

TE KOOP

Amstelveenseweg 1166

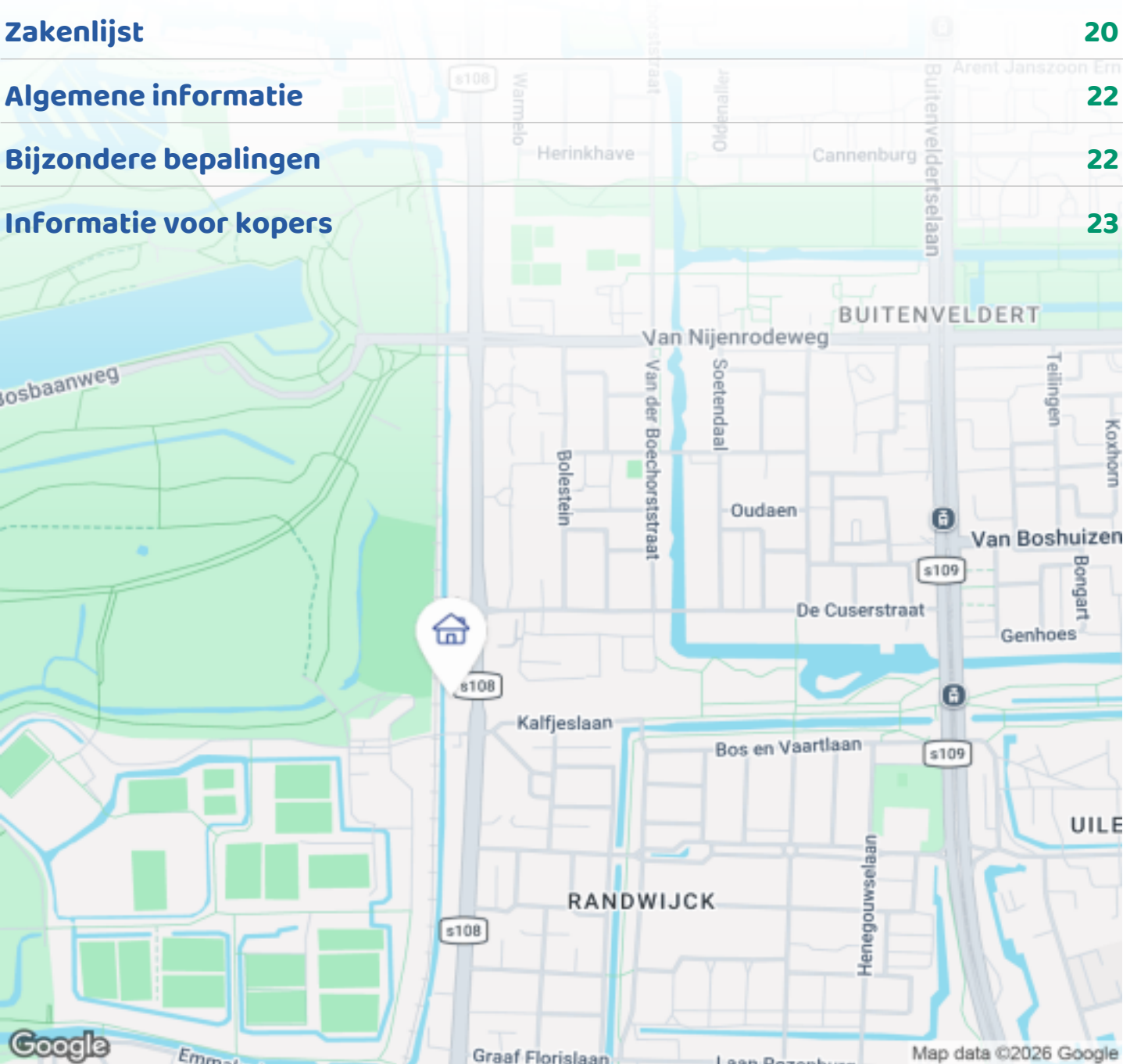
Amsterdam



Vraagprijs
€ 1.050.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Amstelveenseweg 1166, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Luxe wonen aan het Amsterdamse Bos – volledig gerenoveerd in 2026

Aan de rand van Amsterdam-Zuid, direct aan het Amsterdamse Bos en met vrij uitzicht over breed vaarwater, staat deze moderne en volledig vernieuwde woning van ca. 138 m². De woning beschikt over vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, een lichte leefverdieping met open keuken, vloerverwarming, airconditioning en een royaal dakterras op het westen. Dankzij de ligging aan doorvaarbaar water vaar je zo naar de Amstelveense Poel, de Nieuwe Meer, de Amsterdamse grachten en de Amstel.

Een unieke combinatie van rust, natuur, luxe en uitstekende bereikbaarheid, met bovendien voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

HOOGTEPUNTEN

- Moderne en instapklare woning op een unieke locatie aan de rand van Amsterdam-Zuid,



Woningbrochure: Amstelveenseweg 1166, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

direct bij het Amsterdamse Bos.

- Maar liefst vijf slaapkamers, praktisch verdeeld over de begane grond en tweede verdieping.
- Twee ruime, moderne badkamers en toilet, ideaal gesitueerd op beide slaapverdiepingen.
- Lichte en royale leefverdieping met moderne open keuken en een prettige, open indeling.
- Moderne open keuken met hoogwaardige afwerking, veel werkruimte en een stijlvolle uitstraling die perfect aansluit op de leefverdieping.
- Heerlijk dakterras met zonnige ligging, vrij uitzicht over het water en zicht op het Amsterdamse Bos.

INDELING

Begane grond

Bij binnenkomst tref je een ruime hal met toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee royaal bemeten. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming. Deze verdieping is ideaal als slaapverdieping, gastenverblijf of werkruimte.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het hart van de woning: een lichte en sfeervolle woonkamer met vrij uitzicht over het water en het Amsterdamse Bos. De moderne open keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is volledig vernieuwd. In de hal bevindt zich een separaat toilet.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning. De tweede badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche en wastafelmeubel. Ook hier is een separaat toilet aanwezig. Vanuit de hal bereik je het royale dakterras op het westen, waar je tot laat van de zon en het uitzicht kunt genieten. Tevens is er ruimte voor wasmachine, droger of extra opslag.

OMGEVING:

De woning ligt in een rustig straatje direct aan het

water en het Amsterdamse Bos, terwijl de levendige Amstelveenseweg om de hoek ligt. Hier geniet je van rust aan de achterzijde en alle voorzieningen binnen handbereik.

- Mogelijkheid om een boot aan te leggen direct achter de woning
- OV op slechts 50 meter
- A9 en A10 op 5 minuten rijden
- Basisschool, kinderdagverblijf en speeltuin op loopafstand
- Dagelijkse winkels op 2 minuten fietsen
- Groot Gelderlandplein en Stadshart Amstelveen op 7 minuten fietsen

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht)
- Woonoppervlakte ca. 138 m²
- Bouwjaar 2002
- Volledig gerenoveerd in 2026 – eerste bewoner na renovatie
- Hoogwaardig PVC-laminaat door de hele woning
- Nieuwe keuken en badkamers
- Vloerverwarming op begane grond, eerste verdieping en beide badkamers
- Airconditioning op de tweede verdieping
- Energie label A
- Mogelijkheid tot twee parkeervergunningen
- Kleinschalige VvE met 4 leden
- Direct beschikbaar

****English****

Luxury living by the Amsterdamse Bos – fully renovated in 2026

Located on the edge of Amsterdam-Zuid, directly adjacent to the Amsterdamse Bos and offering unobstructed views over wide waterways, this modern and fully renovated home (approx. 138 m²) offers exceptional living comfort.

The property features no fewer than five bedrooms, two luxurious bathrooms, and a bright, spacious living floor with an open-plan kitchen. Additional highlights include underfloor heating, air conditioning, and a generous west-facing rooftop terrace.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

With direct access to navigable water, you can sail from your backyard to the Amstelveense Poel, the Nieuwe Meer, the Amsterdam canals, and the Amstel River. A unique combination of tranquility, nature, and luxury, with excellent accessibility and amenities close at hand.

KEY FEATURES

- * Modern, move-in-ready home in a prime location at the edge of Amsterdam-Zuid, next to the Amsterdamse Bos
- * Five full-sized bedrooms efficiently spread across two floors
- * Two modern bathrooms and separate toilets on both sleeping levels
- * Bright and spacious living area with open-plan kitchen and water views
- * High-end open kitchen with premium finishes and ample workspace
- * Sunny west-facing rooftop terrace with open views over water and greenery

LAYOUT

Ground Floor

Spacious entrance hall with access to three bedrooms, two of which are generously sized. The modern bathroom is equipped with a walk-in shower, toilet, vanity unit, and underfloor heating. This floor is ideal as a sleeping area, guest quarters, or workspace.

First Floor

The first floor forms the heart of the home, featuring a bright and inviting living room with stunning views over the water and the Amsterdamse Bos.

The modern open kitchen has been fully renovated and offers plenty of storage and work space. A separate toilet is located in the hall.

Second Floor

The top floor offers two spacious bedrooms, both fitted with air conditioning. The second bathroom includes a walk-in shower and vanity unit, and there is a separate toilet on this level as well.

From the hallway, you access the generous west-facing rooftop terrace, perfect for enjoying the sun well into the evening. This floor also offers space for a washer, dryer, and additional storage.

SURROUNDINGS

The property is situated on a quiet street directly by the water and the Amsterdamse Bos, while the lively Amstelveenseweg is just around the corner.

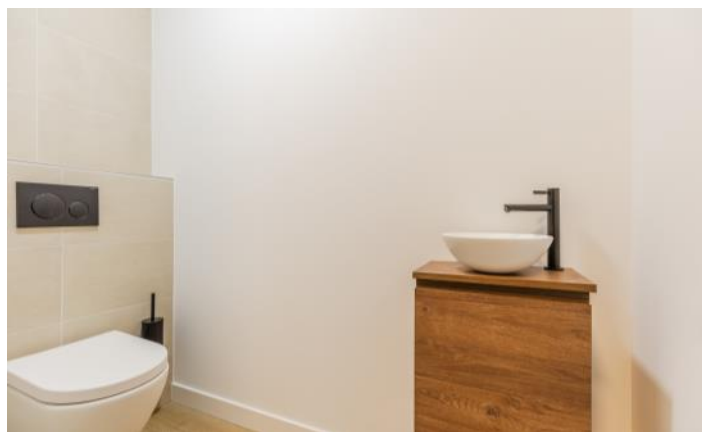
- * Possibility to moor a boat directly behind the house
- * Public transport within 50 meters
- * A9 and A10 highways reachable within 5 minutes
- * Primary school, daycare, and playground within walking distance
- * Daily shopping facilities within 2 minutes by bike
- * Gelderlandplein and Stadshart Amstelveen within 7 minutes by bike

DETAILS

- * Freehold property (no ground lease)
- * Living area approx. 138 m²
- * Built in 2002
- * Fully renovated in 2026 – first occupant after renovation
- * High-quality PVC flooring throughout

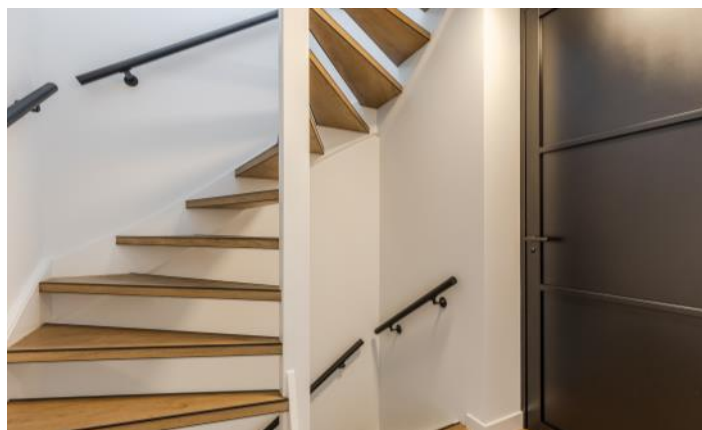






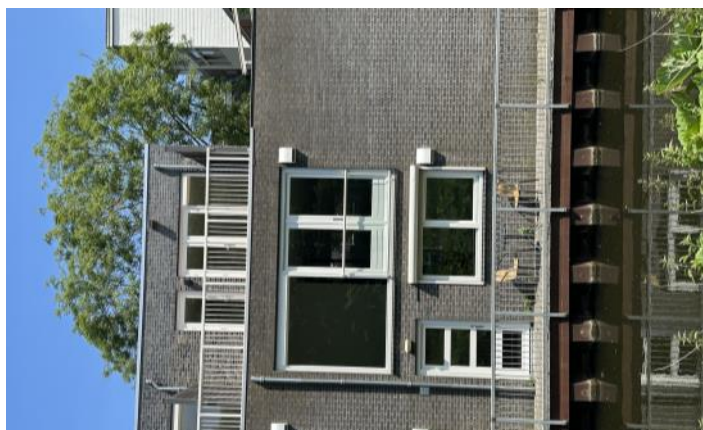




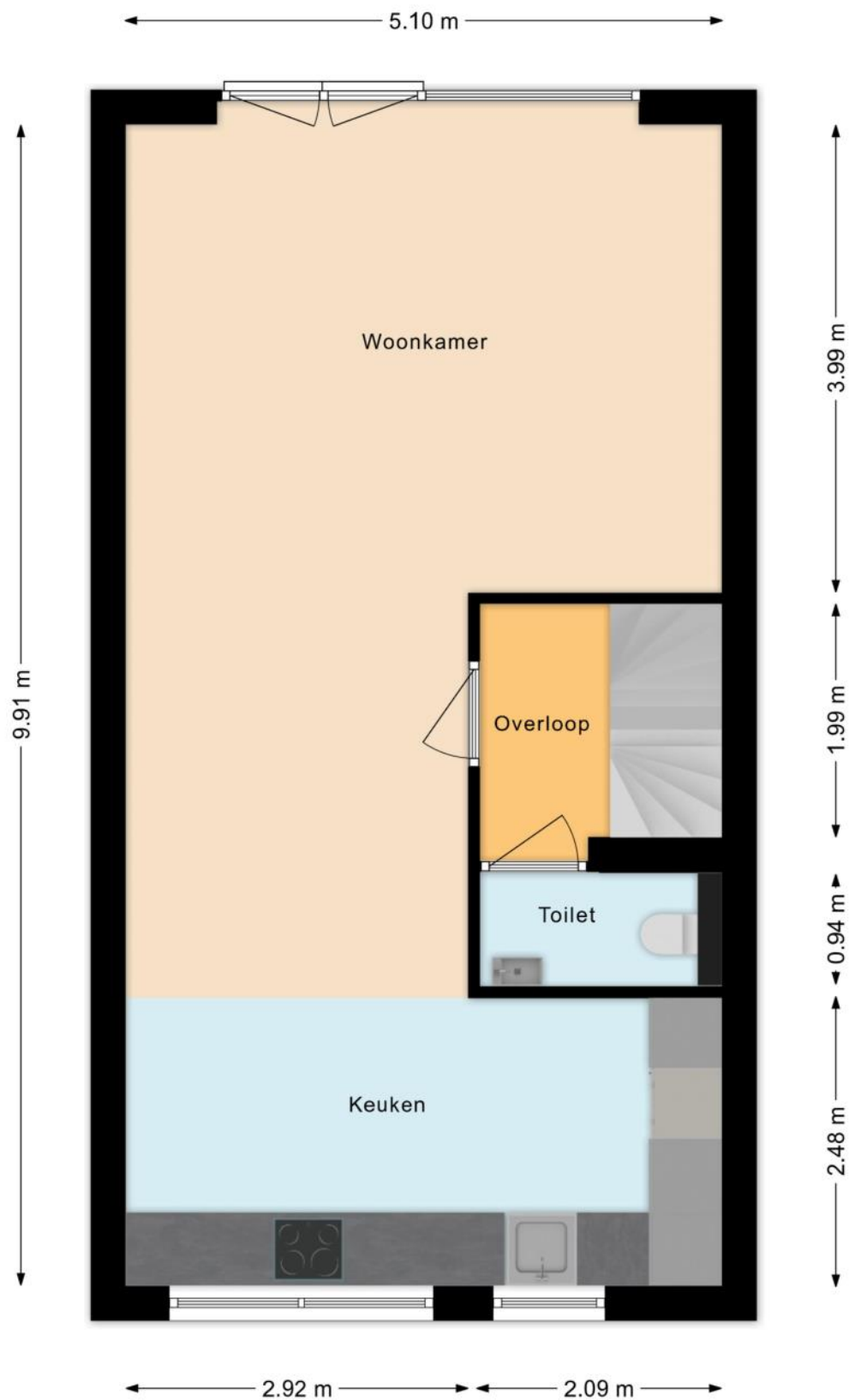




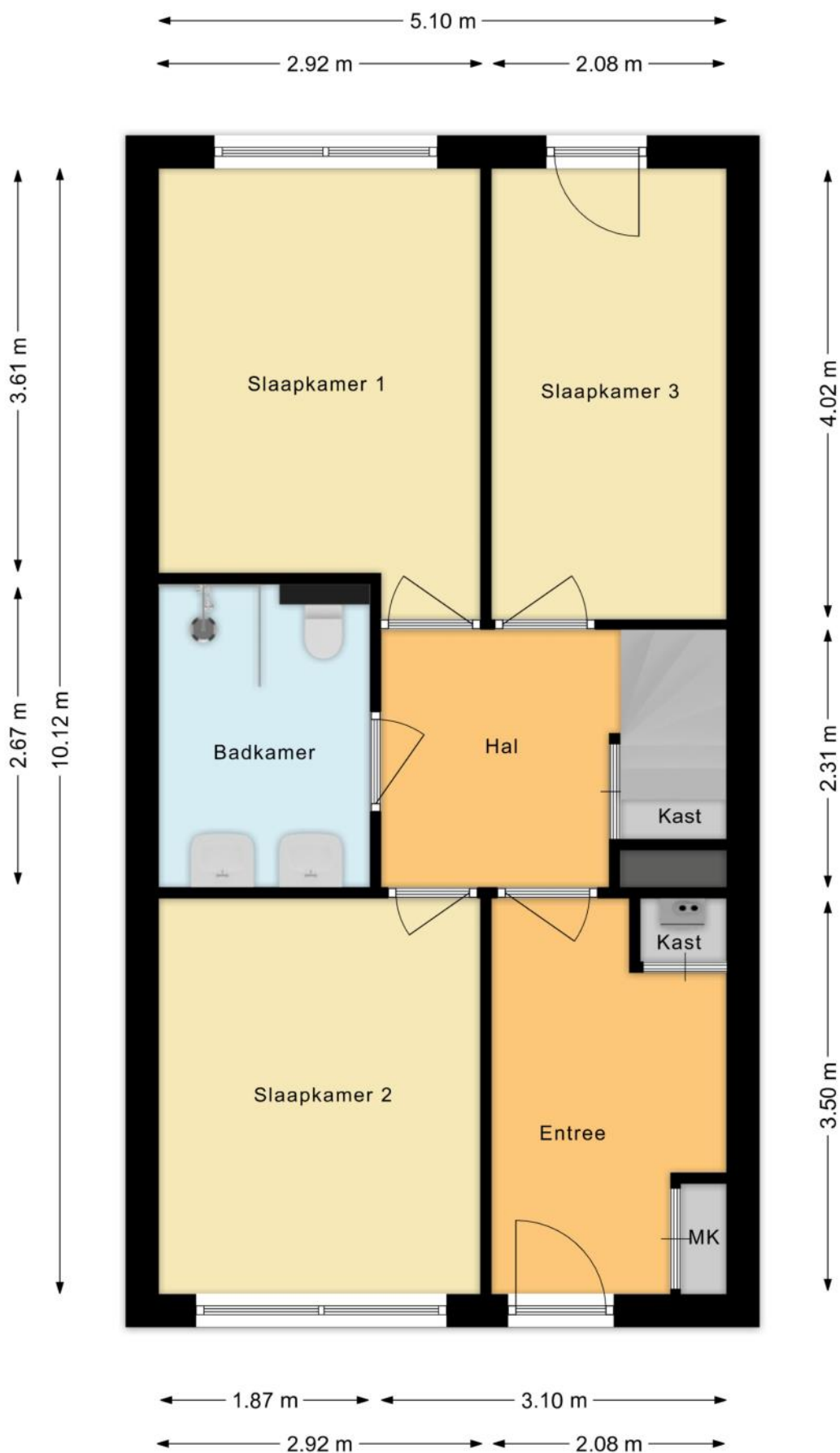




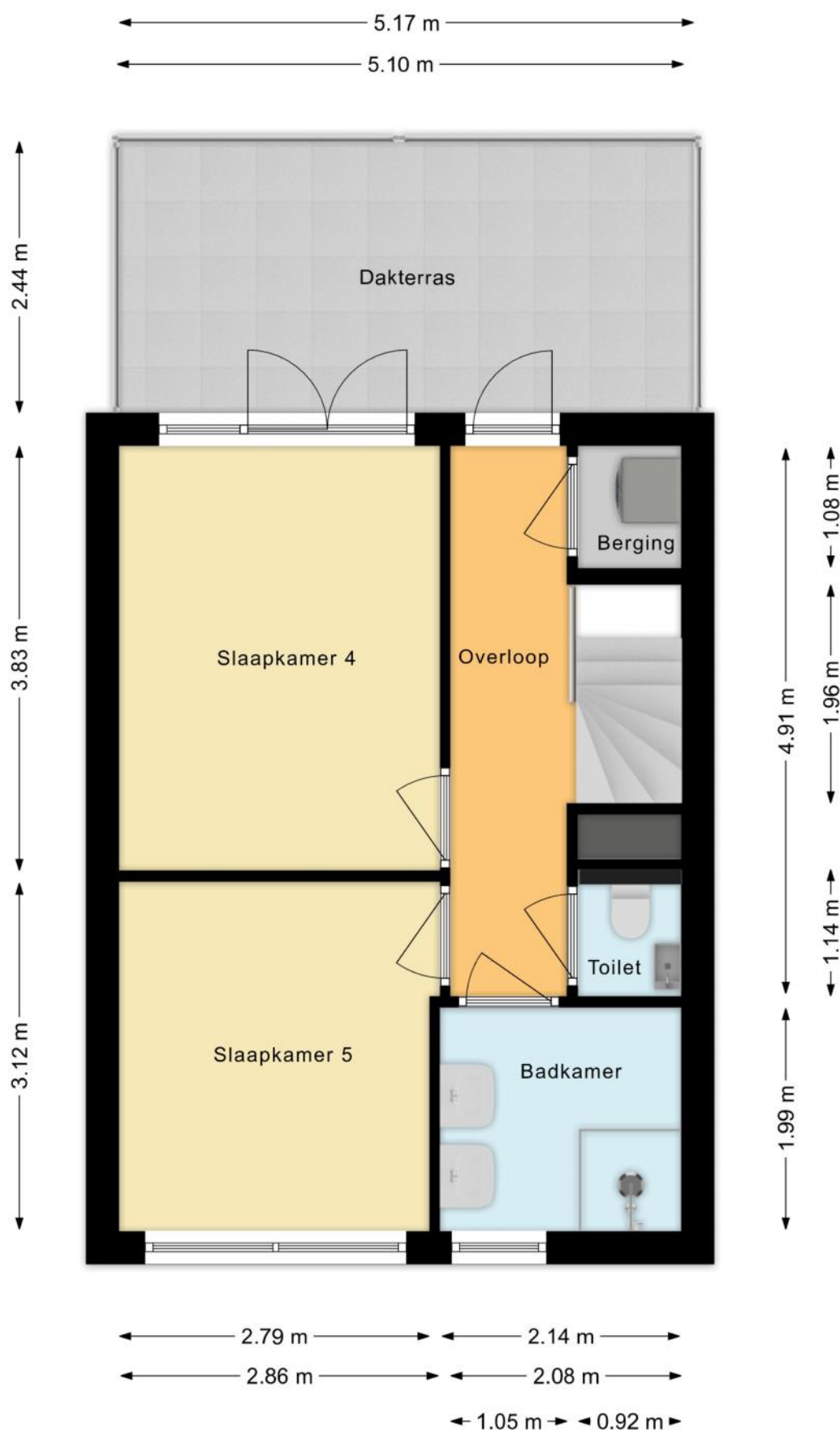
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Beneden- en bovenwoning,
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	457 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	138 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Toilet, 2 wastafelmeubels, 2 inloopdouches
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg, Aan rustige weg
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 122 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam AK 5117 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> In de koopovereenkomst wordt een niet zelfbewoningsclausule opgenomen, omdat de verkoper er zelf niet heeft gewoond.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.