KORVER
MAKELAARS

Korver Makelaars | Altijd ‘t juiste adres!



Amsteldijk Zuid 178A

1189 VM Amstelveen

€ 1.295.000 k.k.

www.amsteldijkzuid178a.nl

Klanten
over ons

Klanten geven ons een:

9,1



Bron: Funda, maart 2023

Voor ons was het een geweldige ervaring om met zoveel liefde en geduld ons bij te staan bij alles wat er komt kijken bij het verkopen van je huis.

Zeer goede begeleiding door het hele kantoor, en zeer goede adviezen en akties van de makelaar tijdens verkooponderhandeling.

Het hele traject is prefect verlopen. Erg blij met het snelle handelen en met de verkoop van ons huis. Bedankt.

Contact liep erg goed, ze reageren snel en goed en denken mee. Zijn erg blij geweest met makelaar-skantoor Korver.

Alles eigenlijk naar wens verlopen. Verkoop heeft wat langer geduurd als verwacht maar dat lag zeker niet aan de makelaar ! Samen met Korver Makelaars een nogal afwijkend verkooptraject bewandelt wat met veel creativiteit gezamenlijk tot de verkoop van ons huis heeft geresulteerd.

Prima contact en begeleiding.
Zeer vriendelijke en fijne medewerkers. Deur staat letterlijk en figuurlijk altijd open.

Het contact verliep op een zeer prettige manier. Steeds waren alle medewerkers bereid ons te helpen of uitleg te geven omtrent de te volgen procedures.

Bezichtiging

Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid
Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Leest u deze brochure aandachtig door, win bijvoorbeeld informatie bij de desbetreffende gemeente in en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medeweker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

Brochure
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld, is geheel vrijblijvend en heeft het karakter van een uitnodiging tot het doen van een aanbod. Hoewel grote zorg is besteed aan de hierbij verstrekte informatie (foto's, tekeningen en andere gegegevens) zullen wij als ook de eigenaar geen aansprakelijkheid aanvaarden voor enige onvolledigheid, onjuist heid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Met betrekking tot de bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Kenmerken
van de woning



Vraagprijs
€ 1.295.000 k.k.

Woonoppervlakte
167 m^2

Inhoud woning
698 m^3

Energielabel
A

Soort woning	**Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning**
Soort bouw	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2012**
Perceeloppervlakte	**180 m^2**
Aantal kamers	**4 (3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
CV-Ketel	**Combiketel Nefti 9700i Aquapower Plus HRC 45 CW6 gas gestookt uit 2025, eigendom**

Amsteldijk Zuid 178A
1189 VM Amstelveen

Beleef het ultieme buitenleven in het karakteristieke dorp Nes aan de Amstel, waar deze riante twee-onder-een-kapwoning op eigen grond direct aan het water ligt. Met een eigen steiger voor de deur en een privé aanlegplaats voor uw boot in de rivier De Amstel, geniet u hier van een ongeëvenaarde combinatie van rust, ruimte en luxe, terwijl de stad altijd binnen handbereik is. De woning is recent geheel verbouwd en in perfecte staat!

Gelegen aan de schilderachtige rivier de Amstel, grenzend aan de uitgestrekte Bovenkerkerpolder, biedt Nes aan de Amstel een unieke mix van natuurschoon, waterwegen en landelijke rust. Tegelijkertijd bent u binnen 15 minuten, helemaal filevrij, in Amsterdam en bereikt u snel Amstelveen, Schiphol of de belangrijkste snelwegen (A2, A4, A9 en A10)

De indeling van deze unieke woning is als volgt:

BEGANE GROND
Via de oprit met eigen parkeerplaats bereikt u de voordeur en de ruime hal, voorzien van garderobekast, toilet en trap naar de verdieping. De L-vormige woonkamer ligt met de zithoek aan de voorzijde van de woning en biedt een adembenemend uitzicht over de Amstel. Grote raampartijen laten het licht binnenstromen, terwijl het gemotoriseerde gordijn via een app te bedienen is. Tevens hangen hier ook Luxaflex Silhouttes (gemotoriseerd, met stand geheugen). De stijlvolle zwarte plavuizenvloer met vloerverwarming, ingebouwde dimbare spots van Modular en de grote designkasten maken het geheel af.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale, luxe open keuken, ontworpen voor koken én leven. Het spoeleiland, de Qooker, vaatwasser, combi-ovens, inductiekookplaat met afzuigkap, grote LG-koelkast met vriezer en ijsblokjesmachine, Liebherr-wijnklimaatkast en uitgebreide kastruimte maken deze keuken tot een droom voor elke liefhebber van koken en gastvrijheid. Een vaste bank bij de grote eettafel zorgt voor een gezellige zithoek, terwijl dubbele openslaande deuren toegang geven tot de royale terrastuin van 68 m², waar licht, ruimte en rust samenkomen.

EERSTE VERDIEPING
Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping, waar vier royale slaapkamers zijn gesitueerd.
De slaapkamer aan de achterzijde heeft twee ruimten die met elkaar verbonden zijn door een open doorgang en beschikt over een eigen badkamer met toilet, een ruime wastafel, een moderne douche en handdoekenradiator. Net als in de rest van de woning is hier ook airconditioning aanwezig, voor optimaal comfort het hele jaar door. Deze kamer kan eenvoudig gesplitst worden in bijvoorbeeld twee kinderkamers.

Aan de voorzijde bevinden zich nog twee kamers: momenteel is één kamer in gebruik als stijlvolle kantoorruimte terwijl de andere dienstdoet als riante master-bedroom. Deze master is uitgerust met een op maat gemaakte kastenwand en een luxe en-suite badkamer. De badkamer straalt elegantie uit met lichte designtegels, een inloopdouche met dubbele stort- en handdouche, een lichtstraat die daglicht overvloedig naar binnen laat, een dubbele wastafel met Hotbath kranen en voorzien van lades, een strak wandmeubel en een automatisch toilet met afstandsbediening.

De gang biedt toegang tot de praktische stookruimte met CV-installatie en waar tevens de wasmachine en de wasdroger zijn geplaatst. Langs de gang en de trap naar het dakterras bevinden zich op maat gemaakte vaste kasten, die zorgen voor meer dan voldoende bergruimte en een overzichtelijke indeling van het gehele woonoppervlak.

TWEEDE VERDIEPING
Op de tweede verdieping bevindt zich een riant dakterras, vanwaar u een adembenemend uitzicht heeft over de omliggende natuur en het water van de Amstel. Het terras is voorzien van een ruime pergola, elektriciteit, sfeervolle verlichting, wateraansluiting en een praktische bergkast, waardoor het de ideale plek is om te ontspannen, te borrelen of gasten te ontvangen.

TERRASTUIN
Het terras is volledig betegeld met grote, lichte tegels en omlijst met verzorgde beplanting langs de randen. Dankzij subtiele tuinverlichting ontstaat hier een stijlvolle en uitnodigende buitenruimte, waar u zowel overdag als 's-avonds van het buitenleven kunt genieten. Het elektrische zonnescherm zorgt voor schaduw wanneer nodig.
De woning heeft aan de voorzijde een eigen steiger aan de Amstel, geschikt als zon- en zwemsteiger of voor uw boot, waarmee u heerlijke tochten kunt maken naar de Rondehoep of Amsterdam.

Onder het terras bevindt zich een garage van 30 m^2 die via een vaste trap bereikbaar is. De ruime garage is mooi afgewerkt en voorzien van verwarming en water. Ook zijn er vaste kasten voor opslag. De garage is tevens bereikbaar via een elektrische deur aan de achterzijde van de woning.

Deze woning, combineert luxe, comfort, ruimte, waterleven en optimale bereikbaarheid. Het is een plek waar gezinnen hun droomleven kunnen opbouwen, waar watersportliefhebbers en natuurliefhebbers hun hart ophalen, en waar u iedere dag geniet van het ultieme buitengevoel, met de stad altijd binnen handbereik.

Nes aan de Amstel biedt een unieke combinatie van rust, natuur en praktische voorzieningen.
Het dorp zelf ademt dorpsgezelligheid en is perfect voor gezinnen. De kleinschalige basisschool en moderne kinderopvang zorgen voor persoonlijke aandacht en een veilige, inspirerende omgeving voor kinderen. Het dorpshuis De Nesse vormt het sociale hart van het dorp, met sport- en hobbyactiviteiten, muzieklessen en dorpsbijeenkomsten die de gemeenschap hecht en actief houden.

Voor natuurliefhebbers, watersporters en sportievelingen is de omgeving een waar paradijs. Fietsen en wandelen langs de Amstel, varen naar de Rondehoep of genieten van de rust van de polder, alles ligt letterlijk om de hoek. Wie behoefte heeft aan extra voorzieningen of een dagje stad, bereikt binnen enkele minuten Uithoorn, Amstelveen of Ouderkerk aan de Amstel, waar winkels, horeca en recreatie volop aanwezig zijn.
Nes aan de Amstel ligt aan de rivier de Amstel en maakt deel uit van de gemeente Amstelveen. Het dorp biedt de perfecte combinatie van landelijke rust en uitstekende bereikbaarheid. Binnen 15 tot 25 minuten bent u in Amsterdam, Utrecht, Hilversum of Schiphol, terwijl de nabije steden Uithoorn en Amstelveen alle dagelijkse voorzieningen, winkels en recreatiemogelijkheden bieden.

DE PLUSPUNTEN
+ De woning is recent geheel verbouwd en geschilderd met hoogwaardige materialen
+ De woning beschikt over 5 nieuwe (ingebouwde) airconditioningunits in alle kamers, met 3 buitenunits.
+ 4 airco's via wifi/app bestuurbaar.
+ Philips Hue verlichting in en rondom het huis.
+ Videodeurbel met screens in keuken en op de eerste etage.
+ Professionele Wifi accesspoints (antennes) in alle ruimten, binnen en buiten.
+ Professionele Ubiquity router en recorder.
+ Elektrisch zonnescherm aan achterzijde met wifi/app en stormbeveiliging.
+ De gehele woning is voorzien van Luxaflex horren en hordeuren.
+ Nieuwe top off the range verwarmingsketel (12 maanden oud) met kooldiocide onderbreker.
+ De woning is voorzien van Nest rook- en kooldioxide melders, met nachtverlichting en wifi/app.
+ Gardena automatische bewateringssytemen op terras, dakterras, voortuin, oprit en steiger.
+ 2 automatische toiletten met afstandsbediening.
+ Er is een kleine VVE aanwezig voor de gezamenlijke weg, maandelijkse servicekosten € 13,51 per maand.
+ Er is genoeg reserve in deze VVE voor onderhoud.
+ De garage is 30 m² groot en fraai afgewerkt.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM?aankoopmakelaar in.
Uw NVM?aankoopmakelaar behartigt uw belangen en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM?aankoopmakelaars in Utrecht en omgeving vindt u op Funda.

Nes aan de Amstel is populair bij gezinnen vanwege de kleinschalige basisschool, moderne kinderopvang en veilige speelplekken voor kinderen. Het dorpshuis De Nesse vormt het sociale hart van het dorp met sport-, hobby- en culturele activiteiten. De omgeving is ideaal voor fietsers, wandelaars, watersporters en natuurliefhebbers dankzij de ligging aan de rivier en de uitgestrekte Bovenkerkerpolder.

Het dorp combineert een klein, gezellig dorpskarakter met de voordelen van de stad binnen handbereik. Wonen in Nes aan de Amstel betekent ruimte, water, natuur en kwaliteit van leven op korte afstand van stedelijke voorzieningen.













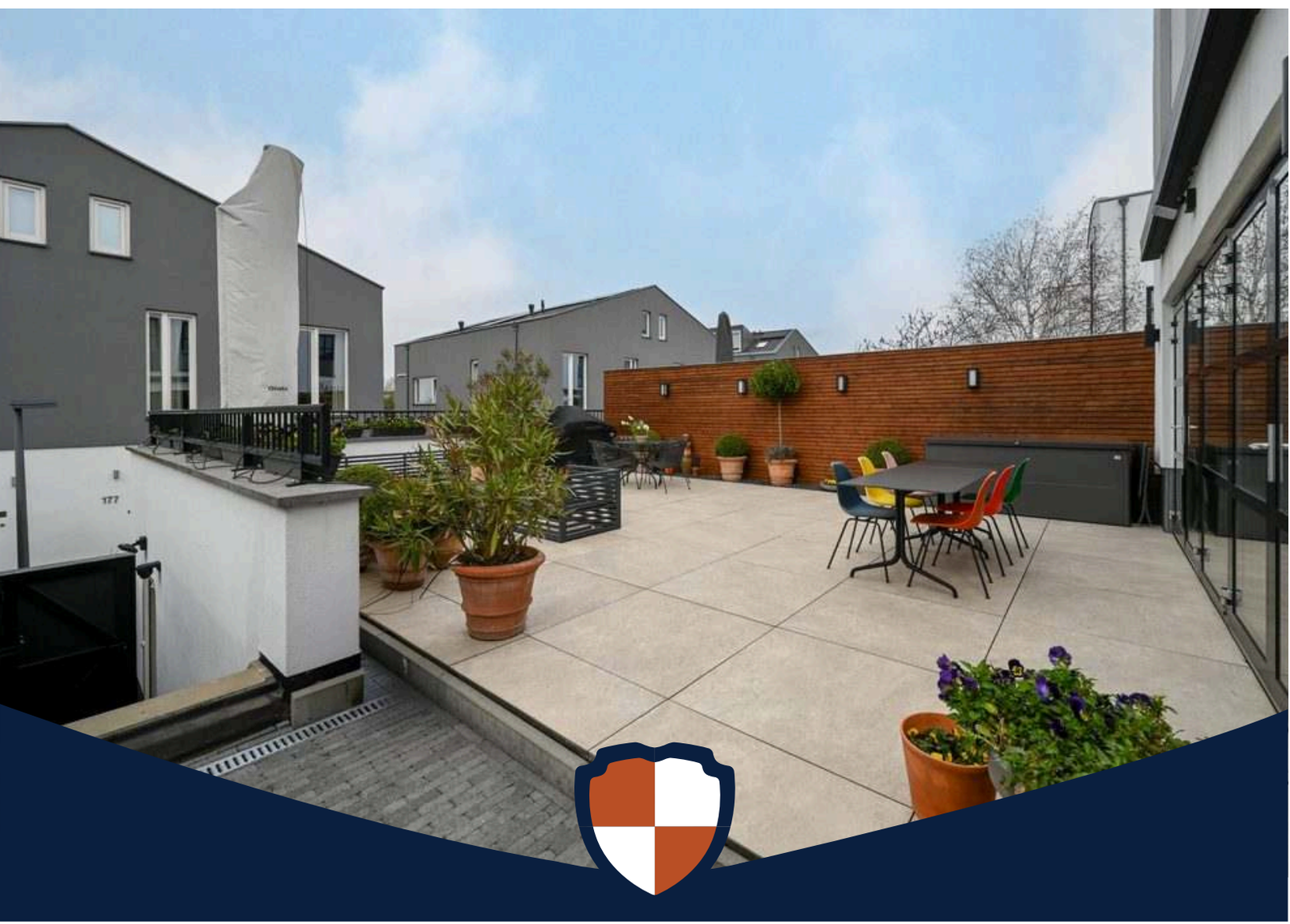




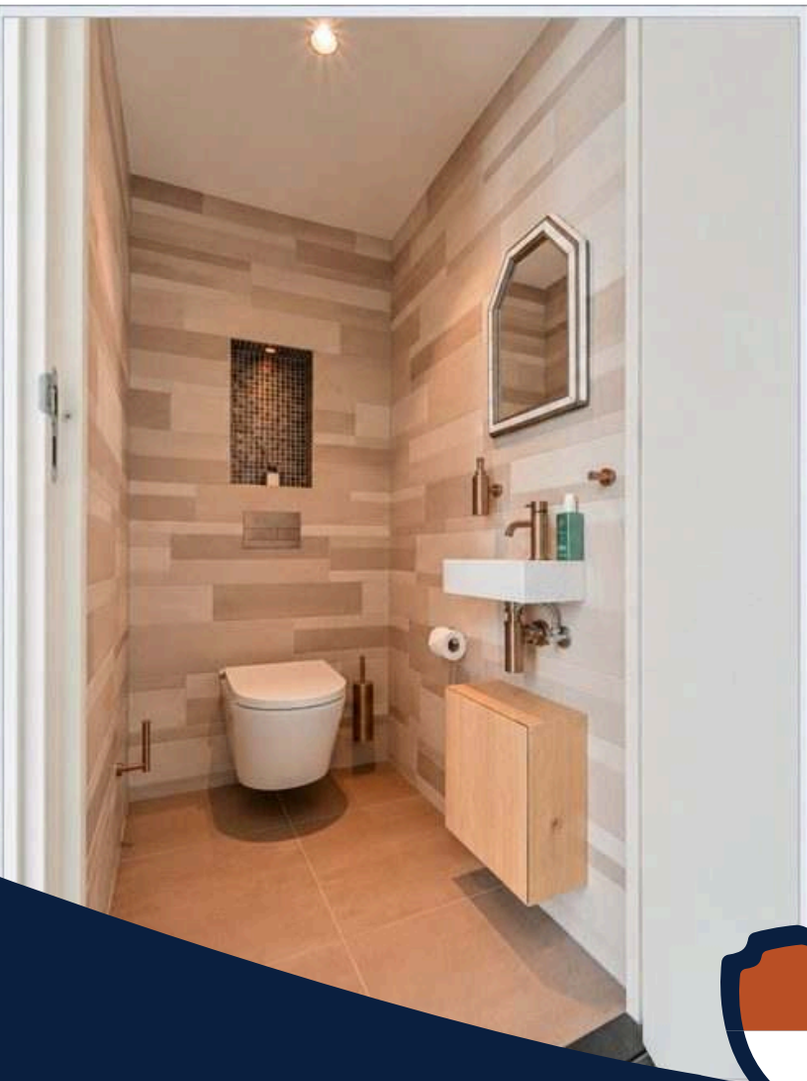


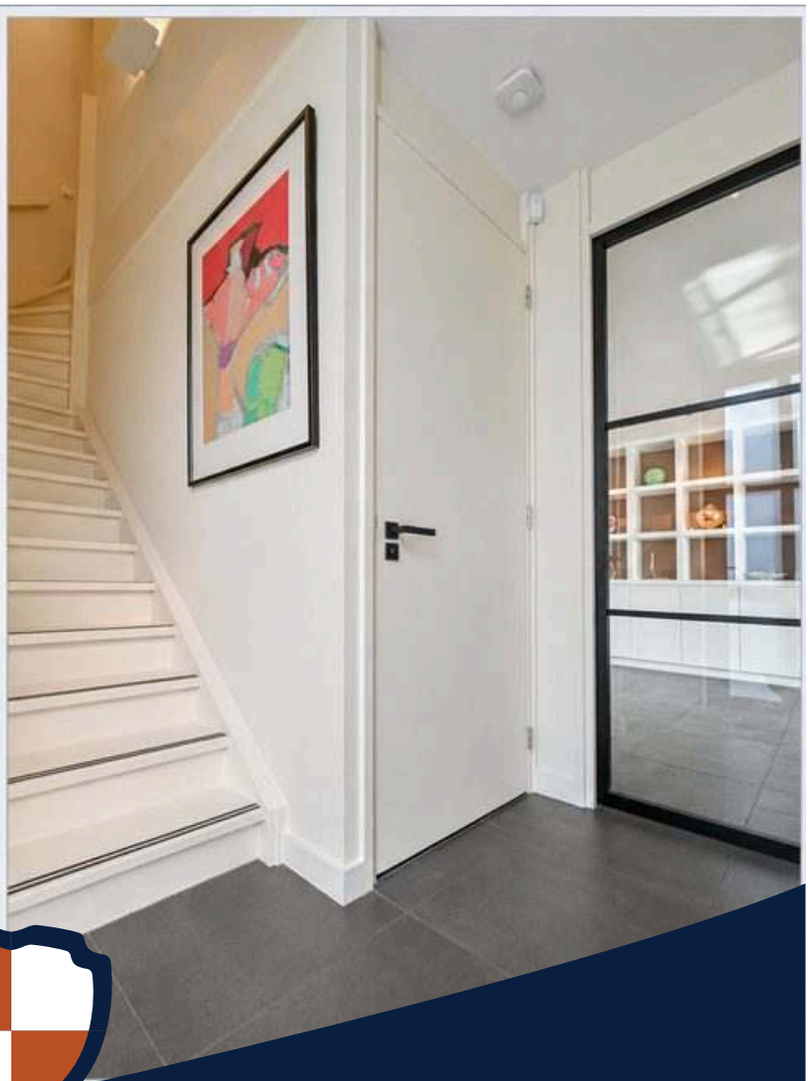










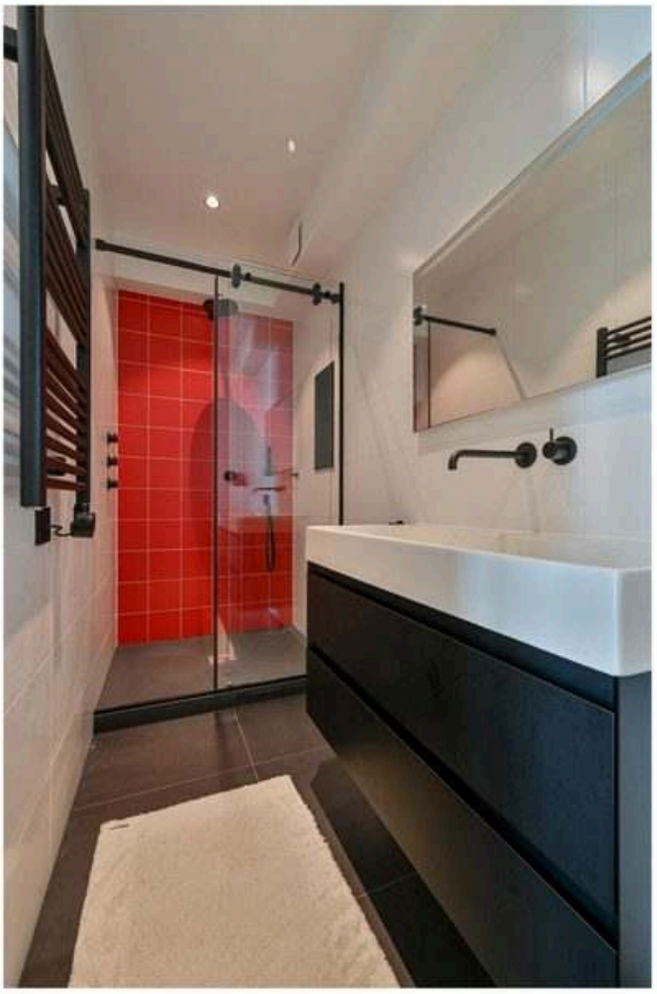


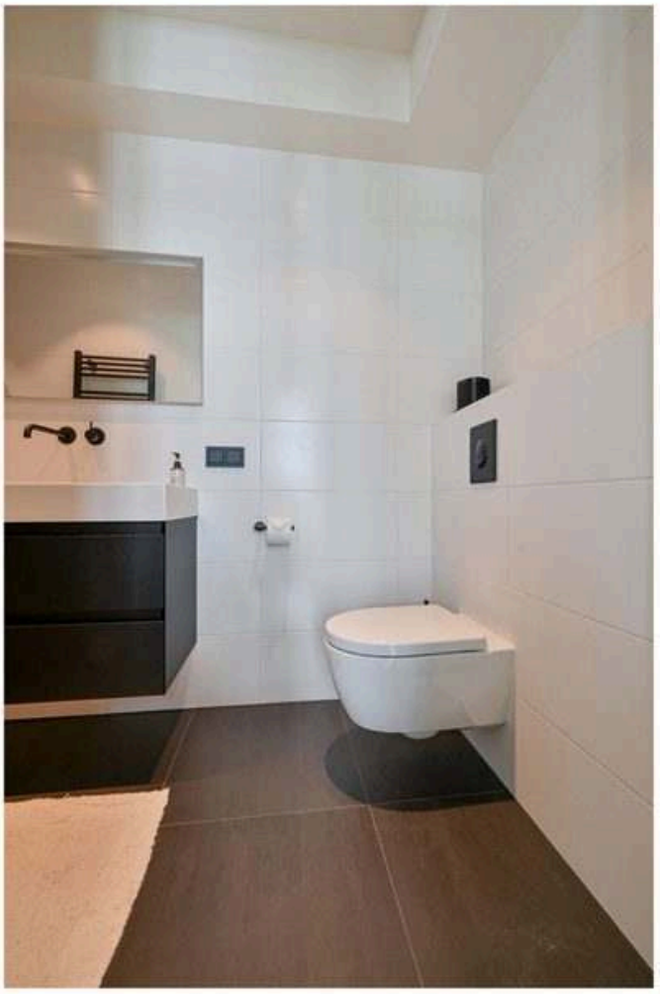










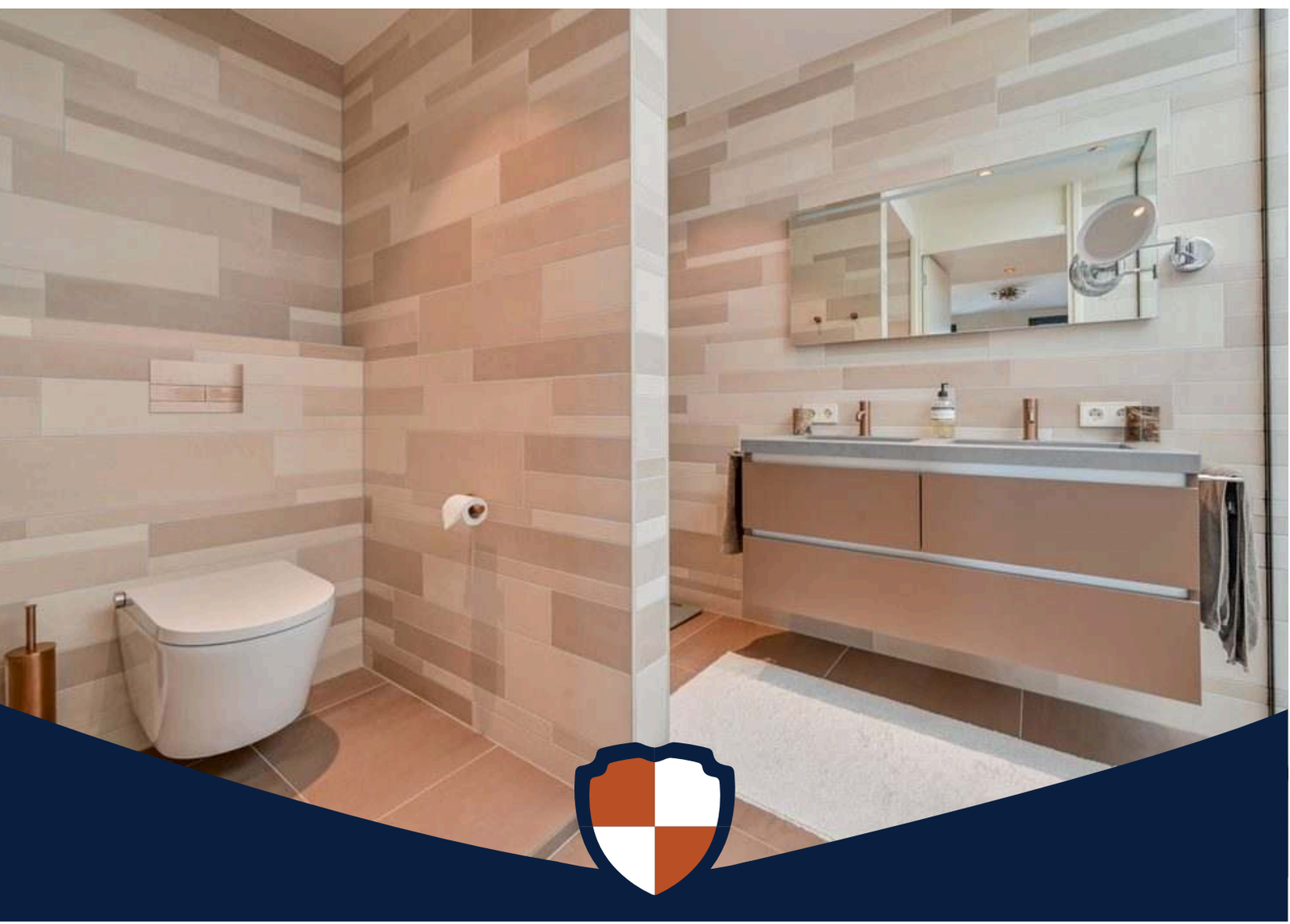


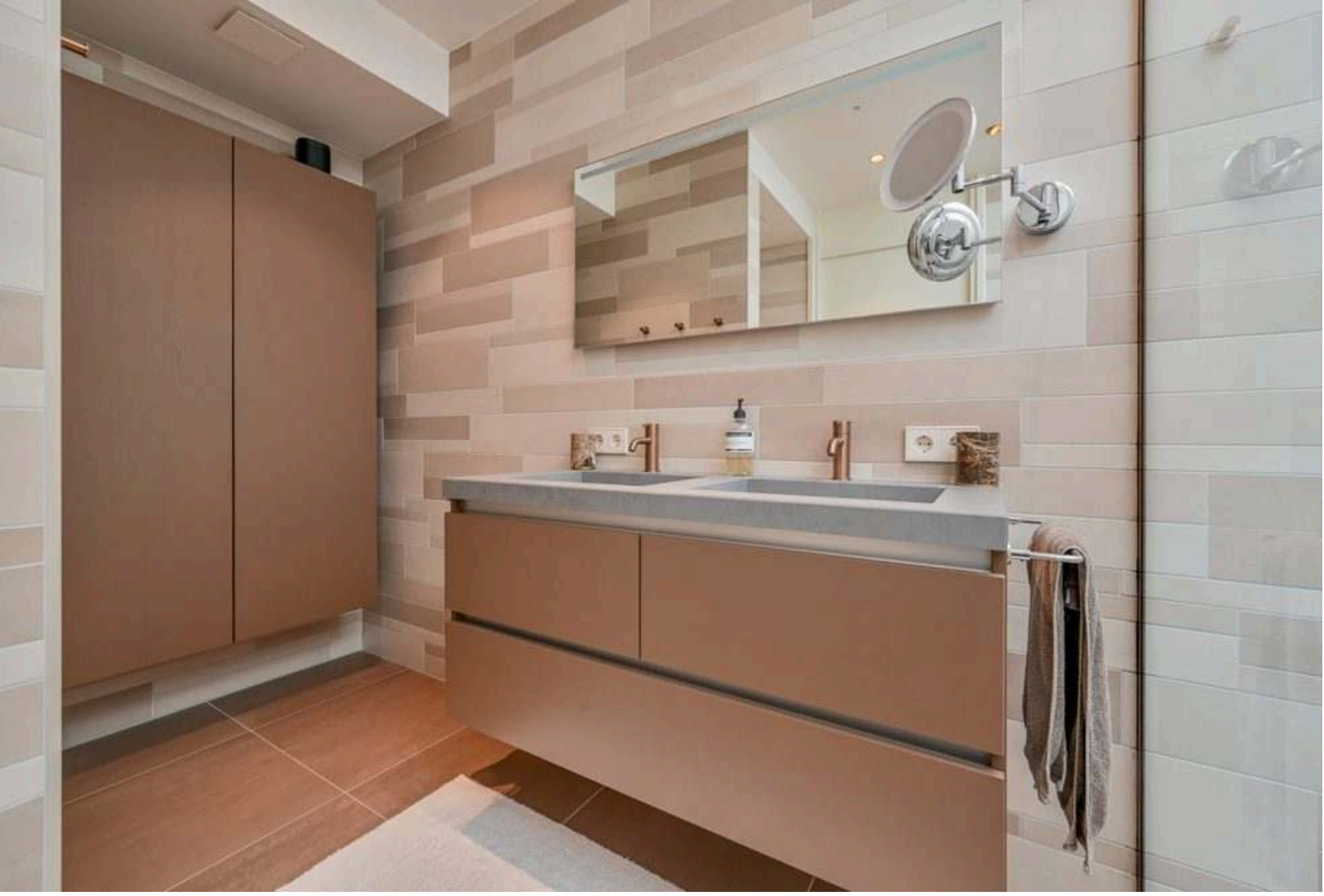






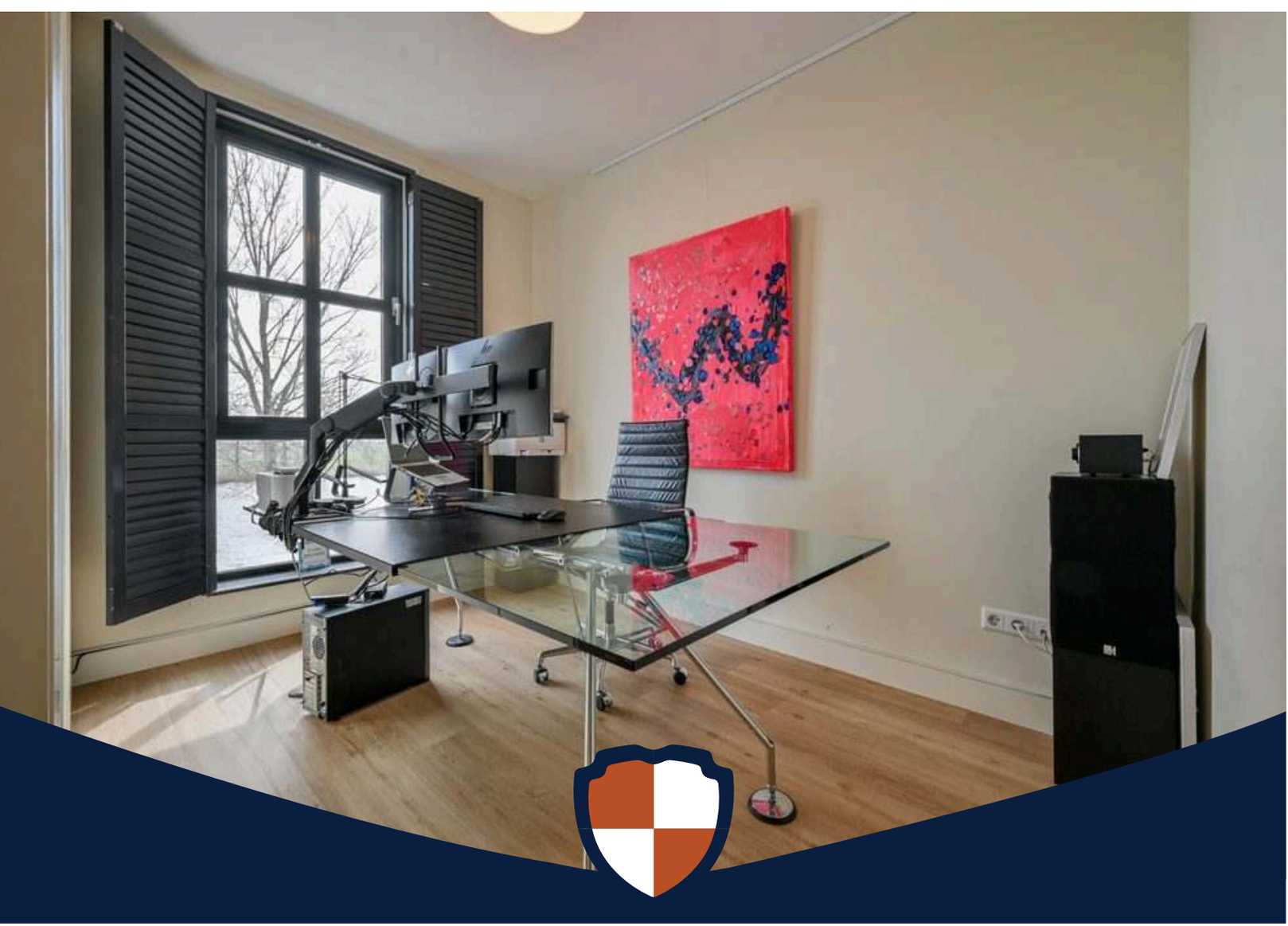






























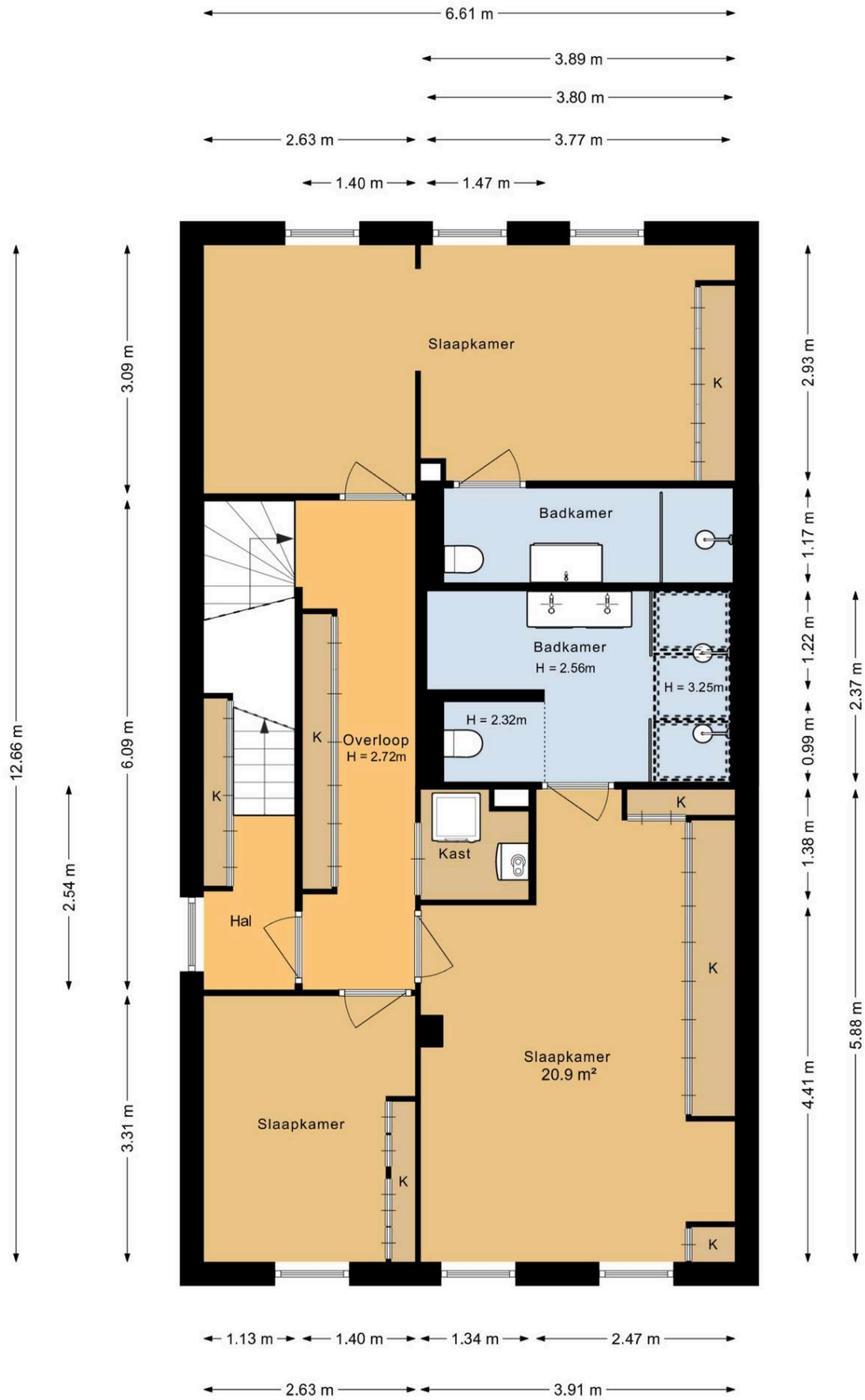

178



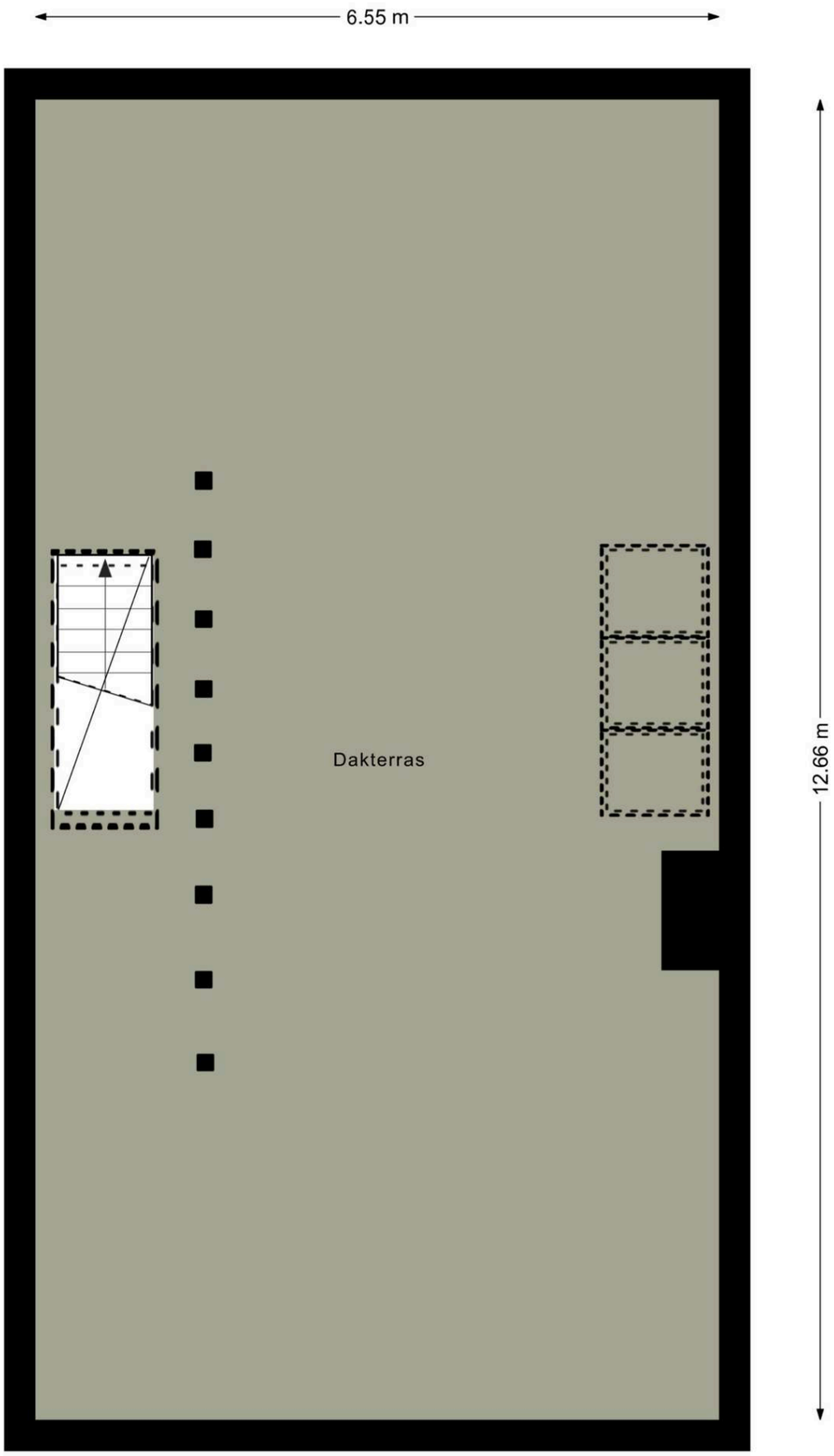
Plattegrond



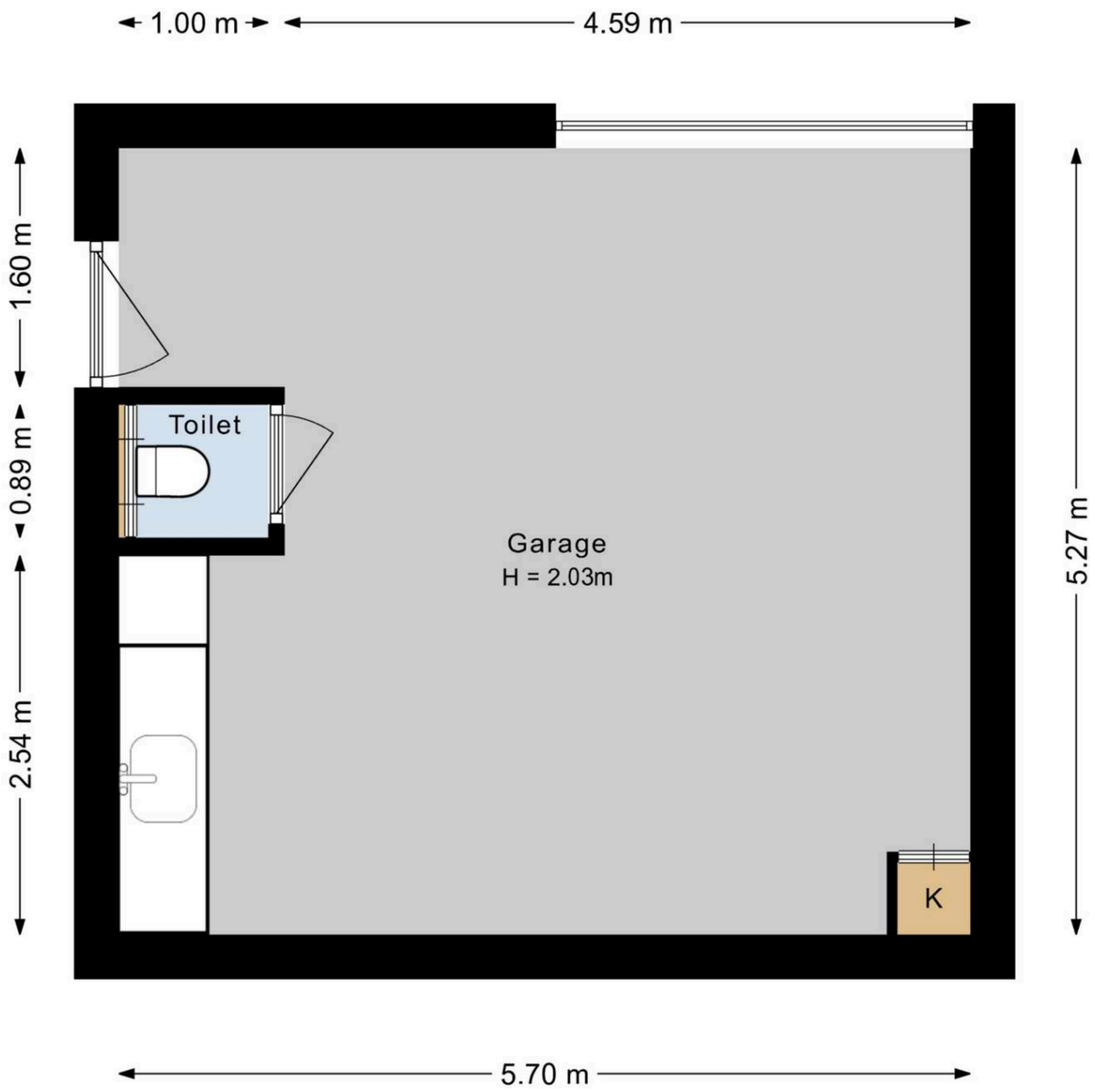
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Korver/NR



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amstelveen
Sectie	K
Perceel	1925

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 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

KORVER
MAKELAARS

Korver Makelaars | Altijd ‘t juiste adres!

0279 250 421 | welkom@korvermakelaars.nl | www.korvermakelaars.nl



Ons team

Verkoop advies

Om u het beste van dienst te zijn bij de verkoop van uw woning maken we graag een afspraak bij u thuis. U krijgt allereerst een vrijblijvende en kosteloze indicatie van de waarde van uw woning waarbij we tevens uiteen zetten wat we voor u kunnen doen bij uw verkoop. Verkopen is namelijk meer dan alleen een bord in de tuin en klanten rondleiden.

Korver Makelaars werkt met een evenwicht tussen een zakelijke benadering van de verkoop en met een persoonlijke instelling. Wij werken met gevoel voor de cliënt en het huis dat wordt verkocht. Waarom koopt iemand een huis of kiest hij voor een bepaalde makelaar? Exact! Om het juiste gevoel!

Aankoop advies

Het aanschaffen van een woning begint met het opstellen van uw woonwensen. Meestal levert dit een flinke lijst op. Mocht u nu een woning vinden die aan al uw wensen voldoet, komt het regelmatig voor dat het niet binnen uw besteedbare budget past. Het is nu eenmaal menselijk om meer te wensen dan te kunnen betalen. Dus moeten er keuzes gemaakt worden. En dan begint het werk voor Korver Makelaars.

Onze dienstverlening houdt niet op bij zoeken en vinden. Natuurlijk regelen we de bezichtiging, maar we geven ook onze mening over zaken als de wijk en de bouwkundige staat van de woning. We helpen u vanaf uw woonwensen tot en met het tekenen van de akte van levering bij de notaris. Maar dat mag u ook verwachten van de Adviseur van ’t huis.

KORVER
MAKELAARS



Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Vraag een GRATIS waardepaling aan!

Wil jij meer inzicht in de actuele marktwaarde van je huis? Onze makelaars komen graag bij je thuis voor een waardebepaling.

De woning waarde hangt af van veel factoren. Denk daarbij aan de locatie, de perceel-grootte, het bouwjaar en de staat van onderhoud. Als lokale makelaar met veel ervaring weten wij goed wat de actuele prijzen zijn in de regio. Door deze grondig te vergelijken met specifieke kenmerken van jouw huis, maken wij een waardebepaling op maat.

Nodig ons vrijblijvend en kosteloos uit. Dan weet je straks precies hoeveel (over)waarde jouw huis heeft. En wat dat betekent voor je bestedingsruimte voor een eventueel ander huis.

Wil jij weten wat je huis waard is? Maak dan nu een afspraak voor een GRATIS waardebepaling.

0297-250421

welkom@korvermakelaars.nl

Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Vraagprijs	De vraagprijs geldt slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod.
Koopakte	Conform standaard NVM-model.
Overeenkomst	Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door ons kantoor opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is (beoordeeld en) ondertekend. Zolang de koopakte niet door beide partijen is ondertekend, is er geen sprake van gebondenheid in welke zin dan ook en hebben partijen het recht zonder kostenvergoeding etc. af te zien van een transactie.
Notaris	Door de koper aan te wijzen, tenzij anders bepaald in de brochure. Is de notaris echter verder dan 15 km van de woning gevestigd, dan worden eventuele extra kosten (reiskosten, reistijd, kosten notariële volmacht e.d.) aan koper doorberekend.
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door de koper binnen drie weken na overeenstemming, een waarborgsom in handen van de notaris gestort; groot 10% van de koopsom.
Baten en lasten	Alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons en dergelijke komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de feitelijke eigendomsoverdracht. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend.
Bedenktijd koper	Een koper heeft drie dagen bedenktijd bij aankoop van “een tot bewoning bestemde onroerende zaak”, waarin hij die overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat een kopie van de door beide partijen getekende koopakte aan koper wordt overhandigd. De bedenktijd eindigt om 23:59 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Zaterdag, zondag en algemeen erkende feestdagen vallen hier buiten.
Kosten koper	Indien u een woning koopt is het gebruikelijk dat de kosten van de eigendomsoverdracht voor rekening van de koper komen. Deze eenmalige kosten (te verrekenen bij de notariële eigendomsoverdracht) bestaan uit 2% overdrachtsbelasting en 1 tot 1,5% notariskosten.
Onderzoeksplicht koper	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Het beste kunt u zich laten bijstaan door uw eigen NVM-makelaar!
Bouwkundige keuring	Indien u dit wenst kunt u de woning zelf bouwkundig laten keuren en eventueel een garantieverzekering afsluiten. Meer informatie hierover kunt u bij ons op kantoor krijgen.

Voorwaarden en Wetenswaardigheden

Financierings-kosten	In de meeste gevallen zal men ook een hypotheek afsluiten. Hiervoor wordt door de geldverstrekker meestal afsluitprovisie over de hypotheeksom in rekening gebracht. De geldverstrekker verlangt tevens dat er voor het aangekochte woonhuis een taxatierapport wordt overlegd. Dit taxatierapport wordt door een onafhankelijke (niet bij de transactie betrokken) makelaar gemaakt en hij/zij zal hiervoor taxatie kosten in rekening brengen. De hypotheek wordt bij de eigendomsoverdracht ingeschreven in de daarvoor bestemde openbare registers van het Kadaster (overigens net zoals de eigendomsakte van de notaris). De notaris brengt hiervoor ongeveer 1% van de hypotheeksom in rekening. De kosten van de financiering zijn fiscaal aftrekbaar. Voor een uitgebreid en vrijblijvend hypotheekadvies op maat maken wij graag een afspraak met u.
Verzekeringen	Vanaf de dag dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (de sleuteloverdracht - dit is meestal de dag van het notariële transport) draagt u ook het risico van de woning. U moet derhalve zelf tijdig voor de verzekering van de woning zorg dragen. Uiteraard bemiddelt onze adviseur ook in (opstal-) verzekeringen.
Asbestclausule	Bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1990, is een ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. In het object kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het object kan voortvloeien.
Toelichting meetclausule NEN2580	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. Uitgangspunt blijft altijd "wat u ziet is wat u koopt" en de objectinformatie is van lagere prioriteit.

Ruimte voor uw aantekeningen:

Wilt u uw woning snel en voor de hoogst haalbare prijs verkopen?
Dan weet u onze adviseurs te vinden. We staan graag voor u klaar.

De deur staat voor u open!

Korver Makelaars O.G. BV
Stationsweg 12, 3641 RG Mijdrecht
T +31 (0)297 250421
E welkom@korvermakelaars.nl
korvermakelaars.nl



Altijd 't juiste adres!



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | TAXATIE

KORVER
MAKELAARS