



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ



## Duin en Kruidberg 3 Amstelveen

Vraagprijs € 795.000,- kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E [info@geijselmakelaardij.nl](mailto:info@geijselmakelaardij.nl)

W [geijselmakelaardij.nl](http://geijselmakelaardij.nl)



GEIJSEL  
MAKELAARDIJ



## Duin en Kruidberg 3 Amstelveen

Een royale gezinswoning met veel ruimte, een nette afwerking, een zonnige tuin op het zuidwesten en een fraai vrij uitzicht over water en groen. Aan de buitenzijde oogt deze woning bescheiden, maar eenmaal binnen wordt u direct verrast door de riante ruimte. De woning is breder en dieper dan de meeste vergelijkbare huizen en beschikt over een fraaie uitbouw, waardoor een zeer comfortabele leefomgeving is ontstaan. De woning is gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van een speeltuin, speelweide en een recent aangelegd skatepark.

Woonoppervlakte 151 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte 160 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar 1993  
Oplevering in overleg

### Indeling

#### Begane grond

Via de voortuin komt men aan bij de entree van de woning. De hal is praktisch ingericht met een meterkast, toilet met fontein en een garderobe die slim is weggewerkt in een schuifkastenwand. Vanuit de hal heeft u toegang tot de uitgebouwde, tuingerichte woonkamer: een heerlijke leefruimte met volop licht en ruimte. De openslaande deuren bieden toegang tot de diepe achtertuin op het zuidwesten; ideaal voor zon in de middag en avond.

Tussen de woonkamer en de keuken bevindt zich een fijne, centrale plek voor een eettafel. Deze eethoek vormt het hart van de begane grond. De semi-open keuken aan de voorzijde is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, vaatwasser, spoelbak en 6-pits solitaire oven met afzuigkap. Een tweede hal met trappartij naar de verdiepingen heeft een handige inbouwkast voor extra bergruimte.

#### Eerste verdieping

De ruime overloop leidt naar drie royale slaapkamers. De masterbedroom aan de voorzijde beschikt over een schuifwand naar de riante inloopkast. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn beide van goed formaat en daardoor flexibel in te richten. Centraal op de verdieping ligt de luxe badkamer, uitgevoerd met een ligbad, een separate douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet.



# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### **Tweede verdieping**

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (eveneens ideaal als werkkamers) beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en veel daglicht. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt aan weerszijden over praktische kastenwanden. Achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig, evenals de opstelling van de cv-installatie en de mechanische ventilatie. Vanuit beide slaapkamers is de tweede badkamer bereikbaar. Deze is functioneel ingericht met een douche, een wastafel en aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Daarnaast beschikt de woning over een vliering, ideaal voor extra opslag.

### **Tuin**

De diepe achtertuin ligt op het zuidwesten en geniet daardoor van volop zon in de middag en avond. De tuin is fraai ingericht met verzorgde borders en nette bestrating. Achterin staat een praktische schuur met elektra, ideaal voor tuinspullen, fietsen of andere opslag. Via een pad aan de achterzijde is er een handige achterom naar de openbare weg.

### **Bijzonderheden**

Fraaie, open ligging met vrij uitzicht over water en groen

Zeer tuingerichte woonkamer met openslaande deuren

Vijf ruime slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen

Veel opbergruimte

Gratis parkeren voor de deur

Energielabel B

CV-installatie: Remeha CW4 (2021)

Kunststof kozijnen met HR++ glas

Zonnescherm op de begane grond en zonnescreefs op de tweede verdieping

### **Locatie**

De woning ligt in het geliefde Westwijk, een rustige, groene en kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Voor de deur een brede groenstrook direct grenzend aan sierwater en direct om de hoek een parkje met een vernieuwd skatepark en pierenbad voor de kleinsten. Het nabijgelegen natuurgebied De Poel en het Amsterdamse Bos bieden volop recreatiemogelijkheden en zijn op loopafstand bereikbaar. Het recent gerenoveerde winkelcentrum Westwijk ligt op loopafstand, en binnen tien minuten bereikt u het Stadshart Amstelveen met winkels, restaurants, het Cobramuseum en de Stadsschouwburg. Met de A9 en A10 op korte afstand en een uitstekende tram- en busverbindingen (tram 25, bus 346/347) is de woning ideaal gelegen ten opzichte van Amsterdam, Schiphol en Hoofddorp. Ook het nabijgelegen natuurgebied De Poel en het Amsterdamse Bos bieden volop recreatiemogelijkheden. Voor de deur is bovendien voldoende gratis parkeergelegenheid.

**Vraagprijs € 795.000,- kosten koper**



## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1993

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	484 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	151 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	46 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand steen
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

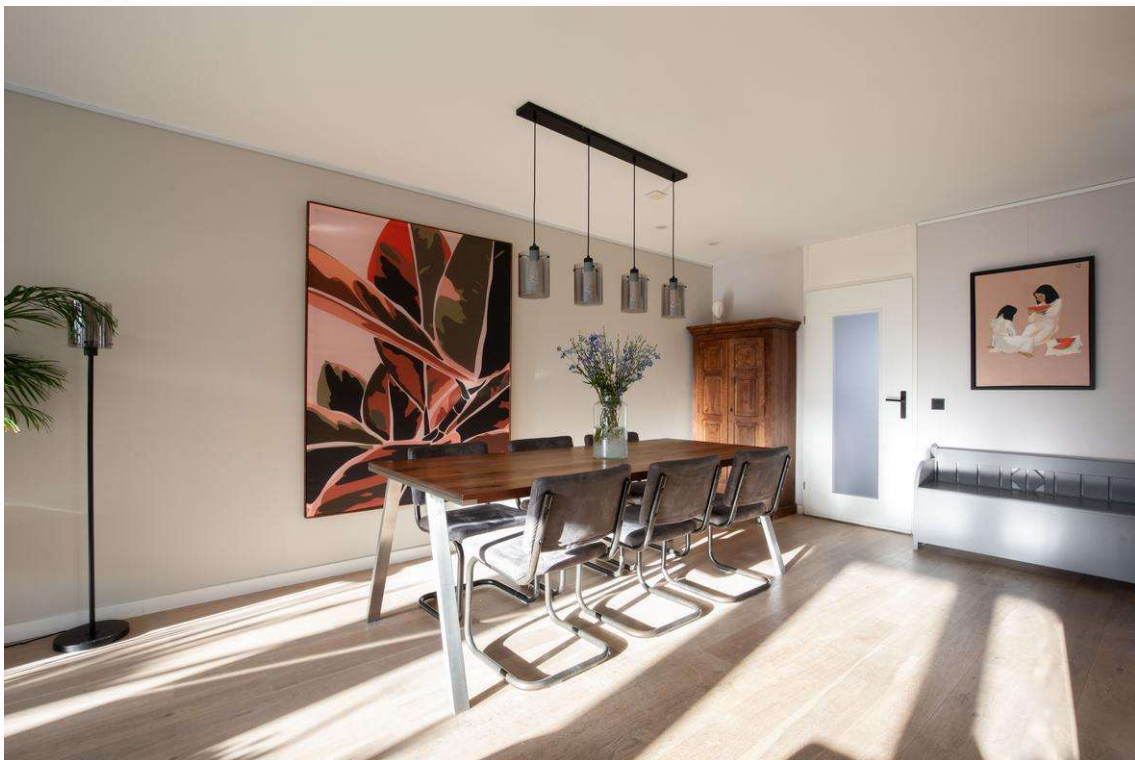
Energie	
<b>Energielabel</b>	B
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Remeha Avanta Ace 28c CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2021, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	950
<b>Tuin breedte (cm)</b>	600
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Zuid-West
<b>Kwaliteit</b>	Normaal



# GEIJSEL

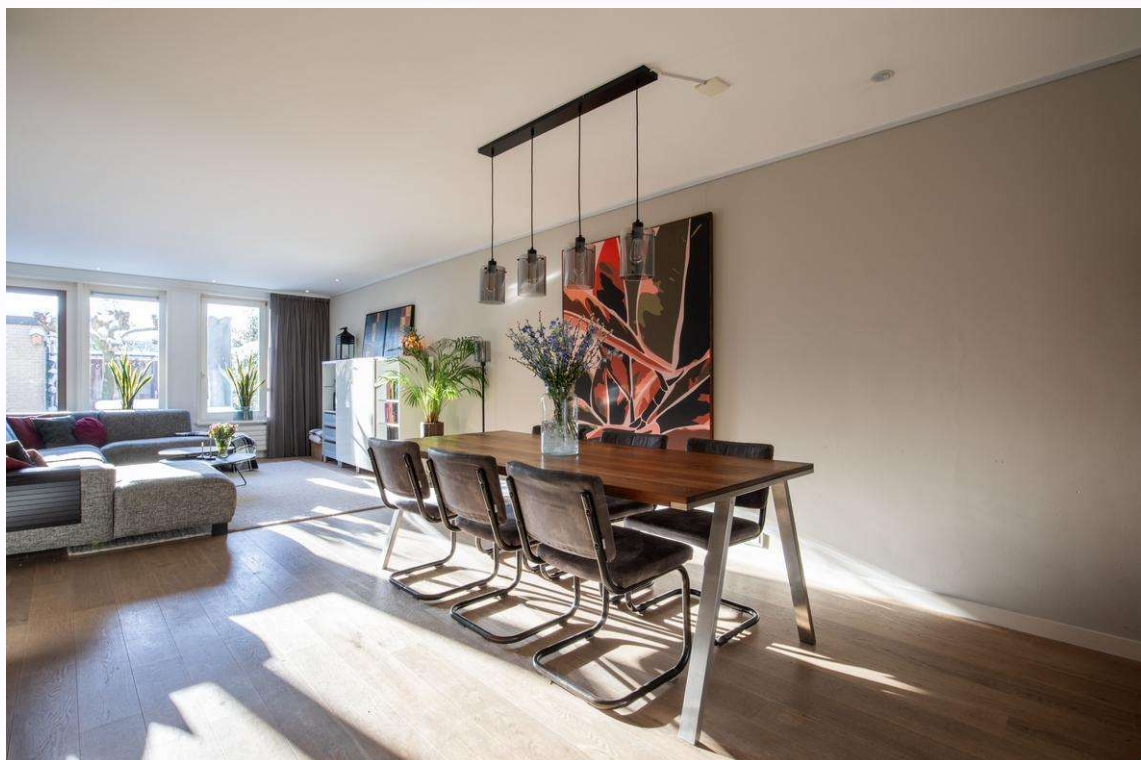
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

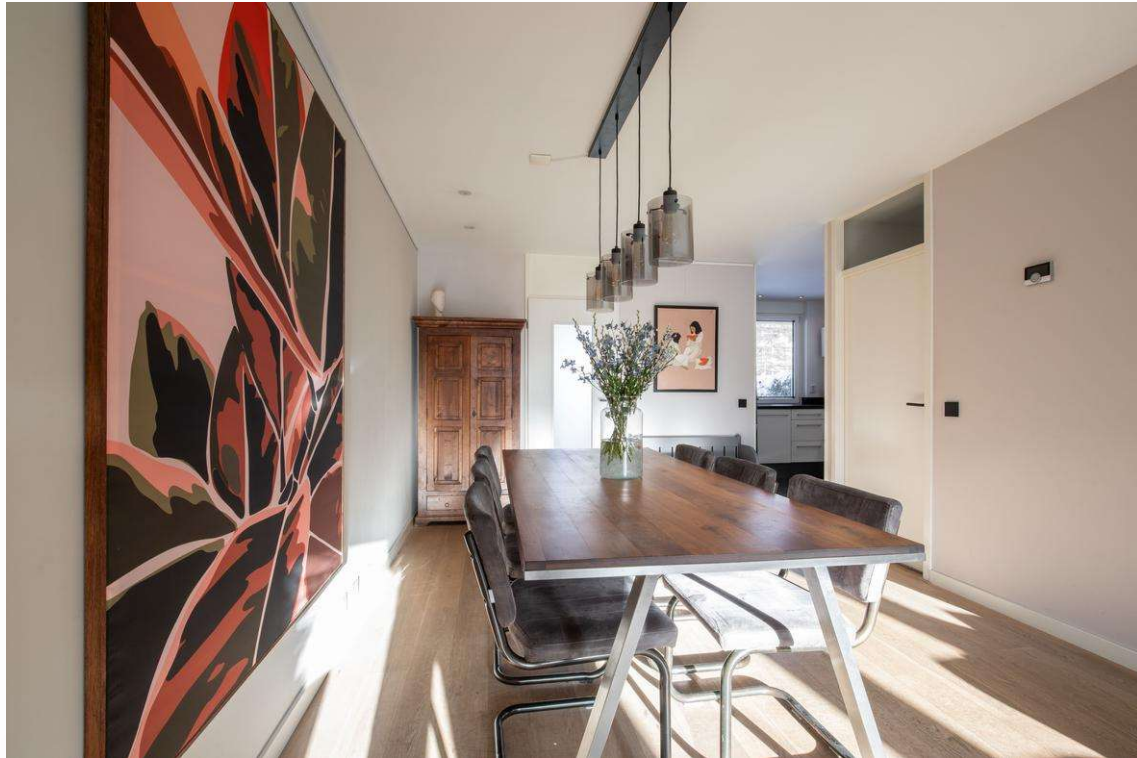
MAKELAARDIJ

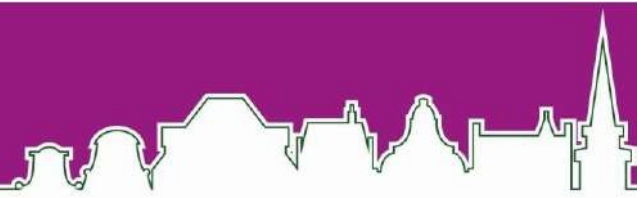




# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

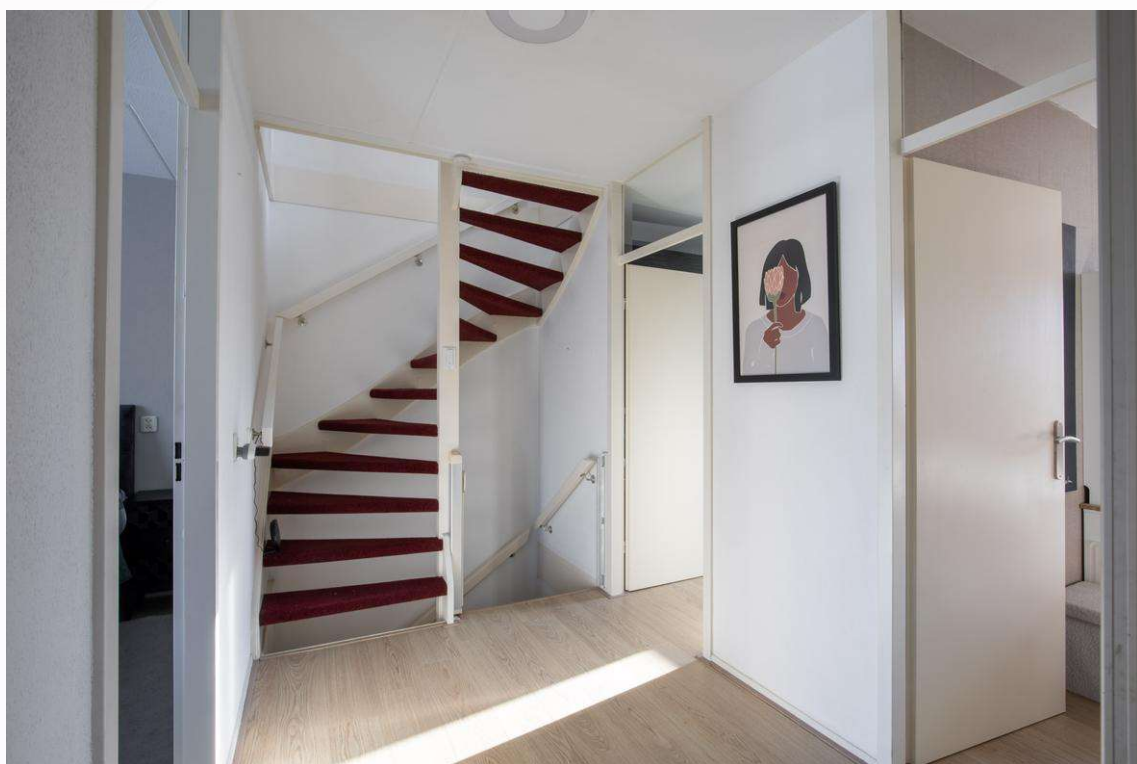
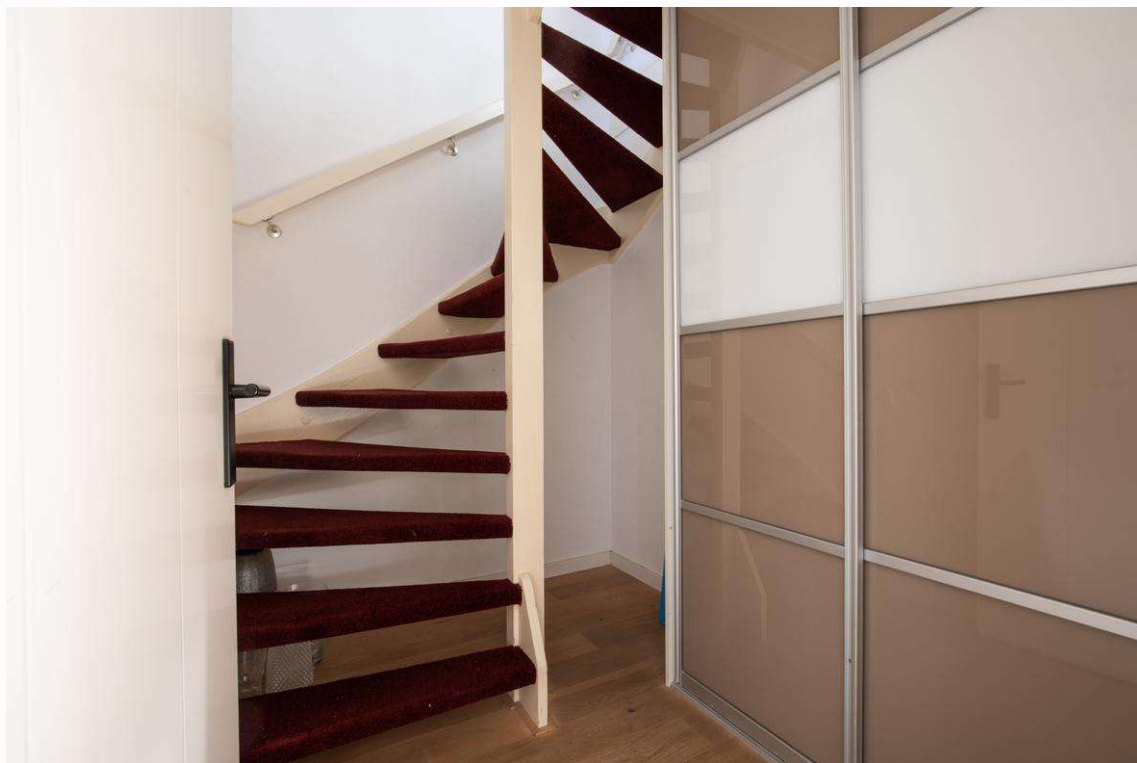
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

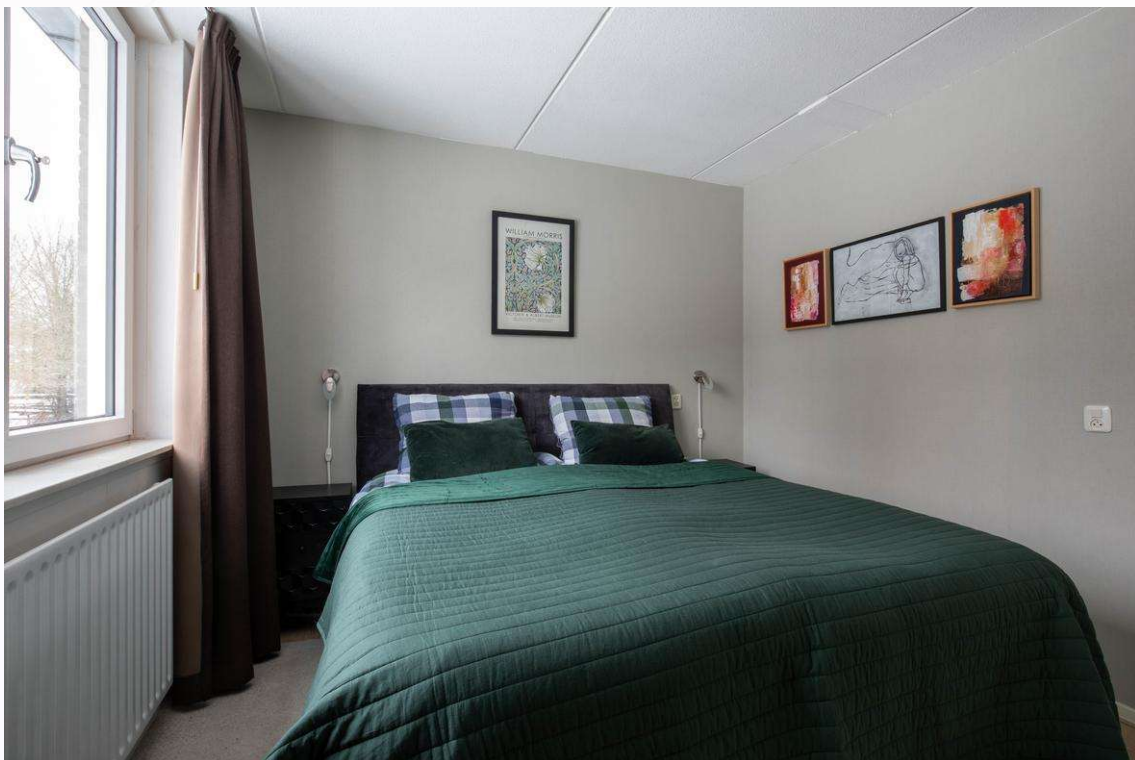
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

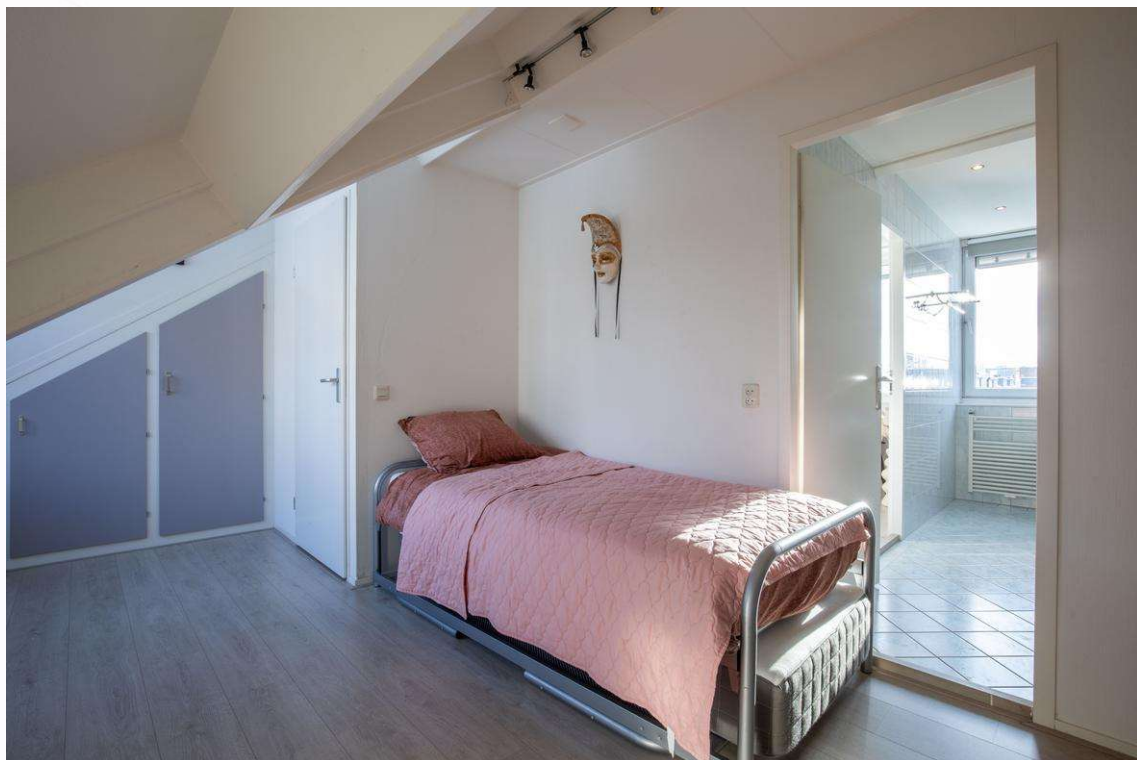
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

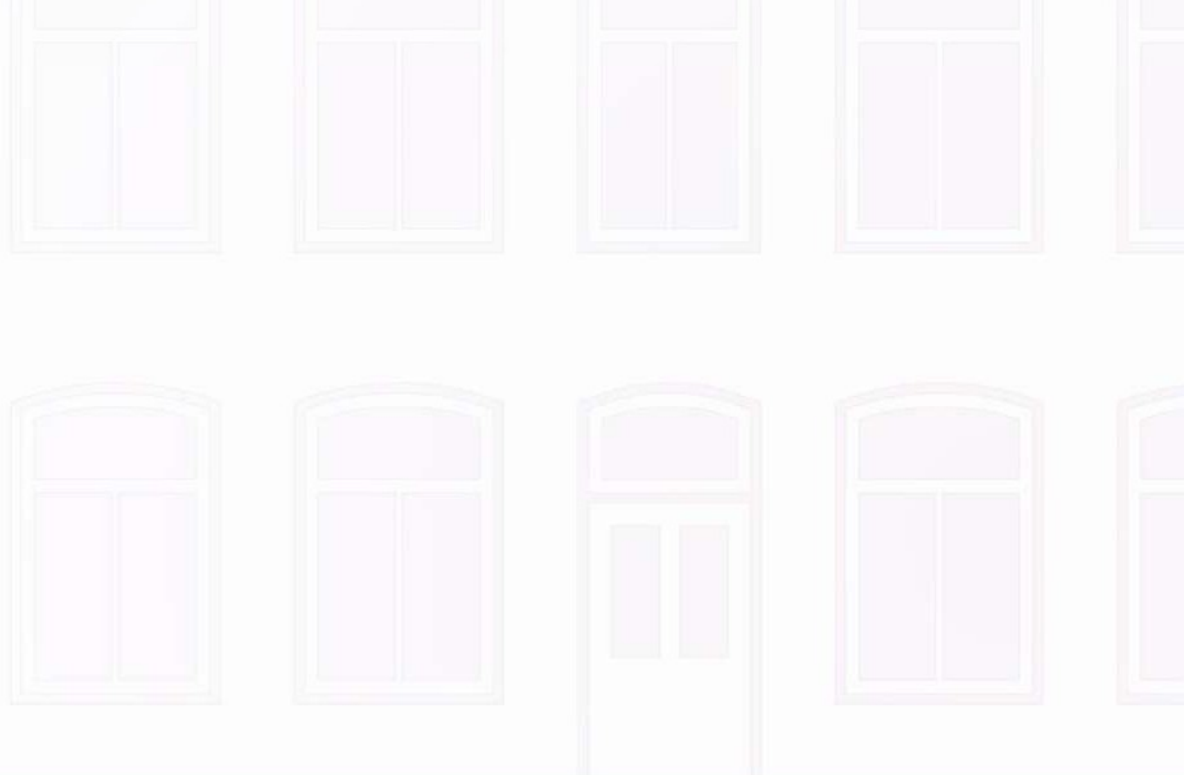
MAKELAARDIJ





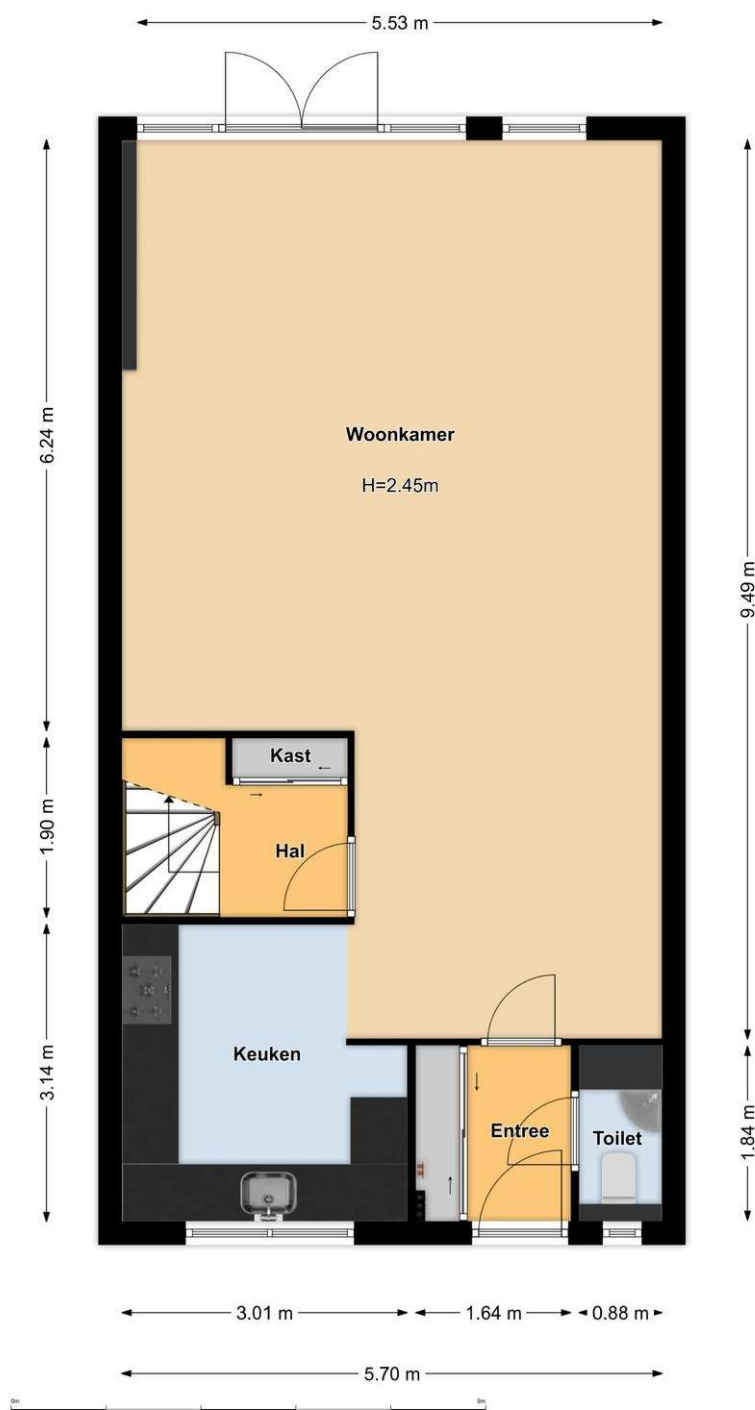
# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





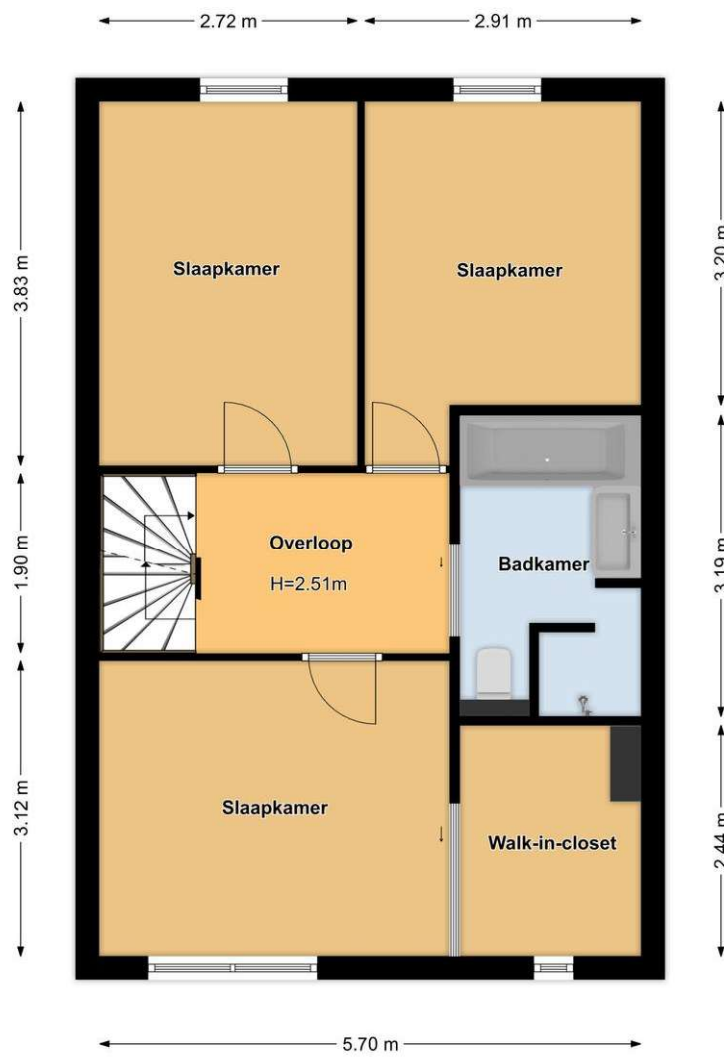
## Plattegrond





GEIJSEL  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond

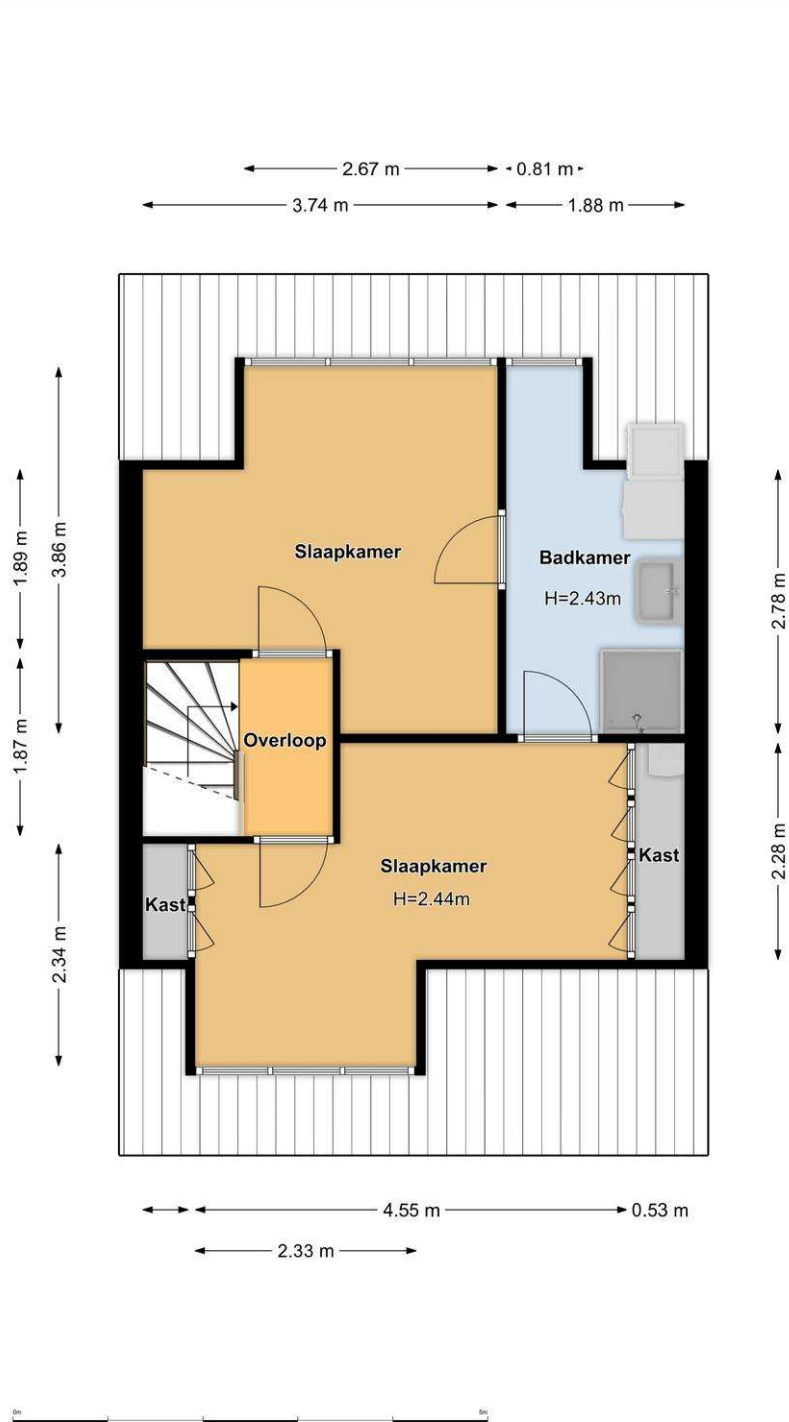




# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

## Plattegrond

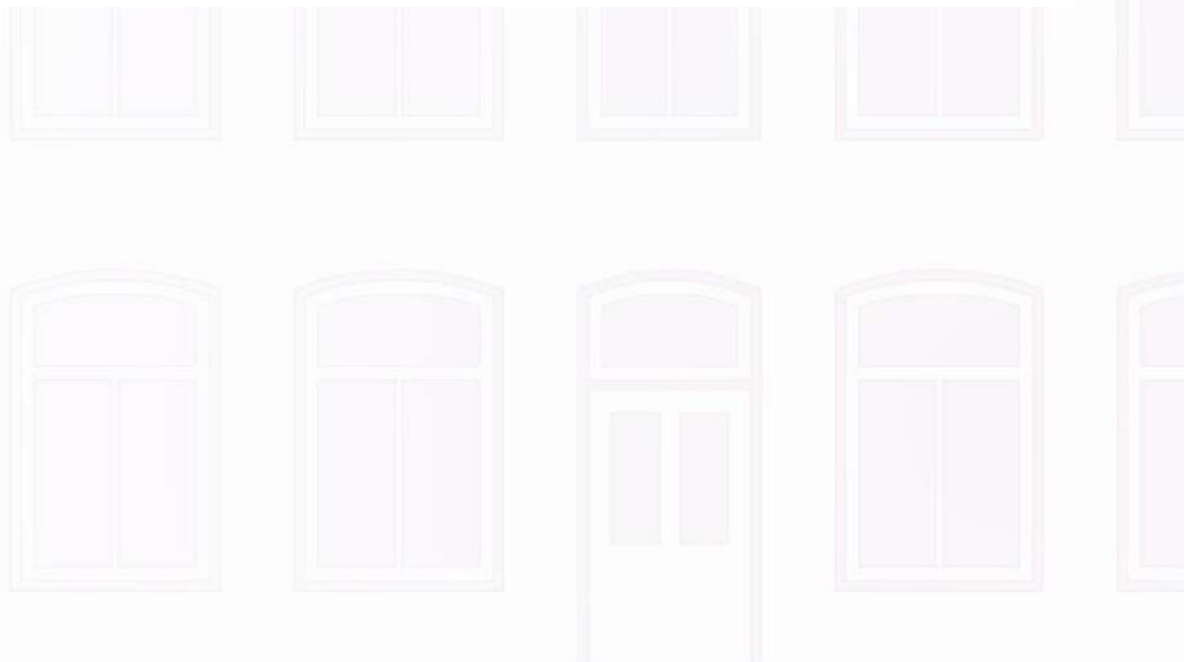




# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

## Plattegrond

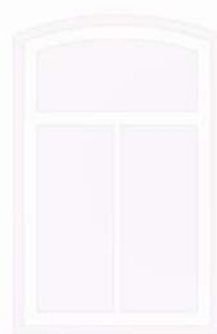
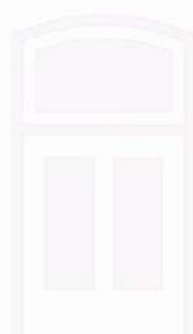
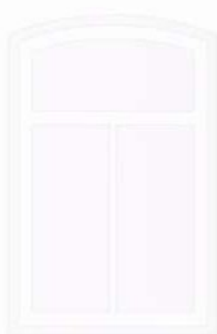
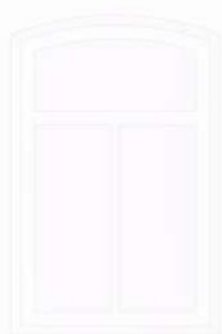
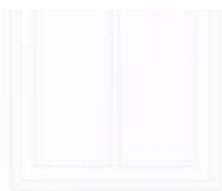




# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

## Plattegrond

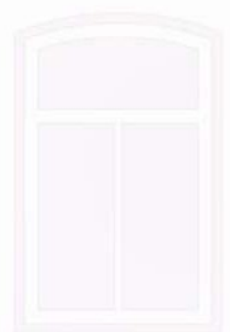
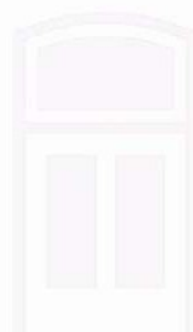
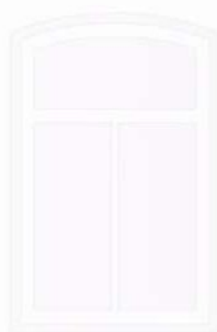
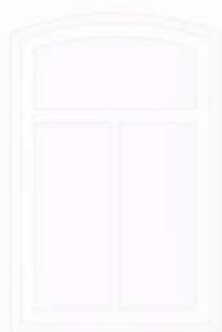
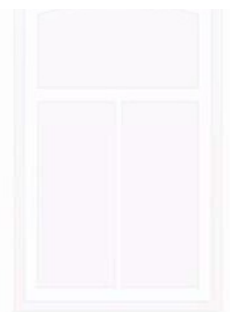
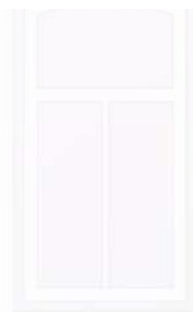
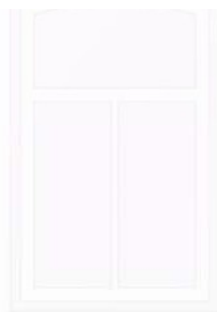
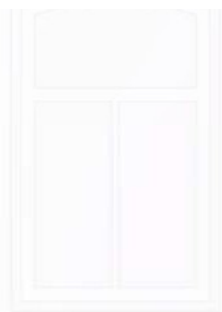
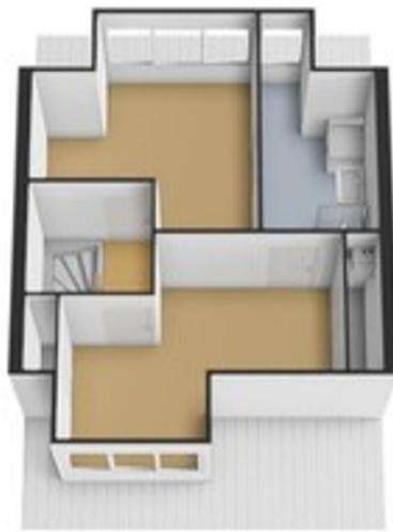




# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

## Plattegrond





# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Kadaster



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Amstelveen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5023	
	Bebouwing		
<small>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

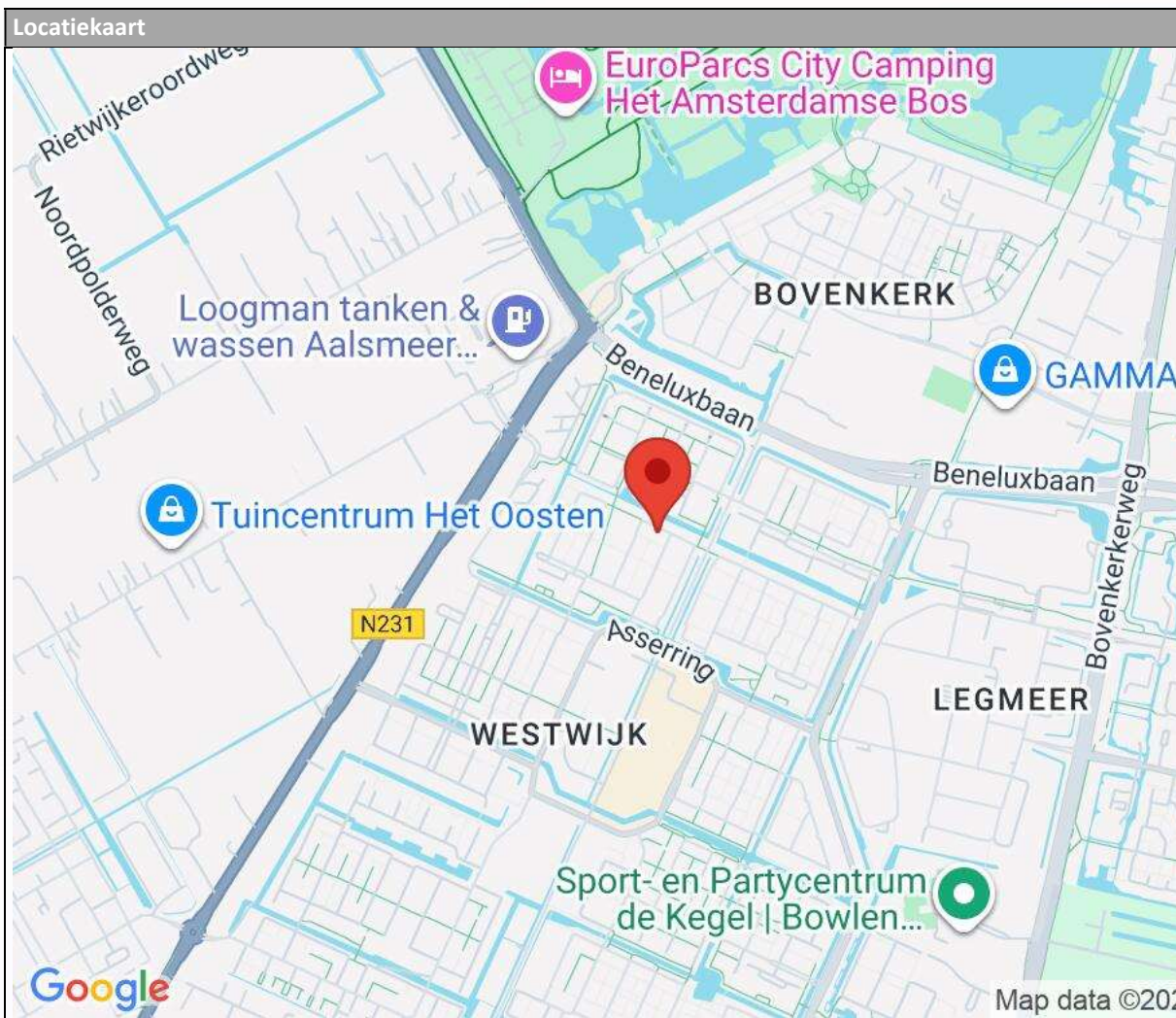


# GEIJSEL

## MAKELAARDIJ

### Locatie

Adres gegevens	
Adres	Duin en Kruidberg 3
Postcode / plaats	1187 JJ Amstelveen
Provincie	Noord-Holland





## Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. 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.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. 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. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.