

# HIER WONEN?



**Landlust 13**  
1188 JE Amstelveen



**amstelhoven**  
makelaars

# Veel leesplezier

Namens ons team



---

**Odette van Mouwerik**  
NVM-Makelaar /  
Taxateur (RMT)



---

**Stefan Bijlsma**  
NVM-Makelaar  
Register Makelaar  
Wonen (RM)



---

**Michiel Westerhout**  
Assistent-  
Makelaar (A-RMT)



---

**Wessel Bijlsma**  
Vastgoed Adviseur



---

**John Bijlsma**  
Erkend hypotheek-  
adviseur JRB  
hypotheeken &  
verzekeringen

# Hier wonen?

**Landlust 13**  
1188 JE Amstelveen

**€ 985.000 k.k.**

Soort woning  
**eengezinswoning**

Aantal kamers  
**5**

Eigendom  
**volle eigendom**

Inhoud  
**526 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1990**

Perceeloppervlak  
**221 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**A**

Woonoppervlak  
**142 m<sup>2</sup>**

Oplevering  
**in overleg**

Buitenruimte  
**21 m<sup>2</sup>**

Overige in pandige ruimte  
**17 m<sup>2</sup>**

**Kenmerken**



## Een boekwerk vol moois.

Met deze brochure heb je een prachtig boekwerk van (misschien wel) jouw droomhuis in handen. Al bladerend ontdek je belangrijke informatie, zoals de indeling, afmetingen en cijfers over de bouw van de woning. Natuurlijk is alles voorzien van prachtige beelden die je laten ervaren alsof je zelf binnen staat. Ben je na deze brochure nog niet uitgekeken? Laat het maar weten, wij staan al klaar om je te helpen! Voor nu: veel lees- en kijkplezier!

## Omschrijving

LICHTE EN ROYALE 2-ONDER-1-KAPWONING MET GARAGE, VIER SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS EN EEN ZONNIGE TUIN OP EEN UNIEKE LOCATIE IN AMSTELVEEN

Sommige huizen voelen direct prettig aan zodra je binnenkomt. Landlust 13 is zo'n huis. Licht, ruim en verzorgd, met een indeling die klopt en plekken waar je echt wilt blijven zitten. Deze royale 2-onder-1-kapwoning van circa 142 m<sup>2</sup> combineert comfortabele leefruimte met luxe extra's zoals een eigen garage, een brede oprit met ruimte voor twee auto's, twee badkamers, een sfeervolle serre en een bijzonder fijne hoofdslaapkamer met inloopkast en een en suite badkamer.

Wat deze locatie extra bijzonder maakt, is de ligging aan een rustig hofje in Middenhoven. Geen doorgaande weg, maar juist een groene en beschutte woonomgeving waar rust en privacy centraal staan. Een zeldzaam rustig stukje Amstelveen waar kinderen nog onbezorgd buiten spelen en buren elkaar kennen.



De woonkamer vormt echt het hart van het huis. Grote raampartijen trekken het groen van buiten naar binnen en geven de ruimte een open en rustige sfeer. De zithoek rond de haard voelt warm en uitnodigend, terwijl de serre aan de achterzijde juist weer zorgt voor extra licht en een fijne verbinding met de tuin. Aan de tuinzijde ligt daarnaast de ruime eethoek bij de glazen pui, een plek die zich perfect leent voor lange avonden tafelen met familie of vrienden, gezellige momenten met het gezin of rustig ontbijten in de ochtendzon. Op zonnige dagen schuif je de deuren open en ontstaat er een grote leefruimte tussen binnen en buiten.

De keuken aan de voorzijde is strak uitgevoerd met witte fronten, donkere werkbladen en hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit het raam kijk je vrij weg over het hofje en het groen. Dankzij de open verbinding met de rest van de leefruimte blijf je tijdens het koken altijd in contact met het zitgedeelte, de serre en de eettafel aan de tuinzijde.



**"Sommige huizen voelen direct prettig aan zodra je binnenkomt. Landlust 13 is zo'n huis!"**

## Omschrijving

Begane grond

Binnenkomst in de ruime hal met garderobe, toilet en trapopgang. Vanuit hier stap je de woonkamer in, waar direct het licht en de ruimte opvallen. De combinatie van de brede opzet, de houten vloer, de haard en het zicht op de tuin geeft de ruimte een rustige en luxe uitstraling.

Aan de achterzijde ligt de serre: een heerlijke plek die het hele jaar door gebruikt kan worden. Dankzij de fundering voelt deze ruimte echt als een verlengstuk van het huis. De grote glazen pui, de ingebouwde LED-verlichting en het elektrische zonnescherm maken dit een comfortabele plek om overdag en 's avonds te zitten.

De keuken ligt aan de voorzijde van het huis en is strak en tijdloos afgewerkt met witte fronten, donkere werkbladen en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Tijdens het koken kijk je vrij weg over het rustige hofje en het groen aan de voorzijde.

Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage, ideaal voor opslag, fietsen of het parkeren van de auto. Boven een deel van de garage bevindt zich bovendien nog een praktische vliering voor extra bergruimte.



### Eerste verdieping

Deze verdieping voelt verrassend royaal aan en telt drie goed bemeten slaapkamers, waaronder een bijzonder comfortabele hoofdslaapkamer die echt een eigen suitegevoel geeft.

De hoofdslaapkamer is zonder twijfel een van de absolute pluspunten van het huis. Niet alleen vanwege de afmetingen, maar vooral door de sfeer en indeling. De combinatie van het hoge plafond, het vele daglicht, de maatwerk inloopkast en de open verbinding met de ensuite badkamer geeft de ruimte een rustige en luxe uitstraling die je niet snel tegenkomt in een gezinswoning. Een plek die aanvoelt als een prive suite in eigen huis.

De ensuite badkamer is modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, vloerverwarming en een strakke afwerking.

Aan de voorzijde en achterzijde liggen nog twee ruime slaapkamers, beide met grote ramen en elektrische screens. Perfect als kinder-, werk- of logeerkamer.



**"De woonkamer vormt echt het hart van het huis!"**

## Omschrijving

Daarnaast is er op deze verdieping nog een tweede badkamer aanwezig, ingericht met een douche-/stoomcabine, wastafel en toilet.

### Tweede verdieping

De bovenste verdieping biedt nog een volwaardige vierde slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Dankzij de maat en privacy is dit een ideale verdieping voor een tienerkamer, gastenverblijf of rustige thuiswerkplek.

Ook bevindt zich hier de technische ruimte met extra opslagmogelijkheden.

### TUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy dankzij het volwassen groen rondom. Er zijn meerdere terrassen en zitplekken waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt. De tuinkamer sluit mooi aan op het terras, waardoor buitenleven hier vanzelfsprekend voelt.



## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Landlust ligt in het groene en geliefde Middenhoven, een wijk die bekendstaat om de rustige opzet, het vele groen en de centrale ligging. De woning zelf ligt aan een rustig hofje zonder doorgaand verkeer, wat zorgt voor een bijzonder rustige en veilige woonomgeving.

Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer hoef je nooit ver. Ook Stadshart Amstelveen, de Beneluxbaan en uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Utrecht zijn snel bereikbaar.

De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt dit een bijzonder prettige plek om te wonen.



**"Een  
comfortabele  
plek om overdag  
én 's avonds te  
zitten!"**

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- Circa 142 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- Royale 2-onder-1-kapwoning met brede opzet;
- Gelegen aan een rustig hofje zonder doorgaand verkeer;
- Eigen inpandige garage;
- Brede oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's;
- Eigen laadpaal aanwezig;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Luxe hoofdslaapkamer met ensuite badkamer en inloopkast;
- Ensuite badkamer voorzien van vloerverwarming;
- Tweede badkamer met douche-/stoomcabine;
- Ruime en lichte woonkamer met open haard;
- Gefundeerde serre aan de achterzijde;



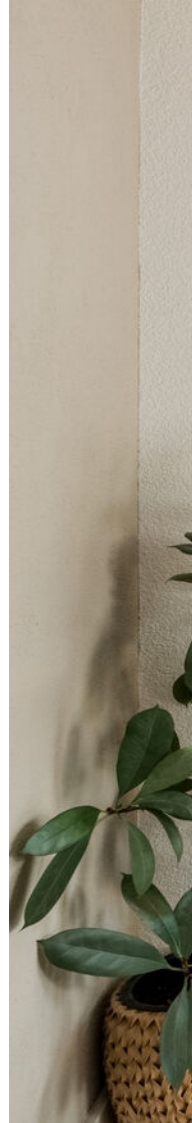
- Tuinkamer voorzien van elektrisch zonnescerm, LED spots en LED strip;
- Elektrisch rolluik bij de glazen schuifpui naar de tuin;
- Elektrische screens aanwezig op de slaapkamers aan de voor- en achterzijde van de eerste verdieping;
- Elektrisch screen aan de achterzijde op de begane grond;
- Moderne keuken aan de voorzijde met vrij uitzicht;
- Grote raampartijen en veel natuurlijke lichtinval;
- Verzorgde en groene achtertuin met veel privacy;
- Veel bergruimte, waaronder een vliering boven de garage en knieschotten op de tweede verdieping;
- Ideaal familiehuis met ruimte voor thuiswerken, gasten of opgroeiende kinderen;
- Gunstige ligging nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.



**"De combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid maakt dit een bijzonder prettige plek!"**





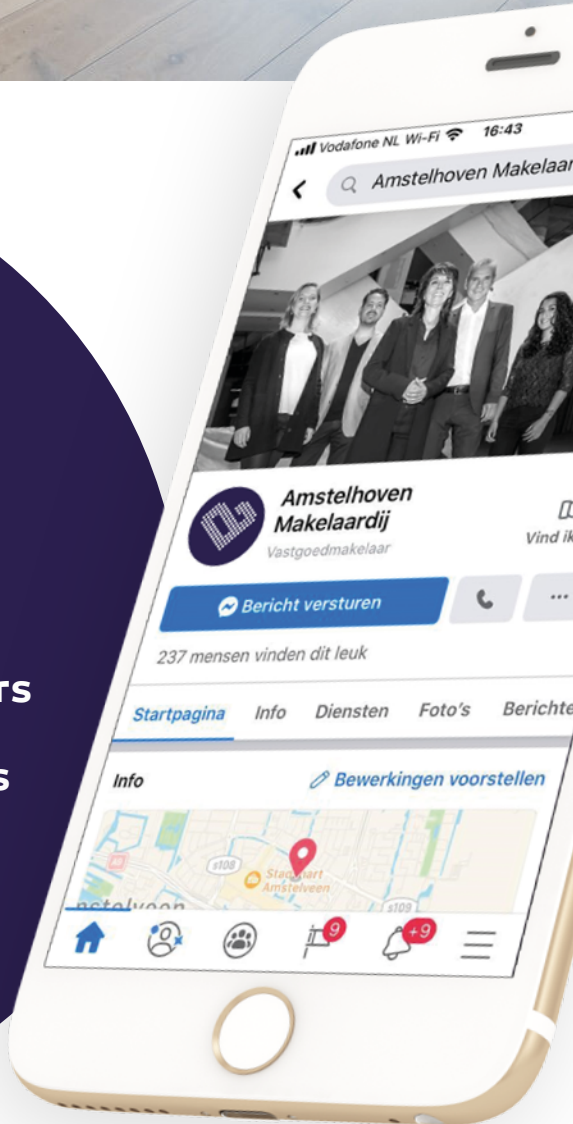


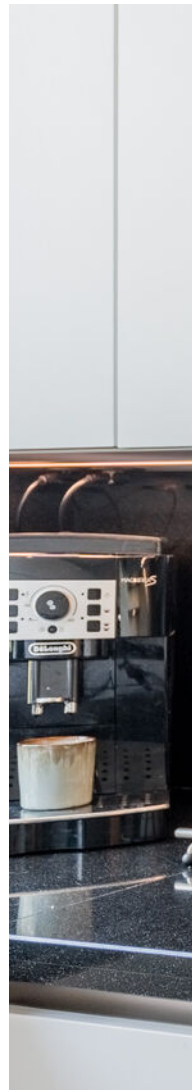


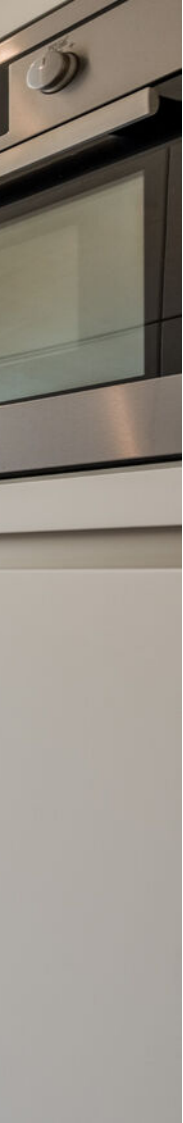
**Volg ons op  
social media!**

 @amstelhovenmakelaars

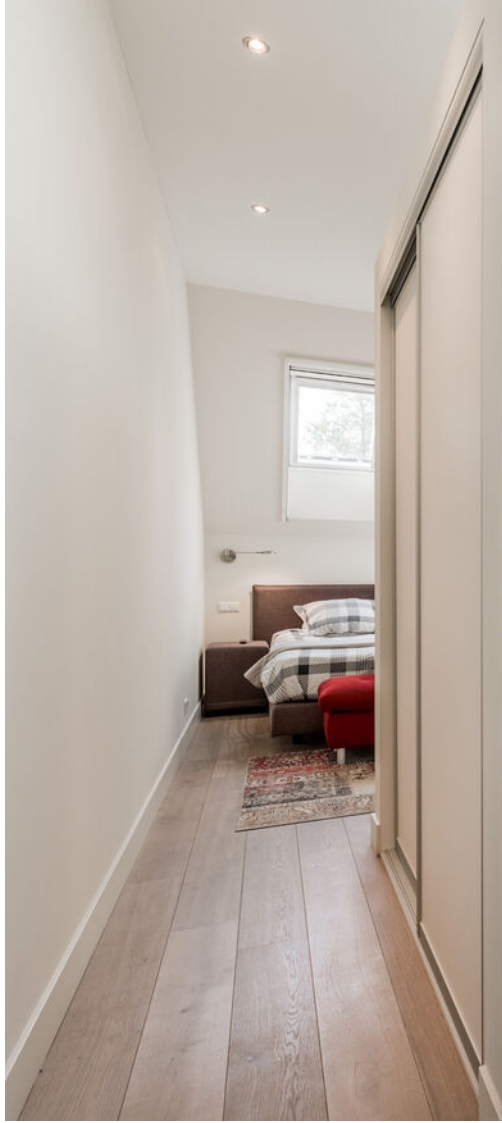
 /amstelhovenmakelaars















# Hypotheekadvies inplannen? JRB helpt je graag!

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!

## Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?

Bel of mail ons of loop gewoon even  
binnen. De koffie staat klaar!





## Wonen in Amstelveen

Groen wonen doe je in Amstelveen, onze thuisbasis! Amstelveen is de plek van winkels, horeca en cultuur, maar vooral ook van rustige gezelligheid! Het Amsterdamse Bos is altijd dichtbij en daarmee is er genoeg ruimte voor ontspanning of een sportieve middag. Om het af te maken vaar je zo vanaf de Amstel de Amsterdamse grachten binnen. Kortom, alles ligt binnen handbereik. Wij snappen dus wel dat Amstelveen populair is om te wonen.



“Onder de rook van Amsterdam”





### **Wijk/buurt**

Middenhoven kenmerkt zich door veel groen en grasstroken, een rustige plek om te wonen.

### **Parkeren**

Vrij parkeren.

### **Openbaar vervoer**

Tram 25 en bus 178.

### **Voorzieningen**

Wijkpark Middenhoven, winkelcentrum Middenhoven. De Internationale School (ISA), Health City, Zwembad de Meerkamp en diverse sportverenigingen (voetbal, atletiek, honk- en softbal, rugby) zijn dichtbij.

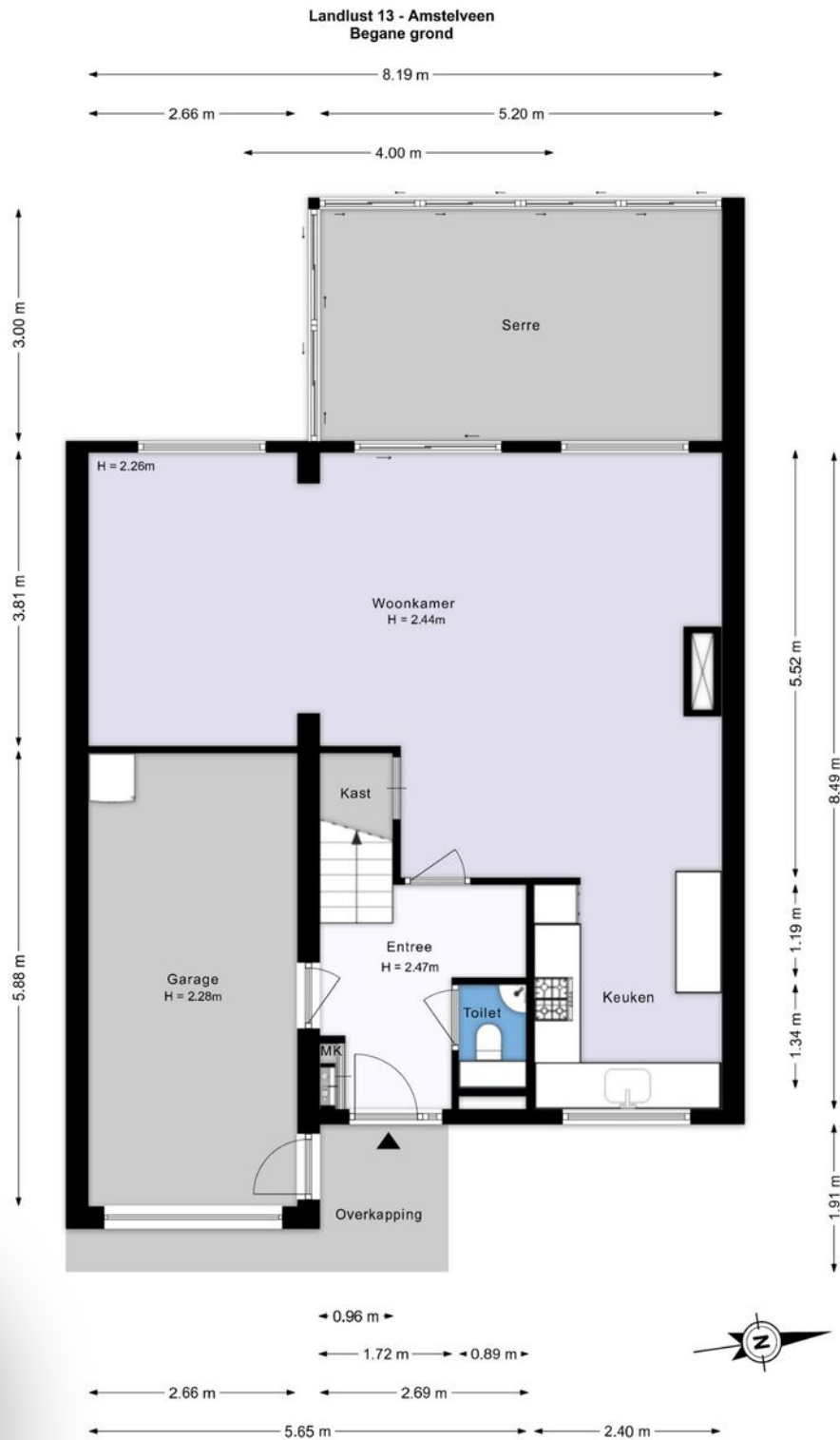
# **Kenmerken omgeving**





# Plattegrond

## Begane grond



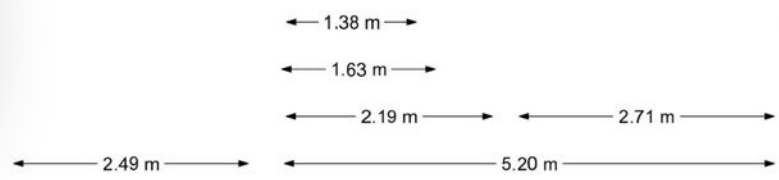
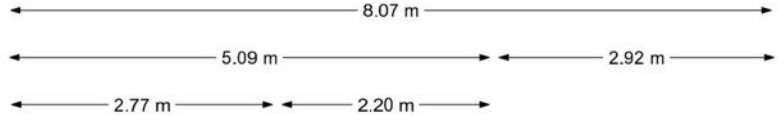
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.nlcmedia.nl



# Plattegrond

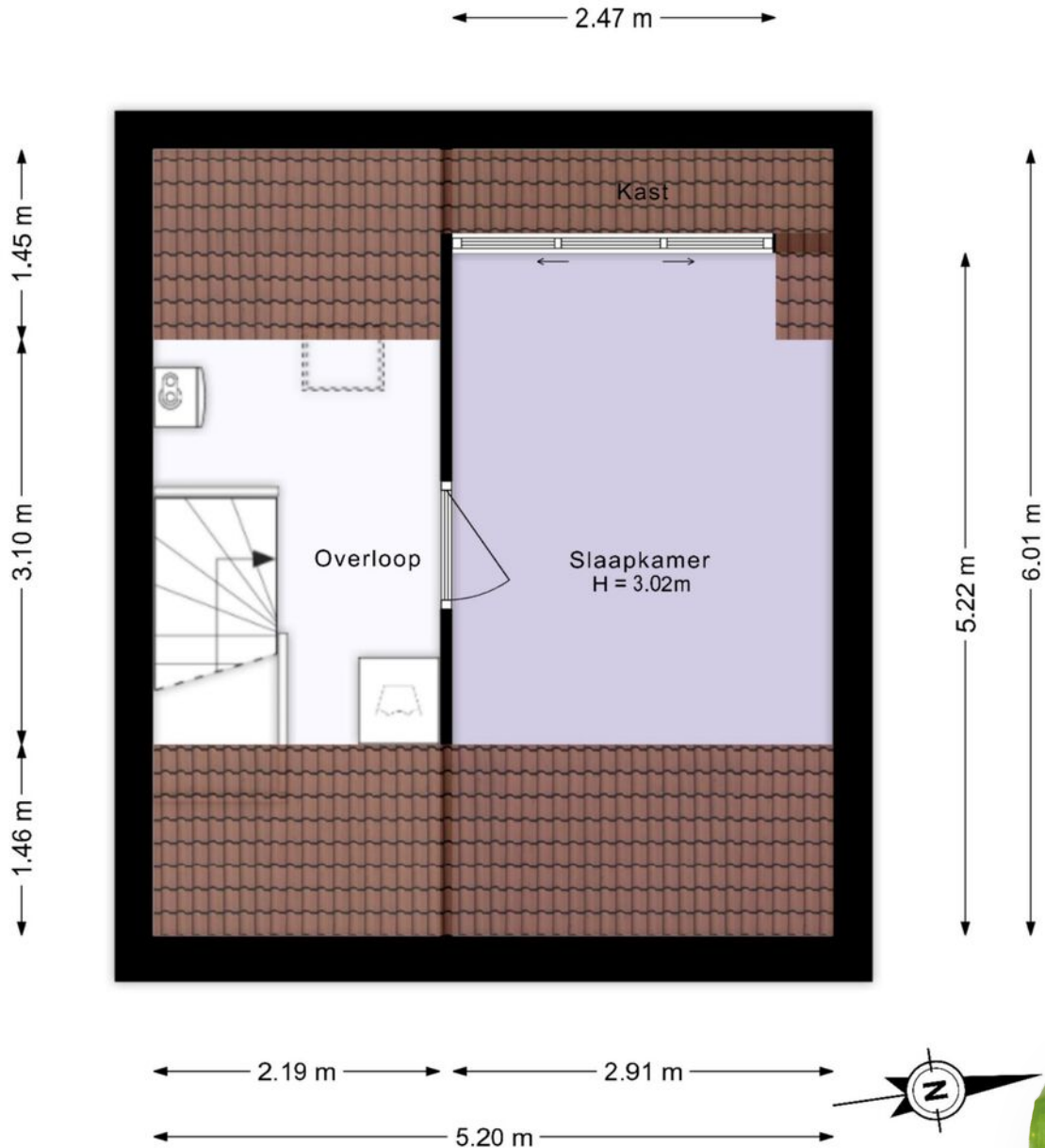
## Eerste verdieping

Landlust 13 - Amstelveen  
Eerste verdieping



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



Tweede  
verdiepingLandlust 13 - Amstelveen  
Tweede verdieping

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



# Plattegrond

## Situatie



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



### **Clausules koopakte**

Navolgende clausules kunnen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte:

#### **Ouderdomsclausule**

Indien het een oudere woning betreft, zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

#### **Asbestclausule**

Indien het ten tijde van de (ver)bouw van de woning nog gebruikelijk en toegestaan was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken, verklaart de koper hiermee bekend te zijn.

#### **Niet-bewoners clausule**

Het kan zijn dat de verkoper nooit of weinig (bijvoorbeeld niet de laatste 10 jaar) het verkochte zelf heeft gebruikt. Dan kan verkoper derhalve koper niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.

#### **Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter het kan zijn dat in bepaalde situaties vooraf een “projectnotaris” wordt gekozen. Verkoper geeft dan aan dat de afwikkeling van de koop en levering door een vooraf bepaalde notaris wordt gedaan.

#### **Toelichting**

Bespreek de van toepassing zijnde clausules altijd goed met jouw NVM aankoopmakelaar. Als je die niet hebt, zijn we uiteraard bereid om het toe te lichten.

# **Interesse in deze woning?**

Loop eens bij ons binnen!



## Huis kopen? Wij staan voor je klaar!

Inmiddels weet je al heel wat over dit huis. Is dit de brochure van jouw droomhuis? Dat zou natuurlijk fantastisch zijn!

Merk je tijdens het bladeren dat dit toch niet jouw huis is? Geen probleem! Ons aanbod is groter dan dit. We denken daarom graag met je mee en onderzoeken graag de mogelijkheden en welk huis het beste bij jou past. Benieuwd wat we nog meer voor je kunnen doen?

## Waarom je voor Amstelhoven Makelaars kiest?

Omdat wij altijd bereikbaar zijn, met je meedenken, de markt kennen en vol passie en motivatie voor jou klaarstaan! We willen tenslotte dat jij de plek vindt waar jij je helemaal thuis voelt. Hoe we daarvoor zorgen? Vooral dankzij korte lijntjes, flexibiliteit, bakken aan ervaring

en een woningmarkt die voor ons geen geheimen meer kent. Dat is namelijk wat je krijgt bij Amstelhoven. Uiteraard helpen we jou om een huis te kopen of verkopen. Natuurlijk snappen we dat je deze brochure bekijkt omdat je dit huis op het oog hebt, maar misschien kunnen we nog wel meer voor jou betekenen. We helpen je namelijk ook graag bij de verkoop van je huidige woning of geven advies over de financiering van je nieuwe huis. Lees dus gerust even door, want ook hiervoor moet je bij ons zijn!

## Huis kopen

Denk je aan een makelaar, dan denk je aan huizen kopen. Alleen, een huis vind je niet zomaar. Daarom laten we je even weten dat wij graag een passend huis voor je zoeken, jou veel moeite en geld besparen en de gehele afhandeling regelen. We nemen je al het werk uit handen.

## Interesse in deze woning?

Loop eens bij ons binnen!



## Huis verkopen

Een nieuw huis kopen betekent vaak het huidige verkopen. Daar helpen we maar wat graag bij en ontwikkelen een sterke verkoopstrategie. Het resultaat? De beste promotie met schitterende foto's en scherpe teksten. Dat alles vind je dan weer terug op Funda, social media en in zo'n mooie brochure als deze.

## Huis financieren

De financiële weg lijkt soms een doolhof, maar is erg belangrijk! Daarom hebben wij nauw contact met de hypotheekspecialisten van JRB hypotheek & verzekeringen. Zij banen de weg en helpen jou aan een passende hypotheek!

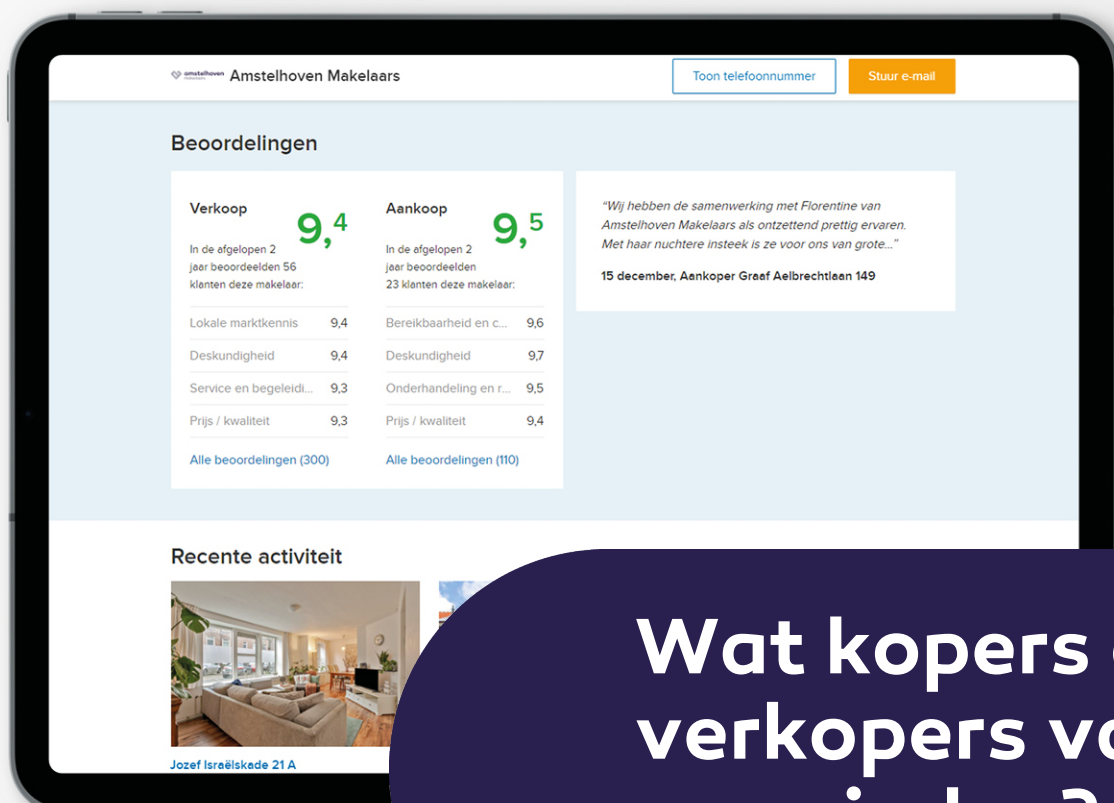
## Huis taxeren

Een taxatie is een belangrijk onderdeel in het (ver)koop-proces. Daarom helpen wij je graag met een gevalideerde taxatie. En officieel is het: veel hypotheekverstrekkers (en andere instellingen) vragen om zo'n taxatierapport.

## Zorgeloos van a tot z

Wij zorgen ervoor dat het jou aan niets ontbreekt. We regelen alles voor je en begeleiden jou tijdens het hele proces. Leg je iets bij ons neer, dan regelen wij dat. Heb je een vraag, dan krijg je antwoord. We helpen je altijd!

Genoeg redenen om voor ons te kiezen, toch?



# Wat kopers en verkopers van ons vinden?

Je leest het op [funda.nl](https://funda.nl)

**Verantwoording**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit huis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Details**

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

**Koopakte**

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door de koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van vijf kilometer van het te koop staande huis.

**Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke

inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

**Meetinstructie**

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 verschillende gebruiksoppervlakten. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



### **Huis (ver)kopen?**

Amstelhoven makelaars  
helpt graag!

Dorpsstraat 31  
1182 JA Amstelveen

**T** 020 643 55 88

**E** [info@amstelhoven.nl](mailto:info@amstelhoven.nl)

[amstelhoven.nl](http://amstelhoven.nl)

