BorgerSmith
makelaars & taxateurs




# AMSTELVEEN
# Brederode 18

# Kenmerken & specificaties



| | |
|---|---|
| Bouwjaar: | 2008 |
| Soort: | ééngezinswoning |
| Kamers: | 4 |
| Woonoppervlakte: | 119 $m^2$ |
| Externe bergruimte: | 5 $m^2$ |
| Inhoud: | 436 $m^3$ |
| | alle verdiepingen |
| Energielabel: | A |
| Vraagprijs: | € 750.000,- k.k. |

# Omschrijving

**Waarom wilt u hier wonen?**
Deze sfeervolle hoekwoning is gelegen in een rustige, groene en bijzonder kindvriendelijke woonomgeving aan de rand van de populaire wijk Westwijk in Amstelveen. Dankzij de uitstekende ligging geniet u hier van rust, ruimte en volop privacy, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.
De lichte woonkamer staat via fraaie openslaande deuren in directe verbinding met de zonnige, op het westen gelegen achtertuin. Hierdoor lopen binnen- en buitenleven naadloos in elkaar over en kunt u optimaal genieten van lange zomeravonden. Heeft u behoefte aan extra leefruimte? Dan biedt deze woning uitstekende mogelijkheden: de funderingspalen voor een uitbouw zijn reeds aanwezig.
De woning is gebouwd in 2008 en beschikt over een energiezuinige warmtepompinstallatie. Deze voorziet de gehele woning van comfortabele vloerverwarming op alle verdiepingen. In 2019 is een moderne en complete keuken geplaatst. Tegelijkertijd is de voorgevel vernieuwd waarbij de openslaande deuren zijn vervangen door een royale raampartij. Dit heeft niet alleen gezorgd voor een prachtige lichtinval, maar ook voor aanzienlijk meer werk- en kastruimte in de keuken.

**Wat maakt deze woning bijzonder?**
De woning beschikt over een praktische en doordachte indeling met verrassend veel mogelijkheden. De begane grond is heerlijk licht en biedt een fijne leefruimte voor het hele gezin. Via de openslaande deuren bereikt u de verzorgd aangelegde achtertuin met houten berging en een handige achterom. Het dak van de berging is recent vernieuwd.
Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee royale slaapkamers en een fraaie, lichte badkamer. De badkamer is in 2016 geplaatste en compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, toilet, wastafelmeubel en handdoekenradiator. De ruime slaapkamer aan de achterzijde biedt de mogelijkheid om eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren door het plaatsen van een tussenwand en deur.
De tweede verdieping vormt momenteel één grote open ruimte die volledig naar eigen wens kan worden ingericht. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van een voorzolder met afgesloten wasruimte, een werkplek of extra slaapkamers. Aan de achterzijde zijn reeds twee dakramen aanwezig. Door het plaatsen van een dakkapel kan hier nog aanzienlijk meer woonoppervlak en comfort worden toegevoegd. Hierdoor is het mogelijk om ook op deze verdieping twee volwaardige slaapkamers te realiseren.

Kortom: een uitstekend onderhouden, duurzame en verrassend ruime hoekwoning met volop uitbreidingsmogelijkheden, gelegen op een aantrekkelijke locatie in Amstelveen

# Omschrijving

**Persoonlijke noot van de verkopers:**
Met veel plezier hebben wij vanaf 2017 in dit heerlijke huis gewoond, het is nu tijd voor een volgende stap.
Wat deze hoekwoning voor ons zo bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, comfort, rust en een ideale ligging. Onze absolute favoriet is de benedenverdieping: die hebben we grondig laten verbouwen en voorzien van een mooie, royale open keuken. Het is echt het hart van het huis geworden. Terwijl je staat te koken, zitten familie en vrienden gezellig aan de eettafel vlak naast je.
In de donkere maanden eventueel met de prachtige horse flame houtkachel aan.

Wanneer het weer het toelaat, verplaatst het leven zich naar de zeer zonnige tuin. We hebben hier heel wat mooie avonden doorgebracht, borrelend en barbecueënd op de Big Green Egg.
Er is ook reeds onderheid direct aan de woning om bijvoorbeeld nog een mooie overkapping of aanbouw te kunnen plaatsen en ook in de winter nog meer buiten te kunnen zijn. Tevens is het mogelijk om een dakkapel aan de achterzijde te plaatsen.
Ook de locatie is perfect. Je woont hier in een ontzettend rustig straatje met heel fijne buren. Het is een plek waar je echt tot rust komt, terwijl toch alles binnen handbereik is. Scholen, winkelcentra, de belangrijkste uitvalswegen en het openbaar vervoer liggen allemaal om de hoek.

Kortom: een heerlijk, instapklaar huis op een fantastische plek waar we altijd met ontzettend veel liefde hebben gewoond. We hopen dat de volgende bewoners er net zo'n fijne tijd tegemoet gaan als wij hebben gehad!

**Wat je nog meer wil weten:**
• Voldoende openbaar parkeergelegenheid in de buurt;
• Palen voor fundering uitbouw al aanwezig;
• Vloerverwarming op alle verdiepingen;
• Keuken uit 2019 + nieuwe pui voorzijde;
• Badkamer uit 2016;
• Warmtepomp voorzien van een nieuw reservoir;
• Rustig en zeer kindvriendelijk gelegen aan de rand van de Westwijk.
• Vaste houtopslag tegen de schuur aanwezig voor de horse flame kachel (reeds gevuld voor komend seizoen)

# Description

**Why would you want to live here?**
This charming end-of-terrace home is situated in a quiet, green, and highly family-friendly residential area on the edge of the popular Westwijk district in Amstelveen. Its excellent location offers peace, space, and privacy, while all everyday amenities are within easy reach.
The bright living room opens directly onto the sunny west-facing garden through elegant French doors. This creates a seamless connection between indoor and outdoor living, allowing you to fully enjoy long summer evenings. Looking for additional living space? This property offers excellent expansion potential, as the foundation piles for an extension are already in place. Built in 2008, the house is equipped with an energy-efficient heat pump system that provides comfortable underfloor heating throughout all floors. In 2019, a modern, fully equipped kitchen was installed. At the same time, the front façade was renovated and the French doors at the front were replaced with a large window frontage. This not only enhanced the natural light but also created significantly more workspace and storage capacity in the kitchen.

**What makes this property special?**
The home features a practical and well-designed layout with surprisingly versatile possibilities. The ground floor is wonderfully bright and provides a comfortable living space for the entire family. Through the French doors, you access the beautifully landscaped rear garden, which includes a wooden storage shed and convenient rear access. The roof of the shed has recently been renewed. The first floor currently offers two spacious bedrooms and an attractive, light-filled bathroom. Installed in 2016, the bathroom is fully equipped with a walk-in shower, bathtub, toilet, vanity unit, and heated towel rail. The generously sized rear bedroom can easily be divided to create an additional bedroom by installing a partition wall and door. The second floor currently consists of one large open space that can be customized entirely to your own needs. For example, you could create a landing area with a separate laundry room, a home office, or additional bedrooms. Two skylights are already in place at the rear. By adding a dormer window, substantial extra living space and comfort can be created, making it possible to accommodate two full-sized bedrooms on this floor as well.

In summary, this is a well-maintained, sustainable, and surprisingly spacious end-of-terrace home with excellent extension possibilities, located in a highly desirable area of Amstelveen.

# Description

**Personal note from the sellers:**
We have thoroughly enjoyed living in this wonderful home since 2017, and the time has now come for us to take the next step.
What makes this corner house so special to us is the combination of space, comfort, peace and quiet, and its ideal location. Our absolute favourite part is the ground floor, which we completely renovated and transformed with a beautiful, spacious open-plan kitchen. It has truly become the heart of the home. While cooking, family and friends can gather around the dining table right beside you, creating a warm and social atmosphere. During the colder months, the beautiful Horse Flame wood-burning stove adds even more comfort and charm.

When the weather permits, life naturally moves outdoors to the wonderfully sunny garden. We have spent many memorable evenings here, enjoying drinks with friends and family and barbecuing on the Big Green Egg.
The property has already been pile-founded adjacent to the house, making it possible to add a stylish veranda or extension in the future and enjoy outdoor living throughout more of the year. There is also the option to install a dormer window at the rear of the property.
The location is just as appealing. Situated on an exceptionally quiet street with wonderful neighbours, this is a place where you can truly relax and unwind, while still having every convenience within easy reach. Schools, shopping centres, major road connections, and public transport are all just around the corner.
In short, this is a lovely, move-in-ready home in a fantastic location that we have cherished for many years. We sincerely hope that its future owners will enjoy living here as much as we have and create just as many wonderful memories.

**Additional Information:**
• Ample public parking available nearby;
• Foundation piles for a rear extension already installed;
• Underfloor heating on all floors;
• Kitchen installed in 2019 and new front façade added in 2019;
• Bathroom installed in 2016;
• Heat pump fitted with a new storage tank;
• Quiet and highly family-friendly location on the edge of Westwijk
• Fixed wood storage next to the shed for the wood-burning horse flame stove (already stocked for the upcoming season).
















SIEMENS















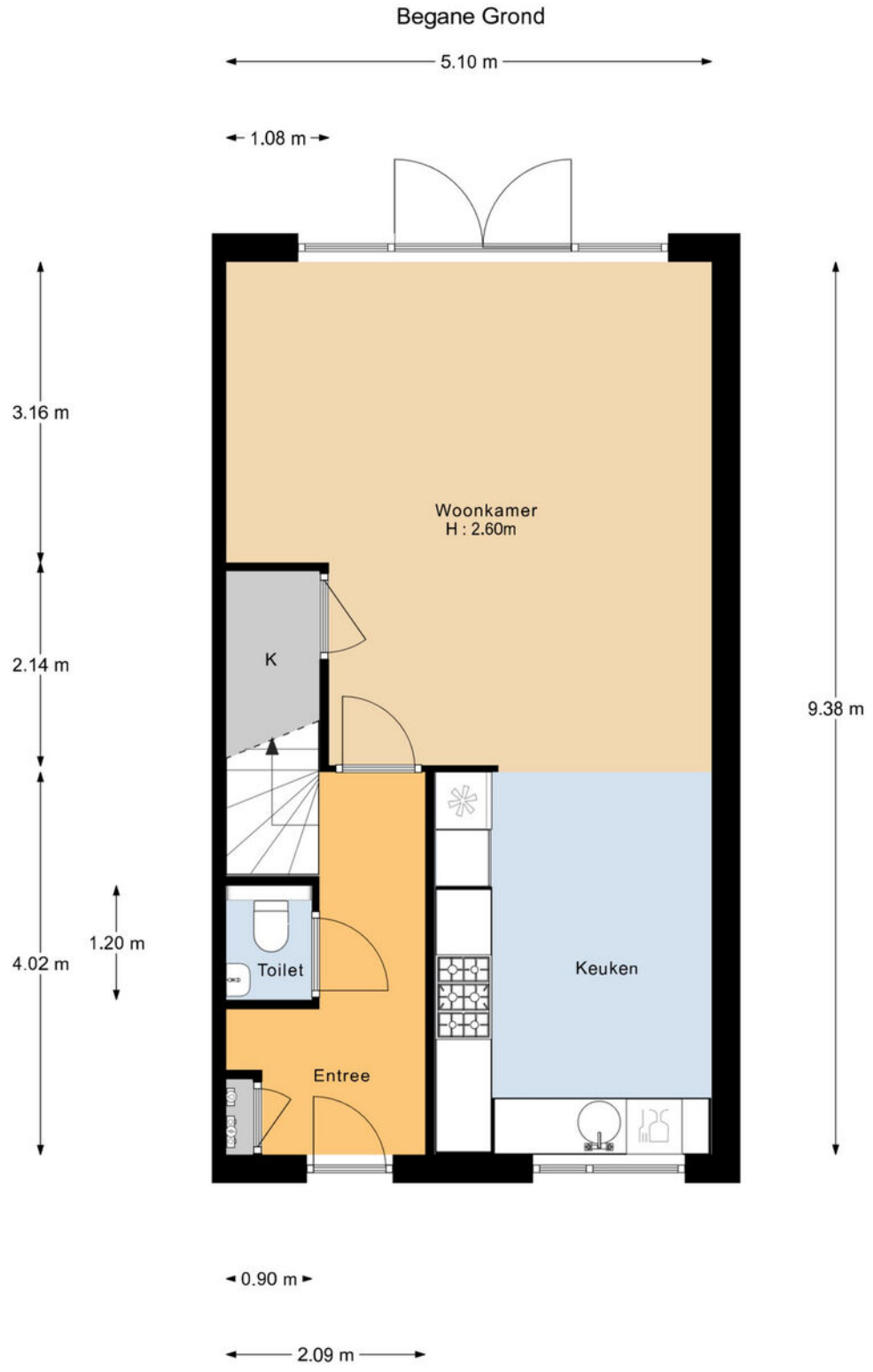




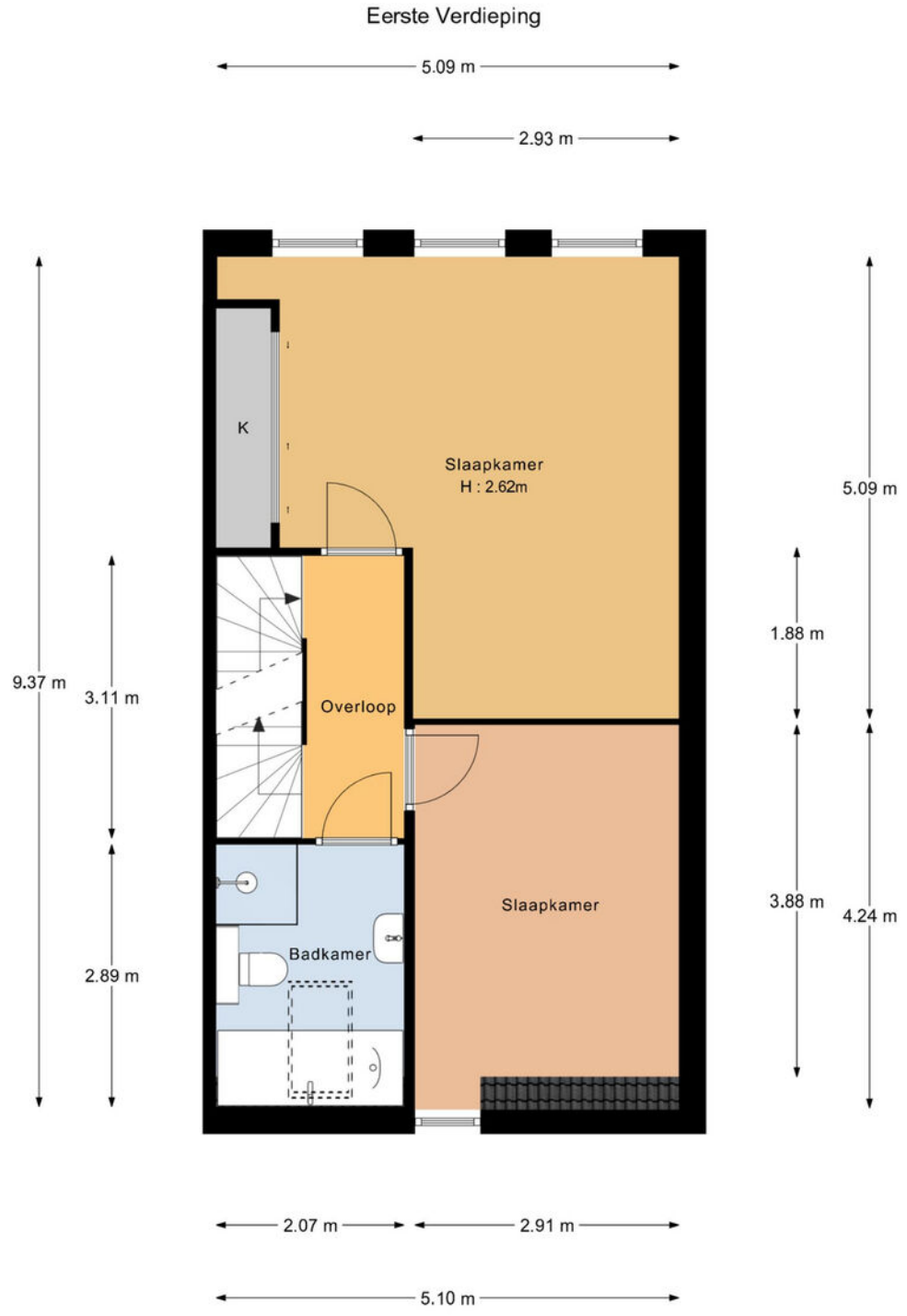




# Plattegronden

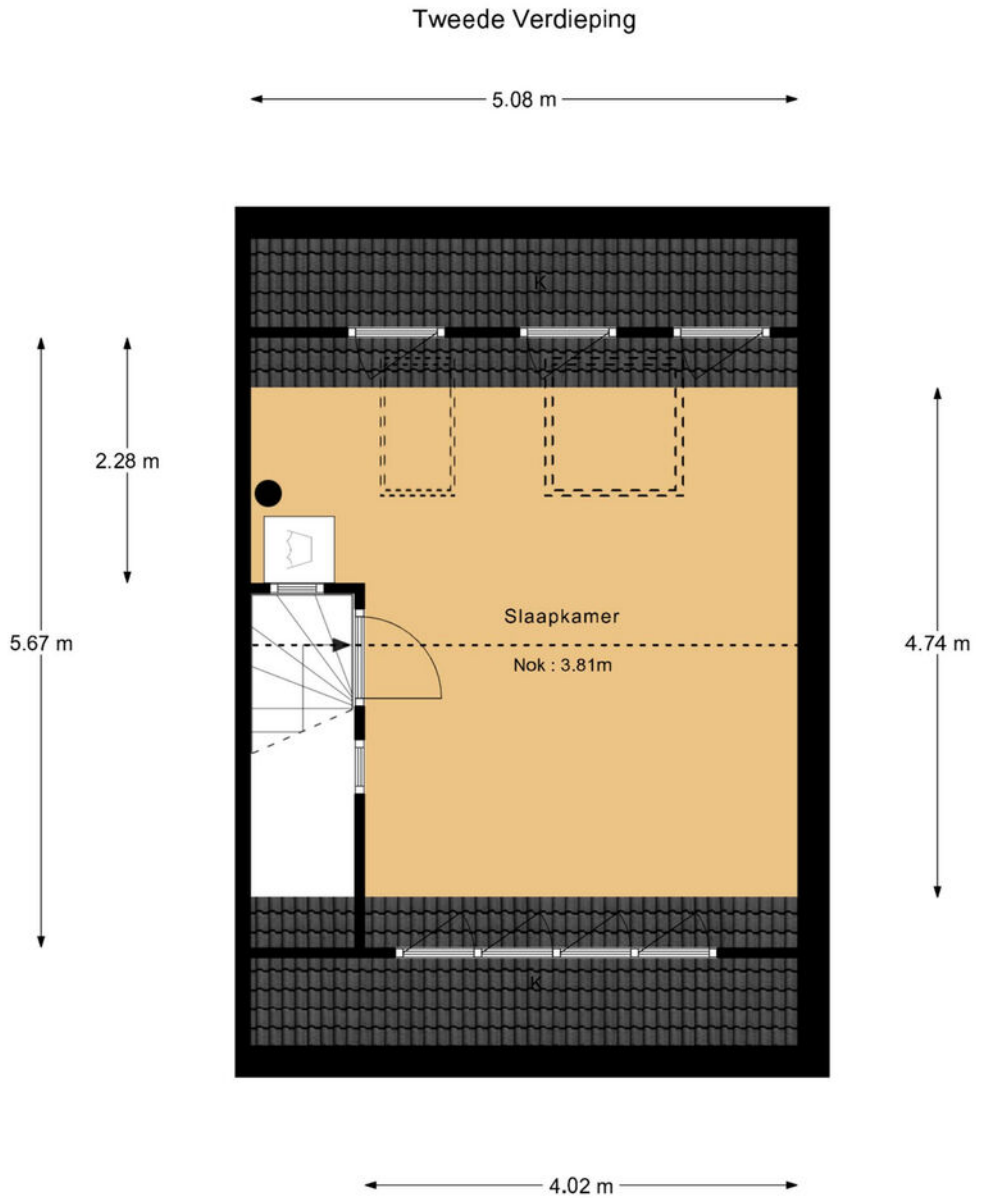


# Plattegronden



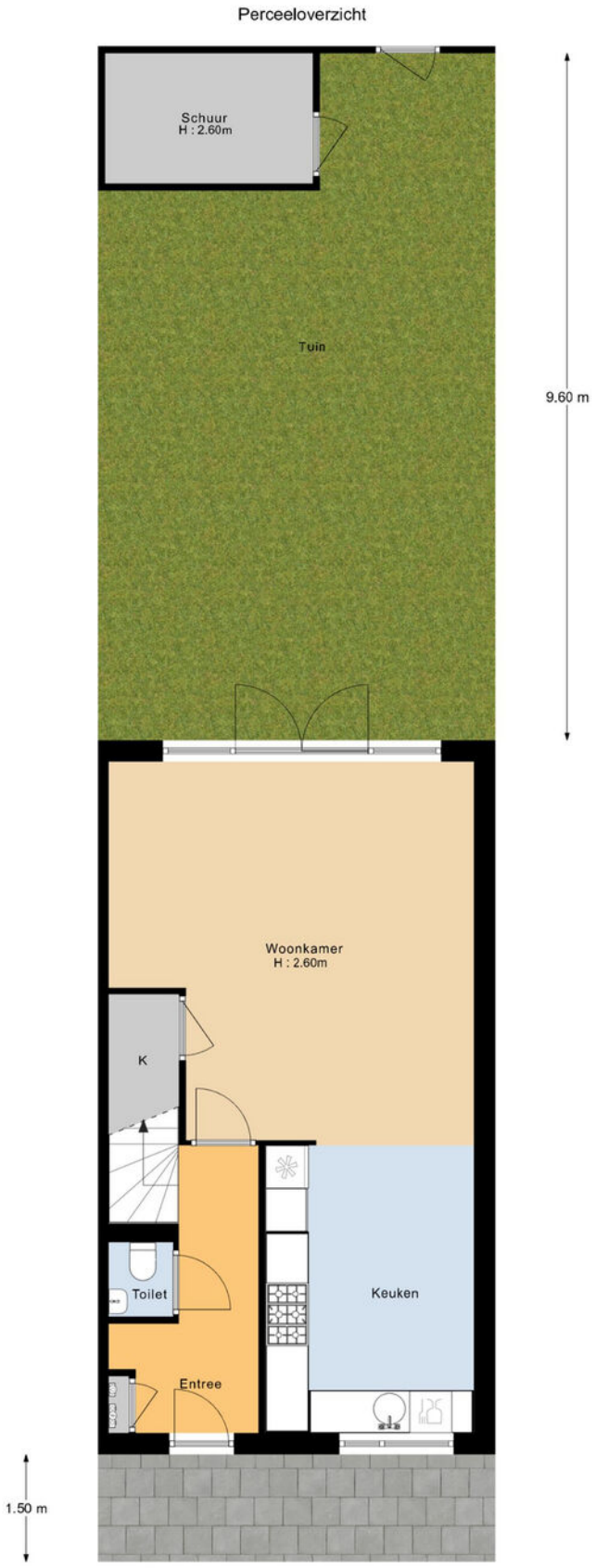

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegronden



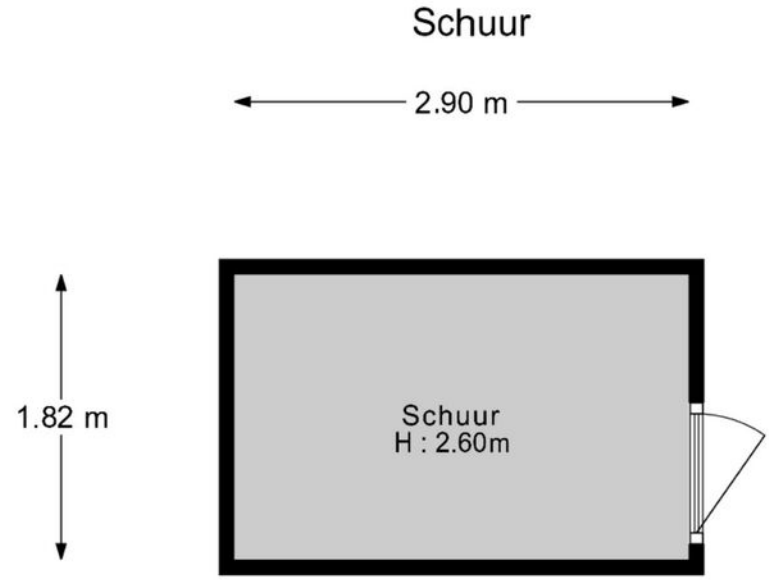

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegronden




"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




"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 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

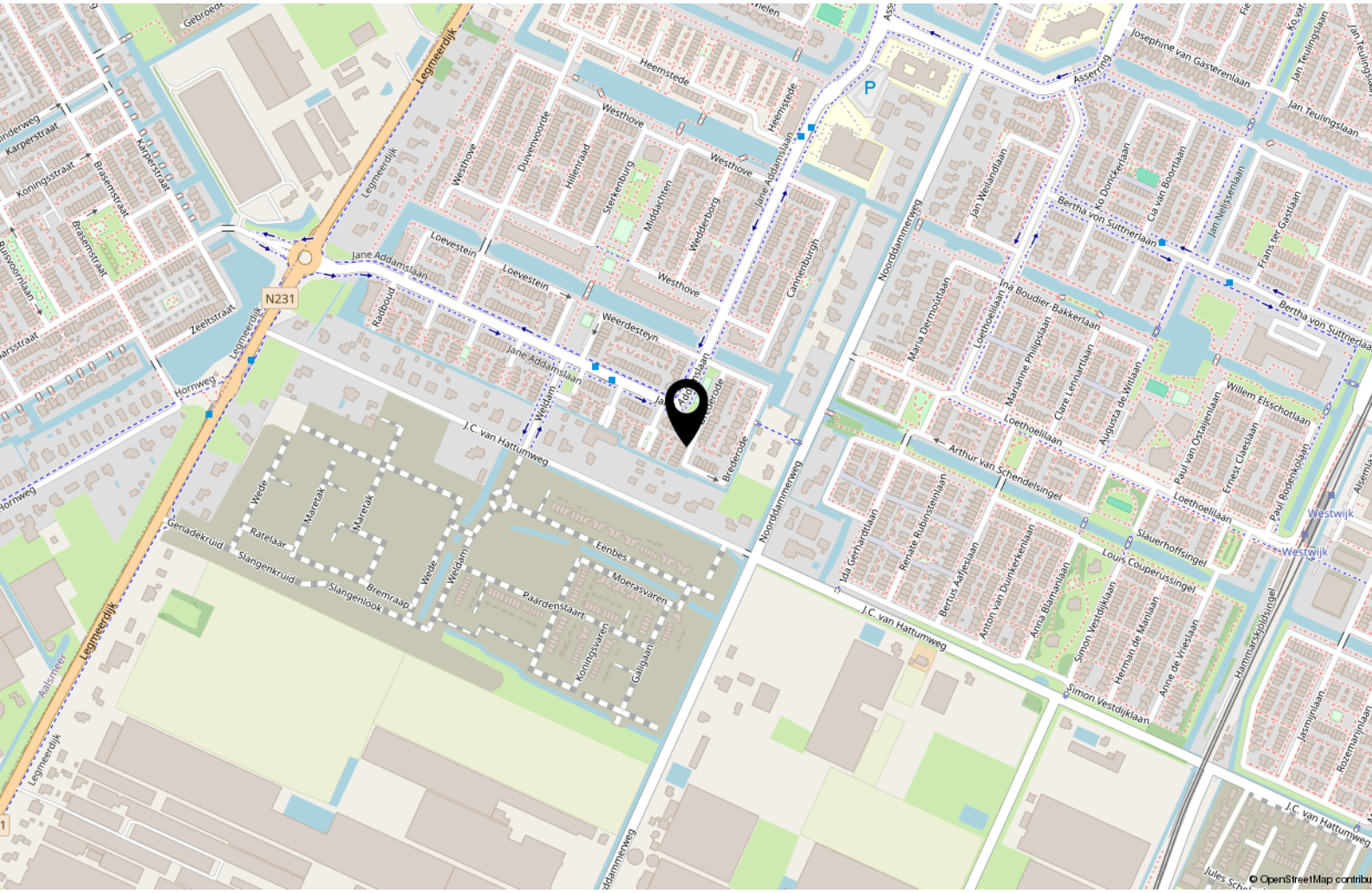
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Amstelveen |
| Sectie | O |
| Perceel | 8009 |

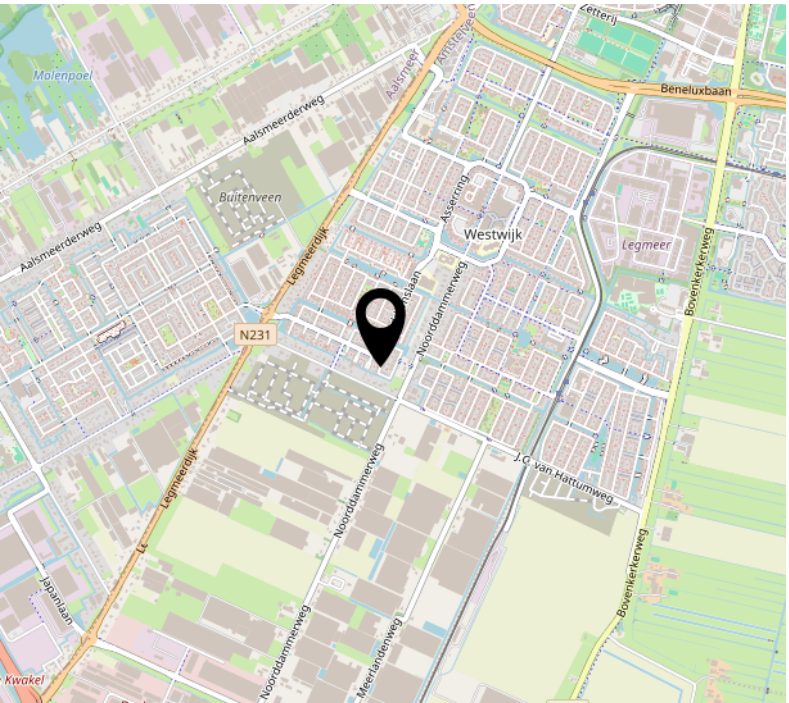
kadaster

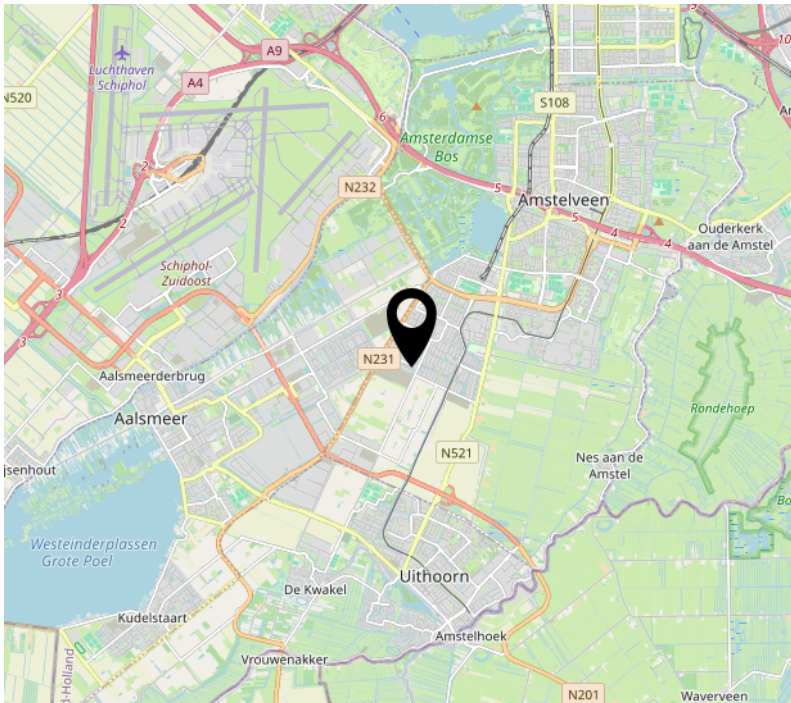
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# Tot Slot

Tenzij in deze brochure anders vemeld, 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 geldverstrekkende 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