



RAMBALDOLAAN 5  
1185 JE  
AMSTELVEEN

**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)

# Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	150 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	141 m <sup>2</sup>
Inhoud	573 m <sup>3</sup>
tuin	71 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	1939
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



# Beschrijving / Description

Heerlijk familiehuis op een fantastische locatie in Amstelveen!

Aan een rustige, groene laan in het geliefde Keizer Karelpark, Kastanjebuurt, ligt deze uitstekend ingedeelde familiewoning van circa 148 m<sup>2</sup>. Met vijf slaapkamers, een zonnige voor- en achtertuin en alle voorzieningen van Amstelveen op korte afstand biedt deze woning een ideale combinatie van ruimte, comfort en bereikbaarheid.

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in het gewilde Keizer Karelpark - ook wel de vliegeniersbuurt vanwege de KLM - een groene en centraal gelegen woonwijk in Amstelveen. De buurt kenmerkt zich door brede lanen, veel openbaar groen en een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Op korte afstand bevinden zich het Stadshart Amstelveen en het sfeervolle Oude Dorp. Hier vindt je een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca, culturele voorzieningen en recreatiemogelijkheden. Voor ontspanning en sport liggen onder andere het Amsterdamse Bos, de Amstelveense Poel en het Broersepark in de directe omgeving.

Ook op het gebied van onderwijs en sport is de locatie uitstekend. Diverse basis- en middelbare scholen, internationale scholen en sportverenigingen zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

De bereikbaarheid is goed. Via de nabijgelegen A9 zijn de A2, A4 en A10 snel te bereiken. Daarnaast zorgen de tramverbinding naar Station Amsterdam Zuid en diverse buslijnen voor een goede aansluiting op Amsterdam, Schiphol en de regio.

Een rustige woonomgeving met veel groen, terwijl zowel de voorzieningen van Amstelveen als de dynamiek van Amsterdam dichtbij zijn.

## INDELING (zie plattegronden)

Begane grond;

Via de voortuin kom je bij de eigen entree. Hal met toilet, trapopgang en praktische bergruimte en toegang tot de woonkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken met voldoende werk- en kastruimte, dankzij de diverse lades en kasten en het kookeiland. Tevens is de keuken voorzien van divers apparatuur, te weten; een 5-inductieplaat, grote afzuigkap, stoomoven, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Aan de keuken zit direct de eetkamer, via openslaande deuren geeft deze toegang tot de zonnige achtertuin met vrijstaande berging en achterom.

Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt de woning over een tuin, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.

Middels en-suite deuren is vanuit de eetkamer, de woonkamer te betreden. Dankzij de grote raampartijen aan beide zijden is de woning opvallend licht.

# Beschrijving / Description

Eerste verdieping;

Overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer over de volledige breedte van de woning. Aan de achterzijde bevinden zich een tweede slaapkamer en een separate werk-/studeerkamer, die desgewenst ook uitstekend als kinderkamer of logeerkamer kan worden gebruikt.

Centraal op de verdieping ligt de ruime badkamer, voorzien van ligbad, wastafelmeubel en douche.

Daarnaast is er een apart toilet op de overloop.

Tweede verdieping;

Volwaardige tweede woonlaag met twee goed bemeten slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel.

Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens zijn er diverse praktische bergruimten en vaste kasten aanwezig onder de schuine kap.

Kortom: een royaal familiehuus van circa 148 m<sup>2</sup> woonoppervlak met maar liefst vijf slaapkamers, twee tuinen en een praktische indeling verdeeld over drie woonlagen.

## BIJZONDERHEDEN

- Royaal woonhuis;
- Vijf slaapkamers;
- Voor- én achtertuin;
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de eerste verdieping;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Energielabel A;
- Oplevering in overleg.

## EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

## DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A?

## KADASTRALE AANDUIDING

Het woonhuis met schuur, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Rambaldolaan 5 te 1185 JE Amstelveen, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie M, nummer 996, groot een are eenenveertig centiare;

## CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

# Beschrijving / Description

Wonderful Family Home in a Fantastic Location in Amstelveen!

Situated on a quiet, tree-lined avenue in the highly sought-after Keizer Karelpark (Kastanjebuurt) neighbourhood, this excellently laid-out family home of approximately 148 m<sup>2</sup> offers five bedrooms, sunny front and rear gardens, and all the amenities of Amstelveen within easy reach. The property combines generous living space, comfort, and excellent accessibility.

## LOCATION AND ACCESSIBILITY

The property is located in the popular Keizer Karelpark neighbourhood—also known locally as the "Pilots' Neighbourhood" due to its historic connection with KLM. This green, centrally located residential area is characterised by wide avenues, abundant greenery, and a pleasant living environment with all everyday amenities close at hand.

The vibrant Stadshart Amstelveen shopping centre and the charming Old Village (Oude Dorp) are just a short distance away, offering an extensive selection of shops, supermarkets, restaurants, cafés, cultural facilities, and recreational opportunities. For outdoor activities and relaxation, the Amsterdamse Bos, Amstelveense Poel, and Broersepark are all nearby.

The location is also excellent for families, with a wide range of primary and secondary schools, several international schools, and numerous sports clubs all within easy cycling distance.

Accessibility is excellent. The nearby A9 motorway provides quick connections to the A2, A4, and A10 motorways. In addition, tram services to Amsterdam Zuid Station and several bus routes offer convenient public transport connections to Amsterdam, Schiphol Airport, and the surrounding region.

A peaceful, green residential setting while enjoying easy access to both Amstelveen's amenities and the vibrant city of Amsterdam.

## LAYOUT (see floor plans)

### Ground Floor

The front garden leads to the private entrance. The entrance hall features a guest toilet, staircase to the upper floors, practical storage space, and access to the living room.

At the rear of the property is the spacious open-plan kitchen, offering ample worktop and storage space thanks to numerous drawers, cabinets, and a central kitchen island. The kitchen is fully equipped with high-quality built-in appliances, including: Five-zone induction hob, Large extractor hood, Steam oven, Conventional oven, Refrigerator Freezer and Dishwasher

Adjacent to the kitchen is the dining area, which opens through French doors onto the sunny rear garden with a detached storage shed and rear access.

The property benefits from both a front and rear garden, allowing you to enjoy either sun or shade throughout the day.

Elegant en-suite doors connect the dining room to the living room. Large windows at both the front and rear flood the home with natural light, creating a bright and welcoming living space.

# Beschrijving / Description

## First Floor

The landing provides access to all rooms. At the front of the house is a spacious bedroom spanning the full width of the property. At the rear are a second bedroom and a separate home office/study, which could equally serve as a child's bedroom or guest room.

The centrally located bathroom is fitted with a bathtub, walk-in shower, and vanity unit with washbasin. A separate toilet is also located on the landing.

## Second Floor

A full-sized second floor comprises two generously proportioned bedrooms, both featuring dormer windows. The landing provides connections for a washing machine and tumble dryer. There is also plenty of practical storage space and fitted cupboards beneath the sloping roof.

In summary, this spacious family home offers approximately 148 m<sup>2</sup> of living space, five bedrooms, front and rear gardens, and a practical layout spread across three floors.

## FEATURES

- Spacious family home
- Five bedrooms
- Front and rear gardens
- Underfloor heating on the ground floor and in the first-floor bathroom
- Measured in accordance with the BBMI measurement standard
- Energy label A
- Completion by mutual agreement

## OWNERSHIP

The property is situated on freehold land (full ownership).

## SUSTAINABILITY

The property has an Energy Label A.

Did you know that several mortgage providers offer interest rate discounts for homes with an Energy Label A?

## CADASTRAL INFORMATION

The residential property with detached storage shed, land, yard, and gardens, situated at Rambaldolaan 5, 1185 JE Amstelveen, registered in the cadastral records of the Municipality of Amstelveen, Section M, number 996, with a total area of 141 m<sup>2</sup>.

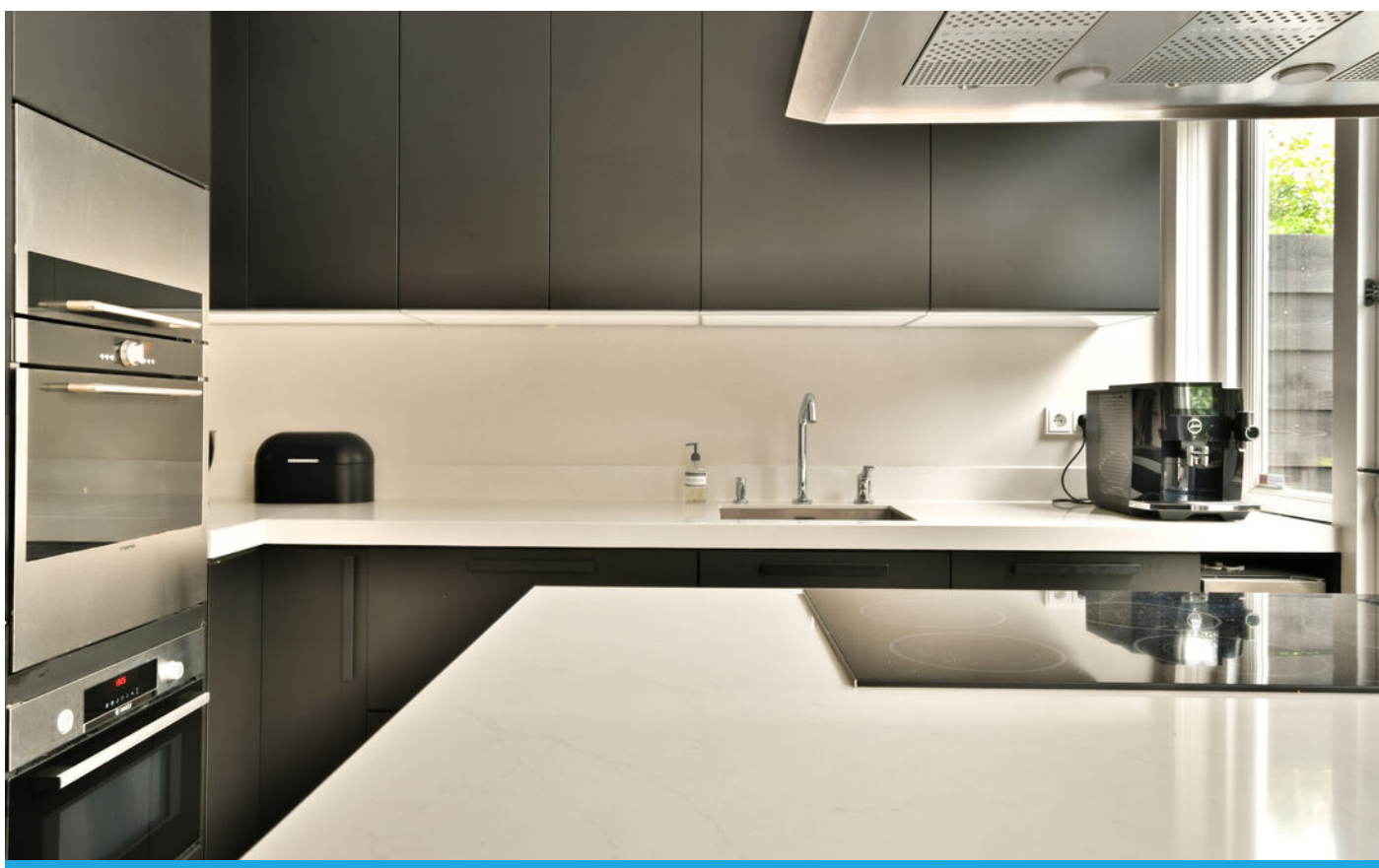
## CLAUSES

- Age clause applies.

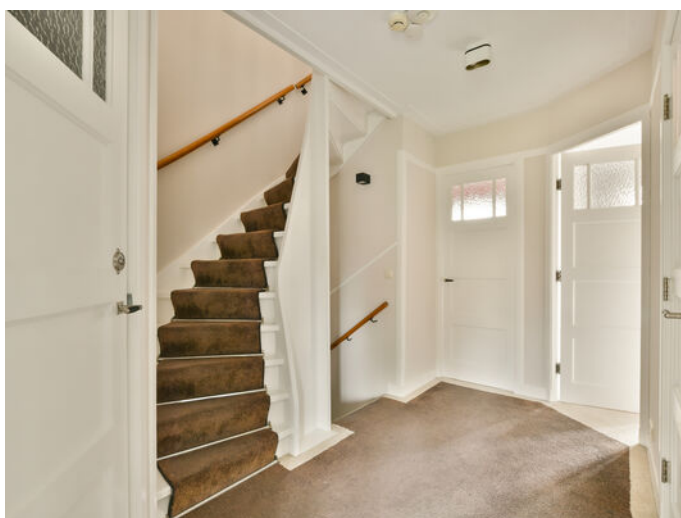
# Foto's / Photos







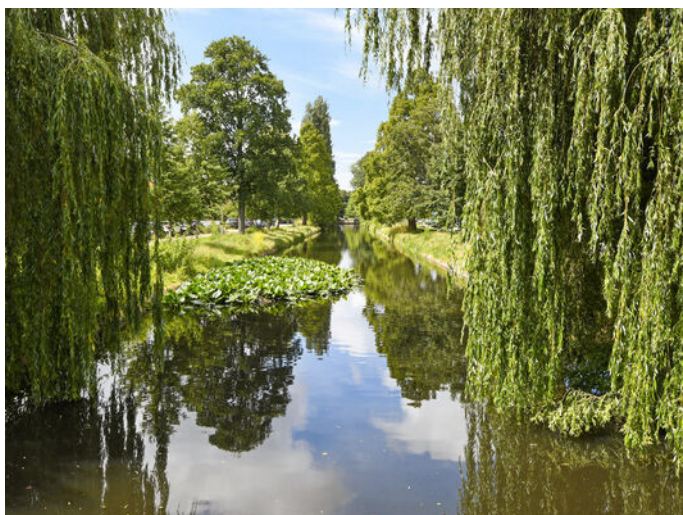












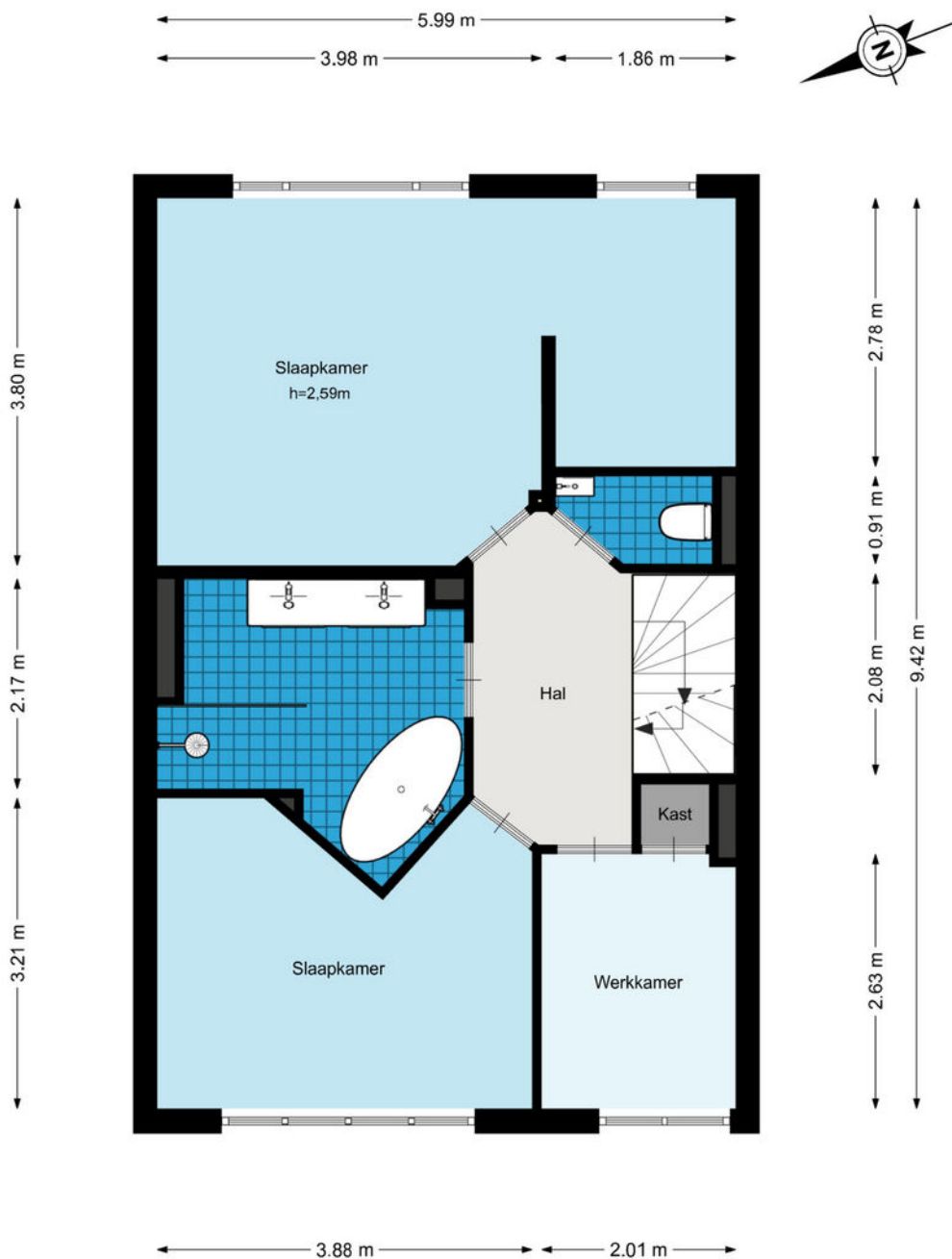
# Plattegrond / Floorplan

Rambaldolaan 5 - Amstelveen  
Begane grond



# Plattegrond / Floorplan

## Rambaldolaan 5 - Amstelveen Eerste verdieping



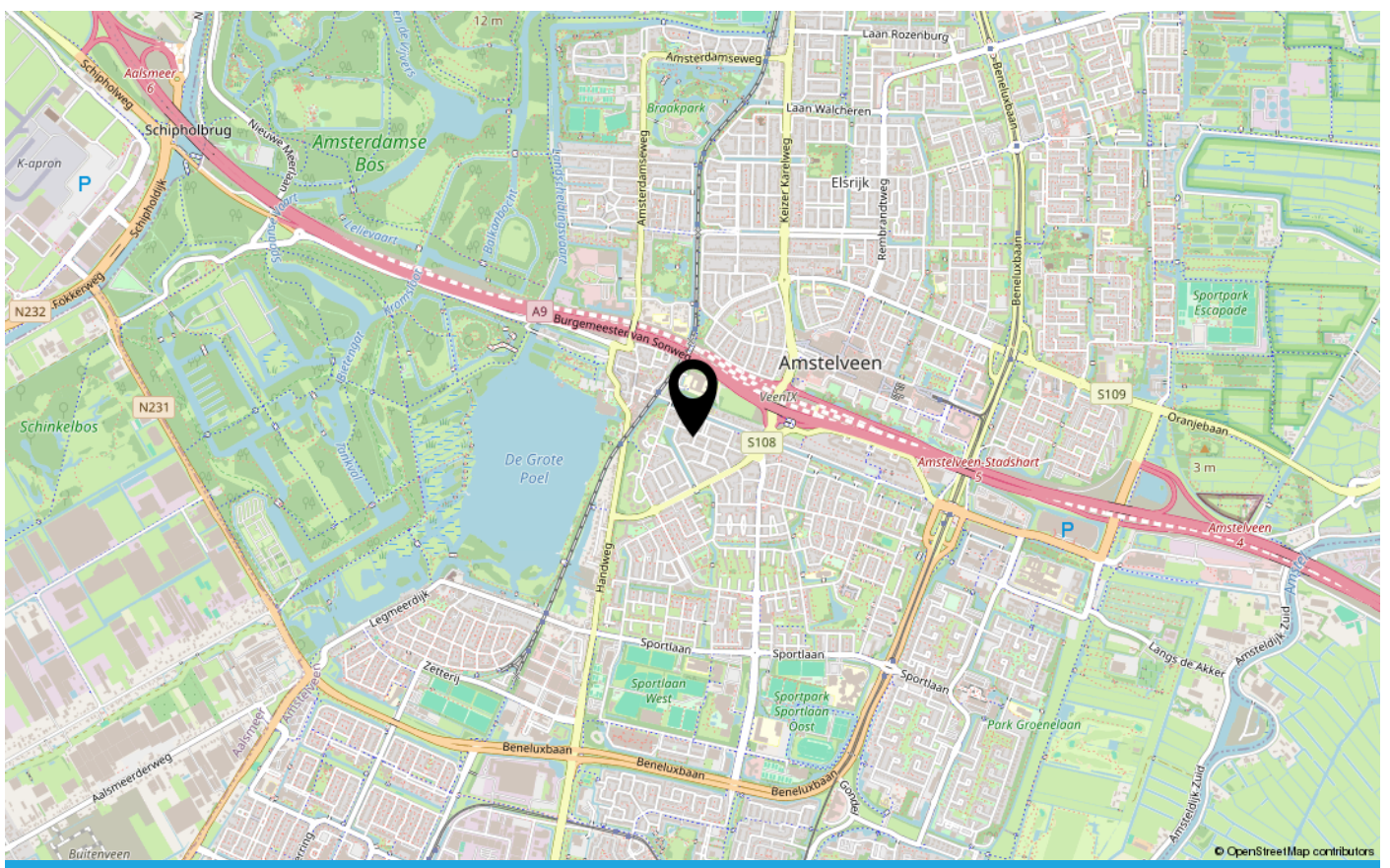
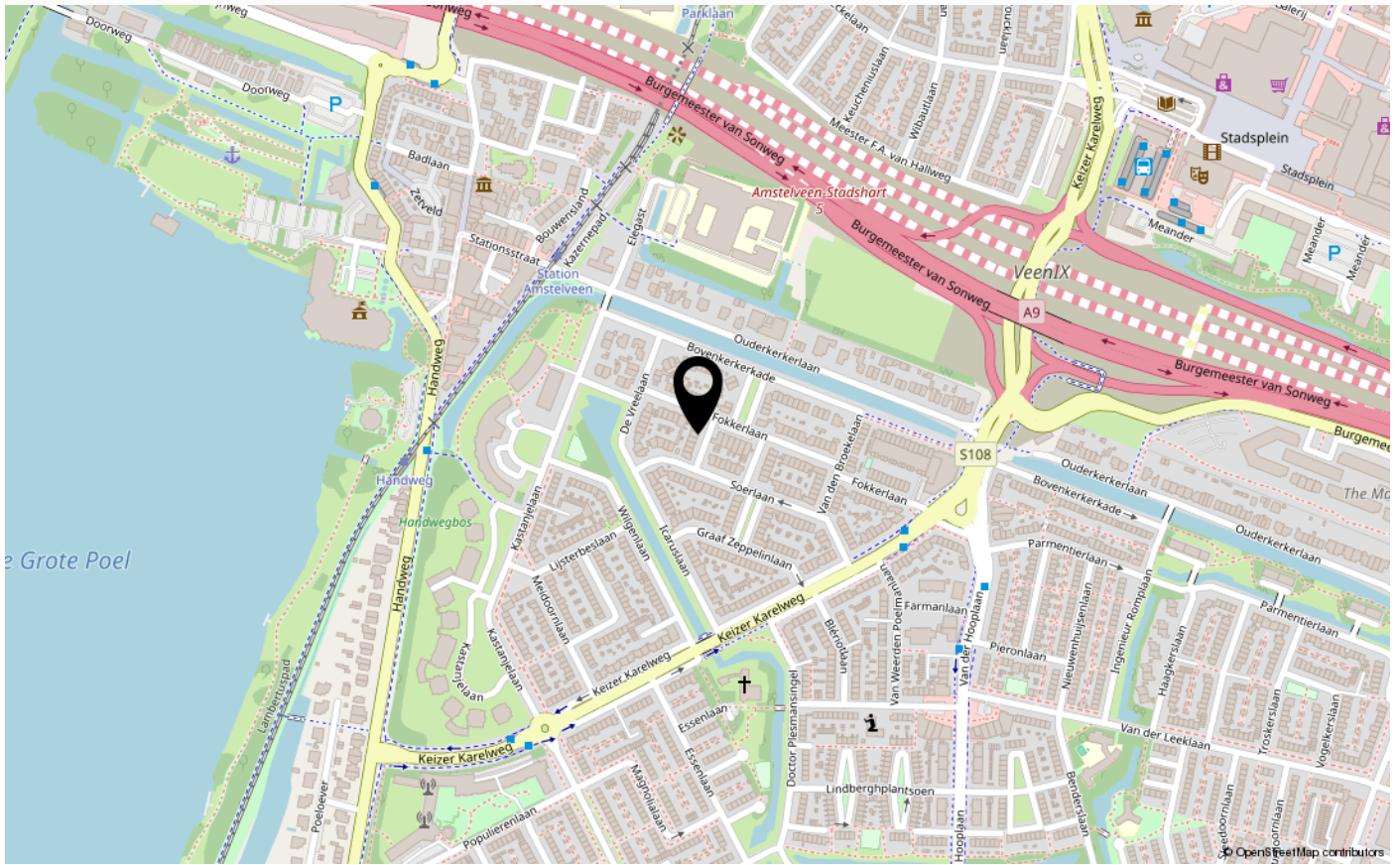
# Plattegrond / Floorplan

## Rambaldolaan 5 - Amstelveen Tweede verdieping





# Locatie / Location



# Statistieken / Statistics

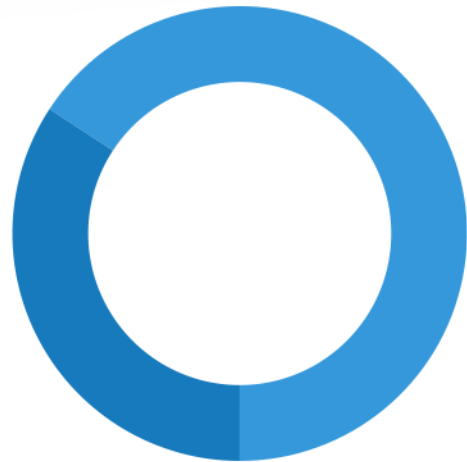
## Buurtinformatie - Amstelveen / Kastanjebuurt

Leeftijd



0 - 14: 19%    15 - 24: 11%    25 - 44: 18%  
45 - 64: 28%    65+: 24%

Koop / huur



Koop: 66%    Huur: 34%

Huishoudens



Eenpersoons: 33%    Zonder kinderen: 25%  
Met kinderen: 42%

 48%

 52%

 1,0 per huishouden

# Ons team / Our team



## Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur  
[sven@smitenheinen.nl](mailto:sven@smitenheinen.nl)

## Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[jeroen@smitenheinen.nl](mailto:jeroen@smitenheinen.nl)

## Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[justin@smitenheinen.nl](mailto:justin@smitenheinen.nl)

## Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar  
[sabrina@smitenheinen.nl](mailto:sabrina@smitenheinen.nl)

## Josien Duijzer

NVM Makelaar  
[josien@smitenheinen.nl](mailto:josien@smitenheinen.nl)

## Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst  
[lotte@smitenheinen.nl](mailto:lotte@smitenheinen.nl)

## Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur  
[inger@smitenheinen.nl](mailto:inger@smitenheinen.nl)

## George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[george@smitenheinen.nl](mailto:george@smitenheinen.nl)

## Marije Verbeek

NVM Makelaar  
[marije@smitenheinen.nl](mailto:marije@smitenheinen.nl)

## Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst  
[roos@smitenheinen.nl](mailto:roos@smitenheinen.nl)

## Andreas van Kooten

NVM makelaar  
[andreas@smitenheinen.nl](mailto:andreas@smitenheinen.nl)

## Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst  
[anna@smitenheinen.nl](mailto:anna@smitenheinen.nl)

# Extra informatie / Information

## ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

## Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen 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.

## NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

## 10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **4. Wanneer komt de koop tot stand?**

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

### **5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

### **6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

### **7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

#### 8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)