

# AliceBakker

Makelaardij

GEERDINKHOF 166, AMSTERDAM

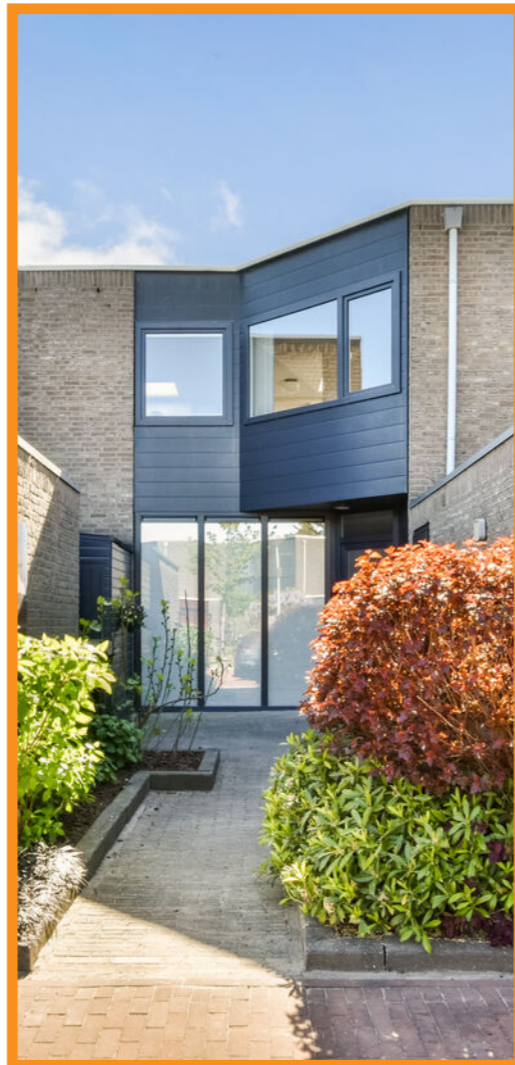


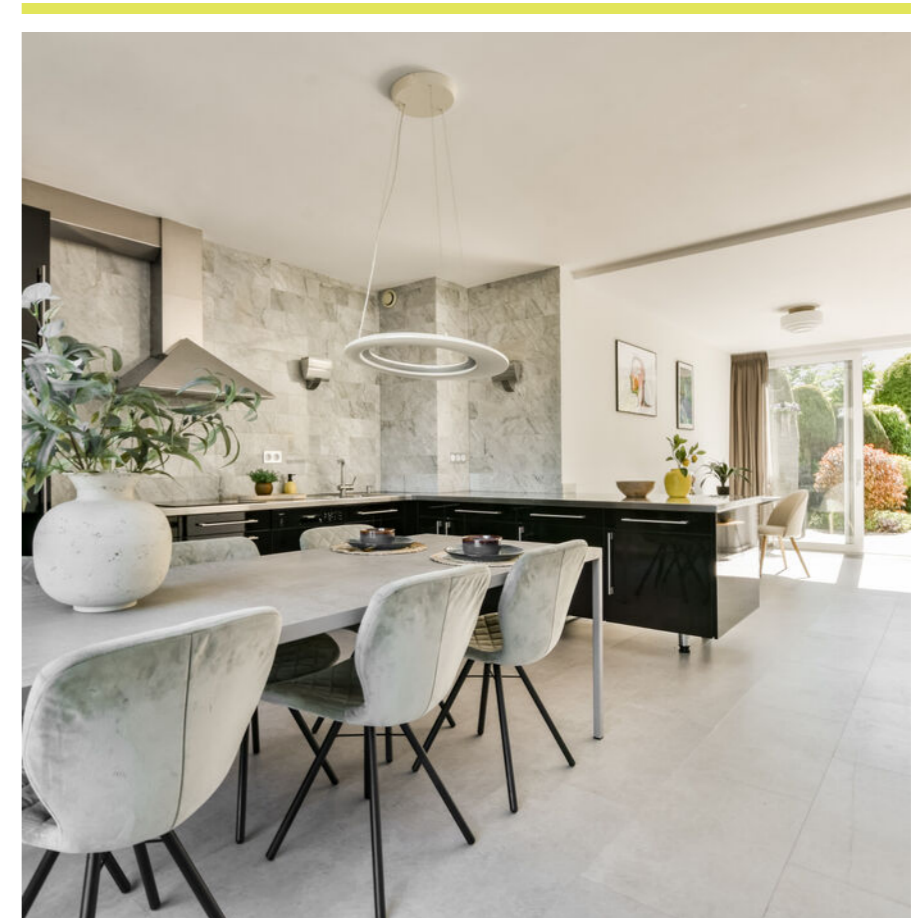


**Goed ingedeeld  
woonhuis met zonnige  
tuin en garage!**

**Ruim, praktisch en met  
een heerlijke zonnige  
tuin op het zuidwesten  
biedt dit goed  
ingedeelde woonhuis  
van circa 135 m<sup>2</sup> alles  
wat je zoekt. Met drie  
slaapkamers (vier  
mogelijk), een royale  
badkamer, garage én  
eeuwigdurend  
afgekochte erfpacht is  
dit een zeldzame kans  
op een volwaardige  
gezinswoning in een  
fijne en uitzonderlijk  
groene buurt.**

**Vraagprijs €675.000 k.k.**





## Begane grond

Via de entree en hal, met grote kast en separate wc, bereik je de moderne open keuken aan de voorzijde, voorzien van inductiekookplaat, koelkast, vriezer, combi-oven en vaatwasser. Door de ramen van plafond-tot-grond komt er veel licht binnen waarbij dankzij de voortuin toch de privacy wordt gewaarborgd.

De lichte zitkamer aan de achterzijde heeft een gashaard en een schuifpui naar de zonnige tuin op het zuidwesten. Ook hier komt door de geheel glazen wanden maximaal licht binnen en door de ruimtelijke open indeling is dit een heerlijke woonruimte.

De ruime achtertuin biedt privacy, is goed onderhouden en bereikbaar via een achterom.

In de voortuin staat een handig fietsenschuurtje en is ook de ingang naar de grote stenen garage voorzien van elektra en een wateraansluiting. De garage heeft een elektrische roldeur en ruimte voor een auto.









## Eerste verdieping

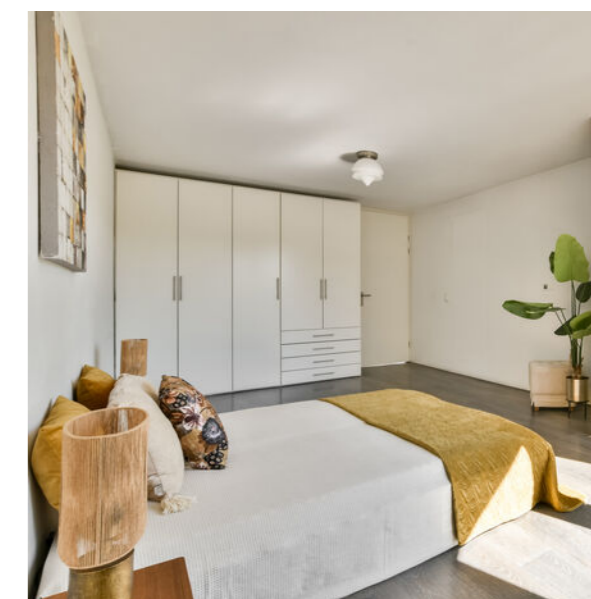
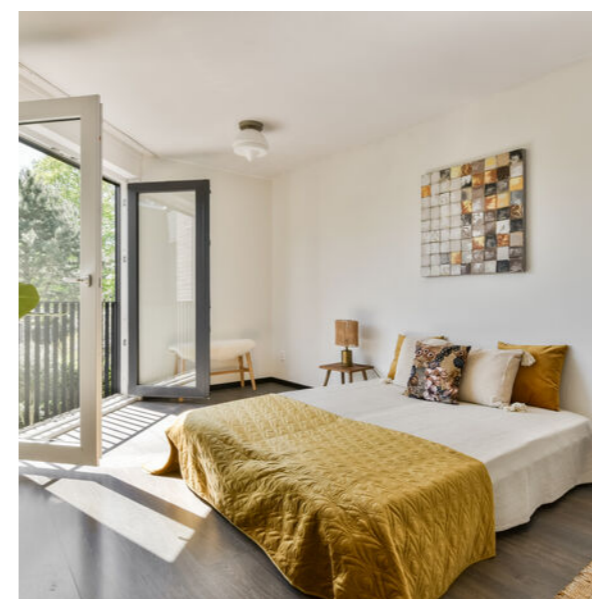
De overloop, met daklicht, biedt toegang tot drie slaapkamers: één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde.

De grootste kamer is zeer ruim en beschikt over openslaande deuren met een Frans balkon en zicht op de achtertuin. De kamer kan verduisterd worden met een elektrisch rolluik.

De zeer ruime badkamer, ontstaan door een voormalige

slaapkamer samen te voegen, is voorzien van douche, wc en wastafel, en heeft een aangenaam daklicht dat geopend kan. De aansluiting voor de wasmachine en droger zijn in deze ruimte. (Indien gewenst is gemakkelijk weer een vierde slaapkamer te creëren).

Op de overloop is een opbergkast (met cv-ketel).

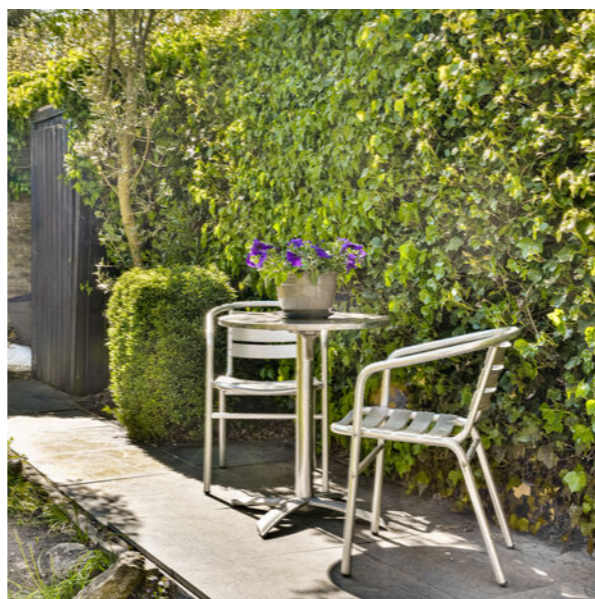






## Kenmerken

- Woonhuis van circa 135m<sup>2</sup> uit 1978
- Stenen garage aan huis, met elektra en water, elektrische roldeur en ruimte voor een auto
- Fietsenschuurtje met elektra in de voortuin
- Fraaie en zonnige tuin op het zuidwesten met achterom
- 3 slaapkamers (4 mogelijk)
- In 2021 is de gehele woning voorzien van onderhoudsvrije kunststof puien en kozijnen met dubbel glas
- Energielabel B
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Er is een niet zelfbewoningsclausule van toepassing
- Verkoop onder voorbehoud van goedkeuring rechtbank ivm bewindvoering





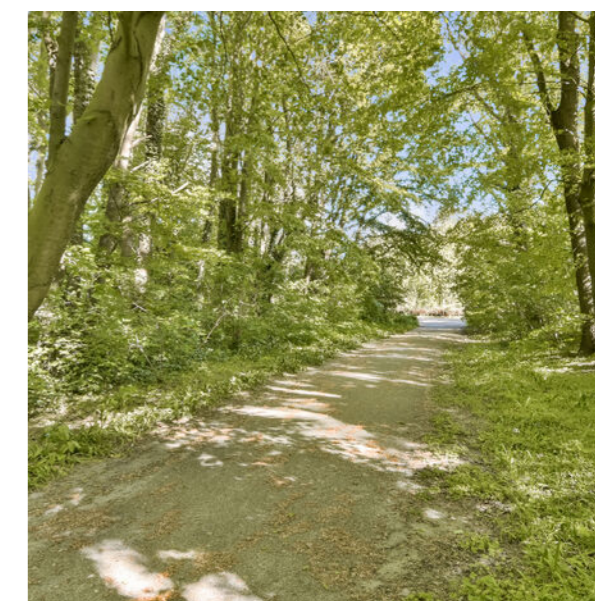
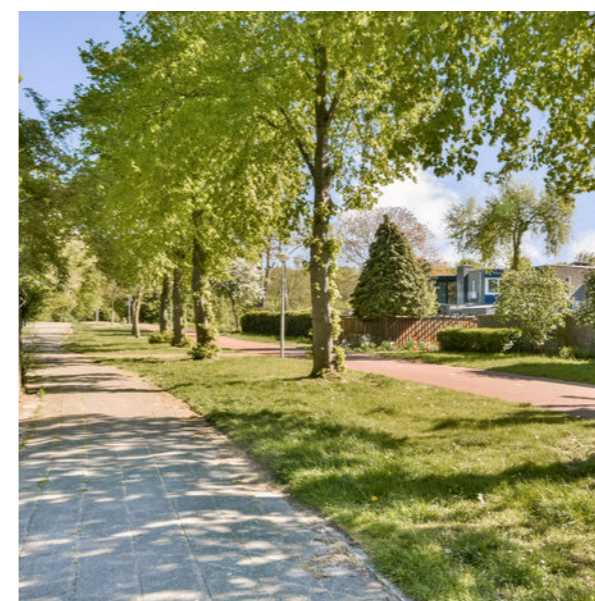
## Omgeving

Geerdinkhof 166 ligt in een van de meest gewilde woonwijken van Amsterdam-Zuidoost, ook wel de "Goudkust van de Bijlmer" genoemd. Een rustige laagbouwwijk, stedenbouwkundig geheel afwijkend van de rest van de Bijlmer, bestaande uit ruime eengezinswoningen met eigen tuinen met veel privacy.

De wijk wordt omsloten door de Bijlmerweide, een natuurgebied van 50 hectare en het

Diemberbos, ideaal voor kinderen en natuurliefhebbers. Op loopafstand zijn metro, bus, scholen, speelpleinen en winkels te vinden, en via de nabijgelegen snelwegen A1, A2, A9 en A10 ben je binnen no-time overal.

Ruim gezinsvriendelijk wonen, veel groen en toch snel in het centrum van Amsterdam of Amsterdam uit.



**Eigendom:**

Het betreft een woning gelegen op erfpacht grond van de gemeente Amsterdam, welke eeuwigdurend is afgekocht.

**Kadastrale gegevens:**

Het voortdurend recht van erfpacht van een aan de gemeente Amsterdam in eigendom toebehorend perceel grond aan Geerdinkhof te Amsterdam, met de eigendom van de zich op dat perceel grond bevindende opstallen van een eengezinshuis met garage aan Geerdinkhof 166 te Amsterdam, een en ander kadastraal bekend als gemeente Weesperkarspel sectie L nummer 306 gedeeltelijk ter grootte van ongeveer twee are twee centiare.

**Verwarming en elektra:**

Verwarming en warm water middels eigen CV ketel uit 2017, recent onderhouden. Meterkast bestaande uit 8 stoppen waarvan 1 dubbele kookgroep.

**EPC**

De woning beschikt over een energielabel B

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kernmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

**Well-laid-out family home with sunny garden and garage!**

**Spacious, practical and with a delightful south-west facing sunny garden, this well-laid-out home of approximately 135 m<sup>2</sup> offers everything you are looking for. With three bedrooms (a fourth bedroom is possible), a generous bathroom, garage and perpetually bought-off ground lease, this is a rare opportunity to acquire a complete family home in a pleasant and exceptionally green neighbourhood.**

**Description:**

Ground floor: Via the entrance and hallway, with large cupboard and separate toilet, you reach the modern open-plan kitchen at the front, equipped with induction hob, refrigerator, freezer, combination oven and dishwasher. The floor-to-ceiling windows flood the space with natural light, while the front garden ensures privacy. The bright living room at the rear has a gas fireplace and sliding doors leading to the sunny south-west facing garden. The fully glazed walls allow maximum light to enter, and the open, spacious layout makes this a truly wonderful living space. The spacious back garden is private, well maintained and accessible via a rear entrance. In the front garden there is a convenient bicycle shed, and from here you also reach the large brick garage fitted with electricity and a water connection. The garage has an electric roller door and space for one car.

First floor: The landing, with skylight, provides access to three bedrooms: one at the front and two at the rear. The largest room is very spacious and features French doors opening onto a balcony with views over the back garden. The room can be fully darkened with an electric roller blind. The very generous bathroom, created by merging a former bedroom, is fitted with shower, toilet and washbasin, and benefits from a pleasant skylight that can be opened. The washing machine and dryer connections are located here. (If desired, a fourth bedroom can easily be created on this floor.) On the landing there is a storage cupboard (with central heating boiler).

**Features and details:**

- Family home of approximately 135 m<sup>2</sup> built in 1978
- Attached brick garage with electricity and water connection, electric roller door and space for one car
- Bicycle shed with electricity in the front garden
- Beautiful sunny south-west facing garden with rear access
- 3 bedrooms (4 possible)
- In 2021 the entire house was fitted with low-maintenance window frames and doors with double glazing
- Energy label B
- Ground lease perpetually bought off
- Non-owner-occupancy clause applies
- Sale subject to approval by the court due to administration order

**Location:**

Geerdinkhof 166 is located in one of the most sought-after residential areas of Amsterdam Zuidoost, also known as the "Gold Coast of the Bijlmer." A quiet low-rise neighbourhood, architecturally entirely distinct from the rest of the Bijlmer, consisting of spacious family homes with private gardens. The neighbourhood is surrounded by Bijlmerweide, a 50-hectare nature reserve, ideal for children and nature lovers. Metro, bus, schools, playgrounds and shops are all within walking distance, and via the nearby motorways A1, A2, A9 and A10 you can get anywhere in no time. Spacious family living, plenty of greenery and yet quick access to the centre of Amsterdam.

**Ownership:**

The property is situated on ground lease land owned by the municipality of Amsterdam, which has been perpetually bought off.

**Cadastral details:**

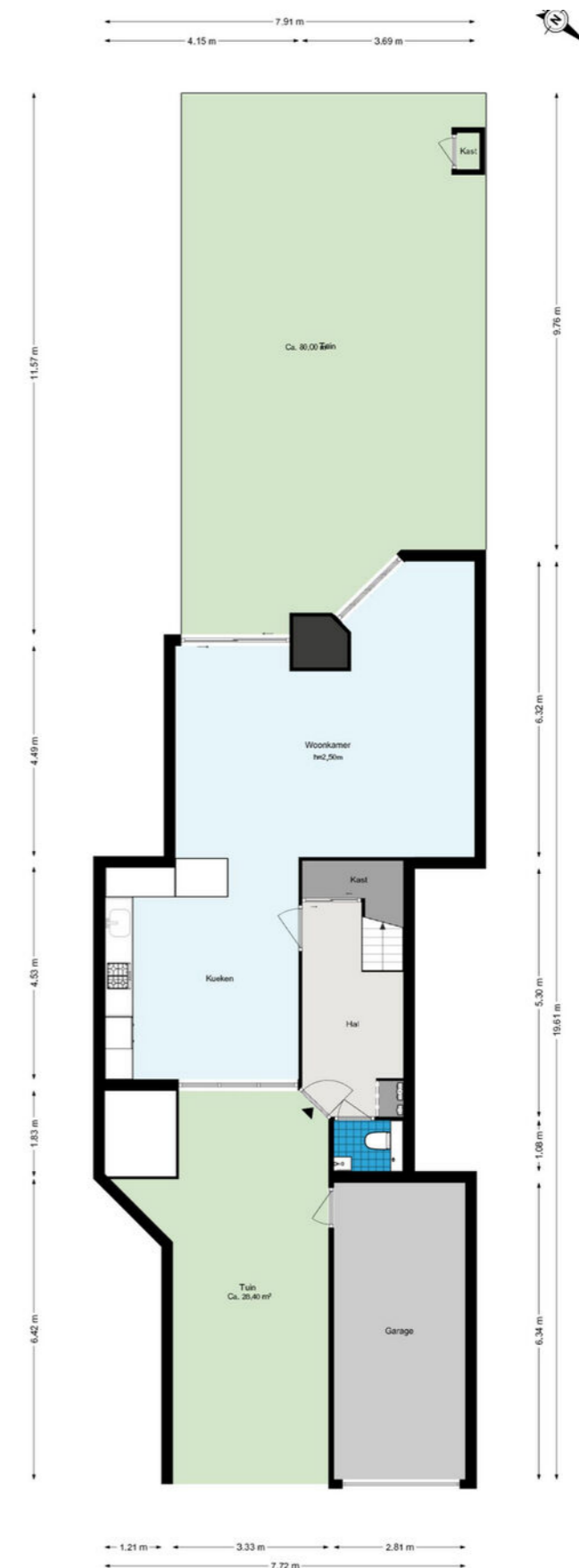
The perpetual ground lease right of a plot of land belonging to the municipality of Amsterdam at Geerdinkhof in Amsterdam, with ownership of the structures situated on that plot, comprising a single-family home with garage at Geerdinkhof 166 in Amsterdam, cadastrally known as municipality Weesperkarspel, section L, number 306 (partial), with an area of approximately two ares and two centiares.

**Heating and electricity:**

Heating and hot water via own central heating boiler from 2017, recently serviced. Fuse box consisting of 8 circuits, including 1 double cooking circuit.

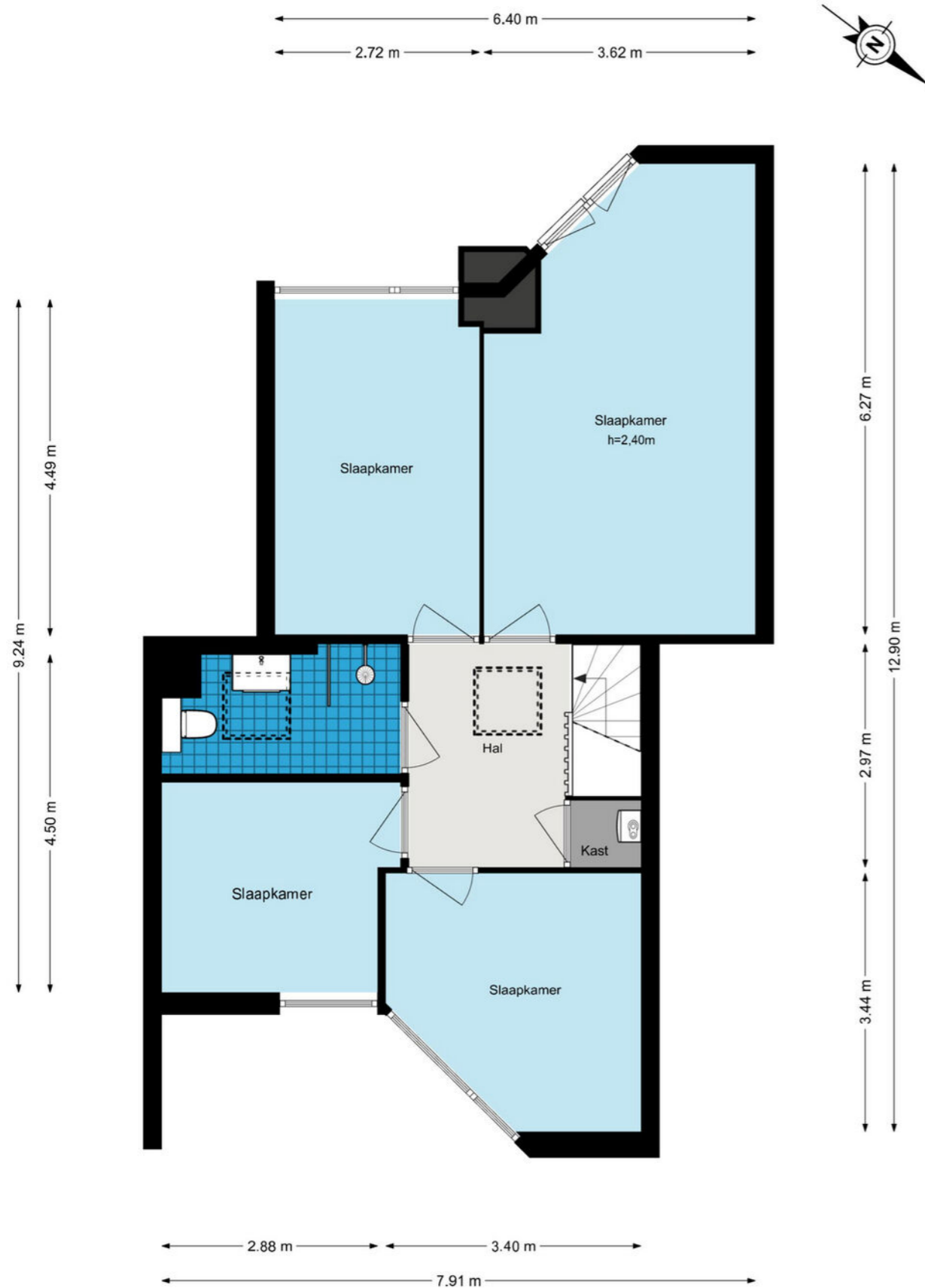
**EPC:**

The property has an energy label B.





## ALTERNATIEVE INDELING 1e VERDIEPING



## KADASTER





“Praatjes vullen geen gaatjes” zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. “Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?” vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgepakt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde “no cure, no pay” basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

*Alice*

AliceBakker  
Makelaardij

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarsstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

[WWW.ALICEBAKKER.NL](http://WWW.ALICEBAKKER.NL)

**AliceBakker**  
Makelaardij

