

**TE KOOP**

# Roosmarijnhof 3

Duivendrecht



Vraagprijs

**€ 875.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	22
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



Woningbrochure: Roosmarijnhof 3, Duivendrecht

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royaal licht familiehuus met gebruiksoppervlakte wonen van 154,7 m<sup>2</sup> en met drie woonlagen op eigen grond, oprit, tuin op het zuiden en vier balkons

## Omschrijving

Roosmarijnhof Wonen en werken in een groot drive-in huis in een groene en kindvriendelijke wijk op een kwartier fietsafstand van Amsterdam? Zoek je ruimte, rust en uitstekend openbaar vervoer? Dan is dit prachtige familiehuus op deze locatie uitermate geschikt voor jou.

Wil je genieten op het zuiden van een zonnige tuin met een verwarmde serre en een groot terras over de volle breedte van de achterzijde van de lichte woonkamer op de eerste verdieping (lengte 10,85 meter en breedte 5,22 meter maar liefst 57 m<sup>2</sup> in totaal!), vraag dan een bezichtiging aan.

\*\*\*SEE ENGLISH TEKST BELOW\*\*\*



**Woningbrochure: Roosmarijnhof 3, Duivendrecht**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Rondleiding

Via de eigen oprit en het overdekte entree bereik je een ruime hal, die toegang biedt tot de voormalige garage (in gebruik als berging), de meterkast en een deur naar een tweede hal met separaat toilet en fonteintje en toegang tot de ruime tuinkamer met een nis met leeshoek en bar met spoelbak. De elegante tuinkamer met een aangename hardhouten vloer is nu in gebruik als kantoor, maar kan ook als slaapkamer gebruikt worden. Ook bestaat de mogelijkheid om een grote woonkamer te creëren vanaf de tuinkamer met een raam bij de voortuin, waarbij de voormalige garage woonruimte wordt. Dat levert een woonoppervlak van zelfs 170 m<sup>2</sup> op! Kortom, er zijn veel opties voor de begane grond.

De prachtige groene tuin met volwaardige bomen en twee hagen, die zorgen voor veel privacy, het paviljoen met zitgelegenheid op hard houten vlonders en de verwarmde serre biedt een oase van rust.

Zodra je de mooie glazen deuren met tien vakken gepasseerd bent op de eerste verdieping, valt direct de royale, open indeling van het woongedeelte met een glazen open haard op. De leefruimte strekt zich uit over de volle breedte van de woning met aan beide zijden een groot terras. Dankzij grote raampartijen wordt de woonkamer overspoeld met zonlicht. Het terras aan de achterzijde biedt uitzicht over de grote groene tuin en het rustige hof met speeltuin. De voorzijde biedt uitzicht op de voortuin en een groen plantsoen met prachtige bomen. De comfortabele zithoek, die geschikt is voor een ruime bankopstelling met fauteuils, nodigt uit tot rust en ontspanning. De warme hardhouten vloeren en de glazen open haard maken het gevoel compleet. De eethoek vormt het verbindende element tussen de woonruimte en de keuken. Er is plaats voor een grote eettafel met een bankje en eetkamer fauteuils om te genieten van mooie gerechten. De U-vormige half open keuken is voorzien van een gloednieuwe Miele vaatwasser, zes pits kookplaat met afzuiging en oven, koel-vriescombinatie en hardhouten werkbladen. Dankzij de uitnodigende bar en vintage barkrukken is de

keuken ideaal voor wie graag kookt en tegelijk gasten ontvangt.

Via de overloop op de tweede verdieping bereik je twee badkamers, de hoofdslaapkamer, twee slaapkamers die verbonden zijn met een boog en de cv kast met aansluiting voor de wasmachine.

De grote badkamer is in 2013 volledig gerenoveerd en is voorzien van een douche, een dubbele wastafel, een separate wastafel en een toilet. Dankzij de mooie grijze vloertegels en beige wandtegels is deze badkamer heel licht. De kleine badkamer is voorzien van een separate douche. De zonnige hoofdslaapkamer aan de achterzijde heeft grote raampartijen met uitzicht op het hof en de kerk. Het is mogelijk om een en suite badkamer te realiseren door een paneel te verwijderen. De beide slaapkamers aan de voorzijde zijn even groot als de hoofdkamer. Door de boog geplaatst in 2013 zijn deze slaapkamers heel licht. De hele verdieping heeft verschillende houten vloeren in warme kleuren. Jouw slaapgenot is optimaal.

## Bijzonderheden

### Drie woonlagen

Woonoppervlak van 154,7 m<sup>2</sup> exclusief inpandige berging/voormalige garage van 21 m<sup>2</sup>

Eigen grond geen erfpacht

Oprit (ideaal voor een laadpaal)

Zonnige achtertuin van 48 m<sup>2</sup> op het zuiden met veel privacy

Bouwjaar 1974

Rustige en kindvriendelijke buurt met twee basisscholen

Metrostation Van der Madeweg met 3 metrolijnen en treinstation Duivendrecht op loopafstand

Oplevering in overleg

## Ligging

Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht op het Dorpsplein van Duivendrecht of in Diemen. Op loopafstand zijn er meerdere aangename restaurants en twee basisscholen, de Internationale School in het

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zandkasteel op 10 minuten fietsen, de Zuidas op 10 minuten, een snelle treinverbinding naar Schiphol, een kwartier fietsen naar de Rivierenbuurt en Amsterdam Oost, in de nabijheid van de A1, A2 en A10 maakt de ligging ideaal.

A spacious, bright, three-story family home with a living area of 154,7 m<sup>2</sup> on freehold land, with a driveway, south-facing garden, and four balconies.

## Description

Roosmarijnhof: Live and work in a large drive-in house in a green and family-friendly neighbourhood, just a fifteen-minute bike ride from Amsterdam. If you're looking for space, tranquillity, and excellent public transport, this beautiful family home in this location is perfect for you.

Want to enjoy a south-facing sunny garden with a heated conservatory and a large terrace spanning the full width of the rear of the bright living room on the first floor (10.85 meters long and 5.22 meters wide, a whopping 57 m<sup>2</sup>)? Request a viewing.

## Tour

Through the private driveway and covered entrance, you reach a spacious hallway, which provides access to the former garage (currently used as a storage room), the meter cupboard, and a door to a second hallway with a separate toilet and sink. This leads to the spacious garden room, which features an alcove with a reading nook and a bar with a sink. The elegant garden room, with its pleasant hardwood floor, is currently used as an office but could also be used as a bedroom. It is also possible to create a large living room from the garden room with a window overlooking the front garden, whereby the former garage becomes living space creating a living space of up to 170 m<sup>2</sup>! In short, there are many possibilities for the ground floor.

The beautiful green garden with mature trees and two hedges, providing ample privacy, the pavilion with seating on hardwood decking, and the heated

conservatory offer an oasis of tranquillity.

As soon as you pass through the beautiful ten-panel glass doors on the first floor, you'll immediately notice the spacious, open layout of the living area, complete with a glass fireplace. The living space spans the entire width of the house, with a large terrace on both sides. The living space is flooded with sunlight thanks to large windows. The rear terrace overlooks the large green garden and the peaceful courtyard with a playground. The front terrace overlooks the front garden and a green park with beautiful trees. The comfortable seating area, suitable for a spacious sofa arrangement with armchairs, invites peace and relaxation. The hardwood floors and the glass fireplace complete the feeling. The dining area connects the living area and the kitchen. There's room for a large dining table with a bench and dining armchairs for enjoying delicious meals. The U-shaped, semi-open kitchen is equipped with a brand-new Miele dishwasher, a six-burner cooktop with extractor fan and oven, a fridge-freezer, and hardwood countertops. The kitchen with an inviting bar and vintage bar stools is ideal for those who enjoy cooking and entertaining simultaneously.

The landing on the second floor provides access to two bathrooms, the master bedroom, two bedrooms connected by an archway, and the central heating cupboard with a washing machine connection. The large bathroom was fully renovated in 2013 and features a shower, double sink, separate sink, and toilet. The beautiful grey floor tiles and beige wall tiles make this bathroom very bright. The smaller bathroom has a separate shower. The sunny master bedroom at the rear has large windows overlooking the courtyard and the church. An en suite bathroom can be created by removing a panel. The two bedrooms at the front are the same size as the master bedroom. The archway installed in 2013 makes these bedrooms very bright. The entire floor has various wooden floors in warm colours. Your sleep will be optimal.

## Features

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Three floors

Living area: 154,7 m<sup>2</sup>, excluding the 21-m<sup>2</sup> indoor storage/former garage

Freehold land (no leasehold)

Driveway (ideal for a charging station)

Sunny, south-facing backyard of 48 square meters with plenty of privacy

Built in 1974

Quiet and child-friendly neighbourhood with two primary schools

Van der Madeweg metro station with three metro lines and Duivendrecht train station within walking distance

Delivery upon request

## Location

For daily shopping, you can go to the Dorpsplein in Duivendrecht or Diemen. Several pleasant restaurants and two primary schools are within walking distance. The International School in Zandkasteel is a 10-minute bike ride away, the Zuidas business district is 10 minutes away, a fast train connection to Schiphol Airport, a 15-minute bike ride to the Rivierenbuurt district and Amsterdam East, and the proximity of the A1, A2, and A10 highways makes this an ideal location.



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S

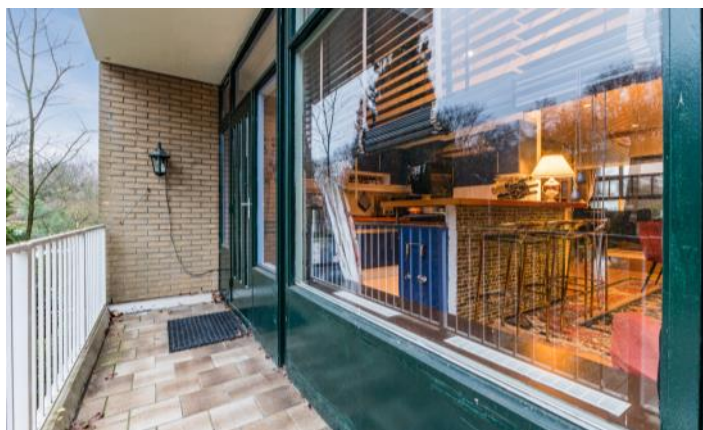




# FOTO'S

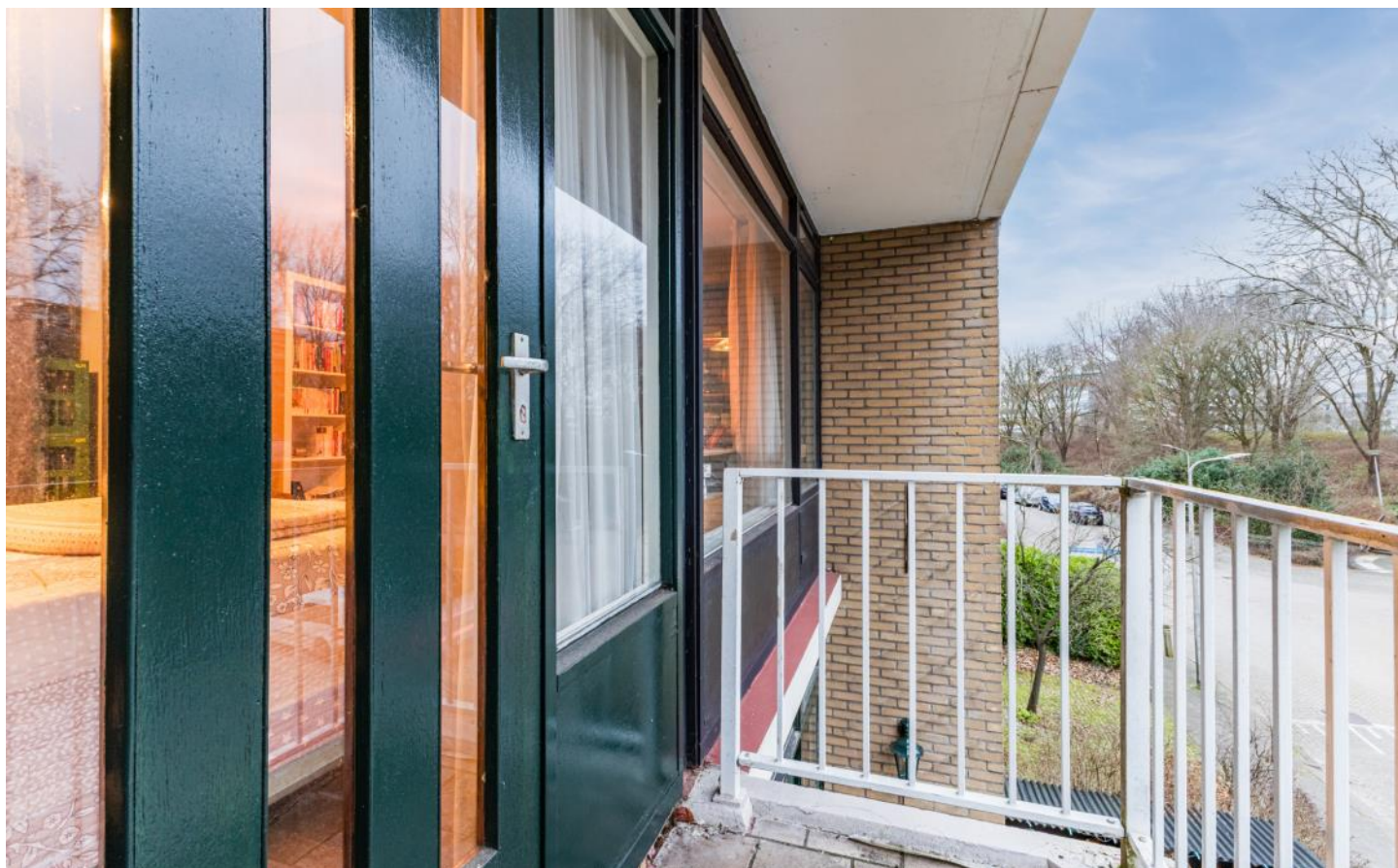


# FOTO'S









# FOTO'S



# FOTO'S

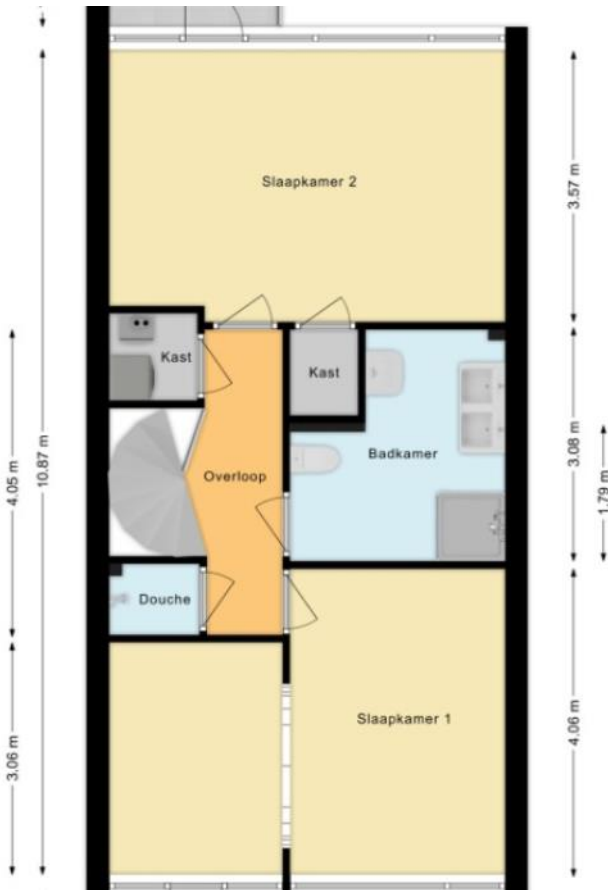
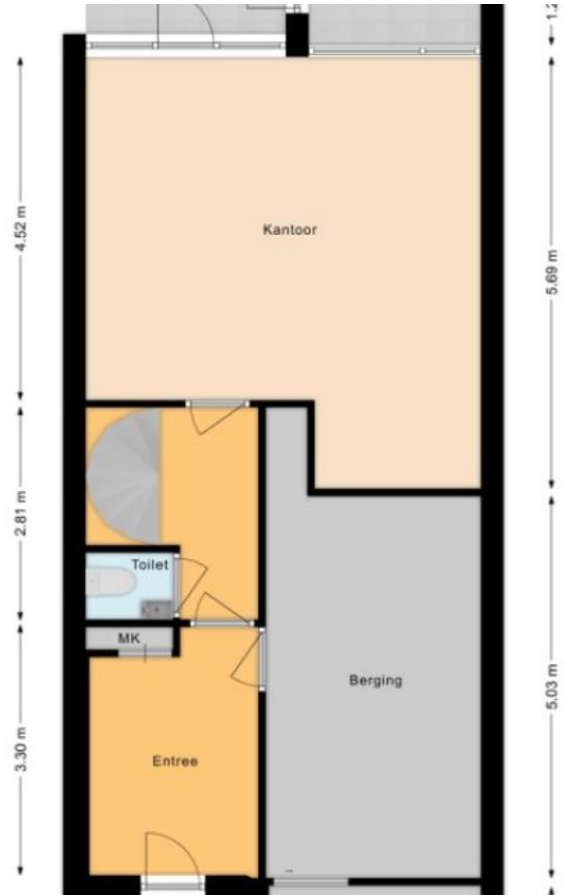
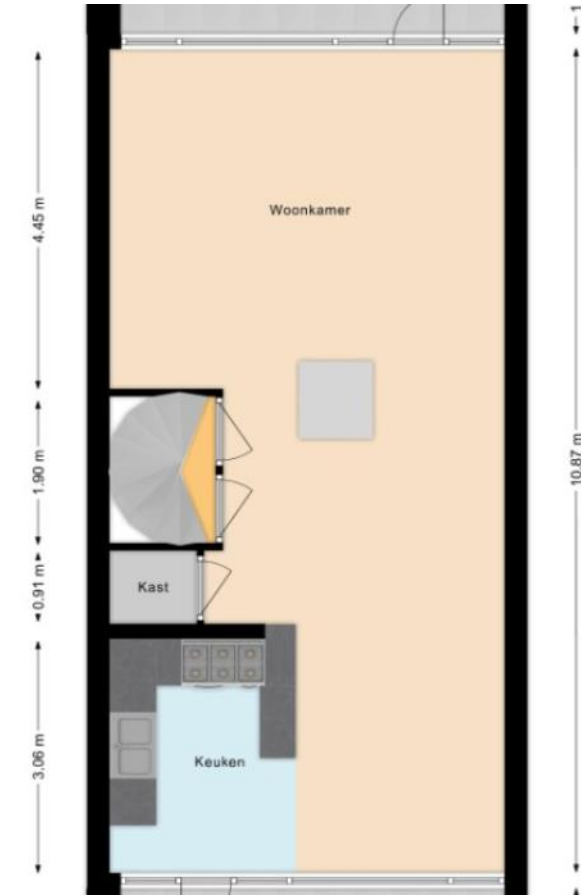


Woningbrochure: Roosmarijnhof 3, Duivendrecht

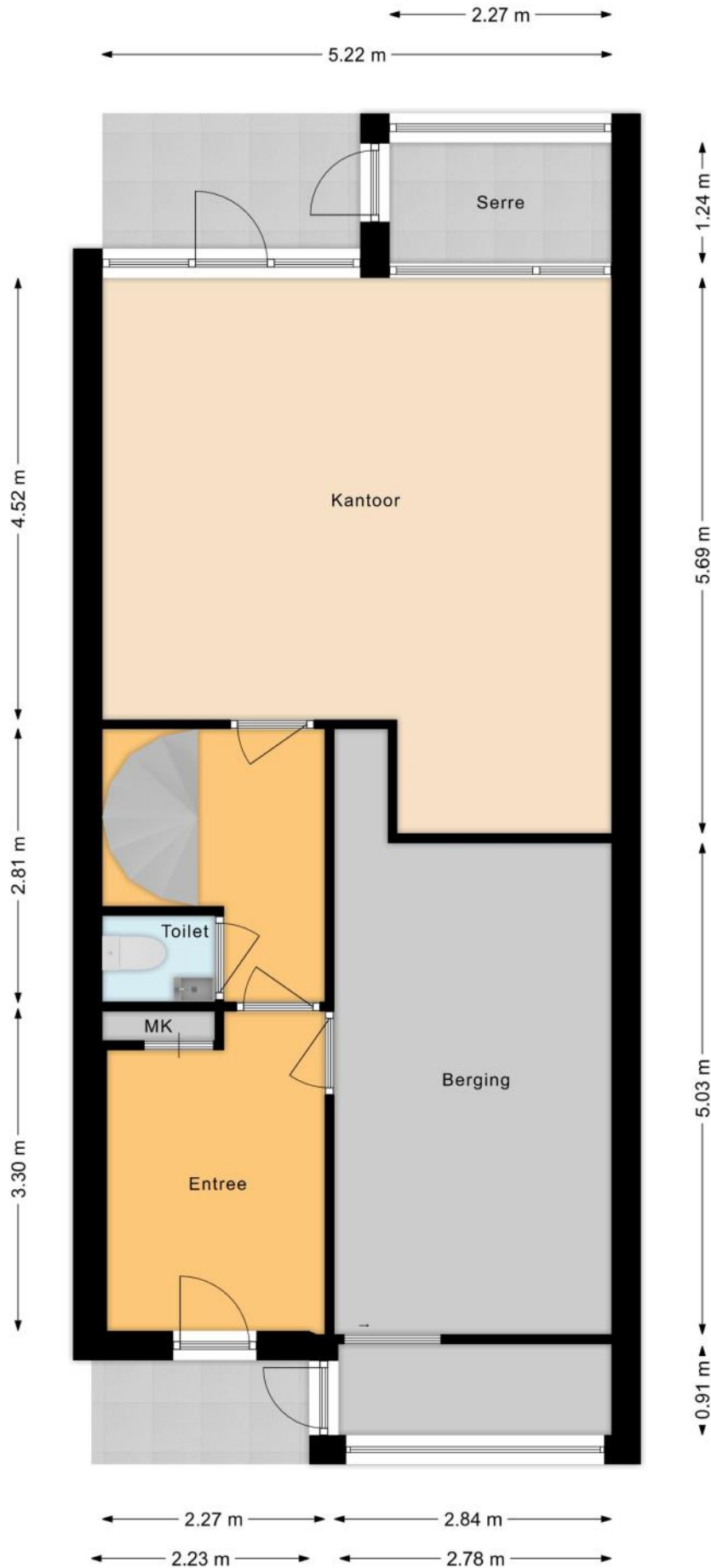
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S

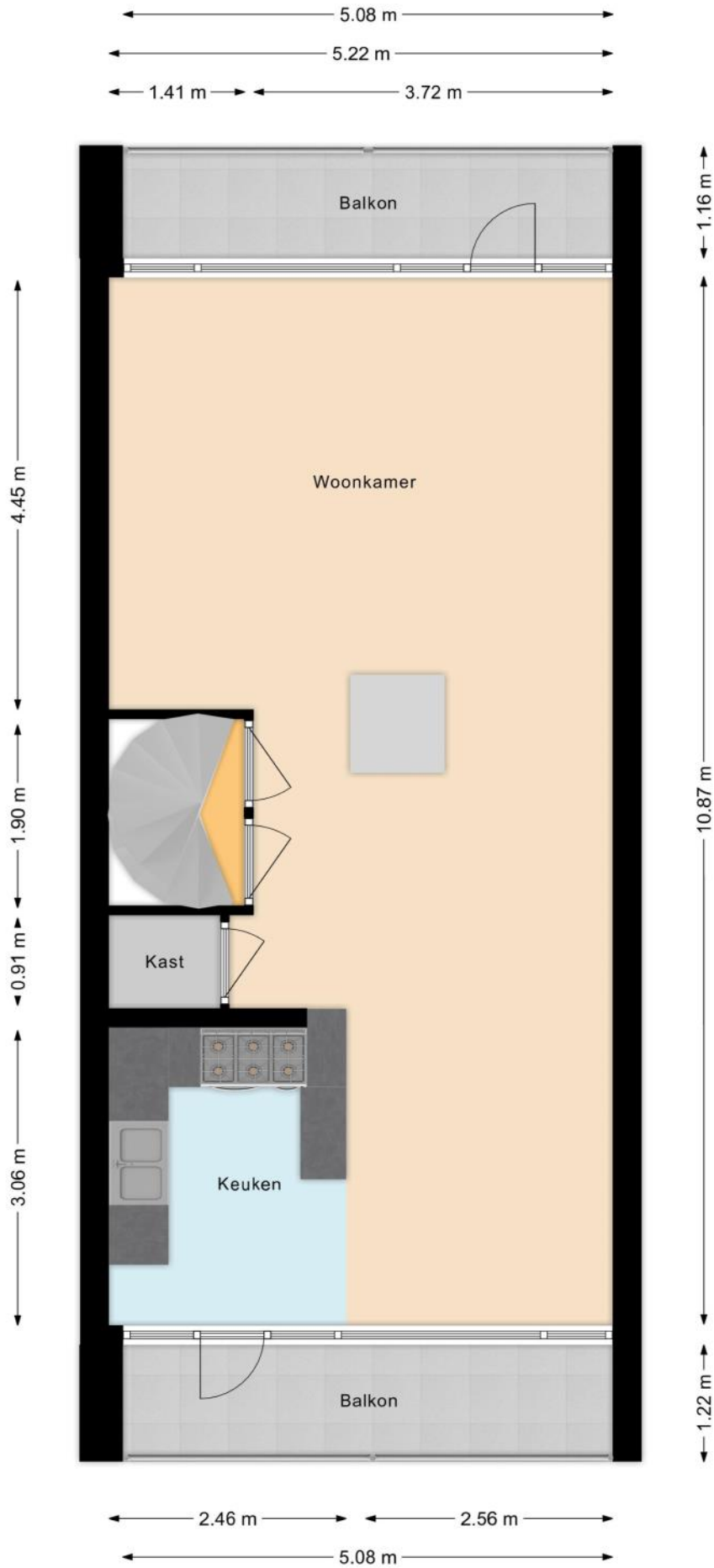




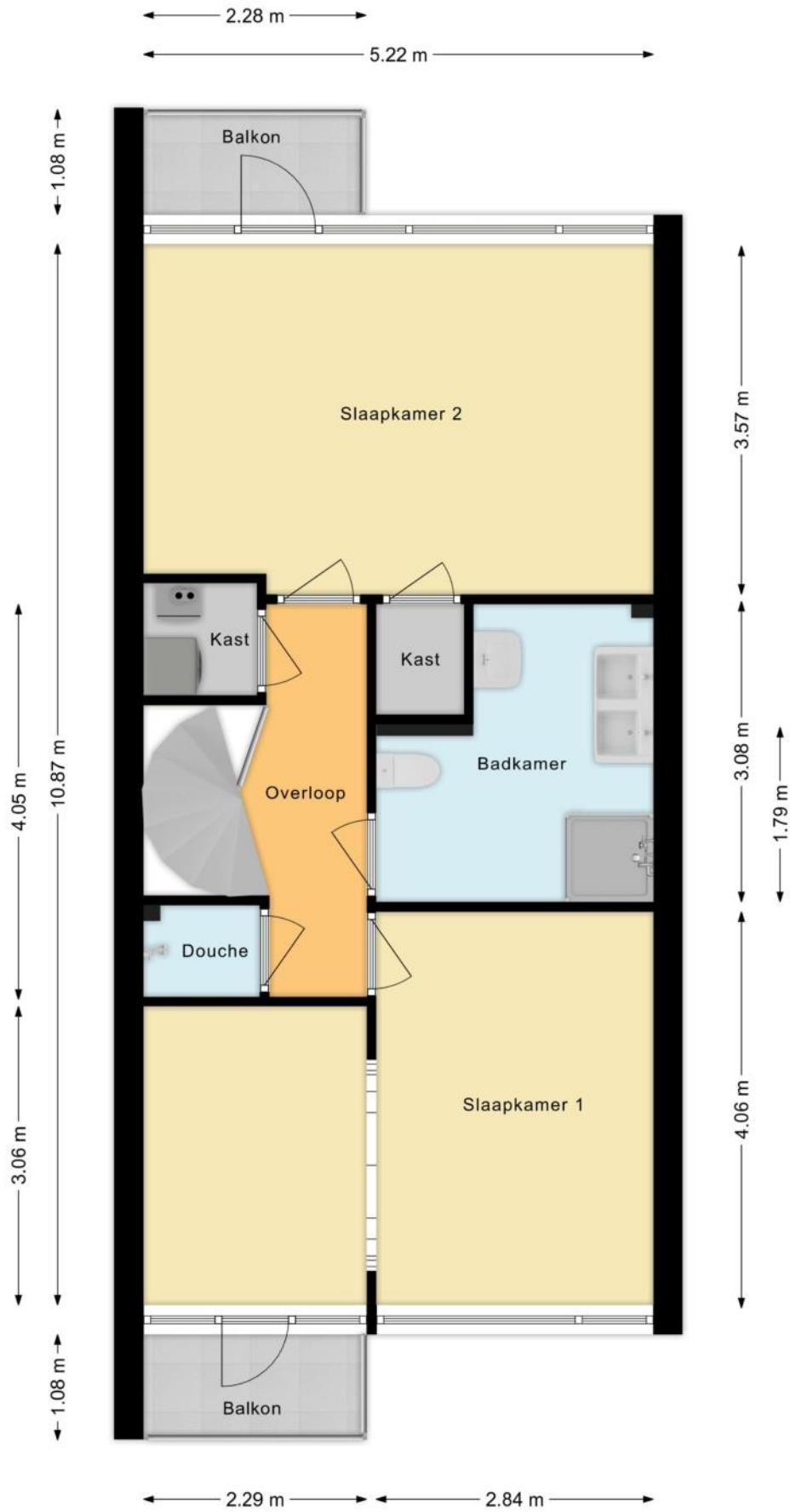
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Kenmerk woonhuis	Drive-in woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1974
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Inhoud	545 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	155 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

#### \* 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	<b>4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Geen isolatie</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2009</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin</b>
Achtertuint	<b>48 m<sup>2</sup> (9,5m diep en 5,1m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het zuiden</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

Inpandig

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

Parkeervergunningen, Op eigen terrein

---

## Kadastrale gegevens

### Ouder-Amstel B 4304

---

Oppervlakte

143 m<sup>2</sup>

---

Eigendomssituatie

Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser			●
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

kledingkasten blijven achter, WOOD vitrinekast is ter overname. Andere kasten of meubels na overleg.

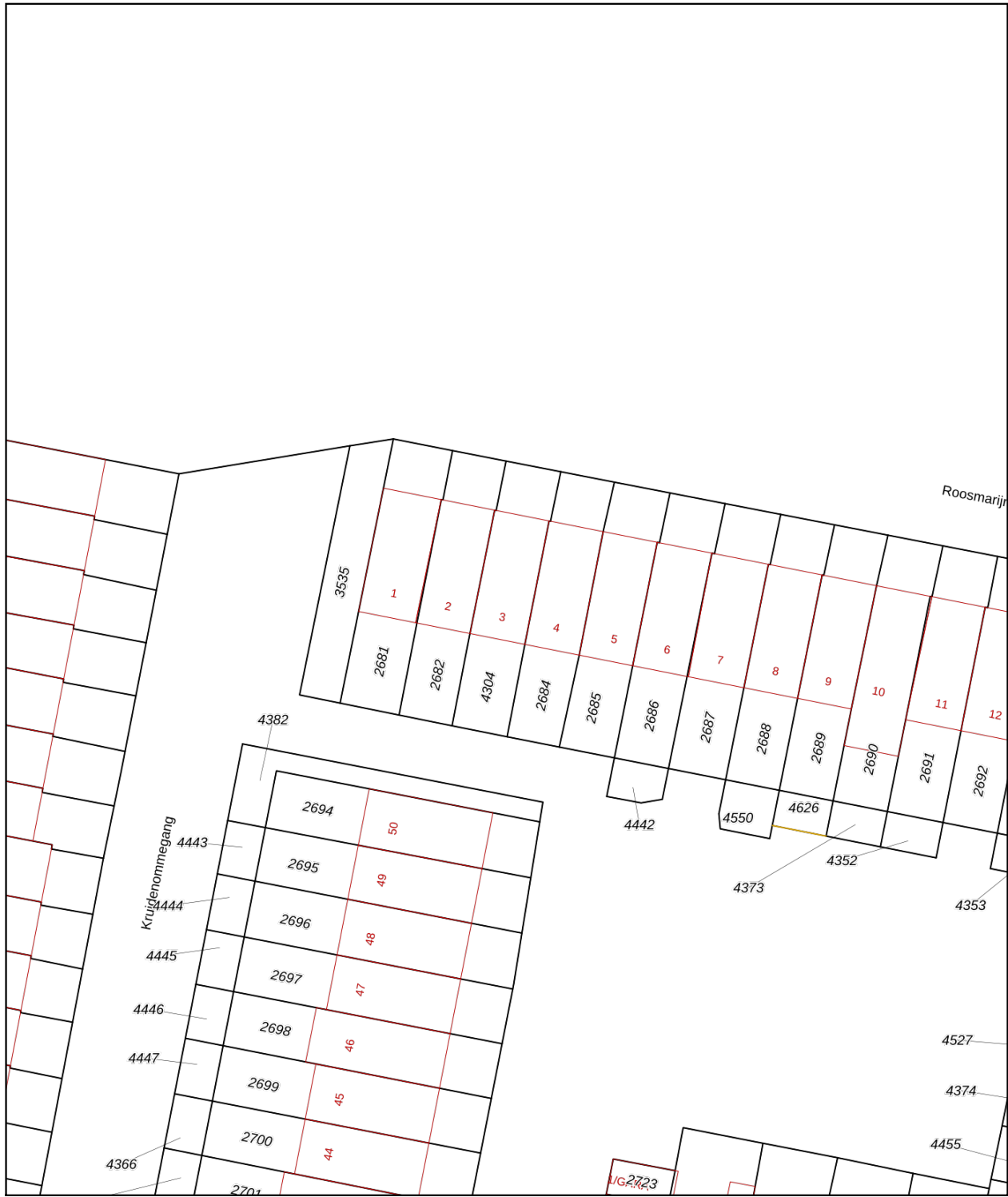



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ouder-Amstel	
	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4304	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2025  
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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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](https://www.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](https://www.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](http://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.