



Achterdijk 49 Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 1.995.000,- kosten koper



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E info@geijselmakelaardij.nl

W geijselmakelaardij.nl



Achterdijk 49 Ouderkerk aan de Amstel

Wonen aan de Amstel, met een prachtig uitzicht over het water en een eigen ligplaats direct voor de deur. Deze royale villa biedt een uitzonderlijke combinatie van ruimte, privacy en wooncomfort, met vijf ruime slaapkamers, drie badkamers en een zonnige tuin op het zuiden.

Het ruime perceel, de meerdere terrassen en het multifunctionele bijgebouw met dubbele garage maken het geheel compleet. Een unieke woning op een van de mooiste locaties van Ouderkerk aan de Amstel.

Woonoppervlakte: 235 m²
Perceeloppervlakte 545 m²
Energie label B
Oplevering in overleg

Indeling

De woning is bereikbaar via twee entrees. Via de voordeur aan de voorzijde kom je binnen in de hal met een toilet voorzien van fontein. Vanuit de hal stap je direct de riante leefruimte binnen.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een fraaie erker met panoramisch uitzicht over de Amstel. De aangrenzende sierhaard geeft de ruimte extra sfeer. Aan de zijkant bevindt zich een schuifpui naar het zijbalkon, vanwaar je eveneens uitkijkt over het water. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel.

Via een karakteristieke toeg bereik je de keuken aan de achterzijde. Deze woonkeuken is compleet uitgerust met een vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, dubbele spoelbak, inbouwoven, magnetron en een koel-vriescombinatie. De vele inbouwkasten bieden volop bergruimte.

Dankzij de royale afmetingen is hier voldoende plaats voor een eettafel en kan de ruimte uitstekend als woonkeuken worden gebruikt. Vanuit de keuken kijk je uit over de tuin en geven schuifdeuren toegang tot het zonnige balkon op het zuiden. Via een spiltrap is de achtertuin bereikbaar. Op deze verdieping bevindt zich tevens een praktische bijkeuken met extra kastruimte.

De volledige begane grond is voorzien van een natuurstenen granietenvloer met vloerverwarming.

De begane grond biedt een compleet en comfortabel slaapgedeelte met drie ruime slaapkamers, twee badkamers en diverse praktische voorzieningen. Vanuit de centrale hal

zijn alle vertrekken bereikbaar, waaronder een separaat toilet en een wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, die flexibel kunnen worden ingericht als kinder-, gasten- of werkkamer. Voor deze kamers is een badkamer aanwezig met een inloopdouche en wastafel.

De hoofdslaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en beschikt over een vaste kastenwand, een inbandige bergkast en een eigen badkamer en suite. Deze is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, handdoekradiator en inbouwkasten. De schuifdeuren geven direct toegang tot het aangrenzende terras in de achtertuin, een prettige plek om de dag rustig te beginnen.

Eerste verdieping

De eerste en tevens bovenste verdieping vormt een tweede slaapgedeelte. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Beide kamers beschikken over inbouwkasten. De slaapkamer aan de voorzijde biedt ook weer een fraai uitzicht over de Amstel.

Centraal op deze verdieping ligt de derde badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, douchecabine, bidet en een dubbele wastafel met bijbehorende kastruimte. Op de overloop bevinden zich daarnaast een separaat toilet met fontein en de technische ruimte met de Atag cv-ketel uit 2001. De vloering is eveneens via de overloop bereikbaar, ideaal voor extra opslagruimte.

Tuin en bijgebouw

De riante achtertuin ligt pal op het zuiden en is bereikbaar vanuit zowel de begane grond middels het balkon als de slaapkamer. Ook via de oprijlaan langs de woning is de tuin toegankelijk. Het elektrisch bedienbare hek zorgt daarbij voor privacy en een verzorgde afsluiting van het perceel.

De tuin is aangelegd met een combinatie van groen en bestrating. Direct aan de woning ligt een ruim terras, terwijl verderop in de tuin meerdere plekken zijn om van de zon of juist de schaduw te genieten. Op eigen terrein is bovendien volop parkeergelegenheid aanwezig.

Achter in de tuin bevindt zich een ruim bijgebouw met dubbele garage, verdeeld over twee verdiepingen. De garage beschikt over vloerverwarming en twee elektrisch bedienbare overheaddeuren. Daarnaast heeft het bijgebouw een eigen cv-installatie (Intergas 2019) en een badkamer met douche en toilet.

De ruime bovenverdieping van de garage biedt volop mogelijkheden voor een invulling die past bij de toekomstige bewoners, bijvoorbeeld als kantoor, hobbyruimte, gastenverblijf of

extra slaapkamer. Daarmee vormt het bijgebouw een waardevolle en veelzijdige aanvulling op de woning.

Bijzonderheden

- Royale villa direct aan de rivier de Amstel;
- Gelegen op een ruim perceel;
- Eigen ligplaats direct aan de eigen steiger;
- Vijf ruime slaapkamers en 3 badkamers in de woning;
- Multifunctioneel bijgebouw met een vierde badkamer;
- Garage met vloerverwarming en dubbele elektrische overheaddeur;
- Riant achtertuin op het zuiden;
- Meerdere balkons en terrassen;
- Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein;
- 2 cv-installaties (Atag 2001 en Intergas 2019);
- de woning heeft een centraal stofzuigersysteem;
- Projectnotaris: notariskantoor Bellaar te Amstelveen.

Locatie

De woning ligt op een bijzondere plek aan de Achterdijk, direct aan de Amstel en nabij het karakteristieke dorpscentrum van Ouderkerk aan de Amstel. Hier woon je midden in een groene en waterrijke omgeving, met vrij uitzicht en het water letterlijk voor de deur. Tegelijkertijd liggen de winkels in de Dorpsstraat en aan het Sluisplein, diverse horecagelegenheden en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Ouderkerk aan de Amstel staat bekend om zijn sfeervolle dorpskern, goede restaurants en prachtige ligging aan de Amstel. De directe omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en varen. Ook recreatiegebied de Ouderkerkerplas, verschillende sportverenigingen, scholen en kinderopvang zijn gemakkelijk bereikbaar.

Ondanks de rustige en landelijke ligging zijn Amsterdam en Amstelveen snel te bereiken. De nabijgelegen uitvalswegen bieden goede verbindingen met onder meer de A2, A9 en A10, terwijl ook het openbaar vervoer richting de omliggende steden goed geregeld is. Een unieke woonplek waar rust, natuur en wonen aan het water samenkomen met de bereikbaarheid en voorzieningen van de stad.

Vraagprijs € 1.995.000,- kosten koper



GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2002

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	791 m ³
Perceel oppervlakte	545 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	235 m ²
Woonkamer	40 m ²

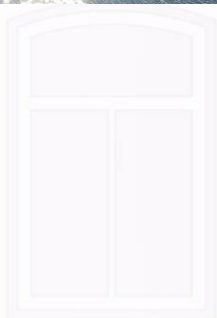
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht, aan vaarwater
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Atag (Gas gestookt uit 2001, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.400
Tuin breedte (cm)	1.000
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd



GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



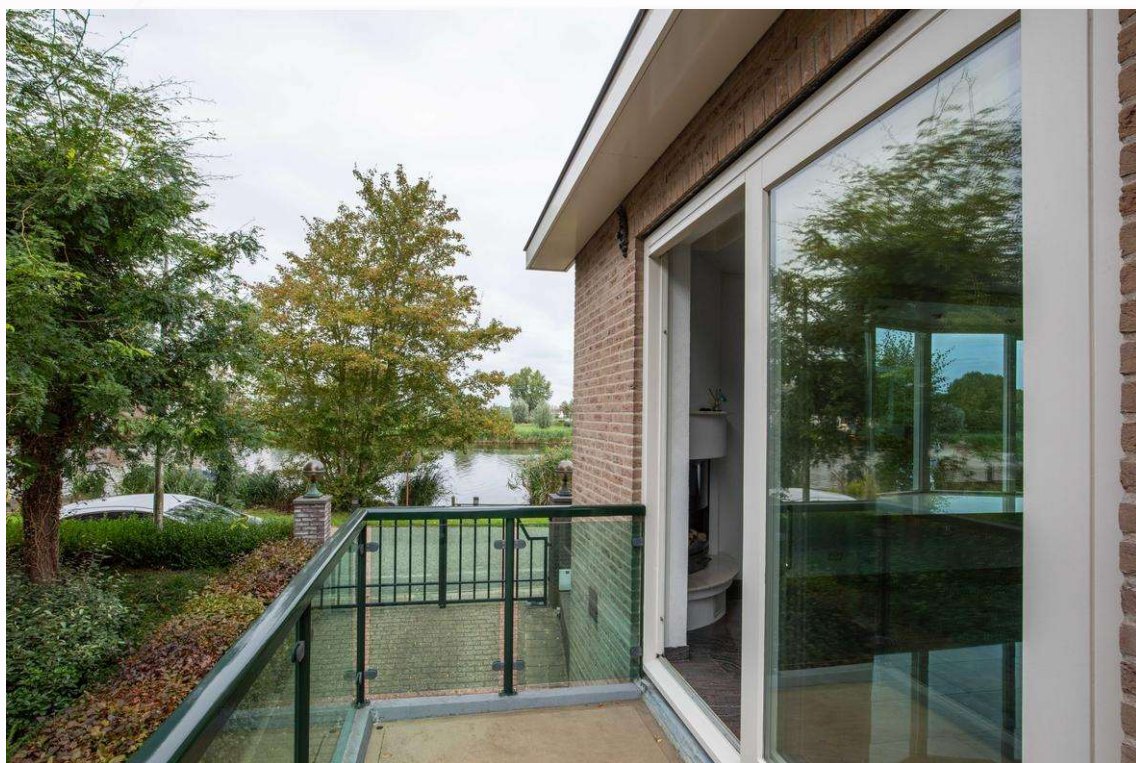


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



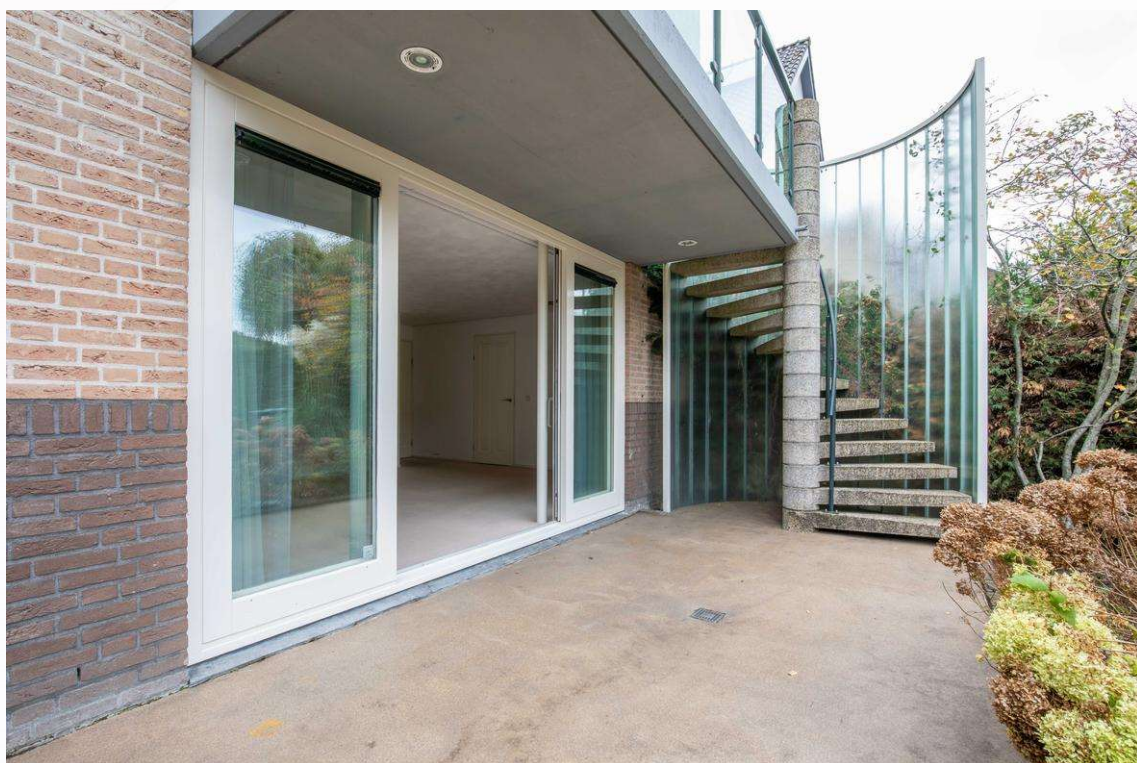


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



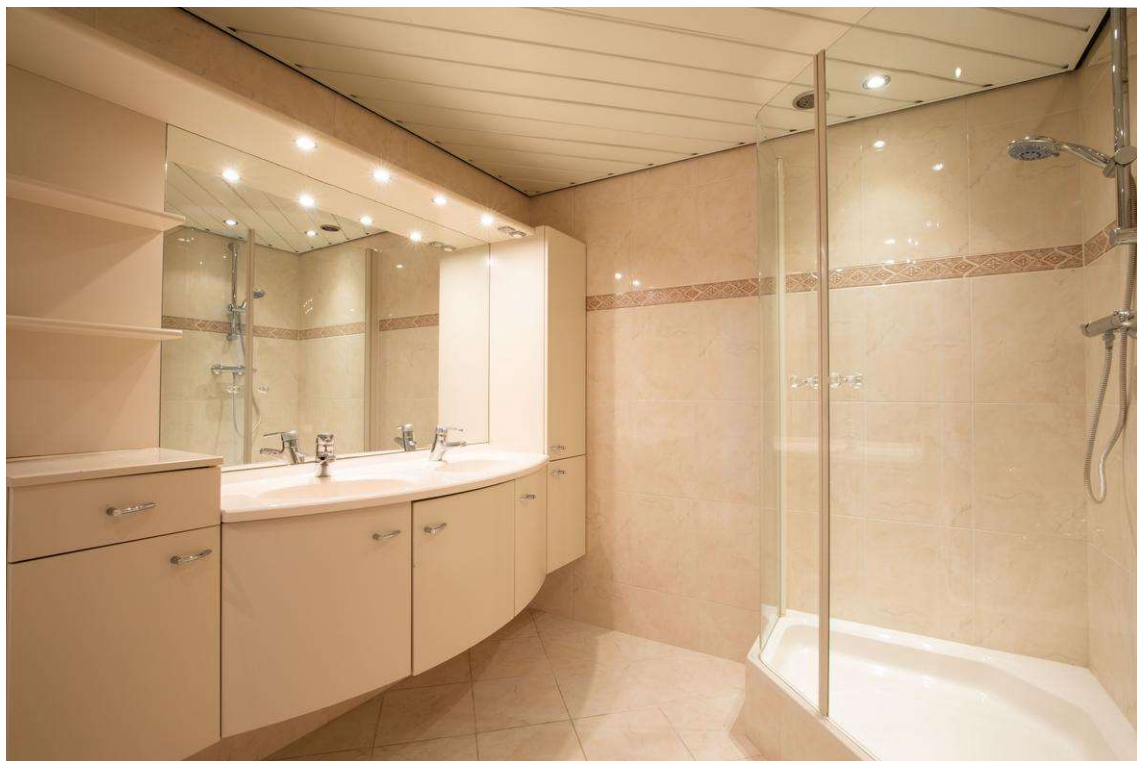


GEIJSEL
MAKELAARDIJ



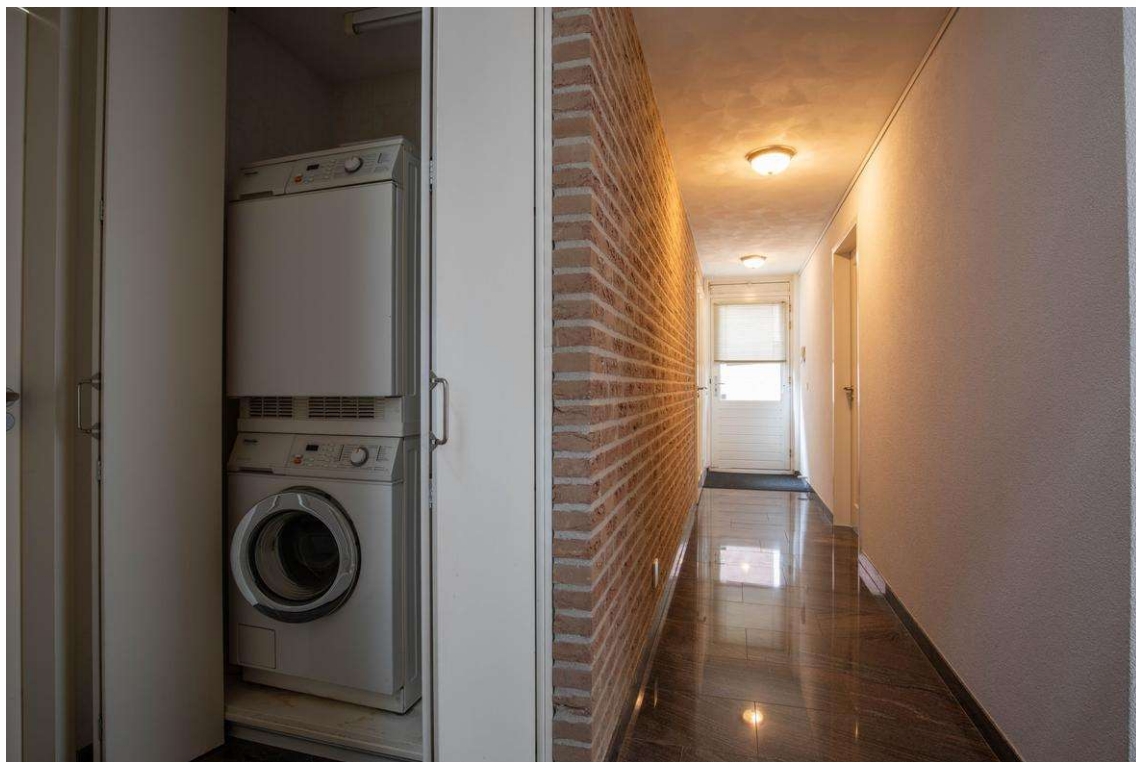


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



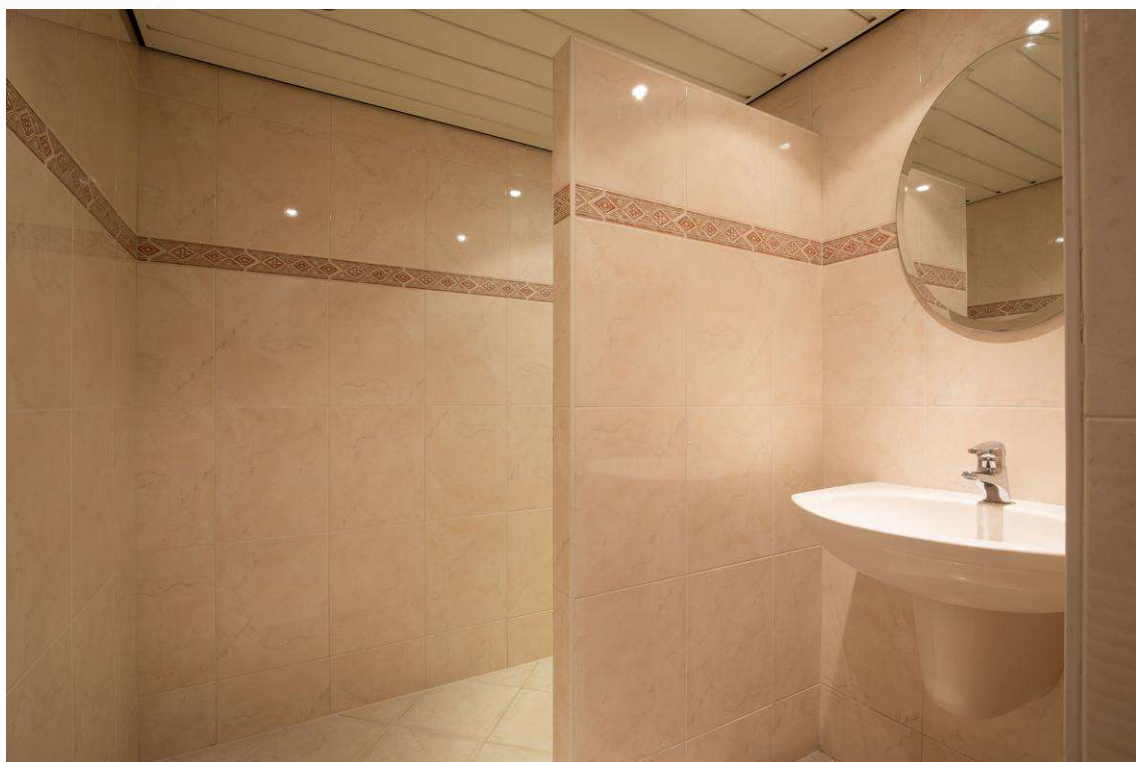


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ



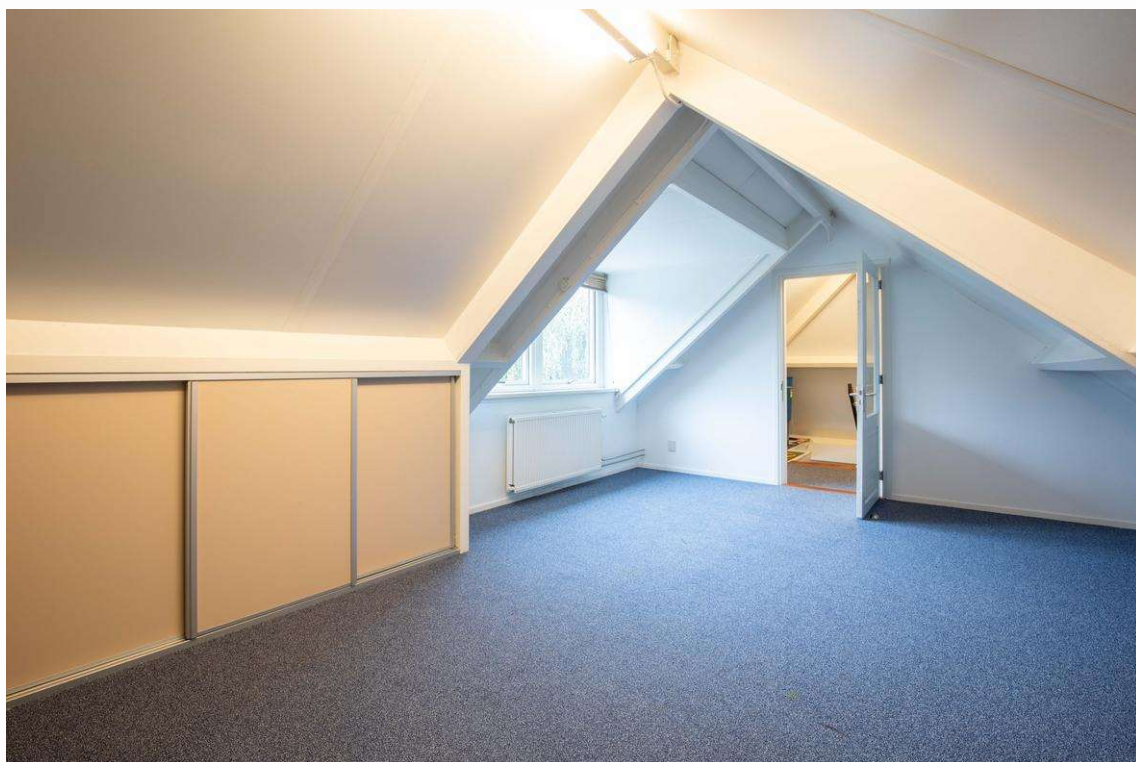


GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ





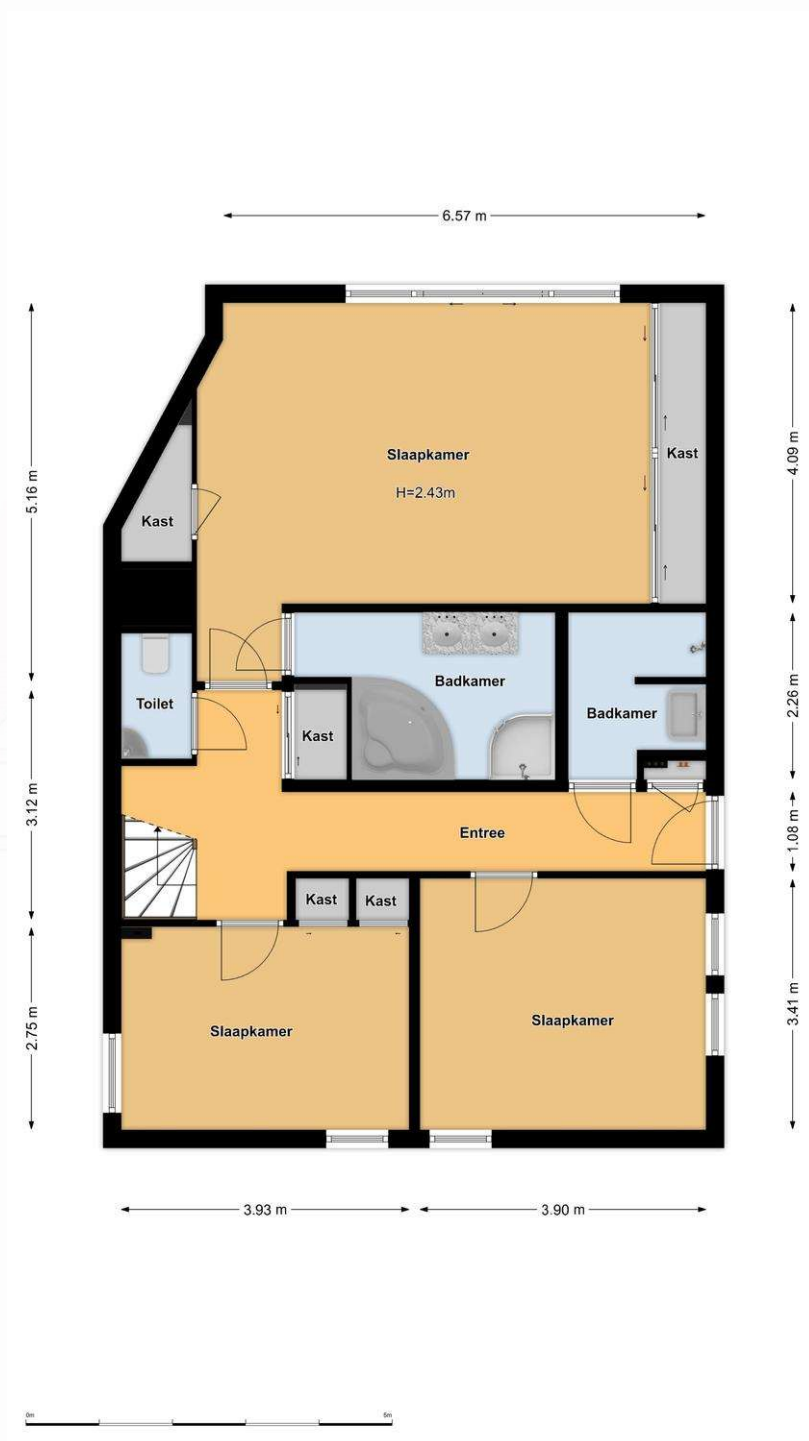
GEIJSEL
MAKELAARDIJ





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

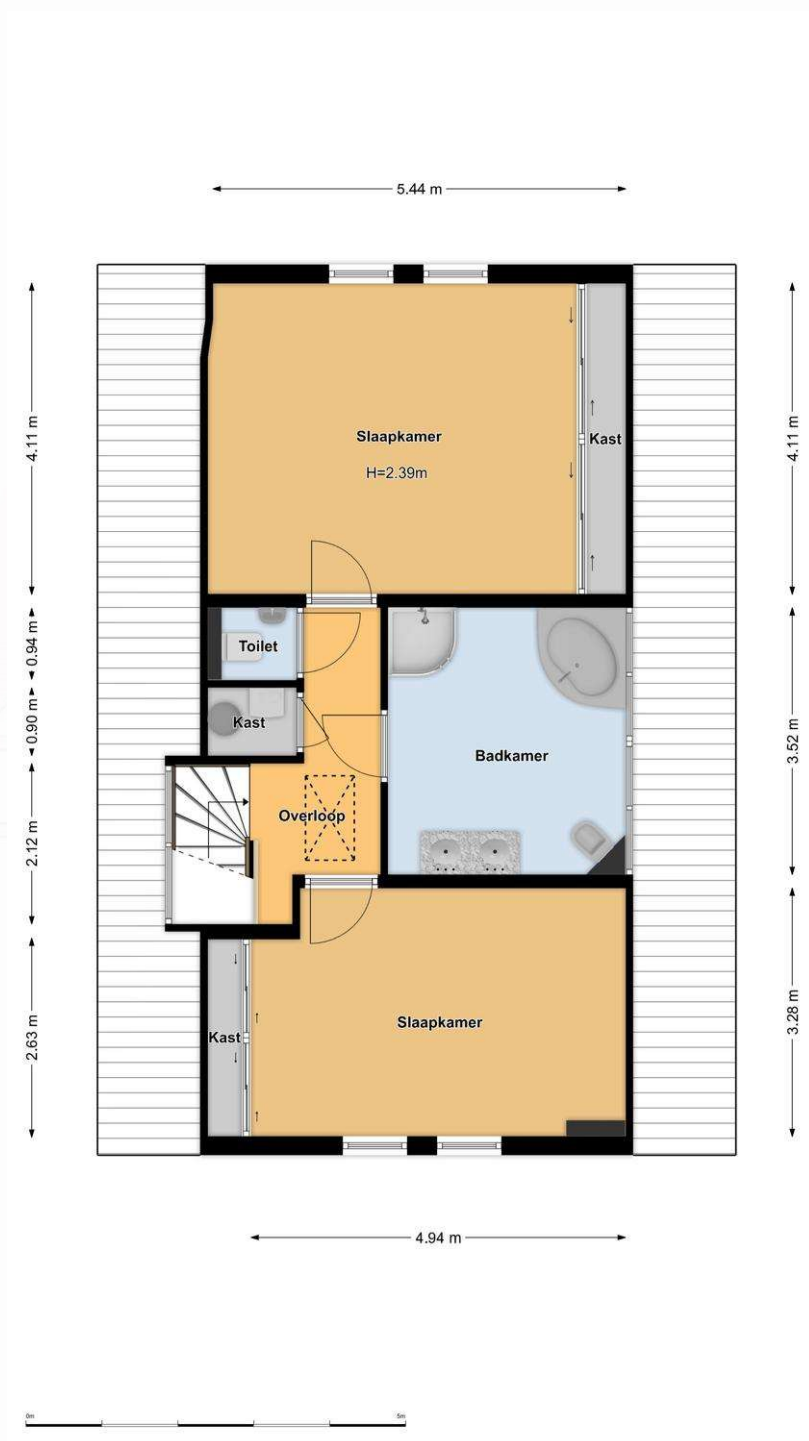
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

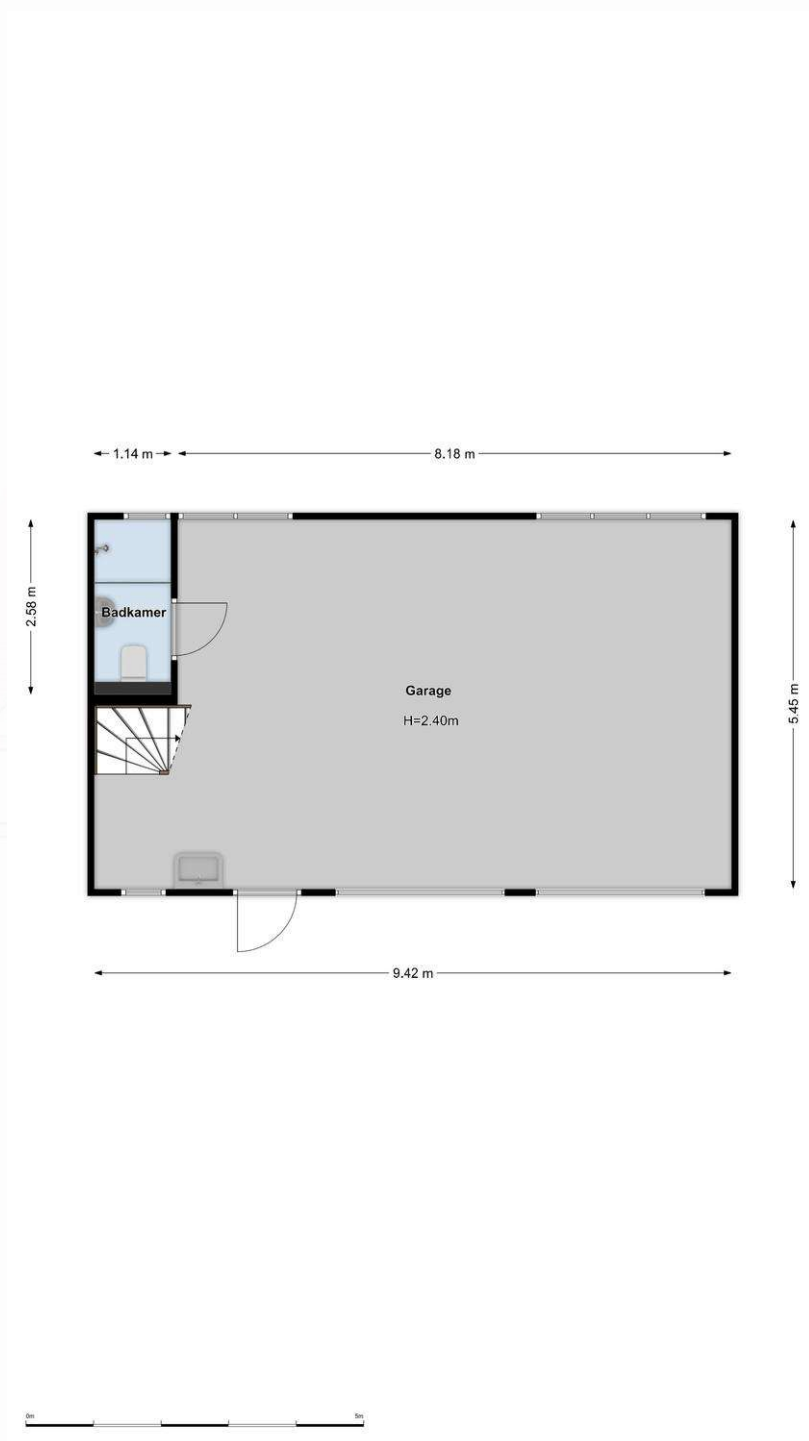
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

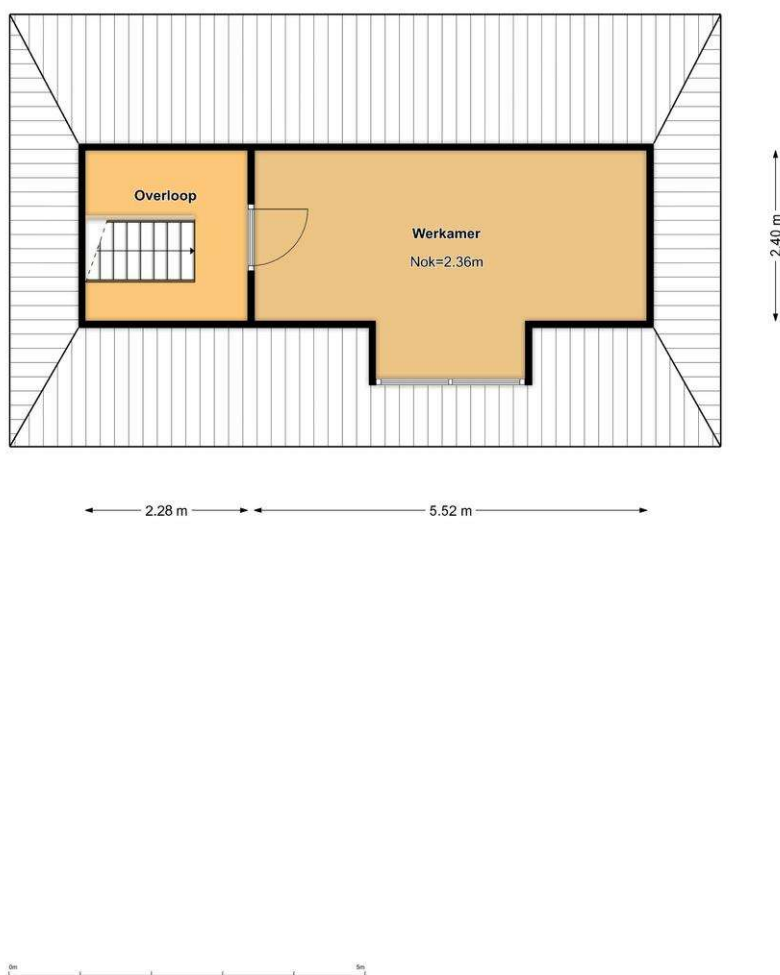
Plattegrond





GEIJSEL
MAKELAARDIJ

Plattegrond

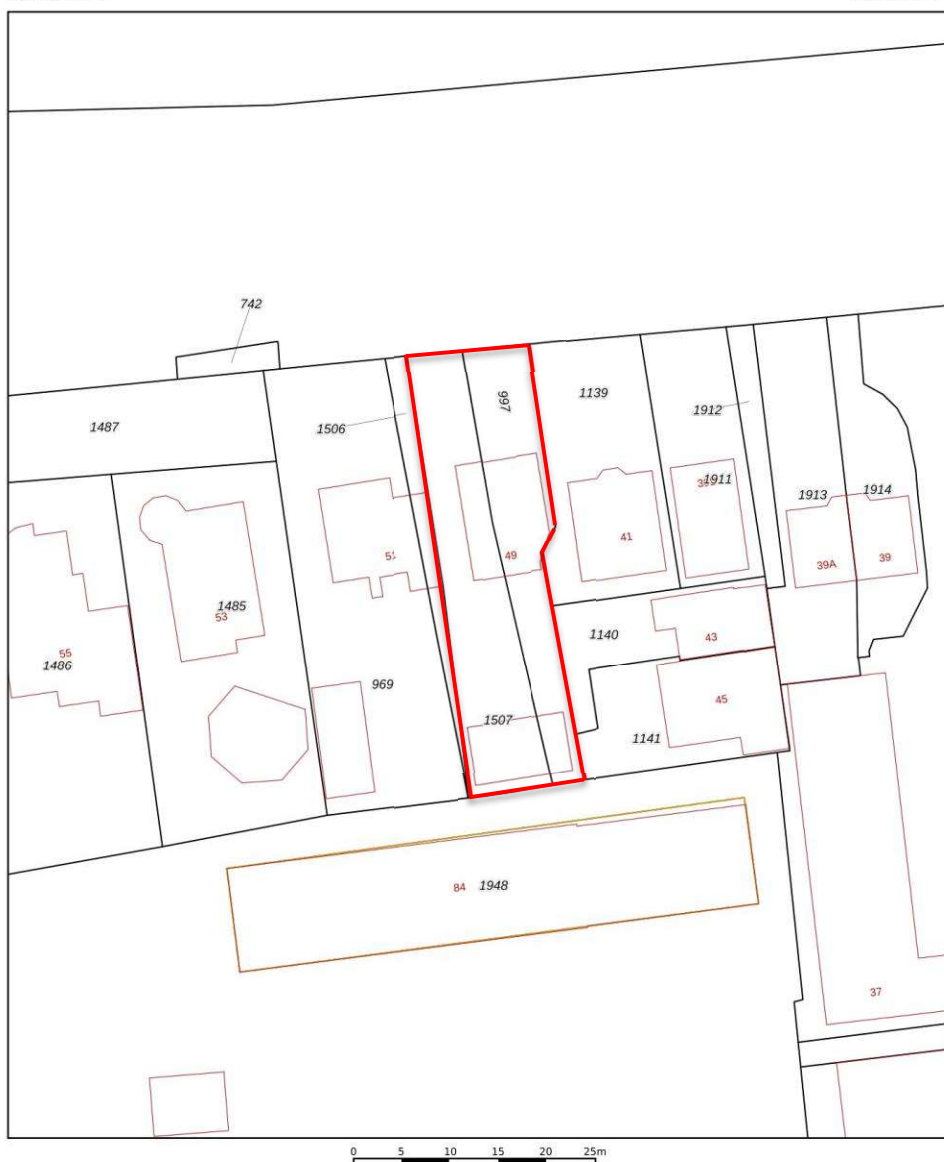




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ouder-Amstel
Sectie	G
Perceel	1507

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 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.

kadaster



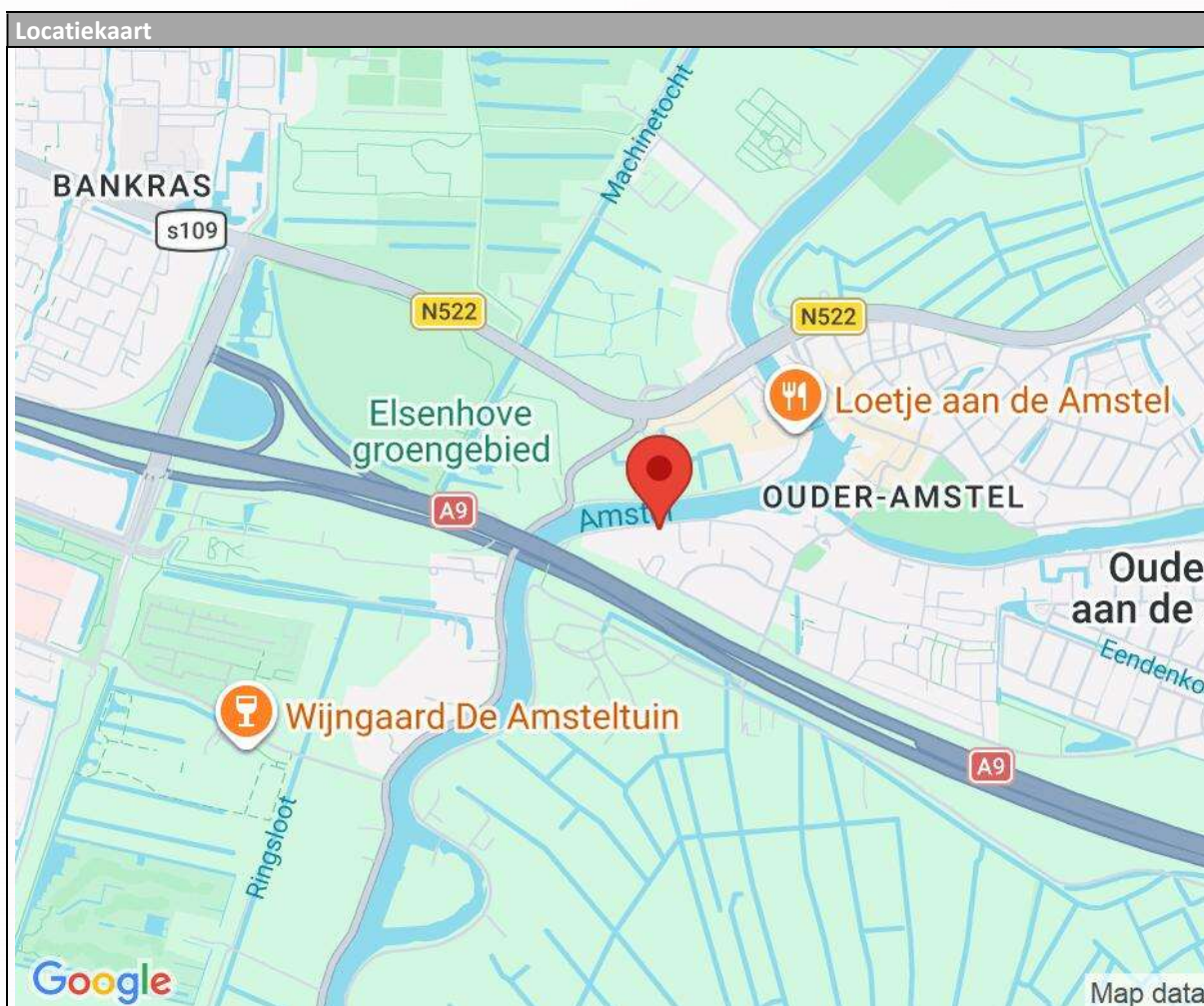


GEIJSEL

MAKELAARDIJ

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Achterdijk 49
Postcode / plaats	1191 JJ Ouderkerk Aan De Amstel
Provincie	Noord-Holland



Wonen in Ouderkerk aan de Amstel

Ouderkerk aan de Amstel ligt op korte afstand van Amsterdam en Amstelveen, doch door de landelijke ligging is het hier heerlijk rustig wonen. Er zijn diverse recreatiemogelijkheden aanwezig zoals de Ouderkerkerplas, Amstel en onze prachtige Ronde hoep. Ook beschikt Ouderkerk aan de Amstel over gezellige restaurants zoals de sinds kort gevestigde horecagelegenheid 'Aan de Plas'. Met de fiets maar ook via de snelwegen A9, A10 en A2 en met de supersnelle bus van en naar Amsterdam-Arena -Schiphol bent u zo in het centrum van Amsterdam. De nabije historische dorpskern met allerhande winkels en horeca nodigt bijzonder uit.

Loopt u ook eens binnen om ons prachtige monumentale kantoor 'het pand met de kettingen' middenin in de historische dorpskern aan 'het kampje' te bewonderen.

Geijssel makelaardij is een deskundig, enthousiast en bovenal persoonlijk kantoor. Wij zetten onze gedrevenheid graag voor u in.

We hebben een zeer hoog klanttevredenheid met een gemiddelde van maar liefst 9,6. Kijk op: [Geijssel Makelaardij, makelaar in Ouderkerk aan de Amstel - Beoordelingen \[funda\]](#) voor beoordelingen van tevreden verkopers die u voor gingen.



Wilt u een woning kopen of juist verkopen?

Vraag dan Geijssel makelaardij u daarbij te helpen. Wij weten dat wonen meer is dan zorgen voor een dak boven uw hoofd. Een woning moet een echt thuis zijn. Een thuis is de basis van een zorgeloos bestaan. Maar waar vindt u dat ene huis dat aan al uw wensen voldoet? En wat zijn die wensen eigenlijk? Misschien wilt u eerst uw eigen woning verkopen. Hoe pakt u dat aan? Waar moet u op letten? Dat zijn belangrijke vragen. Wij kunnen u van dienst zijn bij het vinden van de juiste antwoorden. Luisteren en meedenken, dat is onze kracht.

Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.