



Rietschoot 318, 1511 WV Oostzaan
Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Omschrijving

Rietschoot 318, 1511 WV Oostzaan

Op zoek naar een woning in de Rietschoot waar je niets meer aan hoeft te doen? Dan is dit er één om te komen bekijken! In de geliefde en kindvriendelijke wijk de Rietschoot staat deze in 2020 gerenoveerde eengezinswoning. Sindsdien is de woning met veel liefde bewoond en uitstekend onderhouden. Het resultaat? Een sfeervol, modern en volledig afgewerkt huis waar je je vanaf het eerste moment thuis voelt.

Gelegen op een perceel van 162 m² en met een woonoppervlakte van maar liefst 119 m² is er aan ruimte geen gebrek. De woning beschikt over vijf ruime (slaap)kamers en een heerlijke leefruimte op de begane grond. De sfeervolle woonkamer loopt over in de moderne woonkeuken, hét middelpunt van het huis voor gezellige avonden met het gezin of lange diners met vrienden. Dankzij de prachtige harmonica-schuifpui verbind je binnen op een geweldige manier met buiten. Schuif de deuren open en de tuin wordt in een handomdraai onderdeel van je leefruimte! Niet alleen klopt het interieur en de indeling, maar ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is aan alles gedacht. De woning beschikt met energielabel A onder andere over een warmtepomp boiler, vloerverwarming in de woonkamer en badkamer, airconditioning en een recent vernieuwde meterkast.

Je hoeft hier eigenlijk alleen nog je verhuisdozen uit te pakken. Geen verbouwing, geen grote klussen en geen eindeloze to-do-lijst, maar direct genieten van een goed afgewerkt en uitstekend onderhouden huis.

INDELING:

In de hal bevindt zich een separaat toilet en is er toegang tot de woonkamer. De stijlvolle zwarte deur die de hal van de woonkamer scheidt, in combinatie met de doorgelegde visgraatvloer, geeft de gehele benedenverdieping meteen het hotel chic gevoel.

De lichte doorzonwoonkamer is aan de voorzijde ingericht als gezellige zithoek en loopt aan de achterzijde over in de heerlijke leefkeuken. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals o.a. een vaatwasser, een oven, elektrische kookplaat, en een Quooker. De prachtige harmonica-schuifpui is hier dé eyecatcher en zorgt, naast de fantastische verbinding tussen de leefkeuken en de tuin, ook voor veel lichtinval. De tuin is gelegen op het noordwesten en is ca. 10 meter lang en 5 meter breed.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van praktische in pandige kastruimte. Daarnaast vind je hier de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en compleet uitgerust met een inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Dankzij de in 2025 geplaatste dakkapel wordt hier de ruimte volop benut. Je vindt er twee slaapkamers, een extra werk/hobbykamer, een separaat washok waar tevens ook de CV ketel te vinden is en heb je via de overloop middels een vlizotrap toegang tot de bergverlating.

PLUSPUNTEN:

- Energielabel A;
- 6 zonnepanelen in eigendom;
- Warmtepomp boiler uit 2023;
- Bodem isolatie uit 2019 HR+++ EPS parels;
- Meterkast vervangen in 2023;
- Tuin van ca. 10 meter lang en ca. 5 meter breed gelegen op het noordwesten;
- Nieuwe airco (2026) met verwarming in de woonkamer en slaapkamer;

- Voerverwarming op de begane grond en in de badkamer;
- Perceeloppervlakte 162m² eigen grond;
- Woonoppervlakte 119m²;
- Bouwjaar 1970, gerenoveerd in 2020.

OMGEVING:

De ligging is niet voor niets zo geliefd. In De Rietschoot woon je rustig en ruim, met volop groen en alle voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen zijn een supermarkt en diverse winkels op loopafstand en ook een basisschool en kinderopvang bevinden zich praktisch om de hoek.

Liefhebbers van natuur en buiten zijn zitten hier helemaal goed. Via het verscholen 'Schorspad' loop je vanuit de wijk zo Het Twiske in. Dit prachtige recreatiegebied biedt volop mogelijkheden voor lange wandelingen, zwemmen, sporten en spelen. Ook vind je er onder andere een avontuurlijke speeltuin en een pannenkoekenhuis. Liever de gezelligheid van de stad opzoeken? Met de fiets bereik je Amsterdam-Noord in ca. 10 minuten en de NDSM-werf in ongeveer 15 minuten. Vanaf daar brengt de pont je zo naar het centrum van Amsterdam. Ook met de auto ben je dankzij de nabijgelegen A8 en A10 uitstekend verbonden met de rest van de regio.

-- English text --

Looking for a home in Rietschoot that is ready to move straight into? Then this property is well worth a viewing!

Situated in the popular, family-friendly neighbourhood of Rietschoot, this family home was renovated in 2020. Since then, it has been lovingly lived in and exceptionally well maintained. The result is a stylish, modern home with a warm atmosphere and a high standard of finish throughout, where you will feel at home from the moment you walk in.

Set on a 162 m² plot, the property offers an impressive 119 m² of living space. There are five spacious rooms, including bedrooms, as well as a generous living area on the ground floor. The inviting living room flows seamlessly into the modern kitchen-diner, the heart of the home and the perfect place for family evenings or long dinners with friends. The beautiful folding sliding doors create a wonderful connection between indoors and outdoors. Simply open the doors and the garden becomes an extension of your living space. It is not just the interior and layout that make this home stand out. Comfort and energy efficiency have also been carefully considered. With an energy rating of A, the property features a heat pump water heater, underfloor heating in the living room and bathroom, air conditioning and a recently upgraded electrical consumer unit.

All that is left to do is unpack your boxes and settle in. No renovations, no major jobs and no endless to-do list — just a beautifully finished, well-maintained home that is ready to enjoy.

LAYOUT:

Ground floor

The entrance hall features a separate toilet and provides access to the living room. The stylish black door separating the hall from the living area, combined with the herringbone flooring that runs throughout the ground floor, gives the space an elegant, boutique-hotel feel. The bright living room extends from the front to the back of the house. At the front, there is a cosy seating area, while the rear opens into the spacious kitchen-diner. The open-plan kitchen is fitted with a range of built-in appliances, including a dishwasher, oven, electric hob and Quooker boiling-water tap. The stunning folding sliding doors are a real focal point, creating a seamless connection between the kitchen-diner and the garden while allowing plenty of natural light to flood in. The north-west-facing garden measures approximately 10 metres long and 5 metres wide.

First floor

The first floor offers two spacious bedrooms, both with practical built-in storage. The bathroom and staircase to the second floor are also located here. The bathroom features underfloor heating and is fully equipped with a walk-in

shower, toilet and double washbasin vanity unit.

Second floor

The second floor offers even more space than you might expect. Thanks to the dormer window installed in 2025, the available space is used to its full potential. Here you will find two bedrooms, an additional room ideal for working from home or hobbies, and a separate laundry room, which also houses the central heating boiler. From the landing, a loft ladder provides access to the additional attic storage space.

KEY FEATURES:

- Energy rating A;
- Six privately owned solar panels;
- Heat pump water heater installed in 2023;
- Underfloor insulation installed in 2019 using HR+++ EPS beads;
- Electrical consumer unit replaced in 2023;
- North-west-facing garden measuring approximately 10 metres by 5 metres;
- New air conditioning system installed in 2026, providing heating and cooling in the living room and one bedroom;
- Underfloor heating on the ground floor and in the bathroom;
- 162 m² plot, freehold;
- 119 m² of living space;
- Built in 1970 and renovated in 2020.

LOCATION

It is easy to see why Rietschoot is such a popular place to live. The neighbourhood offers a peaceful, spacious setting with plenty of greenery, while everyday amenities are close at hand. A supermarket and various shops are within walking distance, and a primary school and childcare facilities are just around the corner. For those who enjoy nature and the outdoors, the location is ideal. Via the tucked-away Schorspad path, you can walk straight from the neighbourhood into Het Twiske, a beautiful recreational area offering plenty of opportunities for walking, swimming, sports and outdoor activities. There is also an adventure playground and a pancake restaurant, making it a great spot for a family day out.

Prefer the buzz of the city? Amsterdam-Noord is around a 10-minute cycle away, while the NDSM Wharf can be reached in approximately 15 minutes. From there, the ferry takes you straight to the centre of Amsterdam. The property is also well connected by car, with the A8 and A10 motorways nearby, providing easy access to the wider region.

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 408 m ³
Perceel oppervlakte	: 162 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 119 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1970
Ligging	: In woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 35 m ² (979 cm bij 537) cm
Garage	: Garagebox
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp met boiler combinatie, Airco
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie, HR+ glas, HR++ glas, HR+++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Airconditioning, Schuifpui, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Locatie

Rietschoot 318
1511 WV OOSTZAAN







































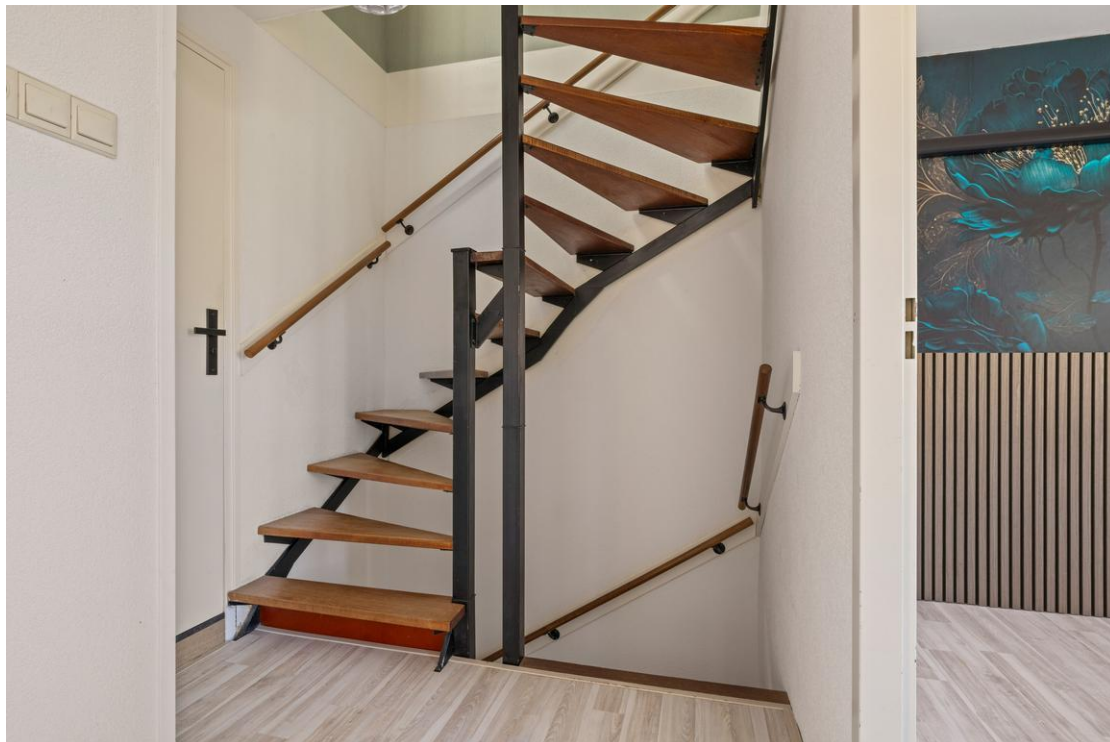






url

/servlets/images/media.objectmedia/296403077.jpg?height=772&check=sha256%3A7504f15ca7216afc092236e7ef24e759960b214d00624ade77a









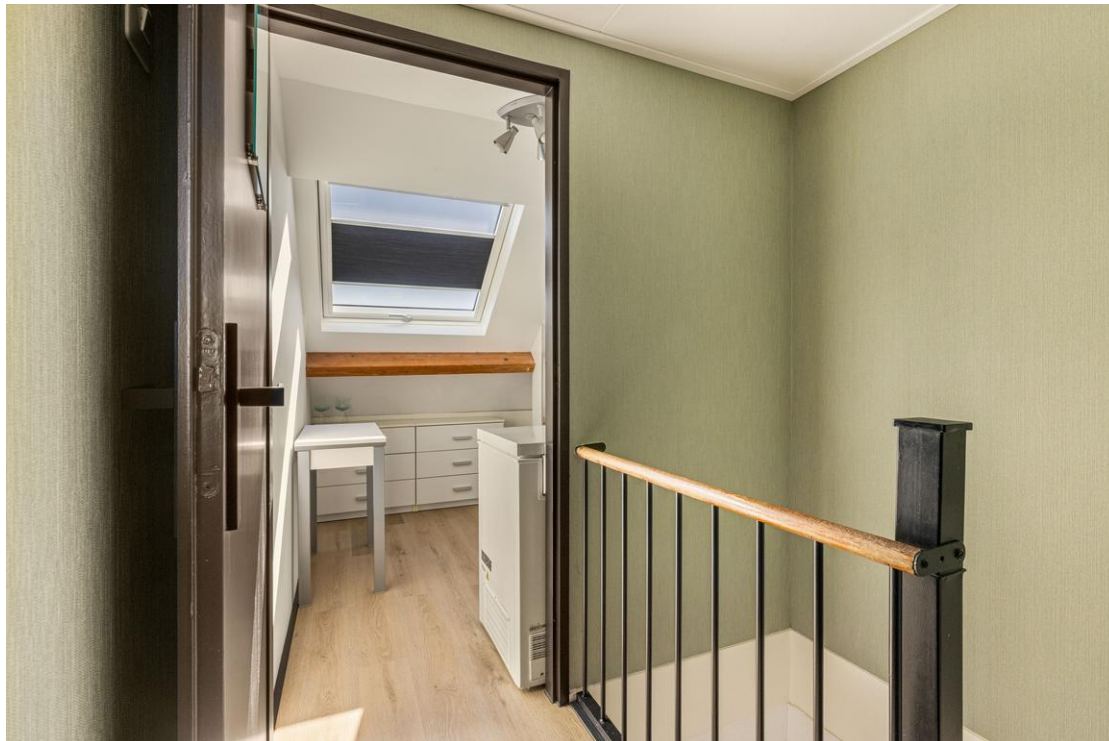






















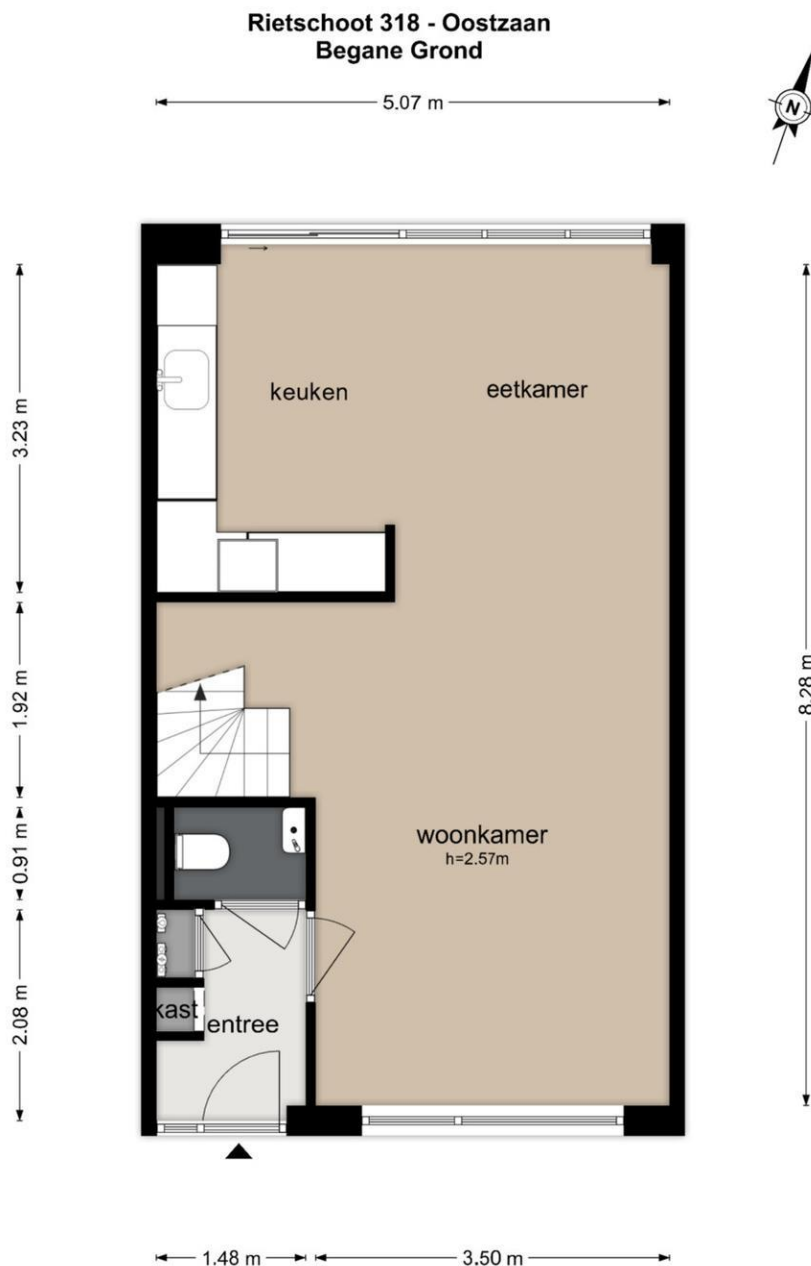






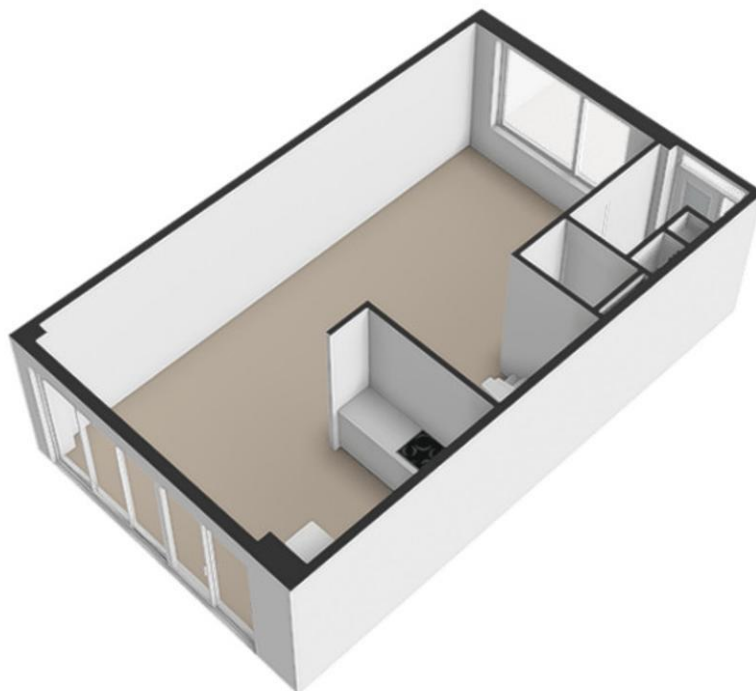


Plattegrond



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

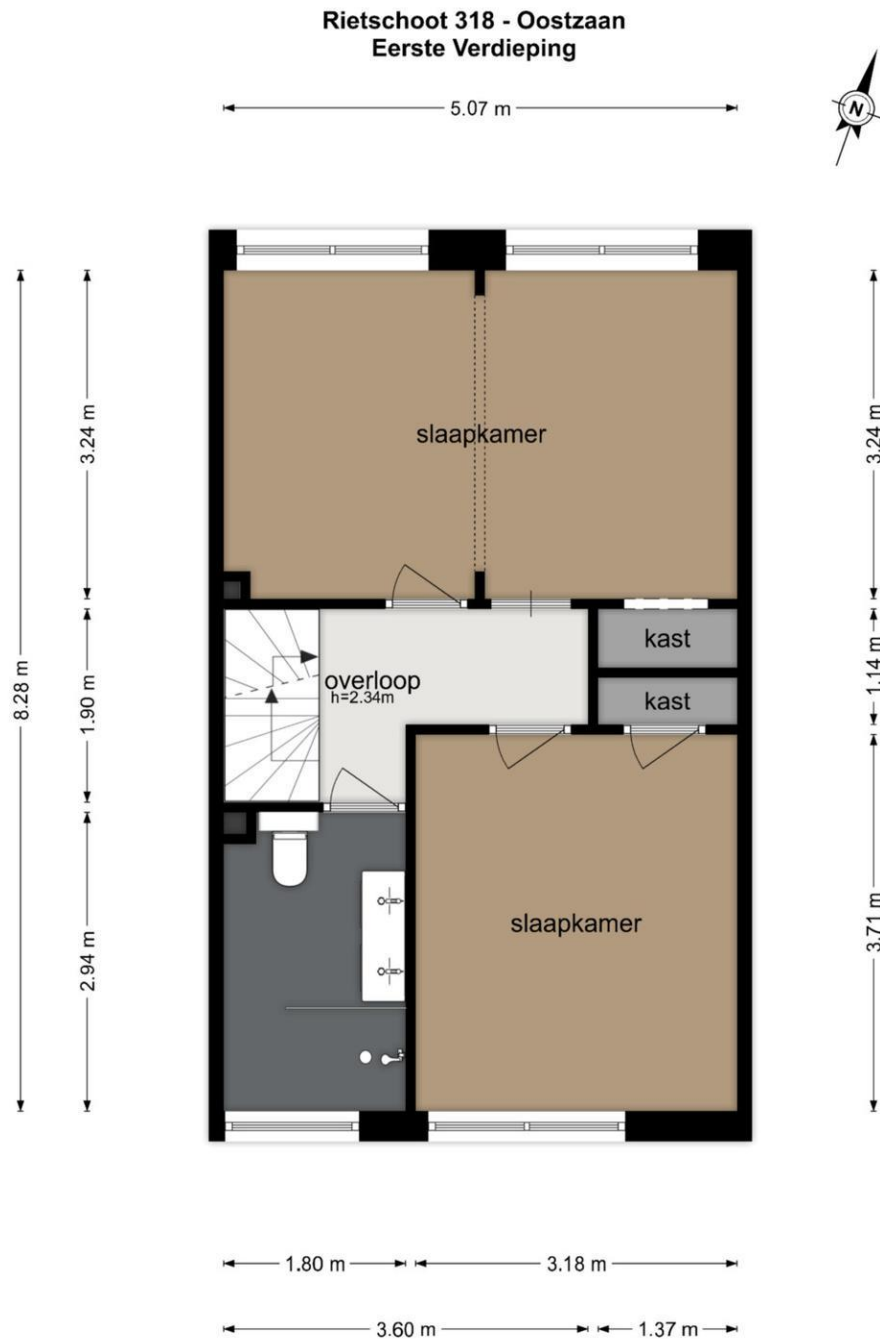
Plattegrond



Plattegrond

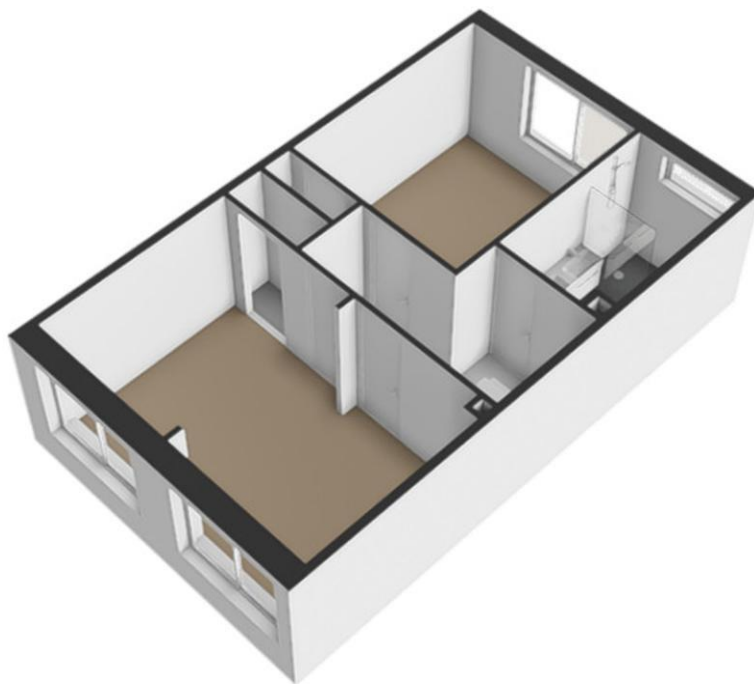


Plattegrond

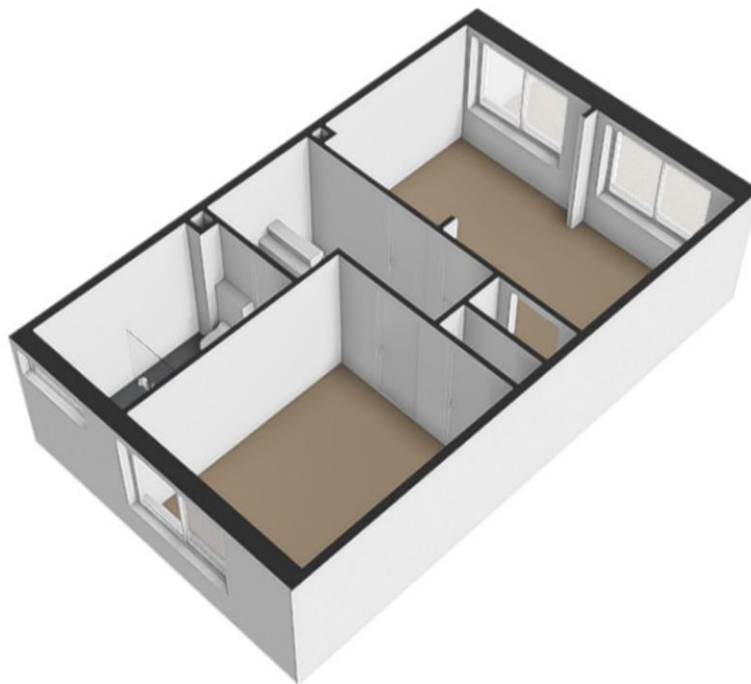


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

Plattegrond



Plattegrond

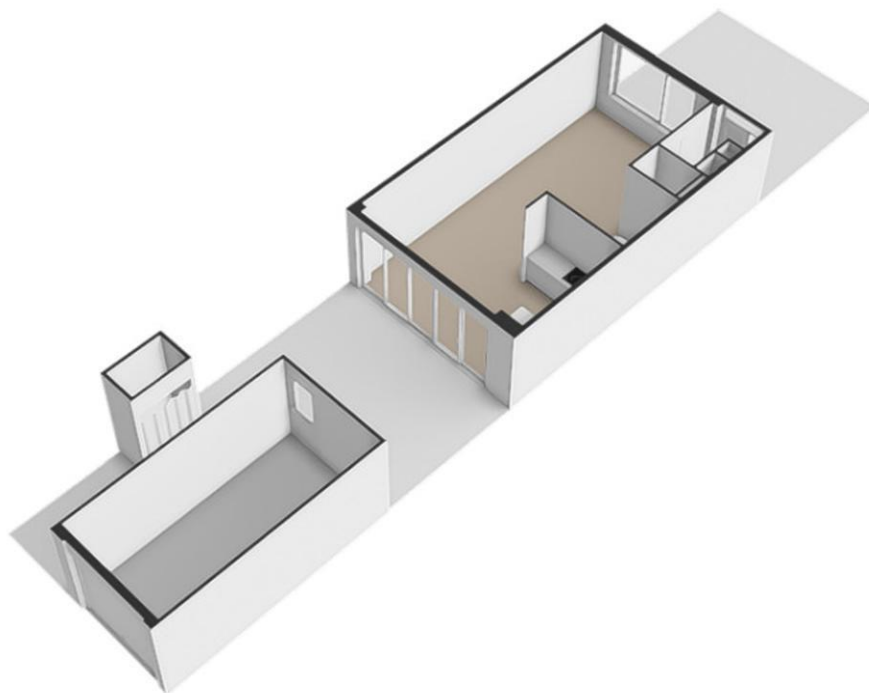


Plattegrond

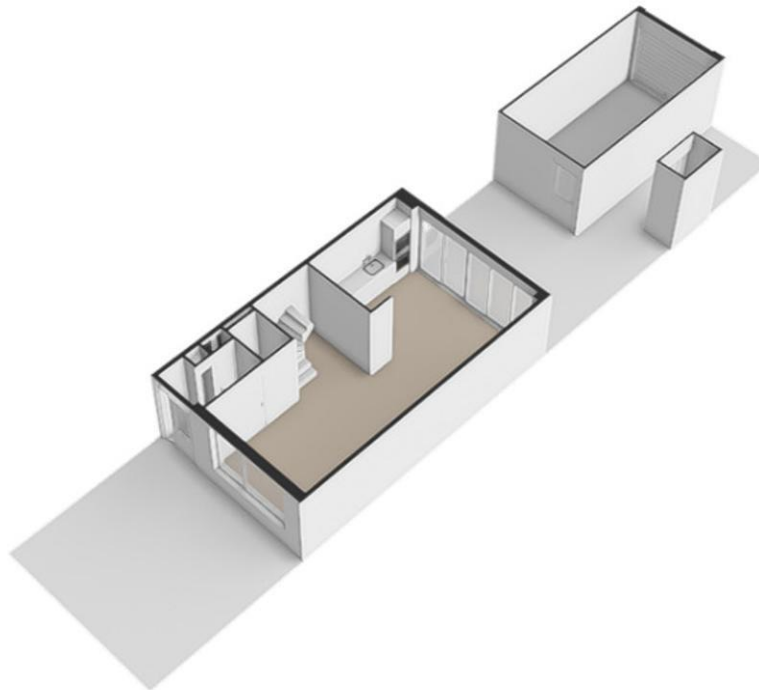


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.breedgrange.nl

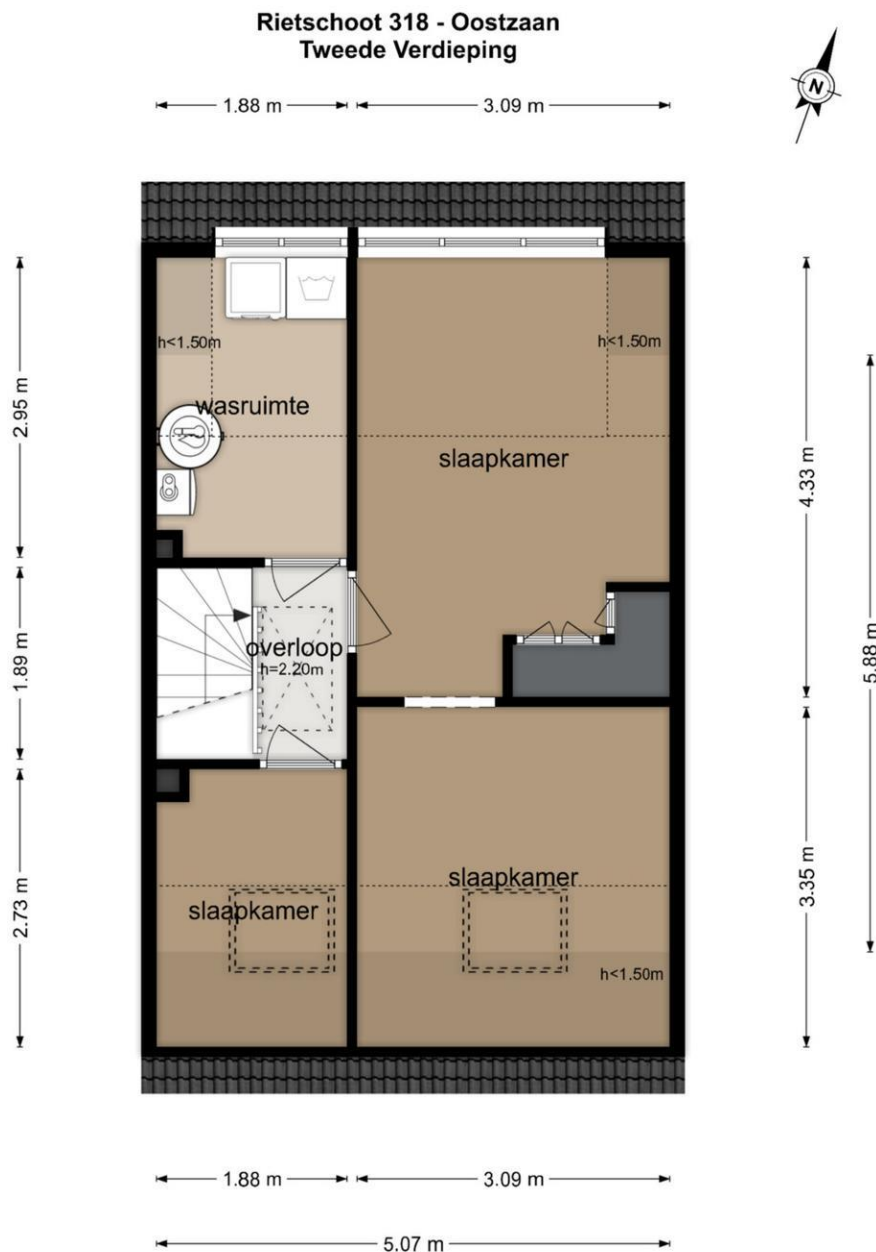
Plattegrond



Plattegrond

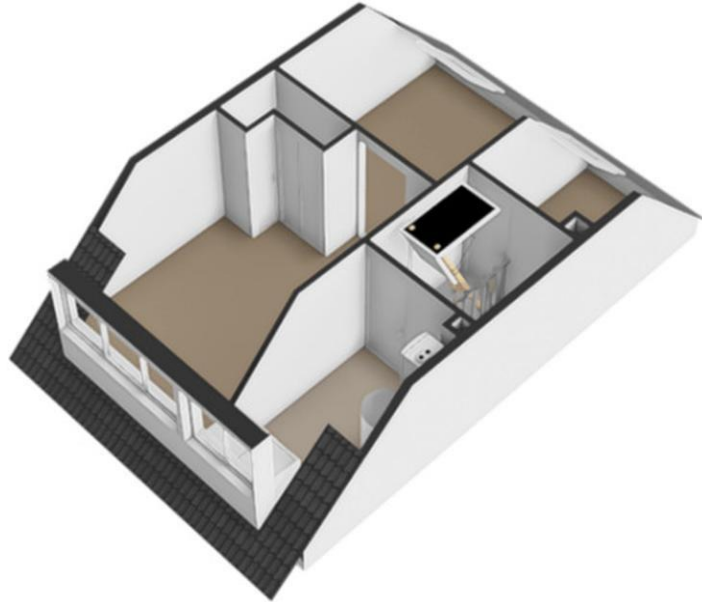


Plattegrond



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

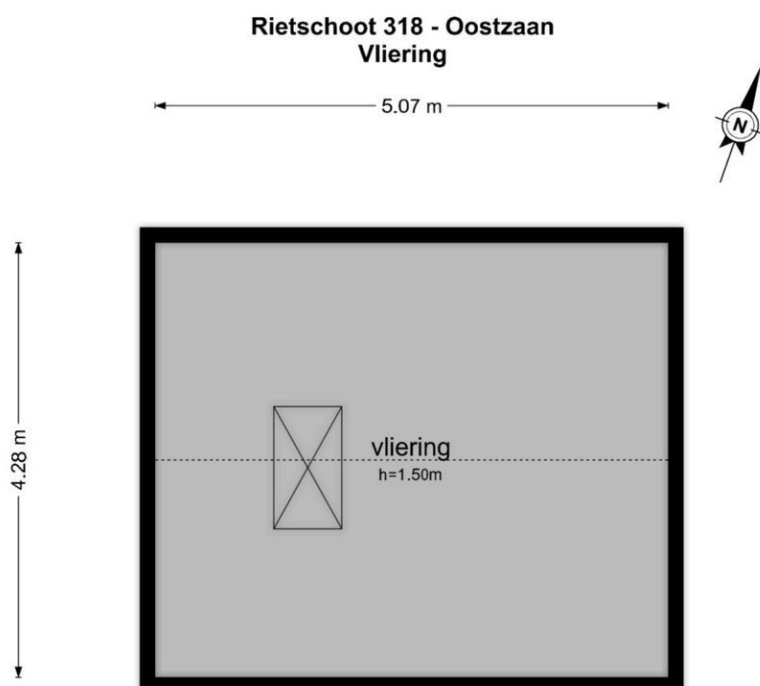
Plattegrond



Plattegrond

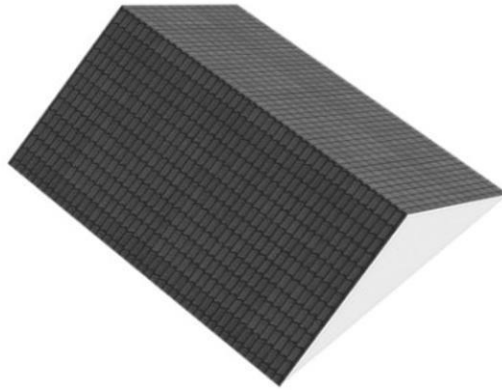


Plattegrond

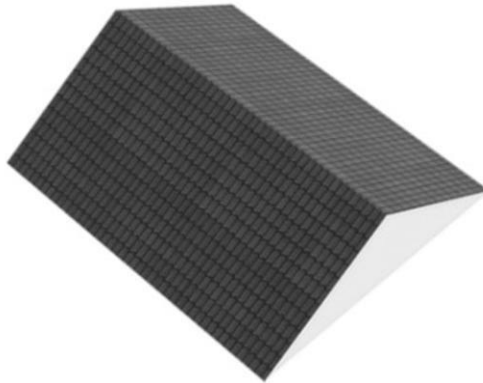


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

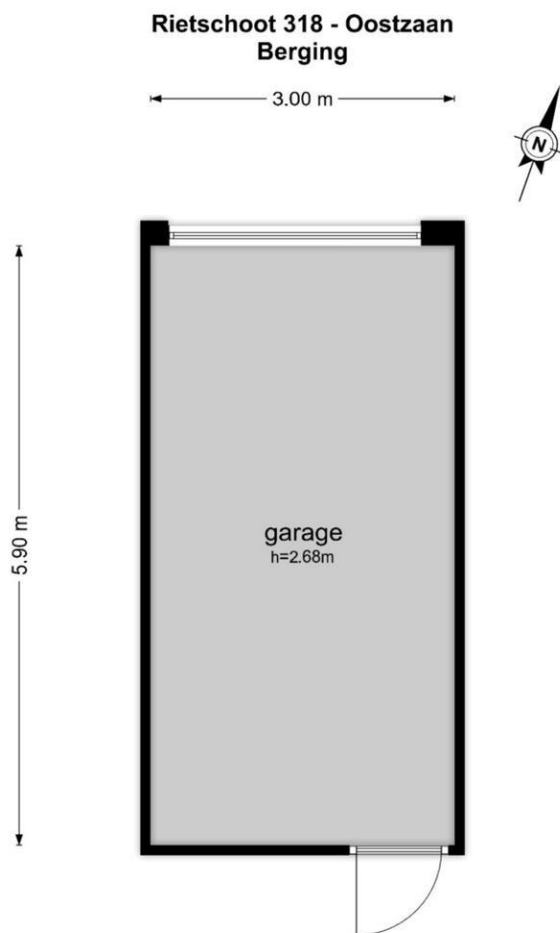
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

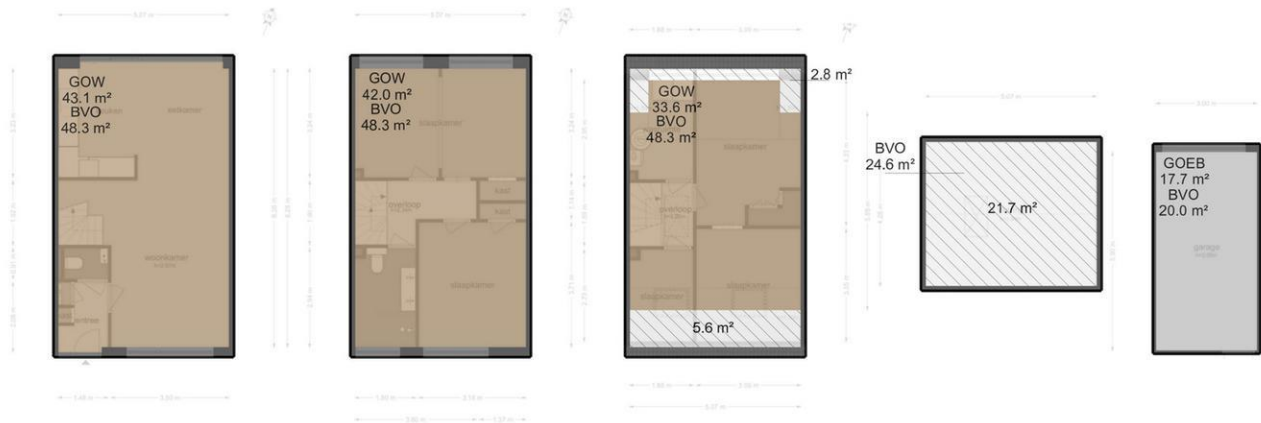
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Pvc visgraat vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Warmtepomp boiler	☒	☐	☐	☐
- Vloerverwarming verdeler 2x	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Clausuleblad

Hoewel de verkopers en de medewerkers van Dirk Voet Makelaars hun uiterste best hebben gedaan om zoveel mogelijk informatie over het object te verzamelen en u zo goed mogelijk voor te lichten, heeft u als koper een eigen onderzoeksplicht. Door de verkoopprocedure die door Dirk Voet Makelaars gehanteerd wordt, zal er bij het tijdig maken van een eerste afspraak altijd genoeg tijd en gelegenheid zijn om een tweede afspraak in te plannen voor bijvoorbeeld een aankoopmakelaar en/of een technische inspectie.

Omdat oudere woningen nou eenmaal een andere kwaliteit hebben dan nieuwe woningen zal bij oudere woningen in de koopovereenkomst de volgende clausule worden opgenomen:

Indien van toepassing zal de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Indien van toepassing zal ook de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is ervan op de hoogte dat de woning nooit bewoond is geweest door verkoper. Verkoper kan derhalve geen garanties geven over de kwaliteit van de onroerende zaak. Daarom verleent verkoper met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken en aan hem onbekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten, met uitzondering van de lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet waren ingeschreven, één en ander zoals bedoeld in artikel 7:15, lid 2, BW.