



Knoopkruid 78

DIEMEN

vraagprijs: € 625.000,- k.k.



****English version below****

Op een mooie en gewilde locatie aan het water in Diemen-Zuid mogen wij u deze 5-kamer gezinswoning te koop aanbieden. De woning kunt u geheel naar eigen stijl en smaak inrichten, waardoor dit een perfecte basis is voor jarenlang woonplezier! De woning beschikt over een woonoppervlakte van 107 m², 4 goede slaapkamers, een ruime zeer lichte woonkamer met open keuken, badkamer en een fijne voor- en achtertuin. Parkeren doet u gemakkelijk voor de deur op eigen terrein. Een woning die zeker een bezichtiging waard is. Komt u een kijkje nemen?

INDELING:

Via de voortuin bereikt u de voordeur met toegang tot de woning. Bij binnenkomst valt het lichtinval u op. In de hal heeft u toegang tot de meterkast (voorzien van voldoende groepen met aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting), de garderobenis voor uw jassen en het separate toilet. Het toilet is staand uitgevoerd, deels betegeld en voorzien van een fonteintje. Vanuit de hal loopt u door naar de ruime en zeer lichte woonkamer. Door de schuifpui naar de achtertuin, en dus het grote raam, is de woonkamer heerlijk licht. De vloer is hier afgewerkt met hout. Tevens heeft u in de woonkamer toegang tot de trapkast. Ideaal voor extra opslag. Een fijne centrale plek in het huis om lekker tot rust te komen. Aan de voorzijde van de woning is U-vormige keuken gesitueerd. Mede door het schuifraam is de keuken heerlijk licht. De keuken beschikt over een granieten aanrechtblad met waterkering en is verder voorzien van een koelkast, oven, 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser, spoelbak met mengkraan en diverse boven- en onderkasten voor de nodige opbergruimte.

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Hier heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en van prima formaat. De vloer is hier afgewerkt met hout. Verder beschikt deze slaapkamer over een dakkapel. Ideaal voor de ruimte en het daglicht. Door de plaatsing van de dakkapel zijn knieschotten ontstaan voor extra opbergruimte. De tweede slaapkamer is eveneens gelegen aan de achterzijde en van goed formaat. Ook hier is de vloer afgewerkt met hout en beschikt deze kamer eveneens over dezelfde dakkapel. U heeft vanuit hier uitzicht op de achtertuin. Ook hier mogen de knieschotten niet ontbreken. De derde slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is van groot formaat. Deze is voorzien van een laminaatvloer. Door de aanwezige ramen komt er veel daglicht binnen in de slaapkamer en heeft u uitzicht op de voorzijde. Tot slot beschikt deze slaapkamer over een vaste kast voor diverse spullen. Tenslotte loopt u door naar de badkamer. Deze is geheel voorzien van tegelwerk en voorzien van het tweede toilet, een vaste wastafel met meubel, mengkraan en spiegel alsmede een inloopdouche met thermostatische mengkraan. Uiteraard mag het raam voor daglicht en extra ventilatie niet ontbreken.

Via de trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Deze overloop beschikt over een Velux dakraam voor de nodige daglichttoetreding, knieschotten voor de nodige opbergruimte, alsmede een vaste wastafel met mengkraan. Ook bevinden de wasmachine- en drogeraansluiting, de CV-installatie en de mechanische ventilatie-unit zich op de overloop. Tot slot de vierde slaapkamer. Deze ruime slaapkamer is voorzien van een Velux dakraam voor daglicht, een houten vloer en knieschotten. Heeft u de wens om deze verdieping ruimer te maken? De plaatsing van een dakkapel behoort tot de mogelijkheden.

BUITENRUIMTE:

Een fijne en diepe achtertuin. Deze is vanuit de schuifpui in de woonkamer te bereiken en gelegen op het noordoosten. Heerlijk 's Ochtends de dag beginnen met een kopje koffie of een borrel aan het einde van de middag. Door de enorme diepe achtertuin (ca. 15 mtr) heeft u groot gedeelte van de dag de zon. Aan zon en rust dus geen gebrek. In de achtertuin is een mooie veranda geplaatst om heerlijk te kunnen relaxen. De ligging aan een waterpartij is een gratis extraatje. Genieten dus!

BERGING:

Aan de voorzijde van de woning is de berging gesitueerd. Deze is van goed formaat en beschikt over verlichting. Ideaal voor de plaatsing van uw fietsen en dergelijke.

EIGENDOMSITUATIE:

De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 176 m² eigen grond, dus géén gedoe met erfpacht.

GOED OM TE WETEN:

- Energielabel A;
- De keuken en badkamer zijn circa 10 jaar geleden geplaatst;
- De kruipruimte is geïsoleerd met schuim;
- De woning beschikt over rolluiken aan de voor- en achterzijde.

LIGGING EN OMGEVING:

Deze fijne woning ligt onder de rook van Amsterdam in de rustige, groene en kindvriendelijke wijk "Kruidenhof" in Diemen Zuid. De wijk is bij uitstek geschikt voor jonge gezinnen: de kinderen kunnen naar hartenlust spelen in de wijk, er is veel groen, diverse speeltuintjes, diverse woonerven en in de straten rijdt alleen bestemmingsverkeer. Er is voldoende parkeergelegenheid. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen en de Hogeschool Inholland. Op een steenworp afstand ligt winkelcentrum Kruidenhof met een Jumbo voor de dagelijkse boodschappen. Eveneens ligt het overdekte winkelcentrum "Diemerplein" om de hoek voor de grotere boodschappen. Hier vindt u onder andere AH-XL, HEMA, Action, Kruidvat, bakker, visboer en een slager. Met diverse uitvalswegen (Ring A10, A1, A2, A9), metro- en treinstation Diemen Zuid en bushaltes voor de lijnen 44 en 287 is de bereikbaarheid uitstekend. Ten slotte bent u op de fiets binnen 20 minuten in het centrum van Amsterdam. Maar ook het Arena-gebied met de Johan Cruijff Arena, diverse winkels en kantoren ligt op fietsafstand.

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 625.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 1984;
- De woning heeft een woonoppervlakte van 107 m² (conform NEN2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Verwarming en warm water middels een eigen CV-combiketel (Atag, bouwjaar +/- 2022, gasgestookt en eigendom);
- De kozijnen zijn volledig uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing (deels HR++);
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen (eigendom, 2013);
- Fijne en diepe achtertuin gelegen op het noordoosten, aan waterpartij;
- Verkoper zal in de koopovereenkomst een Ouderdoms-, Asbest- en Niet-eigen-bewoningsclausule opnemen in verband met het bouwjaar van de woning;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg.

Bent u ook nieuwsgierig geworden?

Maak dan snel een afspraak voor bezichtiging voor deze leuke woning! Wij geven u graag een rondleiding.

Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

Toelichtingsclausule NEN2580

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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige 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.

Situated in a highly sought-after waterfront location in Diemen Zuid, we are delighted to present this spacious 4-bedroom family home. Offering 107 m² of living space, four well-proportioned bedrooms, a bright living room with open-plan kitchen, a pleasant front and rear garden, and private parking on your own driveway, this property provides an excellent opportunity to create your dream home entirely according to your own taste and style. A wonderful family residence with great potential, located in a quiet and child-friendly neighbourhood just minutes from Amsterdam.

LAYOUT:

The front garden leads to the entrance of the property. Upon entering, you are immediately welcomed by the abundance of natural light. The entrance hall provides access to the meter cupboard, a practical cloakroom area, and a separate toilet with washbasin. The spacious living room is exceptionally bright thanks to the large sliding doors opening onto the rear garden. The warm wooden flooring and pleasant garden views create a comfortable and inviting living environment. A practical storage cupboard beneath the staircase offers additional storage space. At the front of the house, the U-shaped open kitchen enjoys excellent natural light through a large sliding window. The kitchen features a granite worktop and is equipped with a refrigerator, oven, four-burner gas hob with extractor hood, dishwasher, sink, and ample cabinet space.

The first floor comprises three generously sized bedrooms and a bathroom. The two bedrooms at the rear both benefit from dormer windows, enhancing both space and natural daylight. Additional storage has been cleverly integrated behind the knee walls. The spacious front-facing bedroom enjoys plenty of natural light and includes a built-in wardrobe. The fully tiled bathroom is fitted with a walk-in shower, washbasin with vanity unit, mirror, second toilet, and a window providing both daylight and natural ventilation.

The second floor offers a spacious landing with a Velux roof window, extensive storage behind knee walls, a washbasin, and connections for a washing machine and dryer. The central heating boiler and mechanical ventilation system are also located here. The fourth bedroom is bright and spacious, featuring a Velux roof window, wooden flooring, and additional storage space. For those seeking even more living space, the installation of a dormer window is possible, subject to the necessary approvals.

OUTDOOR SPACE:

The property features a deep and attractive rear garden facing northeast, directly bordering a picturesque waterway. This peaceful outdoor space is perfect for enjoying your morning coffee or relaxing in the afternoon and evening sun. A charming veranda has been added, creating an ideal setting for outdoor dining, entertaining, or simply unwinding while overlooking the water.

STORAGE:

A practical external storage room is located at the front of the property and is equipped with lighting, making it ideal for bicycles, gardening equipment, and additional storage.

PROPERTY OWNERSHIP:

The property stands on a generous freehold plot of 176 m². No leasehold applies.

KEY FEATURES:

- Asking price: €625,000 costs buyer
- Built in 1984
- 107 m² living space (measured in accordance with NEN2580)
- Four spacious bedrooms
- Energy label A
- 12 solar panels (owned)
- Fully insulated crawl space with spray foam insulation
- Aluminium window frames with double glazing, partly HR++
- Kitchen and bathroom renewed approximately 10 years ago
- Electric shutters at both front and rear elevations
- Private parking on own driveway
- Attractive waterfront rear garden with veranda
- Central heating boiler (Atag, 2022, owned)
- Located on freehold land

LOCATION AND SURROUNDINGS:

This apartment is located just outside Amsterdam in the quiet, green and family-friendly "Kruidenhof" neighborhood in Diemen-Zuid. The area is particularly suitable for young families: children can safely play throughout the neighborhood, there is plenty of greenery, several playgrounds, residential courtyards, and only local traffic in the streets. There is ample parking available. In the immediate vicinity you will find primary schools and Inholland University of Applied Sciences. Within walking distance is Kruidenhof shopping center with a Jumbo supermarket for daily groceries. The covered Diemerplein shopping center is also just around the corner for larger shopping needs, featuring stores such as AH-XL, HEMA, Action, Kruidvat, a bakery, fish shop and butcher. Accessibility is excellent with several main roads nearby (Ring A10, A1, A2, A9), as well as Diemen Zuid metro and train station and bus stops for lines 44 and 287. By bike, you can reach the center of Amsterdam within 20 minutes. The Arena area with the Johan Cruijff Arena, various shops and offices is also within cycling distance. In short, an excellent location!

Interested?

This attractive family home combines space, comfort, sustainability, and a fantastic waterfront setting. A property with tremendous potential in an excellent location. We would be delighted to show you around during a personal viewing.



WONINGTYPE	tussenwoning
VRAAGPRIJS	€ 625.000,- k.k.
WOONOPPERVLAKTE	107 m ²
PERCEELOPPERVLAKE	176 m ²
BOUWJAAR	1984
SLAAPKAMERS	4
BESCHIKBAAR VANAF	in overleg









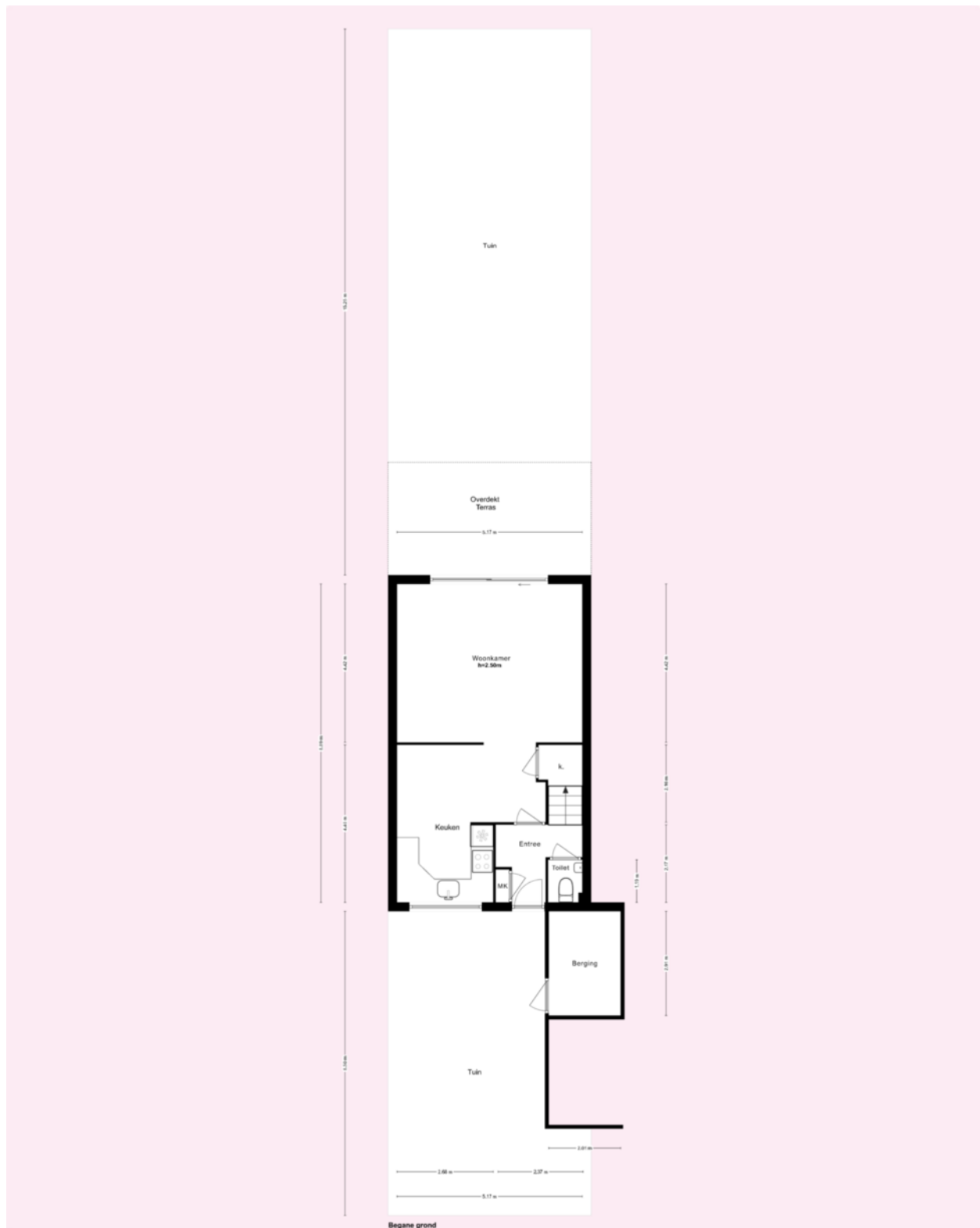




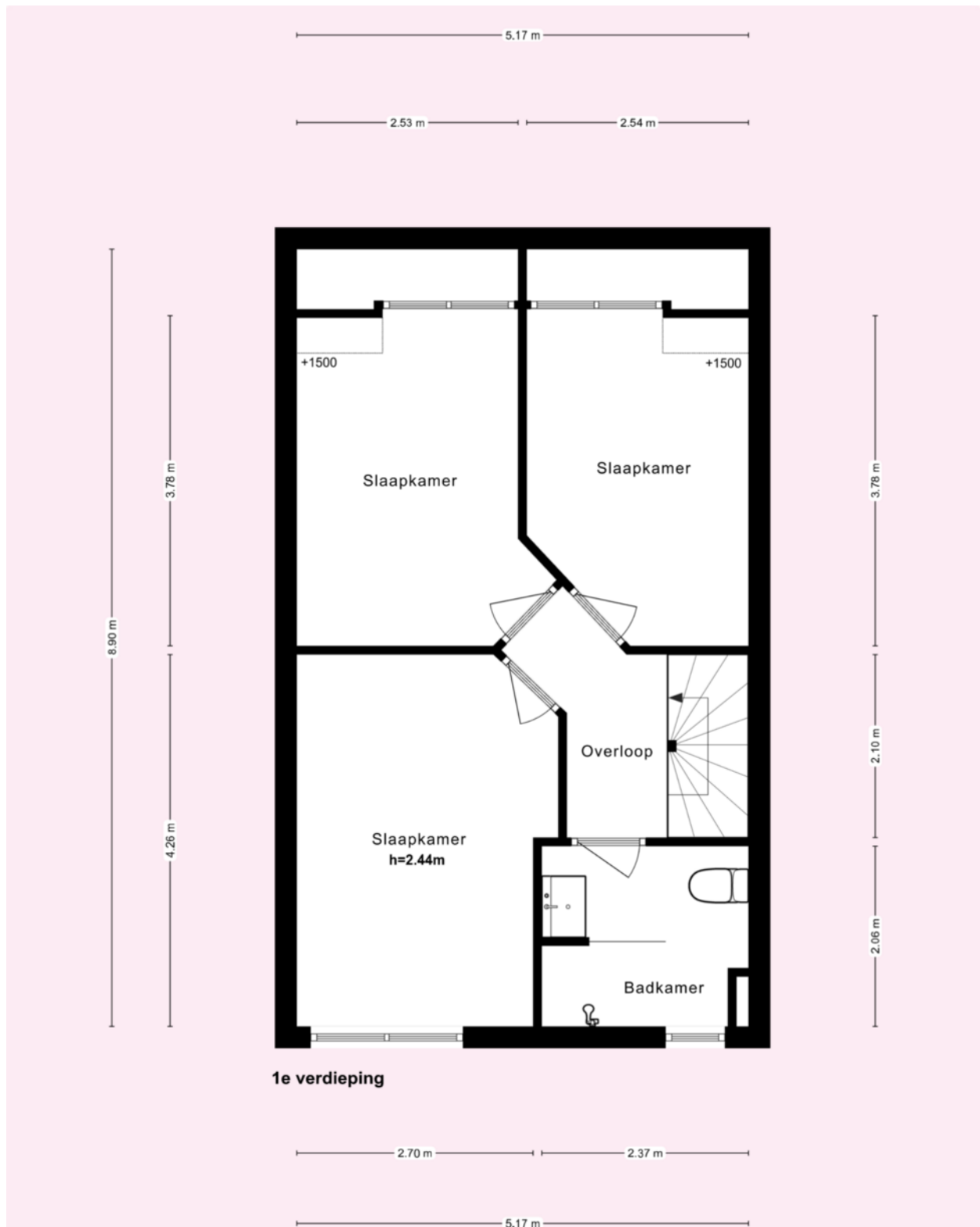




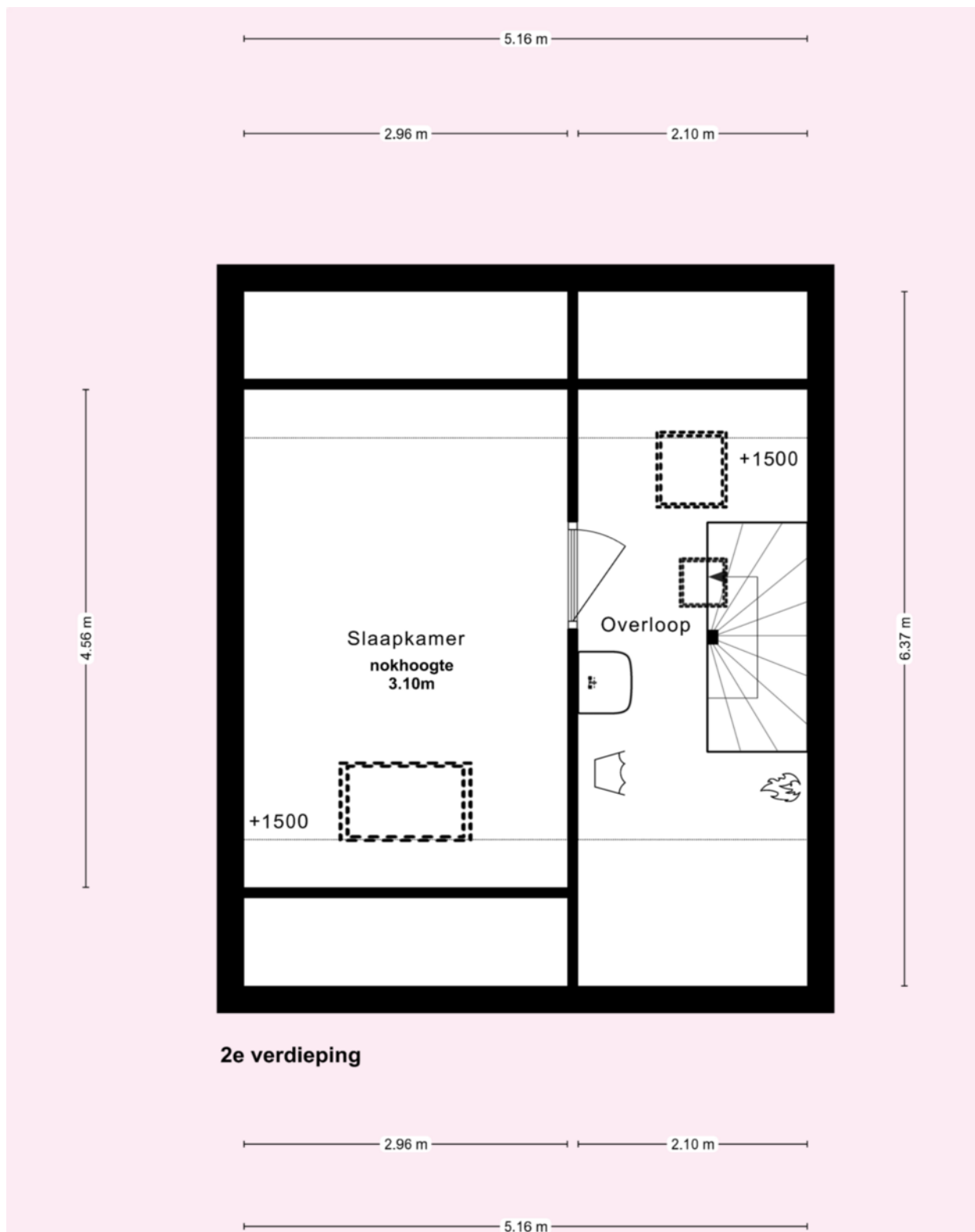




* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



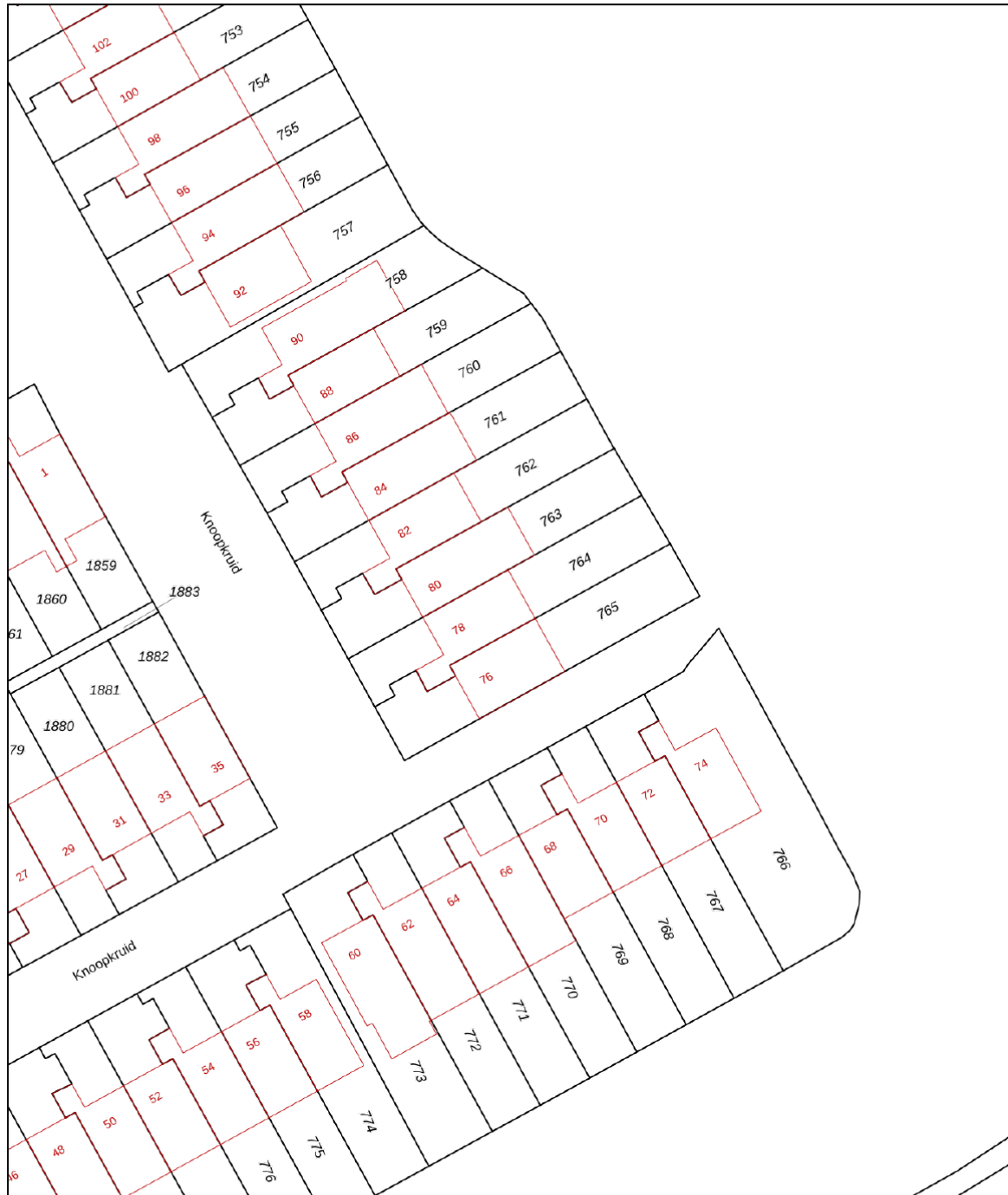
* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Knoopkruid 78



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Diemen Sectie E Perceel 764	kadaster 
--	--	---	---

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.



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstels				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X



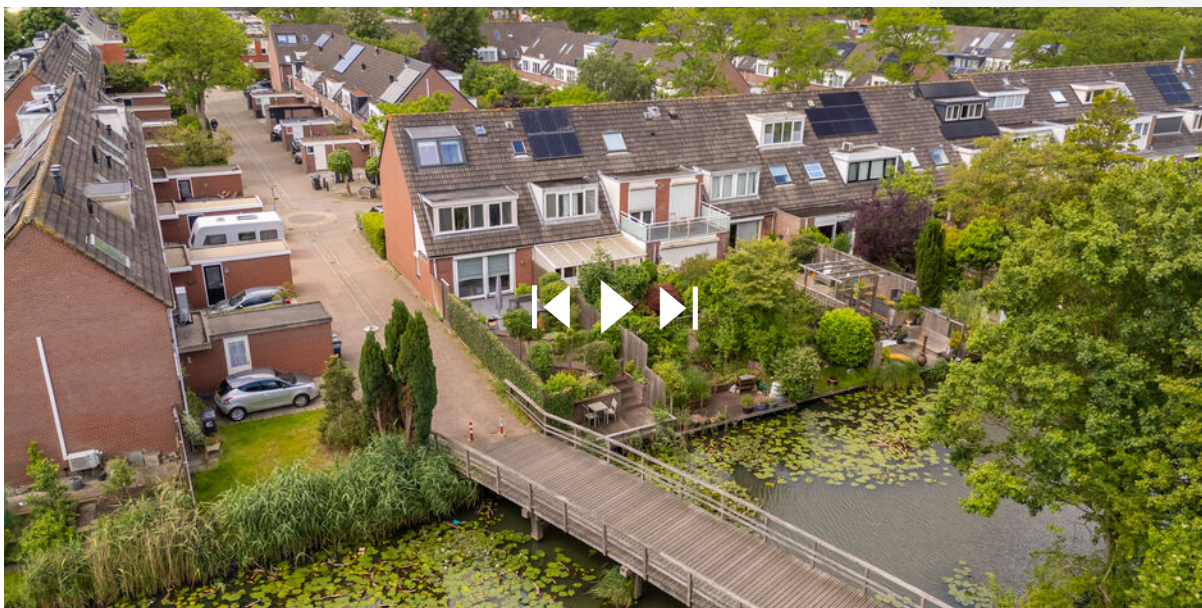
VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

knoopkruid78.nl



Knoopkruid 78, Diemen



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

BUDGET FLOORSTORE



EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting** op onze gehele collectie

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!



WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner. Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!



VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!