

AVT | WONEN

Oude Waelweg 24 Diemen

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 695.000 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 | 118 m ² |
| Perceeloppervlakte | 122 m ² |
| Inhoud | 403 m ³ |
| Bouwjaar | 1990 |
| Tuinoppervlakte | 61 m ² |
| Energielabel | A |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas (deels HR + +) |

DE VERKOPER VERTELT

Een huis dat een thuis wordt.

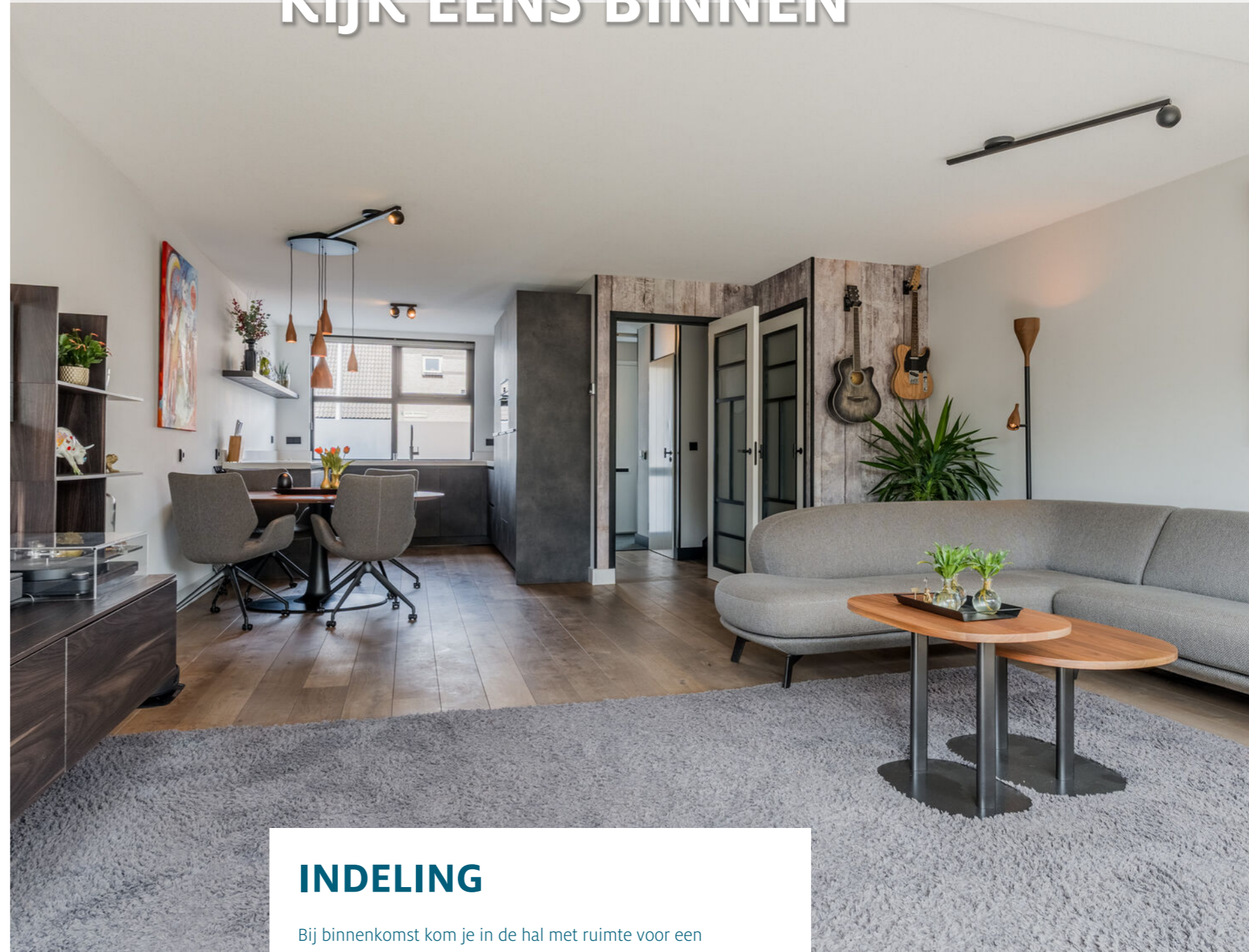
Deze fijne eengezinswoning hebben wij tot onze eigen plek gemaakt waar we lange tijd met veel plezier hebben gewoond. Een huis waar we met onze kinderen mooie herinneringen hebben gemaakt.

De woning ligt op een fijne locatie met een fijne tuin en diverse sociale voorzieningen op loopafstand. Dat vonden wij een groot pluspunt. Ideaal is dat de kids zo vanuit de tuin naar de speeltuin in konden lopen.

Gelegen in een rustige buurt met vriendelijke buren, biedt deze woning een prettige woonomgeving waar je je snel thuis voelt.

Wij hebben hier veel mooie herinneringen gemaakt en met veel plezier gewoond. Dat gunnen we de nieuwe bewoners van harte ook.

KIJK EENS BINNEN



INDELING

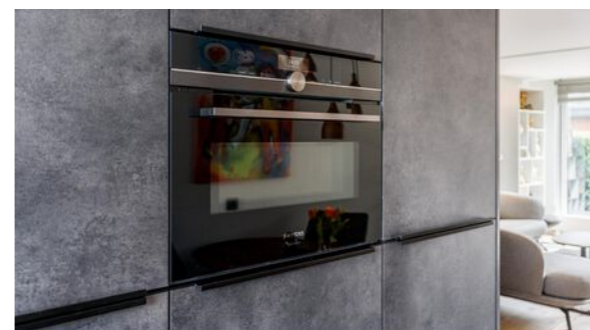
Bij binnenkomst kom je in de hal met ruimte voor een garderobe. Hier bevinden zich ook het toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte uitgebouwde woonkamer en de moderne open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur. Via de brede schuifdeur loop je zo de zonnige achtertuin in. 1e verd: vanaf de overloop bereik je drie ruime slaapkamers en de luxe badkamer (2018). 2e verd: via de vaste trap kom je op de voorzolder, die toegang biedt tot de vierde ruime slaapkamer met dakkapel en dakramen. Grote inbouwkast, bergruimte en de cv-ketel en wasmachineaansluiting bevinden zich hier.



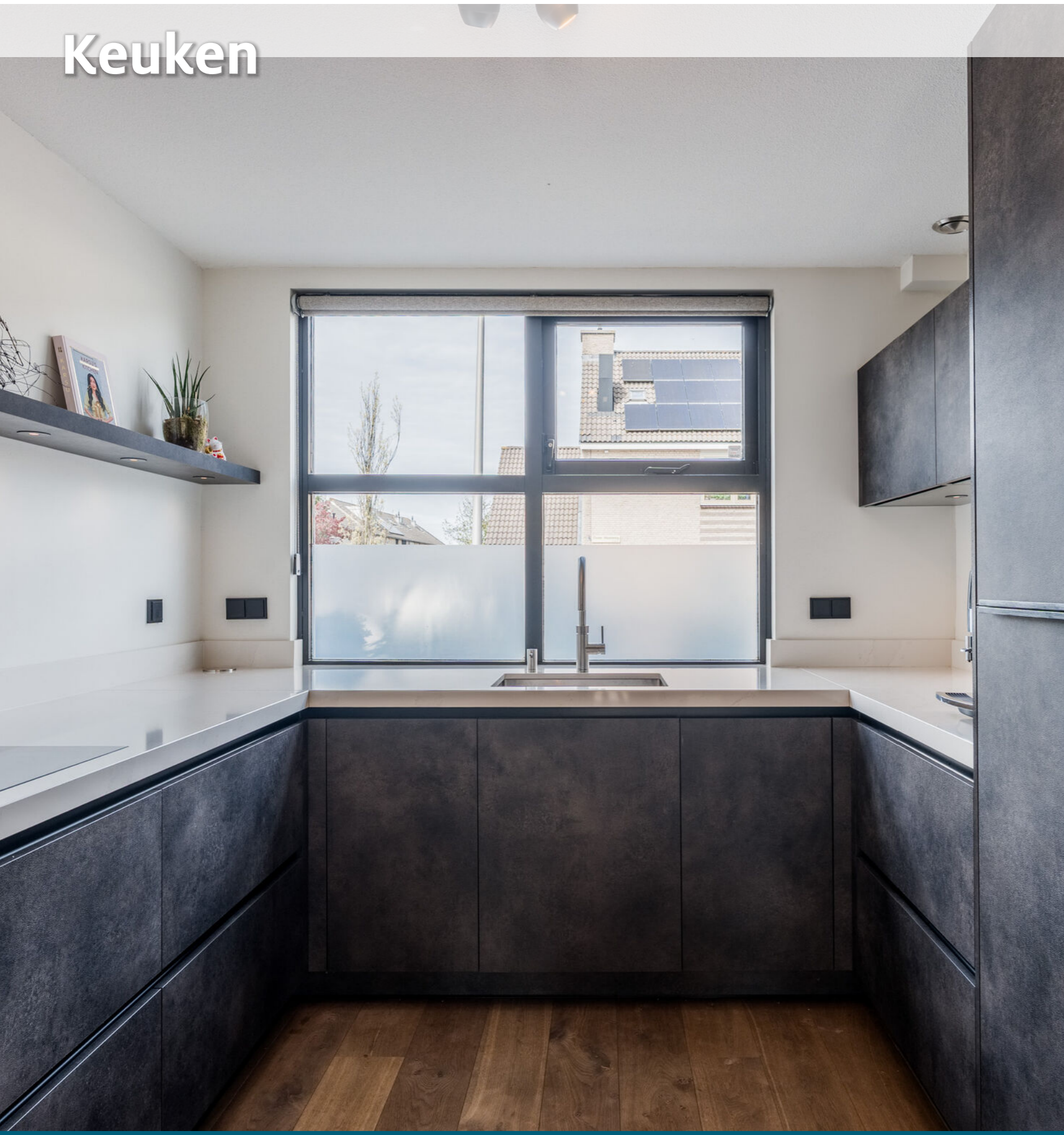
Woonkamer



Tuin



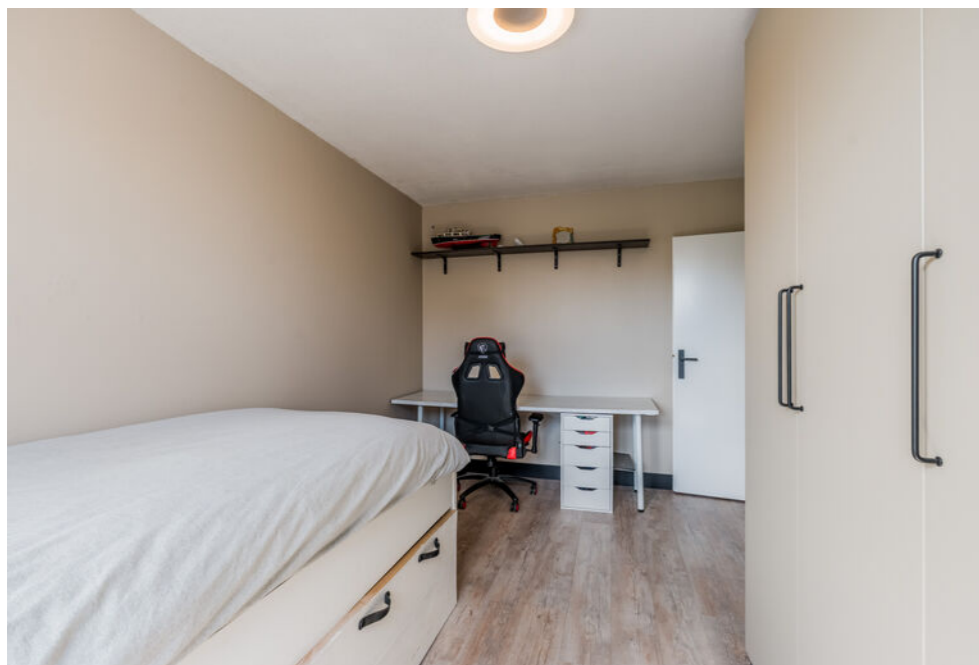
Keuken

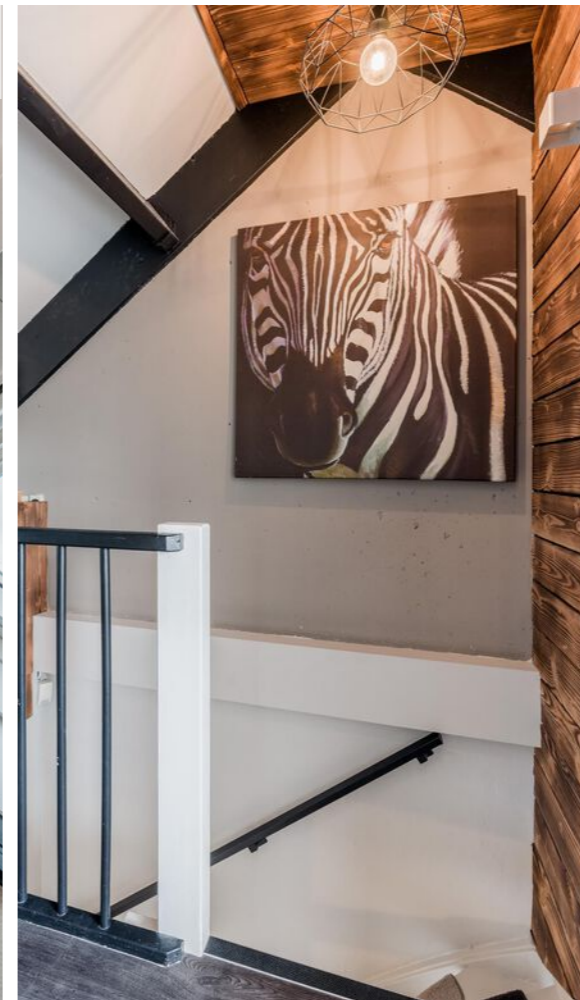


Badkamer

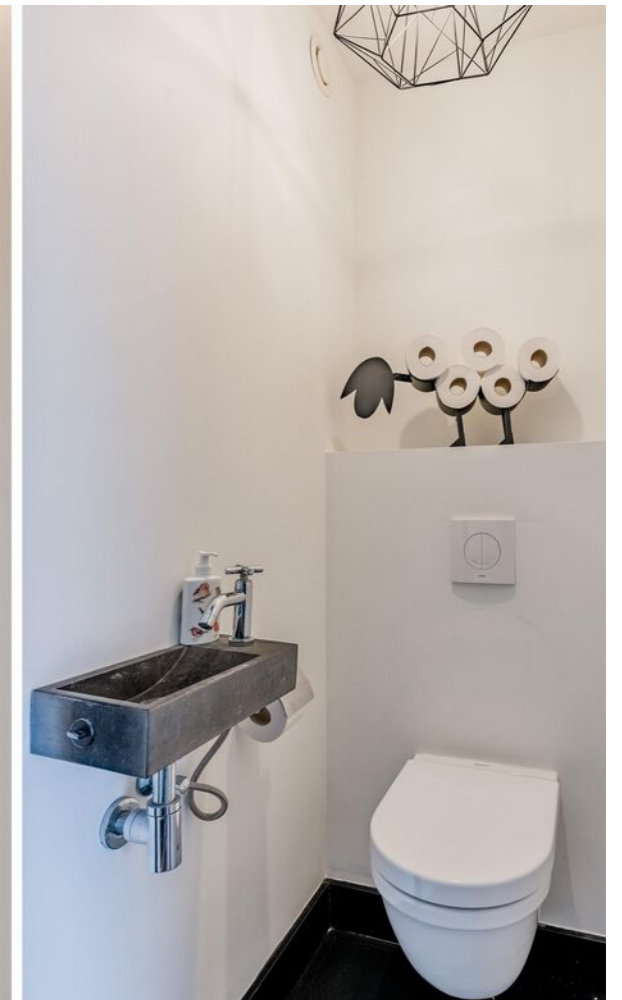


Slaapkamer



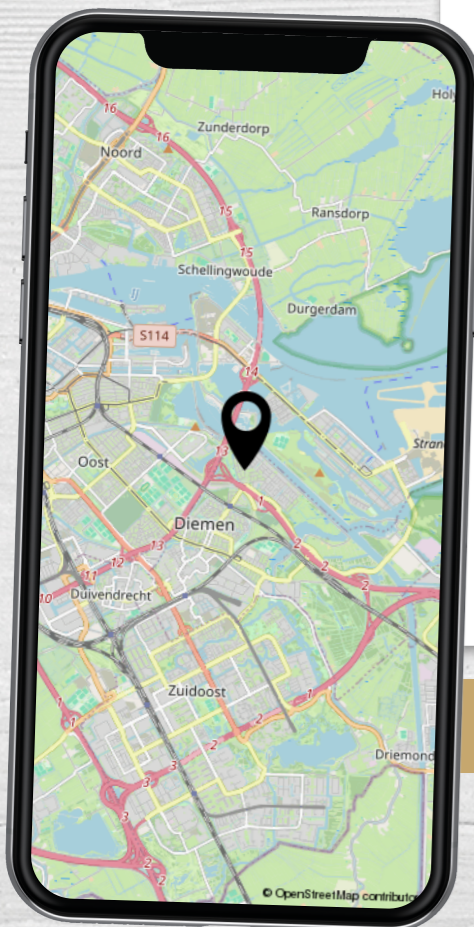


Berging

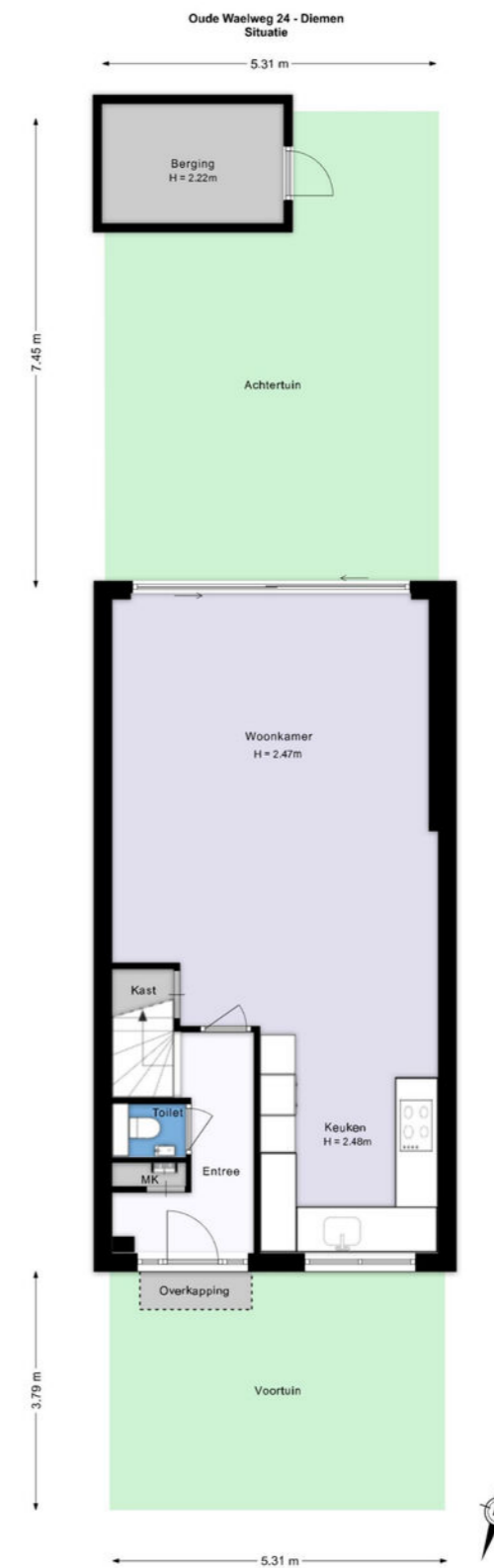


KADASTER & LOCATIE

PLATTEGROND

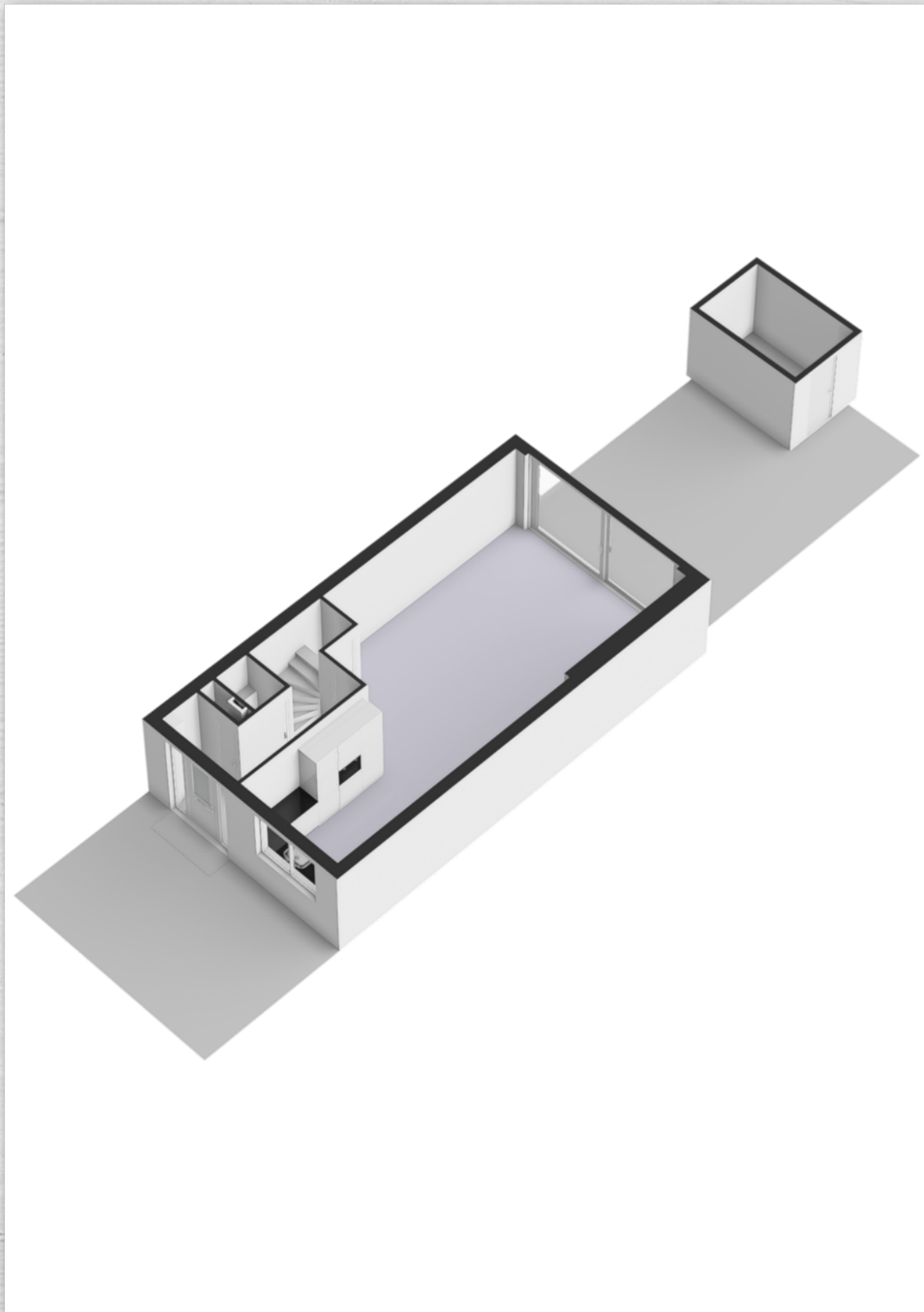


Oude Waelweg 24 Diemen

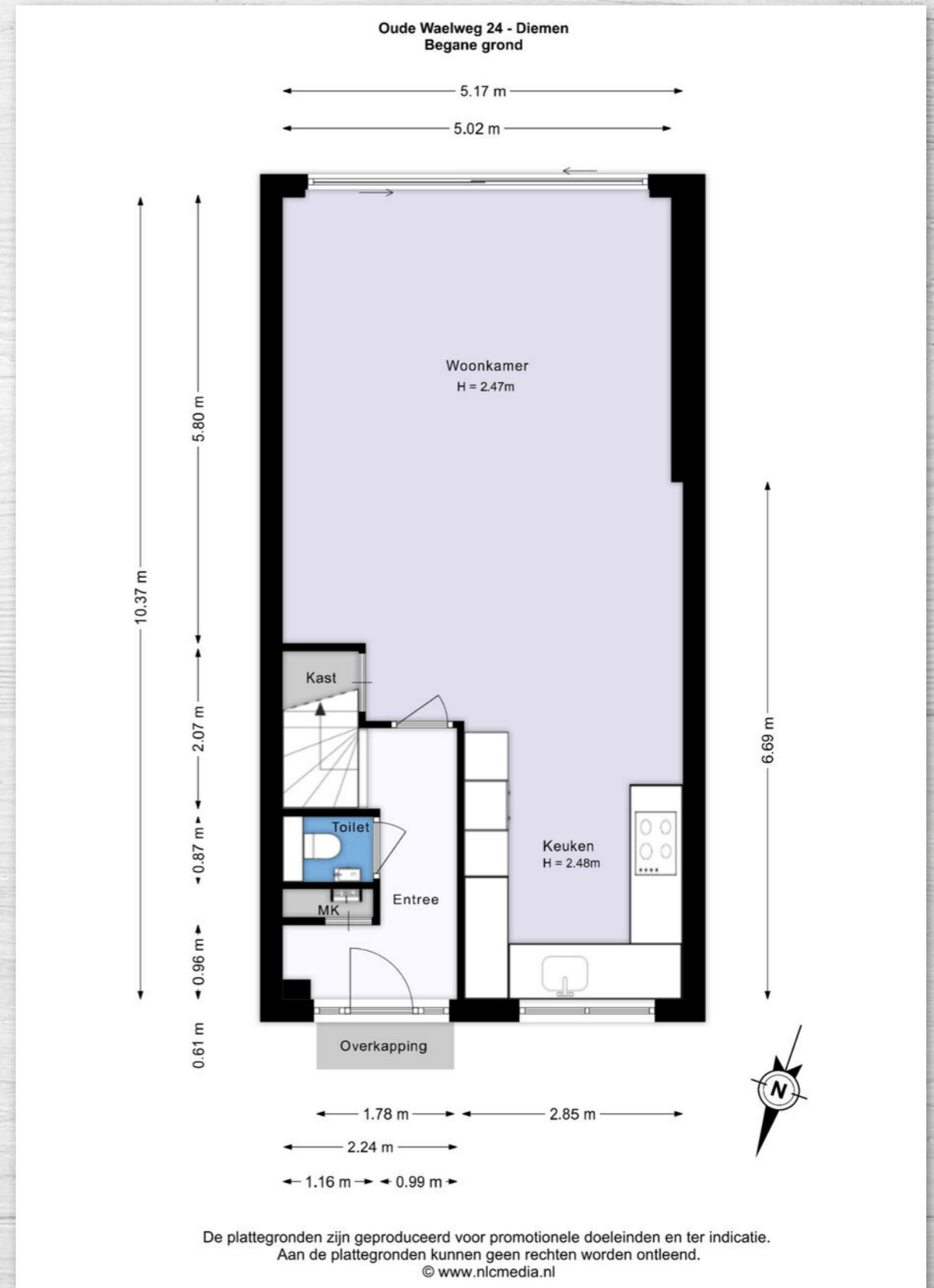


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nicmedia.nl

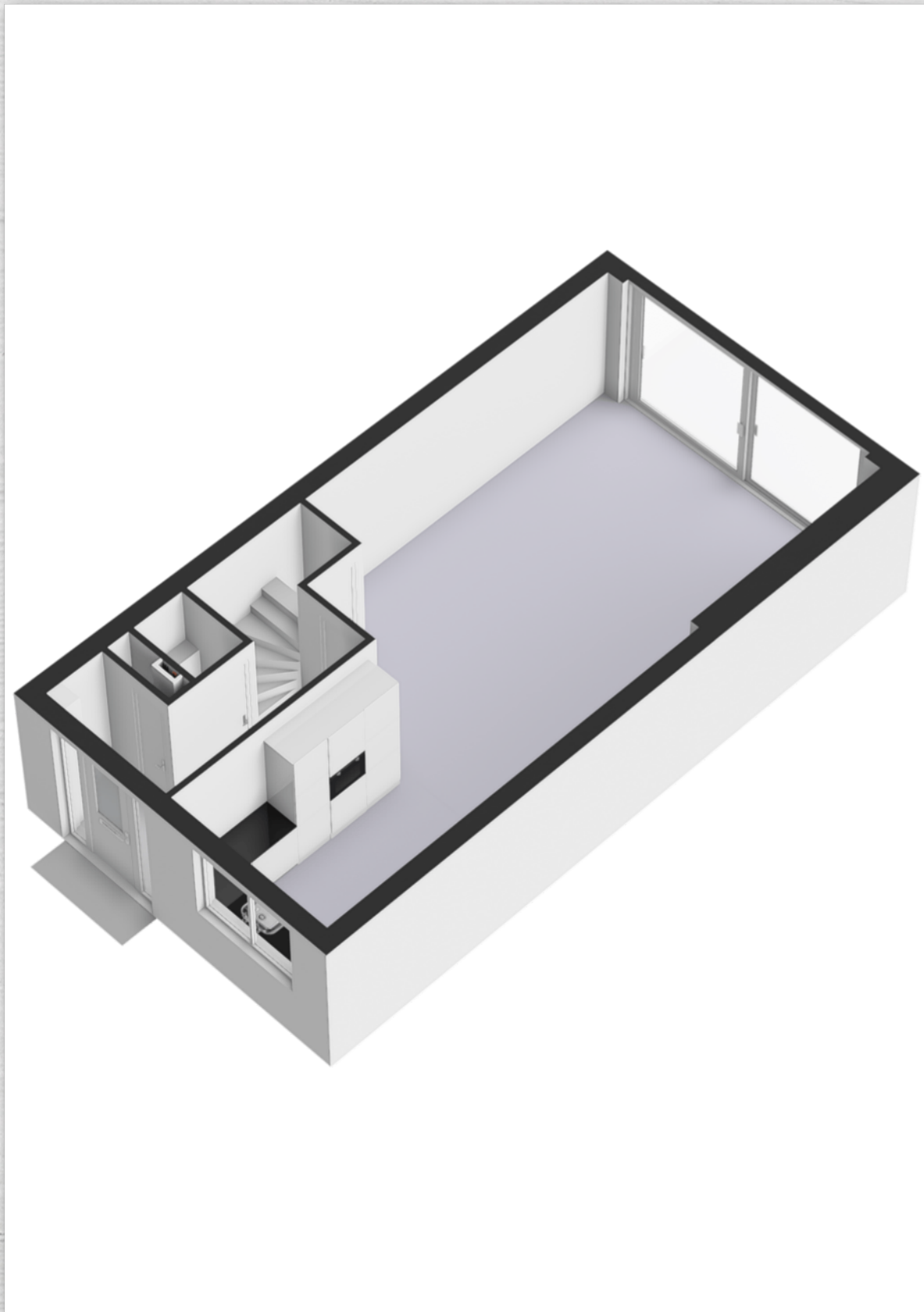
PLATTEGROND



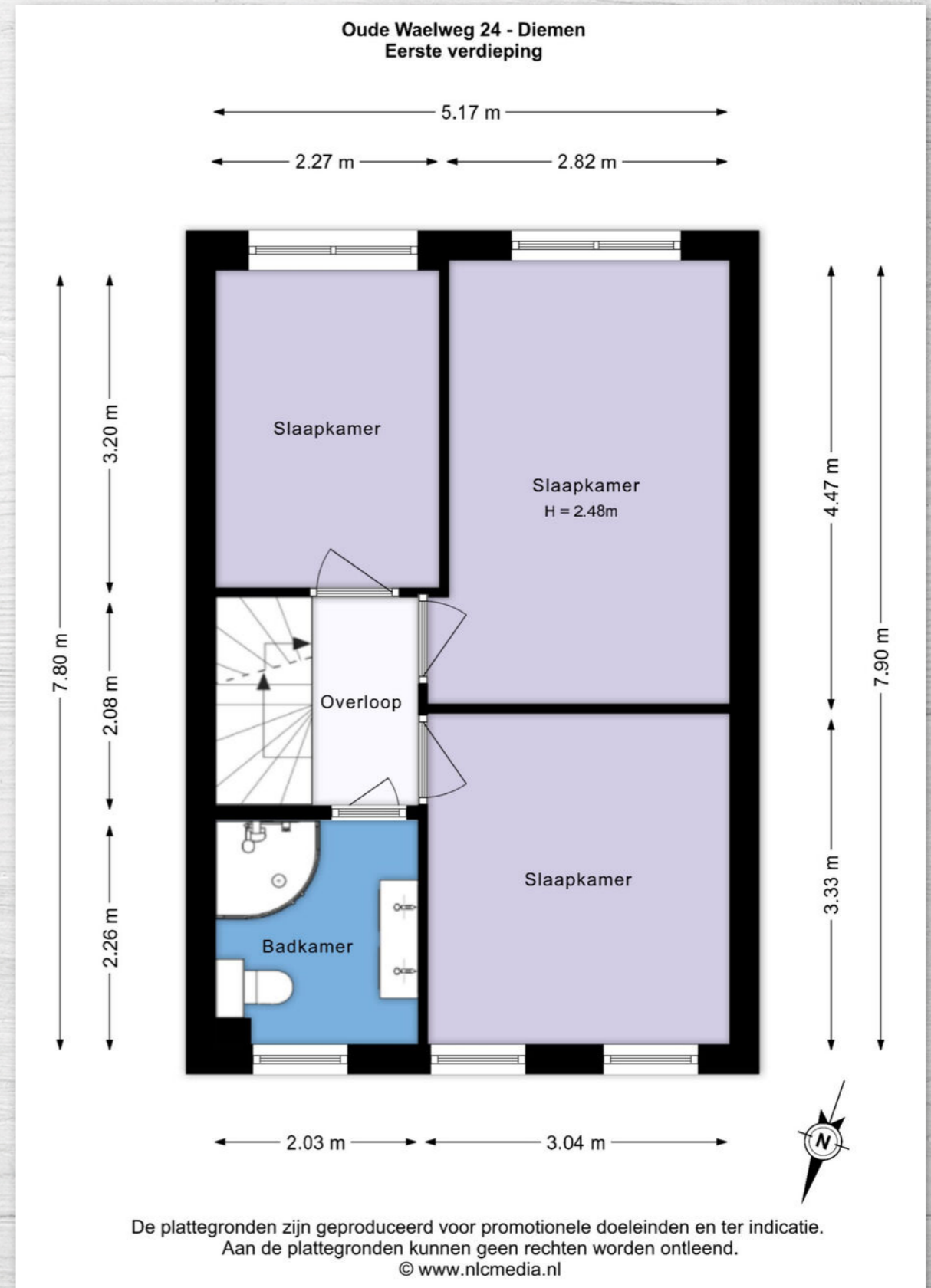
PLATTEGROND



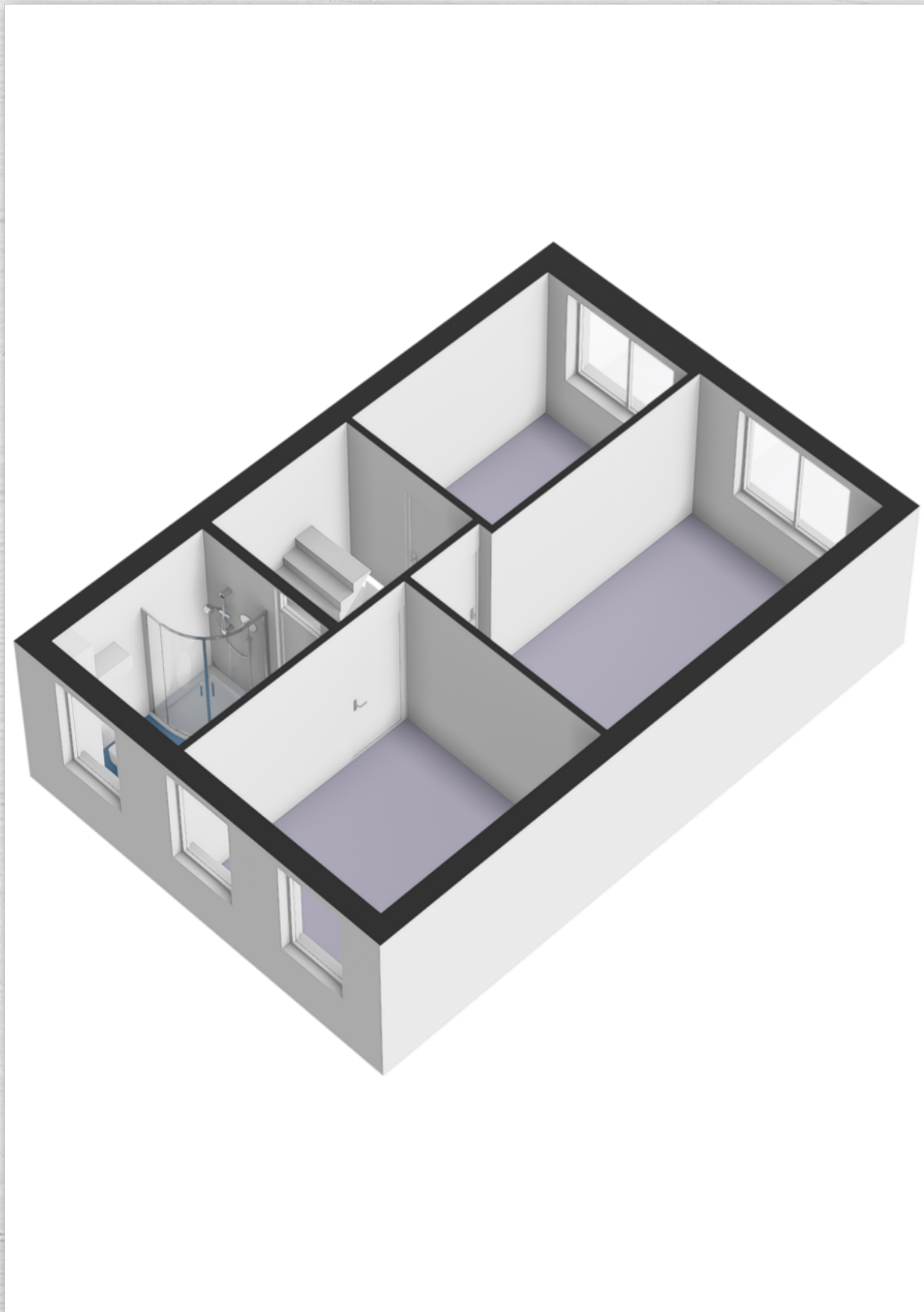
PLATTEGROND



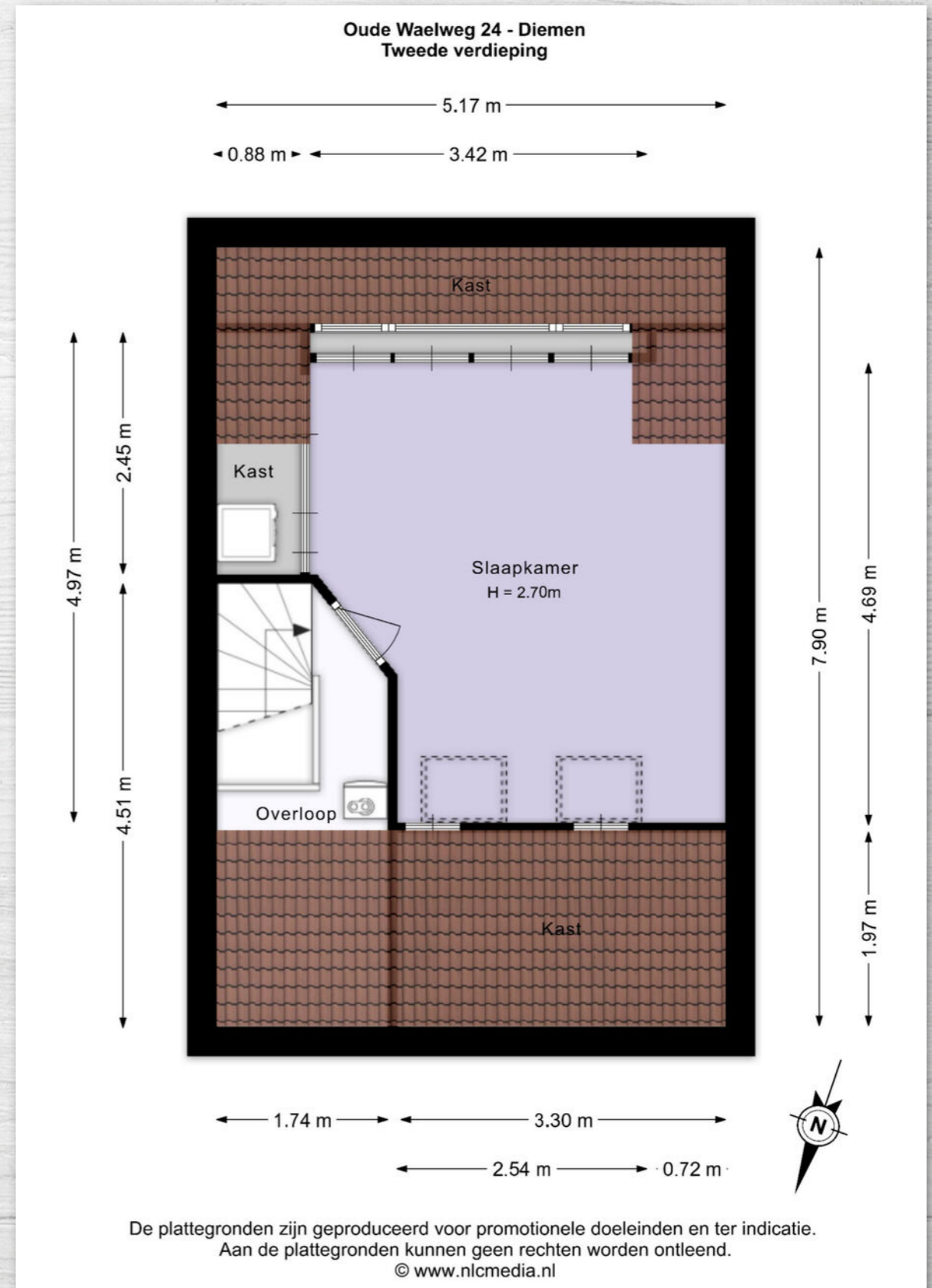
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| Designradiator(en) | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | X | | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |



LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | X | |
| Thuis-batterijen | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |

Oude Waelweg 24 Diemen

Ruime en uitgebouwde 5-kamer eengezinswoning met energielabel A en een zonnige tuin op het zuiden, gelegen in de populaire wijk Diemen-Noord!

Deze heerlijke gezinswoning van circa 118 m² ligt op een fijne plek in de kindvriendelijke wijk 'Vogelweide' in Diemen-Noord en is voorzien van maar liefst 12 zonnepanelen. Met vier ruime slaapkamers en een royale achtertuin met vrij uitzicht én directe toegang tot een speelplaats, is dit de perfecte woning voor gezinnen. De woning staat bovendien op eigen grond en is met veel zorg onderhouden – je kunt hier dus zó intrekken!

Gelegen op een toplocatie in Diemen-Noord. Scholen, kinderopvang en speelpleinen bevinden zich op loopafstand, wat dit een ideale plek maakt voor gezinnen. In de omgeving vind je daarnaast volop groen, zoals De Omloop en het Diemerbos. Via de nabijgelegen Nescio(fiets)brug bereik je snel het Diemerpark en IJburg, waar je kunt genieten van strand, sport en recreatie. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed: de Diemerpolder ligt praktisch om de hoek. Binnen 2 minuten wandel je naar de dijk langs het Amsterdam-Rijnkanaal voor rust en weidse uitzichten. Met de fiets sta je binnen 15 minuten in Watergraafsmeer (Amsterdam-Oost) en binnen een half uur in hartje Amsterdam of charmante plaatsen zoals Muiden en Durgerdam. Winkelcentrum "Gruttoplein", met onder andere een Jumbo supermarkt, ligt op loopafstand voor de dagelijkse boodschappen. Openbaar vervoer (buslijn 44 en NS-station Diemen-Centrum) is goed bereikbaar, parkeren kan gratis in de buurt en met de auto zit je zo op de A10, A2, A1 of A9.

Indeling:

Bij binnenkomst kom je in de hal met ruimte voor een garderobe. Hier bevinden zich ook het toilet met fonteintje, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer en de moderne open keuken.

De uitgebouwde woonkamer (2005) aan de achterzijde is een heerlijke leefruimte met een prachtige eikenhouten vloer en veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. De praktische trapkast biedt extra bergruimte en via de brede schuifdeur loop je zo de zonnige achtertuin in.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken (2021), voorzien van een stijlvol licht Silestone werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser, Quooker, koelkast en vriezer. Met volop kastruimte en een groot raam

met vrij uitzicht is dit een fijne plek om te koken. De gehele begane grond is afgewerkt met een prachtige eiken vloer.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop bereik je drie ruime slaapkamers en de badkamer. De luxe badkamer (2018) is compleet uitgerust met een ruime douche, dubbele wastafel met stijlvol meubel en een tweede zwevend toilet. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers met vrij uitzicht; de derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft eveneens een prettig formaat. De verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de voorzolder, die toegang biedt tot de vierde ruime slaapkamer. Deze kamer is voorzien van dakramen en een dakkapel (2018) aan de achterzijde, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De verdieping is praktisch ingericht met een grote inbouwkast, knieschotten voor extra bergruimte en hier vind je ook de cv-ketel (2008) en de wasmachineaansluiting.

Tuin:

De zonnige achtertuin op het zuiden beschikt over een vernieuwde houten berging en een achterom. Hier geniet je in alle rust en privacy van de zon, al vroeg op de dag. Voor kinderen is het een fantastische plek, met directe toegang tot het achtergelegen speelplein. Op warme dagen zorgt het grote elektrische zonnescherm voor een aangename schaduwplek.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak van 118 m², meetcertificaat aanwezig;
- Energietabel A met 12 zonnepanelen;
- Gelegen op eigen grond;
- Uitbouw aan de achterzijde en dakkapel aanwezig;
- Elektrische rolluiken op bovenverdiepingen aan de achterzijde;
- Diepe achtertuin met directe toegang tot de speeltuin;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing (deels HR++);
- Mechanische ventilatie in 2025 vernieuw en met hychro sensor;
- Vrij uitzicht aan de achterzijde;
- Kindvriendelijke omgeving met volop speelgelegenheid;
- Oplevering in overleg.

Is jouw interesse gewekt?

We laten je deze fantastische woning graag van binnen ervaren!

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 de koper 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 koper al hetgeen mededelen 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