

TE KOOP

Sint Philipsland 13

Amstelveen



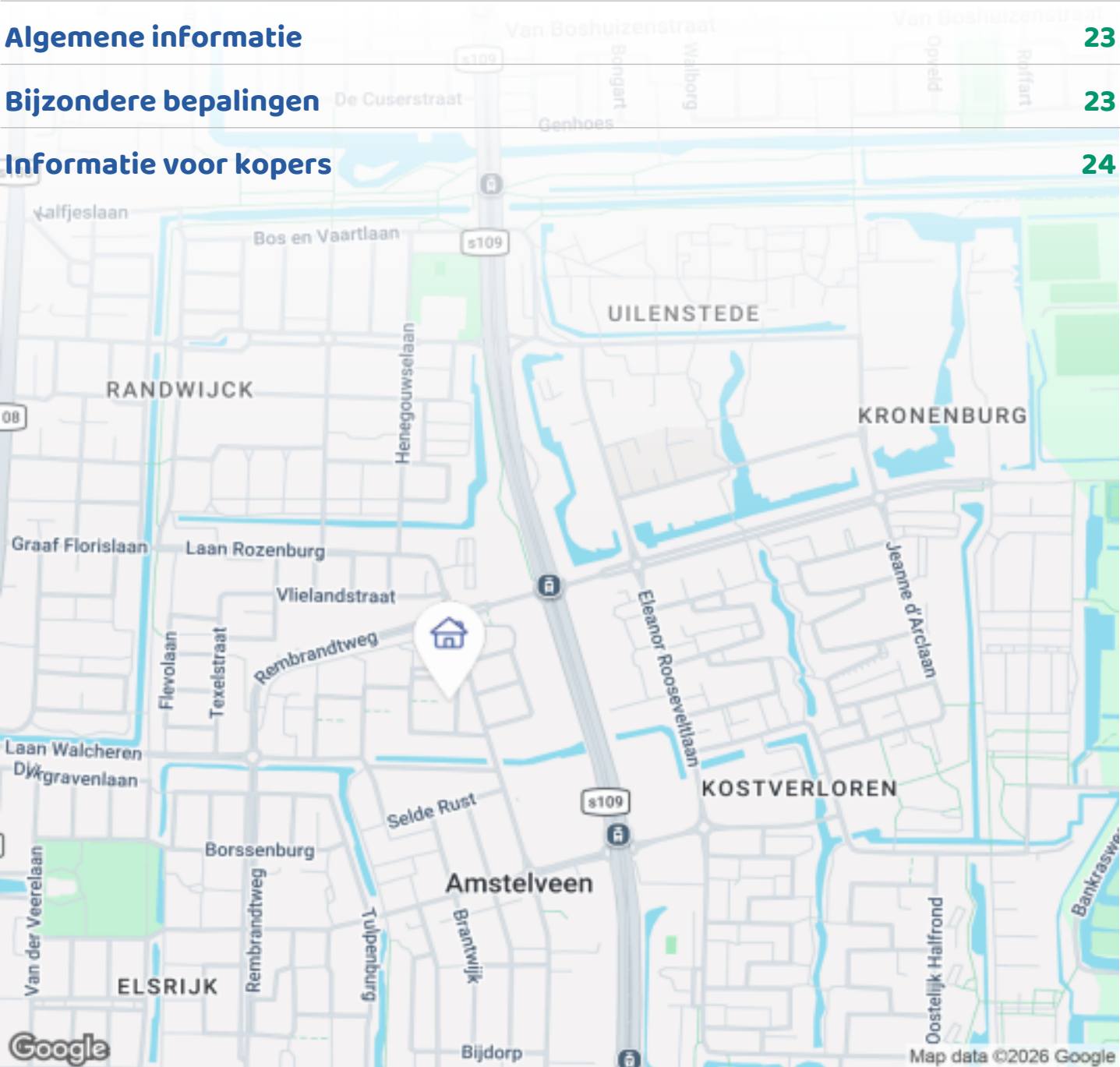
Vraagprijs

€ 725.000

kosten koper

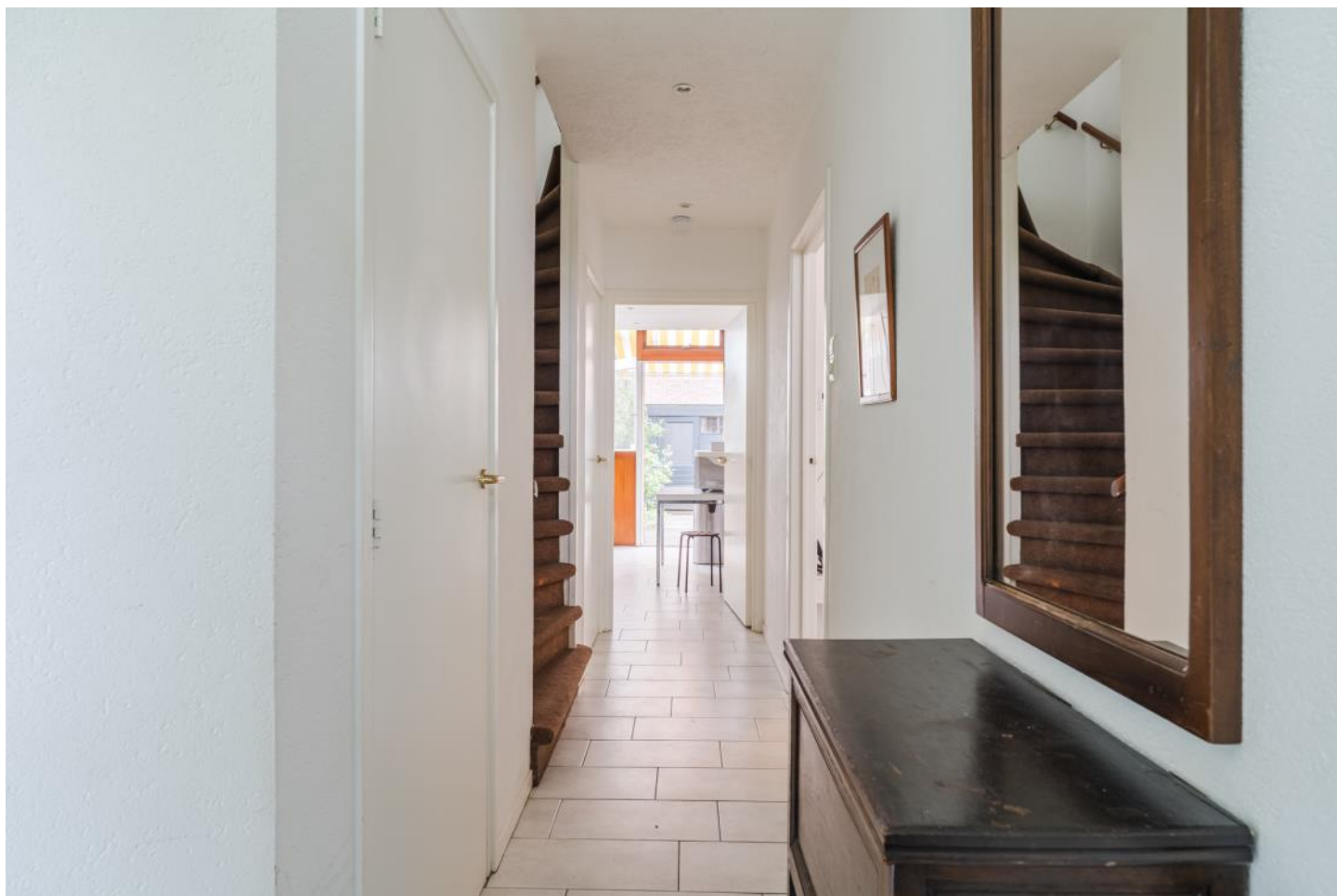
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Sint Philipsland 13, Amstelveen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim wonen op een rustige en gezinsvriendelijke locatie in Amstelveen-Noord, met vier slaapkamers, een zonnige achtertuin op het westen en volop mogelijkheden om het huis verder geheel naar eigen smaak vorm te geven.

Sint Philipsland 13 combineert ruimte, licht en een prettige ligging met interessante toekomstpotentieel. De woning beschikt over vier slaapkamers, een royale woonkamer, een moderne keuken en een privacy rijke achtertuin. Daarnaast is bij eerdere werkzaamheden al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van een tweede verdieping.

Ligging en bereikbaarheid

Het huis ligt in een rustige woonstraat met weinig verkeer in Amstelveen-Noord. Aan de voorzijde kijkt u vrij uit over een groot open speelveld. Dit geeft een prettig gevoel van ruimte en zorgt tegelijkertijd voor veel natuurlijk licht in de woning.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

internationaal georiënteerde bewoners. In de omgeving bevinden zich diverse basisscholen en middelbare scholen, evenals meerdere internationale scholen, waaronder de International School of Amsterdam, Amity International School en Amstelland International School. Ook de British School of Amsterdam is via Station Zuid goed bereikbaar. Ook qua bereikbaarheid is de locatie gunstig. De dichtstbijzijnde tramhalte bevindt zich op circa vijf minuten lopen. Station Zuid/WTC is met een rechtstreekse tramverbinding in circa vijftien minuten bereikbaar. Daarnaast is er een goede aansluiting op de belangrijkste uitvalswegen.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de lichte tegelvloer op, die doorloopt door de hele keuken. In de hal bevindt zich de meterkast met een recent vernieuwde groepenkast. Deze is aangelegd met het oog op een eventuele toekomstige uitbreiding van de woning met een tweede verdieping.

De kruipruimte is in 2025 geïsoleerd.

Het volledig betegelde toilet is voorzien van mechanische ventilatie, een zwevend toilet en een fonteintje.

De moderne keuken is uitgevoerd met een koel-vriescombinatie, keramische kookplaat en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de ruime woonkamer. De op maat gemaakte massief houten boekenkast, voorzien van een barelement en geïntegreerde verlichting, geeft de leefruimte een eigen en karaktervolle uitstraling.

Via de grote schuifpui staat de woonkamer direct in verbinding met het royale hardhouten terras en de achtertuin. Hierdoor ontstaat in de warmere maanden een aangename overgang tussen binnen en buiten. Het onlangs vernieuwde, op afstand bedienbare zonneschermbaan aan de achterzijde is 5,5 meter breed, met een uitval van 2,5 meter, en biedt op zonnige dagen volop schaduw.

Tuin

De achtertuin ligt op het westen en biedt veel privacy, een fijne plek om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin staat een ruime stenen berging met

een houten voorzijde en verlichting.

Via een deur aan de achterzijde is een gemeenschappelijke achterpad bereikbaar. Deze is uitsluitend toegankelijk via een afsluitbare poort voor de omliggende huizen. De voor- en achtertuin bieden daarnaast volop ruimte om door de nieuwe eigenaar naar eigen smaak verder te worden ingericht.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers: twee ruime tweepersoonsslaapkamers en twee kleinere kamers. Daarmee leent de woning zich uitstekend voor een gezin, maar is er ook voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, logeerkamer of hobbykamer.

De volledig betegelde badkamer beschikt over mechanische ventilatie, een ligbad, een tweede zwevend toilet en een eigentijdse designradiator.

Buitenzijde en beglazing

Het huis heeft een houten voorgevel met enkel glas.

De houten achtergevel is op de begane grond voorzien van dubbel glas en een schuifpui; op de eerste verdieping is aan de achterzijde nog enkel glas aanwezig. Zowel de voor- als de achtergevel is voorzien van bijpassende geel/witte zonneschermen. Het zonneschermbaan aan de achterzijde is in 2025 vervangen.

Volop mogelijkheden voor de toekomst

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de vrijheid die een nieuwe eigenaar heeft om het huis verder aan de eigen woonwensen aan te passen. De voor- en achtertuin kunnen naar eigen smaak worden ingericht en ook de houten gevels bieden mogelijkheden voor modernisering.

Daarnaast is bij de vernieuwde groepenkast al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding met een tweede verdieping. Daarmee biedt het huis ook op langere termijn interessant ontwikkelpotentieel.

De CV ketel nadert het einde van zijn levensduur. De huidige eigenaar heeft er bewust voor gekozen deze niet meer te vervangen, zodat de nieuwe eigenaar zelf kan bepalen welke toekomstige energiebron (gas of elektra) hij prefereert.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden

- Energy label D
- Bouwjaar 1962
- Woonoppervlakte 105 m²
- Kadastrale grootte perceel 156 m²

PURCHASE PRICE : € 725.000 K.K. (BUYER'S COSTS)

Spacious living in a quiet and family-friendly location in Amstelveen-Noord, with four bedrooms, a sunny west-facing back garden and ample scope to further shape the house entirely to your own taste.

Sint Philipsland 13 combines space, light and a pleasant location with interesting future potential. The house features four bedrooms, a generous living room, a modern kitchen and a private back garden. In addition, recent renovations have already taken into account the possibility of adding a second floor.

Location and accessibility

The house is located on a quiet residential street with little traffic in Amstelveen-Noord. At the front, you have an open view over a large open playing field. This gives you a pleasant sense of space and, at the same time, provides plenty of natural light in the house.

The location is particularly attractive for families and internationally oriented residents. The surrounding area offers various primary and secondary schools, as well as several International Schools, including the International School of Amsterdam, Amity International School and Amstelland International School. The British School of Amsterdam is also easily accessible via Station Zuid.

The location is, moreover, favorable in terms of accessibility. The nearest tram stop is about a five-minute walk away. Station Zuid/WTC is reachable in about fifteen minutes via a direct tram connection. Furthermore, access to the highway is quick.

Ground floor

Upon entering the house, you are welcomed by a light-colored tiled floor that extends throughout the kitchen area. The hallway houses the utility cupboard with a recently installed electrical distribution board, designed with the potential addition of a second floor in mind.

The crawl space was insulated in 2025.

The fully tiled toilet features mechanical ventilation, a wall-mounted toilet and a compact washbasin.

The modern kitchen is equipped with a fridge-freezer, ceramic hob and dishwasher.

Adjacent to the kitchen is the spacious living room. It features a custom-made solid wood bookcase incorporating a bar element and integrated lighting.

Through the large sliding door, the living room directly opens onto the generous hardwood terrace and the back garden. This creates a pleasant indoor-outdoor flow during the warmer months. The recently replaced remote-controlled awning at the rear is 5.5 meters wide, with a 2.5-meter projection, and provides plenty of shade on sunny days.

Garden

The back garden faces west and offers a great privacy, making it a lovely spot to enjoy the outdoor living. At the rear of the garden stands a spacious brick shed with a wooden front and lighting.

A door at the rear gives access to a communal back path. This is accessible only via a lockable gate shared by the surrounding houses. Additionally, the front and back gardens offer ample opportunity for the new owner to arrange them to their own taste.

First floor

The first floor features four bedrooms: two spacious double bedrooms and two smaller rooms. This makes the house excellently suited to a family, while also offering enough space for, for example, a home workspace, guest room or hobby room.

The fully tiled bathroom has mechanical ventilation, a bathtub, a second wall-mounted toilet and a contemporary-design radiator.

Exterior and glazing

The house has a wooden front façade with single glazing. The wooden rear façade has double glazing and sliding door on the ground floor; single glazing is still present at the rear of the first floor. Both the front and rear façades are fitted with matching yellow/white awnings. The awning at the rear was replaced in 2025. Plenty of possibilities for the future

A key advantage of this property is the freedom it offers a new owner to further adapt it to their personal preferences. The front and back garden can be

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

arranged to one's own taste, and the wooden façades also offer opportunities for modernization.

In addition, the renewed electrical distribution board has already been prepared for a potential extension of a second floor. This gives the house interesting development potential.

The central heating unit is nearing the end of its service life. The current owner has deliberately chosen not to replace it, so that the new owner can decide for themselves which source of energy (gas or electricity) they prefer for the future.

Particulars

- Energy label D
- Year of construction 1962
- Living area 105 m²
- Cadastral plot size 156 m²



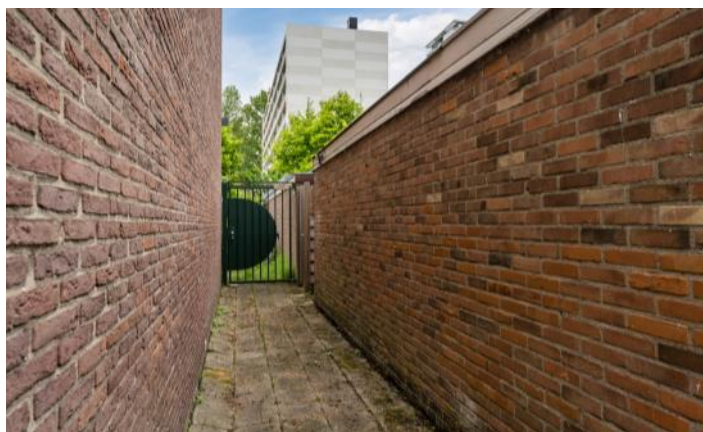




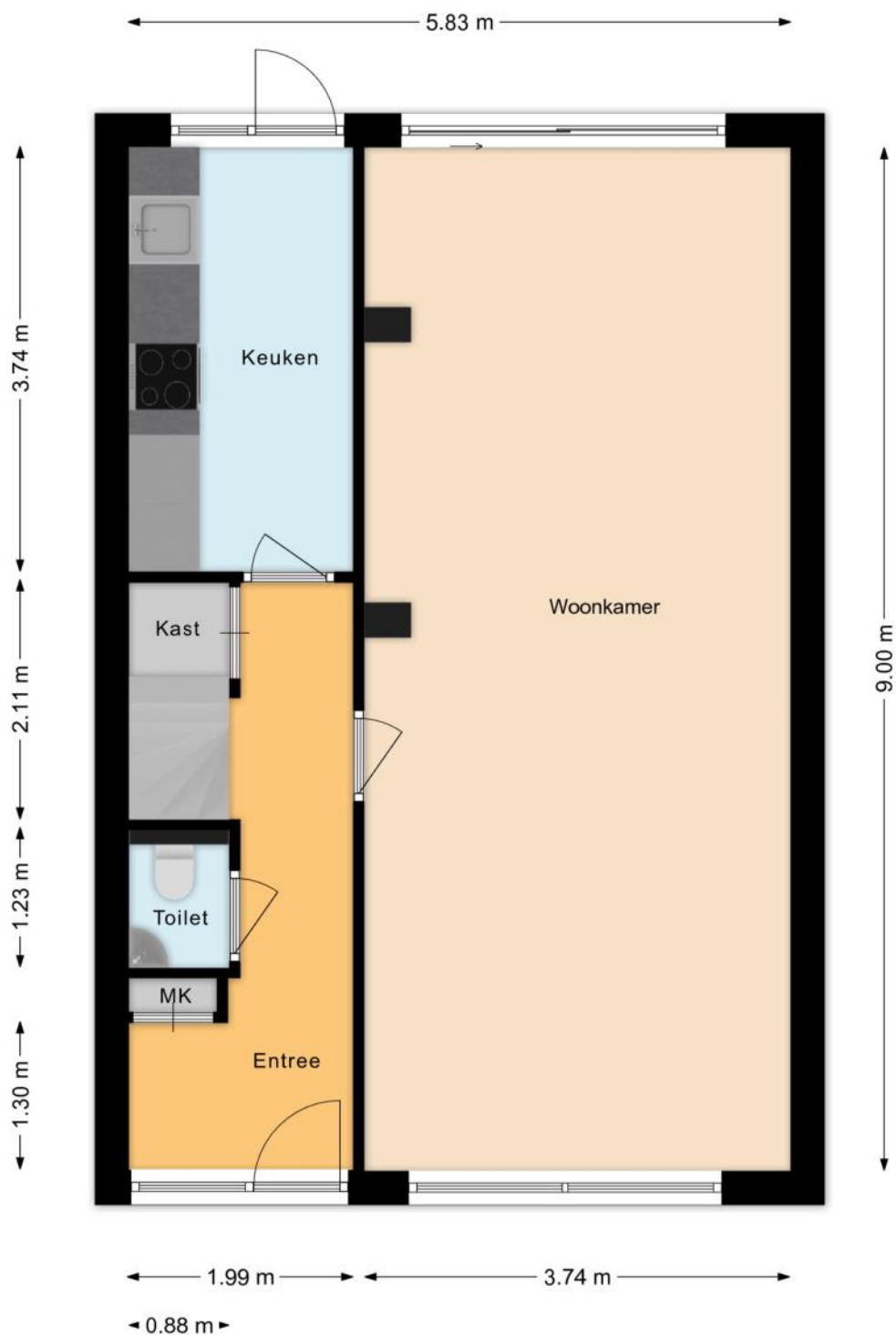




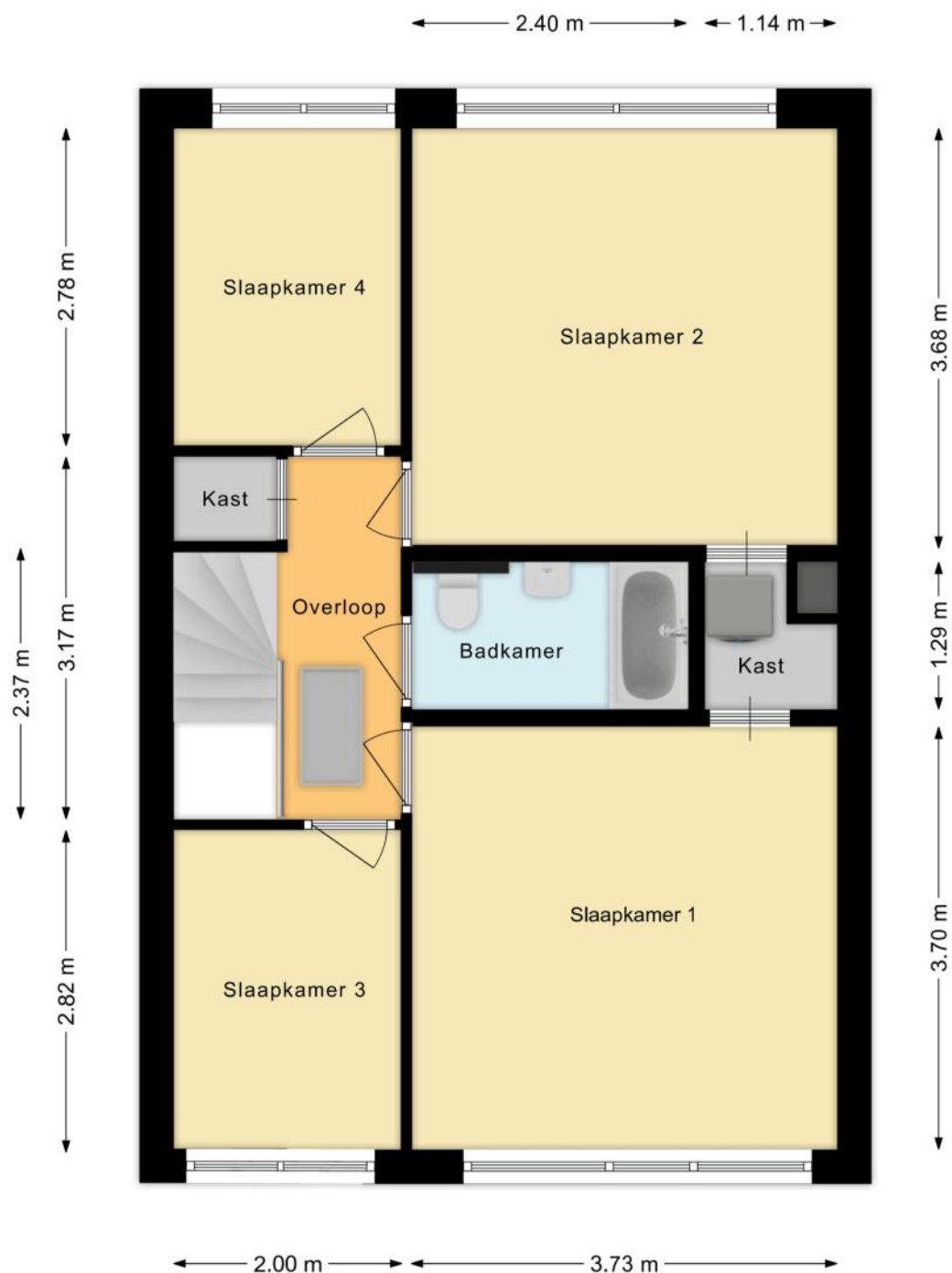




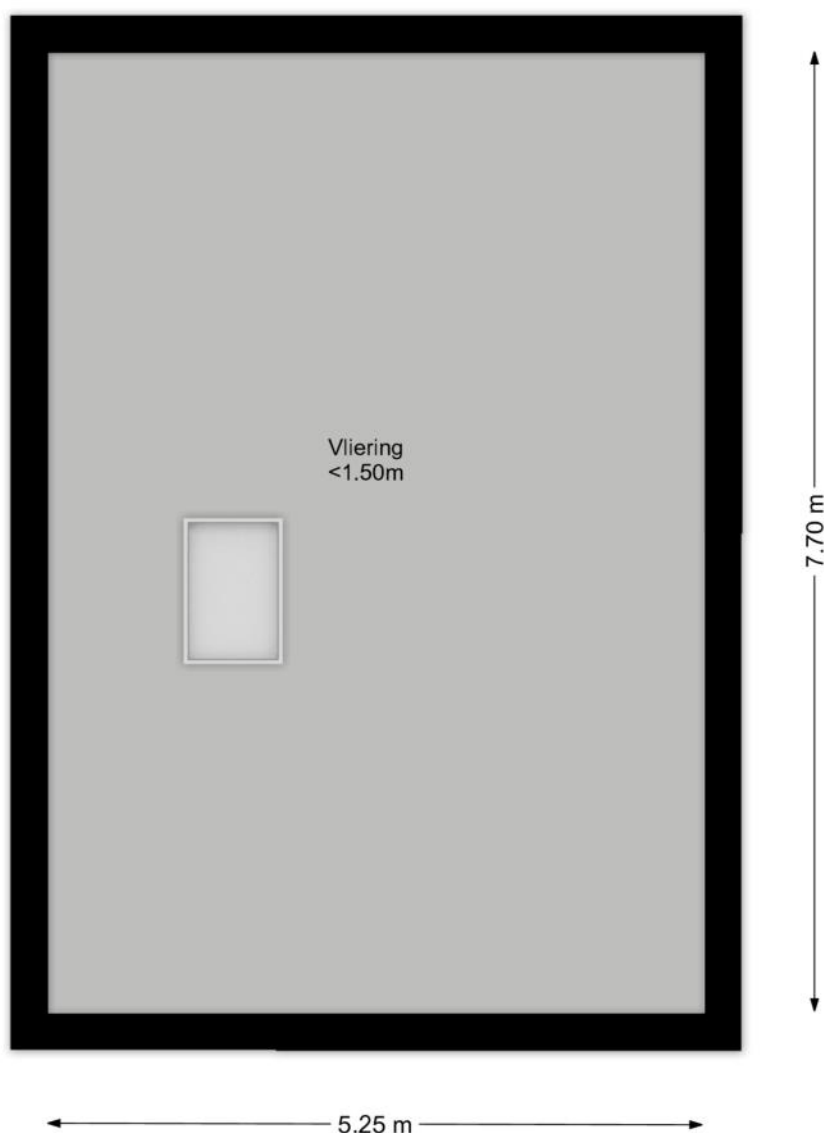
PLATTEGRONDEN



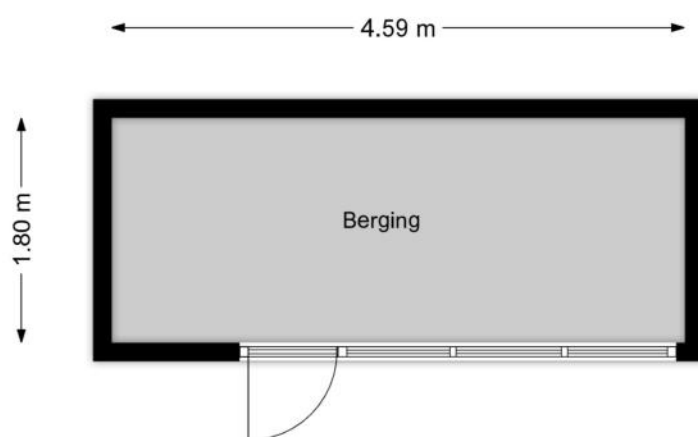
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	156 m ²
Inhoud	379 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	105 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Buitenzonwering, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	D
Isolatie	Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	58 m ² (9,7m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Kadastrale gegevens

Amstelveen H 9589

Oppervlakte	156 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> De verkoper heeft zelf niet in de woning gewoond. Daarom wordt in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Alle losse meubelen ter overname

Garanties:

- de geïnstalleerde groepenkast in 2025 : 10 jaar garantie
- de vervanging van het mechanisme en montage van de schuifpui in 2025 : 2 jaar garantie
- bodemisolatie met HR++ isolatieparels in 2025 : 10 jaar garantie
- elektrische bedienbare zonwering met knikarm en afstandsbediening in 2025 : 5 jaar garantie

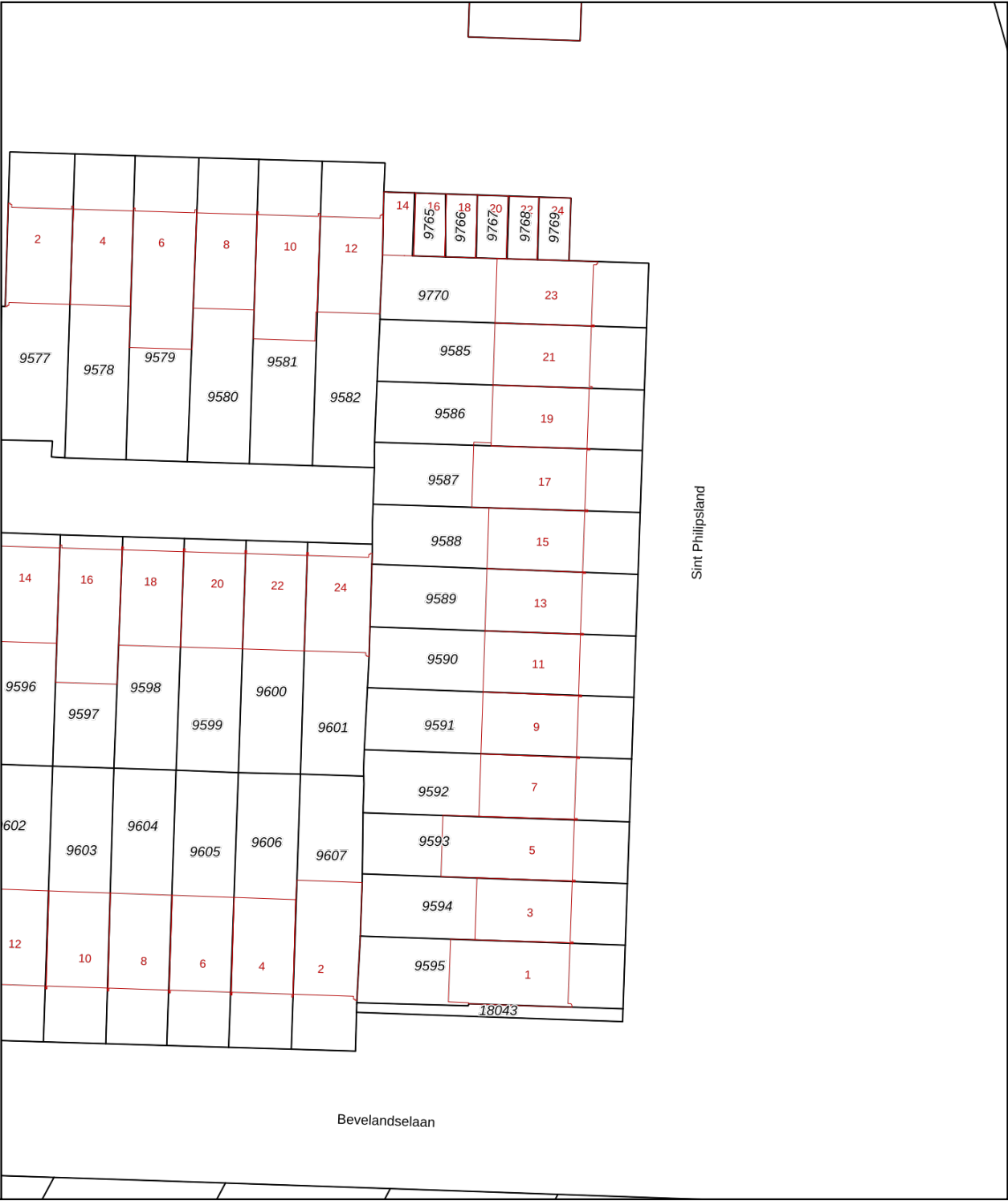


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen
Sectie H
Perceel 9589

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.