Eveline Deken
makelaar

Objectadres:	de Grote Wielen 19
Plaats:	Amstelveen
Wijk:	Westwijk
Vraagprijs:	€ 1.185.000 k.k.

Heerlijk ruime en comfortabele villa met prachtig ruime tuin aan water.

Algemene objectinformatie:

Een comfortabele, vrij gelegen en energiezuinige villa van 200m², gelegen op een riant perceel grond van bijna 400m². Deze solide gebouwde villa heeft aan de achterzijde een weelderige terrassentuin, met een steiger aan het water. De villa is ruim van opzet en heeft de mogelijkheid voor het hebben van kantoor aan huis of het creëren van een afzonderlijke gastenkamer op de begane grond. Deze heerlijke lichte woning heeft haar nieuwe eigenaren veel comfort te bieden, met naast de goede isolatie, een ruim aantal slaapkamers, 2 badkamers, 2 dakterrassen, veel bergruimte en een oprit met eigen laadpaal. Dankzij de vele duurzaamheidsmaatregelen heeft dit huis een gewild energielabel A en is het al helemaal toekomstbestendig.

De ligging:

De villa ligt in een groene straat in een rustige woonwijk ten westen van het winkelcentrum Westwijk. U bevindt zich hier aan de rand van Amstelveen en toch zo dicht bij tal van belangrijke voorzieningen; Binnen een straal van 100 meter rondom de woning zijn er diverse speeltuinen voor jong en minder jong (skatepark). Op nog geen 5 minuten fietsen is er een basisschool, een Internationale School (Primary & Secondary) én een kinderopvang. 10 Minuten lopen en u staat met een winkelwagen aan de hand in de supermarkt. Op de fiets bent u in nog geen 10 minuten bij: het Amsterdamse Bos; 2 zéér goed aangeschreven Nederlandse Middelbare Scholen, een aantal goed aangeschreven restaurants, een fitness club, een zwembad en nog veel meer. Station Zuid bereikt u met het ov in ca. 30 min. Rijdt u met uw - vóór de deur opgeladen – auto west of noordwaarts, dan bent u in een klein kwartiertje op Schiphol enerzijds en in het populaire Stadshart van Amstelveen anderzijds. Hier vindt u alles wat úw hart begeert aan winkels, horeca, cultuur en gezelligheid.

De woning:

De woning is in 1993 aan haar huidige (en tevens eerste) bewoner opgeleverd als oorspronkelijk 2-laags villa. In 2001 is middels een gezamenlijke project met de belendende percelen een derde verdieping gecreëerd, waardoor de huidige 200m² is ontstaan. In alle jaren erna tot heden, hebben de eigenaren het onderhoud goed bijgehouden. Ook zijn waar nodig en gewenst extra comfort en voorzieningen aangebracht. Een volledige lijst van aanpassingen, installaties en voorzieningen vindt u verderop in deze brochure.

Bij de eerste aanblik van deze in lichte bakstenen opgetrokken villa, valt direct de torenachtige erker aan de voorzijde op, bekroond door een halfrond dakterras op de verdieping erboven. Aan de voorzijde ligt een netjes aangelegde voortuin met pad naar de naastgelegen berging voor onder meer uw fietsen. Aan de achterzijde ligt een prachtig aangelegde, diepe terrastuin met een steiger aan het water. Terwijl u in alle rust geniet van de zon en het uitzicht, kunnen de kinderen vanaf uw privé steiger in de zomer met een bootje varen en in de winter op de schaatsen stappen.

De indeling intern:

Dit heerlijke royale familiehuis heeft een lichte woonkamer door de grote ronde erker aan de voorzijde en de volledige glazen schuifpui aan de achterzijde. Het zitgedeelte aan de voorzijde krijgt extra sfeer door de gashaard, opgetrokken uit charmant travertin met rondom een op maat gemaakte kast voor uw boeken en pronkstukken.

De open keuken ligt om de hoek en uit het zicht van het zitgedeelte en heeft een handige U-vorm. Ondanks dat zij gedateerd is, is de keuken nog prima functioneel, want van het Topmerk Siematic. De huidige apparatuur bestaat uit een combi-oven, magnetron (2022), vaatwasser(2019), koelkast, 5 pits inductie kookplaat, een in hoogte verstelbare schouw en een Quooker. Tussen keuken en zitgedeelte is voldoende ruimte voor een grote eettafel. Deze gehele woonverdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Vanaf de woonkamer en keuken loopt u de tuin in. Deze prachtige terrastuin is onder architectuur aangelegd en heeft meerdere terrassen en verrassende doorkijkjes. Op elk moment van de dag is er een rustige plek in de zon te vinden. De steiger achterin de tuin ligt aan een buurtwatertje en heeft een gezellig tuinhuisje met ramen en een dubbele deur. Mogelijk geschikt als atelier in de zomer..
De tuin is op diverse plekken voorzien van verlichting waardoor in de avonduren de tuin vanaf het huis ook een aantrekkelijk aanzien heeft. Naast het huis staan nog eens 2 geschakelde schuurtjes, waarin voldoende opslagruimte is voor o.m. tuingereedschap, kussens, fietsen, bootjes, etc.

Gaan we terug de gang in, dan komen we voorbij de garderobe en wc voordat een deur ons naar het kantoor (voorheen de garage) leidt. Deze ruime kamer is in 2005 geheel verbouwd en heeft 3 lange ramen aan de voorzijde, een ingebouwde kastenwand en is volledig geïsoleerd en heeft ook vloerverwarming. Zodoende is dit een heerlijke plek om met 1 of 2 mensen rustig te kunnen werken. Indien nodig en/of gewenst kan van deze ruimte, middels aanleg van een kleine gastenbadkamer (douche en wastafel), een logeerruimte gecreëerd worden voor uw verre familie of au pair. (Zie optionele plattegrond).

We vervolgen onze weg naar boven. Deze 2 verdiepingen beschikking van oorsprong over onder meer in totaal 6 slaapkamers, 2 badkamers en 2 terrassen. Het aantal slaapkamers is thans 4, maar met een kleine verbouwing kunnen gemakkelijk 5 of zelfs 6 slaapkamers gemaakt worden.

De eerste verdieping heeft thans 2 slaapkamers aan de achterzijde, waarvan de linker een grote vaste kastenwand heeft. Centraal op deze verdieping ligt een stijlvolle badkamer met een heerlijke jacuzzi, een inloopdouche en een dubbele wastafelmeubel. Ook centraal op deze etage bevinden zich de aparte wc ruimte en een praktisch waskamertje, waar plek is voor wassen, drogen en vouwen. Aan de voorzijde van het huis bevindt zich de master-bedroom met deur naar het halfronde terras boven de erker en een open doorgang naar de kastenkamer.

De tweede verdieping, die in 2001 geheel nieuw is opgebouwd, is thans één, bijzonder grote kamer met aan de achterzijde een riante dakterras en aan de voorzijde een deur naar een fijne badkamer. De badkamer is voorzien van een luxe Cleopatra douche-/stoomcabine, een wastafelmeubel en kasten-wand. Wilt u 2 slaapkamers maken, dan kan de kastenwand weggehaald. (Zie optionele plattegrond).

Op de overloop is een toiletruimte en boven uw hoofd zit een luik met vlizotrap naar de vliering. Met van plint tot plint een vloeroppervlak van 40m² (die niet bij de 200m² is geteld) is hier dus nog eens een zee aan bergruimte, met in het midden de opstelling voor de c.v. ketel een het boilervat.

****

Tot slot, lopen we weer naar buiten waar uw - voor de deur opgeladen - auto of uw veilig in de berging gestalde fiets op u wachten, om u te brengen naar daar waar plicht of plezier u roept.

Bouwkundig, afwerkingen en installaties:
Bouwjaar oorspronkelijke woning: 1993 door Rabo Vastgoed als het Villapark Westwijk.
Bouwjaar gehele opbouw 2e verdieping: 2001 door Bouwgroep Hecon.
Fundatie: betonnen paalfundering. Vloeren: systeem-betonvloeren. Draagwanden: Kalkzandsteen.
Gevel: spouwmuren met isolatie en licht, schoon metselwerk aan de buitenzijde.
Daken: platte daken bitumen gedekt, zadeldak met betonnen pannen gedekt.
Buiten kozijnen: zeer goed onderhouden; vurenhout (laatste schilderbeurt 2025) danwel kunststof met isolatieglas cq. HR++ beglazing. Een belangrijk deel van de kozijnen zijn v.v. horren en ingebouwde lamellen van Screenline.
Binnen kozijnen en deuren: hout deels gebeitst, deels gelakt.
Wanden: grotendeels stucwerk, behang in de slaapkamers.
Afwerking vloeren: begane grond: geïsoleerd, plavuizen (Intermat) met vloerverwarming.
Verdiepingen: diverse laminaat.
Raambekleding: diverse stijlen waaronder nette withouten shutters in de woonkamer en verduisterende (rol-) gordijnen. Alle raambekleding blijft achter.
Keuken: Siematic, bouwjaar 1993, apparatuur deels vernieuwd (2019,2022)
Sanitair: Badkamer 1e verd. bj. 2009, badkamer 2e verd. bj. 2001, wc's 1e en 2e verd. bj. 2016.
Verwarming:

- HR CV ketel Intergas Kombi Kompakt Hreco 36 CW5, bouwjaar 2019 met Honeywell Evo Home intelligence thermostaat. De ketel wordt jaarlijks onderhouden via Feenstra. De c.v. ketel stuurt de vloerverwarming op de gehele begane grond aan alsmede de radiatoren met slimme draadloze thermostaatknoppen op de verdiepingen.
- Gashaard, Salamander Quatro, bouwjaar 2001, voor extra gezellige warmte in de winter. Jaarlijks onderhouden en voorzien van Kiwa certificaat.

Warm water:

- Middels bovengenoemde ketel plus:
- Boilervat Nefit 120ltr.
- Quooker, voor heet water in de keuken

Elektra: via elektrische installatie incl. krachtstroom in de woning alsmede de aanwezigheid van 20 zonnepanelen met een totaal vermogen van 6,12MWh p/jr. Type REC 355AA BLK met lopende garantie tot 2046.
Koeling: elektrisch zonnescherm achterzijde woonkamer. Single unit airco op de 2e verd. type 35HFC R410a Power Silver, bouwjaar 2001;
Tuin achter: Onder architectuur aangelegd, met diverse borders met vaste bomen, struiken en planten en op diverse plekken: staande buitenverlichting (2024), elektra en watertappunten incl. een zeer lange tuinslanghaspel die rijkt tot aan de voortuin.
Tuin voor: onder architectuur aangelegd, met oprit en laadpaal uw auto, merk Wallbox, bouwjaar 2022.
Schuurtje bij steiger v.v. ramen en dubbele deur; bouwjaar 2004, nieuw dak in 2025. , in goede conditie en v.v. elektra en licht.
Overige aanwezige installaties een voorzieningen:

- Kabel- en telefoonaansluiting. Internet aansluiting via glasvezel;
- Mechanische ventilatie in diverse ruimtes;
- Alarminstallatie, onderhouden door Feenstra en over te nemen;
- Rookmelders op elke etage;

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel: A

Overzicht belangrijke kenmerken:

Financieel Vraagprijs: € 1.185.000,- k.k. WOZ: € 1.130.000,- OZB: € 694,27 Rioolrecht: € 213,75 Waterschapslasten: € 479,13 Afvalstoffen: € 286,99	Indeling en oppervlak (conform meetinstructie) Woonoppervlak: 199m² Vloervliering: 40m² Overige inpandig: 9m² Bergingen buiten: 12m² Terrassen totaal 1e & 2e: 26m² Totaal inhoud wonen: 491m³ Perceeloppervlak: 389m²	Kadastrale gegevens Gemeente Amstelveen, sectie O, nr. 5376, groot 3 are 89 centiare. **Eigen grond**
Onderhoud Intern: goed tot zeer goed. Extern: goed tot zeer goed	Bijzonderheden Nagenoeg vrij gelegen. Comfortabel huis. Solide gebouwd huis. Betonnen fundering. Zeer goed onderhouden. Duurzaam gebouwd en verbouwd tot **energielabel A** Rustige, groene straat. Aantrekkelijke ligging nabij scholen en uitvalswegen.	Oplevering Bij voorkeur november 2026

Perceeloverzicht

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Begane Grond

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

CONCEPT IDEE BEGANE GROND / **OPTIONELE INDELING** MET GASTENVERBLIJF

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

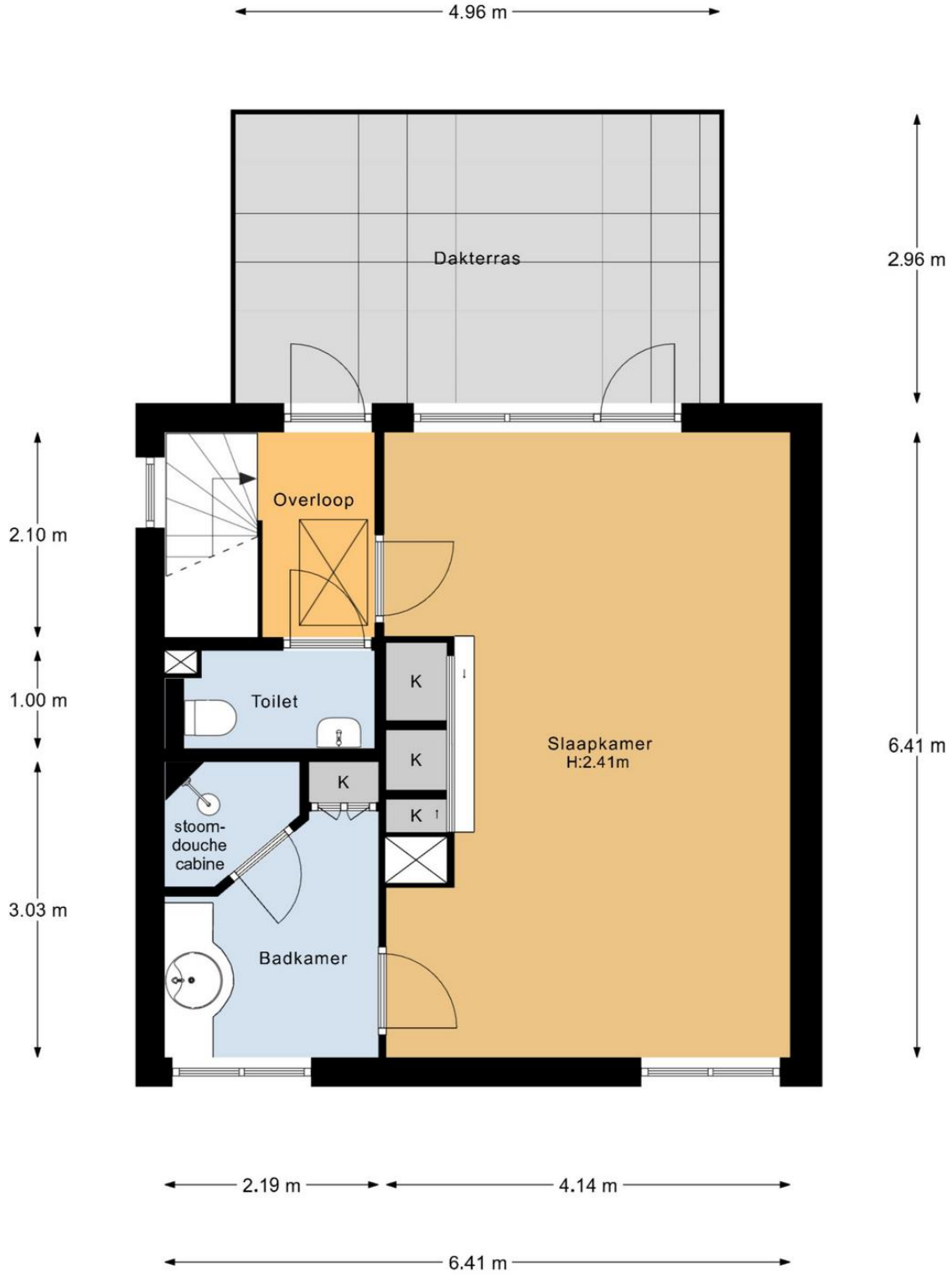
Eerste Verdieping

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

CONCEPT IDEE 1E VERDIEPING / **OPTIONELE INDELING** MET 4 SLAAPKAMERS

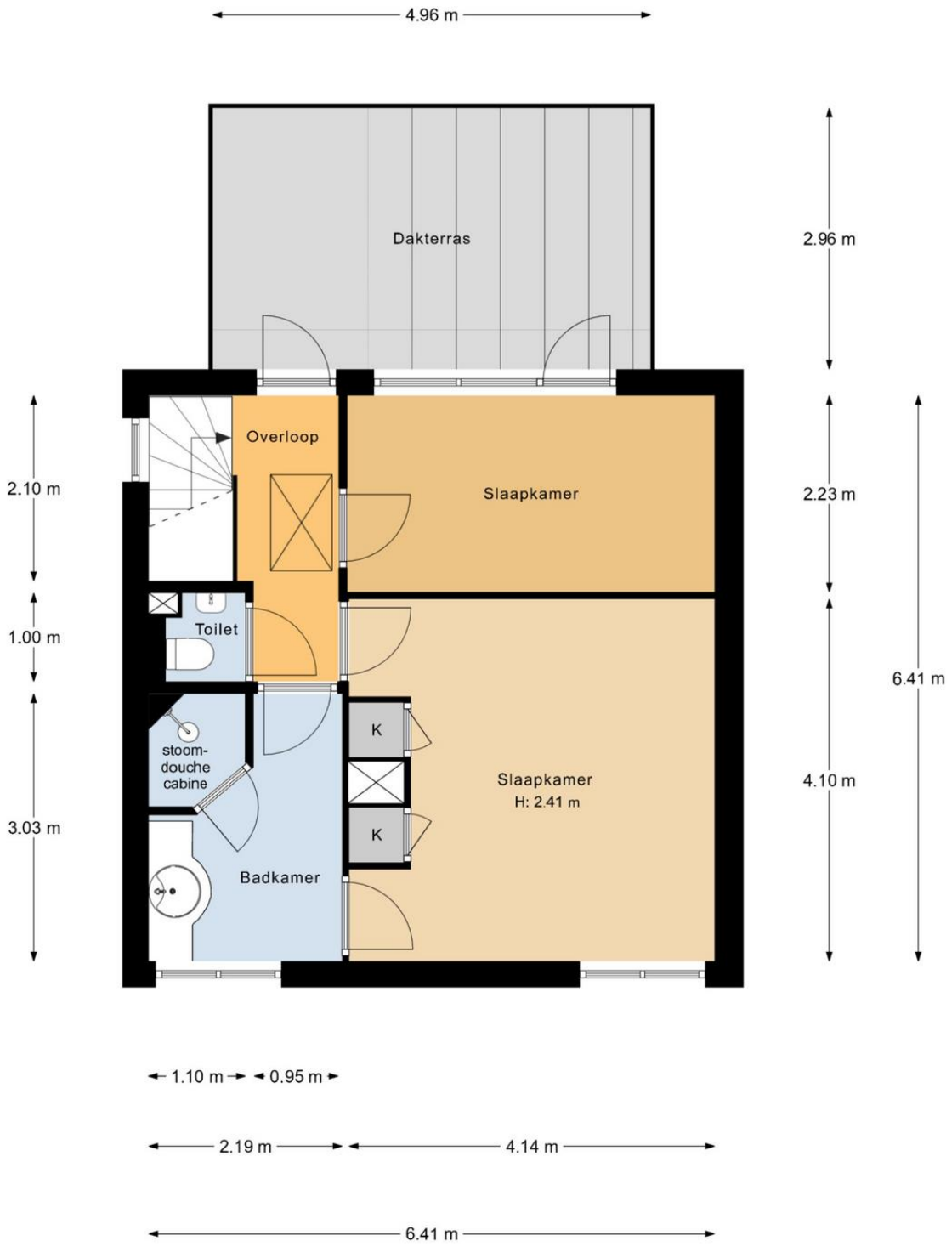
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Tweede Verdieping

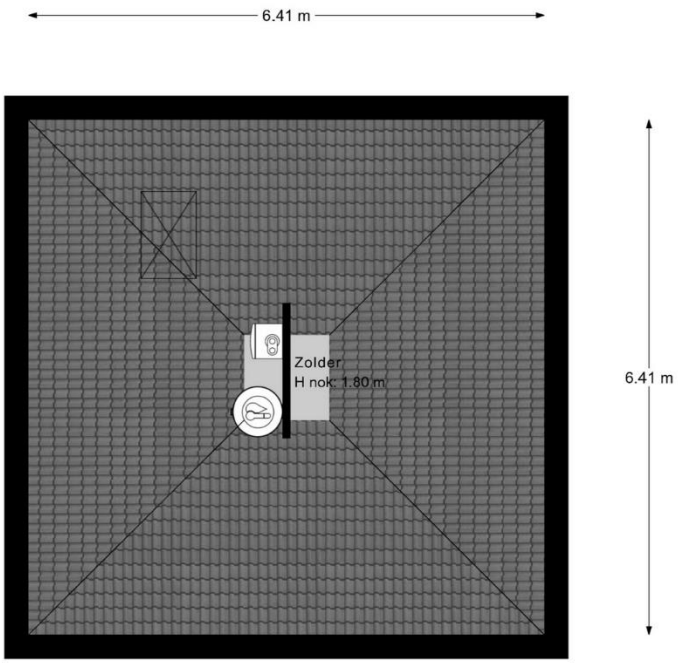


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

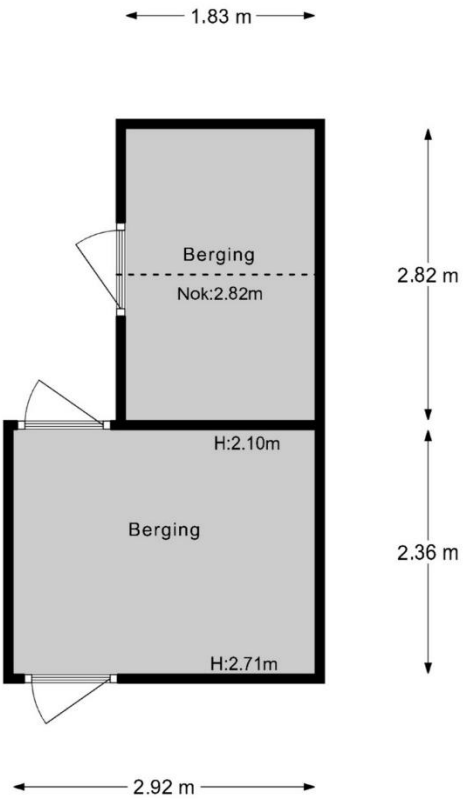
CONCEPT IDEE 2E VERDIEPING / **OPTIONELE INDELING** MET 2 SLAAPKAMERS

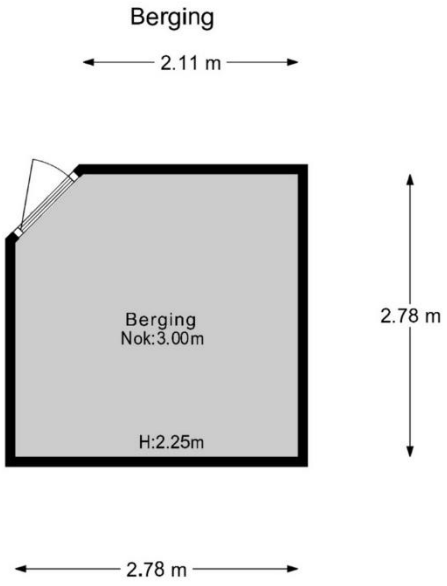


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



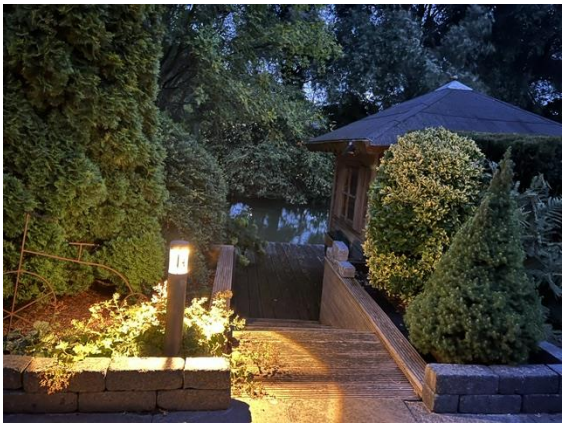
Afmetingen zolder / vliering





Afmetingen geschakelde bergingen naast villa

Afmetingen Tuinhuis steiger .



Interview met de bewoner

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?
Vlakbij scholen. Goed ov. Kindvriendelijke buurt.

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?
Een lichte woning, de erker aan de straatkant met balkon erboven en de ruime slaapkamers.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?
Een lichte woning, eigen oprit met laadpaal, zonnige tuin op het zuiden en hele fijne buren!

Wat is de reden van uw vertrek?
Dochters wonen nu al geruime tijd op zichzelf en het huis is te groot voor mij alleen.

Als u zou blijven wonen in deze woning, wat zou dan het eerste zijn wat u verandert zou hebben aan de woning?
De vloerafwerking vervangen in alle kamers voor een mooie pvc vloer met 'houten' look.

Een bieding uitbrengen:

Wenst u deze mooie villa graag aan te kopen, dan nodigen wij u uit tot het doen van een bieding. Heeft u een beëdigd of gecertificeerd makelaar, dan kan deze u hierbij goed begeleiden. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

Uw bieding dient schriftelijk per mail gedaan te worden, waarna deze verwerkt wordt in het biedlogboek. Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

1. Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
2. Kopie geldig legitmatiebewijs van aspirant-koper(s).
3. Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
4. De door aspirant-koper(s) voorgestelde koopsom op basis van kosten koper
5. Doet u uw bieding onder de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering, dan vernemen wij graag het bedrag en de termijn waarop deze voorwaarde verloopt.
6. Doet u uw bieding onder de ontbindende voorwaarde dat u een bouwtechnische keuring wilt laten uitvoeren, dan vernemen wij graag de termijn waarbinnen u deze keuring wilt laten uitvoeren.
7. Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
8. De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom gesteld kan worden.
9. Gewenste datum waarop of periode waarin de woning opgeleverd dient te worden.

Een bieding zal te allen tijde slechts van de zijde van koper een voorstel inluiden om te trachten tot een overeenstemming te komen met verkoper. Het stellen van een vraagprijs door verkoper is daartoe een uitnodiging.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming komen zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende binnen een straal van 10 km van de aan te kopen woning. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

==========

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid en aandacht samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. U heeft te allen tijde uw eigen onderzoeksplicht en kunt bij welke onduidelijkheid dan ook, vragen stellen aan de verkopende makelaar. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkopende makelaar:
Eveline Deken Makelaar o.g.
Barbara Strozzilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 06 – 31 76 76 76
t: 020 – 48 98 703