

Koolzaaderf 30 Diemen

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 575.000 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	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	89 m²
Perceeloppervlakte	138 m²
Inhoud	320 m³
Bouwjaar	1978
Tuinoppervlakte	62 m²
Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

DE VERKOPER VERTELT

Wij vinden het heerlijk wonen in dit huis. De ligging is fantastisch! Om te beginnen is het een mooie groene en kindvriendelijke wijk met naast de deur een mooie natuurspeeltuin en verder in de buurt veel verstopte kleine speeltuintjes. Superleuk voor kinderen om te ontdekken. Daarnaast ben je met de fiets of het OV zo in Amsterdam. Naast de fijne ligging genieten we ook erg van het huis zelf. Wij hebben in de jaren dat we hier wonen het een en ander opgeknapt, waardoor zowel het comfort als de stijl in huis helemaal naar onze wens zijn. Zo hebben wij de badkamer en wc verbouwd toen we het huis hadden gekocht. Later hebben we de achtertuin laten bestraten, waardoor we een heerlijk terras hebben waar we met mooi weer lekker in het ochtendzonnetje een kopje koffie kunnen drinken of aan het eind van de dag een heerlijke zomerbarbecue kunnen houden. Een paar jaar geleden hebben we ook de binnenkant van het huis verder opgeknapt, waarbij we vloerverwarming, een nieuwe keuken en een dakkapel hebben laten plaatsen. Hierdoor is het huis niet alleen erg mooi geworden van binnen, maar zo is er ook altijd een aangename temperatuur in huis. Wij zullen dit huis zeker gaan missen. We hopen dat de nieuwe bewoners hier net zoveel woonplezier zullen hebben als wij!

KIJK EENS BINNEN



INDELING

Via de voortuin stap je binnen in de entree, die je direct leidt naar de moderne keuken en vervolgens naar de sfeervolle, tuingerichte woonkamer. Vanuit de serre heb je toegang tot een praktische berging met wasmachineaansluiting en volop opbergruimte. En natuurlijk loop je hier zo de tuin in! De eerste verdieping verrast met ruimte en comfort. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een kast met cv-ketel en de badkamer. De ruime badkamer (2018) is compleet uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede zwevend toilet en een handdoekradiator. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het noordwesten en beschikt over een overkapping.



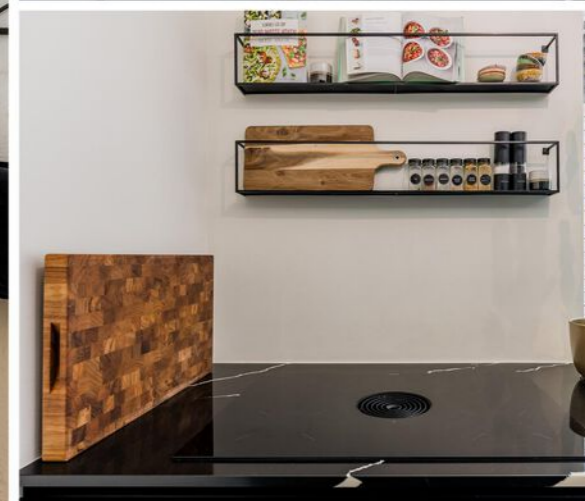
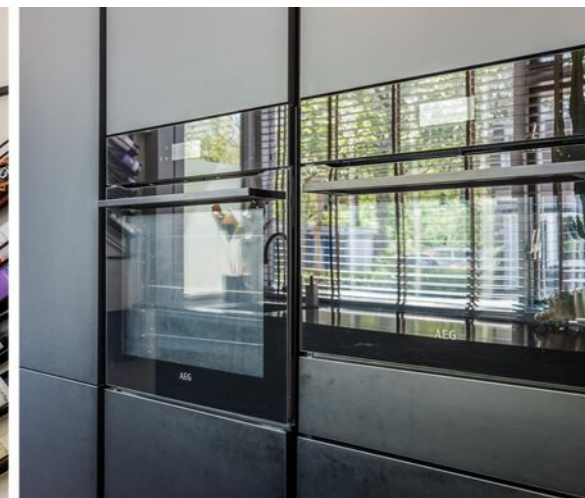
Woonkamer



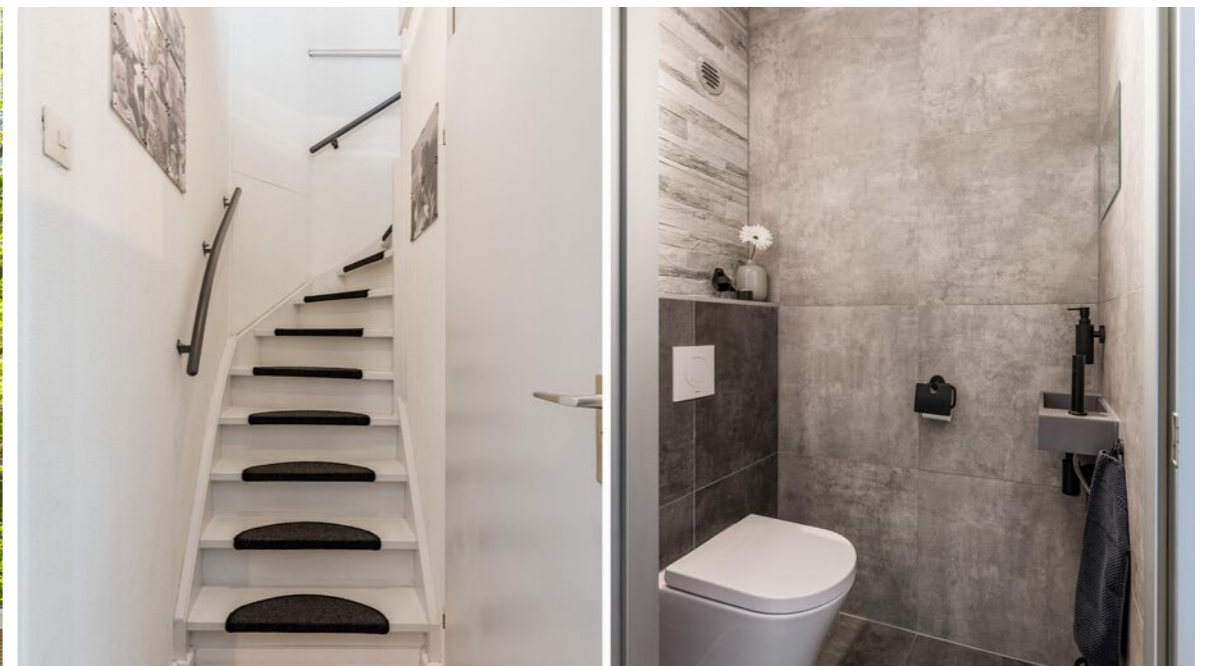
Serre



Keuken



Achteraanzicht





Slaapkamer

Badkamer

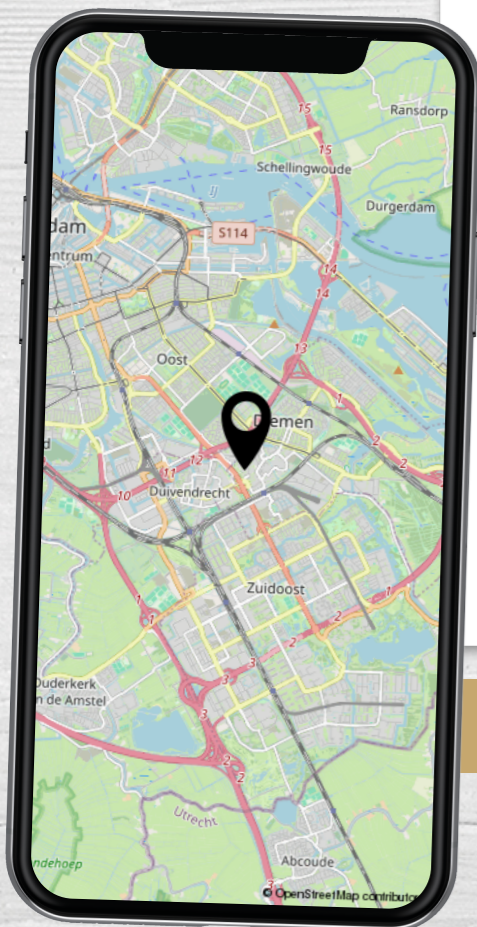


Tuin

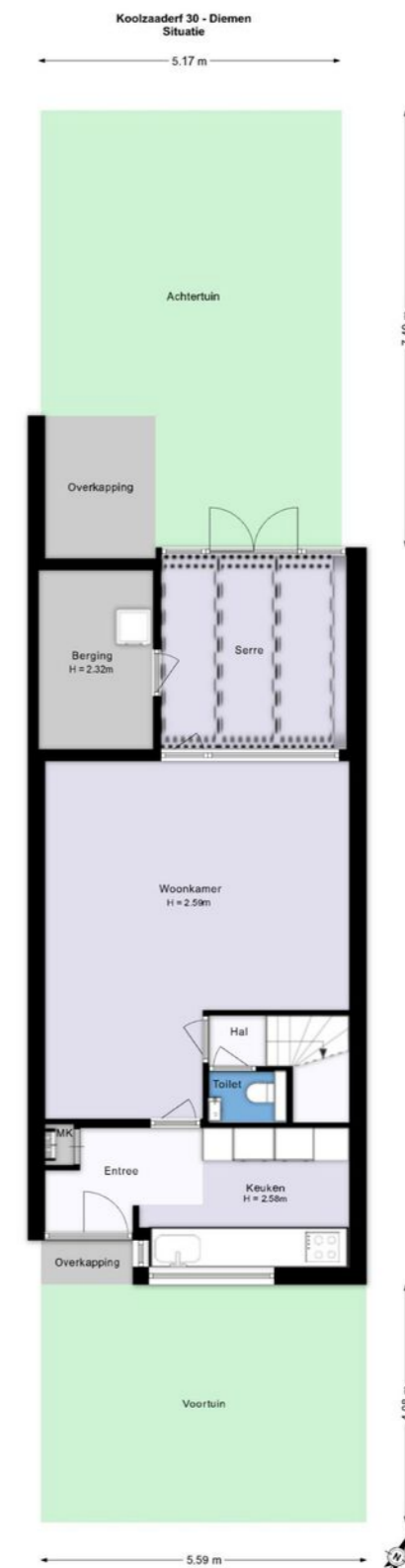


KADASTER & LOCATIE

PLATTEGROND

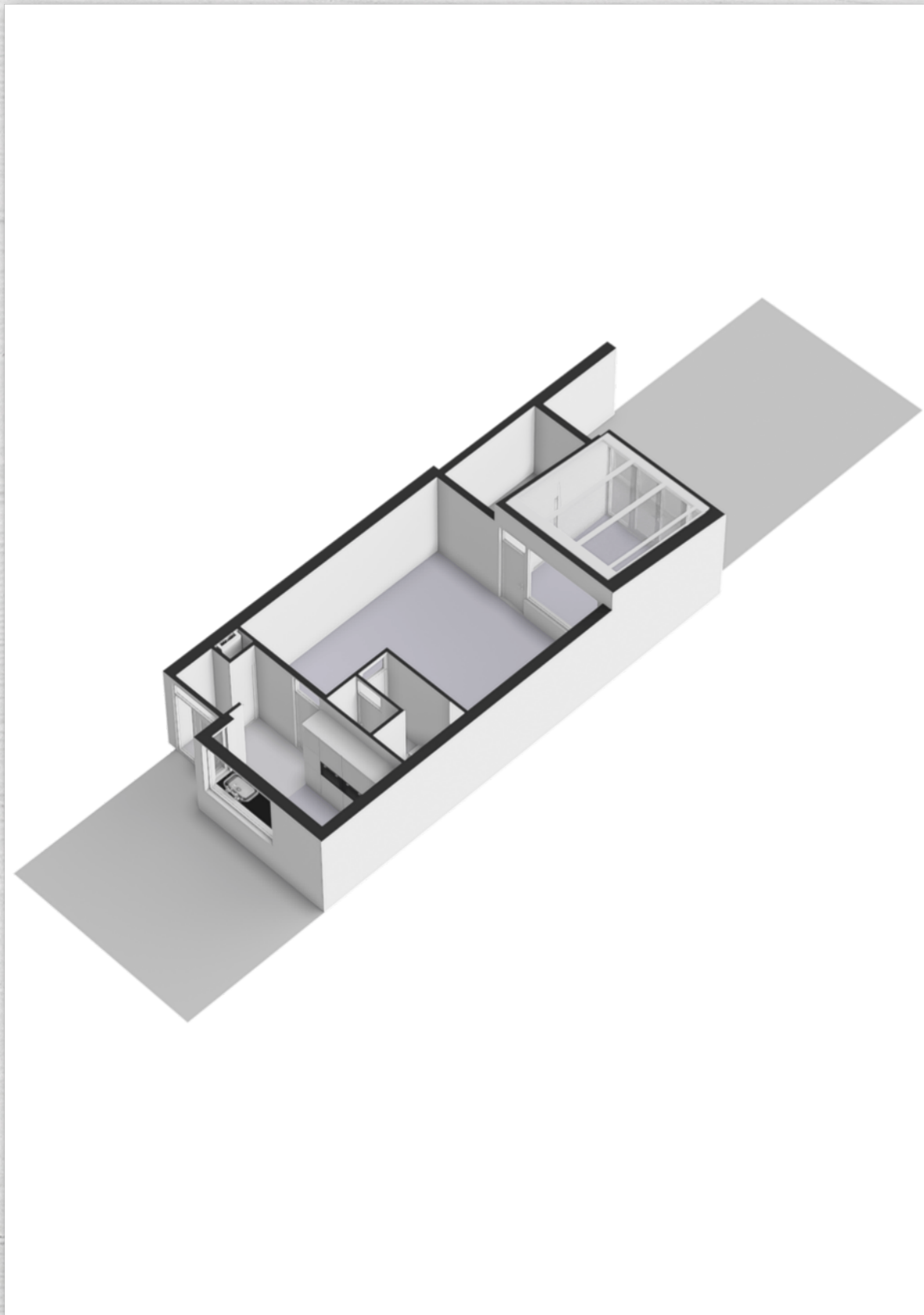


Koolzaarderf 30 Diemen

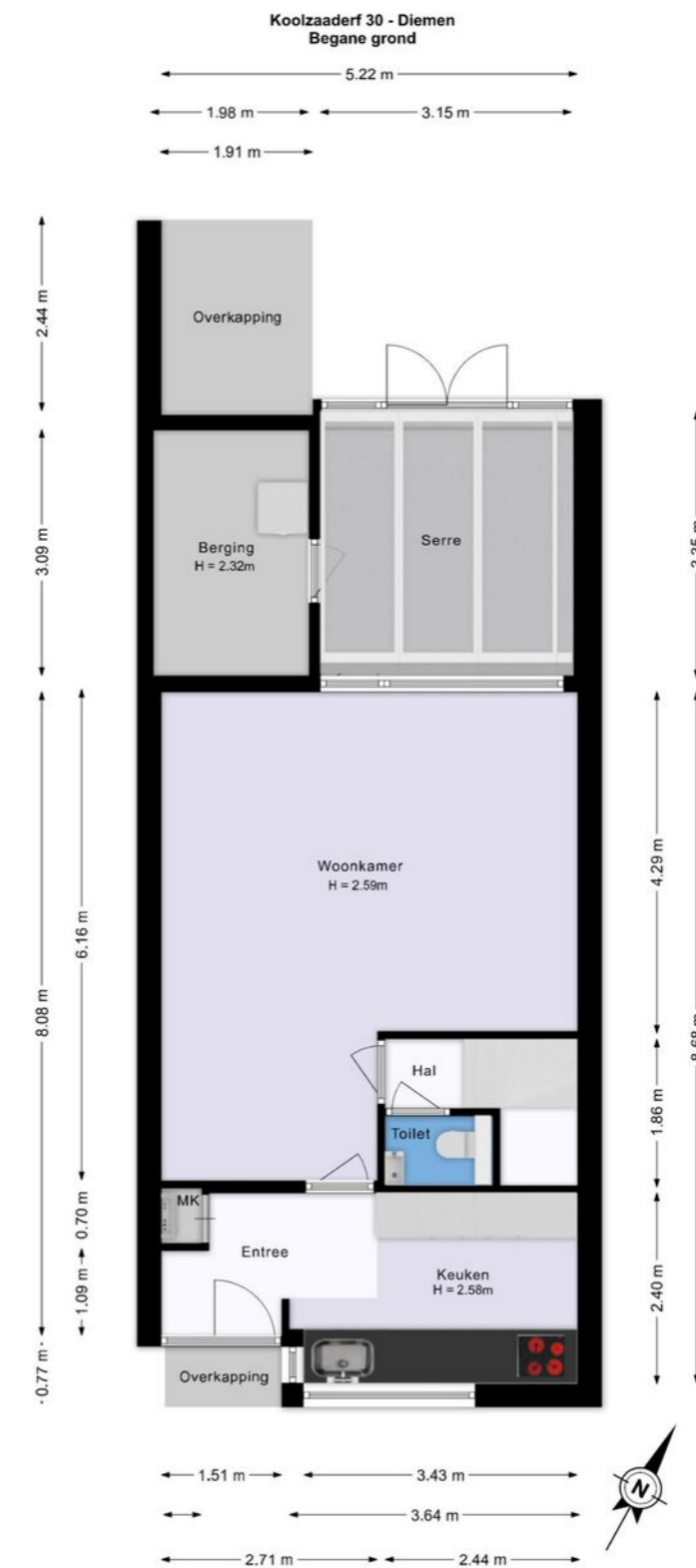


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nicmedia.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Zwarte rekjes 2x	X		
- Handdoekrekje	X		



LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- Wijnrek	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Radiator	X		
- Spiegel met licht en verwarming	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Plantenbakken		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			

Koolzaaderf 30 Diemen

In het gezellige en kindvriendelijke Diemen-Zuid staat deze charmante 4 kamer gezinswoning van circa 89 m² te stralen! Met een heerlijke serre én een zonnige achtertuin met sfeervolle overkapping is dit een plek waar je je direct thuis voelt. De woning staat op eigen grond en is door de huidige eigenaren met veel liefde onderhouden – hier hoef je alleen nog maar je spullen neer te zetten en te genieten. Extra pluspunt: er is de mogelijkheid tot een dakopbouw (vergunning vereist), ideaal voor extra leefruimte zoals een werkplek of een extra slaapkamer.

Aan de groene rand van Diemen, vlak bij Watergraafsmeer, ligt deze verrassend ingedeelde woning in een ruim opgezette, rustige woonwijk. Hier geniet je van volop groen, privacy en alle ruimte voor opgroeiende kinderen. Met meerdere speelplekken in de buurt en voldoende gratis parkeergelegenheid voor bezoekers is het hier heerlijk wonen. Op loopafstand vind je winkelcentrum Kruidenhof, basisscholen, kinderdagverblijven, sportclubs én het metro-, NS- en busstation. En met de A1, A2, A9 en A10 om de hoek ben je zo in Amsterdam, Utrecht of Almere. Een perfecte locatie voor gezinnen die comfort en bereikbaarheid zoeken!

Indeling:

Via de voortuin stap je binnen in de entree, die je direct leidt naar de moderne keuken en vervolgens naar de sfeervolle, tuingerichte woonkamer. De lichte woonkamer is voorzien van een stijlvolle pvc houtloohoutloovloer met vloerverwarming en sluit naadloos aan op de serre aan de achterzijde. Deze extra leefruimte, met grote raampartijen en een prachtige lichtinval, geeft het huis nét dat beetje extra. Vanuit de serre heb je toegang tot een praktische berging met wasmachineaansluiting en volop opbergruimte. En natuurlijk loop je hier zo de tuin in!

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, afgesloten keuken die van alle gemakken is voorzien: een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, QuookerQuooker oven, combimagnetron, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Het composiet werkblad zorgt voor een luxe en warme uitstraling.

Op deze verdieping vind je ook een separaat toilet met fonteintje (2018).

De eerste verdieping verrast met ruimte en comfort. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, een aparte kast met cv-ketel, wasmachineaansluiting en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer met airco aan de achterzijde is flink vergroot dankzij een brede dakkapel over de gehele breedte

(2023) en biedt een rustgevend uitzicht op het groen. Hier is volop ruimte voor een grote garderobekast. De tweede slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, is ruim en praktisch. De derde kamer aan de voorzijde is licht en veelzijdig in te richten. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer.

De ruime badkamer (2018) is compleet uitgerust met een inlooptdouche, wastafelmeubel, tweede zwevend toilet en een handdoekradiator. Dankzij het raam is er veel natuurlijk licht en goede ventilatie.

Op de overloop bevindt zich nog een ingebouwde kast met de CV-ketel en wasmachineaansluiting en mogelijkheid tot het plaatsen van een droger.

Tuin:

En dan de tuin... wat een fijne plek! De fraai aangelegde achtertuin ligt op het noordwesten, waardoor je hier op zonnige dagen tot in de avond heerlijk kunt genieten van het buitenleven. De gezellige overkapping maakt het plaatje compleet, en via de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Meer ruimte nodig? Een dakopbouw behoort tot de mogelijkheden (vergunning vereist).

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 89 m² (conform NEN 2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Gelegen in een kindvriendelijke wijk in Diemen-Zuid;
- Gelegen op eigen grond;
- De grootste slaapkamer beschikt over een airco (2023);
- Begane grond voorzien van vloerisolatie (2023) en vloerverwarming;
- Buitenzijde geschilderd in 2021;
- Ideaal voor gezinnen, met volop speelruimte op het plantsoen achter de woning;
- Parkeren met blauwe zone, € 48,- per jaar;
- Gunstige ligging nabij winkels, uitvalswegen en openbaar vervoer;
- Binnen 10 minuten in Amsterdam-Centrum;-
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een dakopbouw;
- Oplevering in overleg.

Wil je deze woning écht beleven? Laat je verrassen door de ruimte, het licht en het heerlijke buitengevoel. Plan snel een bezichtiging en ontdek zelf hoe fijn het hier wonen is!

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 Diemberbos 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 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 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 notariële kosten 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