# HIER WONEN?




**Jules Schelvislaan 65**
1187 EW AMSTELVEEN

amstelhoven
makelaars

# Veel leesplezier

## Namens ons team



**Odette van Mouwerik**
NVM-Makelaar /
Taxateur (RMT)



**Stefan Bijlsma**
NVM-Makelaar
Register Makelaar
Wonen (RM)



**Michiel Westerhout**
Assistent-
Makelaar (A-RMT)



**Wessel Bijlsma**
Vastgoed Adviseur



**John Bijlsma**
Erkend hypotheek-
adviseur JRB
hypotheken &
verzekeringen

# Hier wonen?

**Jules Schelvislaan 65**
1187 EW AMSTELVEEN

**€ 1.375.000 k.k.**

## Kenmerken

Soort woning
**eengezinswoning**

Eigendom
**volle eigendom**

Bouwjaar
**2026**

Energielabel
**A+++**

Oplevering
**direct**

Aantal kamers
**6**

Inhoud
**706 m³**

Perceeloppervlak
**196 m²**

Woonoppervlak
**197 m²**

Overige inpandige ruimte
**5 m²**



**Een boekwerk vol moois.**
Met deze brochure heb je een prachtig boekwerk van (misschien wel) jouw droomhuis in handen. Al bladerend ontdek je belangrijke informatie, zoals de indeling, afmetingen en cijfers over de bouw van de woning. Natuurlijk is alles voorzien van prachtige beelden die je laten ervaren alsof je zelf binnen staat. Ben je na deze brochure nog niet uitgekeken? Laat het maar weten, wij staan al klaar om je te helpen! Voor nu: veel lees- en kijkplezier!

# Omschrijving

HOOGWAARDIG AFGEWERKTE NIEUWBOUWWONING VAN CIRCA 197 M MET VIJF SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS EN EEN TUIN OP HET WESTEN

Deze in 2026 opgeleverde nieuwbouwwoning is met oog voor detail afgewerkt naar ontwerp van een binnenhuisarchitect. Met circa 197 m woonoppervlakte, een royale uitgebouwde leefruimte, vijf slaapkamers en twee badkamers is er volop plaats voor het hele gezin. De uitgebreide keuken, het maatwerk en de verschillende zitplekken geven de woning een eigen karakter.

De woning maakt deel uit van een karakteristieke driekapper in Nieuw Eilands Eigen, aan de groene zuidrand van Amstelveen. Met een achtertuin op het westen, energielabel A , twaalf zonnepanelen en een warmtepomp komen ruimte, afwerking en energiezuinig wonen hier samen.



INDELING
Begane grond
Via de voortuin kom je binnen in de hal, waar het maatwerk direct opvalt. Een kastenwand met een open garderobenis biedt ruimte voor jassen, schoenen en andere dagelijkse spullen. Vanuit de hal bereik je het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de woonkamer.

De uitgebouwde begane grond vormt een royale leefruimte waarin de keuken, eetkamer en verschillende zithoeken met elkaar in verbinding staan. De lichte vloer, warme houttinten en rustige kleuren zorgen voor een samenhangend geheel.

De open keuken heeft een groot kookeiland en een uitgebreide kastenwand. De combinatie van houtafwerkingen, donkere accenten en Dekton werkbladen geeft de keuken een eigentijdse uitstraling.



**"Hoogwaardig wonen in een nieuwbouwhuis met een eigen karakter!".**

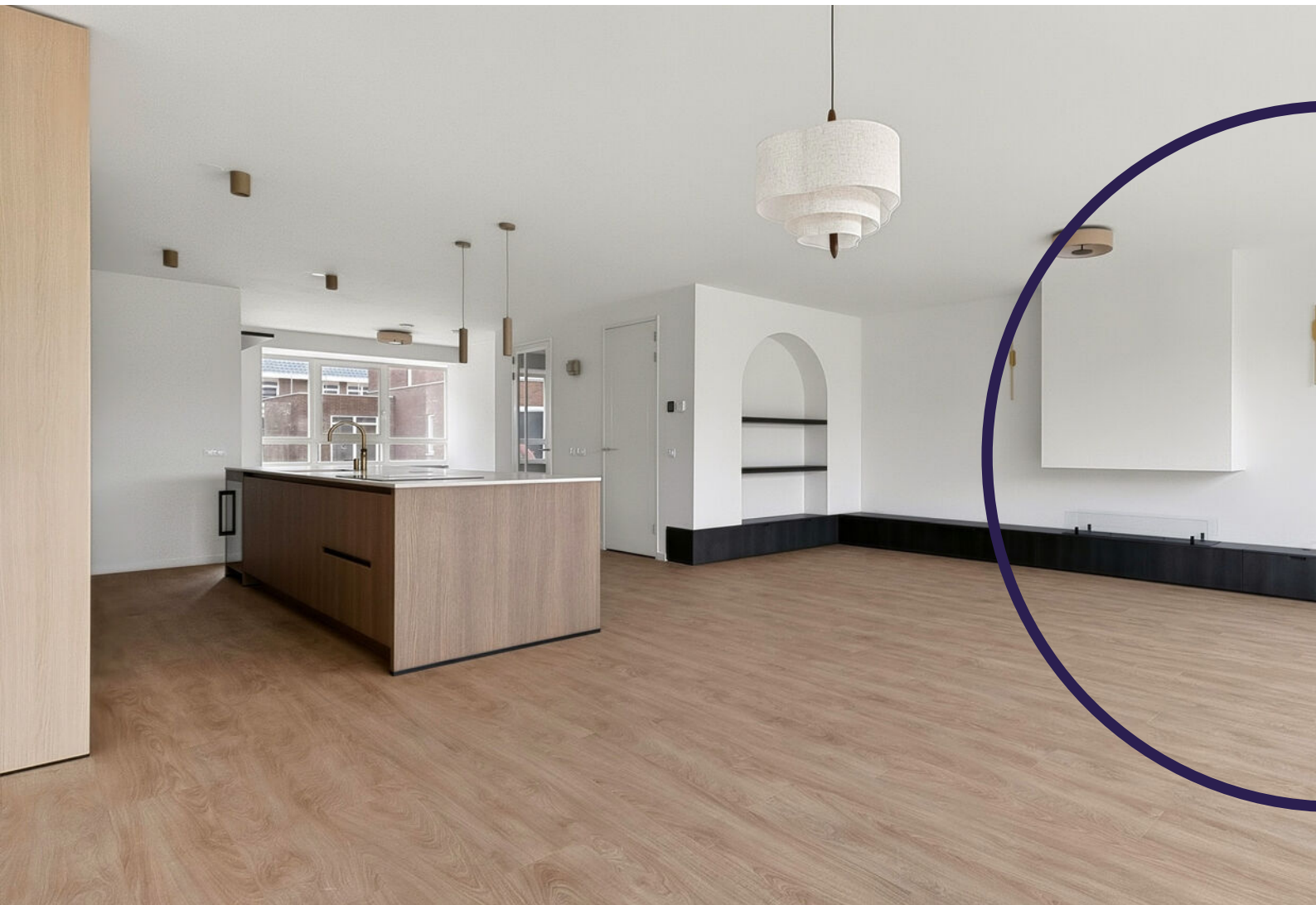
# Omschrijving

Ook de apparatuur is met zorg gekozen. De keuken heeft Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een oven, een combi-oven/magnetron, twee vaatwassers, een hoge koelkast en een afzonderlijke vriezer. Daarnaast is er een wijnklimaatkast voor 44 flessen met twee temperatuurzones. De Quooker levert koud, warm en bruisend water en dankzij de geïntegreerde afvalbakken zijn ook de praktische details netjes weggewerkt.

Het kookeiland biedt veel werkruimte en vormt een centrale plek in de leefruimte. Direct daarnaast is plaats voor een grote eettafel, waardoor koken en samen eten vanzelf in elkaar overlopen.

De woonkamer sluit hierop aan en heeft een royale zithoek rond de bio-ethanolhaard. Deze is opgenomen in een op maat ontworpen meubel met lage kasten die extra opbergruimte bieden. De lichte afwerking en warme houtaccenten komen ook hier terug. Via de deur aan de achterzijde stap je direct de tuin in.

Naast de centrale zithoek is er een aparte televisiehoek. De vaste kasten en het maatwerk zorgen voor een eigen plek binnen de open leefruimte. Zo kun je op de begane grond zowel samenkomen als rustig een boek lezen of televisie kijken.



Ook het toilet is met aandacht ontworpen. De lichte wandafwerking, wastafel met natuursteenlook en warme houtaccenten sluiten aan bij de rest van het interieur.

De gehele begane grond heeft vloerverwarming en vloerkoeling.

Aan de voorzijde van de woning ligt een inpandige berging van circa 5,1 m⊟, bereikbaar vanaf buiten. Hier is ruimte voor fietsen en andere spullen.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer, een apart toilet en een inloopkast.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers. De grootste biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. De tweede kamer kan worden ingericht als kinder-, werk- of logeerkamer. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en is eveneens op verschillende manieren te gebruiken.
De inloopkast biedt extra opbergruimte voor kleding en accessoires, waardoor de slaapkamers overzichtelijk ingericht kunnen blijven.



**"Ontworpen met oog voor detail, afgewerkt met gevoel voor stijl!".**

# Omschrijving

De badkamer heeft een ligbad, douche en wastafel. Het toilet ligt apart aan de overloop.

Ook op deze verdieping is vloerverwarming en vloerkoeling aanwezig.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is volledig afgewerkt en telt nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer.

Beide slaapkamers hebben daglicht en zijn geschikt als extra slaap-, werk- of logeerkamer. De indeling maakt het ook mogelijk om deze verdieping te gebruiken als een eigen plek voor oudere kinderen.



De tweede badkamer is een praktische aanvulling op de eerste verdieping. Daarnaast is er bergruimte voor de technische installaties en huishoudelijke spullen.

Met vijf slaapkamers en twee badkamers, verdeeld over de bovenste twee verdiepingen, biedt de woning ruimte voor verschillende gezinssituaties en voor wie wonen en thuiswerken wil combineren.



**"Een royale leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen samenkomen!".**

# Omschrijving

TUIN

De achtertuin ligt op het westen en sluit direct aan op de uitgebouwde woonkamer.

Voor de tuin is een uitgebreid ontwerp gemaakt, waarin verschillende terrassen, groen en zitplekken elkaar afwisselen. Het ontwerp combineert een eetterras bij de woning met een tweede zitplek verder in de tuin. Houten vlonders, stapstenen, borders en een pergola zorgen voor een afwisselende indeling.

De westelijke ligging maakt de tuin aantrekkelijk om in de middag en avond buiten te zitten. Er is ruimte voor een grote eettafel, een loungeplek en groen.

Ook aan de voorzijde heeft de woning een voortuin, die aansluit bij de verzorgde uitstraling van het huis.



DUURZAAMHEID
De woning is gebouwd in 2026 en heeft energielabel A□□□.

De warmtepomp is eigendom en werkt samen met de vloerverwarming en vloerkoeling. Hiermee wordt de woning verwarmd en kan op warme dagen ook worden gekoeld.

Op het dak liggen twaalf zonnepanelen. Het balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) zorgt voor de aanvoer van verse lucht en beperkt warmteverlies via de ventilatie.

Samen met de isolatie van de nieuwbouwwoning dragen deze installaties bij aan een energiezuinig geheel.



**"De keuken vormt het hart van het huis, met een groot kookeiland en uitgebreide apparatuur!".**

# Omschrijving

OMGEVING & BEREIKBAARHEID

De Jules Schelvislaan ligt in Nieuw Eilands Eigen, onderdeel van de nieuwe woonwijk De Scheg aan de zuidrand van Amstelveen. De buurt is opgezet met kleinschalige woonstraten, verschillende woningtypen, veel groen en aandacht voor water en ontmoetingsplekken.

De architectuur is ge nspireerd op de Haagse stijl. Bakstenen gevels, karakteristieke details en wisselende woningtypen geven de buurt een herkenbare uitstraling. De inrichting van de woonstraten is gericht op bestemmingsverkeer, met aandacht voor voetgangers, fietsers en spelende kinderen.



Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in winkelcentrum Westwijk. Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen zijn in de omgeving te vinden. Het Stadshart Amstelveen biedt een uitgebreider aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen.

De ligging aan de zuidrand van Amstelveen maakt het gemakkelijk om de natuur op te zoeken. Vanuit de wijk fiets je richting het open polderlandschap. Ook het Amsterdamse Bos, De Poel en de omgeving van de Amstel bieden mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Via de omliggende uitvalswegen zijn Amsterdam, Schiphol en de A9 en A10 bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer zijn er verbindingen richting Amsterdam en de omliggende plaatsen.



**"Van samen rond de haard tot een rustige avond in de televisiehoek!".**

# Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2026;
- Onderdeel van een driekapper;
- Circa 197 m2 woonoppervlakte;
- Hoogwaardig afgewerkt naar ontwerp van een binnenhuisarchitect;
- Uitgebouwde woonkamer met meerdere zithoeken;
- Open keuken met kookeiland en Dekton werkbladen;
- Siemens-inbouwapparatuur, waaronder twee vaatwassers, een oven, combi-oven/ magnetron, koelkast en afzonderlijke vriezer;
- Wijnklimaatkast voor 44 flessen met twee temperatuurzones;
- Quooker voor koud, warm en bruisend water;
- Bio-ethanolhaard in de woonkamer;
- Maatwerkkasten en uitgebreide opbergruimte;



- Inloopkast op de eerste verdieping;
- Volledig afgewerkte tweede verdieping;
- Achtertuin op het westen;
- Energielabel A□□□;
- Twaalf zonnepanelen;
- Warmtepomp in eigendom;
- Vloerverwarming en vloerkoeling;
- Balansventilatie met warmteterugwinning (WTW);
- Eigen grond;
- SWK-garantie volgens de toepasselijke garantievoorwaarden;
- Nieuwbouwwijk Nieuw Eilands□ Eigen.



**"Een tuin op het westen voor lange middagen en avonden buiten!".**











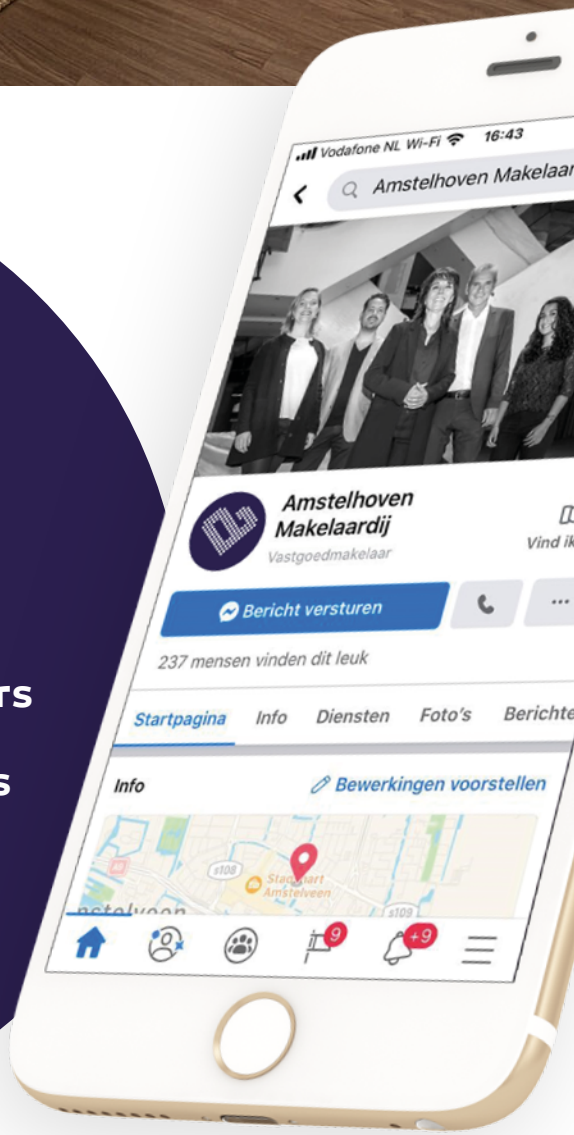




# Volg ons op social media!

@amstelhovenmakelaars

/amstelhovenmakelaars





























# Hypotheekadvies inplannen?
## JRB helpt je graag!

**Wil je deze mooie woning kopen en wil je daarvoor een hypotheek afsluiten? Onze erkend hypotheekadviseur John Bijlsma staat voor je klaar om je te helpen aan een persoonlijk hypotheekadvies. Dat is wel zo fijn, aangezien je soms snel moet beslissen of je de woning wilt en kunt kopen.**

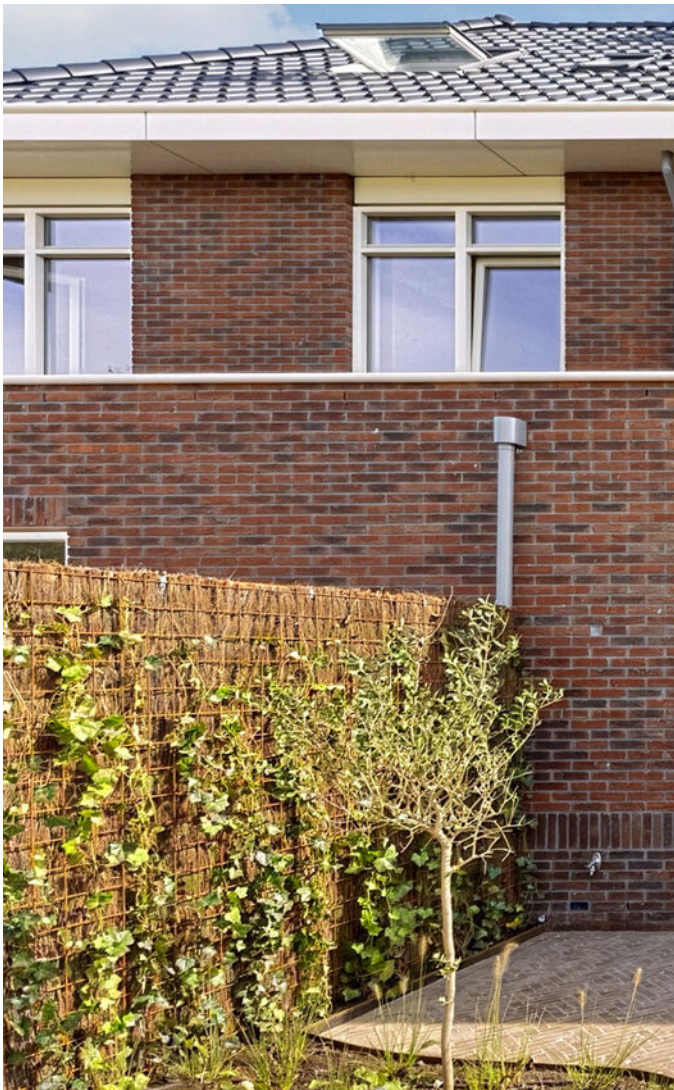
JRB hypotheken & verzekeringen is al jaren financieel specialist en altijd onafhankelijk. Met een advies van John krijg je dan ook gegarandeerd een realistisch inzicht in je huidige financiële situatie. Zo weet jij waar je aan toe bent en of het mogelijk is om je droomhuis te kopen. Na een (oriënterend) gesprek zet hij jouw wensen en mogelijkheden graag om in een passende hypotheekvorm. Dus wat jouw financiële situatie ook is, JRB weet er wel raad mee!

### Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?

Bel of mail ons of loop gewoon even binnen. De koffie staat klaar!





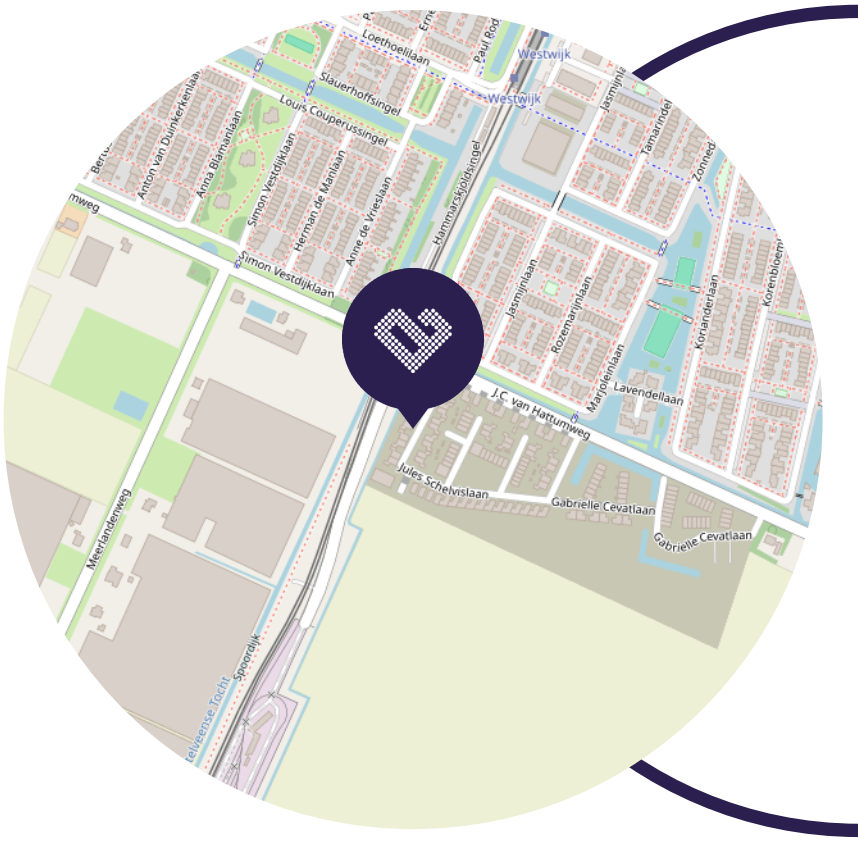







# De Wonen in Amstelveen

Groen wonen doe je in Amstelveen, onze thuisbasis! Amstelveen is de plek van winkels, horeca en cultuur, maar vooral ook van rustige gezelligheid! Het Amsterdamse Bos is altijd dichtbij en daarmee is er genoeg ruimte voor ontspanning of een sportieve middag. Om het af te maken vaar je zo vanaf de Amstel de Amsterdamse grachten binnen. Kortom, alles ligt binnen handbereik. Wij snappen dus wel dat Amstelveen populairder is om te wonen.




"Onder de rook van Amsterdam."







# Kenmerken omgeving

**Wijk/buurt**
Een rustige wijk om in te wonen. De ideale plek voor kinderen om op te groeien.

**Parkeren**
Betaald parkeren.

**Openbaar vervoer**
Trein, tram en busverbindingen binnen 5 minuten.
Voorzieningen in de buurt
Supermarkt, speeltuin, bus- en treinstation op loopafstand.





# Plattegrond

## Situatie






Plattegrond

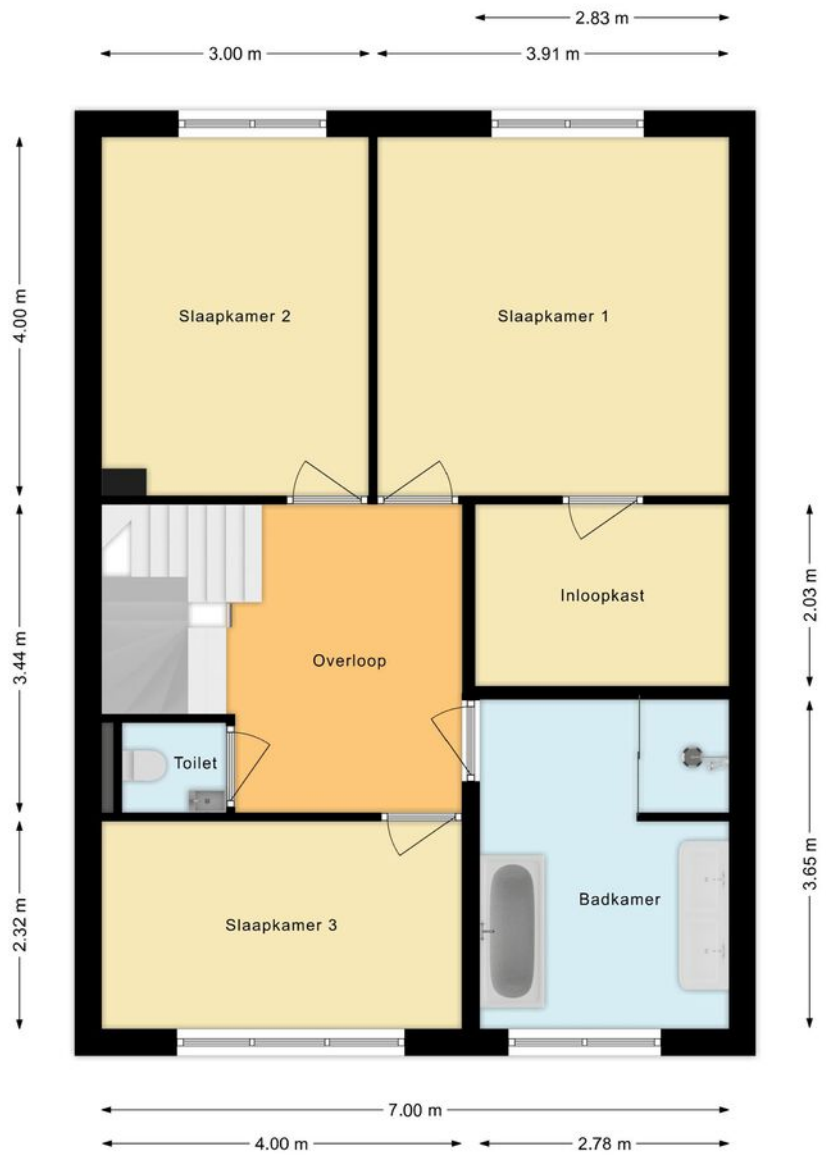
# Begane grond






# Plattegrond

## Eerste verdieping



Plattegrond

# Tweede verdieping






**Clausules koopakte**
Navolgende clausules kunnen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte:

**Ouderdomsclausule**
Indien het een oudere woning betreft, zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

**Asbestclausule**
Indien het ten tijde van de (ver)bouw van de woning nog gebruikelijk en toegestaan was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken, verklaart de koper hiermee bekend te zijn.

**Niet-bewoners clausule**
Het kan zijn dat de verkoper nooit of weinig (bijvoorbeeld niet de laatste 10 jaar) het verkochte zelf heeft gebruikt. Dan kan verkoper derhalve koper niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.
Notariskeuze
De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter het kan zijn dat in bepaalde situaties vooraf een “projectnotaris” wordt gekozen. Verkoper geeft dan aan dat de afwikkeling van de koop en levering door een vooraf bepaalde notaris wordt gedaan.

**Toelichting**
Bespreek de van toepassing zijnde clausules altijd goed met jouw NVM aankoopmakelaar. Als je die niet hebt, zijn we uiteraard bereid om het toe te lichten.

# Interesse in deze woning?

Loop eens bij ons binnen!



## Huis kopen? Wij staan voor je klaar!

Inmiddels weet je al heel wat over dit huis. Is dit de brochure van jouw droomhuis? Dat zou natuurlijk fantastisch zijn!

Merk je tijdens het bladeren dat dit toch niet jouw huis is? Geen probleem! Ons aanbod is groter dan dit. We denken daarom graag met je mee en onderzoeken graag de mogelijkheden en welk huis het beste bij jou past. Benieuwd wat we nog meer voor je kunnen doen?

## Waarom je voor Amstelhoven Makelaars kiest?

Omdat wij altijd bereikbaar zijn, met je meedenken, de markt kennen en vol passie en motivatie voor jou klaarstaan! We willen tenslotte dat jij de plek vindt waar jij je helemaal thuis voelt. Hoe we daarvoor zorgen? Vooral dankzij korte lijntjes, flexibiliteit, bakken aan ervaring en een woningmarkt die voor ons geen geheimen meer kent. Dat is namelijk wat je krijgt bij Amstelhoven. Uiteraard helpen we jou om een huis te kopen of verkopen. Natuurlijk snappen we dat je deze brochure bekijkt omdat je dit huis op het oog hebt, maar misschien kunnen we nog wel meer voor jou betekenen. We helpen je namelijk ook graag bij de verkoop van je huidige woning of geven advies over de financiering van je nieuwe huis. Lees dus gerust even door, want ook hiervoor moet je bij ons zijn!

**Huis kopen**
Denk je aan een makelaar, dan denk je aan huizen kopen. Alleen, een huis vind je niet zomaar. Daarom laten we je even weten dat wij graag een passend huis voor je zoeken, jou veel moeite en geld besparen en de gehele afhandeling regelen. We nemen je al het werk uit handen.



# Interesse in deze woning?

Loop eens bij ons binnen!

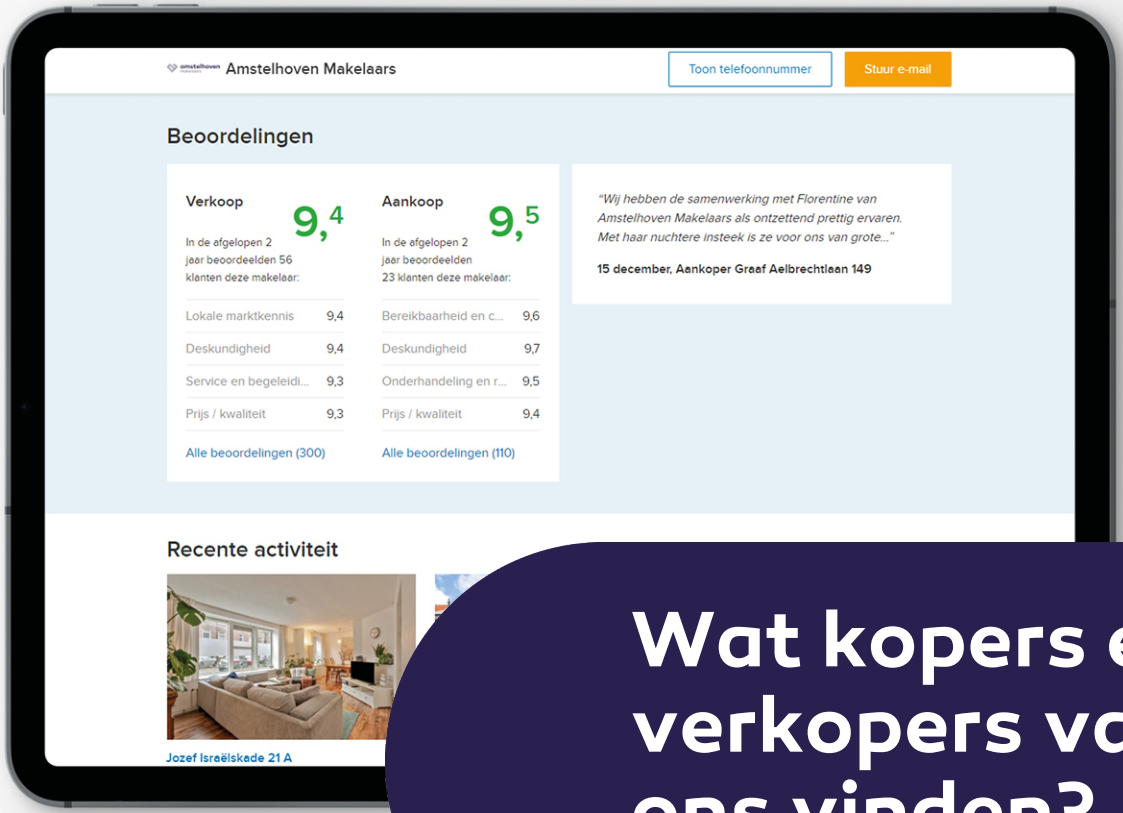
**Huis verkopen**
Een nieuw huis kopen betekent vaak het huidige verkopen. Daar helpen we maar wat graag bij en ontwikkelen een sterke verkoopstrategie. Het resultaat? De beste promotie met schitterende foto's en scherpe teksten. Dat alles vind je dan weer terug op Funda, social media en in zo'n mooie brochure als deze.

**Huis financieren**
De financiele weg lijkt soms een doolhof, maar is erg belangrijk! Daarom hebben wij nauw contact met de hypotheekspecialisten van JRB hypotheken & verzekeringen. Zij banen de weg en helpen jou aan een passende hypotheek!

**Huis taxeren**
Een taxatie is een belangrijk onderdeel in het (ver)koop-proces. Daarom helpen wij je graag met een gevalideerde taxatie. En officieel is het: veel hypotheekverstrekkers (en andere instellingen) vragen om zo'n taxatierapport.

**Zorgeloos van a tot z**
Wij zorgen ervoor dat het jou aan niets ontbreekt. We regelen alles voor je en begeleiden jou tijdens het hele proces. Leg je iets bij ons neer, dan regelen wij dat. Heb je een vraag, dan krijg je antwoord. We helpen je altijd!

Genoeg redenen om voor ons te kiezen, toch?




# Wat kopers en verkopers van ons vinden?

Je leest het op funda.nl

# Voorwaarden

**Verantwoording**
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit huis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging**
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Details**
Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

**Koopakte**
De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door de koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van vijf kilometer van het te koop staande huis.

**Voorbehoud**
Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

**Meetinstructie**
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Gunning**
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

amstelhoven
makelaars

**Huis (ver)kopen?**
Amstelhoven makelaars
helpt graag!

Dorpsstraat 31
1182 JA Amstelveen

**T** 020 643 55 88
**E** info@amstelhoven.nl

**amstelhoven.nl**