



Objectadres:	Tulpenburg 31
Plaats:	Amstelveen
Wijk:	Elsrijk
Vraagprijs:	€ 1.250.000 k.k.

2-onder-1 kap woning mét oprit en zelfstandige praktijkruimte op toplocatie in Amstelveen!

Algemene objectinformatie:

Wij bieden u een prachtige kans om uw droom in vervulling te laten gaan: Op één van de fijnste plekjes in Amstelveen Elsrijk, centraal tussen Amsterdam en het Stadshart Amstelveen, ligt aan het water van de Tulpenburg, een 2-onder-1 kap woning van 186m². Het betreft de linkerhelft van een verdiept op de straat gelegen woning, met een zij-aanbouw die thans dienst doet als praktijk aan huis. Zowel de voor- als achtertuin zijn goed bemeten en er is plek voor wel 2 auto's op de eigen oprit. De woning ligt prachtig rustig en heeft veel potentie om er uw eigen, heerlijke (familie)huis van te maken met, desgewenst kantoor of atelier aan huis.

De ligging:

Deze fijne woning ligt aan de bijzonder groene en rustige straat Tulpenburg, die onderdeel is van een populaire, waterrijke wandelroute door Elsrijk. Voor uw deur varen zomers kinderen in opblaasbootjes en komen wellicht diezelfde kinderen in de winter met schaatsen ondergebonden voorbij. De straat is breed en groen, maar kent desondanks hoofdzakelijk bestemmingsverkeer en is dus heel rustig. De buurt is populair en dat is niet voor niets; voor de jongste kinderen zijn diverse speelvoorzieningen links en rechts in de buurt, er is keuze uit meer dan 5 lagere scholen, 2 internationale scholen en op nog geen 10 minuten fietsen: 5 middelbare scholen. Directe openbaar vervoer verbindingen naar het centrum van Amstelveen of Amsterdam, liggen op loopafstand. Het Stadshart is eveneens binnen enkele minuten bereikbaar, waar u vervolgens de keuze heeft om heerlijk een dagje te winkelen of uit te gaan in horeca, theater of bioscoop. Sportief ingestelde mensen halen hun hart op in het Amsterdamse Bos of in de Polder of bij één van de tientallen sportclubs.





De woning:

De woning is gebouwd in 1956 en wordt gekenmerkt door zijn ruimtelijke, rustige ligging met een grote voor- en achtertuin. Het huis zelf heeft 3 woonlagen en de zij-aanbouw, van oorsprong de garage, heeft 1 bouwlaag. De woning heeft een hoofdentree aan de voorzijde van het huis en tevens een tweede toegangsdeur aan de zijkant van het huis, direct naar de praktijkruimte. Op de begane grond zijn zowel de woonkamer als de praktijkruimte in de zij-aanbouw, royaal bemeten en in beiden is het heerlijk licht door de grote hoeveelheid ramen. De ruimtes lenen zich makkelijk voor een andere indeling geheel naar eigen wens; zo kan de huidige praktijkruimte ingericht worden als apart gastenverblijf met eigen entree of geschikt gemaakt worden voor mantelzorg. Ook kan hier een prachtige woonkeuken gecreëerd worden, al dan niet in open verbinding met de woonkamer, middels doorbreken van de muur tussen beiden (zie artist impressions verderop). Mogelijkheden te over.. De grote glazen schuifpui aan de achterzijde van de woonkamer en grote raampartijen in de zij-aanbouw, zorgen veel voor een aangename blik in de fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zuid-westen. De beplanting is zorgvuldig gekozen en jarenlang met liefde verzorgd en u vindt er thans tropische, vruchtdragende en inheemse planten. Ook de voortuin, die gelegen is op het oosten, is een groene oase, compleet met een kleine vijver en een grasveldje voor de kinderen om te spelen. Via de nog originele gang bij de hoofdentree, waar zich ook een toilet en inbouwkasten bevinden, vervolgen we onze weg naar de bovengelegen etages. Op de eerste verdieping tellen we 3 slaapkamers, waarvan één met toegang tot een groot balkon, een kleine badkamer met een separaat toilet. Op de tweede verdieping ligt een ruime zolderkamer, die mogelijk in twee kamers te verdelen is, een grote badkamer met ligbad, wastafel en toilet. De woning beschikt over veel bergruimte.

Foto's hoofdgebouw, begane grond



Foto's bijgebouw met praktijkruimte en berging:



Foto's achtertuin met zicht op bijgebouw en hoofdgebouw:



Onderhoud:

De woning heeft de afgelopen decennia diverse noodzakelijke renovaties ondergaan: onder meer een vernieuwd, geïsoleerd dak, belegd met 7 zonnepanelen, 2 nieuwe cv ketels en het periodiek schilderwerk. De interne afwerking van: wanden, vloeren, 2 badkamers, 3 separate wc's en de destijds onder architectuur schuin geplaatste keuken, dateren van wat langer geleden. Wij kunnen ons voorstellen dat u hier en daar wensen heeft voor verandering. In de basis betreft het hier een goed en solide huis. Voor een compleet overzicht van installaties en uitgevoerde werkzaamheden, verwijzen wij u naar het kopje 'Afwerking en installaties' verderop in deze brochure.

Foto's eerste etage:



Foto's tweede etage:



Afwerkingen en installaties:

Fundering: staalfundering, geen verhoogd risico bekend (funderingsrisico ABC).

Gevel: schoon metselwerk, met deels spouwmuur isolatie (supafil).

Daken: pannen dak, vernieuwd en geïsoleerd in 2018. Platte daken zij-aanbouw en dakkapellen vernieuwd en geïsoleerd in 2016. Dak zij-aanbouw voorzien van sedumdak in 2016. Nieuwe hemelwaterafvoer zij-aanbouw: 2022

Buiten kozijnen: hout met deels dubbel, deels HR, deels enkel glas.

Schilderwerk voor het laatst in 2022 professioneel uitgevoerd.

Binnenwanden: deels stucwerk, deels schrootjes, deels behang

Binnen kozijnen en deuren: hout

Afwerking vloeren: begane grond: parket, verdiepingen: tapijt (verouderd)

Verwarming en warm water:

- hoofdgebouw: HR cv ketel Vaillant ecoTEC plus 25-30 CW4 2020 met radiatoren in elke kamer.
- Zij-aanbouw: HR cv ketel Vaillant ecoTEC plus 20-24 CW3 2020 met radiatoren
- Elektrisch vloerverwarming voor extra comfort in praktijkruimte van zij-aanbouw.
- Open haard voor gezelligheid/extra comfort, jaarlijks geveegd.

Elektrische installatie: 9 groepen met aardlekbeveiliging. 7 Zonnepanelen: Bisol 285Wp fullblack SMA.

Zonwering: elektrische zonneschermen.

De woning is verder onder meer voorzien van glasvezel, mechanische ventilatie en natuurlijke ventilatie.

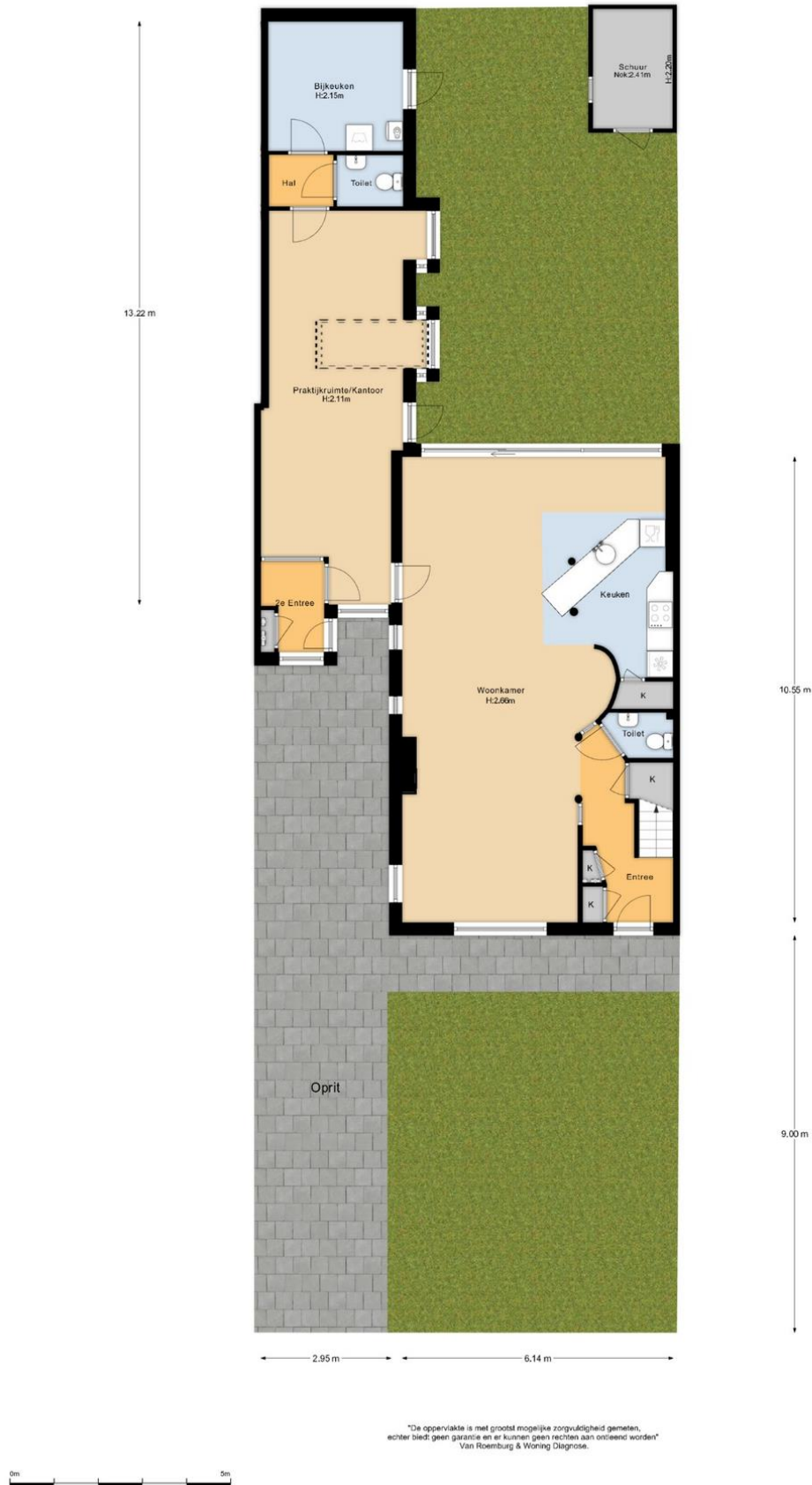
De woning beschikt over een energielabel: C



Overzicht belangrijke kenmerken:

<u>Financieel</u> Vraagprijs: € 1.250.000,- k.k. WOZ: € 1.245.000,- OZB: € 764,92 Rioolrecht: € 213,75 Waterschapslasten: 658,01 Huidig energieverbruik gas en elektra: •Hoofdgebouw: € 218 •bijgebouw: € 107 Opgewekte stroom p/jr: 869kWh	<u>Indeling en oppervlak</u> (conform meetinstructie nen2580) Woonoppervlak: 186m ² . Schuuroppervlak: 5m ² Balkon: 14m ² Inhoud wonen: 437m ³ Perceeloppervlak: 290m ²	<u>Kadastrale gegevens</u> Gemeente Amstelveen, sectie H, nr. 7298, groot 2 are 90 centiare. Eigen grond
<u>Onderhoud</u> Bouwjaar: 1956. Intern: redelijk tot goed Extern: goed Gezien het bouwjaar van de woning, zal er een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen in de koopakte.	<u>Bijzonderheden</u> Royaal familiehuis. Praktijk aan huis mogelijk Mooie, aantrekkelijke ligging aan water. Gunstige ligging t.o.v. scholen, ov, winkels Parkeren op eigen terrein	<u>Oplevering</u> In overleg. Medio/eind december 2026 mogelijk.

Plattegrond geheel perceel



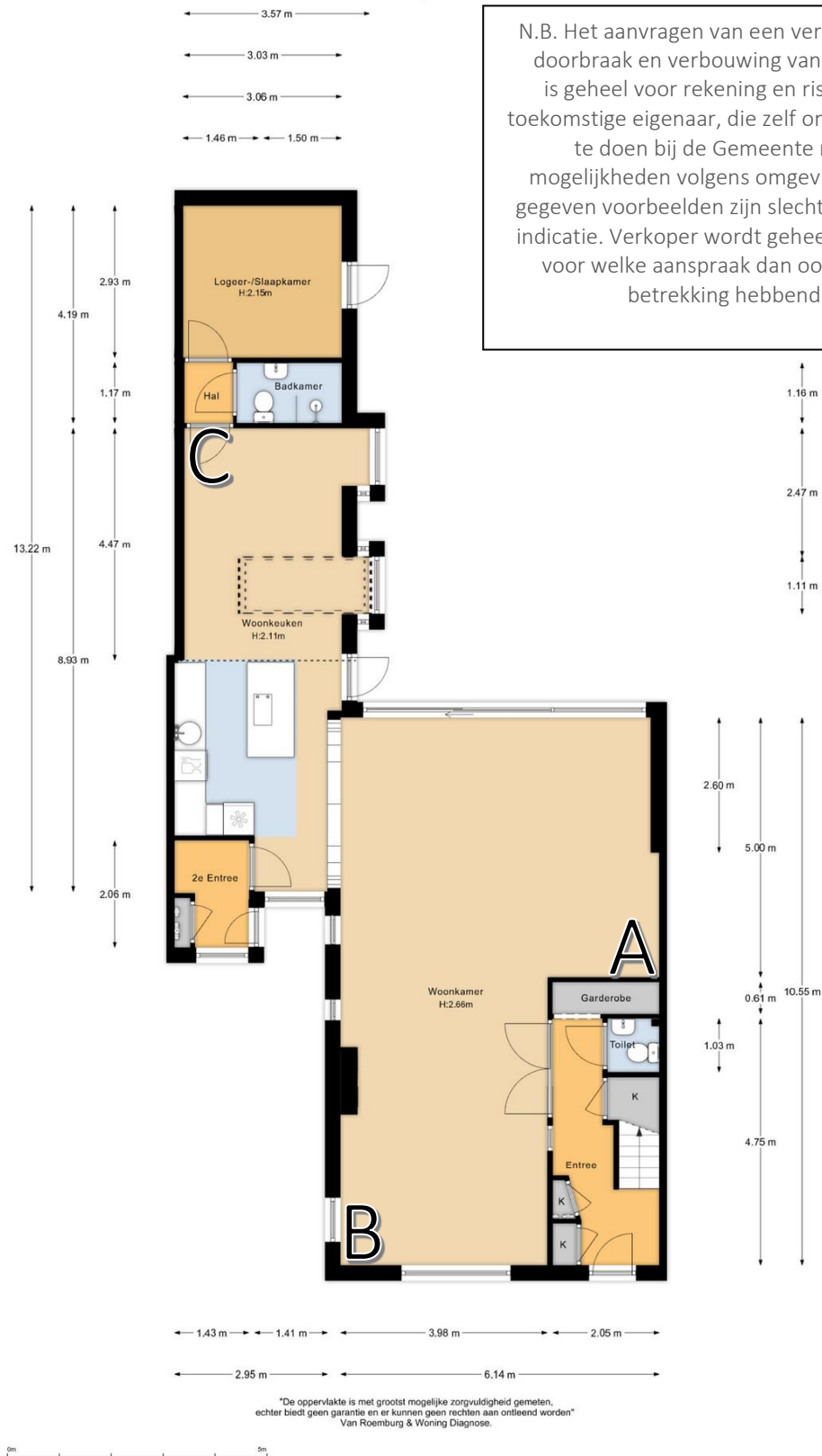
Plattegrond bestaand: begane grond



Optionele plattegrond: begane grond

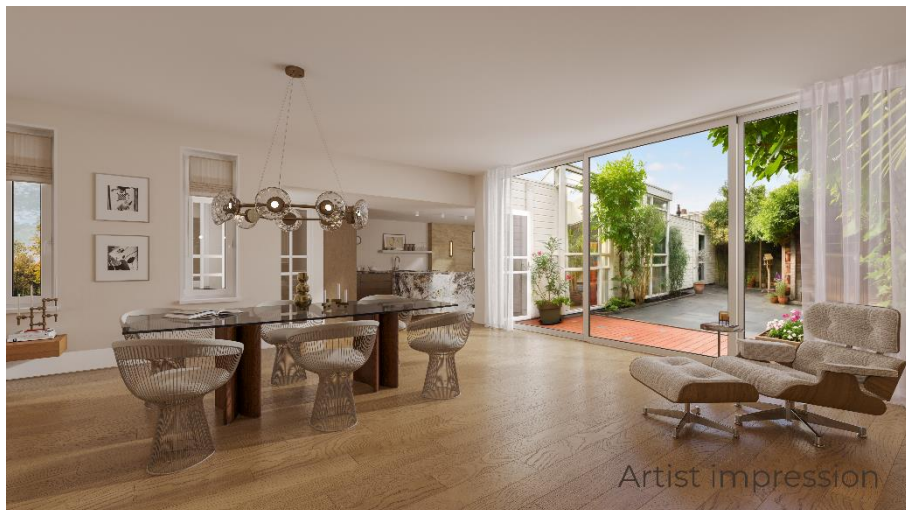
bij samenvoeging woonkamer en praktijkruimte

(voor artist impressions op positie A, B en C: zie pag. 12)



ARTIST IMPRESSIONS

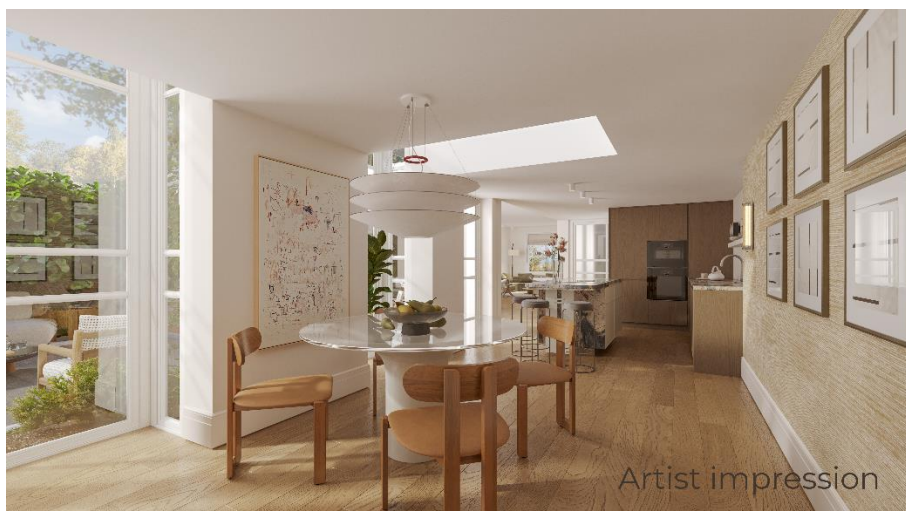
Van optionele plattegrond begane grond (zie pag. 11),
bij samenvoeging woonkamer en praktijkruimte



Gezien vanaf plek **A**

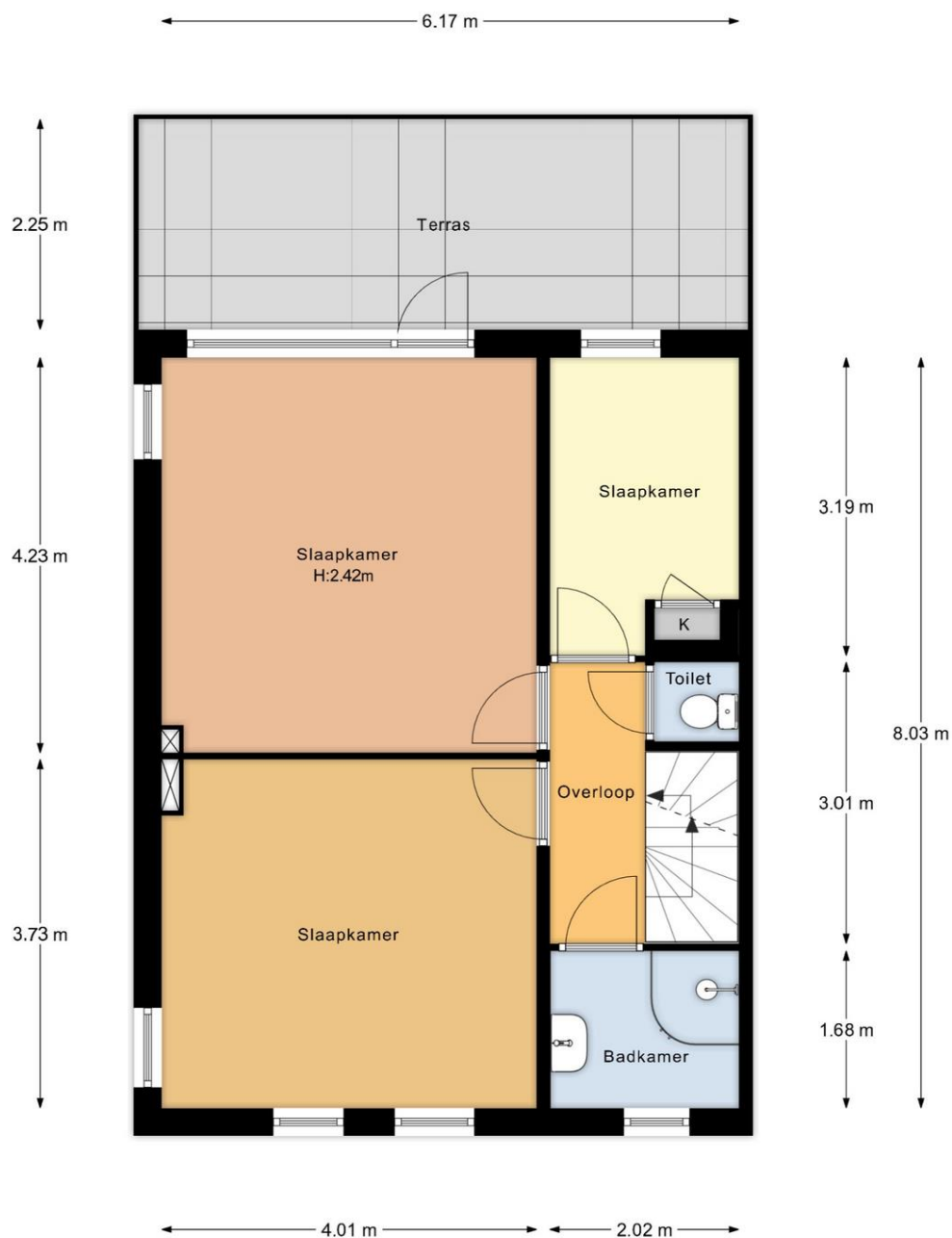


Gezien vanaf plek **B**



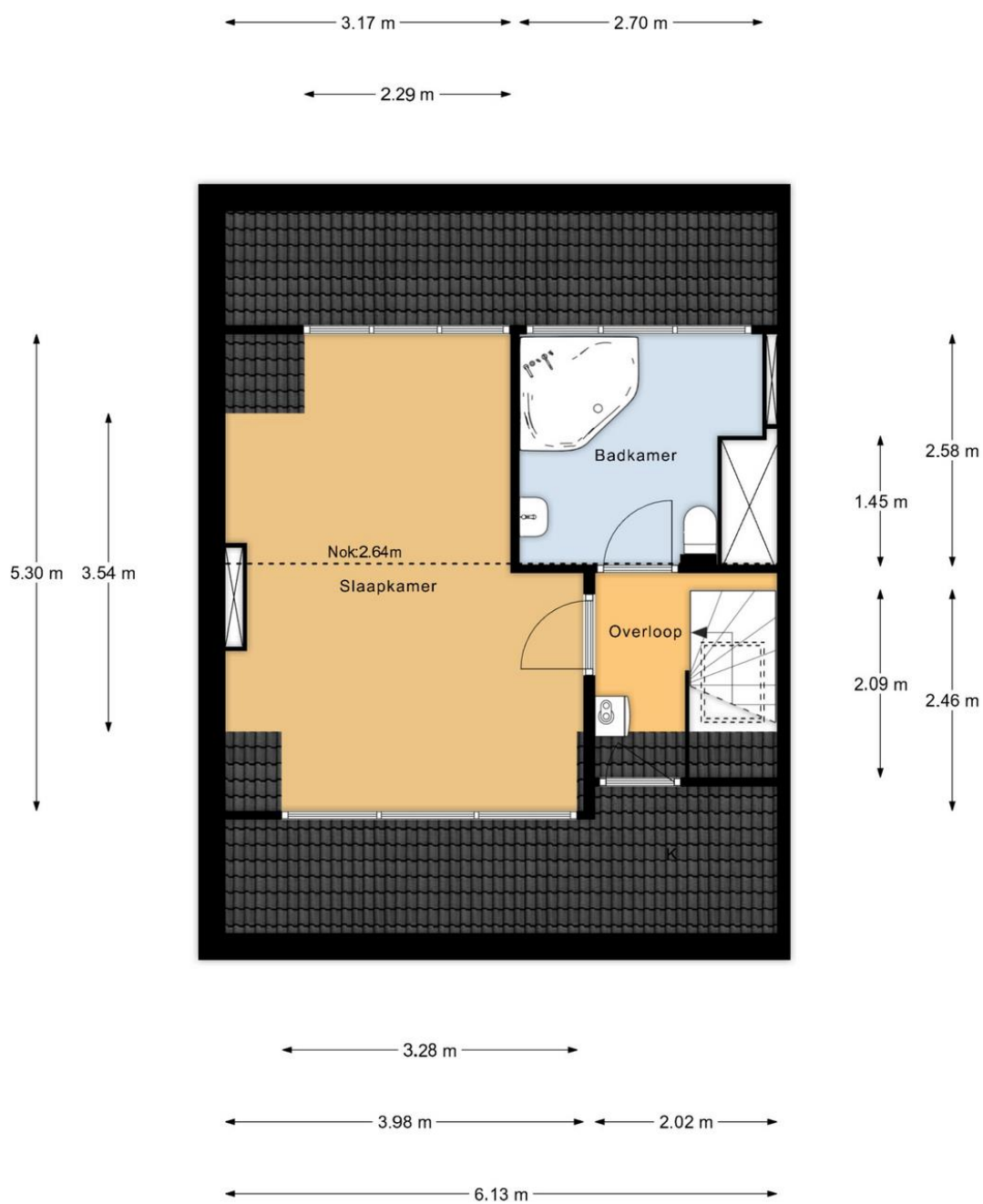
Gezien vanaf plek **C**

Plattegrond bestaand: 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

Plattegrond bestaand: 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



Interview met de bewoners

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?

Een rustige groene straat met sierwater voor de deur, ruime achter-en voortuin mét een eigen oprit voor 2 auto's. Wat een luxe als je uit Amsterdam-binnen-de-ring komt!

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?

De klassieke houten voordeur en bijbehorende trapleuningen. De grappige schuine keuken met pilaren. De glazen stenen in de muur.

Het is een sfeervol huis met veel ruimte dat helemaal voldeed aan onze wensen destijds: een aanbouw in de voormalige garage, geschikt voor een praktijk aan huis met eigen ingang, aansluitingen en toilet.

Een ruime zolderkamer voor onze tienerdochter, met eigen badkamer.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?

Het is een licht huis dat nog steeds goed aanvoelt voor ons. De tuin biedt veel privacy. Het contact met de burens is prettig. Het is fijn dat alle grote winkels, de markt, de schouwburg en de bioscoop op loopafstand zijn. En ook dat Amsterdam zo makkelijk bereikbaar is per fiets of OV is een belangrijk pluspunt, hoewel dat minder belangrijk voor ons is geworden. Waar we nog steeds van genieten is wandelen in het Jac P. Thijssepark dat in elk seizoen prachtig is.

Wat is de reden van uw vertrek?

We wilden graag dichterbij de duinen en het strand wonen. Nu we allebei niet meer werken en onze dochter het huis uit is, zijn we niet langer gebonden aan Amsterdam/Amstelveen. We kunnen ook met een iets kleiner huis toe.

Als u zou blijven wonen in deze woning, wat zou dan het eerste zijn wat u verandert zou hebben aan de woning?

We zouden de keuken veranderen: een inductiekookplaat en een nieuwe oven.

Een bieding uitbrengen:

Wenst u deze fijne woning graag aan te kopen, dan nodigen wij u uit tot het doen van een bieding. Heeft u een beëdigd of gecertificeerd makelaar, dan kan deze u hierbij goed begeleiden. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

Uw bieding dient per mail gedaan te worden. Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

1. Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
2. Kopie geldig legitimatiebewijs van aspirant-koper(s).
3. Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
4. De door aspirant-koper(s) voorgestelde koopsom op basis van kosten koper
5. Doet u uw bieding onder de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering, dan vernemen wij graag het bedrag en de termijn waarop deze voorwaarde verloopt.
6. Doet u uw bieding onder de ontbindende voorwaarde dat u een bouwtechnische keuring wilt laten uitvoeren, dan vernemen wij graag de termijn waarbinnen u deze keuring wilt laten uitvoeren.
7. Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
8. De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom gesteld kan worden.
9. Gewenste datum waarop of periode waarin de woning opgeleverd dient te worden.

Een bieding zal te allen tijde slechts van de zijde van koper een voorstel inluiden om te trachten tot een overeenstemming te komen met verkoper. Het stellen van een vraagprijs door verkoper is daartoe een uitnodiging.

Alle biedingen worden opgenomen in het biedlogboek en vrijgegeven bij verkoop.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming komen zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende binnen een straal van 10 km van de aan te kopen woning. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

=====

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid en aandacht samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. U heeft te allen tijde uw eigen onderzoeksplicht en kunt bij welke onduidelijkheid dan ook, vragen stellen aan de verkopende makelaar. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkopende makelaar:
Eveline Deken Makelaar o.g.
Barbara Strozziilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 06 – 31 76 76 76
t: 020 – 48 98 703



Eveline Deken
makelaar