



Objectadres:	Gijsbrecht van Amstellaan 11
Plaats:	Amstelveen
Wijk:	Randwijck
Vraagprijs:	€ 1.185.000 k.k.

Super comfortabel familiehuis, op Toplocatie in Amstelveen, volledig uitgebouwd en toekomst-proof!

Algemene objectinformatie:

Dit slim ingedeelde familiehuis beschikt over 170m² en heeft behalve een heerlijk lichte en ruime woonkamer met prachtige open keuken; 6 slaapkamers, 2 badkamer, een aparte waskamer en nog veel meer. Dankzij de vele duurzaamheidsmaatregelen (label A+) heeft het huis een laag energieverbruik en biedt het huis veel comfort. Eigen grond.

De ligging:

De woning ligt in een groene, rustige straat in een omsloten buurtje aan de zuidwest kant van het populaire Randwijck direct achter de Keizer Karelweg. Hier bevind je je op slechts enkele minuten loopafstand van: het Amsterdamse Bos, diverse basisscholen en dé winkelstrook Rembrand Rijk, met onder meer supermarkt Jumbo, Tof Bloemen, Slagerij Astrid Drenthe, ijzerhandel, boekhandel Blankevoort en een Urban Bakers. Deze unieke locatie ligt perfect centraal tussen (de grens met) Amsterdam en het mooie Stadshart Amstelveen. Neem je de fiets, dan sta je in een paar minuten of in de 'grote stad' of in het alom geprezen Stadshart, dat ruim 200 winkels (w.o. de Bijenkorf) telt, diverse horeca, een populaire weekmarkt, een theater, bioscoop, bibliotheek en het Cobra Museum. In een straal van 2km rondom de woning vind je een bizar ruime keuze aan sportclubs, waaronder o.m.: tennis, voetbal, hockey, fitness, atletiek, judo, yoga, rugby, ruitersport, wielrennen, cricket, zwemsport, dans etc. etc. Vanaf de woning heb je verder keuze uit wel 5 basisscholen op slechts enkele minuten fietsen, alsmede 4 middelbare scholen, 2 internationale scholen en ruim 15 kinderopvanglocaties. Houd je van wandelen en fietsen; dan ligt oostwaarts de prachtige Middel-polder aan de Amstel en westwaarts het Amsterdamse bos op eveneens enkele minuten afstand. Wil je naar verdere oorden? De nabije A9 en A10 brengen je naar de rest van NL en binnen 15 minuten naar Schiphol. Liever met het OV? Er zijn zowel goede bus- als tramverbindingen binnen handbereik.



De woning:

De woning is van oorsprong gebouwd in 1959 als 2-laagse tussenwoning. Tussen 2018 en 2023 heeft woning grootschalige verbouwing ondergaan, waaronder de compleet nieuwe opbouw (2e verd.) en de renovatie met uitbouw op de begane grond. In de bijlage bij deze brochure vind je een compleet overzicht van alle uitgevoerde werkzaamheden en verduurzamingsmaatregelen.

Anno 2026 tref je een future-proof, ruim en stijlvol ingericht familiehuis aan dat ca. 170m² telt, verdeeld over 3 woonlagen. De woning is erg goed geïsoleerd en (deels) voorzien van vloerverwarming en zonneschermen, waardoor de woning erg comfortabel aanvoelt. De gevel-brede glazen harmonica pui naar de achtertuin én de prachtig uitgevoerde keuken zijn beiden erg aantrekkelijk en maken de living een plek waar je graag zult zijn.

De voor- en achtertuin hebben een oost resp. west ligging en bieden ruimte voor planten en een gezellige zit. Fietsen kunnen via de achterom in de schuur geparkeerd. Voor uw auto is altijd wel plek voor de deur.



De indeling intern:

Je stapt de woning binnen via de ruime gang waarin al meteen een stijlvolle (diepe) trapkast voor onder meer garderobe de aandacht trekt. Via de antraciet stalen deur, lopen we de woonkamer binnen met links de zithoek met gevel-breed raam, uitkijkend op de voortuin en de gezellige straat. In het midden van de kamer, is een strakke gashaard die tijdens de winter voor extra gezelligheid en warmte kan zorgen. Als we de woonkamer verder inlopen naar achter, dan ervaren we een zee aan ruimte en licht, mede door de gevel-brede harmonica pui die op mooie dagen, helemaal open kan. Aan de rechterzijde is de keuken, die deels tegen de wand en deels als schiereiland gepositioneerd is. De keuken heeft een zeer lang en prachtig composiet aanrechtblad, tal van apparatuur w.o. een elektrische kookplaat mét extra gas-wokpit, een oven met pizza functie, een combi-ovenmagnetron, koelkast, vaatwasser en uiteraard een Quooker kraan. Koken (voor vrienden) wordt hier gegarandeerd een feestje en mede door de barfunctie aan het goud-gemarmeerde aanrecht, is deze plek dagelijks dé centrale ontmoetingsplek in huis.





Overloop 1^e:



Nemen we de trap naar de eerste verdieping dan verbindt hier de overloop: 4 slaapkamers en de 1^e badkamer met elkaar. De badkamer dateert van ca. 20 jaar geleden en is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en wc en in 2025 nog gemoderniseerd.

Study:



Slaapkamer voorzijde 1^e:



Slaapkamer achterzijde links:



Slaapkamer achterzijde links:



Slaapkamer achterzijde rechts:



Badkamer 1^e:



Overloop 1^e:



De tweede trap leidt ons naar een compleet nieuwe slaapverdieping met een overloop waaraan nog 2 ruime slaapkamers, een prachtige 2e badkamer, een walk-in closet en een aparte waskamer gelegen zijn.

Overloop met walk-in closet 2^e:



Badkamer 2^e:



Badkamer 2^e:



Badkamer 2^e:



Slaapkamer voorzijde 2^e:



Slaapkamer achterzijde 2^e:



Waskamer 2^e:



Walk-in closet 2^e:



Afwerkingen en installaties:

Gevel: licht, schoon metselwerk

Daken: platte daken, nieuw geïsoleerd gedekt in 2018 resp. 2022.

Buiten kozijnen: prachtige witte, onderhoudsarme kozijnen van deels aluminium en deels kunststof met HR++ / HR beglazing.

Binnenwanden: stucwerk, geschilderd

Isolatie: alles; daken, spouwmuur, ramen en vloeren.

Afwerking vloeren: eikenhout-look met op de begane grond een mooie eiken PVC en laminaat op de slaapverdiepingen. 1^e verd. dient/wordt nog vervangen.

Verwarming: HR CV ketel AWB met een Hybride Warmtepomp (Durocan). Tevens een gesloten gashaard voor gezellige warmte. Vloerverwarming op de beg.gr. Radiatoren op de verdiepingen.

Warm water middels de HR c.v. ketel AWB en in de keuken een Quooker.

Elektrische installatie: 12 groepen met krachtstroom (3 x 25a) en aardlekbeveiliging. 14 Zonnepanelen: totaal vermogen 5600 Wp

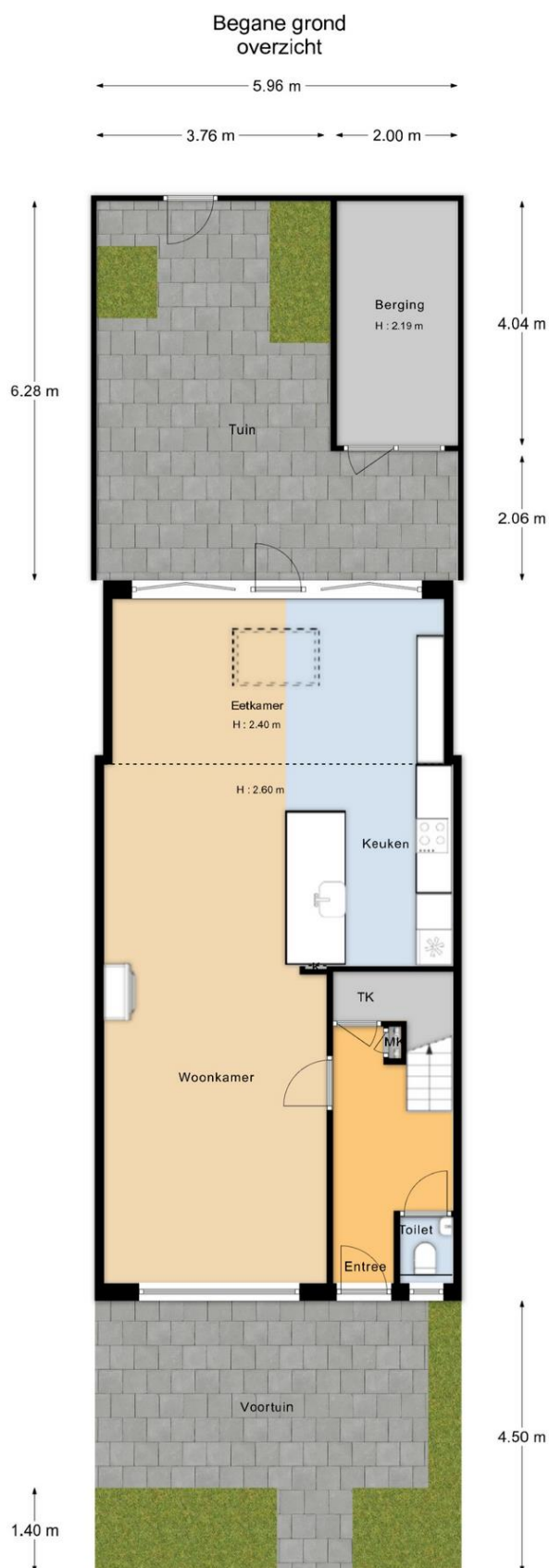
Zonwering: elektrische zonneschermen met windvaste armen op 1^e en 2^e etage. Zonneluifel tuin ter overname.

De woning is verder onder meer voorzien van glasvezel, een klokthermostaat, mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie.

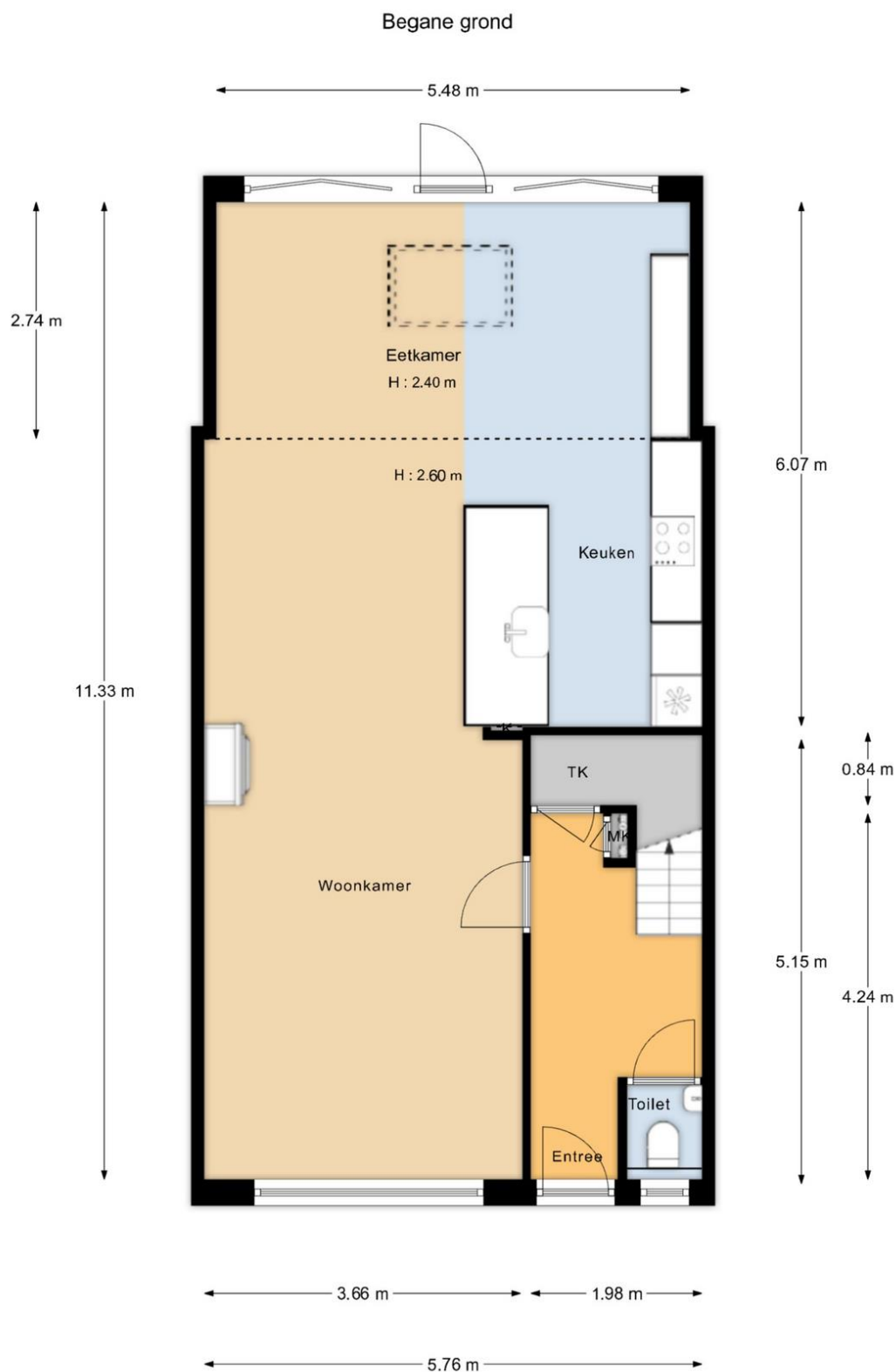
De woning beschikt over een energielabel: **A+**

Overzicht belangrijke kenmerken:

<u>Financieel</u> Vraagprijs: € 1.185.000,- k.k. WOZ: € 926.000,- OZB: € 568,93 Rioolrecht: € 213,75 Waterschapslasten: € 628,69 Huidig energieverbruik gas: € 65,60 en elektra: € 105,50 Parkeervergunning 1e auto: € 80 en 2e auto: € 40	<u>Indeling en oppervlak</u> (conform meetinstructie) Woonoppervlak: 169m ² . Schuuroppervlak: 8m ² Totaal inhoud wonen: 425m ³ Perceeloppervlak: 144m ²	<u>Kadastrale gegevens</u> Gemeente Amstelveen, sectie H, nr. 7476, groot 1 are 44 centiare. Eigen grond
<u>Onderhoud</u> Intern: goed tot zeer goed. Extern: goed tot zeer goed	<u>Bijzonderheden</u> Fijn familiehuis. 6 slaapkamers 2 badkamers. Compleet uit- /opgebouwd. Verduurzaamd tot gewild energielabel A+ Mooie straat. Super aantrekkelijke, centrale ligging in A'veen.	<u>Oplevering</u> In overleg. Bij voorkeur: 1 december 2026



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



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

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



Interview met de bewoners

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?

- Prettige, rustige omgeving, fijne straat met een variëteit aan verschillende bomen. Licht. Zeker het einde van de Gijsbrecht van Amstellaan -waar de woning is- is wat breder en ruimer dan het begin vd straat. Veel groen, verzorgde omgeving en publieke ruimte met parken speeltuinen, fietspaden, etc. Over het algemeen goed verzorgde huizen en tuinen. Veel gezinnen in de buurt, veel basisscholen en verschillende kinderopvang. Sportvelden (oa voetbal & hockey in A'damse bos) en andere activiteiten (buurtcentrum Randwijck).
- Het buurtje GvA / Graaf Willem / Graaf Floris is omringd door de charmante 'jaren-30' buurten van Randwijk/Elsrijk.
- Hele gunstige ligging in N-Amstelveen. Goede directe fiets-, en OV verbindingen met oa Amsterdam, Stadshart, busstation A-veen. Uitvalswegen naar Beneluxbaan, A9 en A10.
- Nabijheid van A'damse bos en de Heemparken.
- Winkels voor basisbehoeften op loopafstand (oa Rembrandtweg bakker, slager, supermarkten, etc.), winkels op A'damse weg, en Stadshart A'veen op 5mn fietsen.
- Rustige omgeving; weinig tot geen meldingen of ervaringen van overlast, criminaliteit, vandalisme, onveiligheid, etc.

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?

Ruime, lichte woning, met gunstige indeling voor gezinssituatie. Veel potentieel voor uitbreiding. Gelegen in het mooiste deel van de straat, aan de gunstige kant (tuin op westen, geen achterburen inkijk). Woning was in goede staat bij bezichtiging/aankoop. Bouwkundige keuring positief.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?

Fijn huis, fijne plek en omgeving, een echt warm thuis. Veel licht van binnen, ruimtelijk. Zeer gunstig/praktisch/buikbaar ingedeeld. Uitvoerig gmoderniseerd en verduurzaamd, daardoor zeer comfortabel. Goede/robuuste bouw, onderhoudsarme woning. Weinig gehorig. Gelegen in het prettigste deel van de straat, weinig inkijk voor, geen inkijk achter, oost-west ligging. Nette, veilige, verzorgde, gunstig gelegen buurt.

Wat is de reden van uw vertrek?

Na ruim 13 jaarbewoning, diverse verbouwingen, uitbreidingen, etc. zijn wij als gezin klaar voor een volgende stap naar een grotere woning elders in Amstelveen

Als u zou blijven wonen in deze woning, wat zou dan het eerste zijn wat u verandert zou hebben aan de woning?

Binnen: Het laminaat op de 1^{ste} verdieping is 'op' en zouden we dan vervangen gelijk aan de etage erboven. Niet erg nodig, maar (verder) moderniseren/opnieuw betegelen van badkamer op 1^{ste} etage. Buiten: Voor- en achtertuin opnieuw inrichten en bestraten waarvoor reeds ontwerpen zijn gemaakt.

Een bieding uitbrengen:

Wenst u deze woning 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 per mail gedaan te worden. 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 legitimatiebewijs 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 Strozziilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 06 – 31 76 76 76
t: 020 – 48 98 703



Eveline Deken
makelaar