open keuken.

De woonkamer voorzien van een openhaard en een lichte tegelvloer met vloerverwarming, is aan de achterzijde uitgebouwd en geniet van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen. Handig is de trapkast, ideaal voor extra opbergruimte. Via openslaande deuren stap je zo de achtertuin in.

Aan de voorzijde van de woning vind je de moderne keuken, uitgerust met een houten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een groot 6-pits gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, magnetron, vaatwasser, en losse koelkast en vriezer. De keuken biedt volop opbergruimte in de lades en kasten. Het grote raam biedt vrij uitzicht naar buiten,

waardoor dit een heerlijke plek is om te koken. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

### Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De moderne en luxe badkamer is uitgevoerd met een (regen)douche, een dubbele wastafel met stijlvol meubel, een zwevend douche-toilet met afstandsbediening, infrarood Sunshower in de douche voor extra ontspanning, en infrarood warmtepaneel in het plafond.

Aan de achterzijde liggen twee ruime slaapkamers met een prettig vrij uitzicht. Vanuit de hoofdslaapkamer stap je zo het riante dakterras op. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens van goed formaat.

### Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de overloop met 2 inbouwkasten, die toegang biedt tot de vierde ruime slaapkamer met dakkapellen aan beide zijden, knieschotten en een vliering voor extra opbergruimte. Ook de cv-ketel is op deze verdieping te vinden.

### Tuin:

De achtertuin, gelegen op het zuid-westen, biedt een houten berging en een achterom. Hier kun je in alle rust en privacy volop van de zon genieten. Voor kinderen is het een ideale plek, omdat ze vanuit de tuin direct naar het achtergelegen speelplein kunnen lopen.

### Dakterras:

Het ruime dakterras ligt tevens op het zuid-westen (avondzon)

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlak van 129 m<sup>2</sup>, meetcertificaat aanwezig;
- Energielabel A met 8 zonnepanelen;
- Gelegen op eigen grond;
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en beschikt over twee dakkapellen;
- Diepe achtertuin met directe toegang tot de speeltuin.
- Zonnig dakterras op het zuid-westen;
- Parkeren op eigen terrein voor maar liefst 2 auto's en een laadpaal;
- Gehele woning voorzien van dubbele beglazing;
- Vrij uitzicht aan de achterzijde;
- Kindvriendelijke omgeving met voldoende speelgelegenheden;
- oplevering in overleg.

## 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!

# 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 hypotheeken & 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.

### Bedenkijd / 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**

funda

**AVT Makelaars**

Arent Krijtsstraat 19

1111 AG Diemen

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl