

TE KOOP



GRAAF WILLEMLAAN 45

AMSTELVEEN

VRAAGPRIJS € 800.000 K.K.

COMMISSARIS

makelaarsgroep

020-6737370 | info@commissaris.nl | www.commissaris.nl



KENMERKEN



BOUWJAAR	1959
WOONOPPERVLAKTE	103 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	147 M ²
INHOUD	256 M ³
AANTAL KAMERS	4
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	2
ISOLATIE	MUURISOLATIE
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	C.V.-KETEL
WARM WATER	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	8 M ²
TUIN OPPERVLAKTE	52 M ²
TYPE TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN

OMSCHRIJVING

Fraai gelegen 4-kamerwoning met zonnige tuin (voor en achter) en veel uitbreidingsmogelijkheden, gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk 'Randwijck'. De woning heeft uitbouw mogelijkheden: een dakopbouw en een uitbouw aan de achterzijde kunnen gerealiseerd worden. U kunt hiermee de woning geheel naar eigen smaak maken. Op loopafstand gelegen van het 'Amsterdamse Bos', diverse scholen voor lager, middelbaar en internationaal onderwijs en een grote diversiteit aan winkels.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond: ruime entree, separaat toilet, trap naar eerste verdieping en toegang naar keuken, ruime woonkamer met een speelse aanbouw aan de voorzijde voorzien van een elektrisch bedienbaar screen. Aan de achterzijde toegang naar ruime zonnige verzorgde tuin met vrijstaande berging en eveneens toegang naar de keuken. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur en heeft een deur naar de achtertuin. In de achtertuin kunt u al vroeg van de ochtendzon genieten. De voortuin is gelegen op het zuidwesten waar het 's middag goed vertoeven is.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot alle vertrekken. 2 slaapkamers aan de voorzijde, waarvan de grootste met toegang tot het balkon en de andere kamer met een vaste kast. Badkamer voorzien van ligbad met douche, wastafelmeubel en toilet. Grote ruime slaapkamer aan de achterzijde (voorheen 2) met kastenwand.

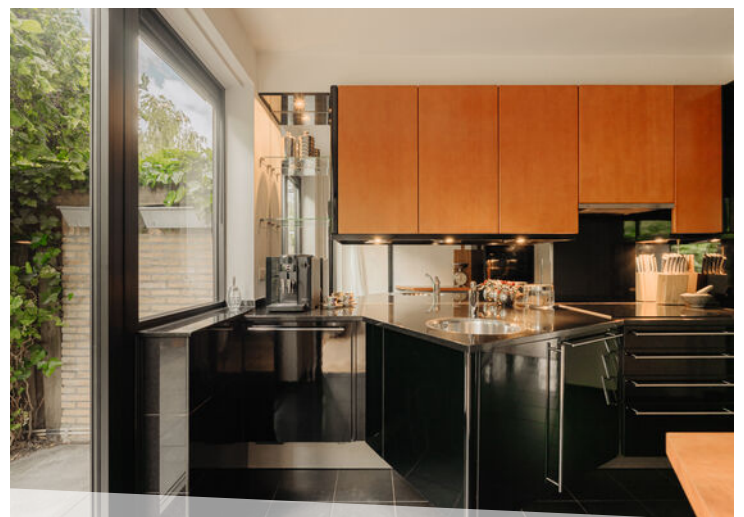
De wijk, aan de noordzijde van Amstelveen, is favoriet in Amstelveen met vele groenvoorzieningen. Voor de natuurliefhebber ligt op loopafstand het Amsterdamse Bos. Op een steenworp afstand ligt het mondaine, overdekte winkelcentrum 'Het Stadshart' met in het verlengde de Rembrandtweg; een modern en luxe winkelgebied met tevens uitgaansmogelijkheden. De nabijgelegen snelweg A10 (de ring rondom Amsterdam) zorgt voor een goede bereikbaarheid per auto. Bij het Stadshart ligt tevens het busstation van

Amstelveen, vanwaar busverbindingen in noordelijke richting (Amsterdam) en zuidelijke richting van Amstelveen/Schiphol/ Aalsmeer/ Uithoorn en omgeving gaan. Tevens ligt het centrum van Amsterdam op fietsafstand. Er is een ruime keuze aan lagere- en middelbare scholen in de nabijheid alsmede de Internationale School en diverse sportfaciliteiten voor jong en oud. Kortom: alle gemakken om het woonplezier optimaal te maken!

Bijzonderheden woning:

- Woonoppervlakte 103m²;
- Bouwjaar 1959;
- Gelegen op eigen grond;
- De woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer;
- De puien aan de achterzijde (beneden) zijn eind 2023 vervangen en is er een nieuw zonnescerm geplaatst;
- De kozijnen boven aan de achterzijde zijn in januari 2026 vervangen;
- Nieuwe binnendeuren, zowel beneden als boven;
- Achtertuin is ook te bereiken middels achterom, voortuin op het zuiden;
- Verwarming en warmwater middels C.V. (Nefit Trendline HRC25, CW4);
- In de straat alsmede in de gehele wijk geldt betaald parkeren, bewoners middels vergunning, tevens is er een bezoekers-vergunning mogelijk;
- Veel uitbreidingsmogelijkheden waaronder een uitbouw aan de achterzijde en opbouw op de woning.
- KWF is de verkoper, derhalve worden de volgende clausules opgenomen in de koopakte:
 - niet bewoningsclausule;
 - asbestclausule;
 - ouderdomsclausule en
 - 'as is where is' clausule.















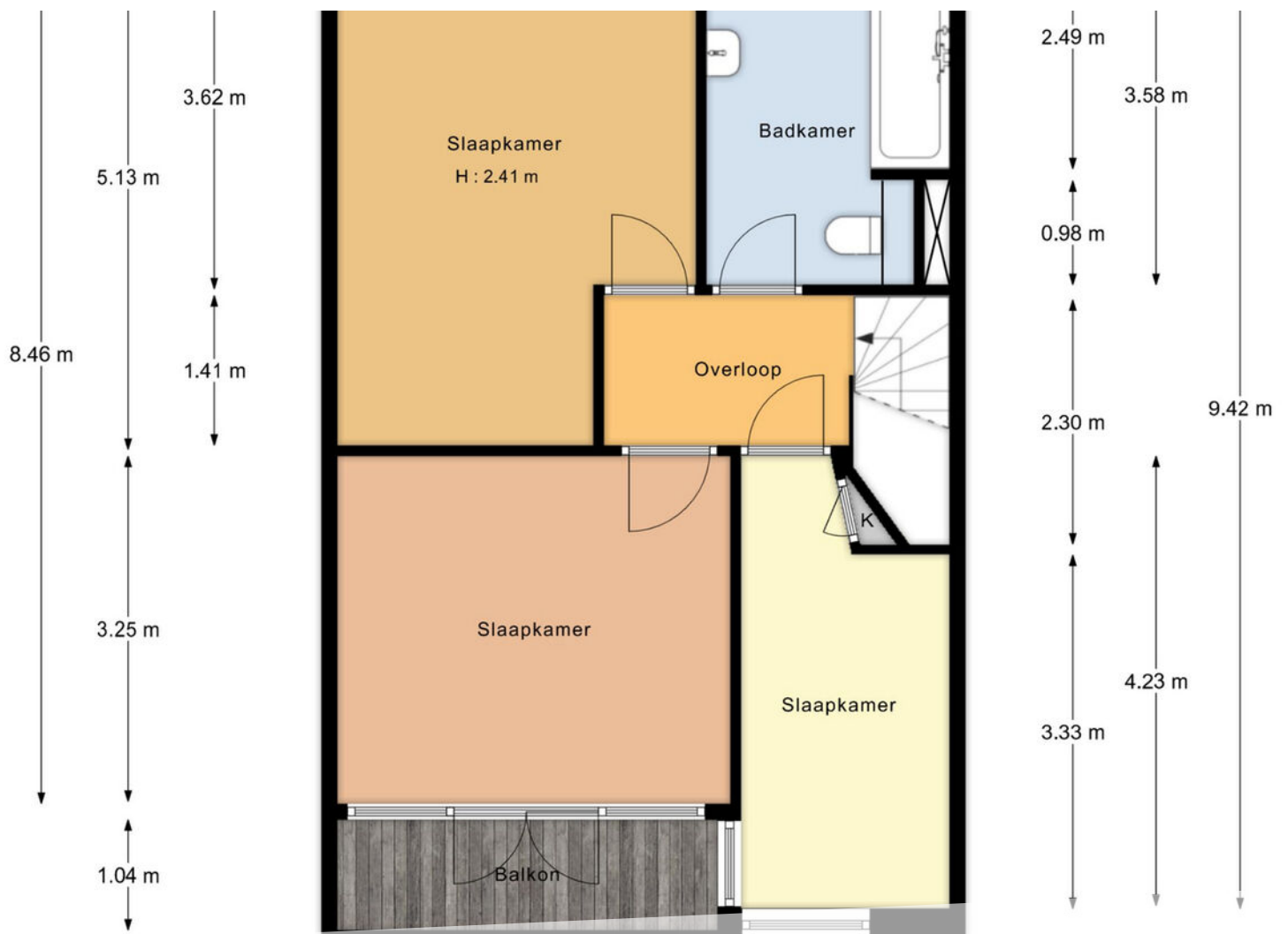




















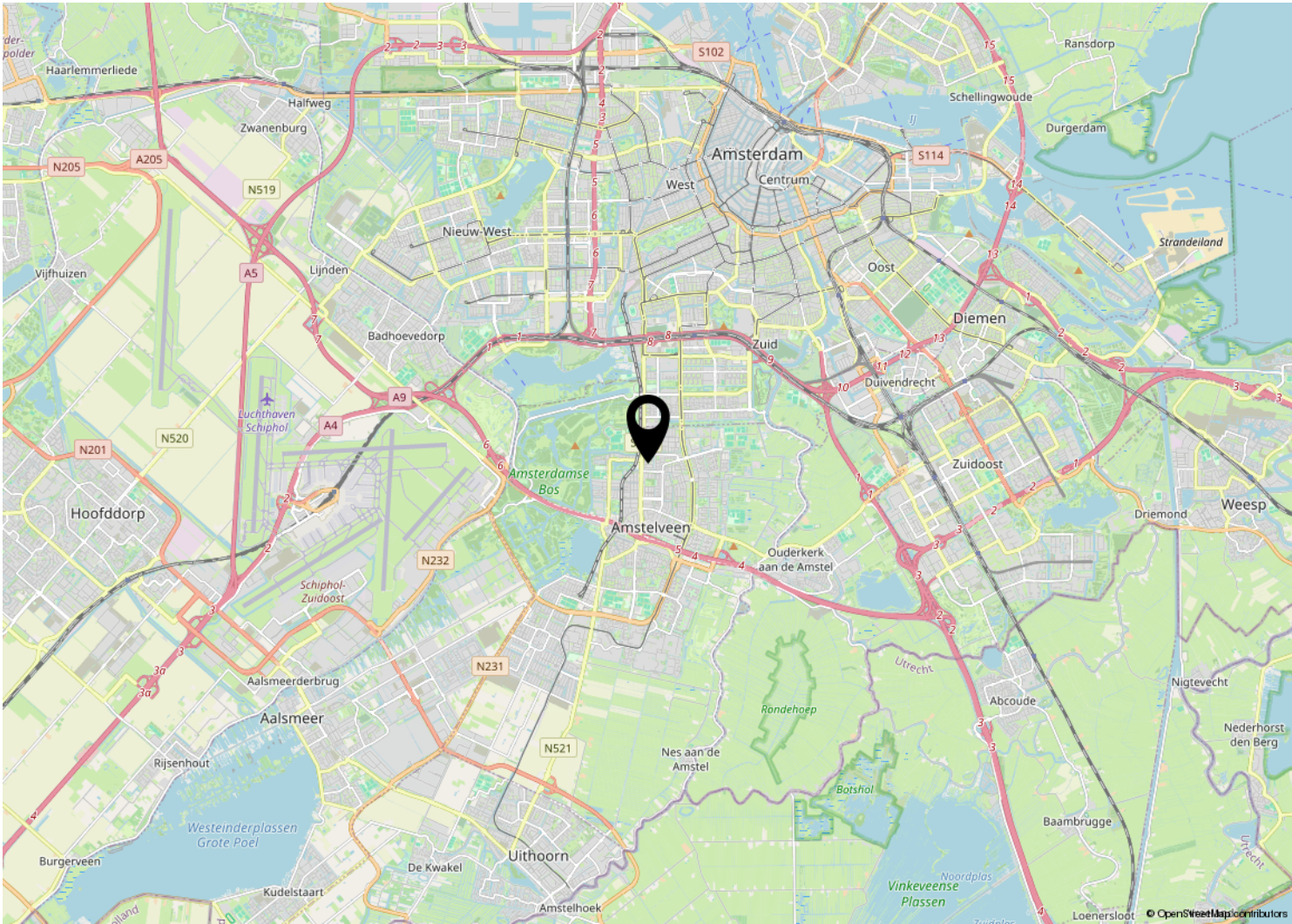
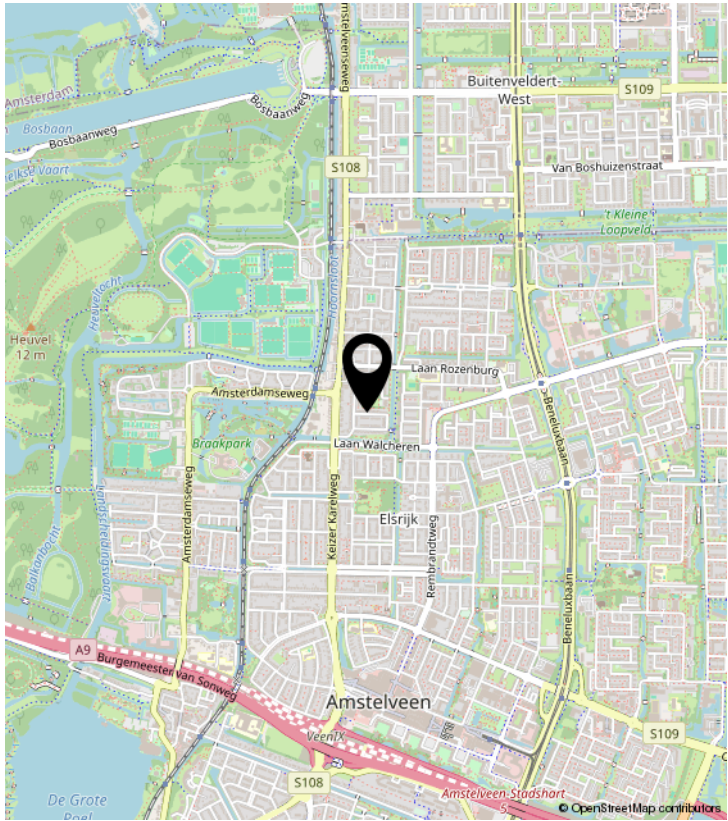
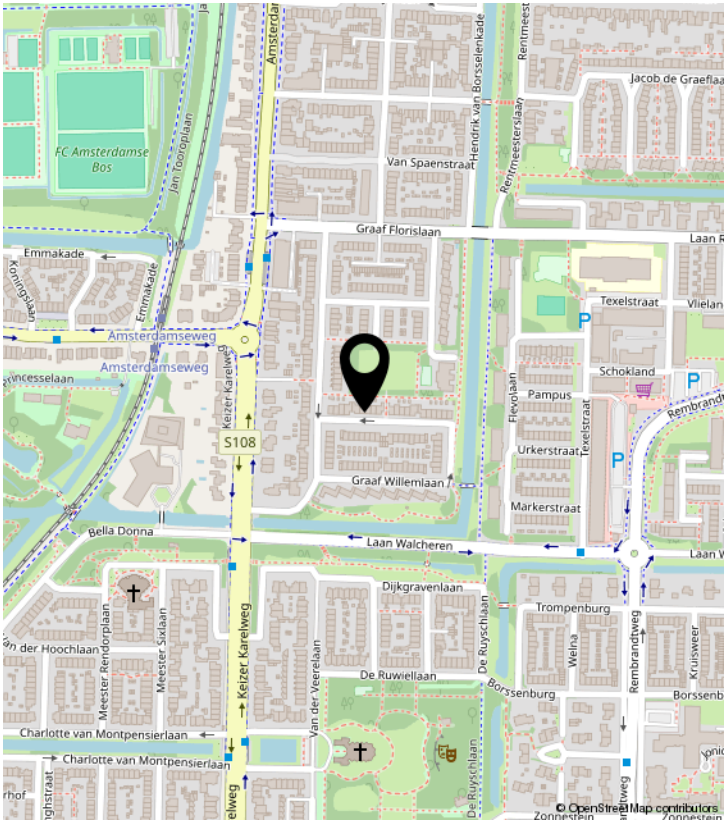
9.02 m



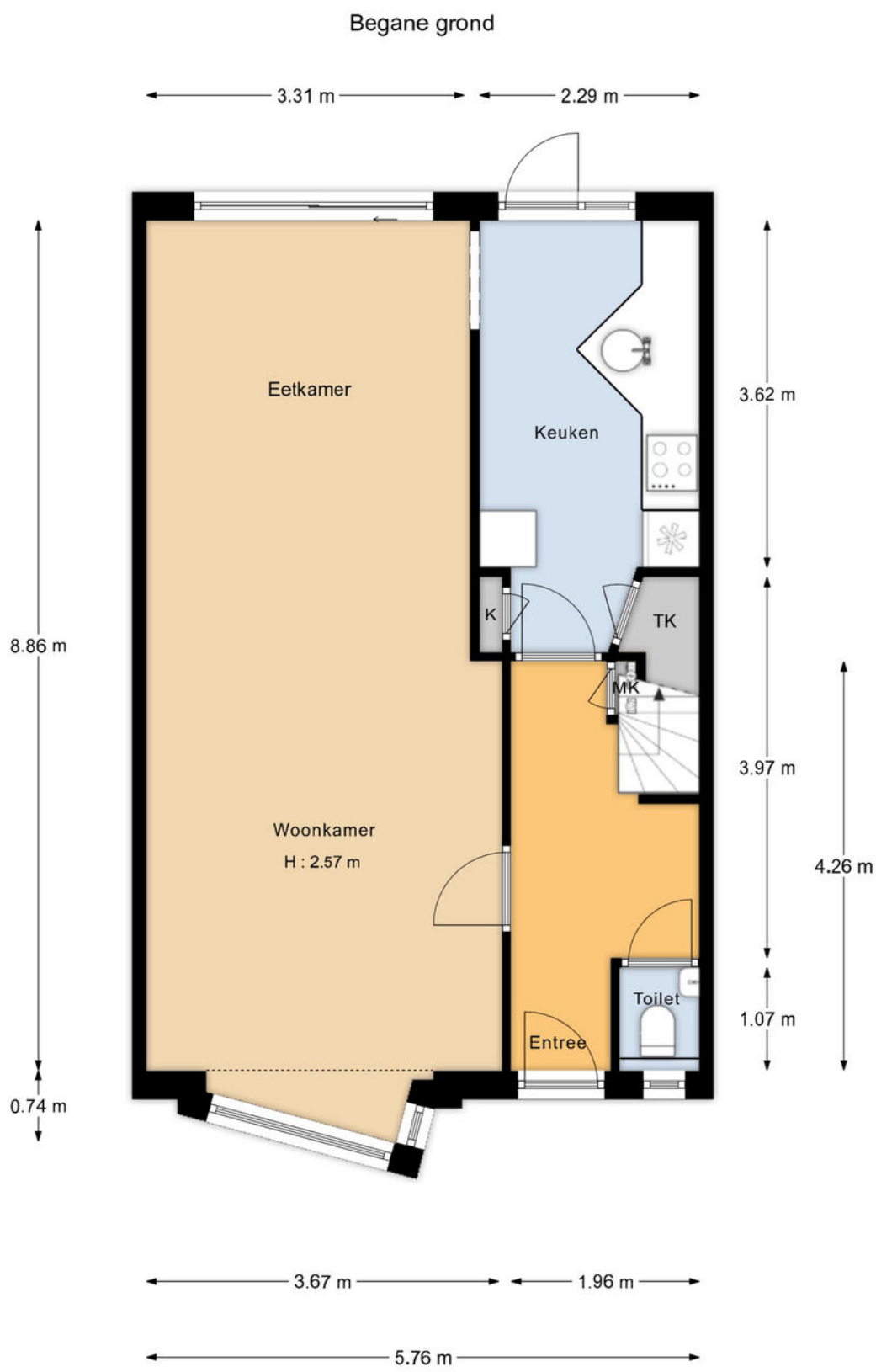
4.03 m



LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: GW 45



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens
— Behouwing

Bebouwings

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen

[illegible]

Sectie	H
Perceel	7485

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

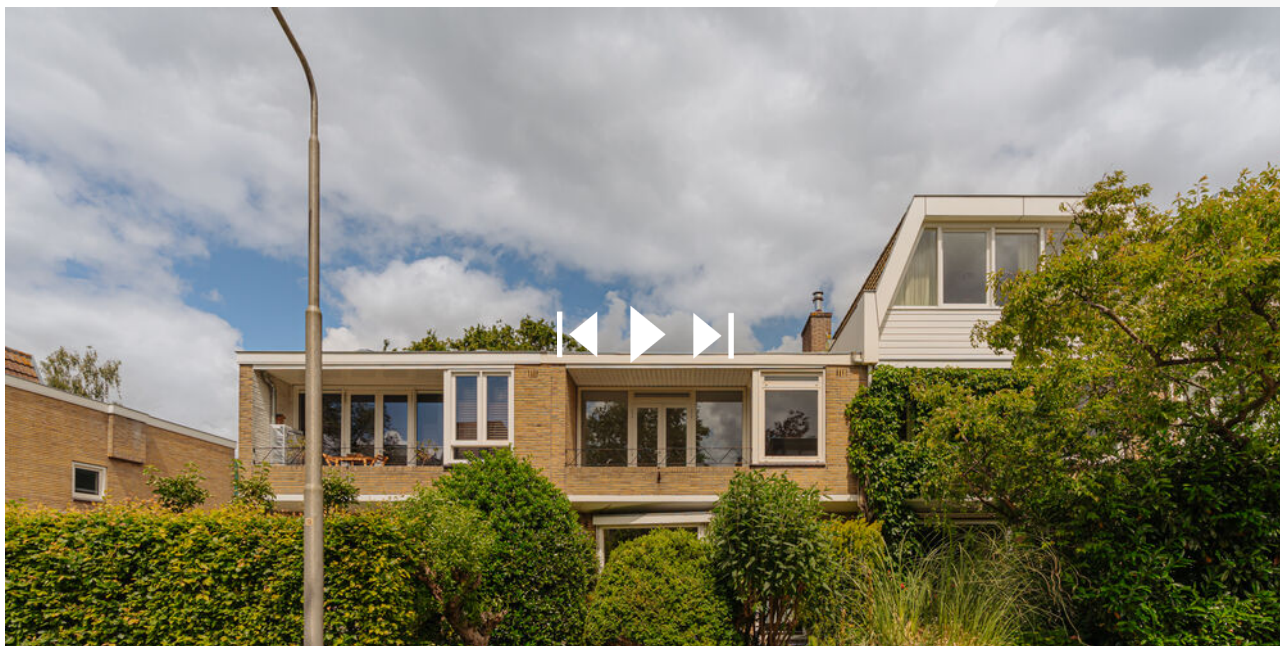


BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

graaf willemlaan45.nl

COMMISSARIS
RECHTERSPER

Graaf Willemlaan 45, Amstelveen



C O M M I S S A R I S

makelaarsgroep

COMMISSARIS MAKELAARSGROEP O.G.

Parnassusweg 208 | 1076 AV Amsterdam

020-6737370 | info@commissaris.nl | www.commissaris.nl