

Burg. van Tienenweg 23

DIEMEN

vraagprijs: € 749.500,- k.k.



****ENGLISH TRANSLATION BELOW****

In het fraaie, zeer populaire en oude centrum van Diemen, direct om de hoek van Amsterdam, mogen wij u deze ruime en lichte gezinswoning aanbieden met zeer fijne voor- en achtertuin. Deze authentieke woning beschikt over een ruim woonoppervlak van 133 m², 5 goede slaapkamers, een badkamer alsmede een royale lichte woonkamer met toegang tot de eetkamer met half open keuken. Dit alles gelegen op een prachtige locatie in Diemen! De ruime achtertuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van een vrijstaande stenen berging en achterom. Een ideale gezinswoning. Komt u ook een kijkje nemen?!

BEWONERS AAN HET WOORD:

"In 2003 zijn wij verhuisd naar deze mooie karakteristieke woning. In 2010 hebben we het dak vervangen en een dakkapel aan de achterkant laten aanbouwen. En op de bovenverdieping hebben we nieuwe kozijnen en dubbel glas laten plaatsen. Later zijn nog zonnepanelen geïnstalleerd en hebben we isolatie-maatregelen getroffen zoals schelpen in de kruipruimte en gevelisolatie. Wij hebben hier meer dan 23 jaar heel fijn gewoond met onze 3 kinderen. Het is een leuke buurt met lieve burens. Er is een groene buurttuin aan de overkant van de straat. Er is een aantal basisscholen en speelplaatsen dicht in de buurt. Toen de kinderen ouder werden, gingen ze op de fiets naar de middelbare school in Amsterdam. Inmiddels wonen de kinderen niet meer thuis en vinden we het huis te groot voor ons tweeën. Het lijkt ons leuk als er een nieuw jong gezin in dit karakteristieke huis kan komen wonen."

INDELING:

Via de netjes aangelegde voortuin bereikt u de entree van de woning middels de voordeur. De ruime ontvangsthall is voorzien van authentieke vloertegels. Hier bevindt zich de garderobe en de meterkast (voorzien van voldoende groepen met aardlekschakelaars). Vanuit de hal heeft u toegang tot de gang, welke u toegang geeft tot de woonkamer, het toilet, de trap/kelderkast en de vaste trap naar de 1e verdieping. Het toilet is zwevend uitgevoerd, deels betegeld en beschikt over een fonteintje. De naastgelegen kelderkast is de ideale plek voor uw opslag of om te gebruiken als wijnkelder. Door naar de ruime en lichte (doorzon)woonkamer. Door de gezellige erker aan de voorzijde en de grote raampartijen met deur naar de achtertuin aan de achterzijde, is de woonkamer enorm licht. De vloer is hier afgewerkt met hout. Middels de en-suite deuren heeft u toegang tot de eetkamer met half open keuken aan de achterzijde. De keuken is van ruim formaat en beschikt over een 4-pits gasfornuis met afzuigstelsel, een oven, losstaande koel-/vriescombinatie, losstaande vaatwasser, losstaande magnetron, een spoelbak met mengkraan en diverse boven- en onderkastjes voor de nodige opbergruimte. Door het aanwezige grote raam en de deur naar de achtertuin is de keuken bijzonder licht en heeft u toegang tot de achtertuin.

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Vanuit de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De eerste slaapkamer is de kleinste van de drie en is gesitueerd aan de voorzijde. Een goede kinderkamer of wellicht uw werkkamer. De vloer is voorzien van laminaat en de kamer is voorzien van een vaste kast. De tweede slaapkamer is een royale en lichte slaapkamer met veel lichtinval door de grote raampartijen en de openslaande deuren naar het balkon aan de voorzijde. Het balkon is gelegen op het zuidwesten en een heerlijke plek om lekker wakker te worden met een kopje koffie. Hier is de vloer afgewerkt met houten planken. Deze slaapkamer heeft eveneens de beschikking over een vaste kast. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een ruim formaat. In deze kamer is de vloer ook afgewerkt met laminaat en heeft u tevens de beschikking over een vaste kast. Het fijne van deze slaapkamer is dat de openslaande deur u toegang geeft tot het balkon. Genieten gebazen! Tenslotte loopt u vanuit de hal door naar de badkamer. Deze is volledig betegeld en beschikt over een vaste wastafel met mengkraan en spiegel, een ligbad met douche en een zwevend uitgevoerd toilet. Een designradiator is aanwezig en een raam voor extra daglicht en ventilatie.

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Vanuit de overloop heeft u toegang tot de laatste 2 slaapkamers. De

overloop is lekker licht door het aanwezige dakraam en beschikt over een douche, vaste wastafel met mengkraan en spiegelkast alsmede de aansluiting voor uw wasmachine en droger. Ideaal om hier een volwaardige woonverdieping van te maken voor de oudere kinderen. Tevens heeft u vanuit de overloop middels een vlizotrap toegang tot de vliering. Door naar de slaapkamers. De eerste is gelegen aan de achterzijde en van prima formaat. Door de aanwezige dakkapel is dit een volwaardige slaapkamer. De tweede slaapkamer is gelegen over de volledige lengte van de woning. Ook deze is van prima formaat en heerlijk licht door de dakkapel alsmede het dakraam.

BUITENRUIMTE:

Deze leuke woning beschikt over een heerlijke achtertuin. Deze is speels ingedeeld door de verschillende hoogtes. Ideaal om op verschillende plekjes lekker van de zon en de rust te genieten. Mede door de ligging op het noordoosten, alsmede de lengte van de tuin, kunt u hier zeker lekker van het zonnetjes genieten. De tuin is verder afgewerkt met tegels en groen. De tuin is vanuit de eetkamer/keuken te betreden en beschikt verder over een vrijstaande stenen berging. De perfecte plek voor o.a. uw fietsen, gereedschap en dergelijke. Wij vergeten u bijna te vertellen dat er tevens een achterom aanwezig is. Zo komt u met uw fietsen makkelijk bij de openbare weg.

EIGENDOMSITUATIE:

De woning is gelegen op een perceel van 136 m² eigen grond, dus géén gedoe met erfpacht.

GOED OM TE WETEN:

- Energielabel B;
- De woning beschikt over gevel- en vloerisolatie (geplaatst in 2023 en 2024);
- De woning beschikt over 11 zonnepanelen (eigendom en geplaatst in 2019);
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel op de tweede verdieping aan de voorzijde (vergunningsplichtig).

LIGGING EN OMGEVING:

Uiteraard is ook de locatie belangrijk en deze is meer dan uitstekend te noemen. De woning is gelegen in het centrum van Diemen. U bent met de fiets binnen 5 minuten in Watergraafsmeer of u neemt tramlijn 19 direct naar het centrum van Amsterdam. De Burgemeester van Tienenweg is één van de mooiste straten in Diemen. Het is een fijne buurt met fijne bewoners. Houdt u van tuinieren, dan kunt u op vrijwillige basis meehelpen in de buurt heemtuin.

Ook de ligging in Diemen zelf is ideaal. Zo bevindt zich het winkelcentrum "Diemerplein" met o.a. een Hema, een AH XL, Keurslager, de bakker, Douglas, Kruidvat en nog veel meer, op loopafstand. Zo zijn de boodschappen snel en gemakkelijk gedaan. Iedere woensdag is er een weekmarkt met een diversiteit aan aanbod. Daarnaast zijn er diverse sportaccommodaties (voetbal, tennis, hockey) in de buurt en hoeft u zeker niet stil te zitten! In de omgeving zijn er diverse opstapplaatsen voor het openbaar vervoer (bus, tram en de trein). Allen met een directe verbinding met Amsterdam, Schiphol en 't Gooi. Tevens is er voldoende goedkope of zelfs gratis parkeergelegenheid en er zijn diverse uitvalswegen in de buurt (A1, A2, A9 en A10). Kortom, de bereikbaarheid is uitstekend! Zoekt u de rust? Dan is het Diemberbos zeker iets voor u.

KENMERKEN:

- Vraagprijs € 749.500,- kosten koper;
- Bouwjaar 1950;
- Woonoppervlakte 132,7 m2 (conform NEN2580 gemeten en meetrapport aanwezig);
- Centrale verwarming en warm water middels CV combiketel (Nefit Proline HRC30 CW5, bouwjaar 2013, eigendom en gasgestookt);
- De woning is voorzien van kunststof- en houten kozijnen, uitgevoerd met dubbele beglazing;
- De kozijnen en deuren op de begane grond zijn in mei 2026 geschilderd;
- De kruipruimte is voorzien van schelpen;
- Het dak is in 2010 vernieuwd en geïsoleerd;
- De woning is voorzien van een royale voor- en achtertuin met berging en achterom;
- Gelegen in hartje Diemen centrum;
- Parkeren middels een bewonersontheffing a € 96,- voor 2 jaar;
- Verkopers zullen een Asbest- en Ouderdomsclausule opnemen in de koopovereenkomst in verband met het bouwjaar van de woning;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg.

Geïnteresseerd in deze leuke woning?

Voor meer informatie en/of vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met IB makelaars.

Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

Toelichtingsclausule NEN2580

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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. 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. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

Spacious Family Home in Diemen, Near Amsterdam! Located in the charming and sought-after historic centre of Diemen, just outside Amsterdam, this bright and spacious family home offers 132.7 m² of living space, five bedrooms, a bathroom, a generous living room, dining room and semi-open kitchen. The property also features attractive front and rear gardens, a detached brick storage shed and rear access.

WORDS FROM THE CURRENT OWNERS:

"We have lived here with our three children for more than 23 years and have always enjoyed this characteristic home and friendly neighbourhood. Over the years, we have renovated the roof, added a dormer, installed double glazing, solar panels and additional insulation. Now that our children have moved out, the house has become too large for us. We hope a new family will enjoy this wonderful home as much as we have."

LAYOUT:

The ground floor comprises a spacious entrance hall, separate toilet, cellar/storage cupboard, bright through-living room, dining room and semi-open kitchen with direct access to the rear garden. The first floor offers three bedrooms, including a spacious front bedroom with access to the southwest-facing balcony, plus a fully tiled bathroom with bath, shower and toilet. The second floor contains two further bedrooms, a shower and washbasin, laundry connections and access to the attic. The dormer windows and skylight provide plenty of natural light.

OUTDOOR SPACE:

The rear garden is spacious and attractively landscaped over several levels, creating different areas to enjoy the sun and tranquillity. It includes a detached brick shed for bicycles and tools and a convenient rear entrance.

LOCATION AND SURROUNDINGS:

The property is located in the heart of Diemen, in a pleasant residential neighbourhood with friendly neighbours, schools, playgrounds and sports facilities nearby. Watergraafsmeer is approximately 5 minutes by bike, while tram 19 provides a direct connection to central Amsterdam. Diemerplein shopping centre, with supermarkets and a wide range of shops and services, is within walking distance. The area also offers excellent public transport connections by bus, tram and train to Amsterdam, Schiphol and the Gooi region. The A1, A2, A9 and A10 motorways are easily accessible, with ample affordable/free parking nearby. For nature and recreation, Diemberbos is close by.

KEY FEATURES:

- Asking price: € 749,500 buyer's costs;
- 132.7 m² living space on a 136 m² freehold plot;
- Built in 1950;
- 5 bedrooms;
- Energy label B;
- Spacious, bright living room with bay window and en-suite doors;
- Semi-open kitchen with appliances and direct garden access;
- Bathroom with bath, shower and toilet;
- Additional shower and washbasin on the second floor;
- Southwest-facing front balcony;
- Northeast-facing rear garden with storage shed and rear access;
- 11 owned solar panels, installed in 2019;
- Facade and floor insulation installed in 2023–2024;
- Roof renewed and insulated in 2010;
- Double glazing and a combination of wooden and plastic window frames;
- Ground-floor frames and doors painted in May 2026;
- Crawl space insulated with shells;
- Possibility of adding a front dormer on the second floor, subject to a permit;
- Central heating via owned Nefit combination boiler (2013);
- Resident parking permit: € 96 for two years;
- Sale subject to owner's approval. Transfer date by mutual agreement;
- Asbestos and age-related clauses will be included in the purchase agreement.



WONINGTYPE

tussenwoning

VRAAGPRIJS

€ 749.500,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

133 m²

PERCEELOPPERVLAKE

136 m²

BOUWJAAR

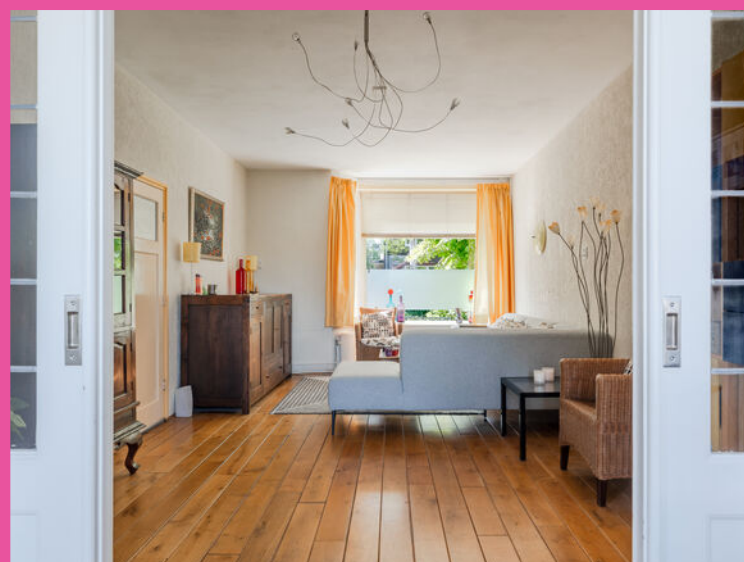
1950

SLAAPKAMERS

5

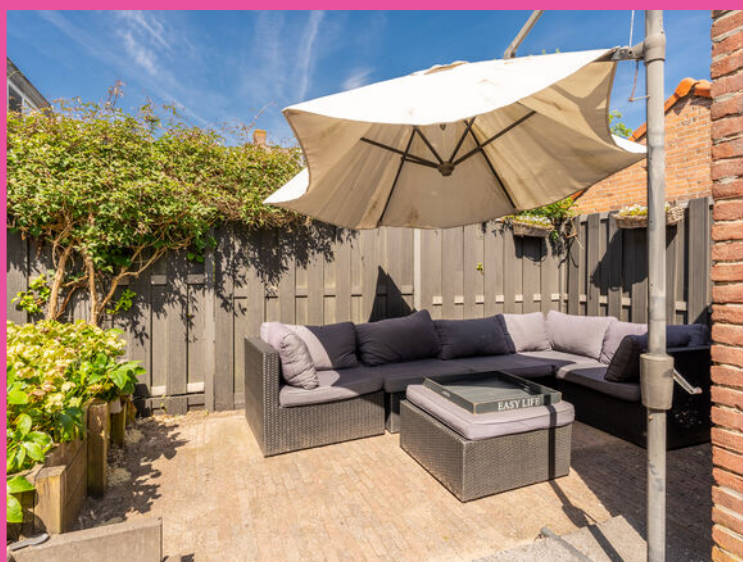
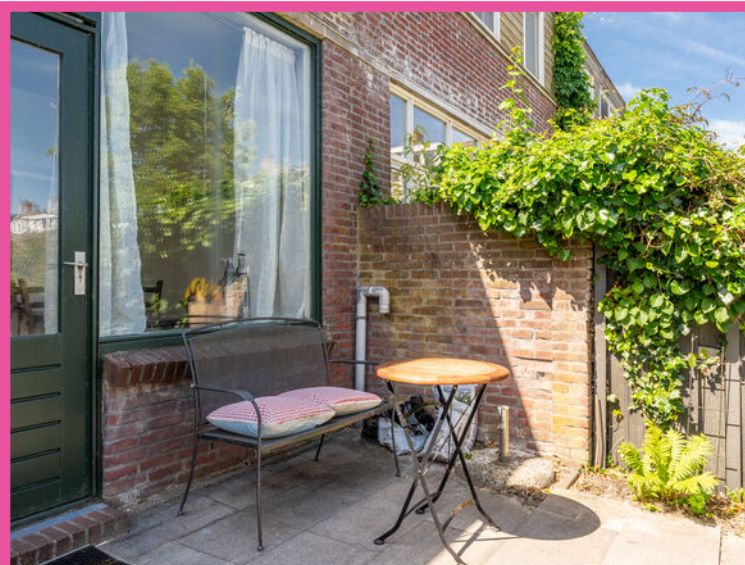
BESCHIKBAAR VANAF

in overleg











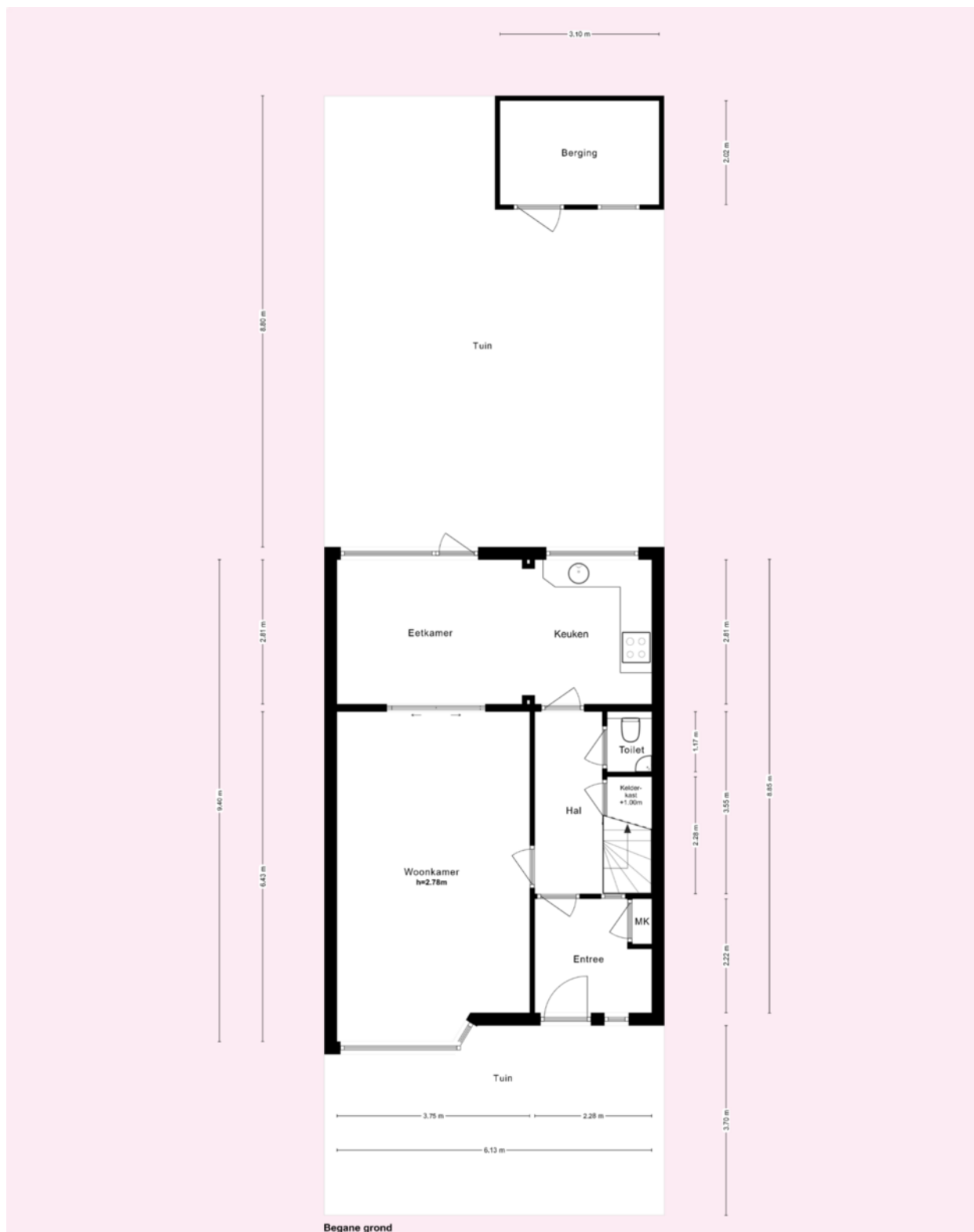






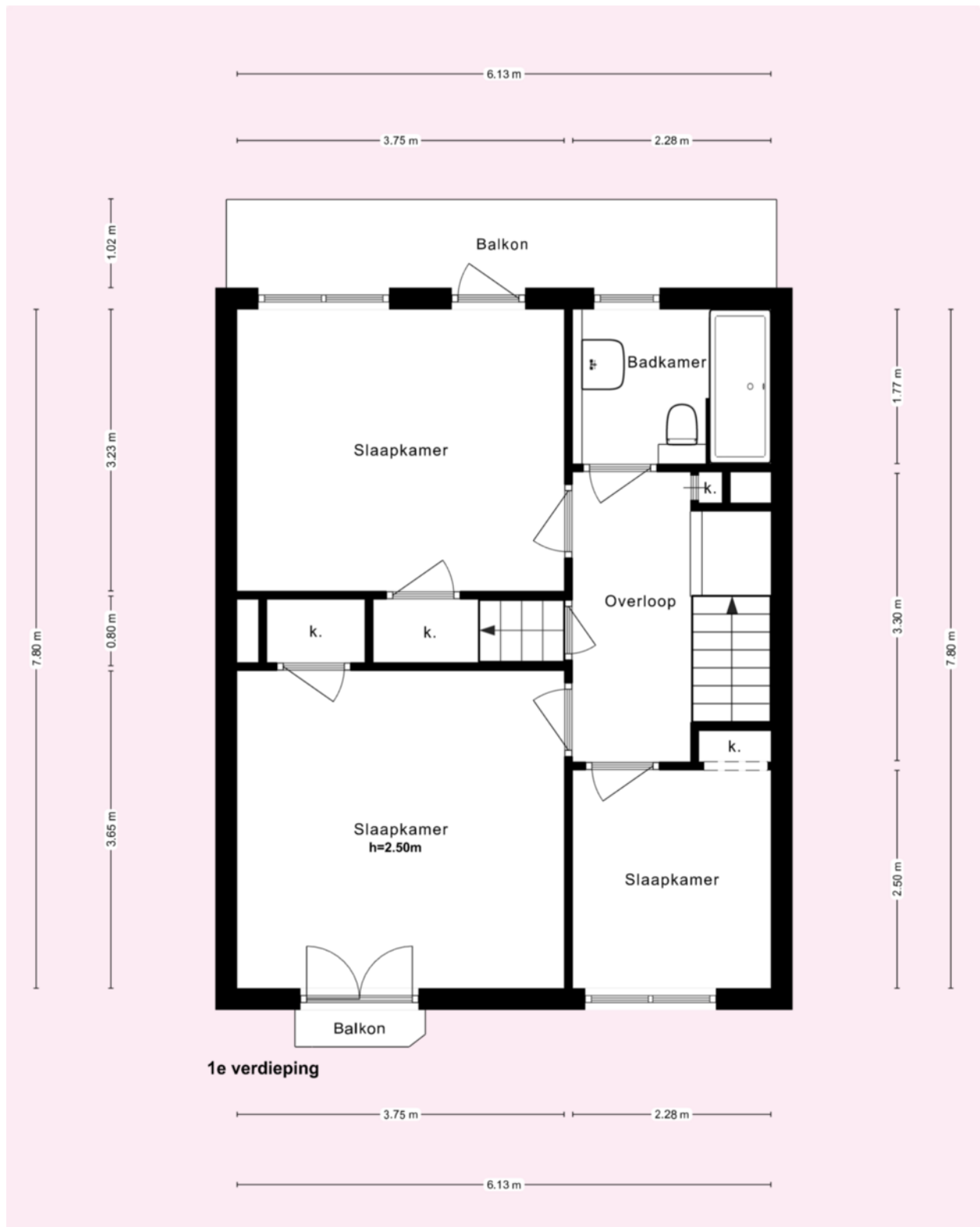




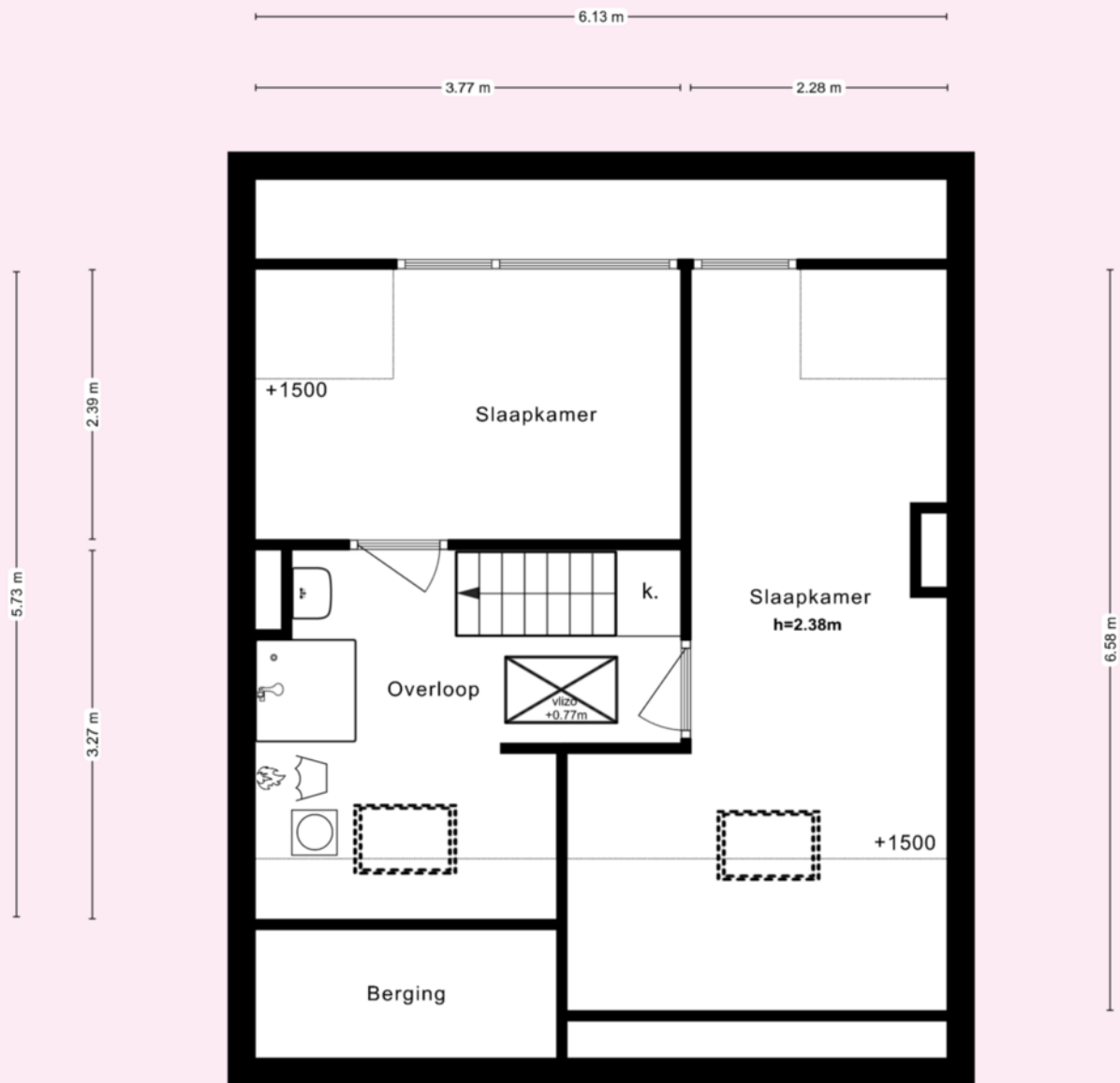


Begane grond

* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



2e verdieping

* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. van Tienen 23



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Diemen

Sectie F

Perceel 829

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





VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstels	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie		X		
- vaatwasser		X		
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/schermb)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | HYPOTHEKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

burgemeestervantienenweg23.nl



Burgemeester van Tienenweg 23, Diemen



SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!

BUDGET FLOORSTORE



EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting** op onze gehele collectie

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!



VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!



WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner. Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!