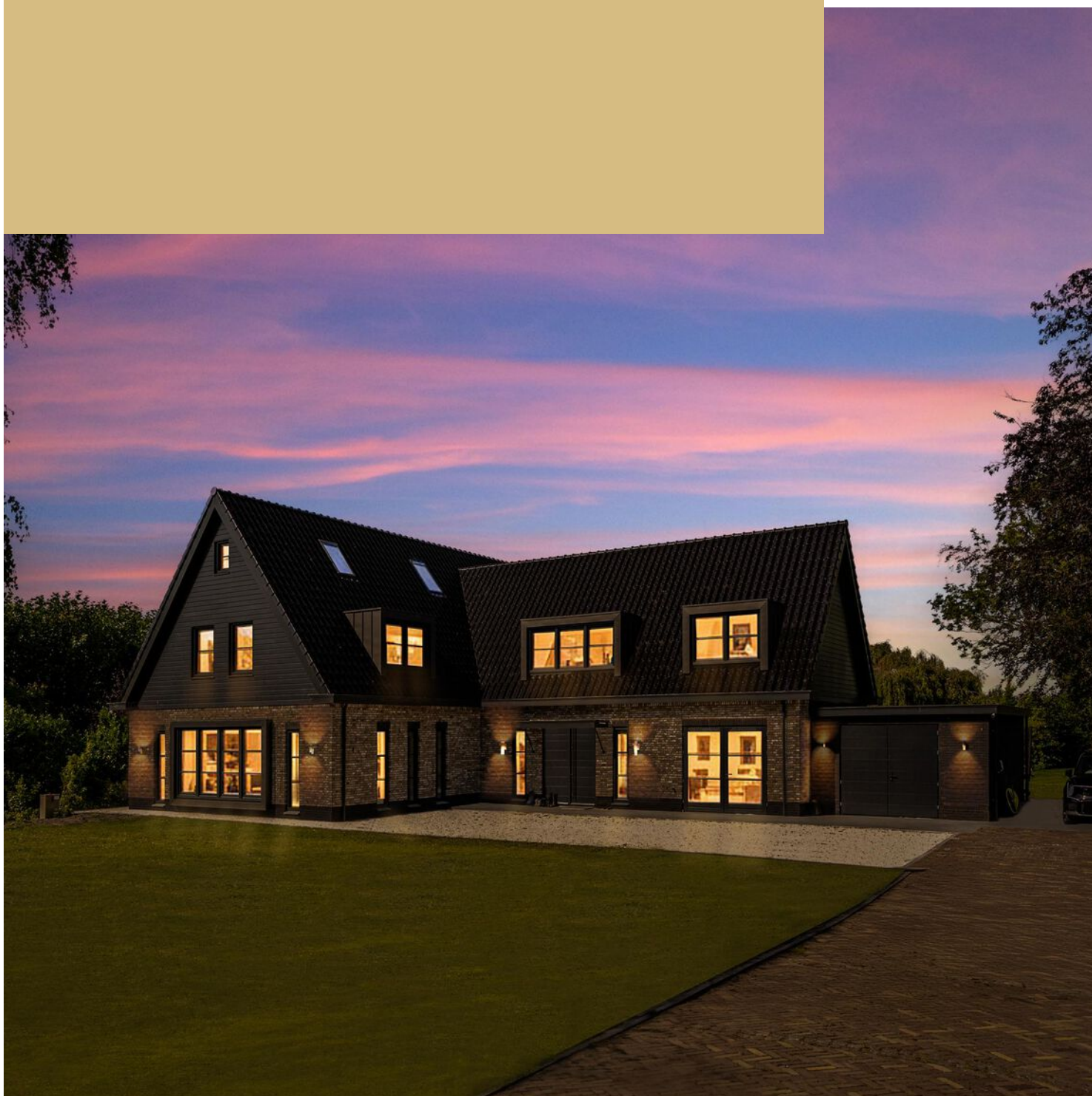




AMSTELDIJK ZUID 203 A
AMSTELVEEN



Exclusief wonen aan de Amstel!



Kenmerken

Object Gegevens

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2024
Bouwworm	Bestaande bouw
Bestemming	Woonruimte
Aanvaarding	In overleg

Kenmerken object

Aantal kamers	10
Slaapkamers	6
Woonoppervlakte	393 m ²
Inhoud woning	1520 m ³
Perceeloppervlakte	5650 m ²

Kadaster

Sectie	K
Perceel	1231
Eigendomsituatie	Volle eigendom



Makelaars

Eppo Henselijn

06 54947666

Eppo@degraafengroot.nl

De Graaf & Groot Makelaars

Willemsparkweg 58 H

1071 HJ Amsterdam

info@degraafengroot.nl

+31 (0)20 6 627 140

www.degraafengroot.nl

Wonen in een royale villa van 393 m² aan het water!

Bijzonderheden

- Designkeuken op maat door Rhijnart Keukens
- Kookeiland met 4,5 meter Calacatta Gold Silk keramisch blad
- Bora Pure inductiekookveld met geïntegreerde afzuiging
- Siemens ovens met stoom- en magnetronfunctie
- Quooker COMBI+ Flex + CUBE
- Liebherr wijnklimaatkast (Vinidor, 2 zones, 34 flessen)
- Massief eiken maatwerkdetails in woonkamer en servieskasten
- Vijfde slaapkamer van ca. 40 m² op de zolderverdieping
- Luxe gevelstenen, hardstenen raamdorpels en details in Anthrazink
- Royale serre met vierdelige schuifpui en grote berging
- Vloerverwarming én vloerkoeling, lucht-water warmtepomp en WTW-systeem
- Laadpunt elektrische auto en uitgebreide data-aansluitingen aanwezig
- Perceel van 5.650 m² met mogelijkheden voor zwembad of wellness
- 15 minuten van Amsterdam en Schiphol, met vernieuwd Uithoorn dichtbij

Aan de schilderachtige oevers van de Amstel, verscholen tussen groen en rust, staat deze recent opgeleverde villa (2024) – een meesterwerk waar elegantie, ruimte en modern comfort samenkomen. Hier wordt exclusief wonen werkelijkheid: een villa die niet alleen een huis is, maar een levensstijl.

Uw eigen aanlegsteiger maakt de rivier tot verlengstuk van uw tuin. Vaar bij zonsopkomst de Amstel op of geniet met een glas wijn van de ondergaande zon. Luxe, privacy en natuur – en toch op slechts een steenworp van bruisend Amsterdam.

Met een woonoppervlak van 393 m² ademt deze villa licht, ruimte en grandeur. Grote glazen puien en extra schuifdeuren zorgen voor een overvloed aan daglicht en een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. De verhoogde plafonds (2,78 m) geven de leefruimtes een extra dimensie van elegantie. De woning is afgewerkt met hoogwaardige materialen: luxe gevelstenen in subtiele kleurnuances, hardstenen raamdorpels, een imposant bloemkozijn en stijlvolle details in Anthra-zink bij onder meer de dakkapellen en entree. De dubbele voordeur in eikenlook onderstreept het exclusieve karakter.

Centraal in de woning bevindt zich de op maat gemaakte designkeuken van Rhijnart Keukens – een absolute eyecatcher. Het royale kookeiland met een 4,5 meter lang keramisch blad in Calacatta Gold Silk combineert stijl met functionaliteit.



De villa beschikt over twee hoogwaardige badkamers, uitgevoerd in stijlvol design en luxe materialen. De master bathroom en suite is een ware privé-spa: voorzien van een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met maatwerkmeubel en toilet. De tweede badkamer is even elegant, met eveneens een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet – ideaal voor kinderen of gasten. Beide badkamers zijn afgewerkt met hoogwaardig sanitair, moderne kranen en luxe tegelwerk die een gevoel van rust, elegantie en comfort uitstralen.

Op het royale perceel (5.650 m²) is ruimte voor alles: een zwembad, wellnessruimte, gastenverblijf of zelfs uw eigen wijngaard. Met 180 m² onderheid terras is buitenleven hier een vanzelfsprekendheid.

LOCATIE – natuur & bereikbaarheid

Gelegen op Amsteldijk Zuid, een van Amstelveens meest exclusieve plekken. Rust, landelijkheid en toch binnen 15 minuten in Amsterdam-Zuid, de Zuidas of op Schiphol.

DUURZAAMHEID & TOEKOMSTBESTENDIGHEID

Deze villa is gebouwd voor de toekomst: energielabel A++, vloerverwarming én vloerkoeling, een lucht-water warmtepomp met 500 liter boiler, 28 zonnepanelen en een WTW-installatie met warmteterugwinning. Voorbereid op alles, inclusief een laadpunt voor elektrische auto's en slimme CO₂-sensoren.













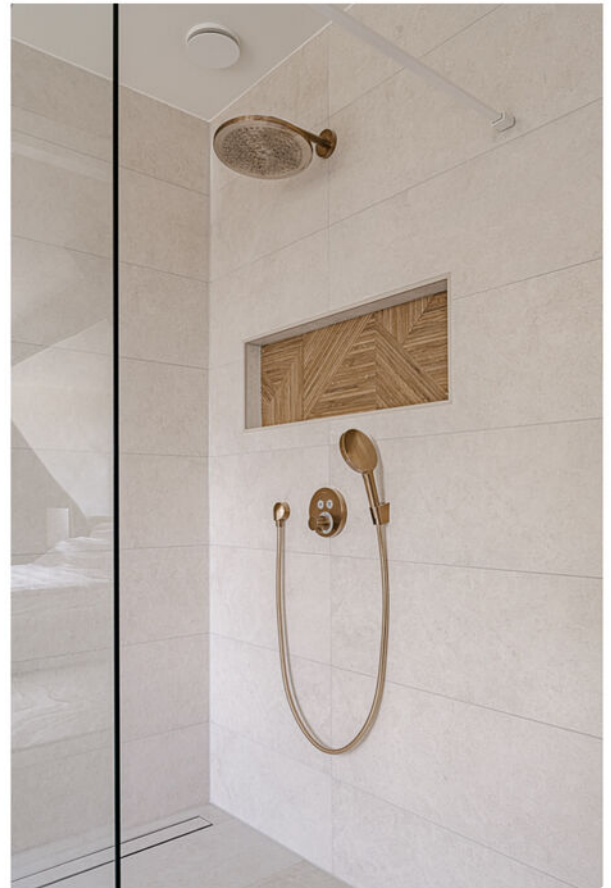


















MEETCERTIFICAAT

WoningVisueel heeft in opdracht van De Graaf & Groot Makelaars en Taxateurs o.g. dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object	Woning
Adres	Amsteldijk Zuid 203A, 1188VP Amstelveen
Meetcertificaat A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	15 augustus 2025
Datum meetrapport	20 augustus 2025

Gebruiksoppervlakte wonen (GO)	392,70 m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	10,60 m2
Gebouwgebonden ruimte	0,00 m2
Externe bergruimte	0,00 m2
- Berging	0,00 m2
- Parkeerplaats	0,00 m2
Bruto vloeroppervlakte	568,10 m2
Bruto inhoud woning	1520,39 m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing. De plattegronden in dit meetrapport dienen ter indicatie en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Amsterdam, 20 augustus 2025

De Graaf & Groot Makelaars en Taxateurs o.g.

TOELICHTING MEETRAPPORT

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2007 te raadplegen.

Bruto Vloeroppervlak

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan ≥ 4 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gerekend tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een Gebouwwgebonden Buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m², en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwwgebonden buitenruimte moeten worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m³ of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m².

Totaal gebruiksoppervlakte

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhoud van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de meetinstructie in vier oppervlakten. De NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.

Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Gebruiksoppervlakte wonen
- Gebruiksoppervlakte overige inpanidige ruimte
- Gebouwwgebonden buitenruimte
- Externe bergruimte

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 m of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschaht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is Overig Inpandige Ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage; -
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebouwgebonden buitenruimte

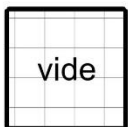
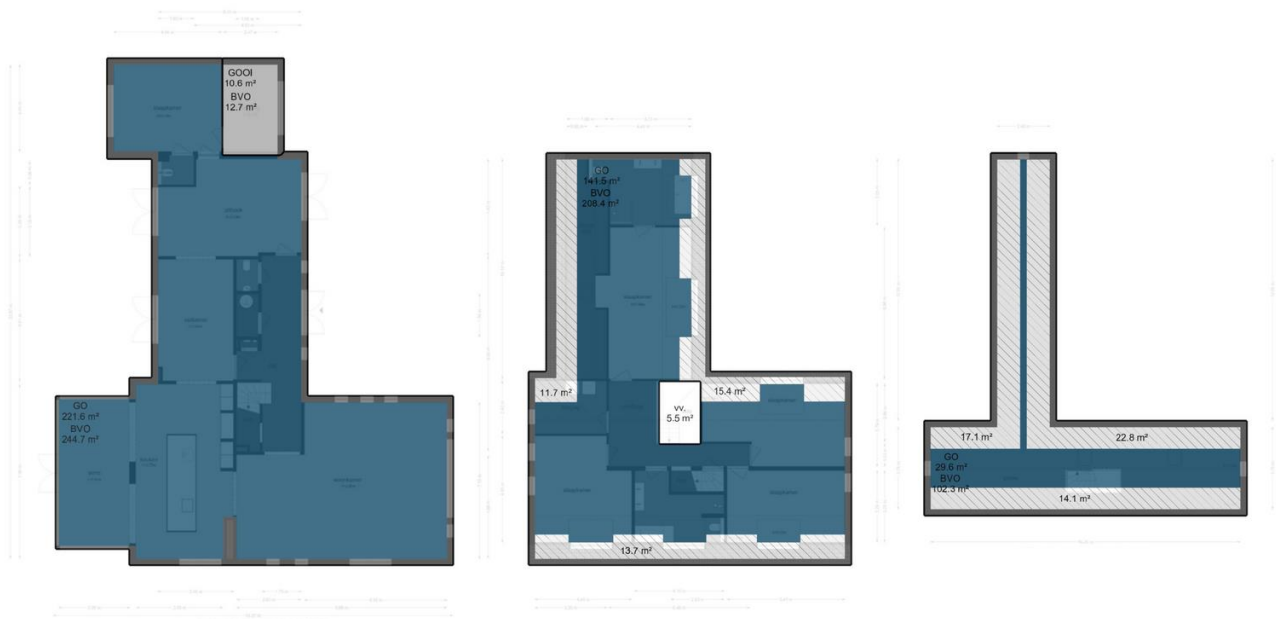
Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe bergruimte

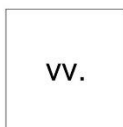
Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.



vide



BVO



vv.



<1.50m



GO



GOOI



GOGB

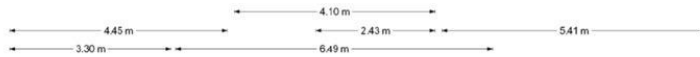


GOEB

PLATTEGRONDEN

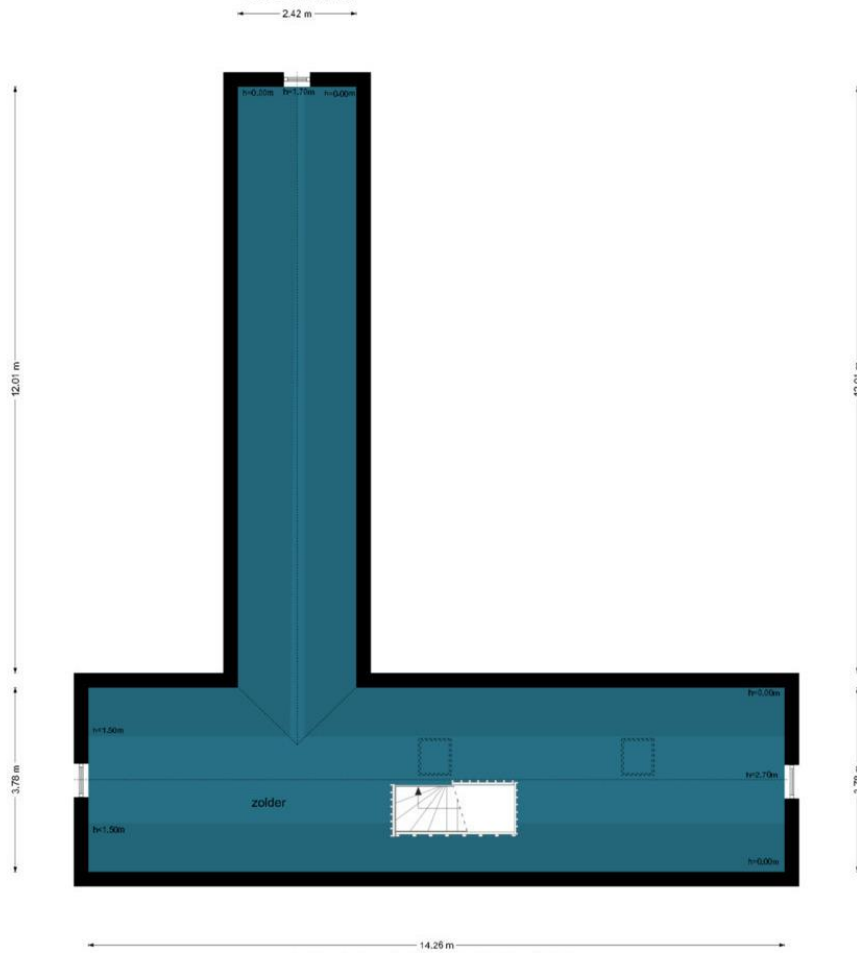


Amsteldijk Zuid 203A - Amstelveen
Eerste Verdieping

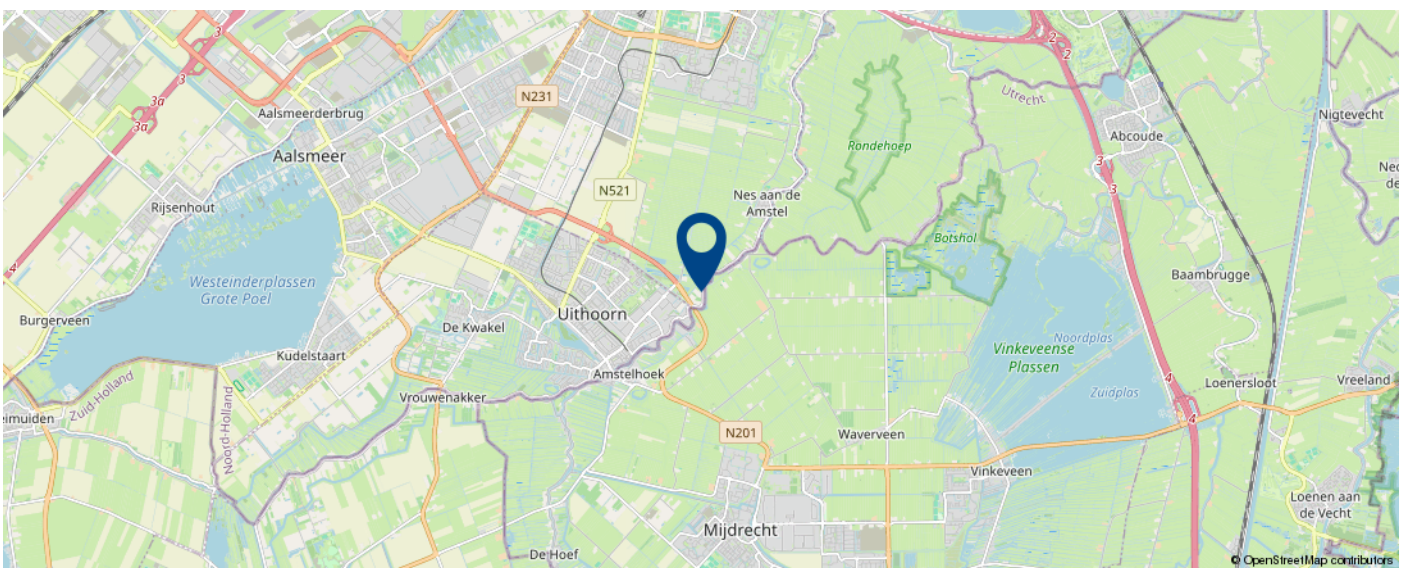


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningrijtuuseel.nl

Amsteldijk Zuid 203A - Amstelveen
Tweede Verdieping



Locatie

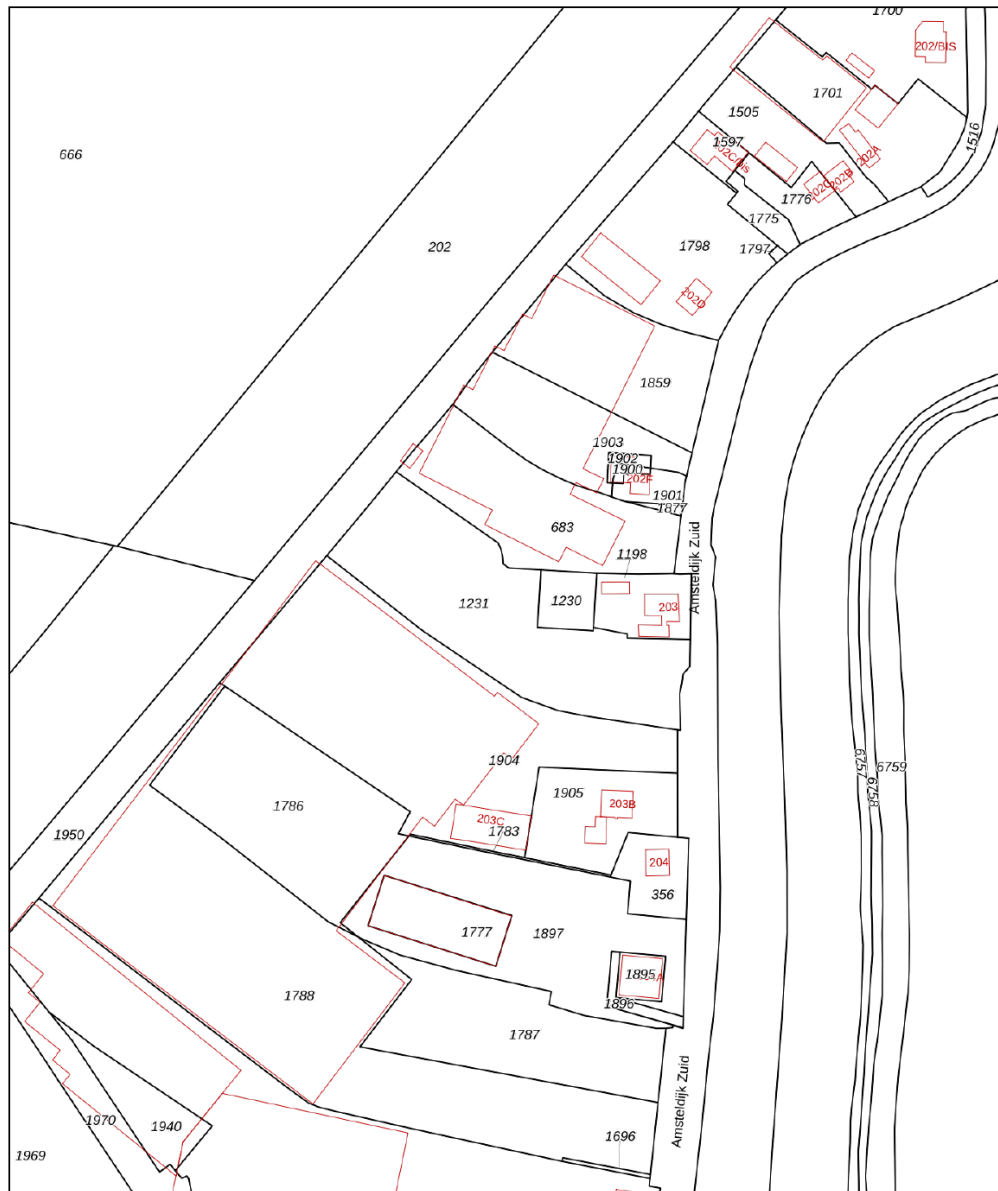



Kadastrale Kaart

K 1231

Kadastrale kaart

Uw referentie: amst



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Amstelveen	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie K	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1231	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



Laten we
snel een
afspraken
maken

Eppo Henselijn

eppo@degraafengroot.nl

020 6 627 140



DE GRAAF & GROOT

Notariskeuze

De koopakte zal 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 5 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien de koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per/km.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruikwenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan de verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Drie dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen

In tegenstelling tot de situatie vóór 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 koop. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door De Graaf & Groot Makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Als je van de natuur houdt, blijf je in de stad wonen



DE GRAAF & GROOT

Willemsparkweg 58
1071 HJ Amsterdam

NL26 RABO 0312 9955 98
NL33 INGB 0002 8117 47

KvK Amsterdam 33 17 51 30
www.degraafengroot.nl

+31 (0)20 6 627 140
info@degraafengroot.nl