

TE KOOP

Maarten Lutherweg 280

Amstelveen



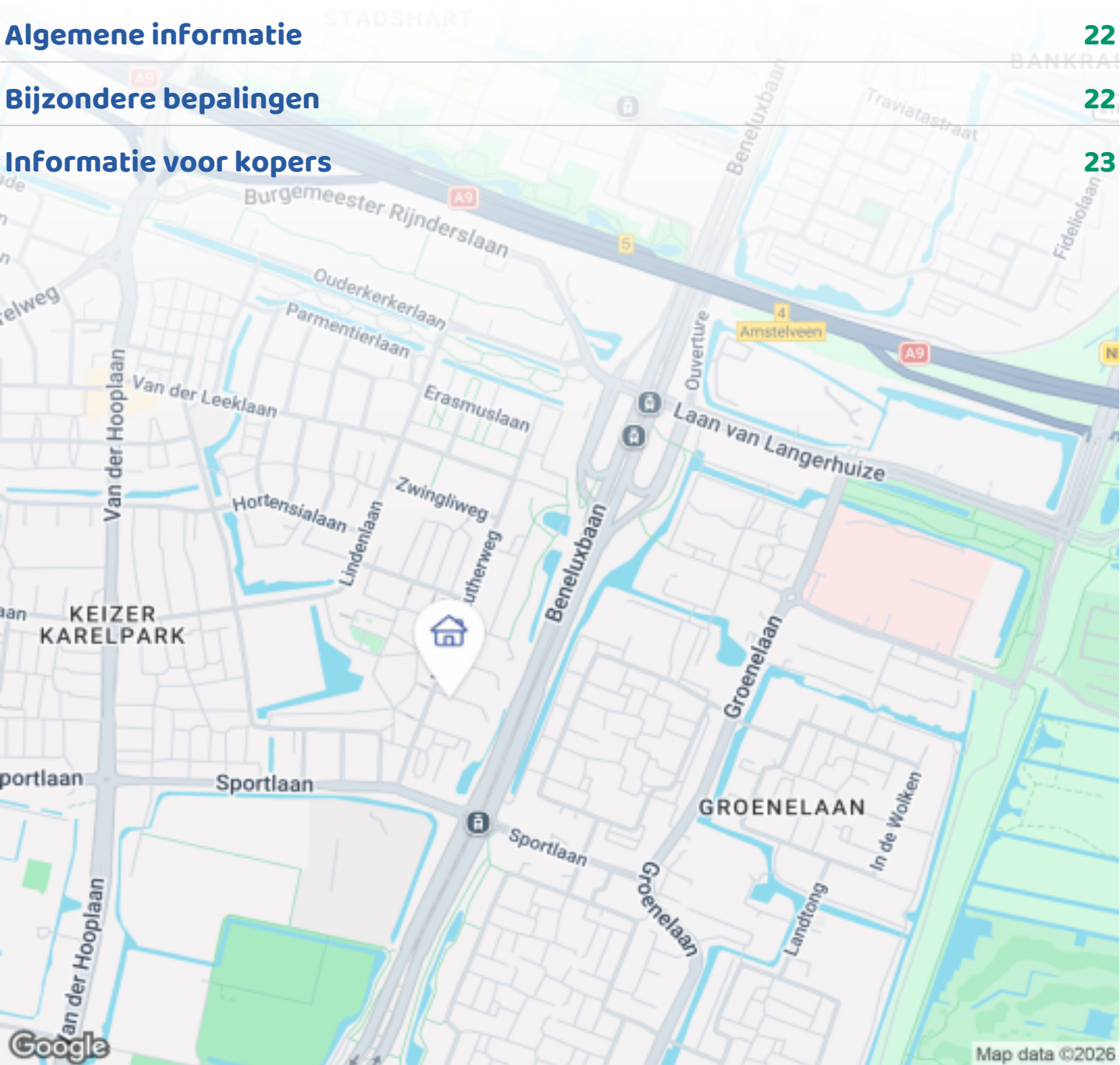
Vraagprijs

€ 738.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Maarten Lutherweg 280, Amstelveen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

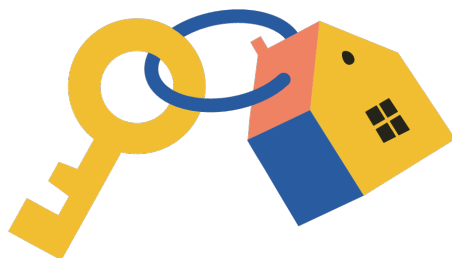


English translation below

Comfortabel wonen in Amstelveen: moderne gezinswoning met 5 slaapkamers en zonnige tuin
Op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte, een zonnige tuin én een ideale ligging in Amstelveen? Deze ruime tussenwoning aan de Maarten Lutherweg heeft het allemaal. Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een vliering en een heerlijke tuin op het zuiden is dit een woning waar je zó in kunt trekken. Bovendien zijn er uitbreidingsmogelijkheden door het realiseren van een dakopbouw.

HOOGTEPUNTEN

- Extra slaap- en badkamer op de begane grond – ideaal voor logees, een au pair, of wanneer gelijkvloers wonen gewenst is.
- Vier slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping – volop plek voor een groot gezin of om werk- en studeerkamers te creëren.
- Moderne keuken en badkamers – direct klaar voor



Woningbrochure: Maarten Lutherweg 280, Amstelveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gebruik, afgewerkt in een frisse en eigentijdse stijl.

- Tuin op het zuiden – de perfecte plek om te ontspannen en de hele dag van de zon te genieten.
- Duurzaam wonen – dankzij onder andere triple glas.
- Uitbreidingsmogelijkheden – de woning kan nog worden vergroot met een dakopbouw.

INDELING

Via de hal kom je binnen in de lichte woonkamer. Hier vind je ook een toilet, de moderne keuken en een slaapkamer die eveneens gebruikt kan worden als werkkamer of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich hier een moderne badkamer. Op de eerste etage zijn vier slaapkamers aanwezig, samen met een tweede badkamer met toilet. Tweede verdieping, Hier bevindt zich een overloop met toegang tot de ruime vliering.

GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte: 123 m²
- Perceelgrootte: 160 m²
- Ruime woning met vijf slaapkamers en een vliering
- Energietabel: C
- Internationale School van Amsterdam op loopafstand (6 minuten)
- Op de fiets binnen 3 minuten in het Stadshart van Amstelveen
- Voldoende natuur, recreatie en sportverenigingen in de buurt
- Snelweg en openbaar vervoer (tramverbindingen) snel bereikbaar
- Mogelijkheid tot plaatsen van een dakopbouw
- Uitgevoerde Fase 0-funderingsrisicoonderzoek geeft geen aanwijzingen voor funderingsproblemen of een verhoogd risico op schade,
- Oplevering in overleg

Zie jij de potentie van deze woning? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek wat jij ervan kunt maken!

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Comfortable living in Amstelveen: modern family home with 5 bedrooms and sunny garden

Looking for a spacious family home with plenty of room, a sunny garden, and an ideal location in Amstelveen? This spacious mid-terrace house on Maarten Lutherweg has it all. With five bedrooms, two bathrooms, an attic, and a delightful south-facing garden, this is a home you can move into immediately. In addition, there are possibilities to expand by adding a dormer.

Highlights

- Extra bedroom and bathroom on the ground floor – perfect for guests, an au pair, or for those who prefer living on one level.
- Four bedrooms and a second bathroom upstairs – plenty of space for a large family or to create work and study rooms.
- Modern kitchen and bathrooms – ready to use, finished in a fresh and contemporary style.
- South-facing garden – the perfect place to relax and enjoy the sun all day long.
- Sustainable living – including triple glazing for comfort and energy efficiency.
- Expansion possibilities – the home can be enlarged with a dormer.

Layout

Through the hall, you enter the bright living room. On the ground floor, you will also find a toilet, the modern kitchen, a bedroom that can also be used as a study or hobby room, and a modern bathroom. On the first floor, there are four bedrooms and a second bathroom with a toilet. The second floor features a landing with access to the spacious attic.

Good to know

- Living area: 123 m²
- Plot size: 160 m²
- Spacious home with five bedrooms and an attic
- Energy label: XXX
- International School of Amsterdam within walking

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

distance (6 minutes)

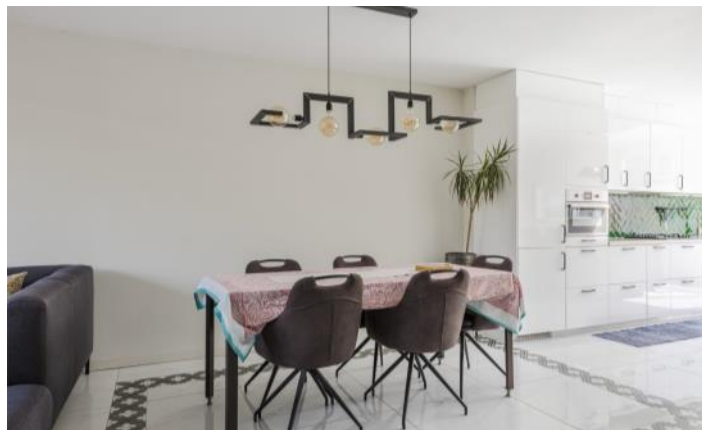
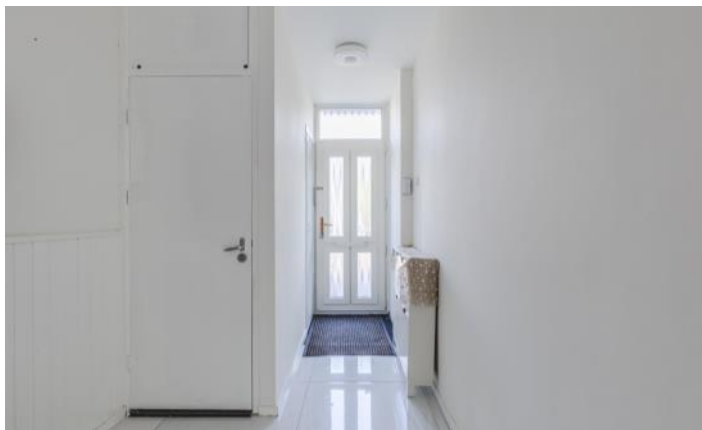
- Only 3 minutes by bike to the Stadshart of Amstelveen
- Plenty of nature, recreation, and sports clubs nearby
- Quick access to highways and public transport (tram connections)
- Possibility to add a dormer
- The completed Phase 0 foundation risk assessment shows no indications of foundation problems or an increased risk of damage.
- Delivery in consultation

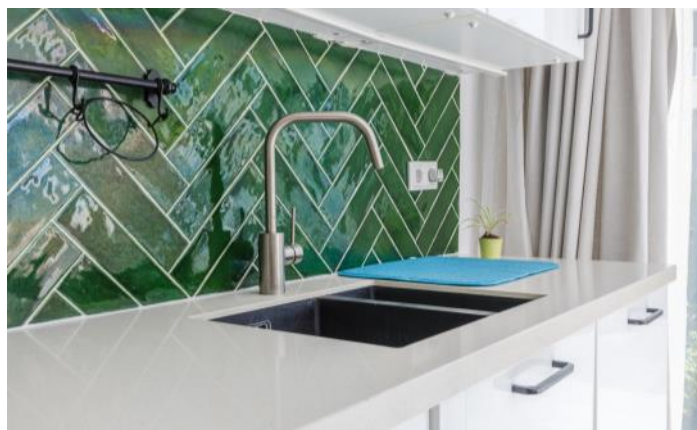
Do you see the potential of this home? Contact us for a viewing and discover what you can make of it!

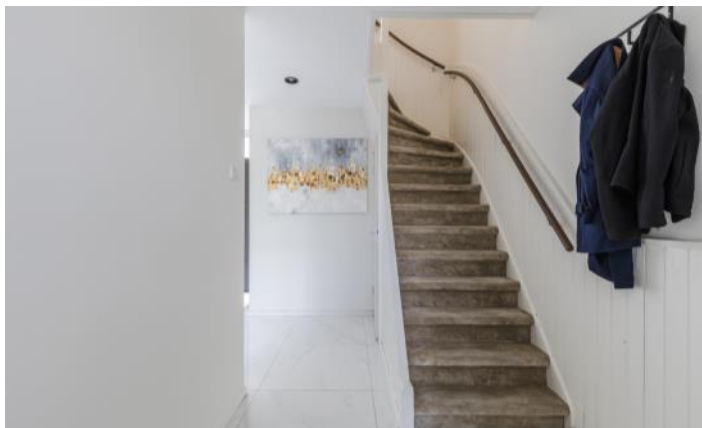
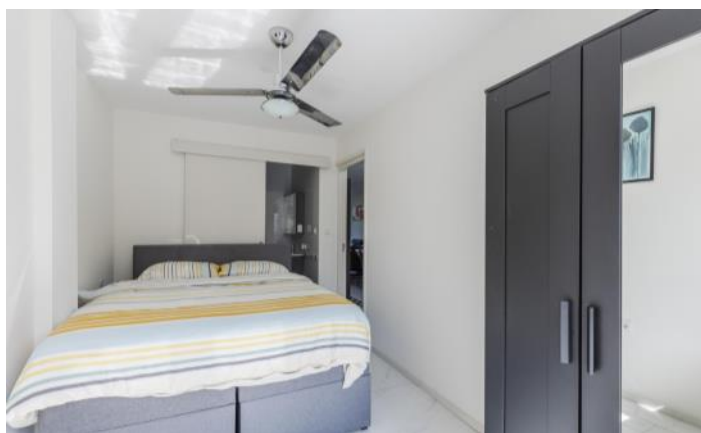
Disclaimer: This description is for informational purposes only and is not binding. No rights can be derived from the information provided.







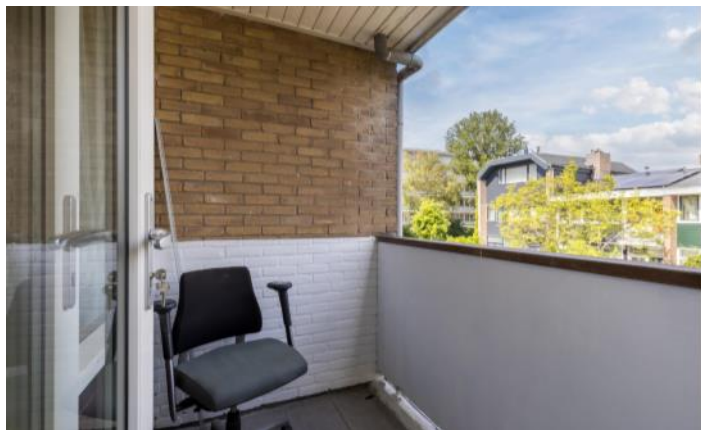








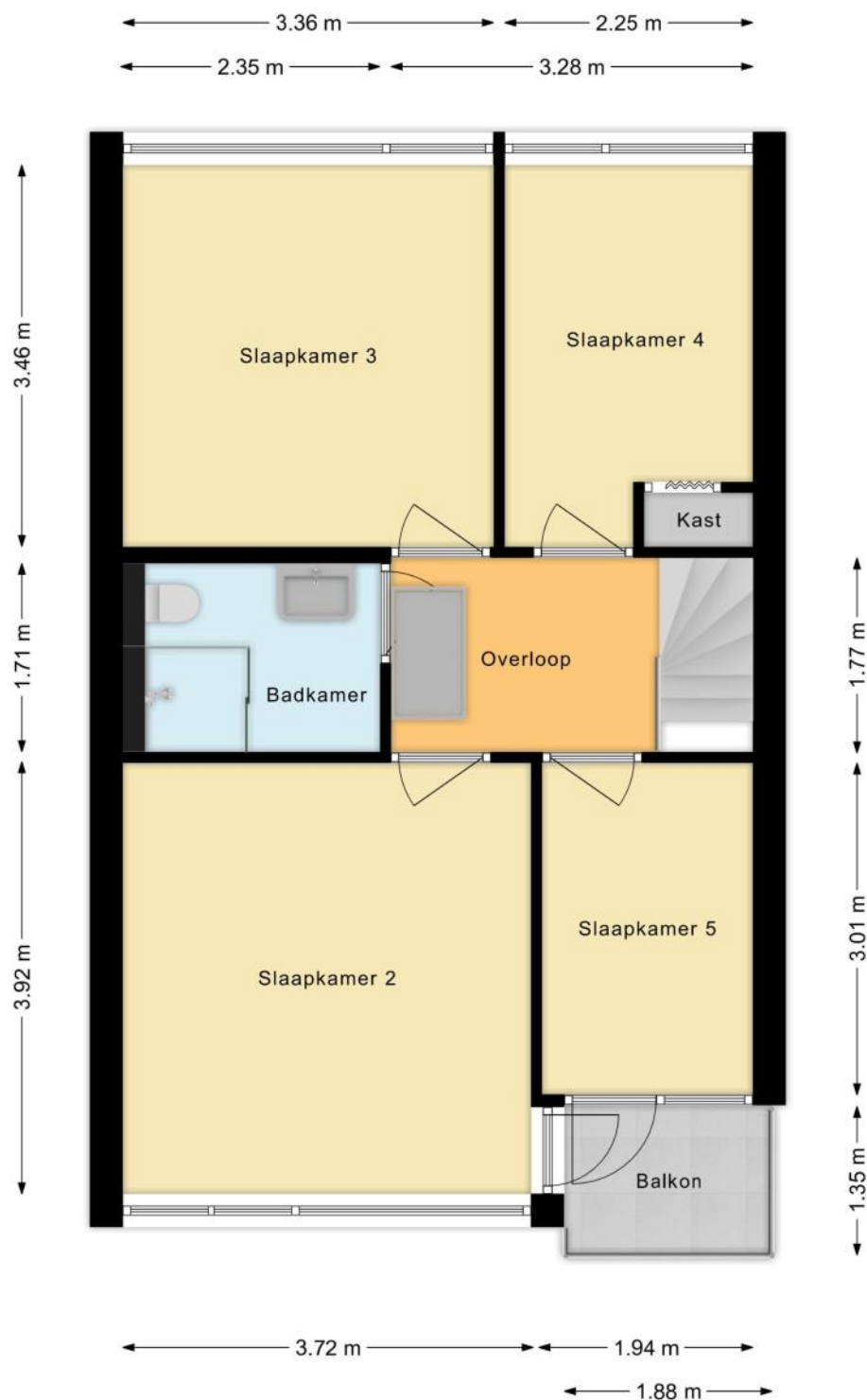
FOTO'S



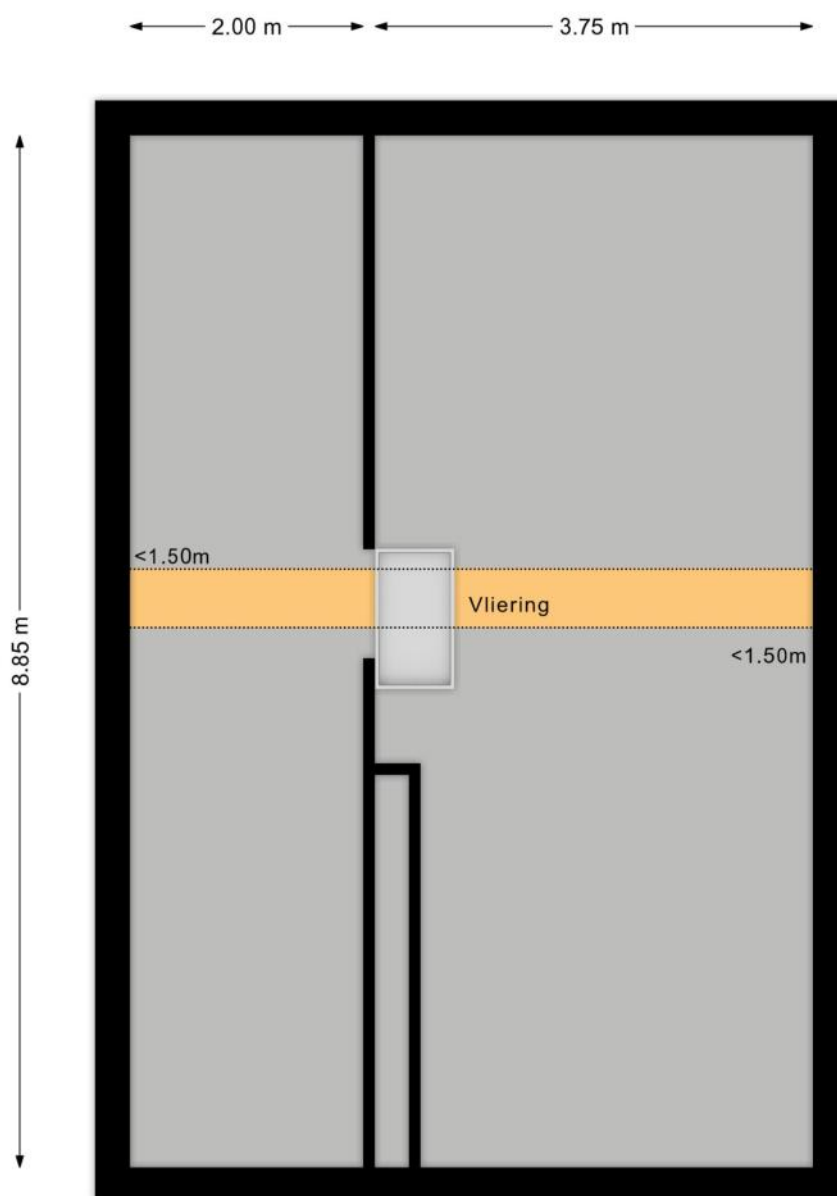
PLATTEGRONDEN



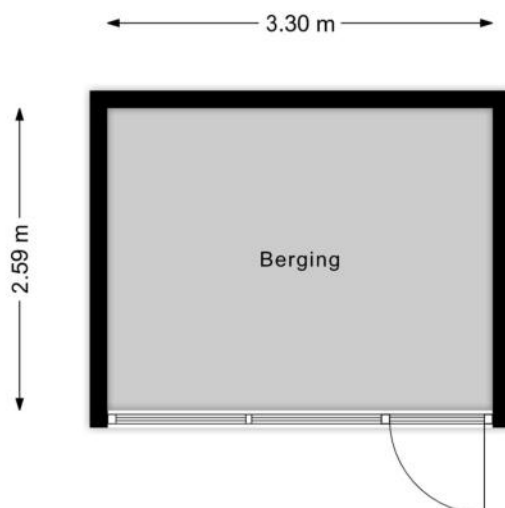
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	156 m ²
Inhoud	470 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	123 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	9 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	47 m ² (7,8m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Amstelveen M 2382

Oppervlakte	156 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Alarminstallatie		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
CV met toebehoren	●		



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen

Sectie M

Perceel 2382

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.