



Objectadres:	Borssenburg 46 + Garage
Plaats:	Amstelveen
Wijk:	Elsrijk - Vredeveldbuurt
Vraagprijs:	€ 1.150.000 k.k.

Fijne, lichte hoekwoning met garage en veel privacy, in een groene en kindvriendelijke buurt.

Algemene objectinformatie:

Bijzonder licht hoekhuis met garage en bijkeuken, met in totaal 167m² intern oppervlak, gelegen op een rustige, groene locatie in Elsrijk. De woning kijkt aan de voorzijde uit over een grasveld terwijl diverse (internationale) scholen, ov, winkels, het Stadshart en Amsterdam binnen handbereik liggen. De woning is reeds ingrijpend verbouwd en biedt dankzij de naastgelegen garage bovendien interessante mogelijkheden voor verdere uitbreiding.

De ligging:

Dit hoekhuis ligt in een omsloten jaren-60 wijkje in Elsrijk tussen de Rembrandtweg en het water van de Tulpenburg. In dit gezellige wijkje, waar hoofdzakelijk bestemmingsverkeer komt, worden buurt-BBQ's gehouden en kennen burens elkaar. Kinderen spelen hier met elkaar op het tegenover gelegen grasveldje (met buurt trampoline) of op het binnenterrein achter de huizen. Op zaterdag varen kinderen met een rubber bootje over het water van Tulpenburg en met een beetje geluk vindt ook u(w familie) komende winter hier de schaatsen onder.

Op slechts op een paar minuten lopen vindt u o.m. befaamde winkels: TOF bloemen, kwaliteitsslagerij Astrid Drenthe, Urban Bakers, Jumbo Veenbrink en boekhandel Blankevoort. Door de zeer centrale ligging tussen Amsterdam en het mooie Stadshart Amstelveen, bent u op de fiets of met de tram in een paar minuten zowel in Amsterdam-Zuid als bij het Stadshart Amstelveen, met toonaangevende winkels als de Bijenkorf, UNIQLO en Rituals. Er is een horecaveld, een populaire weekmarkt, theater-/bioscoop, bibliotheek en het Cobra Museum. Vanaf de woning is er keuze uit 6 basisscholen en 4 middelbare scholen op fietsafstand. Sporters kunnen hun hart ophalen bij één van de vele sportclubs voor o.a.: tennis, voetbal, rugby, hockey, atletiek, etc. of vanaf huis een rondje hardlopen door het Amsterdamse Bos of de Middenpolder a/d Amstel. Met de auto rijdt u in 15 minuten naar Schiphol.





De woning:

Deze hoekwoning is gebouwd in 1958 met metselwerkgevels en met voor die tijd typerende grote raampartijen, waardoor het op alle verdiepingen heerlijk licht is. De woning heeft 3 woonlagen, een aangebouwde garage met oprit, voor- en achtertuin beiden met veel privacy en een stenen schuur. In totaal is het perceel groot 191m², de woning telt intern 167m² incl. de aangebouwde garage met bijkeuken van ca. 18m².

In 2003 is de woning ingrijpend verbouwd en in de afgelopen jaren verder gemoderniseerd; voor een compleet overzicht van uitgevoerde werkzaamheden, verwijzen wij u naar pagina 6 van deze brochure. Een nieuwe eigenaar kan desgewenst direct wonen of mogelijk eerst nog de keuken vernieuwen, waarbij deze eventueel naar de garage verplaatst wordt. Door de garage te verbouwen en op te bouwen krijgt de woning potentieel ca. 180m² woonoppervlak. >> Zie voor

ideeën, de schetsen en artist impressions op pag. 12 en 13 van deze brochure.



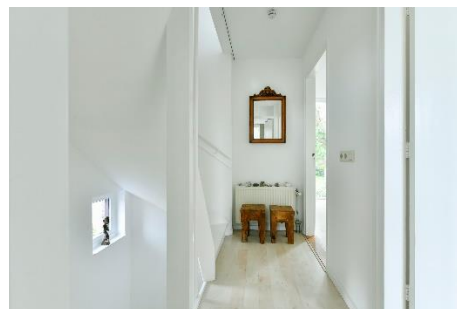


De huidige indeling:

De begane grond bestaat uit een lichte, diepe doorzonwoonkamer met groot raam aan de voorzijde uitkijkend op de beschutte voortuin, waar u ongestoord kunt genieten van een kop koffie in de zon. De serre aan de achterzijde heeft een glazen dak en een grote glazen schuifpui naar de achtertuin. Door de aanwezige houten vlonders voelen serre en tuin als één geheel, want binnen en buiten gaan in elkaar over. In de brede achtertuin is ruimte voor o.m. een buitentafel en een gezellig loungehoekje. De semi open keuken ligt in het midden van de woonkamer en is aan vervanging toe. Vanuit de serre leidt een inpandig deur naar de bijkeuken en garage. Mogelijk is van de bijkeuken een fijne werkkamer te maken. In de garage heeft de oldtimer van de eigenaar plaats moeten maken voor een mancave, nu de kinderen groot zijn. Op pag. 12 en 13 staan ideeën voor uitbreiding van dit potentieel.



De eerste verdieping, van oorsprong 3 slaapkamers en een kleine badkamer, heeft nu 2 grote slaapkamers en een mooie ruime badkamer. De badkamer heeft onder meer een ligbad én inloopdouche en is vorig jaar compleet nieuw aangelegd. Door de kleine raampjes in de zijgevel, wordt het trappenhuis natuurlijk verlicht.



De tweede verdieping heeft een heerlijke, ruime slaapkamer van voor- tot achtergevel en een tweede eveneens lichte (slaap-)kamer achter, die in gebruik is als werkkamer. Desgewenst kan met het plaatsen van een gevel-brede dakkapel aan de achterzijde, een 3^e slaapkamer en/of eventueel een tweede badkamer op deze etage geplaatst worden. Op de overloop is nog een apart washok.





Staat van onderhoud, afwerkingen, installaties en isolatie:

De woning is gebouwd in 1958. De afgelopen decennia is in opdracht van de huidige eigenaren, met veel aandacht het nodige bijgebouwd, verbouwd en onderhouden. De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- 2026: - Nieuwe indeling 2^e verdieping, inclusief Velux dakraam en PVC vloerafwerking
- Serre dak begane grond gecheckt en ruit vervangen
- Buitenschilderwerk waar nodig uitgevoerd
- Nieuwe betonnen onderdorpel gehele achtergevel
- 2025: - Nieuwe badkamer op de 1^e verdieping
- Groot onderhoud aan alle buiten kozijnen incl. partieel vervanging van mechanisme
- 2024: - Nieuwe c.v. ketel (Nefit) incl. rookgasafvoer kanaal vernieuwd
- 2021: - Groot schilderwerk buiten
- 2020: - Rioolaansluiting grotendeels vernieuwd
- 2018: - wc ruimte begane grond vernieuwd
- 2015: - maatwerk kasten geplaatst op 2^e verdieping en tussen de kamers op de 1^e verdieping
- 2003: - Uitbouw begane grond met glazen pui en serre-dak
- Spouwmuur gehele zijgevel, voor- en achtergevel voorgeïsoleerd met vlokken
- Geheel voorzien van nieuwe kozijnen met dubbel glas
- Alle daken volledig vernieuwd: zadeldak en plat dak van garage en schuur
- Nieuwe eikenhouten vloer begane grond
- Elektrische installatie in gehele woning vernieuwd
- Nieuwe c.v. leidingen door gehele woning incl. nieuwe radiatoren
- Gehele woning gestuct en gesaust.

Overzicht belangrijke kenmerken:



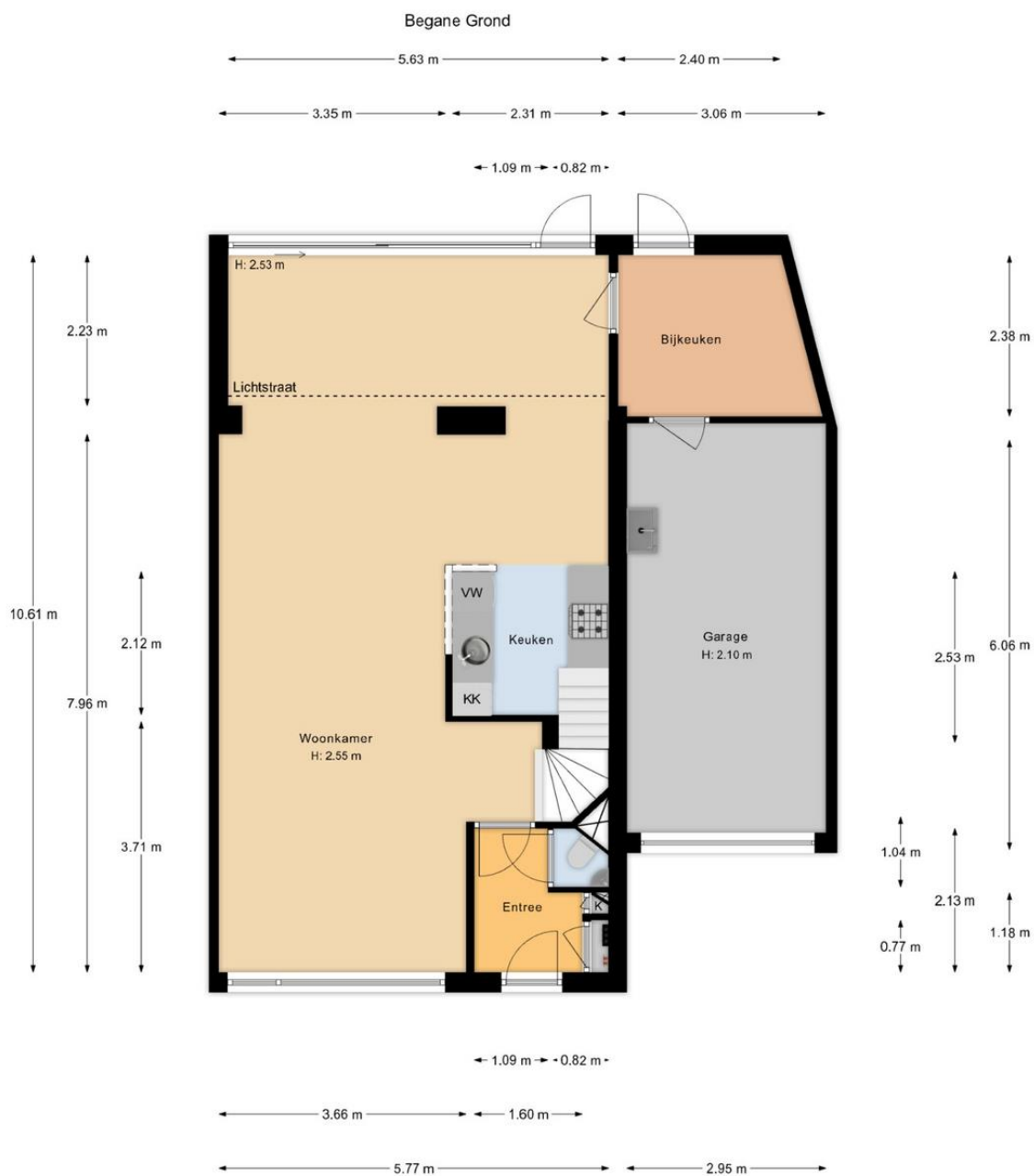
<u>Financieel</u> Vraagprijs woning incl.garage: € 1.150.000,- k.k. WOZ: € 972.000 Ozb: € 597,19 Rioolrecht: € 213,75 Verbruikskosten gas en elektra totaal huidig: € 325	<u>Indeling en oppervlak</u> Intern oppervlak (NEN2580): 149m ² wonen en 18m ² garage+bijkeuken 6m ² schuur Potentieel te realiseren intern woonopp.: ca. 180m² Perceelopp.: 191m ²	<u>Roerende zaken</u> Zie lijst.
<u>Gemeente</u> Bestemming: wonen, garage en tuin. Bestemmingsplan schrijft mogelijkheden voor om te vergroten. Het aanvragen van een vergunning voor vergroting/verbouwing is geheel voor rekening en risico van de toekomstige eigenaar, die zelf onderzoek dient te doen naar de mogelijkheden. De gegeven voorbeelden zijn slechts een fictieve indicatie.	<u>Kadastrale gegevens</u> Gem. Amstelveen, sectie H Nr. 7797, 191m ² Eigen grond.	<u>Bijzonderheden</u> Gelegen in een rustige woonwijk. Aan een grasveld. Vrij uitzicht. Diverse uitbreidingsmogelijkheden. Kindvriendelijke buurt. Zeer centrale ligging t.o.v. winkels, scholen en ov
<u>Onderhoud</u> Intern: goed. Extern: goed Energie label: C Funderingsattest: laag risico, zie attest.	<u>Installaties</u> Verwarming en warmwater via C.V.-installatie: Nefit met slimme klokthermostaat. Vernieuwde elektrische installatie met 12 groepen. Glasvezel. Rookmelders	<u>Oplevering</u> In overleg. Voorkeur verkopers: 1 februari.

Huidige plattegronden

Perceeloverzicht

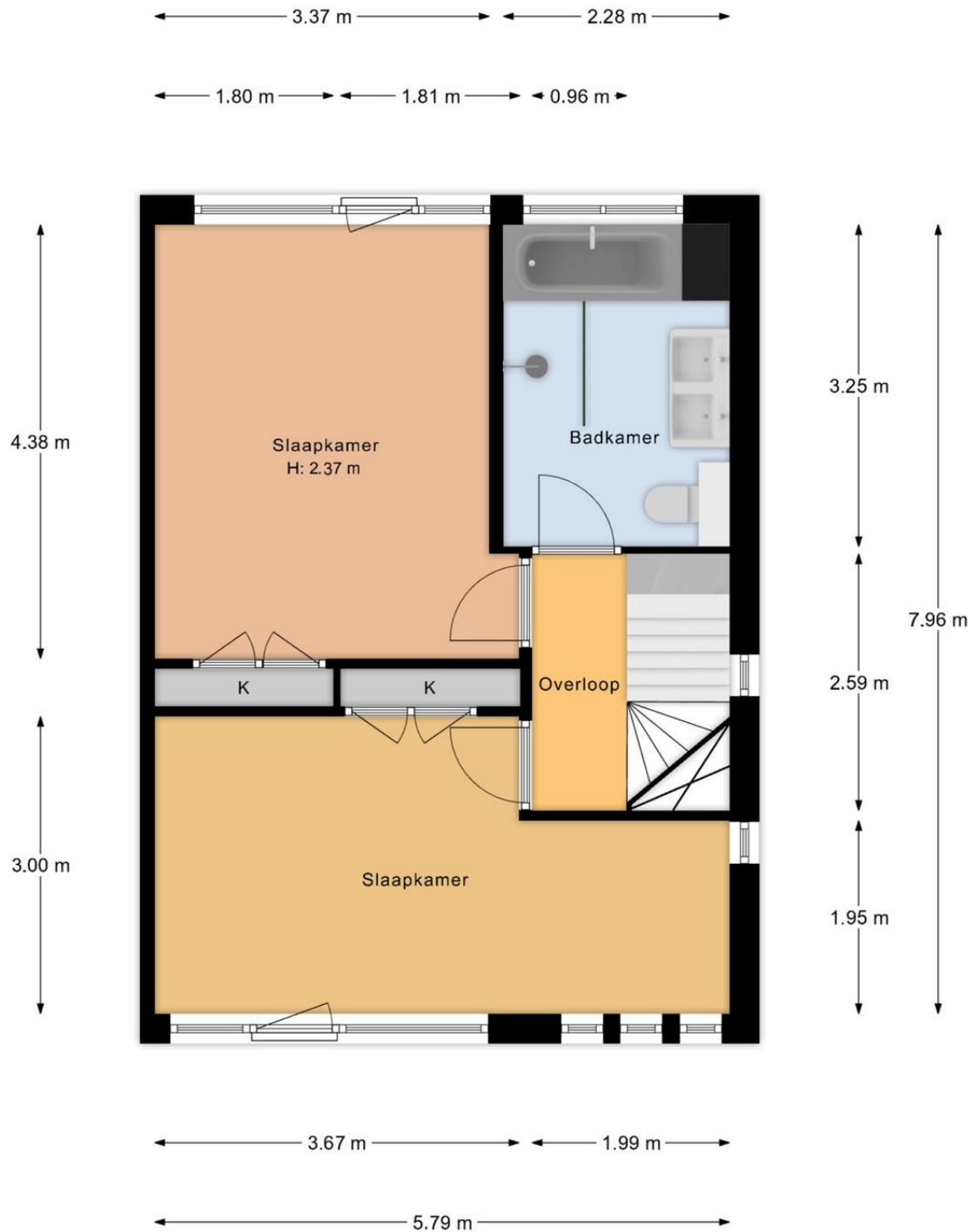


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.



"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



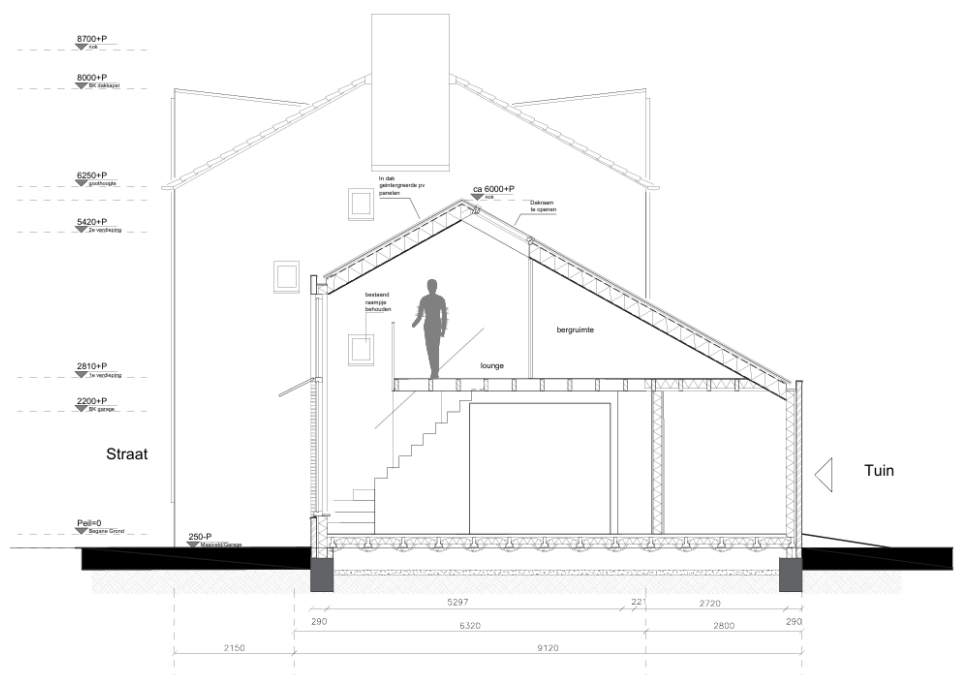
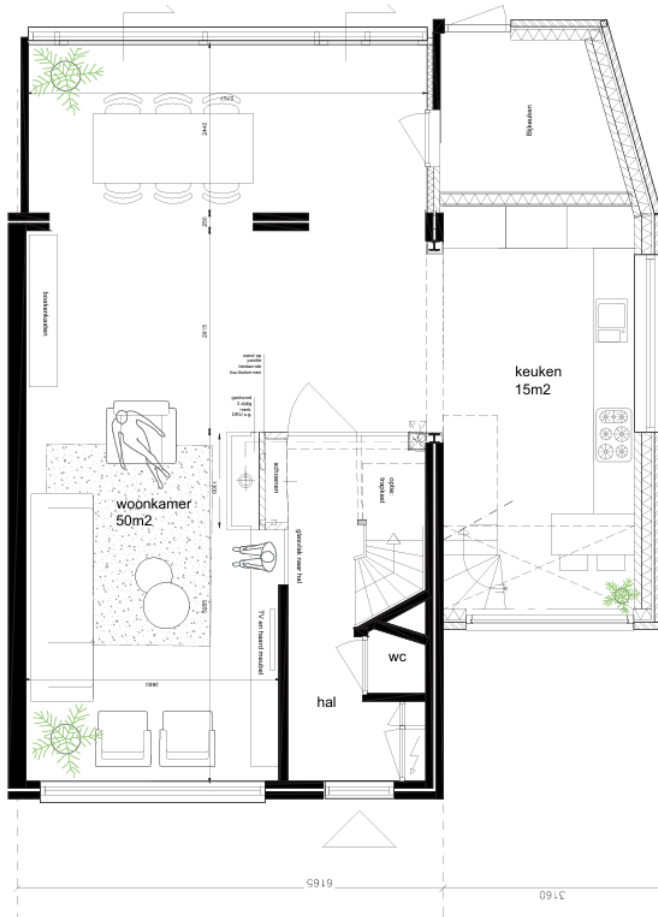
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

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.

Mogelijke Lay out en doorsnede tekening
bij eventueel mogelijke doorbraak van de muur
tussen de woonkamer en de garage



Artist impressions
bij eventueel mogelijke doorbraak van de muur
tussen de woonkamer en de garage

Artist impression genomen vanuit de huidige serre links achterin:



Artist impression genomen vanaf de toekomstige nieuwe keuken gesitueerd in de huidige garage:



N.B. Het aanvragen van een vergunning voor doorbraak en verbouwing van de garage, is geheel voor rekening en risico van de toekomstige eigenaar, die zelf onderzoek dient te doen naar de mogelijkheden volgens het bestemmingsplan. De gegeven voorbeelden zijn slechts een fictieve indicatie. Verkoper wordt geheel gevrijwaard voor welke aanspraak dan ook, hiermee betrekking hebbende.



Interview met de bewoner

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

We waren meteen enthousiast over de groene en rustige ligging. Het veldje voor de deur en het pleintje aan de achterzijde gaven ons direct een prettig en veilig gevoel. Tegelijkertijd is alles verrassend dichtbij: de supermarkt om de hoek, goede uitvalswegen, openbaar vervoer richting Amsterdam en Schiphol, en het Amsterdamse Bos op korte afstand. Die combinatie van rust, groen en bereikbaarheid sprak ons direct aan.

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

Vooral het licht, de ruimte en de mogelijkheden van het huis vielen ons meteen op. En natuurlijk de prachtige ginkgo biloba voor het huis. Vanuit de zolder kijk je bijna letterlijk tussen de bladeren en zie je de seizoenen veranderen. We zagen direct de potentie om van het huis echt *ónze* plek te maken. Dat hebben we na de aankoop ook gedaan, met een ingrijpende verbouwing waarbij veel glas, open ruimtes en natuurlijke materialen zijn toegepast.

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

Voor ons is het vooral de combinatie van sfeer, licht, ruimte en een heel praktische indeling. Onze favoriete plek is de eettafel in de glazen uitbouw, waar het zelfs op donkere dagen heerlijk licht is. De open keuken, bijkeuken, garage en achterom maken het huis daarnaast erg prettig in het dagelijks gebruik. Het is een huis dat ruim en stijlvol voelt, maar tegelijkertijd warm en gezellig is. Voor ons is het bovenal altijd een heerlijk familiehuis geweest.

Wat is de reden van uw vertrek?

Na ruim twintig jaar is voor ons het moment gekomen om aan een nieuwe fase te beginnen. Onze kinderen zijn hier geboren en opgegroeid en het huis heeft jarenlang perfect bij ons gezin gepast. Nu onze gezinssituatie verandert, willen we graag wat kleiner gaan wonen. We vertrekken dus zeker niet omdat we iets aan het huis of de buurt missen. Het zal best even wennen zijn om afscheid te nemen van een plek waar zoveel mooie herinneringen liggen.

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

Als we zouden blijven wonen, zouden we op termijn waarschijnlijk de keuken vernieuwen. De keuken zelf dateert uit de grote verbouwing van 2003 en past nog steeds goed bij de woning, maar qua uitstraling zouden we die na ruim twintig jaar waarschijnlijk moderniseren.

Een bieding uitbrengen:

Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u deze interessante woning met garage aan te kopen, dan nodigen wij u graag uit tot het doen van een bieding.

Wij raden u aan, u te laten begeleiden door uw beëdigd of gecertificeerd makelaar. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

U dient uw bieding schriftelijk te doen door een mail te sturen aan: info@evelinedeken.nl.

Uw bieding geeft ten minste een antwoord op de volgende 9 onderdelen ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

1. Volledige naam en huidige adresgegevens van de/alle 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 maximale koopsom op basis van kosten koper.
5. Duidelijke formulering van de eventuele ontbindende voorwaarde voor financiering, de hoogte van het bedrag en datum of termijn waarop deze verloopt.
6. Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
7. De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom door u gesteld kan worden.
8. Opgave of u al dan niet gebruik wenst te maken van de mogelijkheid het object te laten keuren vóór verkoop en datum of termijn waarop u daar gebruik van wenst te maken.
9. De datum waarop of de periode waarin u de woning opgeleverd wenst te krijgen.

Alle biedingen zullen in ons biedlogboek worden opgenomen, voor vrijgave na verkoop.

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 in de regio Amstelveen of 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

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

