

TE KOOP

Boschplaat 2

Diemen



Vraagprijs

€ 785.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



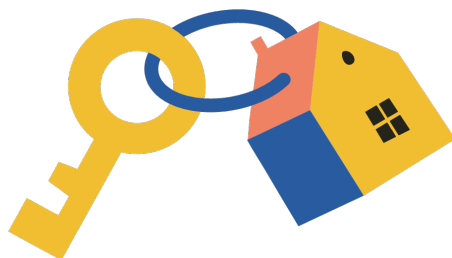
Woningbrochure: Boschplaat 2, Diemen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een buitenkans in Diemen! Op zoek naar een royale, instapklare HOEK- eengezinswoning waar ruimte, luxe en comfort samenkomen? Dan is deze schitterend uitgebouwde 6-kamer eengezinswoning in de geliefde en kindvriendelijke wijk Biesbosch precies wat u zoekt. Met maar liefst 136m², een hoogwaardige afwerking en tal van recente vernieuwingen biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

De woning is de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor kwaliteit verbouwd en uitstekend onderhouden. Denk aan een ruime uitgebouwde woonkamer met vloerverwarming, bijna het hele huis is voorzien van kunststof raamkozijnen met tripple glas, twee kozijnen zijn voorzien van HR++ glas. De woning heeft een zonnige achtertuin, aan de voorzijde twee privéparkeerplaatsen op eigen terrein en recent vernieuwde schuttingen in de achtertuin met werkelijk prachtige verlichting. Hier woont u zorgeloos en geniet u elke dag van optimaal wooncomfort.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De ligging is zonder meer uitstekend. In de rustige en groene woonwijk Biesbosch, op de grens van Diemen en Duivendrecht, woont u in een zeer gezinsvriendelijke omgeving met diverse basisscholen, kinderopvanglocaties, speelpleinen en sportvoorzieningen in de directe omgeving. Kinderen kunnen hier veilig opgroeien en volop buiten spelen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

Voor de dagelijkse boodschappen pak je de fiets en ben je zo in het winkelcentrum Kruidenhof (Jumbo, bakker, slager, visboer), winkelcentrum Diemen met verschillende winkels (AH, Wibra, Vomar etc) of winkelcentrum Duivendrecht (Plus, Kruidvat). Tegelijkertijd bevindt het bruisende Amsterdam zich letterlijk om de hoek. Metrostation Venserpolder ligt op slechts 200 meter afstand en brengt u binnen 10 minuten met de metro naar Amsterdam Centraal Station. Ook NS-station Duivendrecht ligt op loopafstand en biedt directe verbindingen naar onder andere Schiphol, Utrecht, Rotterdam en Amersfoort. Met de nabijgelegen uitvalswegen A1, A2, A9 en A10 is bovendien de bereikbaarheid met de auto uitstekend. Liefhebbers van sport, entertainment en uitgaan zitten hier eveneens op de perfecte plek. De Johan Cruijff ArenA, Ziggo Dome, AFAS Live en Pathé Arena bevinden zich op slechts ongeveer 10 minuten fietsen, waardoor concerten, evenementen, films en sportwedstrijden altijd binnen handbereik zijn.

Een woning waar ruimte, luxe, bereikbaarheid en woonplezier perfect samenkomen. Een unieke kans voor gezinnen die comfortabel willen wonen met alle dynamiek van Amsterdam op steenworp afstand. . Kom kijken en laat u verrassen door alles wat deze bijzondere woning te bieden heeft!

Indeling

Begane grond

Welkom in deze ruime en bijzonder lichte eengezinswoning. Via de voortuin bereikt u de entree. Bij binnenkomst vindt u het moderne toilet met

wandcloset en fonteintje en heeft u direct toegang tot de woonkamer.

Zodra u de woonkamer binnenstapt, ervaart u direct de ruimte en het comfort. De royale uitgebouwde woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de grote raampartijen, het extra zijraam en de openslaande deuren naar de tuin een heerlijke hoeveelheid daglicht. De zonnige ligging op het zuiden zorgt ervoor dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Hier geniet u van lange zomeravonden, gezellige etentjes met vrienden of ontspannen momenten met het gezin.

De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en beschikt over een praktische trapkast voor extra bergruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, waardoor koken en samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen.

De praktische berging, welke via de woonkamer toegankelijk is, beschikt over een elektrische deur, waardoor fietsen en andere spullen eenvoudig en veilig kunnen worden opgeborgen. Hier bevindt zich momenteel de garderobe.

De tijdloze keuken is van alle gemakken voorzien en biedt volop werk- en opbergruimte. De keuken beschikt onder meer over een 5-pits gaskookplaat op glas, afzuigkap, magnetron, heteluchtoven, stoomoven, koffiemachine, vaatwasser, koelkast en vriezer. Een fijne plek voor zowel de dagelijkse maaltijd als uitgebreide diners met familie en vrienden.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een recent gerenoveerde badkamer. Dankzij de nieuwe kunststof kozijnen met triple glas en inzethorren genieten de slaapkamers van veel rust, comfort en een uitstekende isolatie.

De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een ruime inloofdouche, zwevend toilet, dubbele wastafel en radiator. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten. Het dak van de dakkapel van de slaapkamer aan de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voorzijde van de woning is in 2025 opnieuw geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakbedekking.

Tweede verdieping

De verrassend ruime tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast vindt u hier een royale vierde slaapkamer met een eigen tweede badkamer (Cleopatra bubbelbad) en toilet. Ideaal als luxe ouderslaapkamer, gastenverblijf of verblijf voor een thuiswonend kind. De vijfde kamer wordt momenteel gebruikt als inloopkast, maar kan eenvoudig worden ingericht als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

Buiten

De zonnige achtertuin op het zuiden is een heerlijke plek om te genieten van rust, privacy en vele zonuren. Door de hoekligging ervaart u hier een extra gevoel van ruimte. Of u nu wilt ontspannen of gezellig buiten wilt eten, deze tuin biedt alle mogelijkheden. De schuttingen zijn recent vernieuwd en zijn voorzien van prachtige verlichting.

Een heerlijk familiehuus waar ruimte, licht, comfort en een fijne sfeer samenkomen. Een woning die u niet alleen moet bekijken, maar vooral moet ervaren.

Bijzonderheden:

Woonoppervlakte 136m² (NEN 2580 meetrapport)

Gelegen op eigen grond

Achtertuin op het zuiden

Twee parkeerplekken voor de deur

Kunststof kozijnen met tripple glas/HR++ glas

Kunststofkozijnen met tripple glas zijn geplaatst in 2026

Prachtige woonomgeving en centraal gelegen

Goede bereikbaarheid ten aanzien van uitvalswegen en openbaar vervoer

Afvoerleidingen en waterleidingen in de woning zijn medio 2020 vernieuwd

Tuinschuttingen achterzijde van de woning zijn in 2026 vernieuwd

Energie label B

Glasvezel aansluiting aanwezig (Odido en KPN)

Dubbele Hager groepenkast met 16 groepen, 4 aardlekschakelaars en separaat een beltrafo

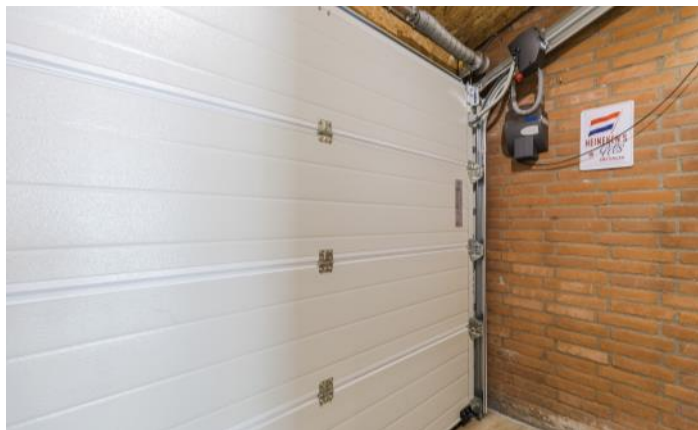
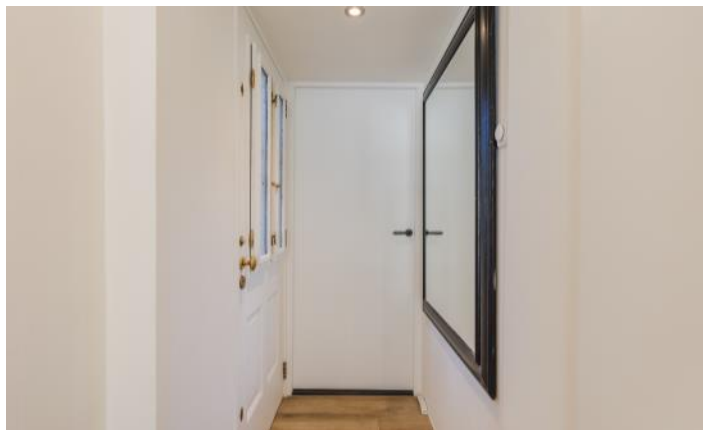








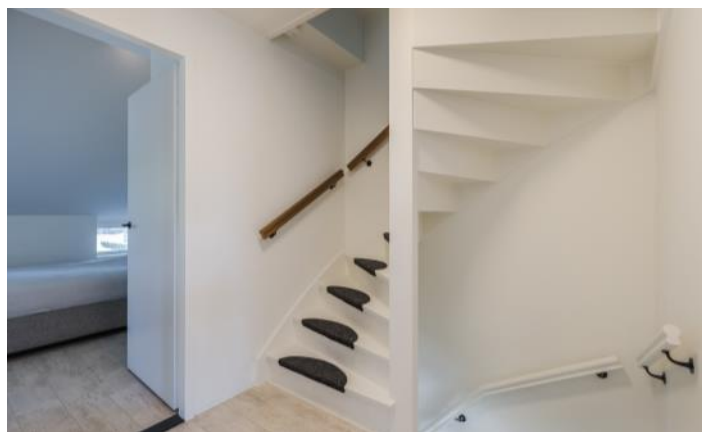




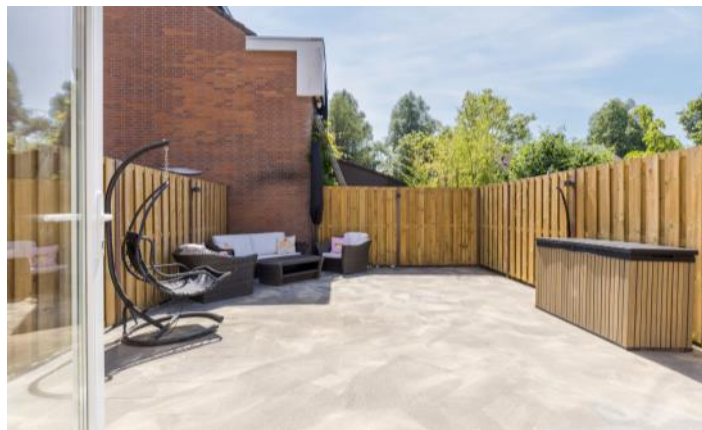


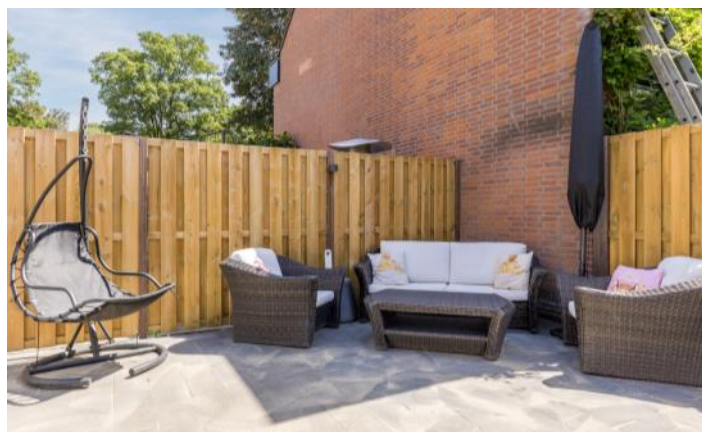






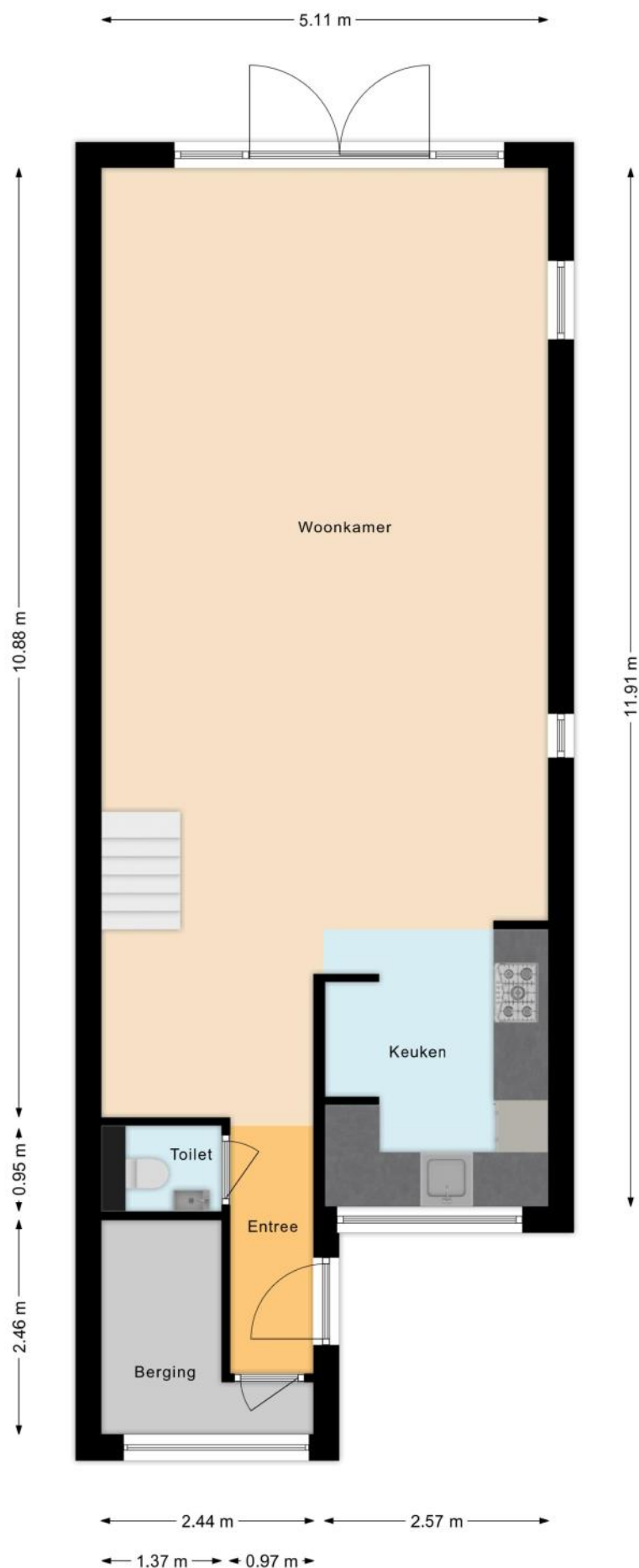




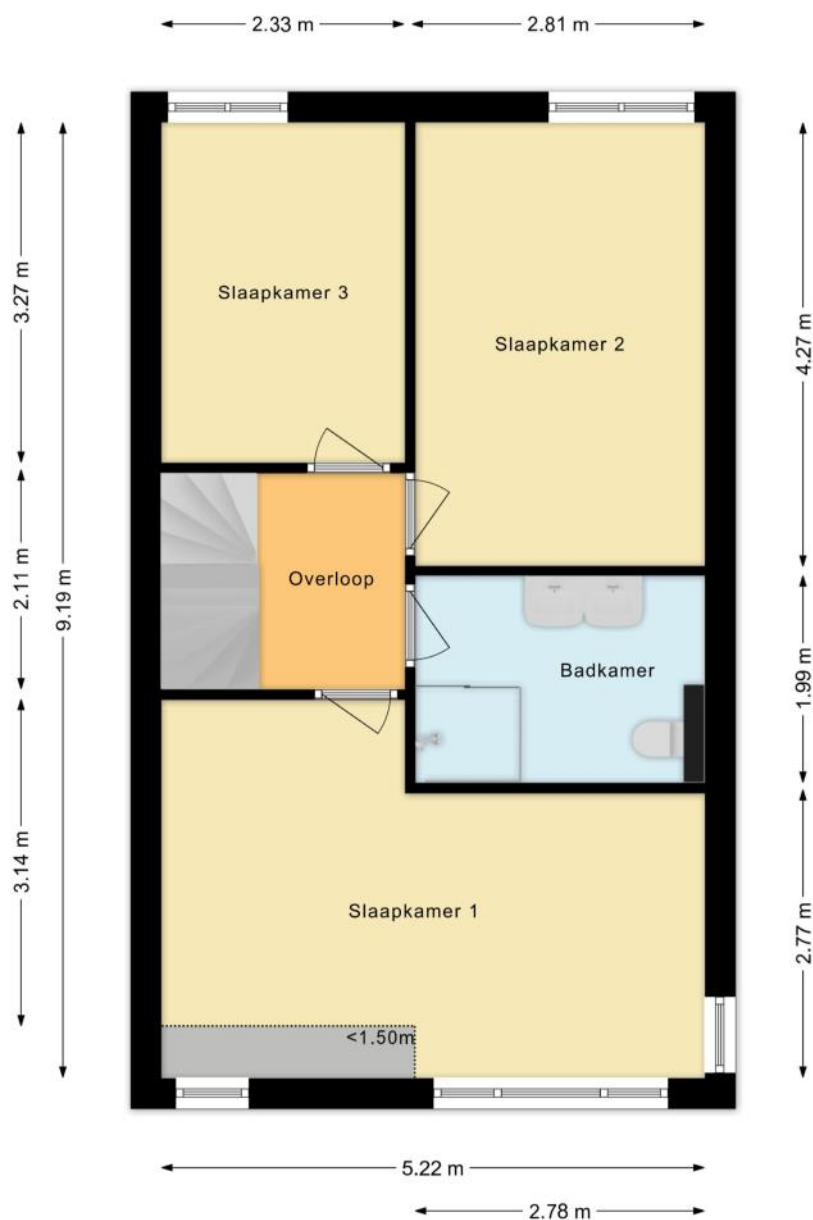




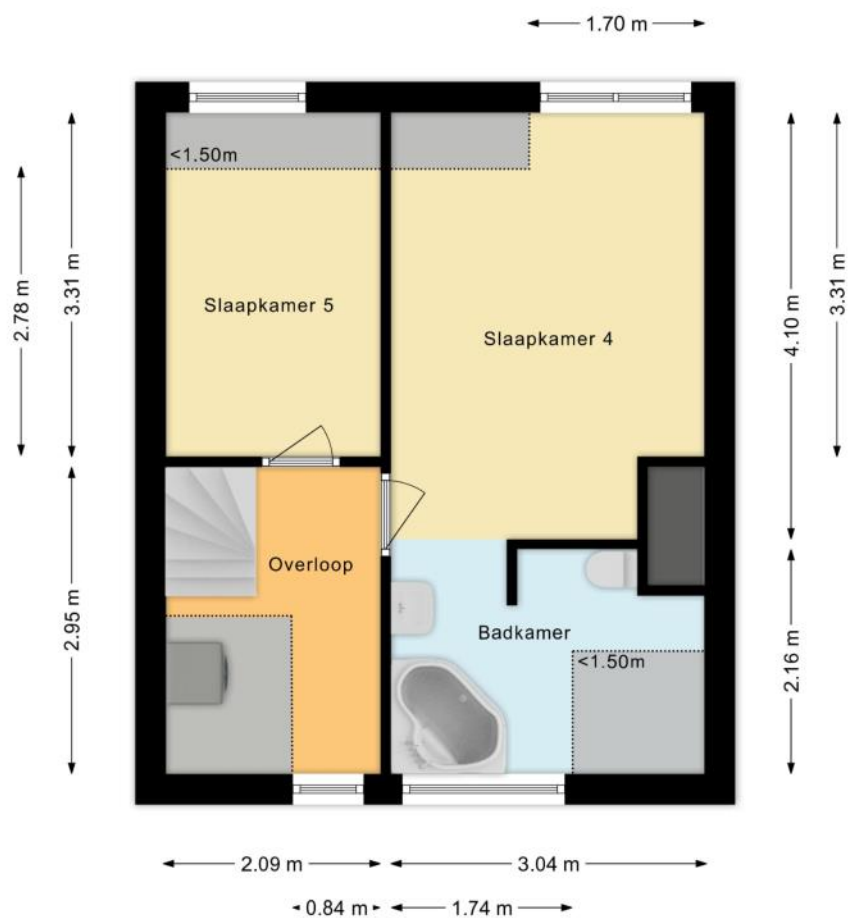
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1978
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	149 m ²
Inhoud	483 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	138 m ²
Overige inpandige ruimte	4 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 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, dubbele wastafel, wastafel, 2 wastafelmeubels, inloopdouche, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas CW5
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	42 m ² (7,4m diep en 5,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Diemen D 2018

Oppervlakte	149 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Camerasysteem ter overname

Bubbelbad blijft achter

Lantaarn voortuin ter overname

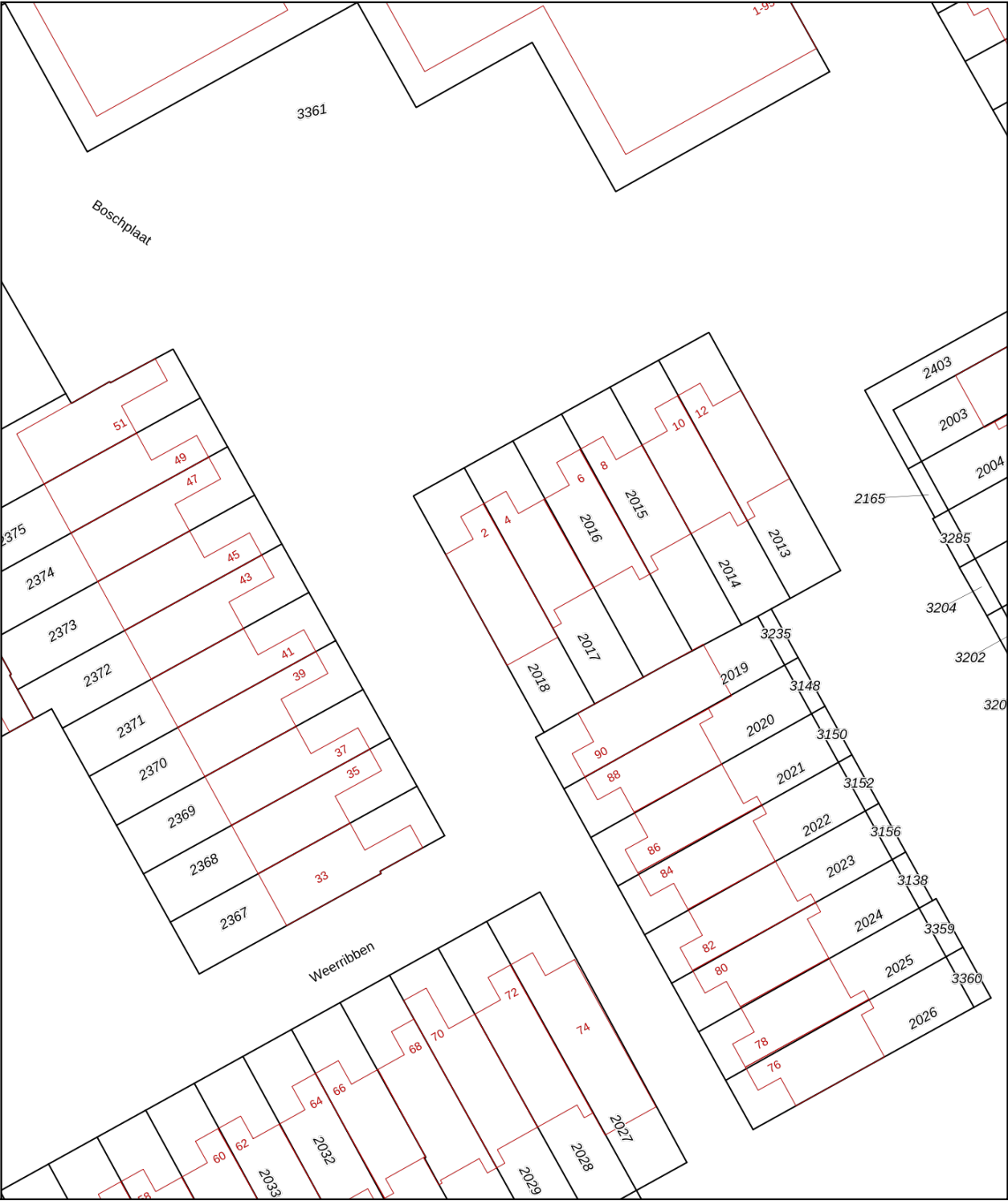


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Diemen

D

2018

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.

kadaster

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.