

Knoopkruid 46 Diemen

WELKOM THUIS!



Vraagprijs
€ 775.000 k.k.



Benieuwd
naar deze
woning?
**Kijk snel
verder!**

avtmakelaars.nl

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl

AVT | MAKELAARS
VAN HUIS UIT GEDREVEN

KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	123 m²
Perceeloppervlakte	154 m²
Inhoud	451 m³
Bouwjaar	1989
Tuinoppervlakte	83m2
Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

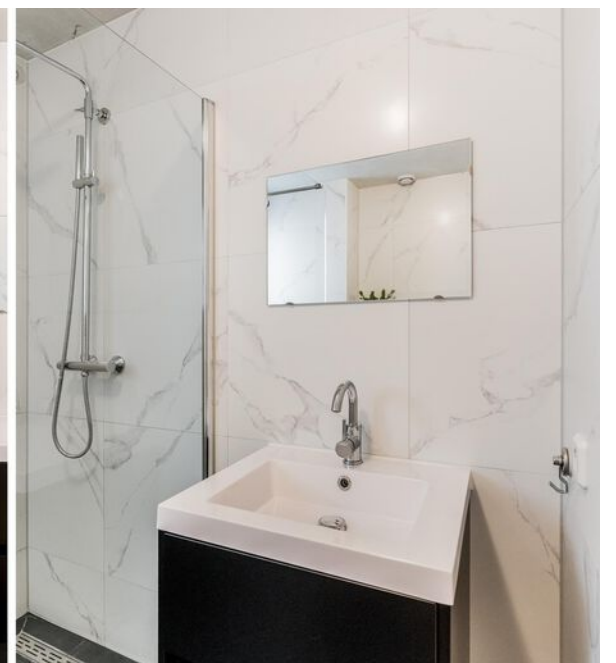
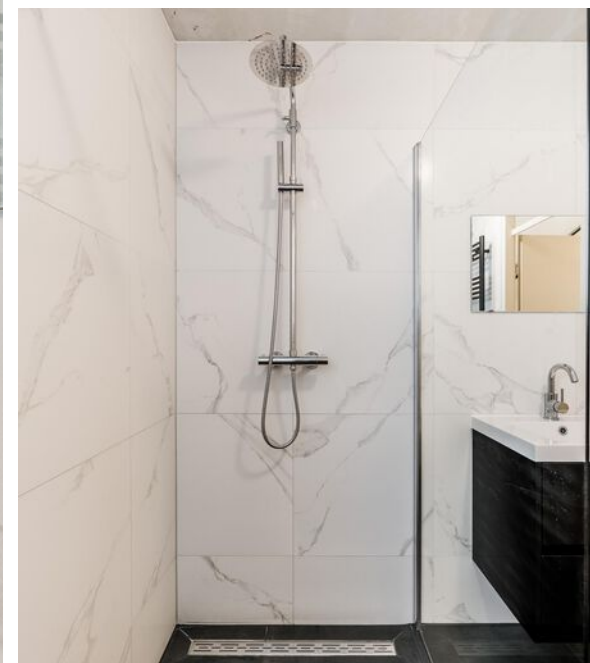
DE VERKOPER VERTELT











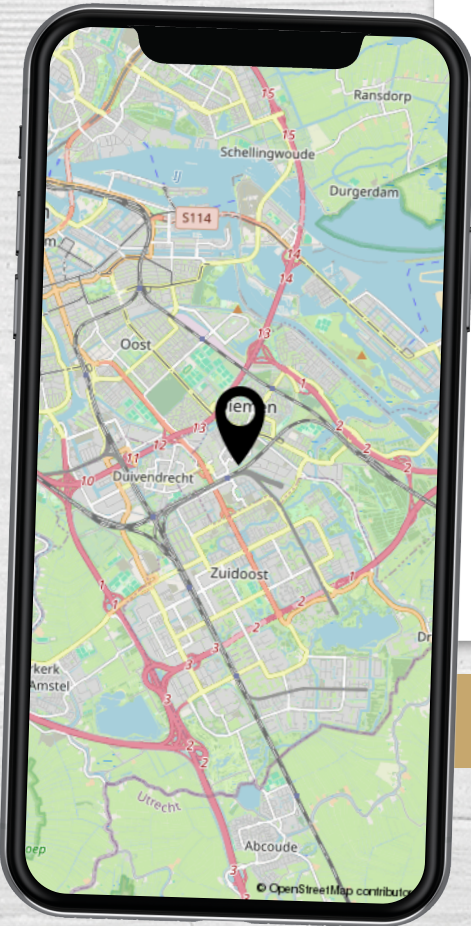




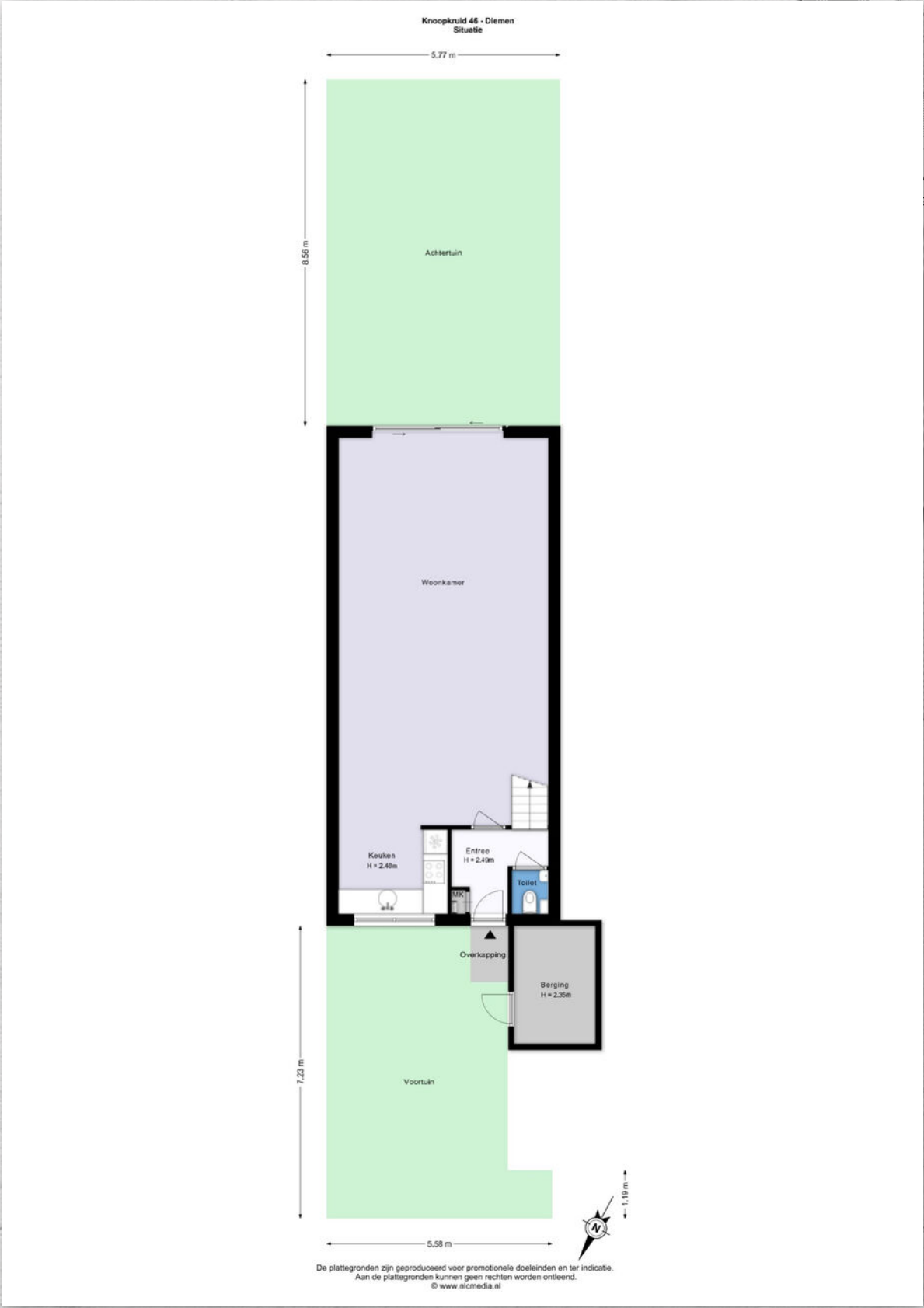


KADASTER & LOCATIE

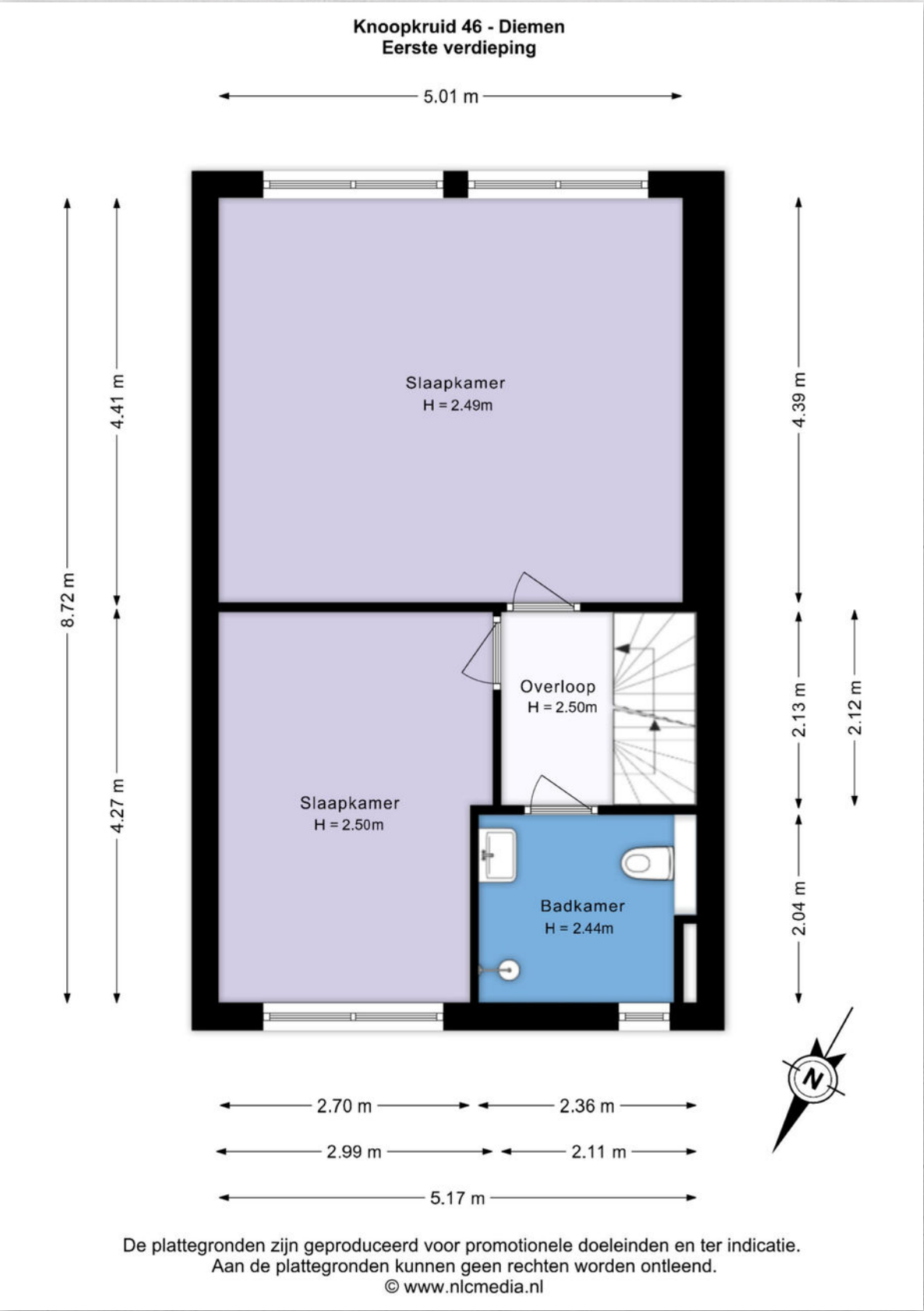
PLATTEGROND



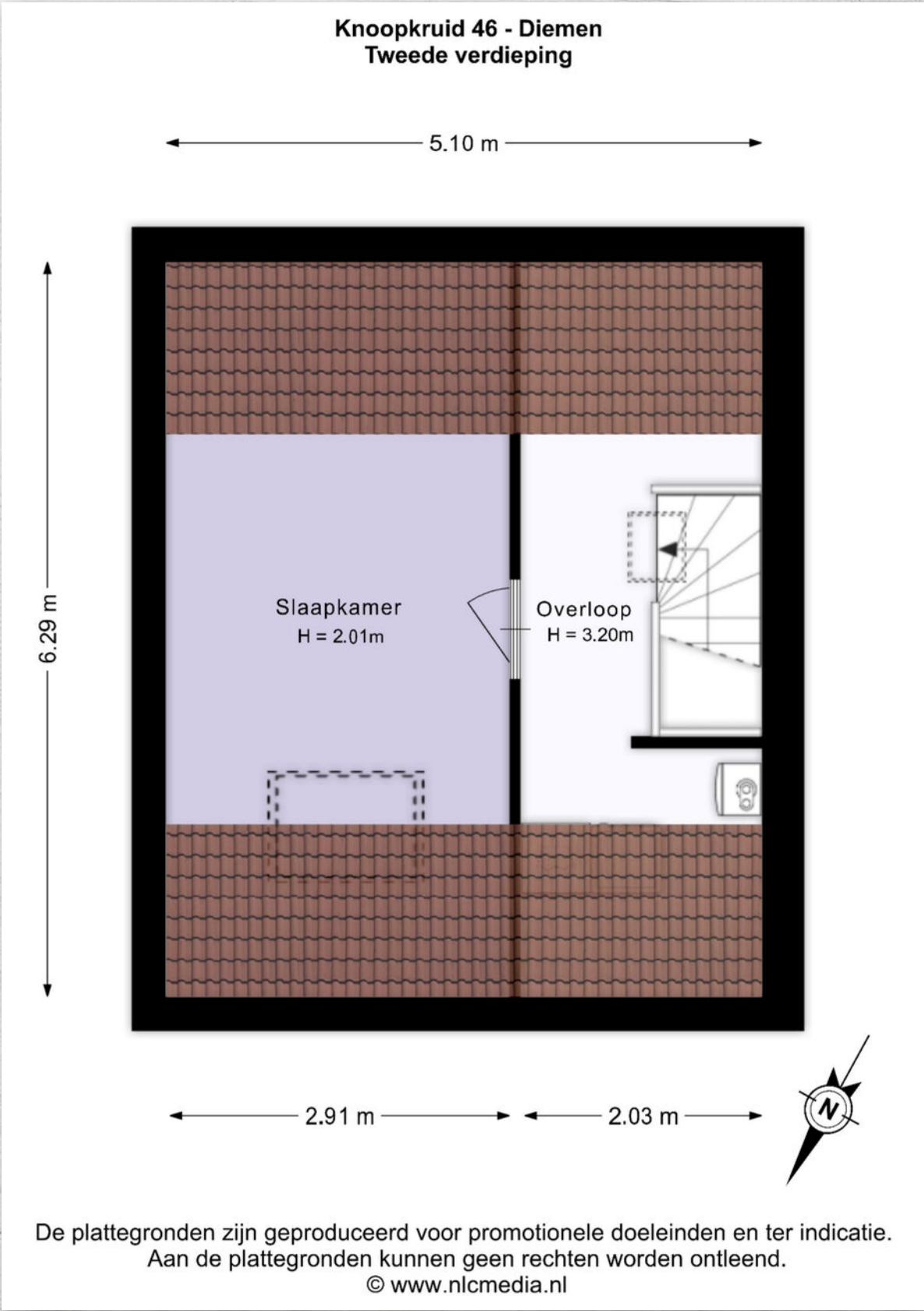
Knooppkruid 46 Diemen



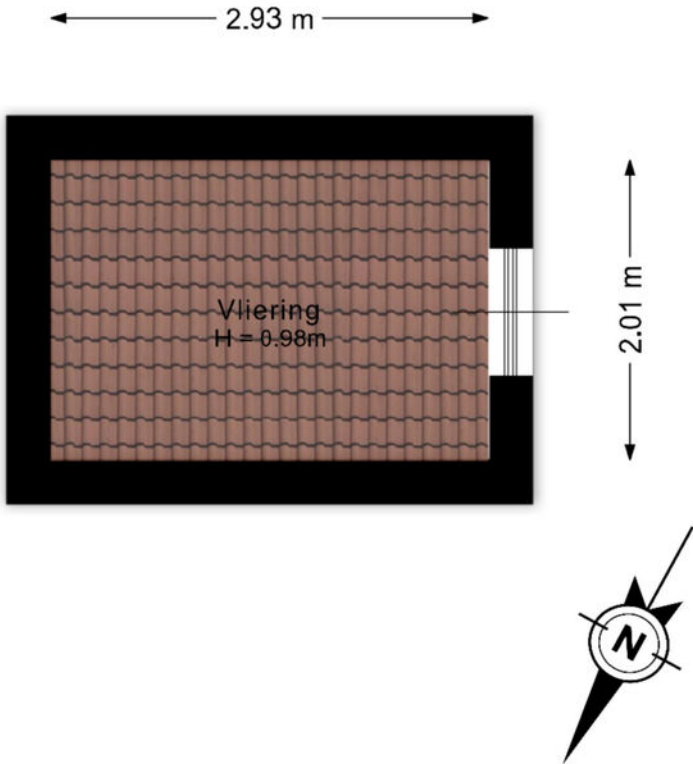
PLATTEGROND



PLATTEGROND



Knoopkruid 46 - Diemen
Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.nlcmedia.nl

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
--------------	---------------	----------	--------------

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen		X	
----------------------	--	---	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
----------------	---	--	--

- gordijnen		X	
-------------	--	---	--

- overgordijnen		X	
-----------------	--	---	--

- vitrages		X	
------------	--	---	--

- rolgordijnen	X		
----------------	---	--	--

- jaloezieën	X		
--------------	---	--	--

- (losse) horren/rolhorren	X		
----------------------------	---	--	--

Vloerdecoratie, te weten

- parketvloer	X		
---------------	---	--	--

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel	X		
----------------------------	---	--	--

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
-------------	---	--	--

- afzuigkap	X		
-------------	---	--	--

- magnetron		X	
-------------	--	---	--

- oven	X		
--------	---	--	--

- combi-oven/combimagnetron	X		
-----------------------------	---	--	--

- koel-vriescombinatie	X		
------------------------	---	--	--

- vaatwasser	X		
--------------	---	--	--

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

Knoopkruid 46 Diemen

OMSCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Gelegen op een unieke locatie aan het water, met vrij uitzicht op veel groen in het gezellige en kindvriendelijke Diemen-Zuid, staat deze ruime uitgebouwde 4-kamer eengezinswoning van circa 123 m². De woning beschikt over een eigen parkeerplaats en een zonnige achtertuin op het zuiden, waardoor je op ieder moment van de dag kunt genieten van de buitenruimte.

De woning staat op eigen grond, is voorzien van 9 zonnepanelen en beschikt over een energielabel A. De huidige eigenaren hebben de woning met veel zorg en aandacht onderhouden, wat direct merkbaar is zodra je binnenstapt. Momenteel beschikt de woning over drie ruime slaapkamers, maar oorspronkelijk waren dit er vier. De extra slaapkamer is eenvoudig weer terug te brengen, waardoor de woning zich uitstekend leent voor gezinnen die behoefte hebben aan extra ruimte.

Aan de groene rand van Diemen, vlak bij Watergraafsmeer, ligt deze verrassend ingedeelde woning in een ruim opgezette, rustige woonwijk. Hier geniet je van volop groen, privacy en alle ruimte voor opgroeiende kinderen. Met meerdere speelplekken in de buurt en voldoende gratis parkeergelegenheid voor bezoekers is het hier heerlijk wonen. Op loopafstand vind je winkelcentrum Kruidenhof, basisscholen, kinderdagverblijven, sportclubs én het metro-, NS- en busstation. En met de A1, A2, A9 en A10 om de hoek ben je zo in Amsterdam, Utrecht of Almere. Een perfecte locatie voor gezinnen die comfort en bereikbaarheid zoeken!

De Kruidenhof is een kindvriendelijke en populaire wijk in Diemen-Zuid, nabij het gelijknamige trein- en metrostation. Kinderen hebben volop ruimte om te spelen, er is veel groen in de wijk en de straten zijn heel rustig. Je kunt lopend naar winkelcentrum Kruidenhof, met een supermarkt en diverse winkels. Ook basisonderwijs, kinderopvang en medische voorzieningen zijn in de buurt. Iets verder, maar nog altijd op fietsafstand, is het overdekte winkelcentrum Diemerplein. Amsterdam Zuid, het centrum, het Arena-gebied en het charmante Ouderkerk aan de Amstel zijn op fietsafstand. Met openbaar vervoer kan uiteraard ook!

Indeling:
Via de voortuin met eigen parkeerplaats en berging bereik je de ruime entreehal. Hier bevinden zich het separate toilet met fontein, de meterkast en voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de keuken.
Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een bijzonder royale

leefruimte ontstaan. De woonkamer en keuken beslaan samen een lengte van ruim 11 meter, waardoor er volop plek is voor een ruime zithoek en een grote eettafel. De grote schuifpui aan de achterzijde zorgt voor een prettige verbinding met de tuin en laat een enorme hoeveelheid daglicht binnen. Hierdoor voelt de leefruimte licht, ruim en uitnodigend aan.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken welke is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een losse koelkast met vriezer. Dankzij het grote raam valt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en lichte sfeer. Een fijne plek om uitgebreid te koken terwijl je uitkijkt op de rustige straat.

Eerste verdieping:
Middels de open trap in de woonkamer bereik je de eerste verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een bijzonder ruime slaapkamer, ontstaan door het samenvoegen van twee kamers. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een prachtig uitzicht over de tuin, het water en het omliggende groen. Mocht een extra slaapkamer gewenst zijn, dan is deze ruimte relatief eenvoudig weer op te splitsen in twee separate kamers.

De eveneens ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft een prettig formaat en biedt volop ruimte voor een groot bed en kastuimte.

Naast deze slaapkamer bevindt zich de in 2022 vernieuwde badkamer. Deze moderne ruimte is voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet en een fraai wastafelmeubel. De stijlvolle tegels met marmerlook geven de badkamer een sfeervolle uitstraling.

Tweede verdieping:
Op deze verdieping bevindt zich de derde ruime slaapkamer, voorzien van een groot Velux dakraam. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor verdere uitbreiding. Zo bestaat er de mogelijkheid om zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel te plaatsen (vergunningplichtig), waardoor hier eenvoudig twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

De ruime overloop biedt plaats aan de opstelling van de cv-ketel. Daarnaast beschikt de woning over een praktische vliering, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

Knoopkruid 46 Diemen

Tuin:

Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit met parkeerplaats op eigen terrein, waardoor je altijd verzekerd bent van een plek voor de deur.

De diepe achtertuin is zeer gunstig op het zuiden gelegen. Hierdoor kun je hier vrijwel de gehele middag en avond genieten van de zon. Wat deze tuin extra bijzonder maakt, is de directe ligging aan het water en het vrije uitzicht op het omliggende groen. De combinatie van rust, privacy en het groene karakter maakt dit een heerlijke plek om buiten te zitten.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 123 m² (conform NEN 2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Gelegen op een unieke locatie aan het water in een kindvriendelijke wijk in Diemen-Zuid;
- Uitbouw aan de achterzijde (2019) en eerste verdieping (2020)
- Badkamer 2022;
- 9 zonnepanelen met energielabel A;
- Gelegen op eigen grond;
- Parkeren op eigen terrein;
- Diepe achtertuin gelegen op het zuiden.
- 3 slaapkamer smet mogelijkheid tot creëren van 4e en 5e slaapkamer;
- Slaapkamer achter beschikt over airconditioning en zonnescreeens;
- Gehele woning voorzien van dubbele beglazing (HR en HR+ +)
- Mogelijkheid tot het plaatsen van dakkapellen op de tweede;
- Ideaal voor gezinnen, met volop speelruimte;
- Gunstige ligging nabij winkels, uitvalswegen en openbaar vervoer;
- Binnen 10 minuten in Amsterdam-Centrum;
- Oplevering in overleg.

WONEN IN DIEMEN



Eeuwenlang was Diemen een boerendorp, maar inmiddels is het uitgegroeid tot een stad die alles heeft om heerlijk in te wonen.



Diemen ontleent zijn naam aan het riviertje de 'Diem'. Diemen bestaat uit Diemen-Noord, Zuid en Centrum en is inmiddels uitgebreid met de nieuwbouwwijken de Sniep en Holland Park. Er zijn diverse uitvalswegen in de buurt en verschillende voorzieningen qua openbaar vervoer o.a. trein en tram.

Diemen is zeer kindvriendelijk, met diverse sportfaciliteiten, meerdere winkelcentra (o.a. het Diemerplein) en het Diemberbos in de nabijheid. Zoek je de gezelligheid van terrassen en restaurants? Stap dan op de fiets of pak de tram richting het gezellige Watergraafsmeer of Amsterdam-Centrum!

JRB HYPOTHEKEN & VERZEKERINGEN



Wil je deze mooie woning kopen en wil je daarvoor een hypotheek afsluiten? Onze erkend hypotheekadviseur John Bijlsma staat voor je klaar om je te helpen aan een persoonlijk hypotheekadvies. Dat is wel zo fijn, aangezien je soms snel moet beslissen of je de woning wilt en kunt kopen. JRB hypotheken & verzekeringen is al jaren financieel specialist en altijd onafhankelijk.

Met een advies van John krijg je dan ook gegarandeerd een realistisch inzicht in je huidige financiële situatie. Zo weet jij waar je aan toe bent en of het mogelijk is om je droomhuis te kopen. Na een (oriënterend) gesprek zet hij jouw wensen en mogelijkheden graag om in een passende hypotheekvorm. Dus wat jouw financiële situatie ook is, JRB weet er wel raad mee!

Hypotheekadvies inplannen? JRB helpt je graag!

Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?

Bel of mail ons of loop gewoon even binnen. De koffie staat klaar!

EXTRA INFORMATIE

De oppervlakte van deze woning is berekend conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, de oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare objecten en/of oude referenties. Met uiterste zorg is de woonoppervlakte berekend en deze wordt zo veel mogelijk ondersteund door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Toch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

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 een bieding:

- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bidder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper.

Mededelingsplicht verkoper/ onderzoeksplicht

- De verkoper en diens makelaar zal aan de bidder al hetgeen meedelen 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur worden 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 10 km van het betreffende object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoorhoudende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen.

Bedenktime / schriftelijke vastlegging

- Op het moment dat de koper (zijnde een particulier) (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- In tegenstelling tot de situatie voor 1 september 2003, is de koop van een woning pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koopovereenkomst.

Kosten koper

- Kosten koper (k.k) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.
- Onder de kosten koper vallen o.a. de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor de hypotheekakte en eigendomsakte en de kadaster kosten.

Neem contact met ons op!

Vrijblijvende waardebepaling

De meeste woningen zijn in de afgelopen jaren enorm in waarde gestegen! Wat is jouw huis nu waard? **Wij komen graag bij je langs voor een vrijblijvende indicatie van je huidige woningwaarde.** Wil je verkopen? Wij helpen je hier graag bij. In een persoonlijk gesprek vertellen we waarmee AVT Makelaars jou van dienst kan zijn.

Wij houden van tevreden klanten! Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een **9,5**



AVT Makelaars

Arent Krijtsstraat 19

1111 AG Diemen

020 3144469 / 0294 752012

info@avtmakelaars.nl