

# AVT | WONEN

Albert Loethoelstraat 7 Diemen

## WELKOM THUIS!



Vraagprijs  
€ 675.000 k.k.



Benieuwd  
naar deze  
woning?  
Kijk snel  
verder!

[avtmakelaars.nl](https://avtmakelaars.nl)

020 3144469 / 0294 752012  
[info@avtmakelaars.nl](mailto:info@avtmakelaars.nl)

**AVT | MAKELAARS**  
VAN HUIS UIT GEDREVEN

## KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	132 m <sup>2</sup>
Inhoud	391 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1970
Tuinoppervlakte	68 m <sup>2</sup>
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie

## Bijzonderheden

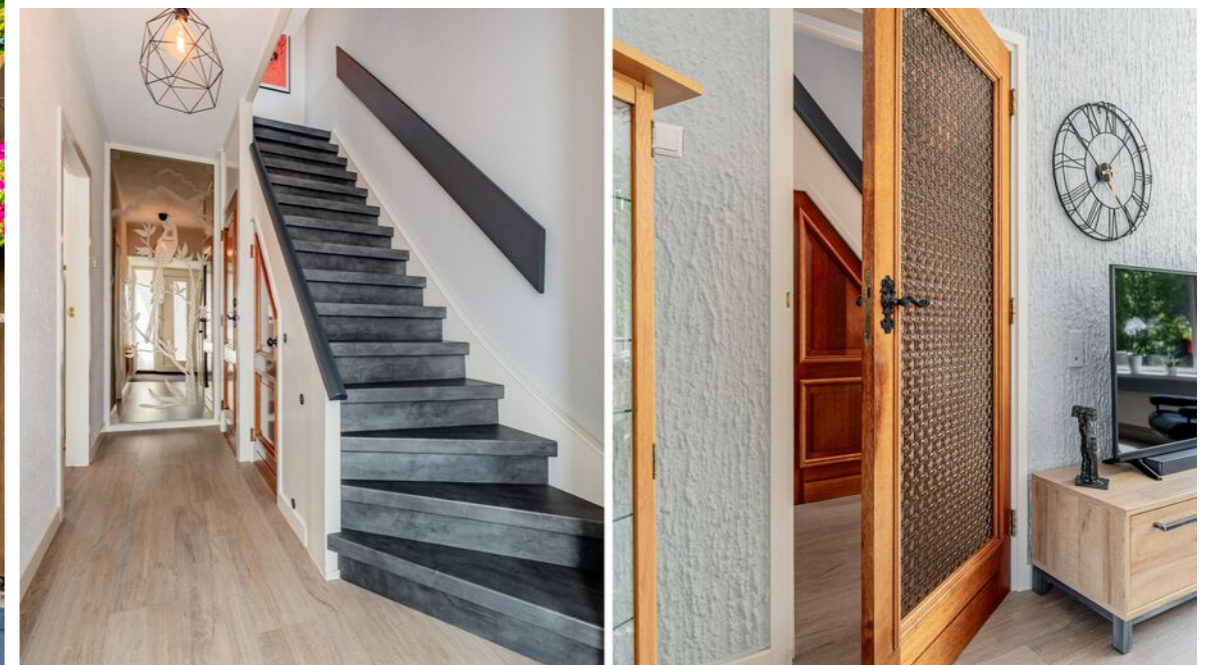
- Gelegen op eigen grond;
- 4 slaapkamers;
- Grote schuifpui naar de achtertuin;
- Zonnescherm aan de voorzijde;
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde;
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas uit 2024;
- Diverse plissé vitrages en horren aanwezig;
- Energielabel C;
- Ideaal voor gezinnen met kinderen;
- Gelegen in het centrum van Diemen;
- Ideale ligging aan een plantsoen met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Op minder dan 5 minuten afstand van Watergraafsmeer (Amsterdam);
- Oplevering in overleg.





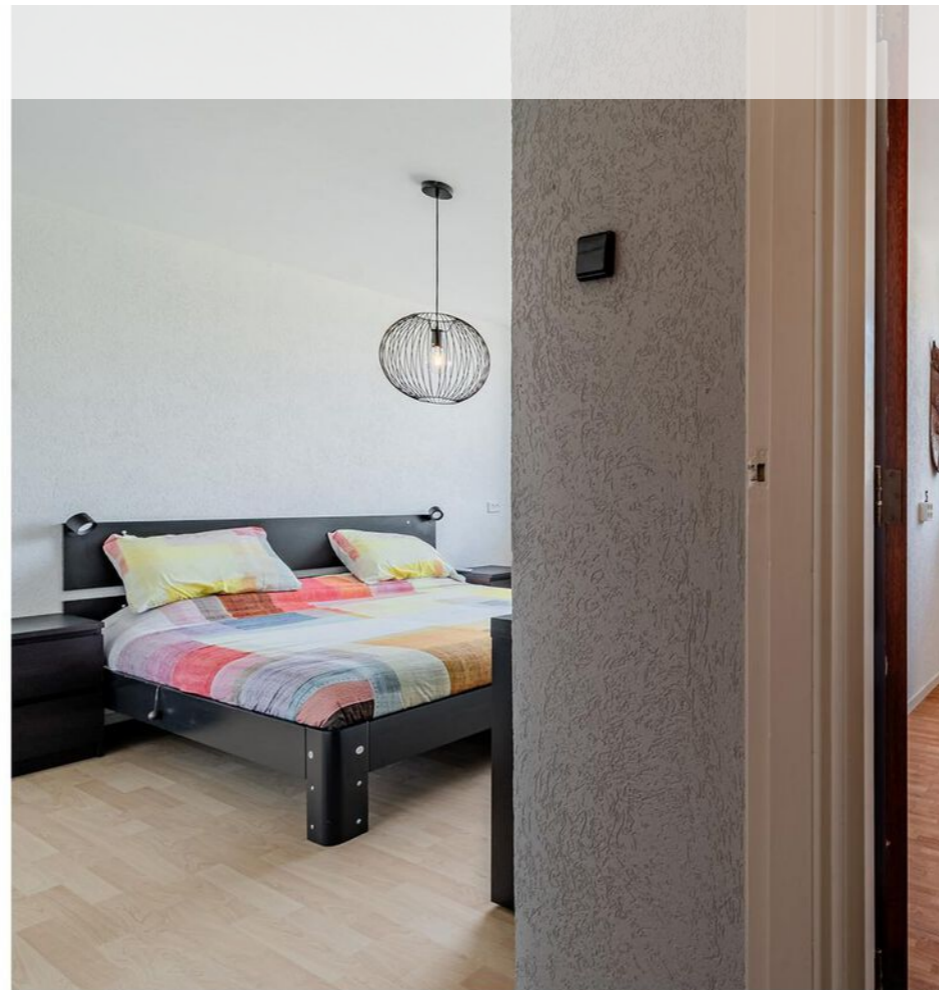




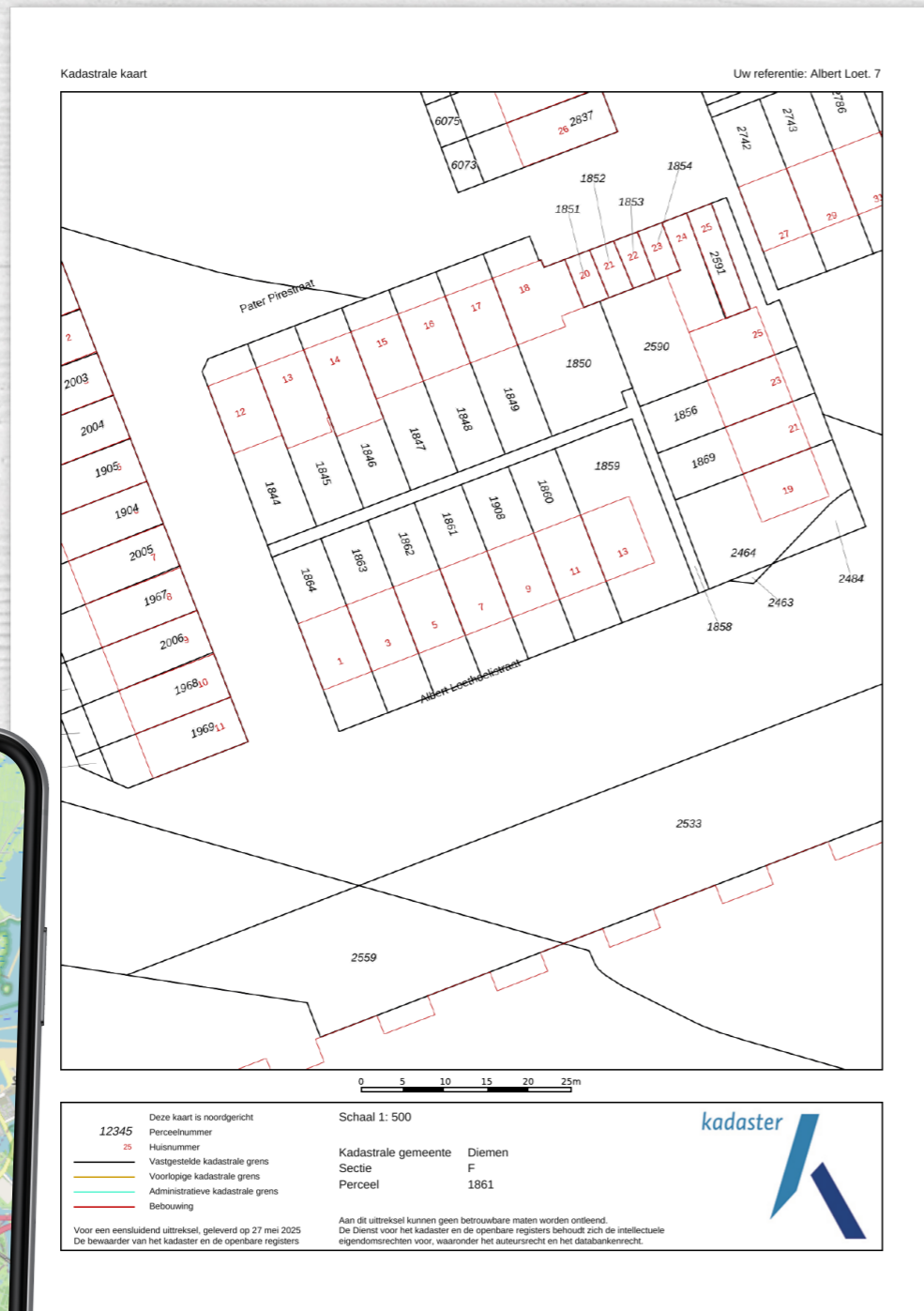
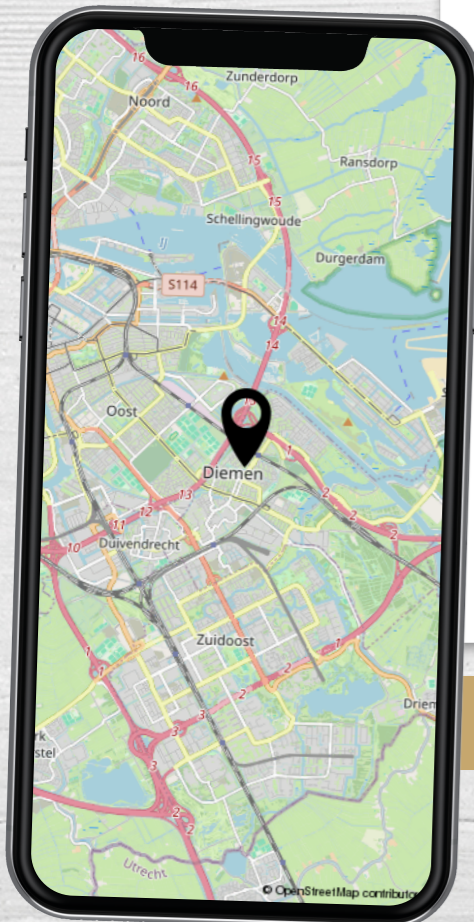






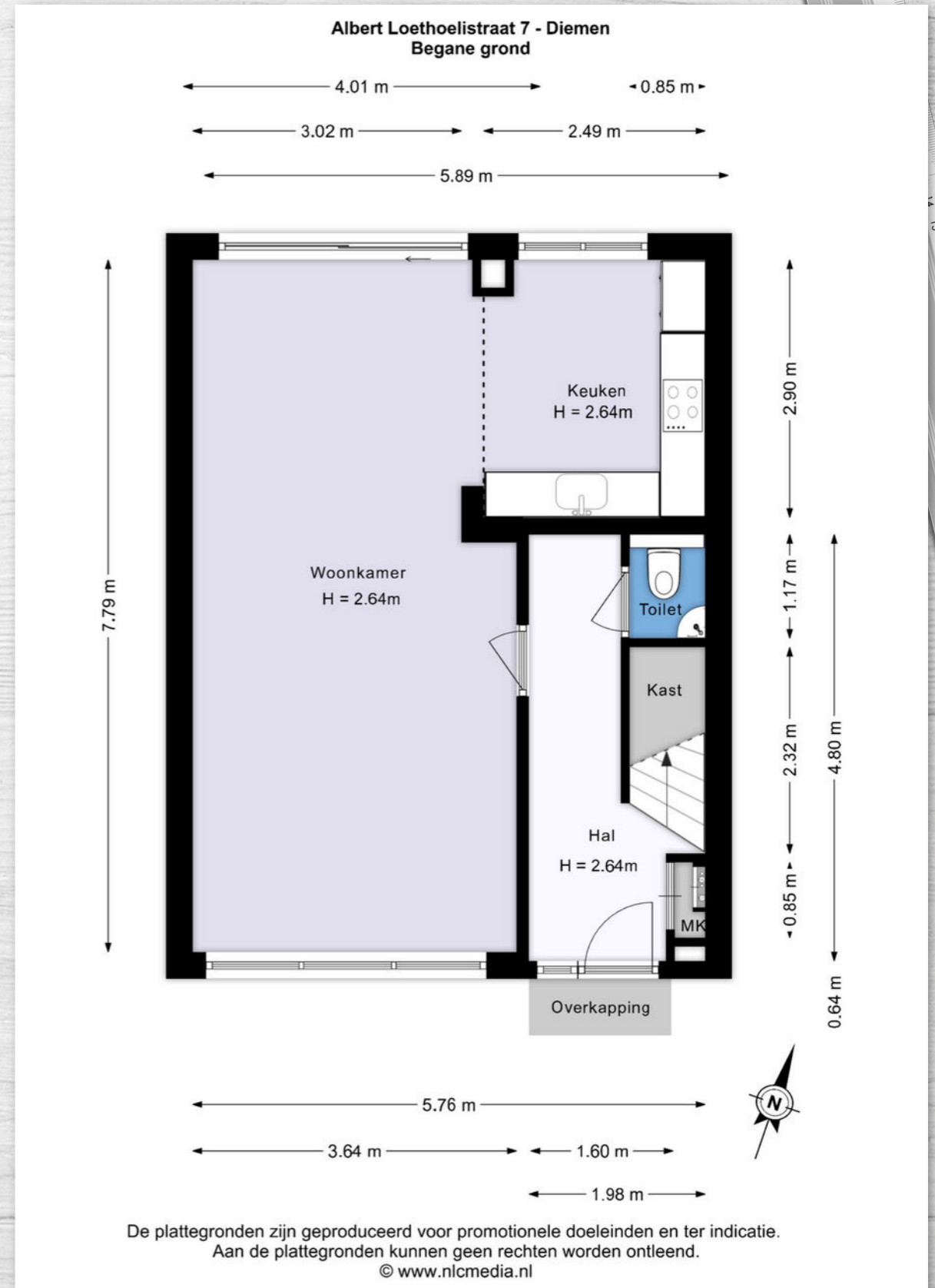
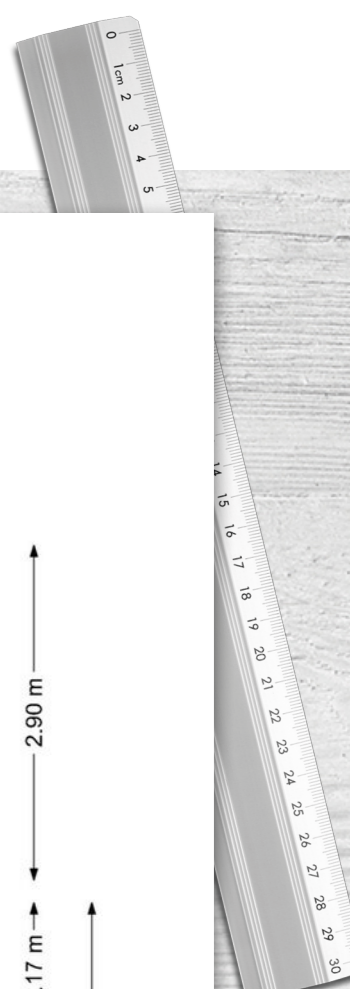


# KADASTER & LOCATIE



Albert Loethoelstraat 7 Diemen

# PLATTEGROND



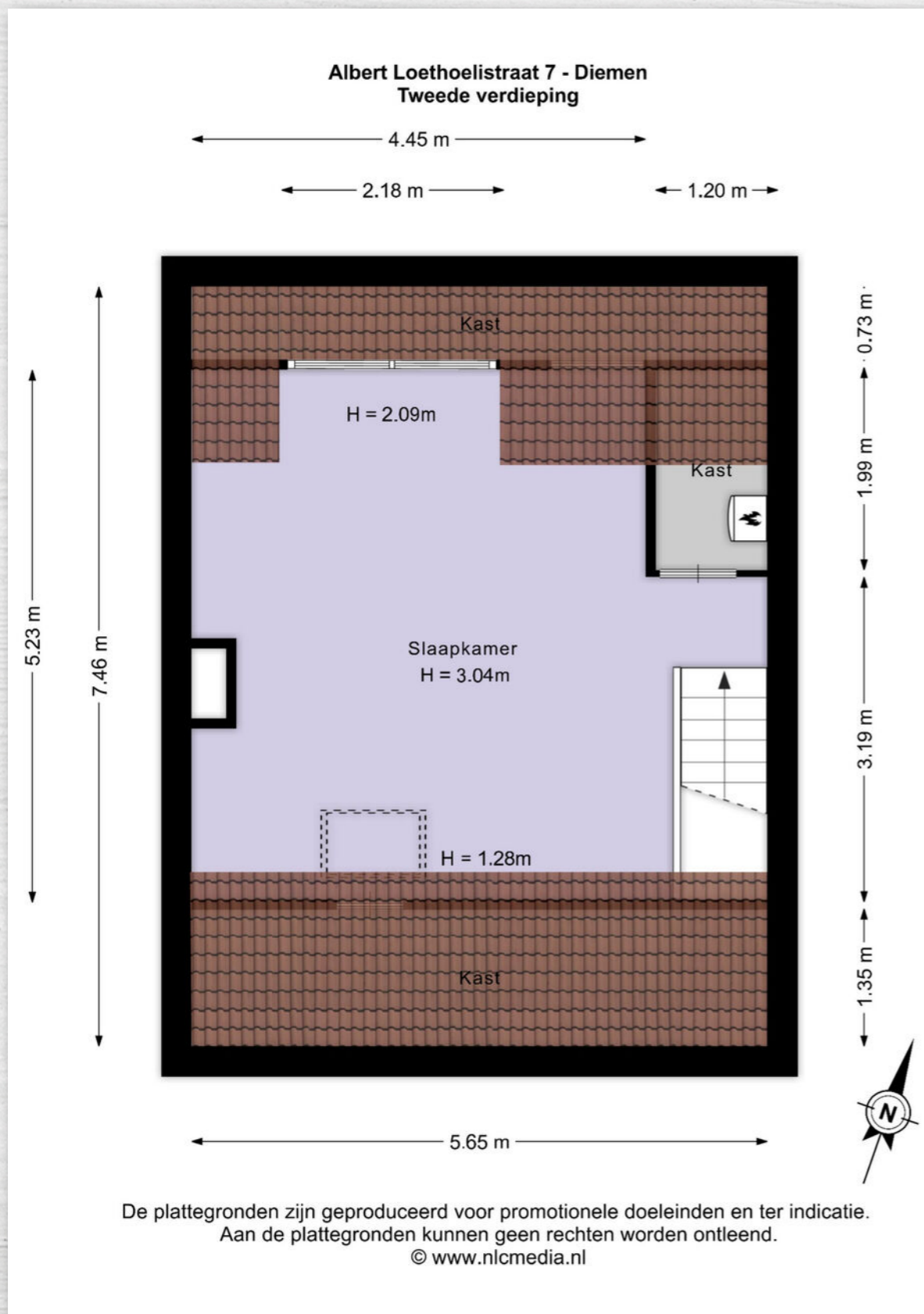
# PLATTEGROND

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

# LIJST VAN ZAKEN



OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- PVC	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X

## LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

## LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie		X	
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating		X	
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek		X	

## Albert Loethoelstraat 7 Diemen

Riante 5-kamer eengezinswoning met heerlijke tuin, midden in het hart van Diemen!

Deze verrassend ruime woning van ca. 115 m<sup>2</sup> woonoppervlak beschikt over maar liefst 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5 slaapkamers), vernieuwde kunststof kozijnen uit 2024 met HR ++ glas én een fijn vrij uitzicht over het groene plantsoen aan de voorzijde. Een ideale gezinswoning waar comfort, ruimte en locatie perfect samenkomen!

Dankzij de centrale ligging in het centrum van Diemen is deze buurt enorm populair. De woning ligt in de geliefde wijk "Ruimzicht West", bekend om de ruime opzet en brede straten. Op loopafstand bevindt zich winkelcentrum "Diemerplein" met onder andere een Hema, AH XL en diverse andere winkels, ideaal voor alle dagelijkse boodschappen. Ook sportliefhebbers zitten hier goed met verschillende sportaccommodaties in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend: diverse openbaar vervoersmogelijkheden zoals bus, tram 19 en trein bevinden zich vlakbij. Daarnaast zijn de uitvalswegen A1, A2 en A10 snel bereikbaar en is er voldoende parkeergelegenheid middels vergunning. En dat alles op minder dan 10 minuten van hartje Amsterdam! Liever de natuur in? Dan biedt het nabijgelegen Diemberbos volop rust en recreatiemogelijkheden.

### Indeling:

Entree in de hal. Vanuit hier heb je toegang tot de eerste verdieping, de moderne groepenkast, voorraadkast, het toilet met wandcloset en fonteintje en de woonkamer. Direct bij binnenkomst valt de stijlvolle houtlook pvc-vloer op, die naadloos doorloopt in de woonkamer en keuken. De lichte doorzonwoonkamer voelt heerlijk ruim aan en beschikt over een grote schuifpui naar de achtertuin, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. Daarnaast zijn een wand en het plafond strak gestukt, wat de woonkamer een moderne uitstraling geeft. De woonkamer staat in open verbinding met de nette open keuken. Deze keurig onderhouden en voorzien van veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, brede afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

### Eerste verdieping:

Hier bevinden zich 3 slaapkamers: twee aan de achterzijde waarvan 1 met een vaste kastenwand en een derde slaapkamer aan de voorzijde, tevens voorzien van de wasmachine-/drogeropstelling. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping de nette, volledig betegelde badkamer met inloopdouche, wastafel met meubel en een tweede toilet.

### Tweede verdieping:

Via de trap bereik je de tweede verdieping. De trapbekleding is vernieuwd in 2021. Op deze verdieping bevindt zich de Remeha HR cv-ketel uit 2018. Dankzij de grote kunststof dakkapel aan de achterzijde en het VELUX dakraam aan de voorzijde voelt deze verdieping extra ruim en licht aan. Je zou hier eenvoudig twee slaapkamers kunnen creëren. De knieschotten bieden bovendien volop praktische bergruimte.

### Tuin:

De zeer verzorgde achtertuin is fraai aangelegd met sierbestrating, ligt op het noordwesten en is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer én via een achterom. Hier geniet je vanaf het middaguur tot in de avond heerlijk van de zon. Ook de nette voortuin, gelegen op het zuidoosten aan het groene plantsoen, draagt bij aan het fijne woongevoel.

### Berging:

In de achtertuin bevindt zich een stenen berging voorzien van elektra.

### Bijzonderheden:

- Gelegen op eigen grond;
- 4 slaapkamers;
- Grote schuifpui naar de achtertuin;
- Zonnescherm aan de voorzijde;
- Kunststof dakkapel aan de achterzijde;
- Gehele woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas uit 2024;
- Diverse plissé vitrages en horren aanwezig;
- Energie label C;
- Ideaal voor gezinnen met kinderen;
- Gelegen in het centrum van Diemen;
- Ideale ligging aan een plantsoen met vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Op minder dan 5 minuten afstand van Watergraafsmeer (Amsterdam);
- Oplevering in overleg.

### Heeft deze heerlijke woning jouw interesse gewekt?

Wij laten je deze fijne gezinswoning graag van binnen beleven tijdens een bezichtiging!

## 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 hypotheeken & 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 bidder 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 bidder 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, 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 notariskosten voor de hypotheekakte en eigendomsakte en de kadaster kosten.

Neem contact met ons op!

# Vrijblijvende waardebeoordeling

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