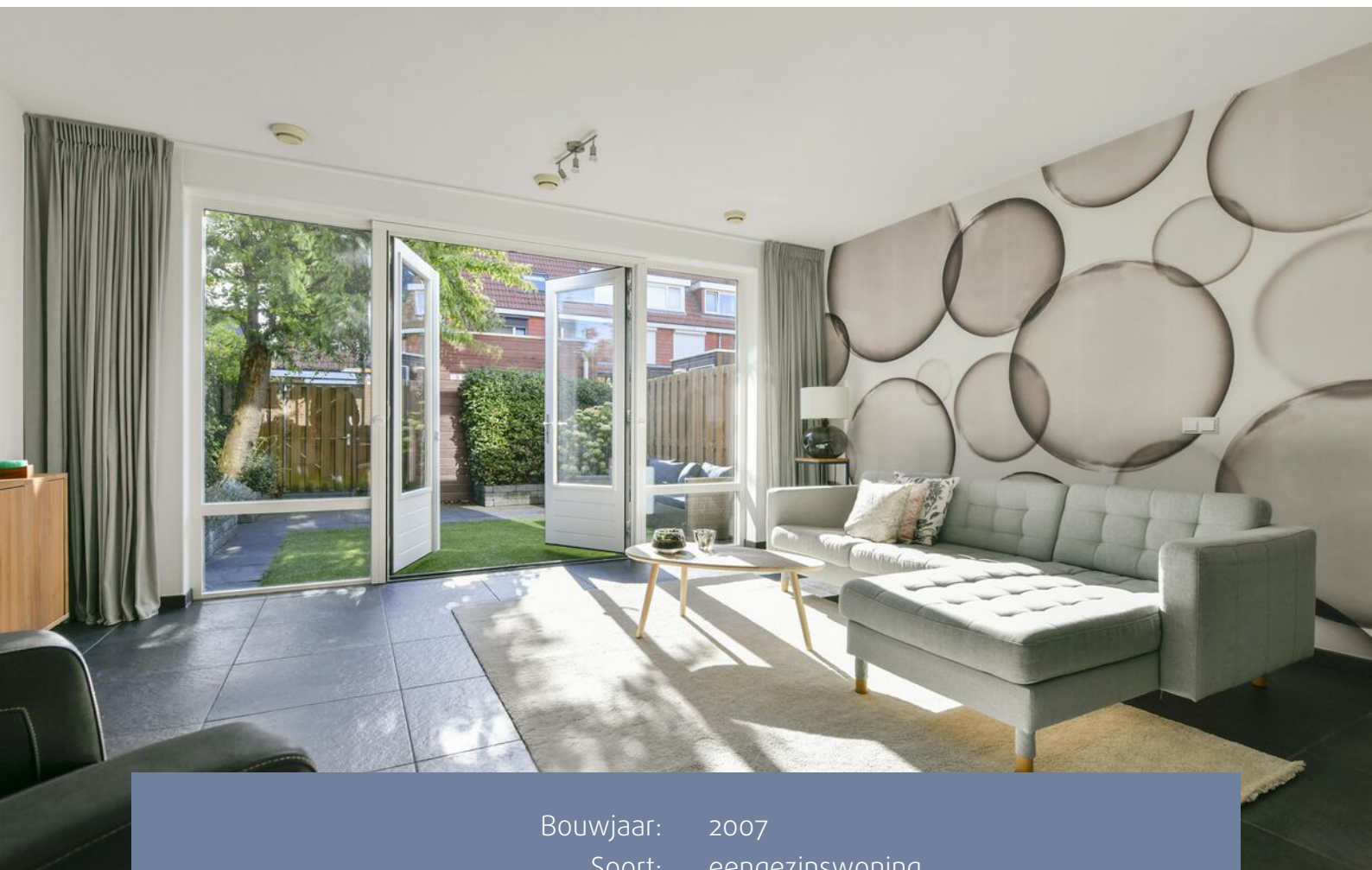




AMSTELVEEN
Waterhoen 1

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2007
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	493 m ³
Woonoppervlakte:	125 m ²
Perceeloppervlakte:	132 m ²
Overige in pandige ruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energie label:	A

Omschrijving

** English text below **

Wat maakt dat je hier wilt wonen?

Deze keurig onderhouden hoekwoning is gelegen in een rustige straat in het gezellige en geliefde Bovenkerk, een ideale woonomgeving voor gezinnen. Dankzij de gunstige hoekligging beschikt de woning over een prettig perceel en extra privacy ten opzichte van tussenwoningen. Op de zolderverdieping zijn aan zowel de voor- als achterzijde dakkapellen geplaatst, waardoor de woning beschikt over maar liefst vier ruime slaapkamers.

Een bijzonder pluspunt van deze locatie is de speelvoorziening direct aan de overzijde van de woning. Hier kunnen kinderen veilig spelen, leren fietsen en genieten van alle ruimte die het autoluwe plein biedt. Daarnaast vindt in de wijk woensdagochtend een kleinschalige markt plaats met onder andere een groentekraam, bakker en kaasboer, waardoor verse producten altijd dichtbij zijn.

Het openbaar vervoer en het gezellige Stadshart Amstelveen zijn vanuit hier ook gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast bevinden Amsterdam, Haarlem en Schiphol zich op korte afstand. Een fijne gezinswoning op een uitstekende locatie waar rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen samenkomen.

Wat maakt deze woning bijzonder?

Via de ruime hal kom je in de lichte woonkamer met open keuken. De openslaande deuren naar de achtertuin zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De donkere plavuizenvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een warme uitstraling. De open keuken is compleet uitgevoerd met een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer. Dankzij het royale werkblad en de vele kasten en lades is er genoeg werk- en bergruimte. Praktisch is de extra trapkast in de woonkamer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, allen voorzien van grote raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval. De verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer. De badkamer beschikt over een ligbad met douche, een ruime wastafel met dubbele kraan en meubel, en een toilet.

De tweede verdieping is dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde uitgegroeid tot een volwaardige woonlaag. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer met maatwerk- vaste kasten. Daarnaast is er een aparte ruimte met de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor is ook deze verdieping praktisch en efficiënt ingedeeld.

Persoonlijke noot van de bewoners:

We hebben hier heerlijk gewoond. Toen we in 2007 als eerste bewoners de sleutel kregen, waren we net getrouwd in de Urbanuskerk. Vanaf de allereerste dag voelden we ons thuis, niet alleen in dit huis, maar ook in Bovenkerk.

Voor ons heeft deze plek altijd het beste van alles gehad: je bent zo op de grote uitvalswegen, maar ook zo in het Amsterdamse Bos. Je woont in een gezellige, levendige wijk en tegelijkertijd in een comfortabele woning met alle gemakken van dien. Dichtbij de scholen in Amstelveen-Zuid, dichtbij het Stadshart en Schiphol. We genoten van de concerten in het bos, etentjes in het Oude Dorp, de voetbalclub van onze zoon praktisch in de achtertuin, de woensdagse markt op loopafstand en, toen later onze drie kinderen kwamen, van alle speelplekken in de buurt.

Dit huis groeide ook met ons mee. Achter in de tuin plantten we in 2008 een piepklein, iel bloesemboompje waarvan we ons serieus afvroegen of het de eerste winter wel zou overleven. Inmiddels is het een prachtige, volle boom met roze bloesem, die ieder voorjaar een ware eyecatcher in de wijk is. Ook die boom is hier, net als wij destijds, snel en stevig geworteld. In 2010 hebben we de zolder verbouwd en twee grote dakkapellen geplaatst. Daar hebben we nooit spijt van gehad, want we hadden daarmee een etage voor onszelf met een ruime slaapkamer en veel kastruimte.

Nu is het tijd om het huis door te geven. We hopen van harte dat de nieuwe bewoners het net zo in hun hart zullen sluiten als wij dat hebben gedaan en dat dit huis voor hen opnieuw een plek wordt waar het leven zich mag ontvouwen en waar heel veel nieuwe herinneringen ontstaan.

Wat je verder wil weten:

- Energielabel A;
- Dakkapel aan voor- en achterzijde geplaatst op de tweede verdieping;
- CV-ketel 2019;
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping;
- Waterontharder;
- Rolluiken op de tweede verdieping aan de achterzijde
- Kortom; een complete gezinswoning op een aantrekkelijke locatie, met volop leefruimte, een praktische indeling en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik!

Description

Why would you want to live here?

This well-maintained corner house is situated on a quiet street in the charming and highly sought-after neighbourhood of Bovenkerk, an ideal residential area for families. Thanks to its corner position, the property enjoys a pleasant plot with added privacy compared to neighbouring terraced homes. The attic floor has been enhanced with dormer windows at both the front and rear, creating no fewer than four spacious bedrooms.

A particular highlight of this location is the playground directly in front of the house. Children can play safely, learn to ride their bikes, and enjoy the space offered by the low-traffic square. In addition, a small weekly market is held in the neighbourhood every Wednesday morning, featuring a greengrocer, baker, and cheesemonger, ensuring fresh produce is always close at hand.

Public transport and the lively Stadshart Amstelveen shopping centre are easily accessible from the property. Amsterdam, Haarlem, and Schiphol Airport are also within easy reach. This is a wonderful family home in an excellent location, where peace, space, and everyday conveniences come together.

What makes this property special?

The spacious entrance hall leads into the bright living room with an open-plan kitchen. French doors open onto the rear garden, creating a seamless connection between indoor and outdoor living. The dark tiled floor with underfloor heating gives the living area a warm and inviting atmosphere.

The modern kitchen is fully equipped with an induction hob, dishwasher, combination oven, refrigerator, and freezer. A generous worktop and ample storage space in the cabinets and drawers make it both practical and functional. An additional cupboard beneath the staircase provides convenient extra storage.

The first floor comprises three well-proportioned bedrooms, all featuring large windows that allow plenty of natural light. This floor is finished with a neat laminate floor. The bathroom is fitted with a bathtub with shower, a spacious double washbasin with vanity unit, and a toilet.

Thanks to the dormer windows at both the front and rear, the second floor has been transformed into a full-sized living level. Here you will find a generous fourth bedroom with built-in wardrobes. There is also a separate utility room housing the central heating boiler and connections for a washing machine and dryer, making this floor both practical and efficiently laid out.

A personal note from the owners:

We have truly loved living here. When we received the keys in 2007 as the very first owners, we had just been married in the Urbanus Church. From day one, we felt at home, not only in this house but also in Bovenkerk.

For us, this location has always offered the best of both worlds: excellent access to the main roads, while also being just minutes away from the Amsterdam Forest. You live in a lively and welcoming neighborhood while enjoying the comfort and convenience of a modern home. Schools in Amstelveen South, the Stadshart shopping center, and Schiphol Airport are all within easy reach. We enjoyed the concerts in the forest, dinners in the charming Old Village, our son's football club practically in the backyard, the Wednesday market within walking distance, and later, when our three children came along, all the playgrounds and recreational facilities nearby.

This house grew with our family as well. In 2008, we planted a tiny, fragile blossom tree at the back of the garden and genuinely wondered whether it would survive its first winter. Today, it has become a beautiful, mature tree covered in stunning pink blossoms, drawing admiration throughout the neighborhood every spring. Just like us, it quickly put down strong roots here.

In 2010, we converted the attic and added two large dormer windows. We have never regretted that decision, as it gave us an entire floor of our own, complete with a spacious master bedroom and ample storage space.

In 2010, we converted the attic and added two large dormer windows. We have never regretted that decision, as it gave us an entire floor of our own, complete with a spacious master bedroom and ample storage space.

Now the time has come to pass this home on to its next owners. We sincerely hope they will come to love it as much as we have and that it will become a place where their lives can unfold, where new memories are made, and where many happy years lie ahead.

Additional information

- Energy label A;
- Dormer windows installed at both the front and rear of the second floor;
- Central heating boiler (CV) installed in 2019;
- Underfloor heating on the ground floor and first floor;
- Water softening system;
- Roller shutters at the rear of the second floor;
- Corner property.

In summary, this is a complete family home in an attractive location, offering generous living space, a practical layout, and all daily amenities within easy reach.













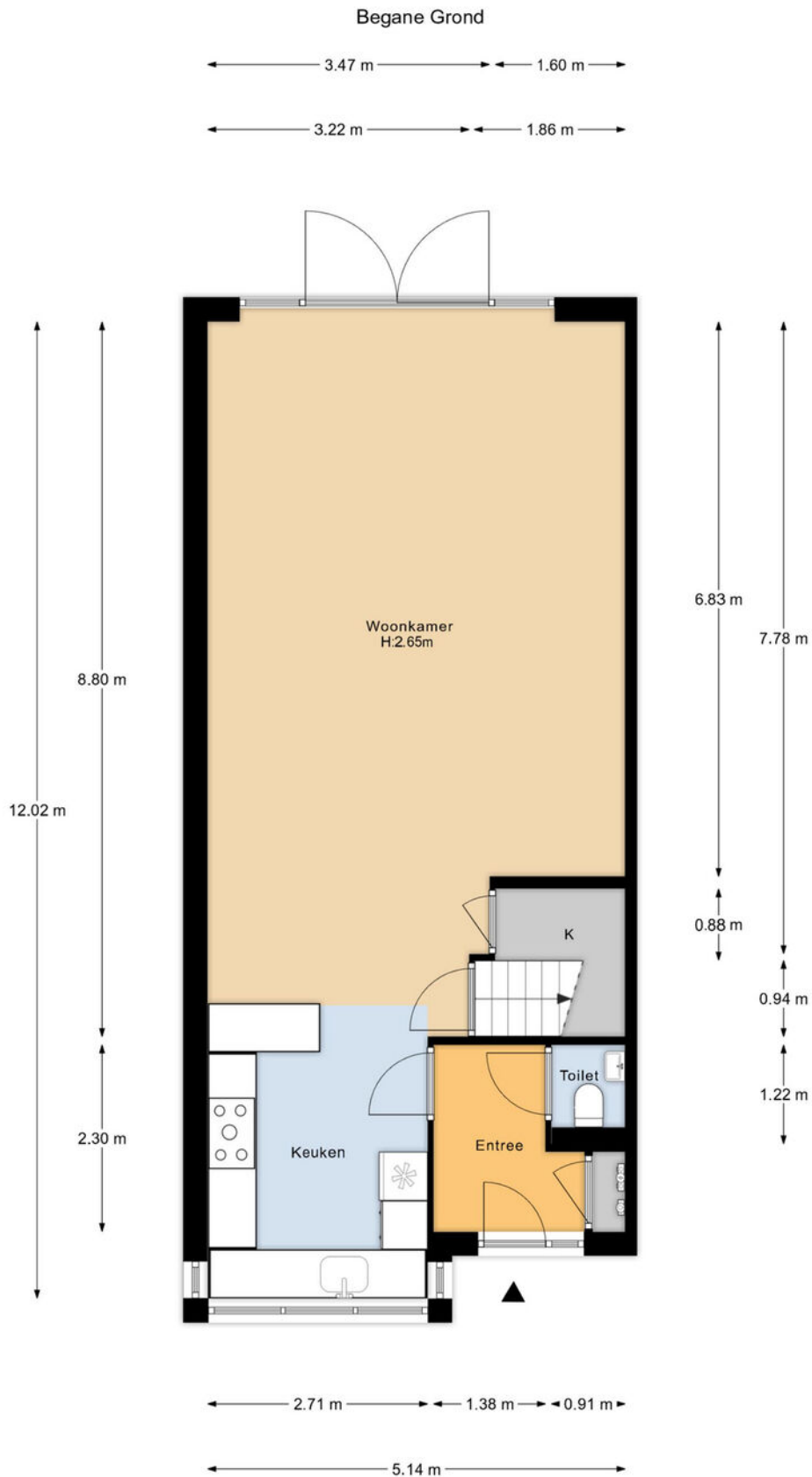








Plattegronden



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

Plattegronden

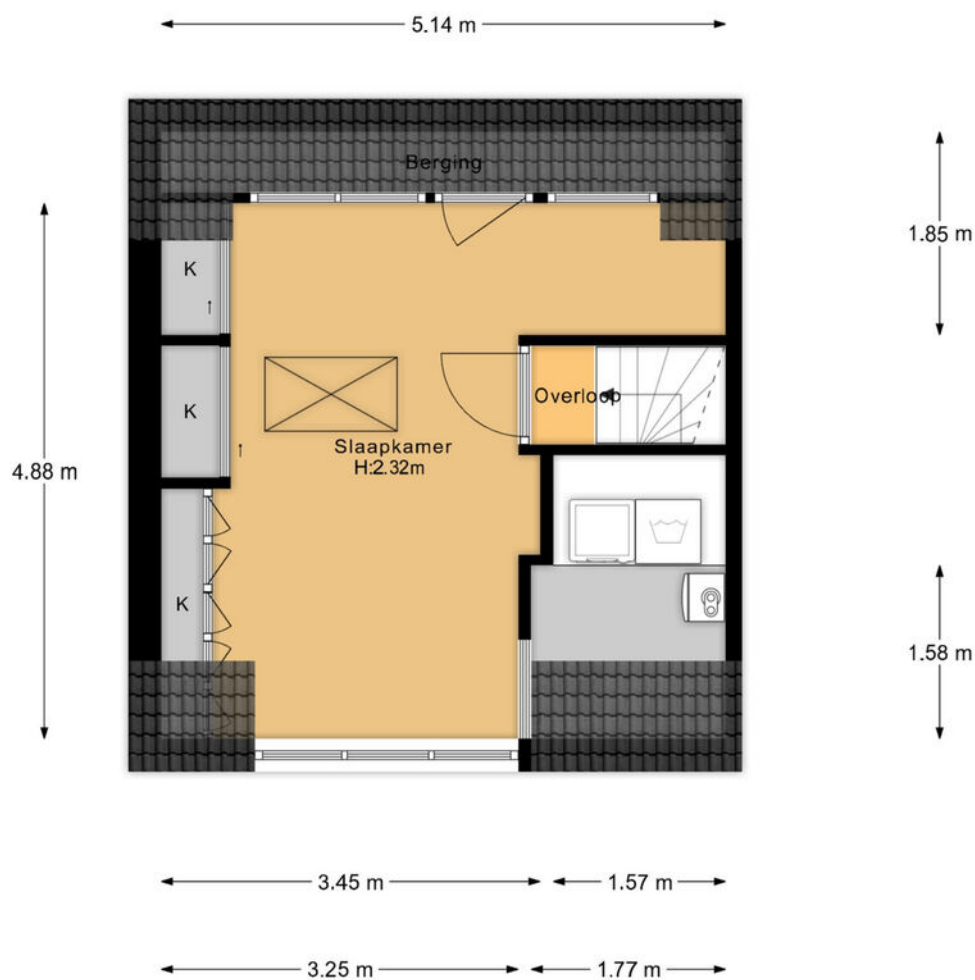
Eerste Verdieping



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

Plattegronden

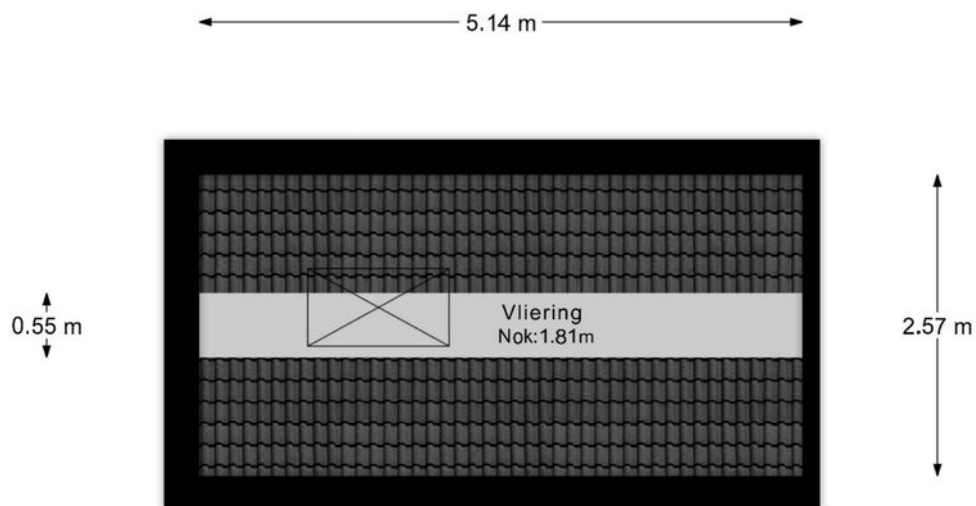
Tweede Verdieping



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

Plattegronden

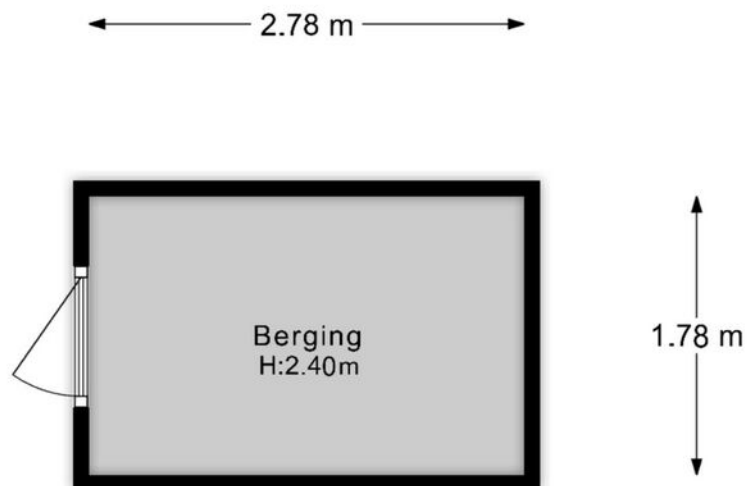
Derde Verdieping



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

Plattegronden

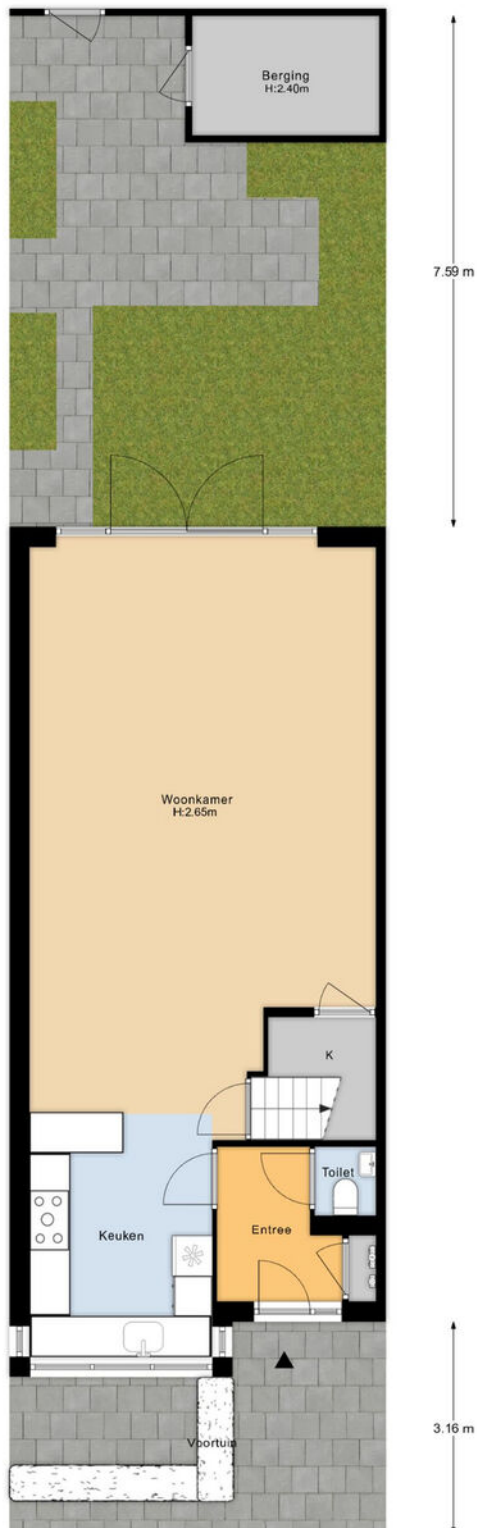
Berging



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

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

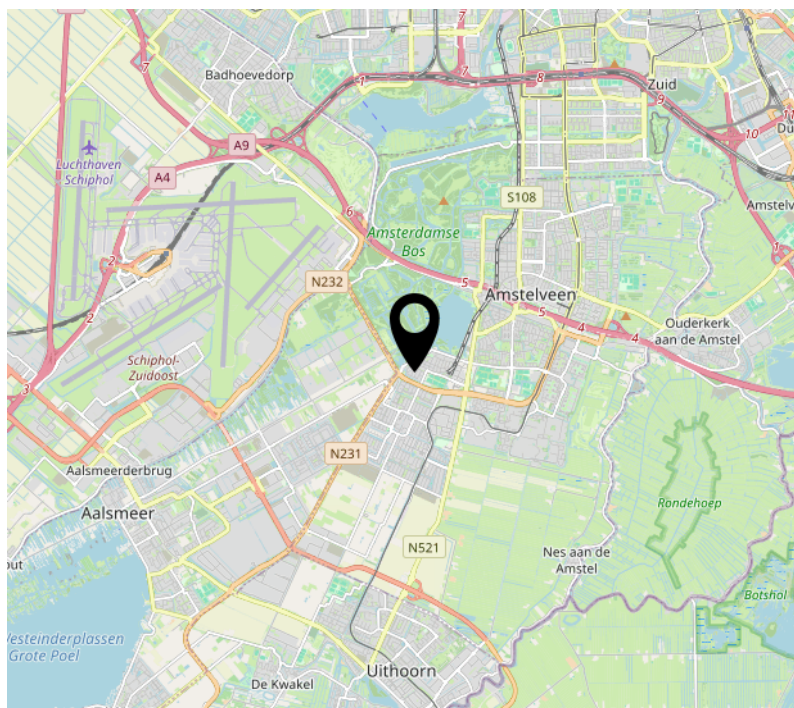
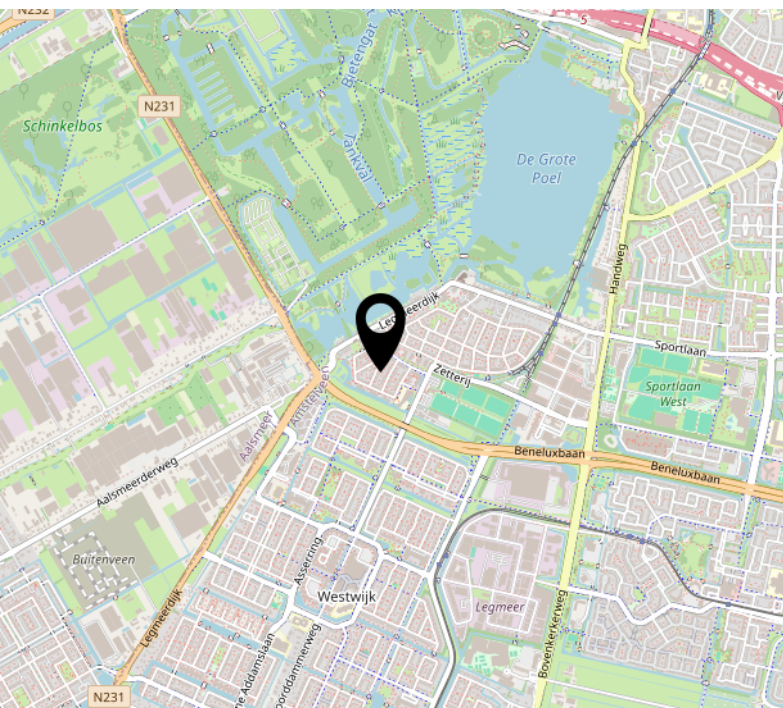
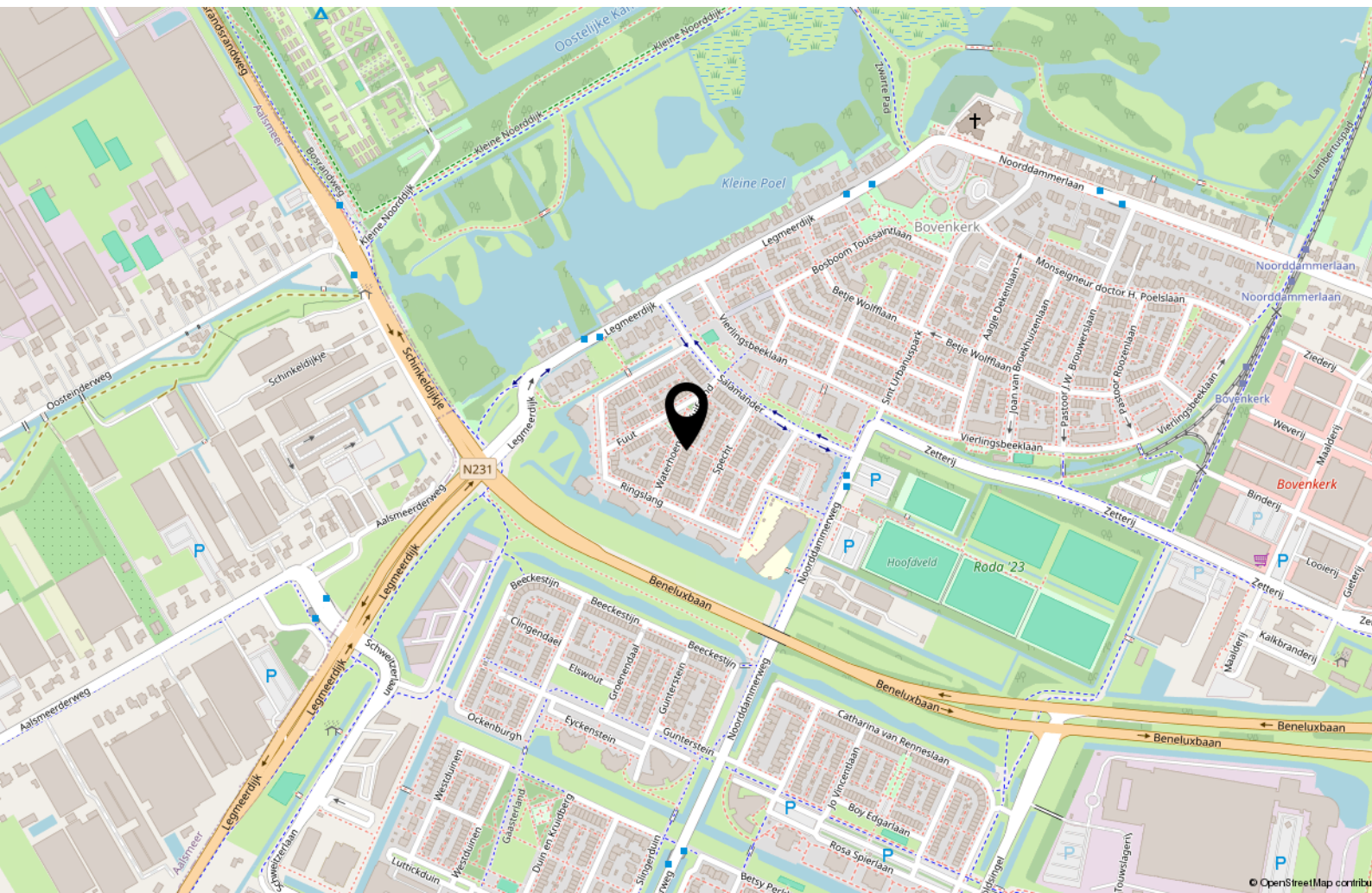


12345 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Amstelveen	Perceelnummer 7882	
— Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer 7882		
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



[illegible]

[illegible]

Tot Slot

Tenzij in deze brochure anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object; - De koopakte zal worden opgesteld volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam; - Koper dient binnen drie dagen na het bereiken van mondeling overeenstemming een notaris aan te stellen. Indien koper binnen deze termijn geen keuze heeft gemaakt heeft verkoper het recht een notaris aan te wijzen; - Sinds 1 september 2003 geldt het schriftelijkheidsvereiste voor de koop van een woning. Dat wil zeggen dat de koopovereenkomst pas gesloten is als de koopakte zowel door koper als door verkoper is ondertekend. Tot dit moment is er geen rechtsgeldige koop.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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.

Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die gebaseerd is op de normen zoals vastgesteld in NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het verkochte is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf en koper vrijwaart de medewerkers van BorgerSmith makelaars en taxateurs en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) inmeten conform NEN2580.

Financieringsvoorbehoud

In aanvulling van artikel 7: onder 'goed gedocumenteerd' wordt in ieder geval verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekkerende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop / afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': het desbetreffende aanvraagformulier en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin in ieder geval duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd, het adres voor welke woning de aanvraag is gedaan en vermelding van de reden van afwijzing van de aangevraagde geldlening. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding en is koper gehouden aan de bepalingen van onderhavige overeenkomst.

BorgerSmith

makelaars & taxateurs

BorgerSmith
Texelstraat 84
1181 ES Amstelveen
020 - 2111 211
info@borgersmith.nl
www.borgersmith.nl