



Branding 26 Amstelveen

BB Brockhoff
Makelaars

THUIS IN EXCLUSIEF WONEN!



KENMERKEN | CHARACTERISTICS

NL

Bouwjaar	1989
Perceeloppervlakte	550
Inhoud	875
Woonoppervlakte	220
Kamers	6
Slaapkamers	5
Badkamers	2
Energielabel	A

EN

Year built	1989
Plot size	550
Content	875
Living area	220
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Energy Label	A

OMSCHRIJVING | DESCRIPTION

NL

Sfeervolle, lichte vrijstaande woning gelegen op een toplocatie aan de Branding in de verzorgde woonwijk Waardhuizen te Amstelveen. De woning biedt niet alleen volop ruimte en een royaal perceel van 550 m², maar ook een uniek en vrij uitzicht over de polder. Met een grote garage, carport en een dakterras is dit huis ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, vrijheid en een bijzondere omgeving. De woning kenmerkt zich bovendien door een hoge

Highlights:

- Uniek, vrij uitzicht over de polder
- Zeer royaal woonhuis met mogelijkheid voor werken of een praktijk aan huis
- Lichte, complete keuken
- Solar laadbox voor de auto
- 24 zonnepanelen voor een energiezuinige woning
- Tuin op het zuid/westen
- Zeer geliefde locatie aan de rand van Amstelveen!

Ligging & bereikbaarheid:

De woning bevindt zich aan de rand van de geliefde wijk Waardhuizen, een rustige, groene en kindvriendelijke wijk in Amstelveen. Hier geniet u van de perfecte balans tussen wooncomfort en uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten bereikt u het winkelcentrum Waardhuizen en diverse basisscholen. Op fietsafstand liggen internationale scholen, sportfaciliteiten en zelfs een nieuw Albert Heijn op loopafstand. Daarnaast nodigen de Bovenkerkerpolder en het recreatiegebied De Poel u uit om te ontspannen en actief te zijn in de buitenlucht. Met uitstekende verbindingen via auto, bus en tram – zoals de sneltram 5 en tram 51 – bent u binnen enkele minuten in Amsterdam of op Schiphol. Een ideale mix van rust, gemak en groen wonen!

Begane grond:

Bij binnenkomst in de ruime hal, waar u tevens de meterkast en een toilet vindt, krijgt u direct toegang tot zowel de garage als de lichte woonkamer. De woonkamer is sfeervol ingericht met een fijne werkplek en een comfortabele zithoek met een dubbel schuifpui (zuid en westzijde) die naadloos overgaat in de tuin. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van

het omliggende polderlandschap. De begane grond is voorzien van een fraaie visgraat parketvloer. De centraal gelegen, complete keuken met eiland en ruime bergruimte vormt de ideale plek voor culinaire creativiteit, terwijl de praktische bijkeuken met afsluitbare bergruimte extra opslagmogelijkheden biedt.

1e Verdieping:

De eerste verdieping beschikt over vier ruime en lichte slaapkamers en twee moderne badkamers. De masterbedroom valt op door de royale inloopkast en de directe toegang tot een privébadkamer met ligbad, dubbele wastafel en toilet. Vanaf de overloop bereikt u de tweede badkamer met een douche, wastafel en toilet. Een prachtig dakterras, gelegen op deze verdieping, biedt een unieke plek waar u in alle privacy kunt genieten van de omgeving. Ook deze verdieping is voorzien van een stijlvolle parketvloer.

2e Verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping baadt in natuurlijk licht dankzij het elektrische Velux dakraam. De royale overloop, die flexibel in te delen is als extra werkkamer, hobby- of speelkamer, leidt naar een handige bergruimte. De grote vijfde slaapkamer beschikt daarnaast over directe toegang tot de berging waarin de wasmachine en droger gevestigd zijn.

Tuin & Garage:

De rondom de woning goed verzorgde tuin biedt diverse zitplekken waar u te allen tijde kunt genieten van zon of schaduw. Aangezien de tuin grenst aan de polder, heeft u voortdurend een vrij uitzicht op de veranderende natuur, een waar genot in elk seizoen.

EN

Charming, light-filled detached house located in a prime spot on the waterfront in the well-maintained Waardhuizen residential area in Amstelveen. The property not only offers plenty of space and a generous plot of 550 m² but also a unique, unobstructed view of the polder. With a large garage, carport, and a roof terrace, this home is ideal for families seeking space, freedom, and a distinctive environment.

Highlights:

- Unique, unobstructed view of the polder
- Exceptionally spacious home with potential for remote work or a home practice
- Bright, fully equipped kitchen
- Solar charging station for the car
- 24 solar panels for an energy-efficient residence
- Garden with south/west exposure
- Highly sought-after location on the outskirts of Amstelveen!

Location & Accessibility:

The property is located on the edge of the popular Waardhuizen neighborhood—a quiet, green, and child-friendly area in Amstelveen. Here, you enjoy the perfect balance between comfortable living and excellent accessibility. Within minutes, you can reach the Waardhuizen shopping center and several primary schools. Cycling reveals international schools and sports facilities, with even a new Albert Heijn within walking distance. Additionally, the Bovenkerkerpolder and the recreational area De Poel invite you to relax and engage in outdoor activities. With excellent connections by car, bus, and tram—such as fast tram 5 and tram 51—you can be in Amsterdam or at Schiphol within minutes. It's an ideal mix of peace, convenience, and green living!

Ground Floor:

Upon entering the spacious hallway, where you'll also find the fuse box and a toilet, you are granted immediate access to both the garage and the bright living room. The living room is tastefully decorated with a pleasant workspace and a comfortable seating area featuring a double sliding door (on the south and west sides) that seamlessly opens to the garden. Thanks to

the large windows, you can enjoy views of the surrounding polder landscape. The ground floor boasts a beautiful herringbone parquet floor. The centrally located, fully equipped kitchen—with an island and ample storage—is the perfect space for culinary creativity, while the practical utility room with lockable storage provides additional storage options.

First Floor:

The first floor features four spacious and bright bedrooms and two modern bathrooms. The master bedroom stands out with its generous walk-in closet and direct access to a private bathroom with a bathtub, double sink, and toilet. From the landing, you reach the second bathroom, which includes a shower, sink, and toilet. A beautiful roof terrace, located on this floor, offers a unique spot where you can enjoy the surroundings in complete privacy. This floor is also fitted with a stylish parquet floor.

Second Floor:

Via a fixed staircase, you access the surprisingly spacious second floor. This level is bathed in natural light thanks to the electric Velux skylight. The generous landing, which can be flexibly used as an extra office, hobby, or playroom, leads to a convenient storage area. The large fifth bedroom additionally has direct access to the storage room, where the washing machine and dryer are housed.

Garden & Garage:

The well-maintained garden surrounding the house offers various seating areas where you can enjoy sun or shade at any time. As the garden borders the polder, you have an unobstructed view of the ever-changing nature—a delight in every season.





Woonkamer | Living room

NL: De woonkamer is sfeervol ingericht met een fijne werkplek en een comfortabele zithoek.

EN: The living room is tastefully decorated with a nice workspace and a comfortable seating area.





Keuken | Kitchen

NL: De centraal gelegen, complete keuken met eiland en ruime bergruimte vormt de ideale plek voor culinaire creativiteit,

EN: The centrally located, fully equipped kitchen with an island and ample storage space is the ideal place for culinary creativity.













MAAK KENNIS MET BROCKHOFF MAKELAARS AMSTELVEEN

| MEET BROCKHOFF REAL ESTATE AGENTS AMSTELVEEN

NL

Bij Brockhoff Makelaars houden we van huizen en van de mensen die er wonen. Die twee bij elkaar brengen, is ons makelaarsvak. Prachtig werk: elke dag weer! Of u nu uw huis wilt verkopen, een woning wilt aankopen of op zoek bent naar een nieuwbouwwoning, wij bieden alle specialisaties aan. Onder de noemer Brockhoff Exclusief begeleiden wij u graag bij de koop en verkoop van uw exclusieve woondroom.

Wat ons onderscheidt, is onze persoonlijke aanpak. Wij begrijpen dat het kopen of verkopen van een woning een belangrijke stap is, en daarom zorgen wij ervoor dat u volledig wordt ontzorgd gedurende het hele proces. Vanaf het eerste contact tot en met de afronding van de transactie, staan wij aan uw zijde met deskundig advies en ondersteuning.

Bij Brockhoff Makelaars krijgt uw woning een exclusieve presentatie. Wij maken gebruik van hoogwaardige marketingtools en innovatieve technieken om uw woning op de best mogelijke manier onder de aandacht te brengen. Bovendien zijn wij een MVA Expat Broker, wat betekent dat wij ook internationale klanten kunnen bedienen en uw woning een breder publiek kunnen bieden.

Brockhoff Makelaars is al jarenlang de marktleider in Amstelveen en omstreken. Wij zijn onderdeel van de Vivantus groep: de grootste makelaar van Nederland met ruim 30 vestigingen in het land. Hierdoor bent u verzekerd van de modernste marketingtools, innovatieve technieken en heeft u de voordelen van een groot landelijk netwerk. In die combinatie ligt onze kracht en dat is in het voordeel van onze klanten: een optimaal aan- of verkoopresultaat.

EN

At Brockhoff Realtors, we love houses and the people who live in them. Bringing the two together is our real estate profession. Wonderful work: every day! Whether you want to sell your home, buy a home or are looking for a new home, we offer all specializations. Under the name Brockhoff Exclusief, we are happy to assist you in the purchase and sale of your exclusive residential dream.

What sets us apart is our personal approach. We understand that buying or selling a home is an important step, which is why we ensure that you are completely unburdened throughout the process. From the initial contact to the completion of the transaction, we are by your side with expert advice and support.

At Brockhoff Brokers, your home will receive an exclusive presentation. We use high-quality marketing tools and innovative techniques to showcase your property in the best possible way. In addition, we are an MVA Expat Broker, which means we can also serve international clients and offer your property to a wider audience.

Brockhoff Makelaars has been the market leader in Amstelveen and the surrounding area for many years. We are part of the Vivantus group: the largest real estate agency in the Netherlands with over 30 offices in the country. This assures you of the latest marketing tools, innovative techniques and the benefits of a large national network. In that combination lies our strength and that is to the advantage of our clients: an optimal purchase or sale result.





THUIS IN EXCLUSIEF WONEN!



HOME TO EXCLUSIVE LIVING!
THUIS IN EXCLUSIEF WONEN!



OVERIGE INFORMATIE | ADDITIONAL INFORMATION

NL

Kadastrale kaart

Locatie

Plattegronden

EN

Cadastral chart

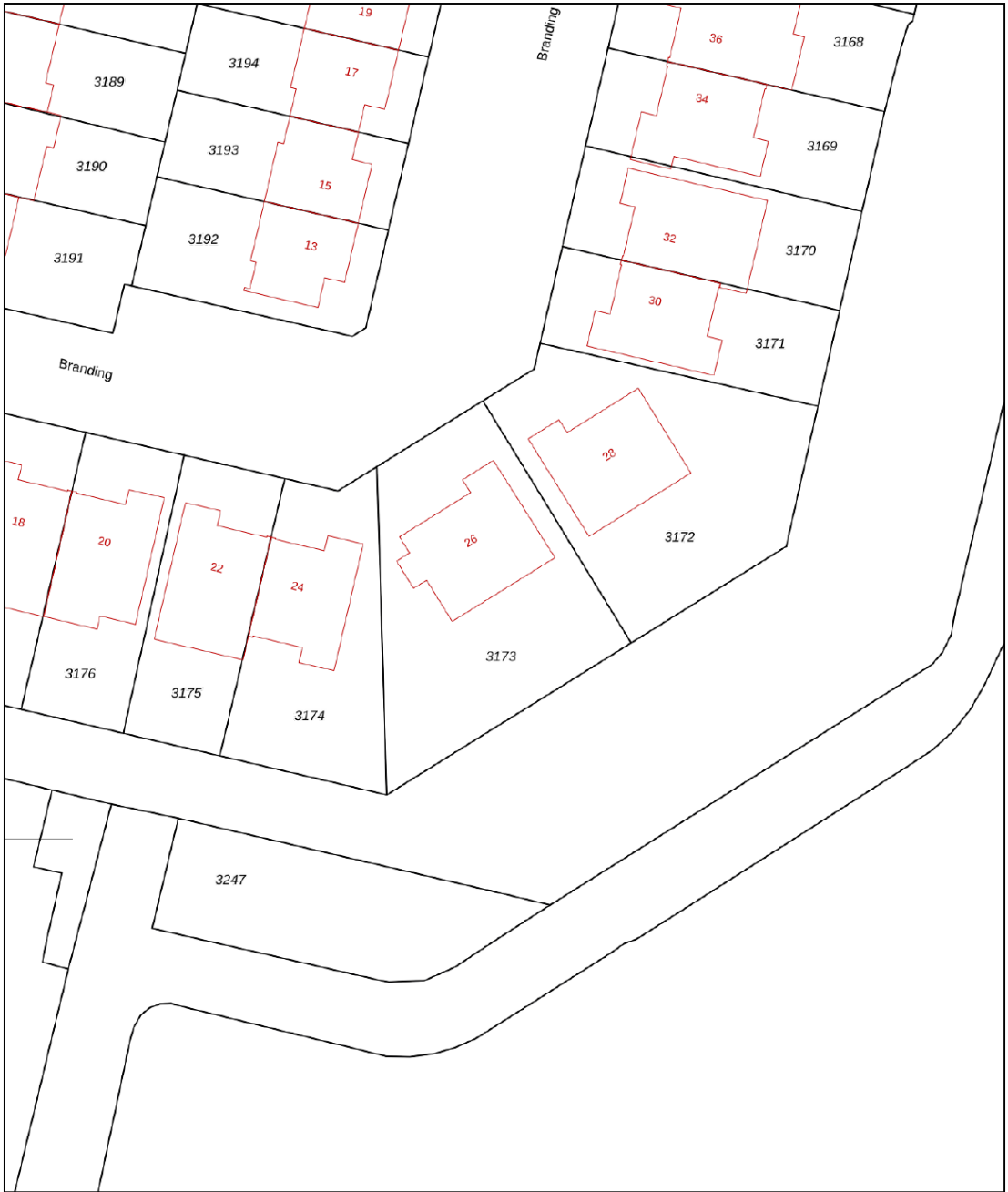
Location

Floor plans

KADASTRALE KAART | CADASTRAL CHART

Kadastrale kaart

Uw referentie: AVDJW



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen

Sectie L

Perceel 3173

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

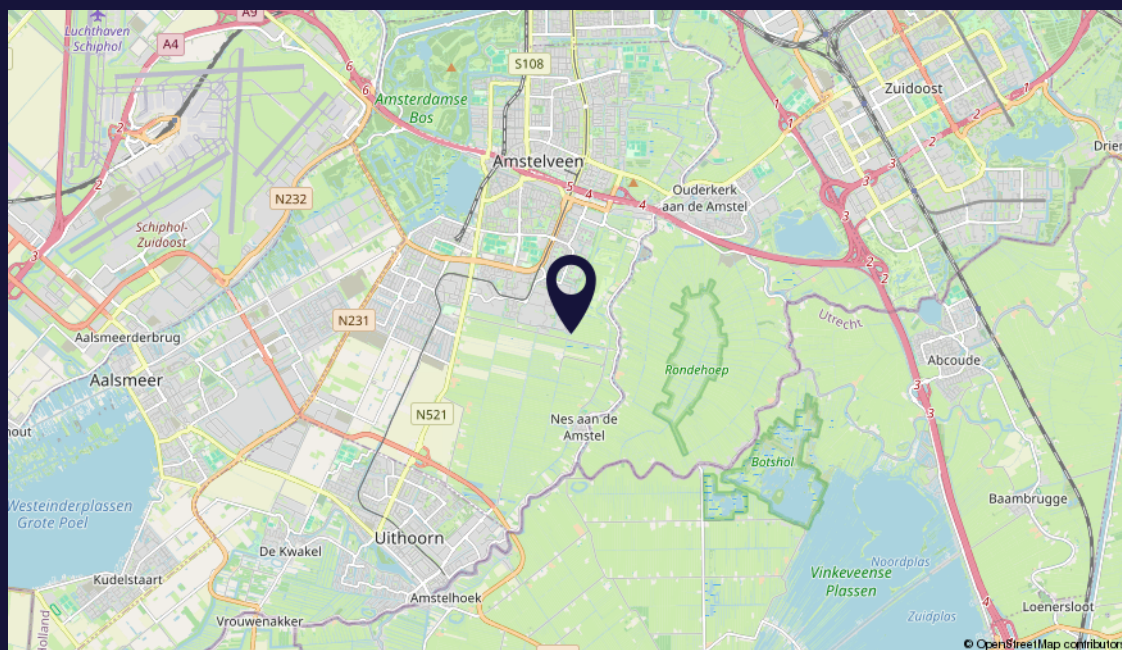
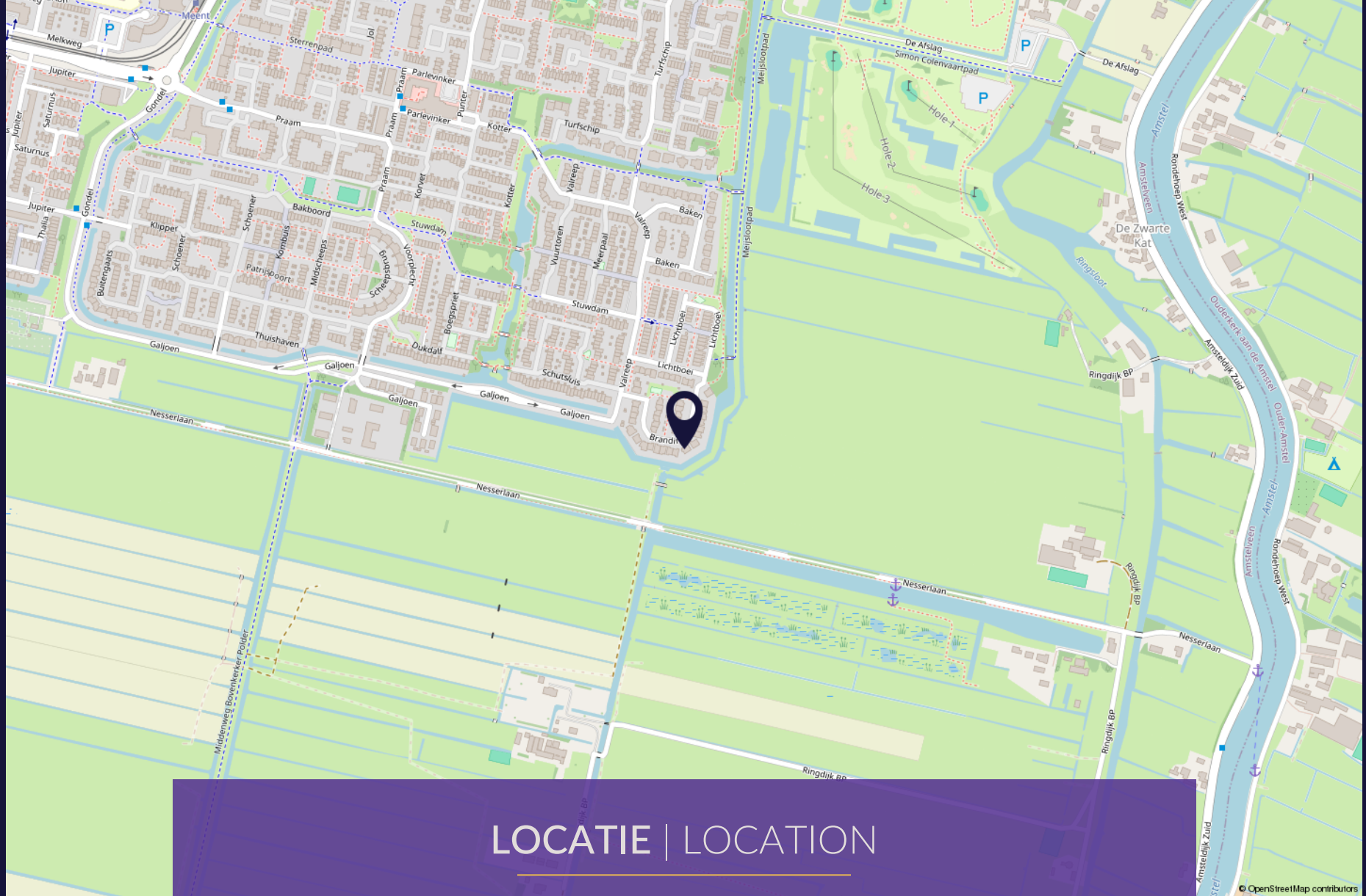
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



NL

Binnen 17 minuten op **SCHIPHOL**,

45 minuten afstand van **UTRECHT**,

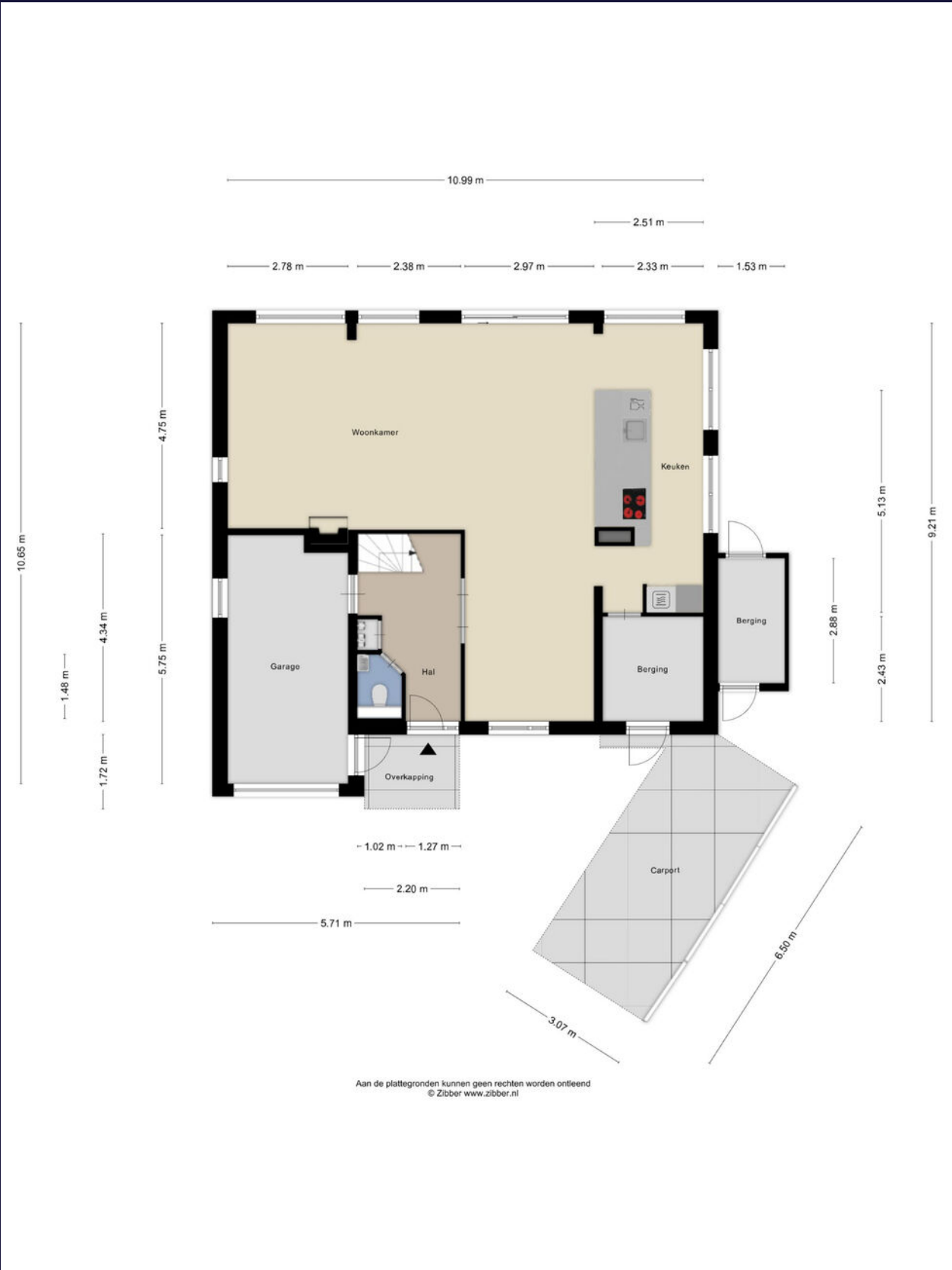
EN

Located within 17 minutes at **SCHIPHOL**

Airport, 45 minutes away from **UTRECHT**,

30 minutes away from **AMSTERDAM**

PLATTEGRONDEN | FLOOR PLANS



PLATTEGRONDEN | FLOOR PLANS



PLATTEGRONDEN | FLOOR PLANS



NL

De woning bevindt zich aan de rand van de geliefde wijk Waardhuizen, een rustige, groene en kindvriendelijke wijk in Amstelveen. Hier geniet u van de perfecte balans tussen wooncomfort en uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten bereikt u het winkelcentrum Waardhuizen en diverse basisscholen. Op fietsafstand liggen internationale scholen, sportfaciliteiten en zelfs een nieuw Albert Heijn op loopafstand. Daarnaast nodigen de Bovenkerkerpolder en het recreatiegebied De Poel u uit om te ontspannen en actief te zijn in de buitenlucht. Met uitstekende verbindingen via auto, bus en tram – zoals de sneltram 5 en tram 51 – bent u binnen enkele minuten in Amsterdam of op Schiphol. Een ideale mix van rust, gemak en groen wonen!

EN

The house is located on the edge of the beloved Waardhuizen district, a quiet, green, and child-friendly neighborhood in Amstelveen. Here, you enjoy the perfect balance between comfortable living and excellent accessibility. Within a few minutes, you can reach the Waardhuizen shopping center and various primary schools. International schools, sports facilities, and even a new Albert Heijn are within cycling distance. In addition, the Bovenkerkerpolder and the De Poel recreational area invite you to relax and enjoy outdoor activities. With excellent connections by car, bus, and tram – such as sneltram 5 and tram 51 – you can be in Amsterdam or at Schiphol within minutes. An ideal mix of tranquility, convenience, and green living!



OMGEVING | AREA



ALGEMENE INFORMATIE | GENERAL INFORMATION

NL

DISCLAIMER

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Brockhoff Makelaars met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Brockhoff Makelaars, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Brockhoff Makelaars alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM

Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

BIEDING

Alle door Brockhoff Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Wij willen u erop wijzen dat er pas echt een overeenkomst is ontstaan wanneer beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Voor dat moment is het nog mogelijk dat eventueel later uitgebrachte (hogere of betere) voorstellen worden voorgelegd aan de verkopende partij. De verkopende partij zou het hogere c.q. in zijn ogen betere voorstel nog kunnen accepteren.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd over te gaan tot een inschrijving. Alle partijen mogen dan een eindvoorstel uitbrengen.

Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen. De verkoper stelt uitdrukkelijk, dat een verkoop niet eerder

ook over details (zoals oplevering, voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt. De verkoper behoudt zich te allen tijden het recht van gunning voor.

KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Conform de NVM koopakte dient koper een bankgarantie c.q. waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom te voldoen via de betreffende notaris. De keuze van de notaris is aan de kopende partij tenzij anders vermeld in de verkooptekst van de woning. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek of een bouwkundige keuring) worden alleen vermeld in de koopakte als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Bij woningen met een bouwjaar van voor 1995 zal in de koopovereenkomst een standaard ouderdomsclausule worden opgenomen. Bij woningen gebouwd voor 1993 zal in de koopovereenkomst een standaard asbestclausule worden opgenomen.

WWFT / MOT

De overheid heeft sinds juli 2018 woningmakelaars (eerder alleen banken) de rol gegeven van poortwachter. Op basis van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) moet de NVM makelaar al zijn klanten identificeren en die identiteit verifiëren. Dit geldt voor zowel koper als verkoper. Daarnaast wil de overheid weten hoe een koper de aankoop van een onroerende zaak financiert. Wat is de herkomst van het geld.

NVM Makelaars zijn verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie (MOT). Bijvoorbeeld als wij geen reële verklaring krijgen over de herkomst van gelden. Wij begrijpen dat dit cliëntenonderzoek om privacy gevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen.

Het verzoek om deze informatie is dan ook niet strijdig met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

DISCLAIMER

First of all, thank you for your expressed interest in this property. This information brochure has been carefully compiled by Brockhoff Makelaars on the basis of information provided by the seller(s) (and/or third parties). No rights can be derived from this information either towards Brockhoff Makelaars or the sellers. The dimensions in the drawings provided are indicative and no rights may be derived from them. Layouts in the drawings may also differ from reality. Brockhoff Makelaars as well as its principals and suppliers are not liable for damages resulting from any inaccuracies, incompleteness or imperfections or otherwise.

The buyer has his own obligation to investigate all matters of importance to him and can never appeal to the ignorance of facts which he himself could have observed or which were recognizable from the public registers. For our conditions we refer you to the General Consumer Conditions of the NVM.

We advise you to consult your own NVM broker who can guide and advise you in the purchase process.

BIDDING

All information provided by Brockhoff Makelaars and the seller should only be regarded as an invitation to further consultation or to make an offer.

We would like to point out that there is only really an agreement when both parties have signed the deed of sale. Before that time, it is still possible that any later (higher or better) proposals are submitted to the selling party. The selling party could still accept the higher or, in his eyes, better proposal.

The seller considers himself entitled to hear multiple bids. If bids are made more or less simultaneously by several interested parties, the seller shall be entitled to proceed with a tender. All parties may then submit a final proposal.

Making a bid does not automatically mean that you can derive rights from it. The seller explicitly states that a sale will not be concluded until agreement has been reached not only on the main issues (price of the property), but also on details (such as completion, conditions, etc.). The seller reserves the right of award at all times.

PURCHASE DEED

Subject to further agreements, the standard rules apply as they appear in the model purchase deed drawn up by the Dutch Association of Estate Agents (NVM).

In accordance with the NVM purchase deed, the purchaser must pay a bank guarantee or deposit amounting to 10% of the purchase price via the notary concerned. The choice of notary is up to the buying party unless otherwise stated in the sales text of the property. Any reservations to be made by the buyer (such as obtaining a mortgage or an architectural inspection) are only mentioned in the deed of sale if they have been agreed in the negotiations.

For homes built before 1995, a standard age clause will be included in the purchase agreement. For homes built before 1993, a standard asbestos clause will be included in the purchase agreement.

WWFT / MOT

Since July 2018, the government has given housing brokers (previously only banks) the role of gatekeeper. Under the Money Laundering and Terrorist Financing Prevention Act (Wwft), NVM brokers must identify all their clients and verify that identity. This applies to both buyer and seller. In addition, the government wants to know how a buyer finances the purchase of a property. What is the source of the money.

NVM Brokers are obliged to report to the FIU (Financial Intelligence Unit) Netherlands if we suspect an (intended) unusual transaction (MOT). For example, if we do not receive a genuine statement about the origin of funds. We understand that this client investigation requires privacy-sensitive information, this is laid down in laws and regulations and brokers must comply with these.

The request for this information is therefore not contrary to the General Data Protection Regulation (AVG).

MAKELAAR MET EEN LANDELIJK NETWERK

| REALTOR WITH A COUNTRY-WIDE NETWORK

NL

Brockhoff makelaars is onderdeel van Vivantus, de grootste makelaarsgroep van Nederland.

Vivantus is, met ruim 30 makelaarskantoren, 18 hypotheekshops, een grote verzekeringstak en een landelijk werkende nieuwbouw afdeling, de grootste makelaarsgroep van Nederland. Eén bedrijf met één doel: de beste dienstverlening voor onze opdrachtgevers.

EN

Brockhoff makelaars is part of Vivantus, the largest real estate group in the Netherlands.

Vivantus is, with over 30 brokerage offices, 18 mortgage shops, a large insurance branch and a national new construction department, the largest brokerage group in the Netherlands. One company with one goal: the best service for our clients.

BB Brockhoff
Makelaars

Rijssen
makelaardij

HOEKSTRA EN VAN ECK
VERZEKERINGEN MAKELAARS HYPOTHEKEN

Van Dorsten
makelaars

HENDRIKS
MAKELAARDIJ

**be
um
er.**

PETRA DE KLEERMAEKER
MAKELAARDIJ

Schuitema
HOEKSTRA EN VAN ECK
VERZEKERINGEN MAKELAARS HYPOTHEKEN

BIJ VIVANTUS STAAT IEDERE DAG “**HET VERSCHIL MAKEN**” CENTRAAL.

WIJ BIEDEN KWALITEIT EN STAAN DICHTBIJ ONZE KLANTEN.



REVIEWS

BEOORDELINGEN GEMIDDELDE
| REVIEWS AVERAGE

9

Brockhoff makelaars

Van der Hooplaan 153, 1185 GB Amstelveen | 020-5437373 | amstelveen@brockhoff.nl

Lydia Looije | Molenweg 28 | Geschreven op 16 september 2024

Ik zou deze makelaar aanbevelen.

We voelen ons echt geholpen. Er is flink mee gedacht en we voelen ons ondersteund. Welke vragen er ook zijn. Niets is teveel.

10

Een funda gebruiker | Korianderlaan 76 | Geschreven op 3 maart 2025

Ik zou deze makelaar aanbevelen.

De verkoop van ons huis is heel soepel verlopen en snel gegaan, dankzij de inzet, kennis en fijne communicatie van Brockhoff makelaars.

9,5

Een funda gebruiker | Margaretha van Borsselenlaan 53 | Geschreven op 18 februari 2025

Ik zou deze makelaar aanbevelen.

Het contact met de makelaar was uitstekend en laagdrempelig. Met veel geduld werden alle vragen van iedereen beantwoord. Ook de onderhandelingen met de koper werd naar ieders wens uitgevoerd.

10

Een funda gebruiker | Zijdelveld 46 | Geschreven op 29 april 2024

Ik zou deze makelaar aanbevelen.

Er was regelmatig contact. Het proces is prima verlopen en met vragen konden we snel terecht. Het huis is snel en goed verkocht.

9,5

Een funda gebruiker | Julianapark 3 | Geschreven op 23 oktober 2023

Ik zou deze makelaar aanbevelen.

Fijne makelaar die altijd klaarstaat. Ik was grootste deel van de tijd in het buitenland en communicatie verliep prima vanuit buitenland

10



THUIS IN EXCLUSIEF WONEN!



www.brockhoff.nl

