



Meervalweg 35, 1121 JM Landsmeer

Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

De Haas makelaars & taxateurs o.z.
Azaleastraat 78
1032 BX, AMSTERDAM
Tel: 020-3379284
E-mail: info@dehaasmakelaars.nl
www.dehaasmakelaars.nl

Omschrijving

Ruimte, water en een heerlijke tuin in Landsmeer

Bijna 200 m² woonoppervlakte, een brede tuin op het zuiden aan vaarwater en een bijzonder royale leefruimte. Meervalweg 35 is zo'n huis waar ruimte niet alleen op papier aanwezig is, maar waar je die overal ervaart. Deze twee-onder-een-kapwoning ligt in de geliefde wijk Luijendijk en is modern afgewerkt, goed onderhouden en zonder grote verbouwing te betrekken.

De woning staat op 393 m² eigen grond en beschikt over circa 198 m² woonoppervlakte exclusief de inpandige garage van 13m². Binnen vind je een zeer ruime woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers (vierde mogelijk), een royale badkamer en een inpandige garage. Buiten ligt een fraai aangelegde, opvallend brede achtertuin op het zuiden. Aan het einde van de tuin ligt het vaarwater met een eigen aanlegmogelijkheid. Aan de overzijde ligt groen en rietland, waardoor je hier geen directe achterburen hebt.

Een leefruimte die echt indruk maakt

Via de entree kom je binnen in de hal met garderoberuimte en toegang tot onder andere het toilet, de garage en de woonkamer. De garage is opgedeeld in berging en handige ruimte met vaste kasten en wasmachine-opstelling.

De woonkamer is zonder twijfel een van de sterke punten van het huis. Door de uitbouw aan de achterzijde is hier een bijzonder grote en open leefruimte ontstaan. De brede glazen pui over vrijwel de volledige achtergevel zorgt voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin.

Er is volop plaats voor verschillende zit- en eethoeken zonder dat de ruimte zijn open karakter verliest. Centraal in de woonkamer bevindt zich de open haard, die juist in deze moderne en ruime omgeving voor extra sfeer zorgt. De houten vloer loopt vrijwel door de gehele leefruimte en geeft het geheel een warme uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze is uitgevoerd in een moderne U-opstelling met veel werk- en kastruimte, een royaal werkblad en diverse inbouwapparatuur. De keuken is ruim genoeg om uitgebreid te koken en staat tegelijkertijd in directe verbinding met de woonkamer.

Tuin op het zuiden en aan vaarwater

Vanuit de woonkamer stap je via de brede pui rechtstreeks de achtertuin in. De tuin is circa 14 meter diep en maar liefst circa 11,5 meter breed en ligt op het zuiden.

Direct achter de woning ligt een groot terras met ruimte voor zowel een eettafel als een loungehoek. Verder naar achteren wordt de tuin groener, met gazon, volwassen beplanting en verschillende plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Aan het einde van het perceel grenst de tuin aan vaarwater. Hier is ruimte om een boot aan te leggen en vanuit de eigen tuin het water op te gaan. Aan de overzijde ligt een groen rietlandje, waardoor je vrij wegbijkt en geen directe achterburen hebt. Juist die combinatie van een brede zuidtuin, water en groen maakt de ligging bijzonder.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers hebben goede afmetingen en zijn daardoor geschikt als volwaardige slaap-, werk- of kinderkamers. Een van de slaapkamers heeft een grote inloopkast, het is mogelijk om hier een vierde slaapkamer van te maken.

De slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat behouden blijft.

Op deze verdieping bevindt zich bovendien veel praktische bergruimte.

Royale badkamer

De badkamer is ruim opgezet en modern uitgevoerd. Hier vind je een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en toilet. Dankzij de daklichten en ramen komt er veel natuurlijk licht binnen en voelt de badkamer opvallend ruim en open.

Garage en parkeren op eigen terrein

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met ruimte voor twee auto's. De inpandige garage is vanuit de woning bereikbaar en voorzien van elektra.

Voor wie behoefte heeft aan nog meer woonruimte biedt de garage bovendien interessante mogelijkheden. Deze kan bijvoorbeeld worden ingericht als werkkamer, speelkamer of extra slaapkamer (mogelijk vergunning vereist)

Wonen in Luijendijk

Meervalweg 35 ligt in Luijendijk, een rustige en ruim opgezette woonwijk in Landsmeer. De wijk is populair bij gezinnen vanwege de combinatie van ruimte, groen en de ligging vlak bij Amsterdam.

Het centrum van Landsmeer, scholen, sportverenigingen en dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand. Ook recreatiegebied Het Twiske is gemakkelijk bereikbaar. Tegelijkertijd ben je vanuit Landsmeer snel in Amsterdam-Noord en via de Ring A10 onderweg richting de rest van de stad en regio.

Bijzonderheden

- Circa 198 m² woonoppervlakte, 18m² overige inpandige ruimte
- 393 m² eigen grond
- Twee-onder-een-kapwoning
- Bouwjaar 1979
- Drie slaapkamers
- Royale uitgebouwde woonkamer
- Moderne keuken en badkamer
- Open haard
- Airconditioning in de slaapkamers
- Gedeeltelijke vloerverwarming
- HR-combiketel uit 2012
- Inpandige garage verdeeld in berging en wasruimte
- Parkeren voor twee auto's op eigen terrein
- Brede achtertuin op het zuiden
- Achtertuin circa 14 meter diep en 11,5 meter breed
- Ligging aan vaarwater
- Eigen aanlegmogelijkheid voor een boot
- Geen directe achterburen
- Vrijstaande houten berging
- Energielabel C

Kenmerken

Vraagprijs	: € 1.250.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 782 m ³
Perceel oppervlakte	: 393 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 198 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1979
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 161 m ² (1.400 cm bij 1.150) cm
Garage	: Inpandig
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming geheel, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal

Locatie

Meervalweg 35
1121 JM LANDSMEER



De Haas makelaars & taxateurs o.z.
Azaleastraat 78
1032 BX, AMSTERDAM
Tel: 020-3379284
E-mail: info@dehaasmakelaars.nl
www.dehaasmakelaars.nl

Foto's



Foto's



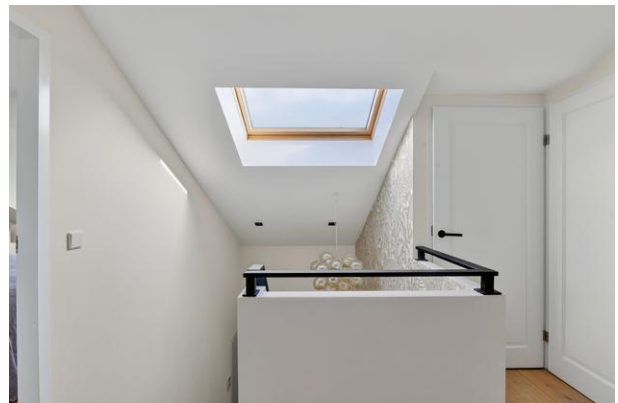
Foto's



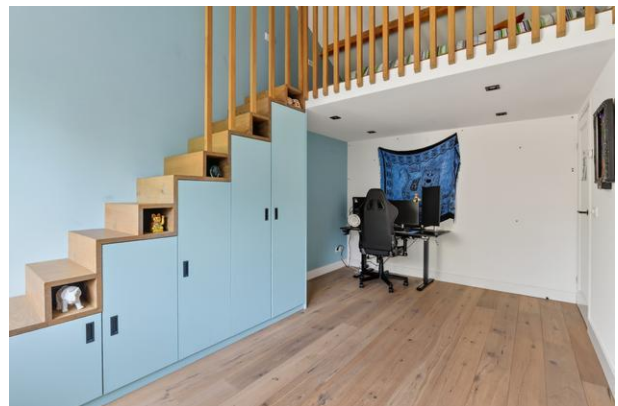
Foto's



Foto's



Foto's



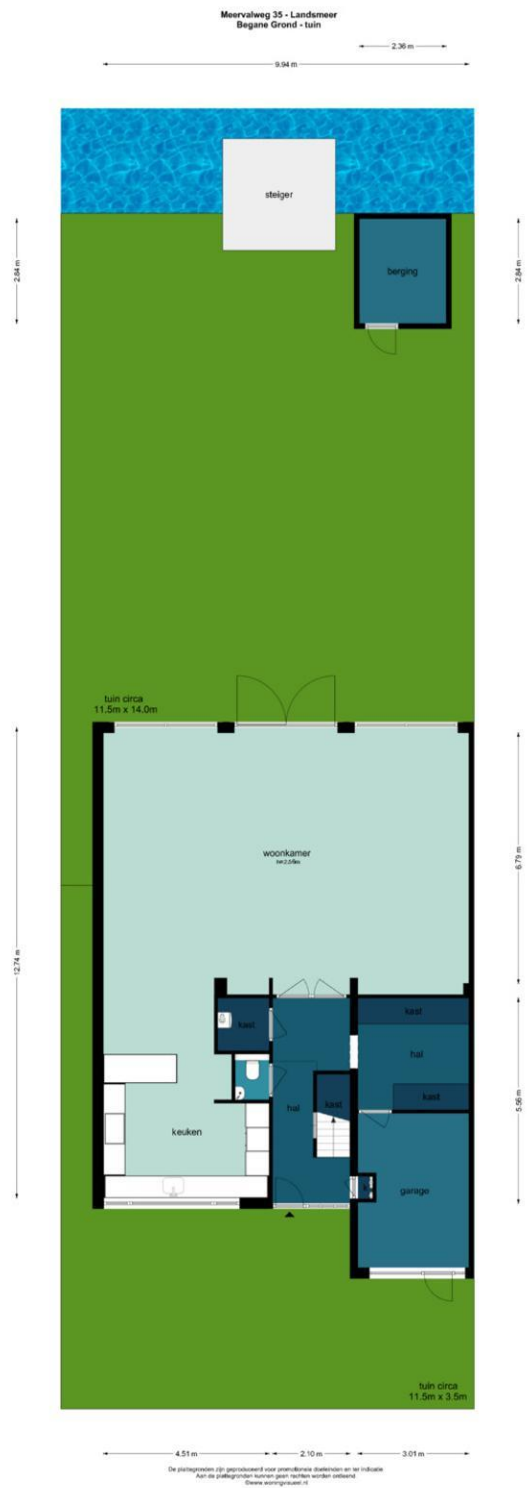
Foto's



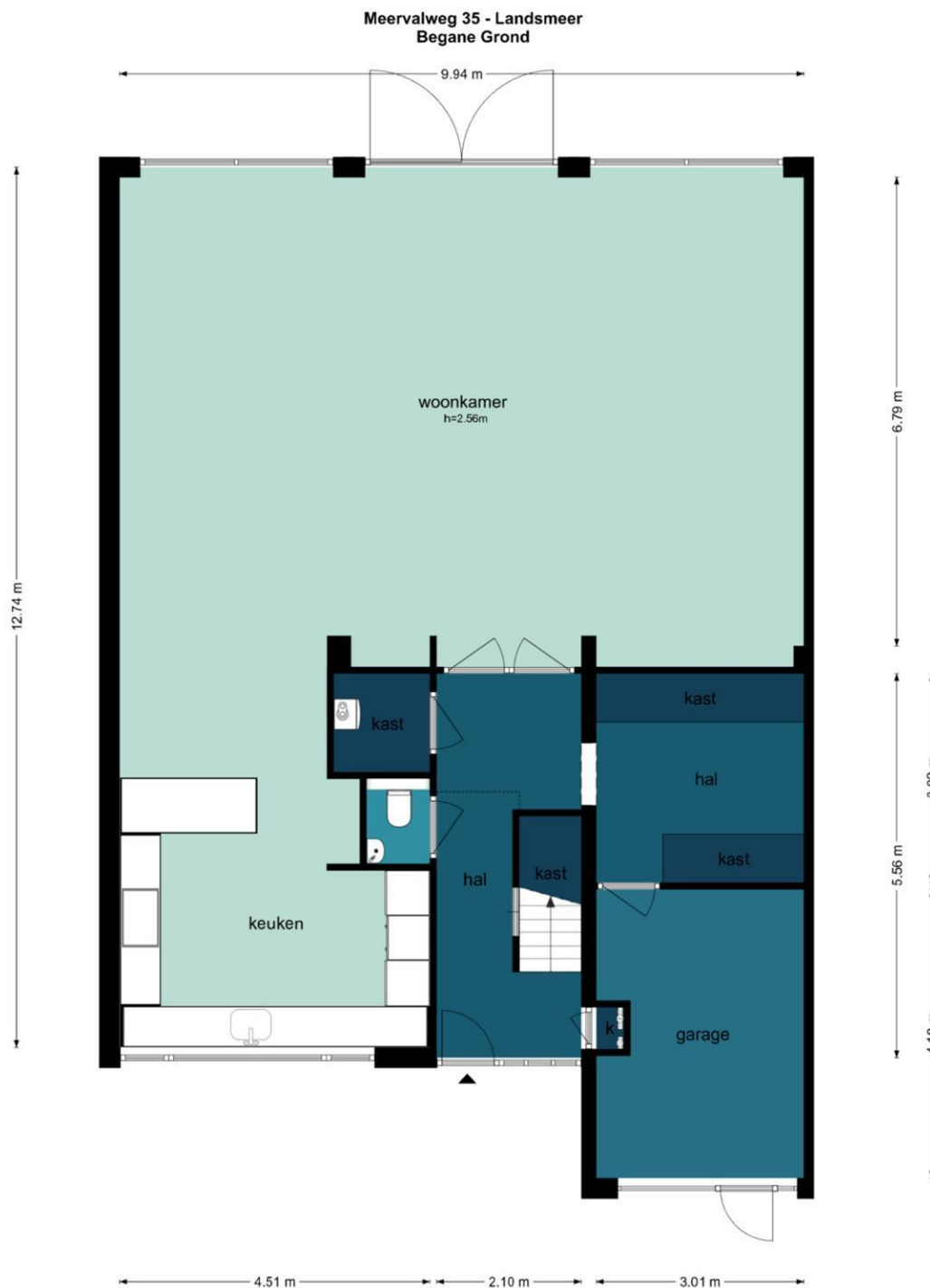
Foto's



Plattegrond

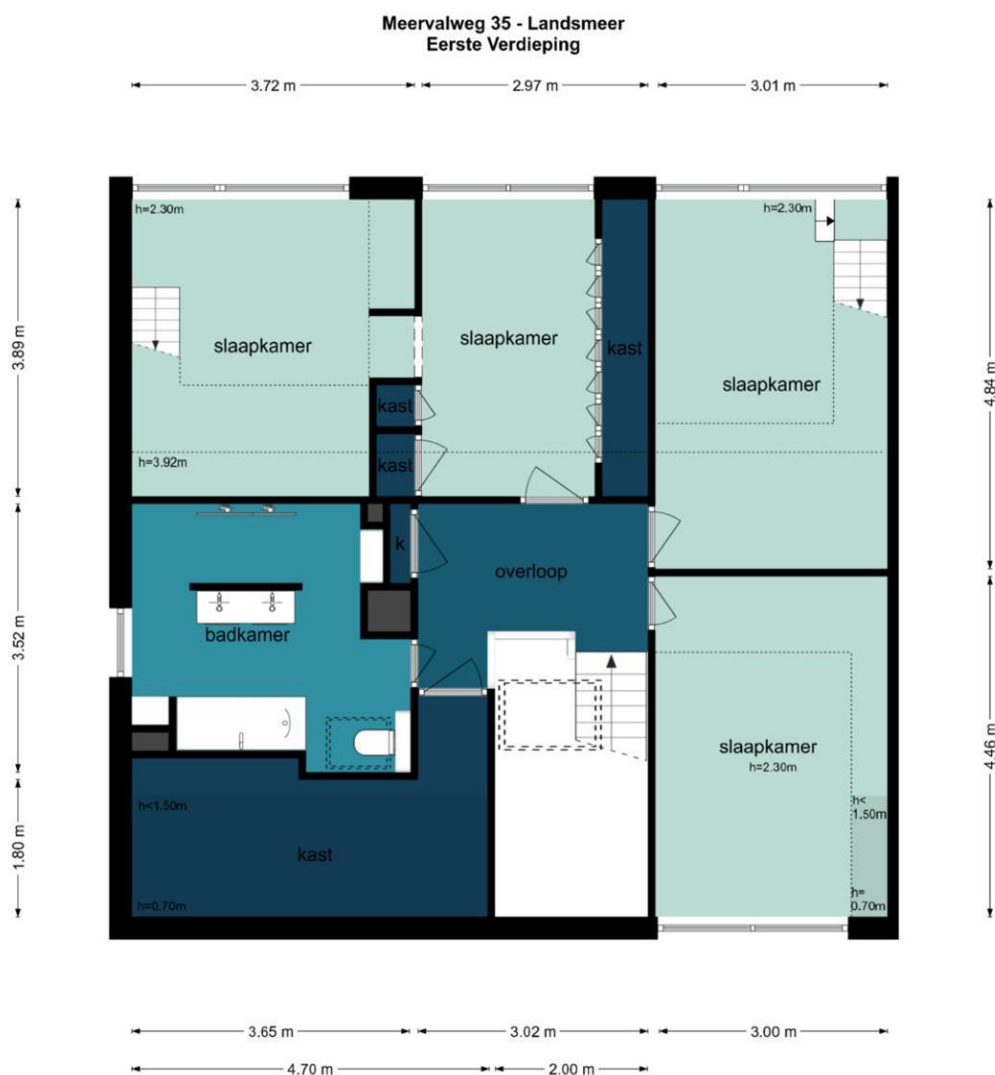


Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Plattegrond

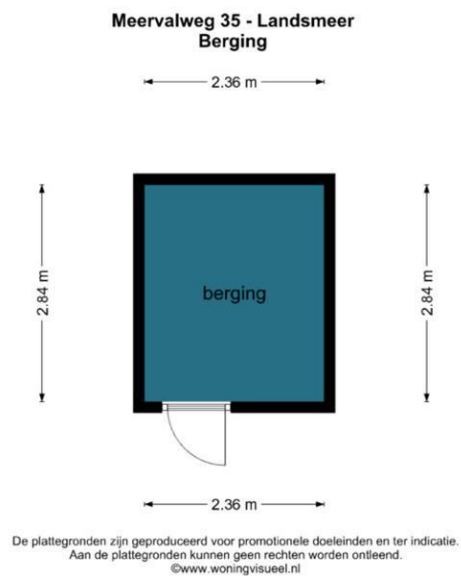


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©www.woningvisueel.nl

Plattegrond



Plattegrond



WAT KUNNEN WIJ VOOR U BETEKENEN?:

Aankoop

Bent u op zoek naar een woning, dan is het verstandig om ons in te schakelen. Wij weten wat er te koop is. En wij weten wat er te koop komt. In een eerste gratis kennismakingsgesprek analyseren wij uw wensen en eisen. Wij stellen voor u een persoonlijk aankoopplan op en zorgen dat u dagelijks het nieuwste aanbod ontvangt nog vóórdat het op Funda staat.

Ook wanneer u zelf al een woning heeft gevonden is het inschakelen van ons kantoor van grote toegevoegde waarde.

- U wilt immers de laagste prijs uitonderhandelen. Wij doen niet anders.
- U wilt immers kopen onder de gunstigste voorwaarden, maar welke zijn dat?
- U wilt immers niet later geconfronteerd worden met verborgen gebreken of andere onvoorziene zaken.

De relatie met uw makelaar is een vertrouwensrelatie. Wij zijn ervan overtuigd dat het gevoel wederzijds goed moet zijn om op een prettige manier zaken te doen.

Verkoop

U gaat verkopen.

Het verkopen van uw huis is spannend. U doet het niet dagelijks en de belangen zijn groot. Goed advies en degelijke begeleiding zijn daarom belangrijk. Wij behartigen uw belangen in het hele verkooptraject. Vanaf de eerste kennismaking tot en met de sleuteloverdracht bij de notaris adviseren wij u op commercieel, bouwkundig en juridisch vlak. In een gratis eerste kennismaking lichten wij het hele verkooptraject toe en worden zaken als vraagprijs, opbrengst en courtage besproken. Wij spreken graag bij u thuis af zodat we meteen de waarde van de woning goed kunnen inschatten. Als u het prettiger vindt om eerst vrijblijvend kennis te maken bent u uiteraard ook welkom op ons kantoor aan het IJ in Amsterdam Noord.

Waardebepaling

Heeft u plannen voor het aan- of verkopen van een woning, dan kan het prettig zijn de huidige waarde van uw woonwoning te weten. Wij kunnen in dat geval een gratis waardebepaling voor u uitvoeren. U bent tot niets verplicht.

Let op, een waardebepaling is een mondelinge indicatie van de waarde van uw woning.

Taxatie

Taxaties worden uitgevoerd door een van onze gecertificeerde taxateurs en uitgewerkt in een rapportage. Bij detaxatie wordt het type, de grootte, de globale staat van onderhoud en de omgeving van de woning beoordeeld. Onzetaxatierapporten worden door alle banken geaccepteerd en worden snel en vakkundig uitgevoerd.

Kort over ons

Wij zijn een klein NVM kantoor dat bestaat uit een ervaren en gedreven team van mensen. Omdat wij ervan overtuigd zijn dat makelaardij een vak is dat door specialisten moet worden uitgevoerd bieden wij uitsluitend full service aan- en verkoopdiensten.

De Haas makelaars & taxateurs o.z.
Azaleastraat 78
1032 BX, AMSTERDAM
Tel: 020-3379284
E-mail: info@dehaasmakelaars.nl
www.dehaasmakelaars.nl



Wij hebben flexibiliteit hoog in het vaandel staan. Wij zijn niet gebonden aan één kantoor locatie. Er zijn geen vaste openingstijden. Afspraken en bezichtigingen zijn flexibel in te plannen, rekening houdend met de wensen van alle betrokken partijen.

Informeer gratis naar onze werkwijze en tarieven.

020-337.92.84 info@dehaasmakelaars.nl www.dehaasmakelaars.nl

ALGEMENE VOORWAARDEN:

Notariskeuze

De koopakte dient binnen een werkweek na mondelinge overeenkomst te worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor is voor koper mits dit kantoor in de regio Zaandam/Amsterdam is gesitueerd of binnen een straal van 15 kilometer van het verkochte object. Indien koper een notaris wenst die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend volgens een nog nader op te geven uurtarief voor de reistijd, alsmede een kilometervergoeding van 19 eurocent per/km.

Uitbrengen van biedingen

Voor de duidelijkheid en de afbakening van onze verantwoordelijkheden geven wij de verkoopcondities aan indien u optreedt als particulier en u niet laat vertegenwoordigen c.q. laat adviseren in het aankooptraject door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. In het aankooptraject en de onderhandeling zijn de volgende zaken en voorwaarden van wezenlijk belang:

U kunt aan verkopend makelaar aantonen dat uw voorstel voor u financieel haalbaar is. Dit kan geschieden door het overleggen van een uitgebrachte offerte of middels een gesprek met onze hypotheekadviseur;

De vraagprijs is een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het is dus niet per definitie zo dat u de koper bent als u bereid bent de vraagprijs te betalen;

Biedingen ontvangen wij graag per mail met een kopie van uw legitimatiebewijs;

Verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Echter inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek hadden kunnen zijn, voor zover dit naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangt mag worden, door verkoper en/of diens makelaars niet behoeven te worden verstrekt. U aanvaardt uw eigen onderzoeksplicht als zodanig. U dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

Verkoper stelt zich uitdrukkelijk op het standpunt dat slechts een overeenkomst tot stand komt nadat deze door BEIDE partijen is ondertekend. Een mondelinge overeenkomst is juridisch niet bindend. Een koper die als particulier optreedt en een woning koopt voor eigen gebruik heeft 3 dagen bedenktijd. Deze termijn vangt aan daags na ondertekening van de koopakte.

Objecten worden verkocht en geleverd in de staat waarin ze zich bevinden tijdens de bezichtiging mits anders overeengekomen.

Middels het uitbrengen van een bieding conformeert koper zich aan de bovenstaande voorwaarden

* Ondanks het feit dat we de brochure met zorg samenstellen kunnen aan de inhoud hiervan geen rechten worden ontleend

De Haas makelaars & taxateurs o.z.
Azaleastraat 78
1032 BX, AMSTERDAM
Tel: 020-3379284
E-mail: info@dehaasmakelaars.nl
www.dehaasmakelaars.nl



De Haas makelaars & taxateurs o.z.
Azaleastraat 78
1032 BX, AMSTERDAM
Tel: 020-3379284
E-mail: info@dehaasmakelaars.nl
www.dehaasmakelaars.nl

