# HIER WONEN?



**Jacob Krüsestraat 148**
1106 ZL AMSTERDAM

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?

## Jacob Krüsestraat 148
1106 ZL AMSTERDAM

**€ 615.000,00**

## Kenmerken

Soort woning
**eengezinswoning**

Eigendom
**Belast met erfpacht**

Bouwjaar
**1978**

Energielabel
**A**

Oplevering
**in overleg**

Aantal kamers
**6**

Inhoud
**418 m³**

Perceeloppervlak
**103 m²**

Woonoppervlak
**121 m²**

Externe bergruimte
**6 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

RUIME EENGEZINSWONING VAN CIRCA 121 M MET VIJF SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS EN EEN ACHTERTUIN MET BERGING

Aan de Jacob Krusestraat 148 in Amsterdam staat deze ruime eengezinswoning met circa 121 m2 woonoppervlakte, vijf slaapkamers en twee badkamers. De open keuken met kookeiland, de woonkamer met houtkachel en de achtertuin met berging maken dit een fijn familiehuis.

De woning biedt volop ruimte voor een gezin en thuiswerken. Vooral de tweede verdieping is bijzonder, met een ruime slaapkamer, inloopkast en een vernieuwde badkamer met dubbele regendouche en ligbad. Bovendien heeft de woning energielabel A en is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht.



INDELING

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en bergruimte onder de trap.

Aan de voorzijde ligt de open keuken met kookeiland. De keuken biedt veel werk- en kastruimte en vormt samen met de eethoek een centrale plek in huis. Het kookeiland heeft een kookplaat en spoelbak, waardoor je tijdens het koken contact houdt met de rest van de leefruimte. De erker aan de voorzijde zorgt voor extra daglicht.

De woonkamer ligt aan de achterzijde en biedt volop ruimte voor een royale zithoek. De houtkachel geeft de ruimte extra sfeer en via de openslaande deuren stap je direct de achtertuin in. De houten vloer loopt door over de begane grond, waar ook vloerverwarming aanwezig is.



**"Een woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin!".**

# Omschrijving

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers en een badkamer, bereikbaar vanaf de overloop.

De twee grootste slaapkamers bieden ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkasten. De andere twee kamers zijn geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer. De verdeling over de voor- en achterzijde biedt verschillende mogelijkheden om de kamers naar eigen wens in te richten.

De badkamer heeft een ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping
De tweede verdieping is ingericht als een ruime slaapverdieping met een eigen badkamer en inloopkast.

De slaapkamer heeft een hoog, schuin plafond met zichtbare houten balken, wat de ruimte een eigen karakter geeft. Er is volop plaats voor een groot tweepersoonsbed.



De badkamer is met veel aandacht voor materialen en details afgewerkt. De ruime inloopdouche heeft twee regendouches, koperkleurige kranen en een warme, zandkleurige wandafwerking. Daarnaast is er een ligbad en een bijzonder wastafelmeubel met een brede wastafel, houten details en twee wandkranen.

De aangrenzende inloopkast biedt veel ruimte voor kleding en accessoires. Ook op deze verdieping is vloerverwarming aanwezig.

TUIN
Vanuit de woonkamer stap je de achtertuin in. De tuin ligt pal op het zuiden en is circa 8,9 meter diep. Er is voldoende ruimte voor een grote loungehoek en een eettafel om buiten te eten.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging van circa 6 m², geschikt voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Via de achterom is de tuin ook vanaf de achterzijde bereikbaar.



**"Een achtertuin op het zuiden met berging en achterom!".**

# Omschrijving

OMGEVING & BEREIKBAARHEID

De Jacob Krusestraat ligt in Amsterdam-Zuidoost, in de woonwijk Gein. De wijk kenmerkt zich door de ruime opzet, het vele groen en de aanwezigheid van verschillende voorzieningen voor het dagelijks leven.

Voor boodschappen kun je terecht bij de winkels in de omgeving. Ook scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en speelgelegenheden zijn in de buurt te vinden. De groene omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen, onder andere richting het Gein en de omliggende natuurgebieden.

Metrostation Gein biedt een verbinding met andere delen van Amsterdam. Met de auto zijn via de omliggende wegen ook de A2, A9 en A10 bereikbaar.



BIJZONDERHEDEN
- Vijf slaapkamers verdeeld over drie woonlagen;
- Energielabel A;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Open keuken met kookeiland, vernieuwd in 2022;
- Woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin;
- Twee badkamers;
- Ruime slaapkamer met inloopkast op de tweede verdieping;
- Vloerverwarming op de begane grond en tweede verdieping;
- Verwarming en warm water via een Vaillant cv-ketel;
- Kunststof en houten kozijnen, schilderwerk circa vier jaar geleden uitgevoerd;
- HR▫▫ en triple glas;
- Achtertuin op het zuiden met vrijstaande berging en achterom;
- Vaste notaris: Hartman LMH.



**"Een open keuken met kookeiland en een gezellige eethoek!".**











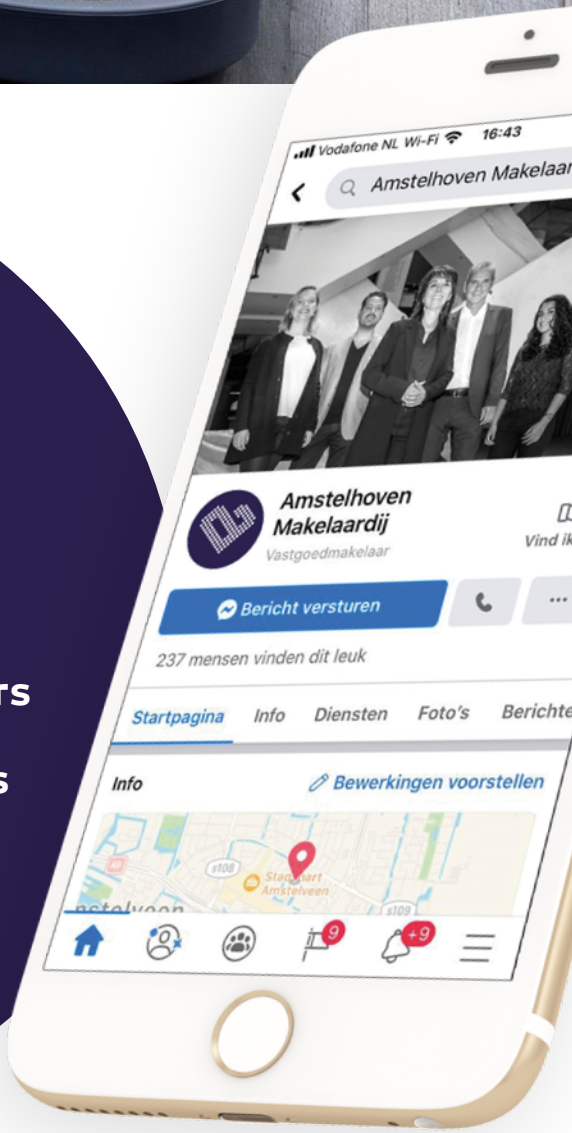




# Volg ons op social media!

@amstelhovenmakelaars

/amstelhovenmakelaars


















M I L A N
PISA


RUN
with
BOYS









# 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!











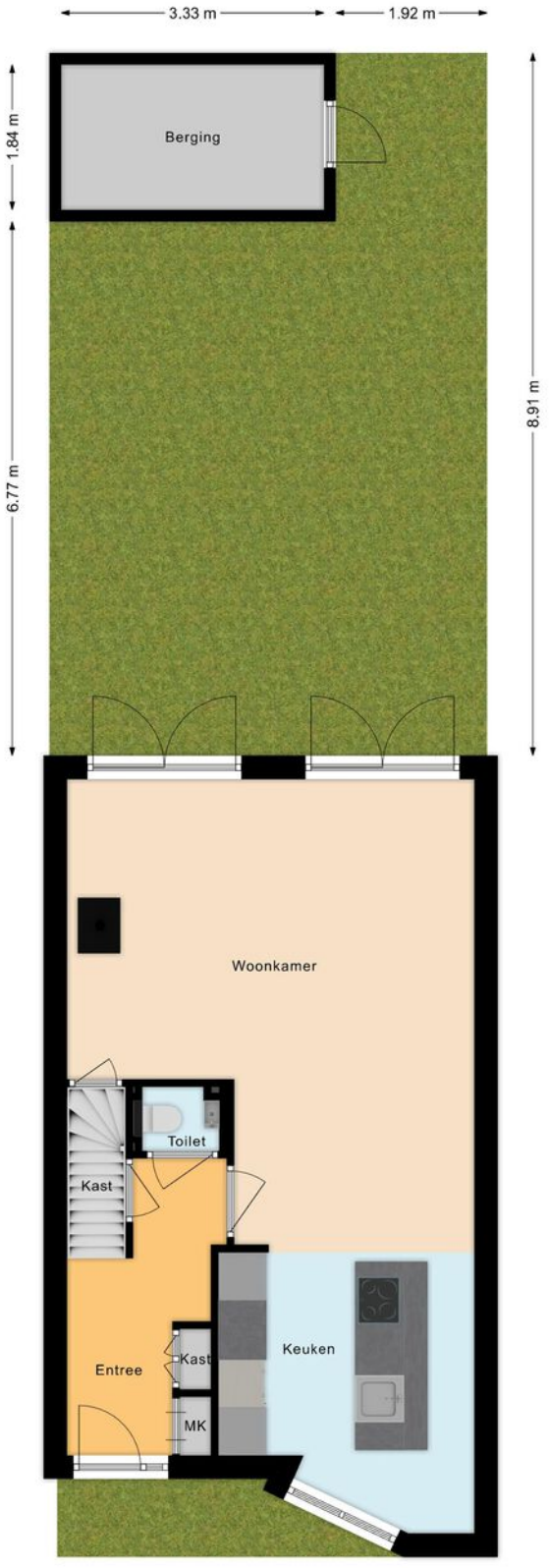







# Plattegrond

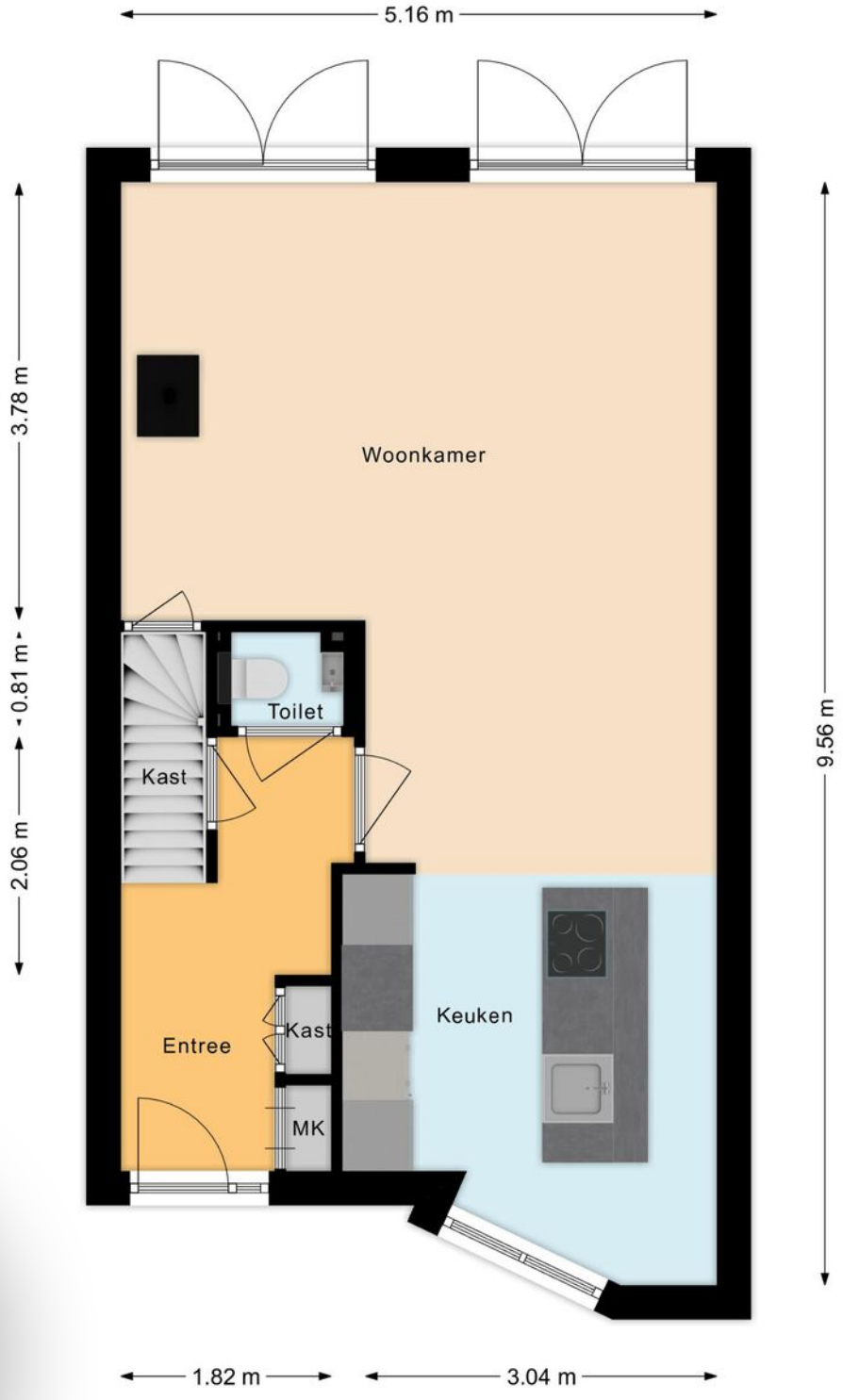
## Situatie






# Plattegrond

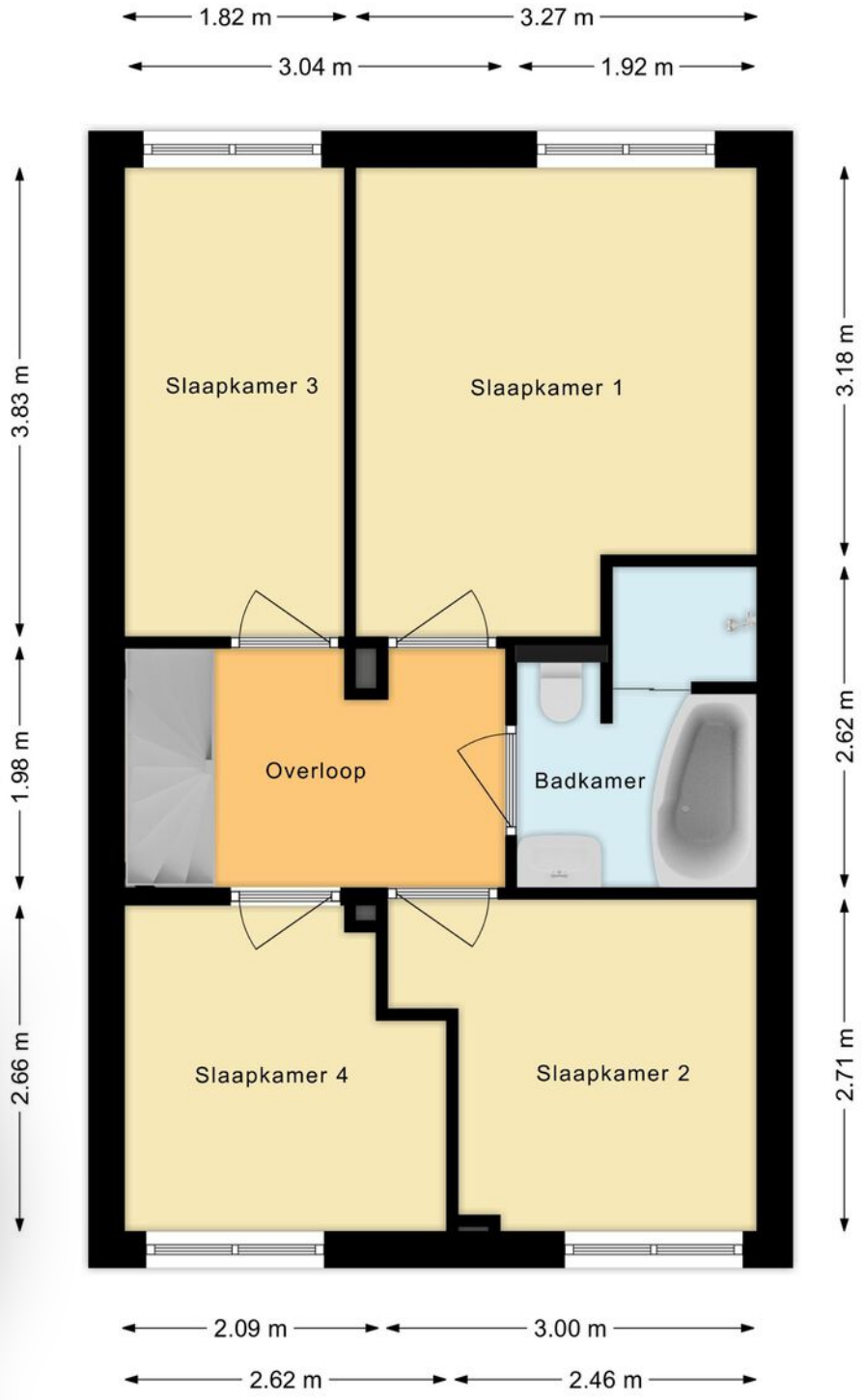
## Begane grond





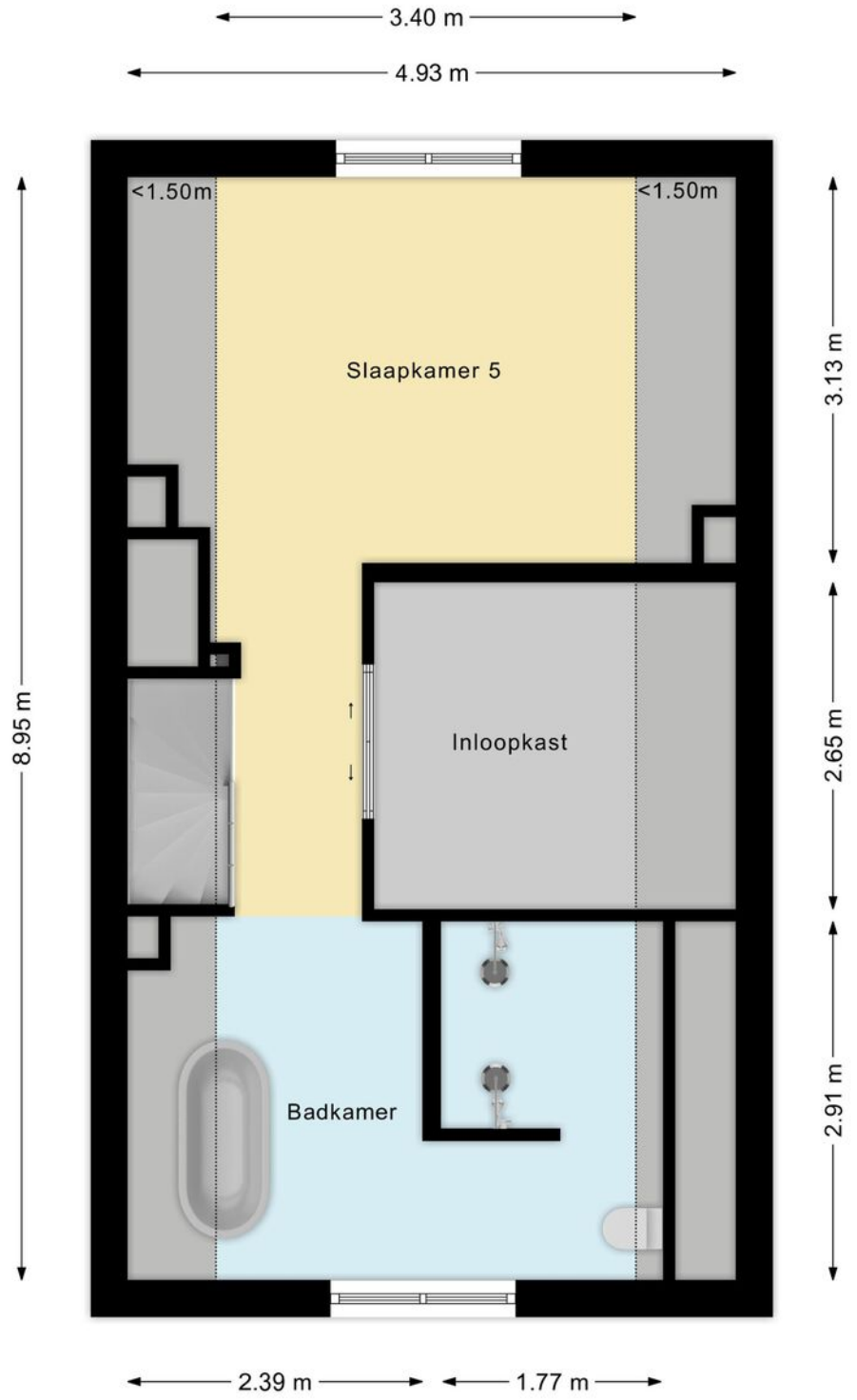

# Plattegrond

## 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!

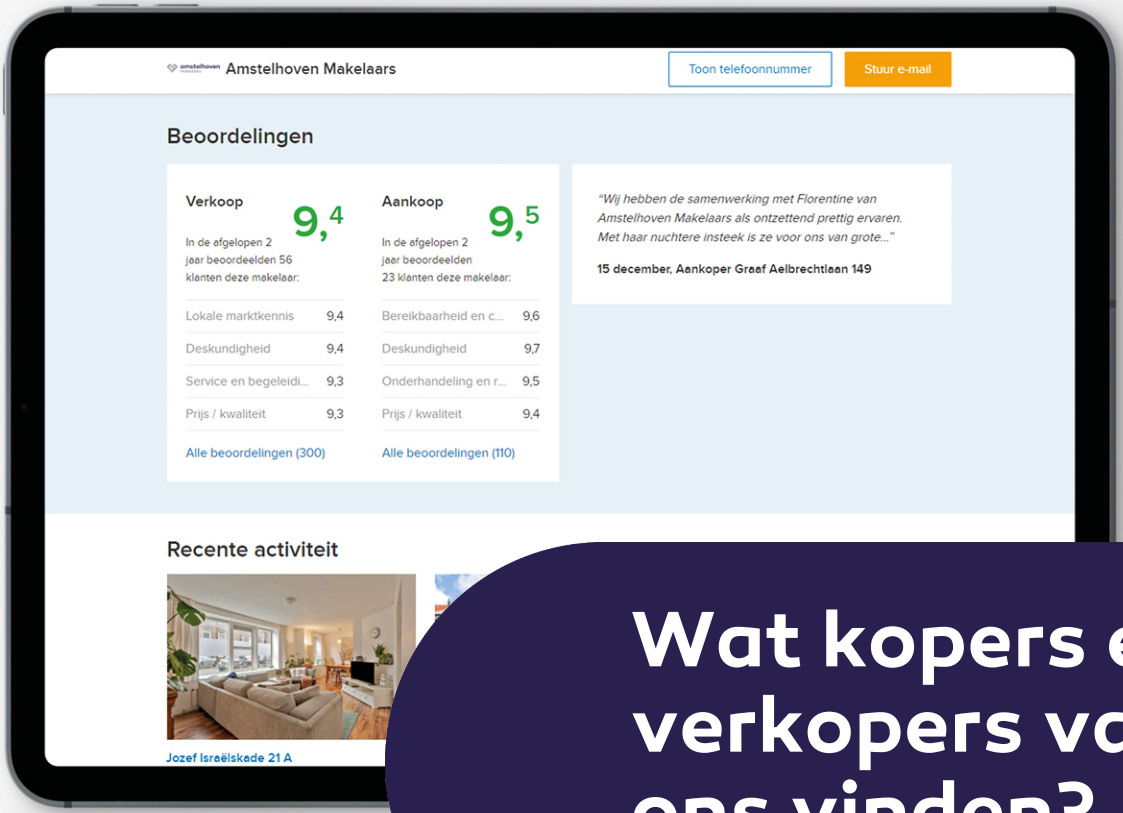
**Huis verkopen**
Een nieuw huis kopen betekent vaak het huidige verkopen. Daar helpen we maar wat graag bij en ontwikkelen een sterke verkoopstrategie. Het resultaat? De beste promotie met schitterende foto's en scherpe teksten. Dat alles vind je dan weer terug op Funda, social media en in zo'n mooie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