

De Parel 26, Amstelveen



Uitgebouwde, 5 kamer eindwoning met eigen parkeerplaats in een kindvriendelijke wijk.

- Geliefde woonomgeving, de eerste eigenaar woont hier al 38 jaar;
- 4 slaapkamers, allemaal van bruikbaar formaat;
- Energielabel C, CV ketel vernieuwd in 2024;
- Gelegen in een geliefde woonwijk.

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



Omschrijving

De woning ligt in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Middenhoven in Amstelveen. Middenhoven kenmerkt zich als een sociaal veilige en rustige buurt. De vele groenvoorzieningen en speelmogelijkheden maken het een populaire woonomgeving voor ouders met kinderen. Er zijn genoeg openbare parkeerplaatsen in de omgeving maar je kan ook op het eigen erf parkeren. Mocht je elektrisch of hybride (gaan) rijden dan kan je eenvoudig een laadpaal laten aanbrengen.

Een ideale woning voor (startende) gezinnen, doorstromers en expats. Alle benodigde voorzieningen zoals winkelcentrum Middenhoven, scholen (o.a. International School), kinderopvang en openbaar vervoer zijn in de buurt. Voor de ontspanning zijn er sportfaciliteiten zoals Golfcentrum Amsteldijk, het zwembad, of een wandeling in bijvoorbeeld het Amsterdamse Bos, of natuurgebied Bovenkerkerpolder. Ook de verbindingen met uitvalswegen (A9, A2 en A10) en het openbaar vervoer, waaronder de (snel)tram, zijn uitstekend.

Indeling:

Entree, meterkast, geheel betegeld toilet met zwevend closet en fonteintje, woonkamer met praktische trapkast, perfect voor levensmiddelen voorraad en de stofzuiger, ruime uitgebouwde woonkamer met grote raampartij aan de tuinzijde alsmede een extra raam in de zijgevel. De keuken is aan de voorzijde gesitueerd, heeft een L-vormige opstelling en is voorzien van apparatuur: 2 koelkasten, 4 pits kookplaat, afzuigkap, 2 spoelbakken en een praktische eetbar voor bijvoorbeeld een ontbijtje aan te eten.

Via de woonkamer is de achtertuin bereikbaar. Deze is op het Zuidwesten gesitueerd, waardoor u in de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. Om de warmte buiten te houden, is er een elektrisch zonnescherm aanwezig. De stenen berging alsmede de houten overkapping staan achter in de tuin, waardoor u een besloten geheel heeft, zo is uw privacy gewaarborgd en de veiligheid van kleine spelende kinderen.

1e etage:

overloop, 2 slaapkamers aan de achterzijde, 1 van de kamers is uitgevoerd met een inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde is thans in gebruik als waskamer, met aansluiting voor wasmachine en -droger, een praktisch werkblad voor het opvouwen van de was en een grote kastenwand. Indien u deze kamer liever een andere bestemming geeft, dan kan de wasmachine op de 2e etage geplaatst worden, ook daar is een aansluiting.

De badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd met een 2e toilet, douchecabine en wastafelmeubel.

2e etage:

overloop met CV ketel (Nefit Ecomline, 2024, jaarlijks onderhoud), zolderkamer (thans in gebruik als hobbykamer) met dakkapel voorzien van een elektrisch screen en knieschotten voor extra bergruimte

Bovengelegen vliering.

Bent u op zoek naar een heerlijk familiehuis? Neem dan contact op voor een afspraak.

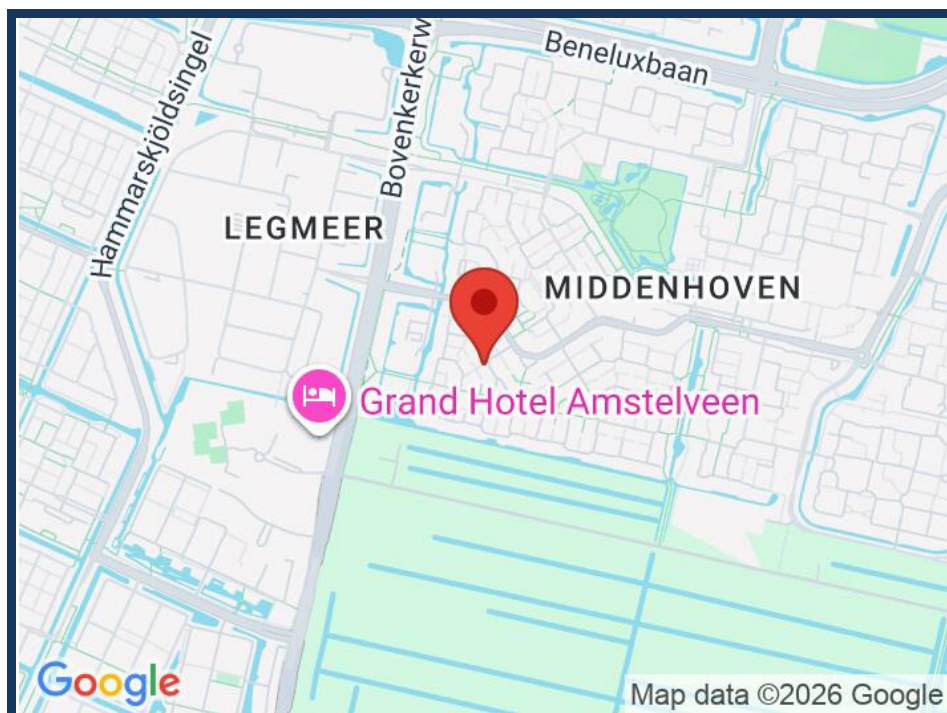
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 600.000,- k.k.
Soort	Woonhuis
Type woning	Eindwoning
Energieklasse	C
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	396 m ³
Perceel oppervlakte	149 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	111 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1989
Ligging	In woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas

Locatie

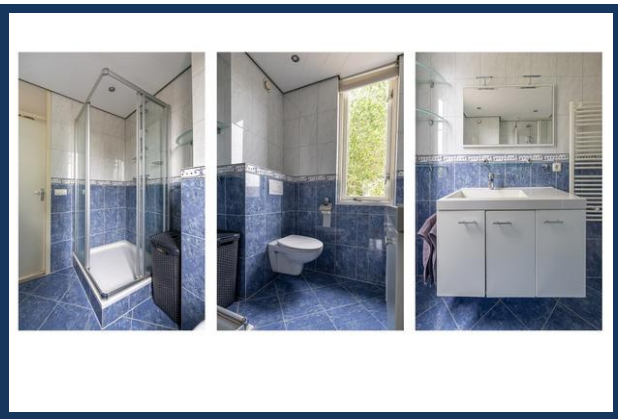
De Parel 26
1188 HP AMSTELVEEN



Foto's

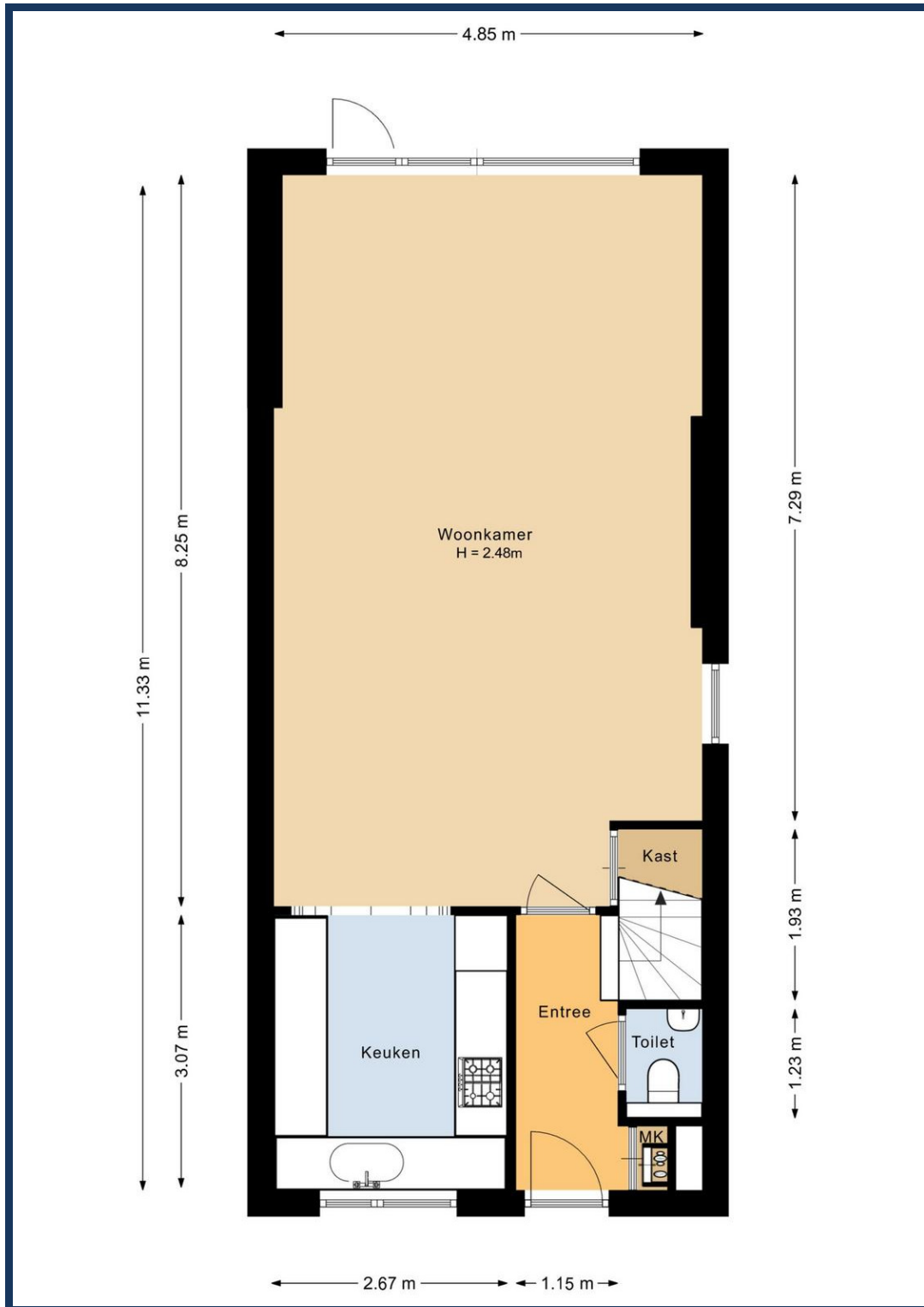


Foto's

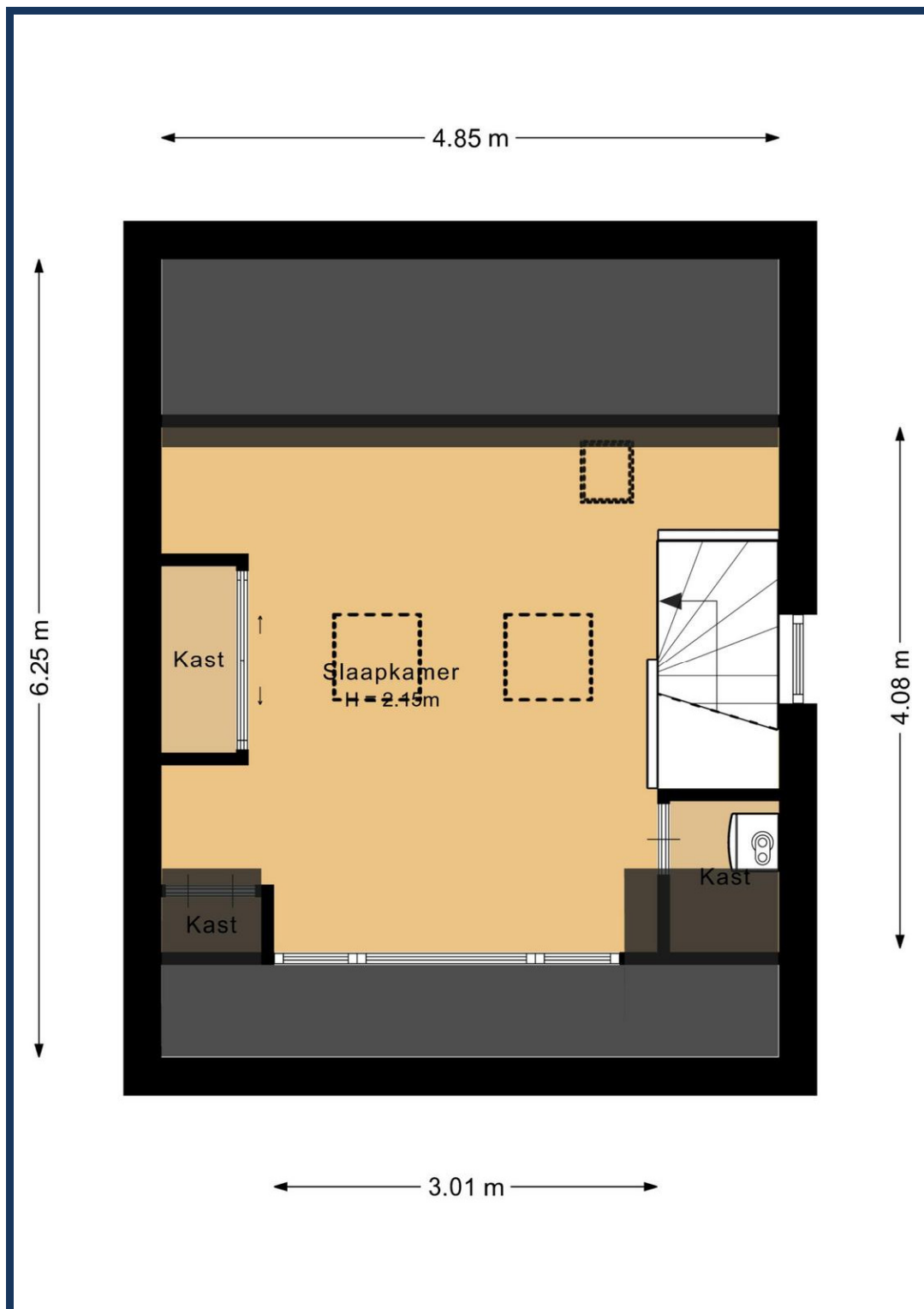


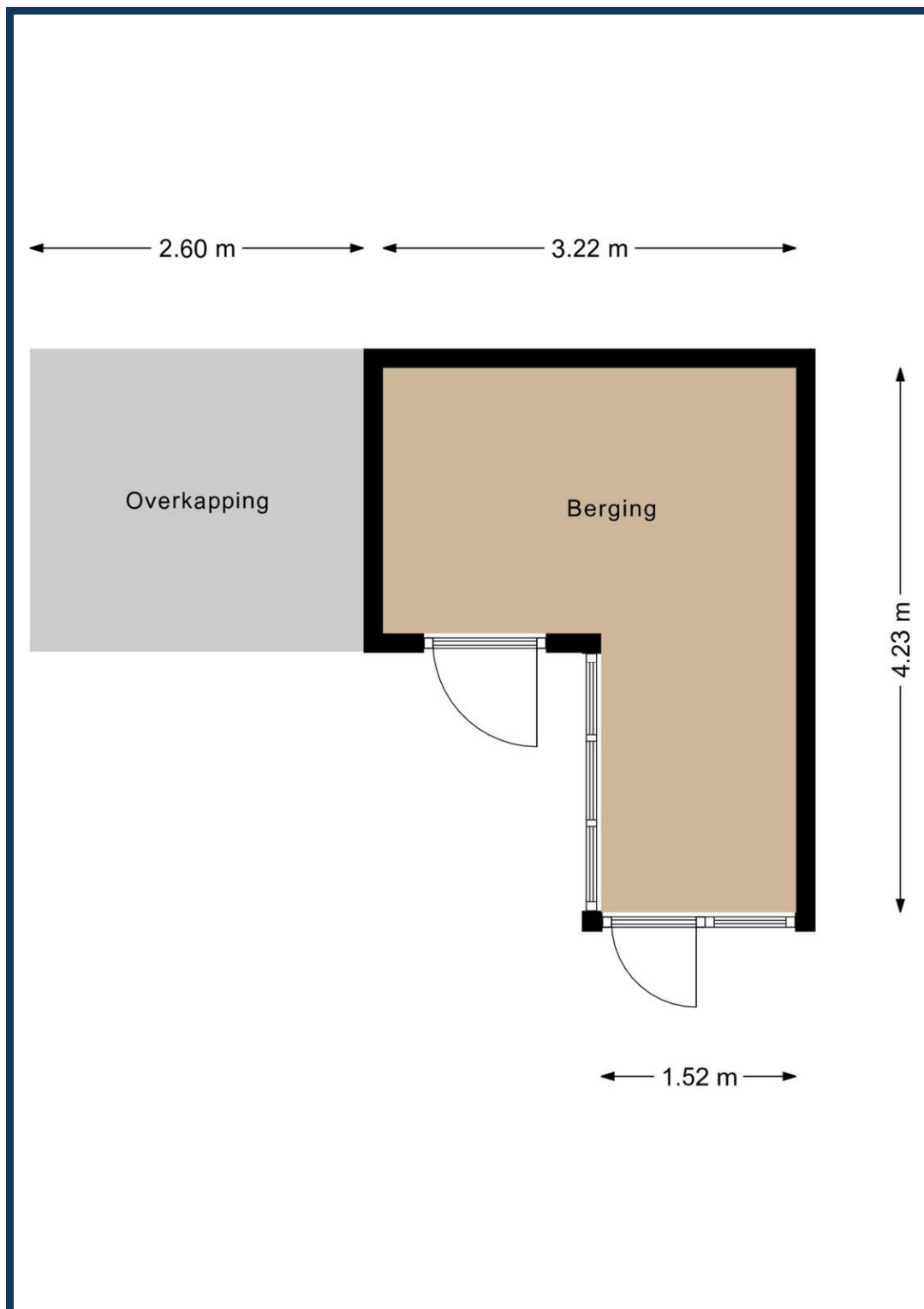
Foto's

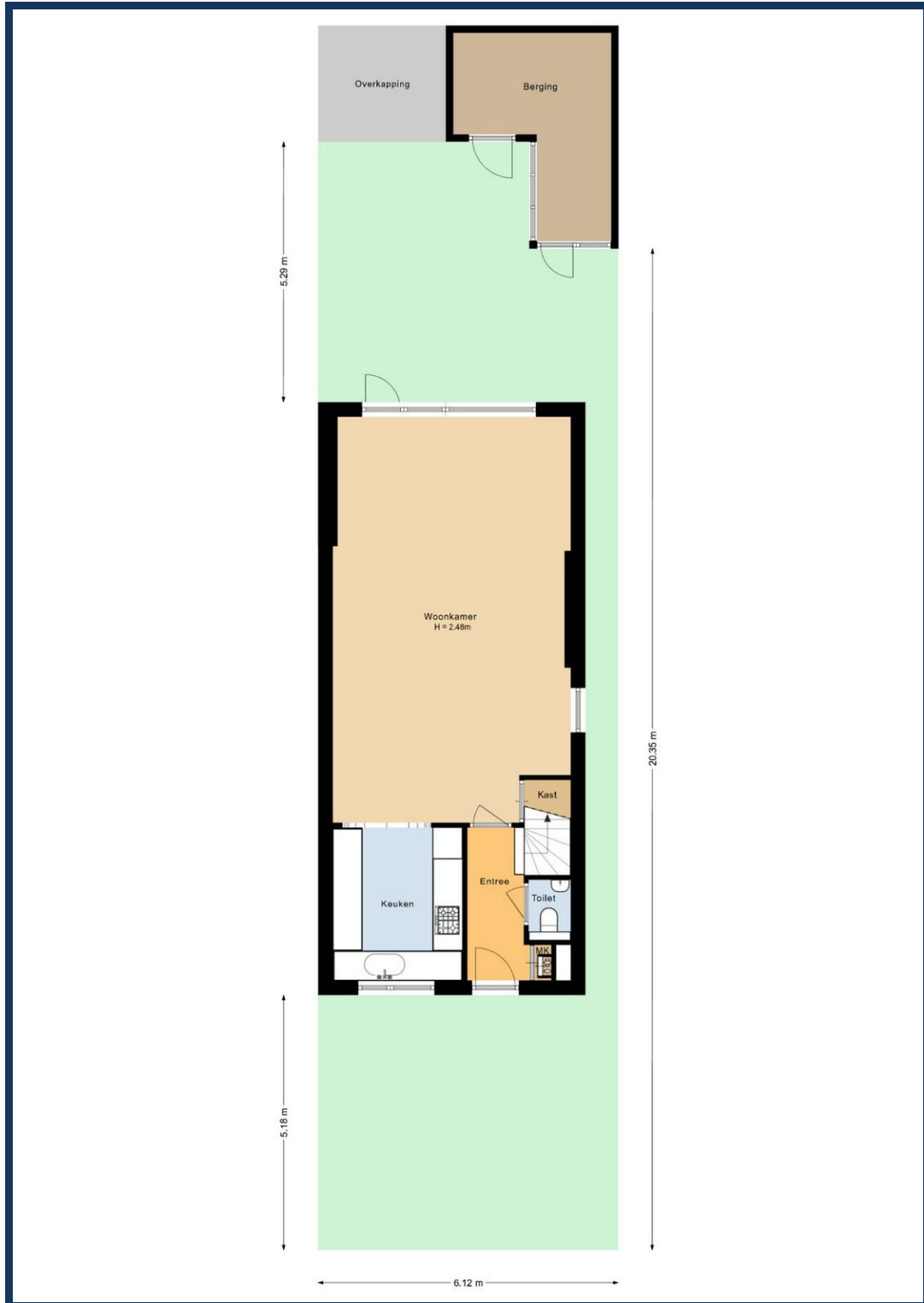


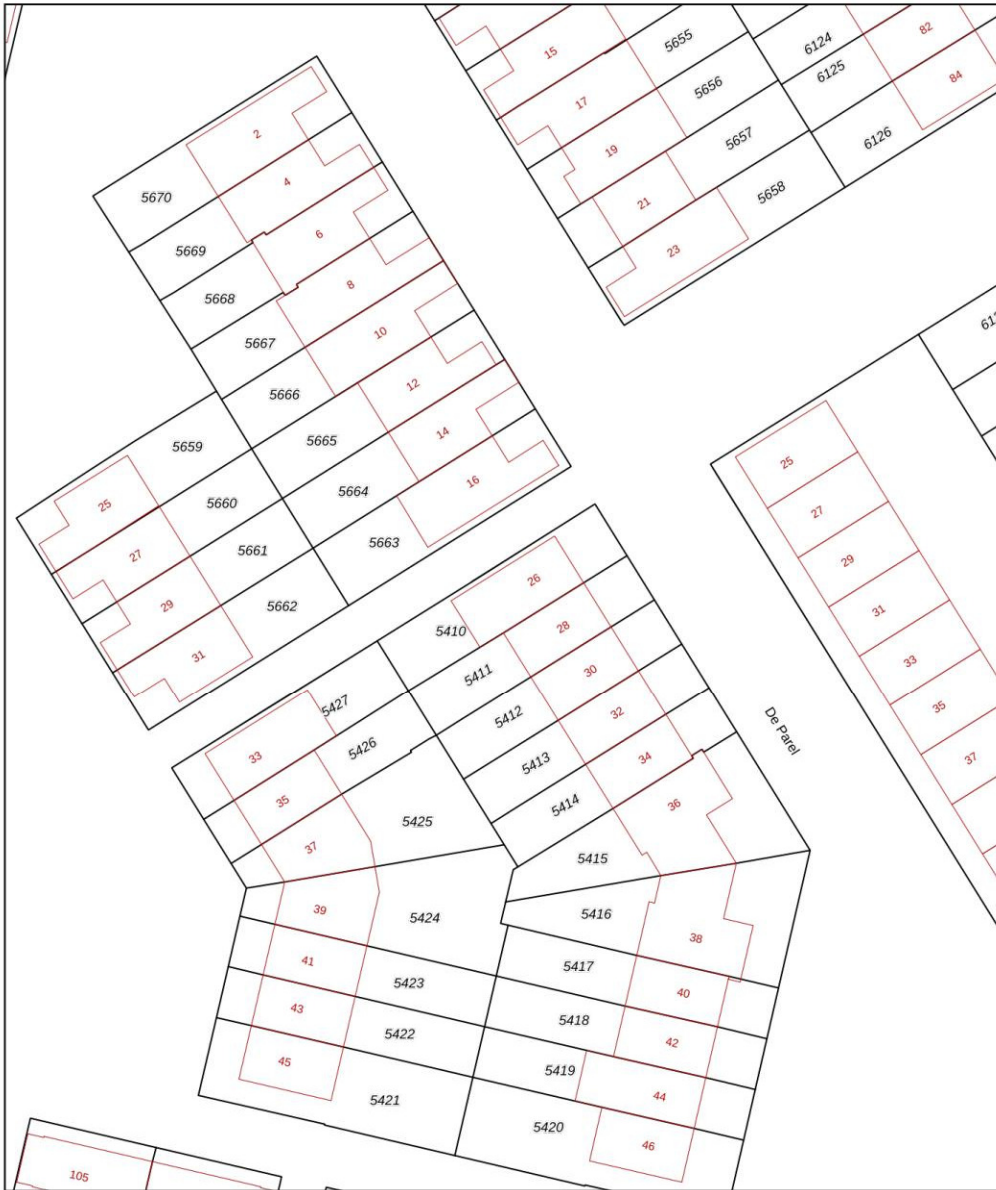












12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Amstelveen	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5410	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 databankrecht.	

Meest gestelde vragen

Wat te doen na de bezichtiging?

Indien je interesse hebt kun je dit telefonisch of per mail kenbaar maken bij ons kantoor en de stukken die bij de woning horen opvragen. Bij een appartement zijn dit onder andere de stukken van de Vereniging van Eigenaren. Bij een woonhuis bijvoorbeeld de lijst van roerende zaken. De koopakte wordt opgesteld volgens het NVM-model, inclusief bepalingen zoals de 10% waarborgsom, clausules zoals de ouderdoms- en asbestclausule en die met betrekking tot de meetinstructie. Van belang is dat het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is. Indien je voorbehouden zoals van bouwkundige inspectie of financiering wilt opnemen dien je deze in de onderhandeling te benoemen. Wij zien jouw reactie graag tegemoet, ook als je besluit niet met de woning verder te gaan.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

Mag de verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als al over bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn: 1. Financieringsvoorbehoud. 2. Geen huisvestingsvergunning. 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring. 4.

Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie. 5. NVM No-Risk clausule. De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

DEERENBERG & VAN LEEUWEN

MAKELAARS

Alphen aan den Rijn

Raoul Wallenbergplein 21
2404 ND
Tel.: 0172 47 26 51

Ter Aar

Wilgenpad 1
2461 DZ
Tel.: 0172 52 10 10

www.deerenberg.nl
makelaardij@deerenberg.nl

