

**TE KOOP**

## **Praam 109**



**Vraagprijs**

**€ 697.500**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Praam 109, Amstelveen

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gelegen in de rustige en geliefde wijk Waardhuizen, wordt aangeboden deze royale hoekwoning met 120 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Door de voor-uitbouw is een ruime gezellige woonkamer gecreëerd met veel lichtinval en directe doorkijk naar de ruime zonnige tuin op het zuiden. De woning is goed onderhouden met een mooie moderne keuken met inductie kookplaat, toilet en badkamer. Het trappenhuis is recentelijk volledig opgeknapt: geschilderd met nieuw tapijt op de trappen en overloopjes. De woning beschikt over 14 zonnepanelen en luchtwarmtepompen in elke kamer, waardoor het gebruik van gas vrijwel nihil is. De woning maakt deel uit van een kindvriendelijke omgeving, speelplaatsje vrijwel voor de deur en diverse scholen en winkels op wandelafstand.

Direct online een bezichtiging inplannen? Ga naar onze website!

Highlights:



**Woningbrochure: Praam 109, Amstelveen**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Uitgebouwde woning beneden, waardoor een ruime woonkamer
- Kindvriendelijke woonomgeving op woonerf met ruime parkeer mogelijkheden
- Zonnige, ruime achtertuin op het zuiden, voortuin met ruime berging
- Moderne keuken, toilet en badkamer.
- 14 zonnepanelen en luchtwarmte pompen, waardoor een duurzame woning
- Ruime woning met 4 slaapkamers, waarvan de zolderkamer 2 slaapkamers gemaakt kan worden

## Ligging:

Gelegen in de rustige wijk Waardhuizen in Amstelveen Zuid, biedt deze kindvriendelijke woonomgeving rust en uitstekende bereikbaarheid. Binnen tien minuten lopen bereikt u winkels, scholen en sportfaciliteiten. Openbaar vervoer is uitstekend geregeld; diverse haltes op minder dan 100 meter wandelen verbinden u met onder andere Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn, Amsterdam en Schiphol. Daarnaast zorgen de nabijheid van de A9, A10, A4 en A2 voor nog betere verbindingen. Alle voorzieningen – zoals supermarkt, scholen, drogisterij en kapper – liggen op minder dan 10 minuten loopafstand. Schiphol ook makkelijk bereikbaar met openbaar vervoer.

## Indeling:

### Begane grond:

De voortuin geeft toegang tot een ruime berging voor fietsen, gereedschap, etc. De toegangshal geeft direct toegang tot het toilet. De woonkamer geeft een ruimtelijk aanzicht door de uitbouw en de doorkijk naar de achtertuin. Daarnaast is er extra lichtinval door het extra raam aan de zijkant van het huis. De woonkamer geeft tevens toegang tot de trapkast. De moderne open keuken aan de voorzijde van de woning is volledig uitgerust met inbouwapparatuur van Bauknecht; koelvries combinatie, combi magnetron-oven en inductie kookplaat. Quooker kraan met boiler en Bosch vaatwasser. Als verwarming gebruiken de verkopers luchtwarmtepompen die in de winter warmte geven en in de zomer gebruikt kunnen worden als airco. Vanwege de inductie kookplaat en de

luchtwarmtepompen is gasgebruik vrijwel nihil. Echter alle verwarmingselementen en de cv kachel zijn nog wel aanwezig!

## Trappenhuis

Het trappenhuis is onlangs volledig geschilderd. De trappen en overlopen opnieuw gestoffeerd.

## 1e Verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan er één gebruikt wordt als kastenkamer en een ruimtelijk badkamer. De hoogwaardig afgewerkte badkamer beschikt over een mooi badkamermeubel. De wastafel heeft twee kranen met daarboven een grote anti-condens spiegel. Er is een ruime douche van 1m<sup>2</sup>-1,2m<sup>2</sup> en een tweede toilet.

## 2e Verdieping:

De tweede verdieping is ruim, licht en goed afgewerkt. De voorzolder biedt voldoende ruimte voor een wasmachine en droger en geeft extra berging. De ruime slaapkamer kan worden omgebouwd tot 2 slaapkamers of als kantoor worden gebruikt. Dankzij het grote zijraam en de kantelramen valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Er is tevens voldoende ruimte voor een eventuele tweede badkamer.

## Tuinen:

De vriendelijke voortuin op het noorden geeft aan het eind van de middag nog een plekje om in de zon te zitten. Via de voortuin is er toegang tot de grote berging, die ook over een buitenkraan en elektra beschikt.

De grote zonnige tuin, gelegen op het zuiden, beschikt over een extra berging voor o.a. tuingereedschap en kussens en heeft een buitenkraan. In de berging is ook elektra aangebracht. De tuin beschikt over een groot voor en achter terras met daar tussen een grasveldje met borders. Het voorterras, tegen de achtergevel van het huis ligt vrijwel de hele dag in de zon en wordt overkapt door een breed zonnescherm. Het achter terras ligt in de schaduw wat heerlijk verkoeling geeft tijdens zonnige zomerdagen.

## Bijzonderheden:

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Bouwjaar: 1978
- CV-ketel: In eigendom Remeha Avanta van 2010 (€ 25,- per maand onderhoudscontract)
- 14 zonnepanelen ter overname voor € 2000,-
- Luchtwarmtepompen in elke kamer als verwarming of Airco
- Beneden hardhouten kozijnen en boven kunststof kozijnen met draai/kiiep ramen. Raamisolatie: Dubbelglas HR++ met horren
- Energie label: B
- Zonnescherm aan de achterzijde
- Parkeren: Vrij parkeren op woenerf naast het huis
- Perceeloppervlakte: 150m<sup>2</sup> eigen grond

Ook enthousiast geworden en direct online een bezichtiging inplannen? Ga naar onze website!

## Description

Living area 120m<sup>2</sup> Plot area 150m<sup>2</sup> 4 bedrooms  
Energy label B

Schedule a viewing online immediately? Go to our website!

Located in the quiet and popular neighborhood of Waardhuizen, this spacious corner house with 120 m<sup>2</sup> of living space is offered for sale. The front extension has created a spacious and cozy living room with plenty of natural light and direct views of the large sunny south-facing garden. The house is well maintained with a beautiful modern kitchen with induction cooking, toilet and bathroom. The staircase has been completely renovated recently: painted and with new carpet on the stairs and landings. The house has 14 solar panels and air heat pumps in every room, making gas usage almost negligible. The house is part of a child-friendly environment, with a small playground right outside the door and various schools and shops within walking distance.

## Highlights:

- Extended house on the ground floor, resulting in a spacious living room
- Child-friendly residential area on a residential court with ample parking
- Sunny, spacious south-facing backyard, front yard with large storage
- Modern kitchen, toilet, and bathroom
- 14 solar panels and air heat pumps, making it a sustainable home
- Spacious house with 4 bedrooms, with the attic room able to be divided into 2 bedrooms

## Location:

Located in the quiet neighborhood of Waardhuizen in South Amstelveen, this child-friendly residential area offers peace and excellent accessibility. Within a ten-minute walk, you can reach shops, (international) schools, and sports facilities. Public transport is excellently arranged; various stops less than 100 meters away connect you with, among other places, Amstelveen, Aalsmeer, Uithoorn, Amsterdam, and Schiphol. In addition, the proximity of the A9, A10, A4, and A2 provides even better connections. All amenities – such as a supermarket, schools, pharmacy, and hairdresser – are within a 10-minute walk. Schiphol is also easily accessible by public transport.

## Layout:

### Ground floor:

The front garden provides access to a spacious storage for bicycles, tools, etc. The entrance hall gives direct access to the toilet. The living room appears spacious due to the extension and the view through to the backyard. In addition, there is extra natural light through the additional window on the side of the house. The living room also provides access to the under-stair cupboard. The modern open kitchen at the front of the house is fully equipped with built-in appliances from Bauknecht; fridge-freezer combination, combi microwave-oven, and induction

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

cooktop. Quooker tap with boiler and Bosch dishwasher. The sellers use air heat pumps for heating, which provide warmth in the winter and can be used as air conditioning in the summer. Due to the induction cooktop and the air heat pumps, gas usage is practically negligible. However, all heating elements and the central heating stove are still present!

## Staircase

The staircase has recently been completely painted. The stairs and landings have been re-carpeted.

## 1st Floor:

On the first floor are three bedrooms, one of which is used as a walk-in closet, and a spacious bathroom. The high-quality finished bathroom features a beautiful bathroom cabinet. The sink has two faucets with a large anti-condensation mirror above it. There is a spacious shower of 1m<sup>2</sup>-1.2m<sup>2</sup> and a second toilet.

## 2nd Floor:

The second floor is spacious, bright, and well-finished. The landing offers enough space for a washing machine and dryer and provides additional storage space. The large bedroom can be converted into 2 bedrooms or used as an office. Thanks to the large side window and the tilt windows, plenty of natural light comes in. There is also ample space for a possible second bathroom.

## Gardens:

The friendly front garden on the north side still provides a spot to sit in the sun at the end of the afternoon. Through the front garden, there is access to the large storage space, which also has an outdoor tap and electricity.

The large sunny garden, located on the south side, has an additional storage space for, among other things, garden tools and cushions, and has an outdoor tap. Electricity is also installed in the storage. The garden has a large front and back terrace with a lawn with borders in between. The front terrace, against the back wall of the house, is in the sun almost all day and is covered by a wide sunshade. The back terrace is in the shade, providing a pleasant coolness during sunny

summer days.

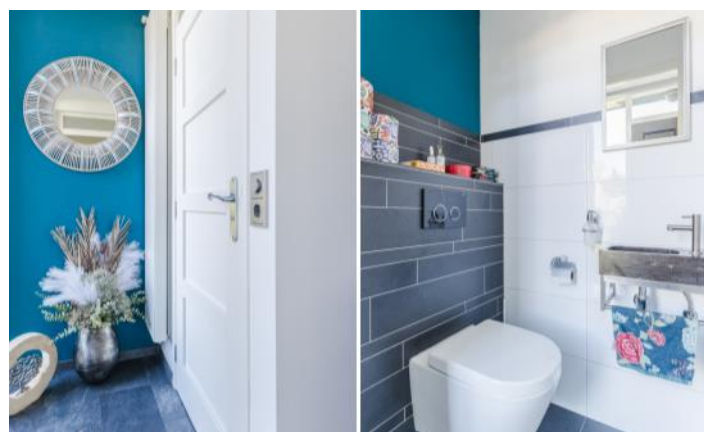
## Details:

- Year of construction: 1978
- Central heating boiler: Owned Remeha Avanta from 2010 (€ 25 per month maintenance contract)
- 14 solar panels available for takeover for € 2000
- Air source heat pumps in every room for heating or air conditioning
- Ground floor hardwood frames and upper floor plastic frames with tilt/turn windows. Window insulation: Double glazing HR++ with fly screens
- Energy label: B
- Sunshade at the rear
- Parking: Free parking on the residential courtyard next to the house
- Plot area: 150m<sup>2</sup> private land

Also excited and want to schedule a viewing online immediately? Visit our website!



# FOTO'S



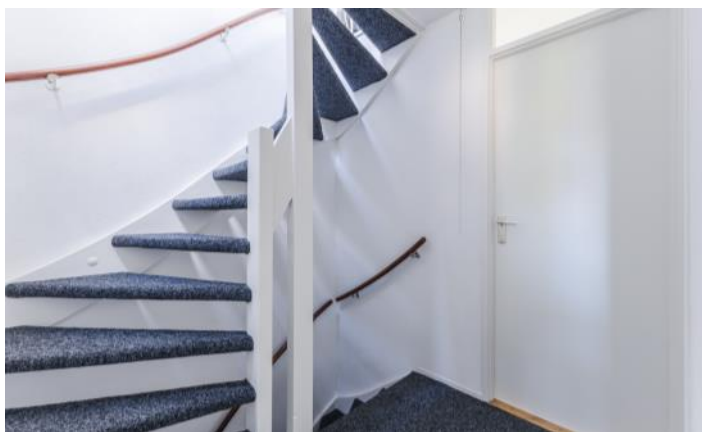
# FOTO'S



# FOTO'S

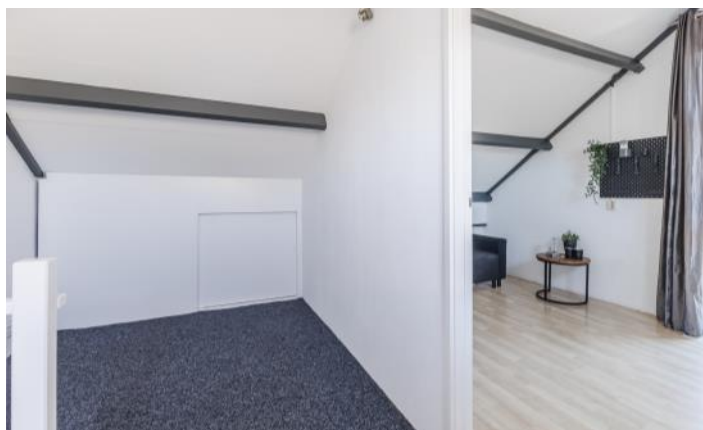


# FOTO'S





# FOTO'S

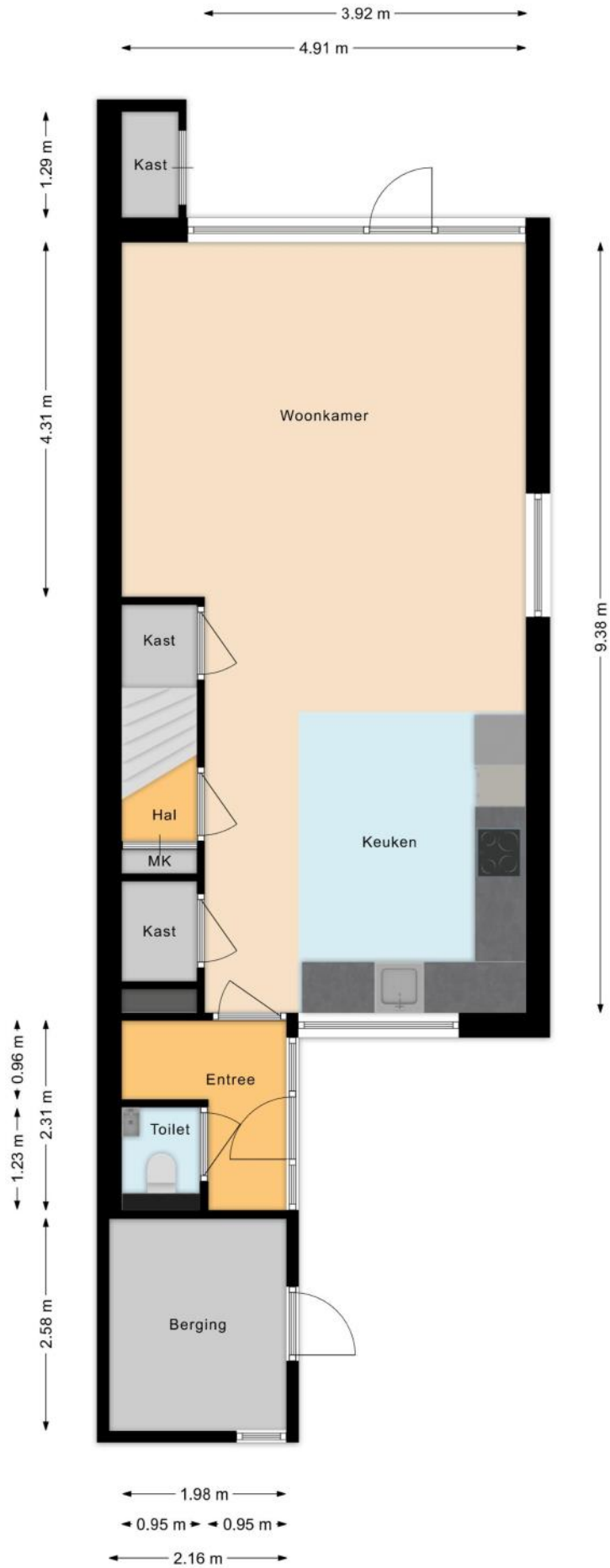




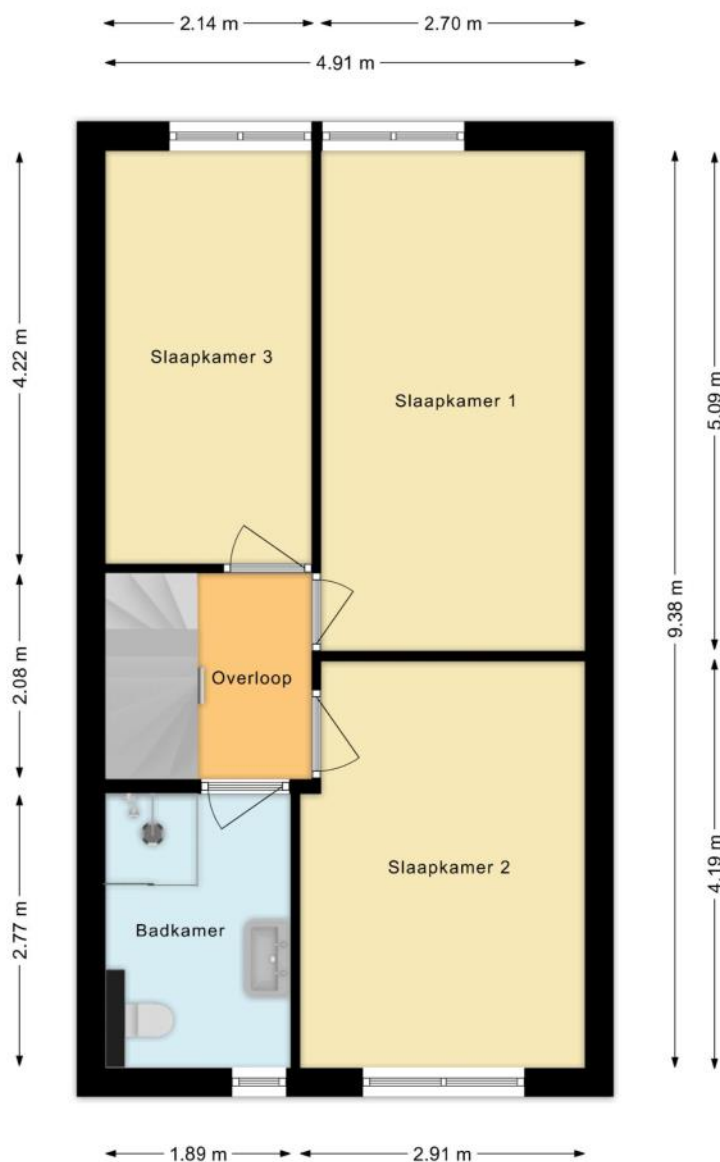
# FOTO'S



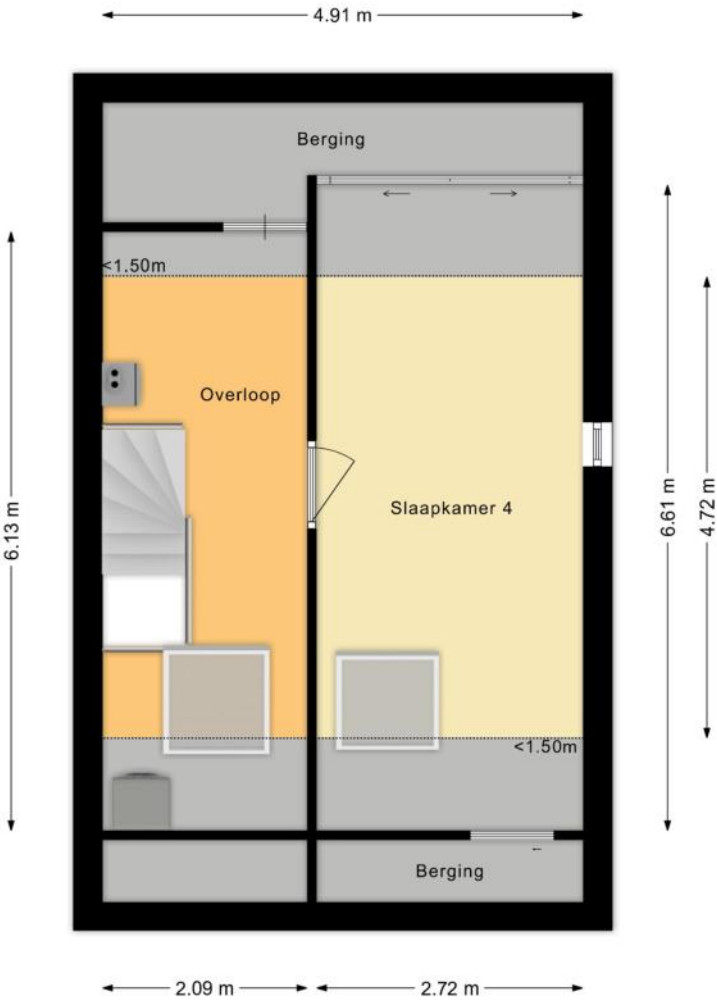
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Inhoud	456 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	120 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	7 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	B
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Huur

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	64 m <sup>2</sup> (13m diep en 4,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

---

## Kadastrale gegevens

### Amstelveen M 3486

---

Oppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen			●
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		

# ZAKENLIJST

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

## Overige zaken

Bank ter overname

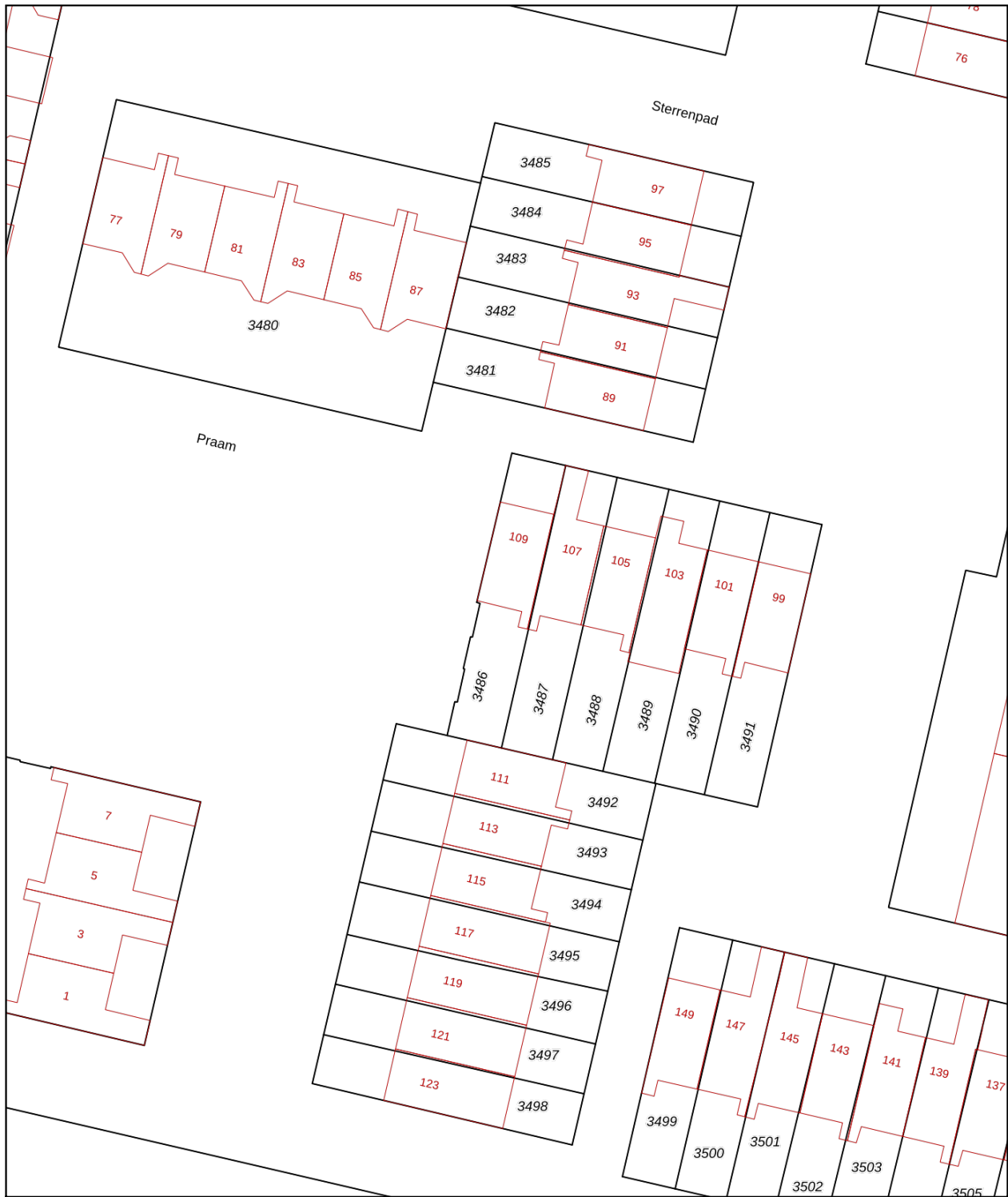



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amstelveen	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3486	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

# 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.