

VAN DE  
**STEEGE**



TE KOOP  
**€ 650.000,-- K.K.**

**De Wering 2**  
1511 HE OOSTZAAN





Een heerlijke plek om te wonen in de groene rand van Amsterdam! Dit biedt deze geweldige vrijstaande woning met een fantastische ligging aan open vaarwater in Oostzaan. Met eigen oprit, garage en een prachtige ruime tuin op het zuiden. Deze schitterende woning heeft een woonoppervlakte van 132m<sup>2</sup>, ligt op maar liefst 440 m<sup>2</sup> EIGEN GROND en is geheel tot in de puntjes afgewerkt. De riante woning is in de breedte op de kavel gebouwd en beschikt over alle comfort. Een zeer royale woonkamer met uitzicht op de prachtige tuin met steiger gelegen aan open vaarwater en een moderne tuingerichte keuken. Verder een grote slaapkamer met een eigen luxe badkamer op de begane grond. Op de 1e verdieping bevinden zich nog twee zeer ruime slaapkamers en tevens de 2e badkamer! U kunt parkeren op de eigen oprit of u zet uw auto in de aangrenzende garage.

De ligging van deze woning is zeer centraal en combineert het landelijke van het pittoreske Oostzaan met het bruisende Amsterdam letterlijk om de hoek. Vanaf de woonlocatie zijn gezellige horeca gelegenheden en diverse winkels zoals Albert Heijn, Dirk van den Broek en Hema heel dichtbij. Het prachtige recreatiegebied 't Twiske bevindt zich op loopafstand. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de snelweg A10/A8 richting Amsterdam of Purmerend. Tevens zijn er zeer goede busverbindingen met Amsterdam en Zaandam. Met de fiets bent u binnen ca. 15 minuten bij de NDSM pont waarmee u ook zo in hartje Amsterdam bent.

#### Begane grond

Grote lichte en statige entree, die toegang biedt tot verschillende vertrekken, waaronder een





slaapkamer, de woonkamer en het toilet. Ook treft u hier de meterkast (8 groepen) en de hardhouten trap naar de eerste verdieping aan. Het toilet is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje in lichte kleurstelling. Vanuit de hal komt u binnen in de zeer ruime en lichte woonkamer die is voorzien van een luxe tegelvloer. De royale woonkamer heeft een eethoek en een ruime zithoek welke gelegen is aan de voorzijde. Vanuit de woonkamer loopt u via de schuifpui de fraai aangelegde tuin in. De halfopen keuken is in een L-vorm opgesteld en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer, 5-pits gasfornuis, spoelbak en een combi-oven. Tevens bevindt zich hier de bijkeuken die een heerlijke ruimte is voor berg- en wasruimte. Hier treft u de wasmachine- en drogeraansluiting aan. Ook via de bijkeuken kunt u de tuin bereiken. Vanuit de hal is tevens de slaapkamer met aangrenzende badkamer te bereiken op de begane grond. De term "masterbedroom" is zeker van toepassing op deze zeer ruime slaapkamer. Vanuit deze slaapkamer kijkt u uit op de mooie tuin en het water. Aangrenzend aan deze riante slaapkamer treft u





# Algemeen

## Kenmerken



vrijstaande eengezinswoning



4 kamers,  
waarvan 3 slaapkamers



woonoppervlakte ca. 132 m<sup>2</sup>



zeer ruime tuin op het zuiden  
aan open vaarwater



ca. 440 m<sup>2</sup> eigen grond



gelegen in het pittoreske  
Oostzaan nabij Amsterdam



bouwjaar 1985



oplevering in overleg







een royale badkamer. Deze luxe badkamer in neutrale kleurstelling is voorzien van een douchecabine met "rainshower", een extra groot ligbad, een wastafelmeubel en een designradiator. Ook vind u in de badkamer een grote inbouwkast die veel opbergruimte geeft.

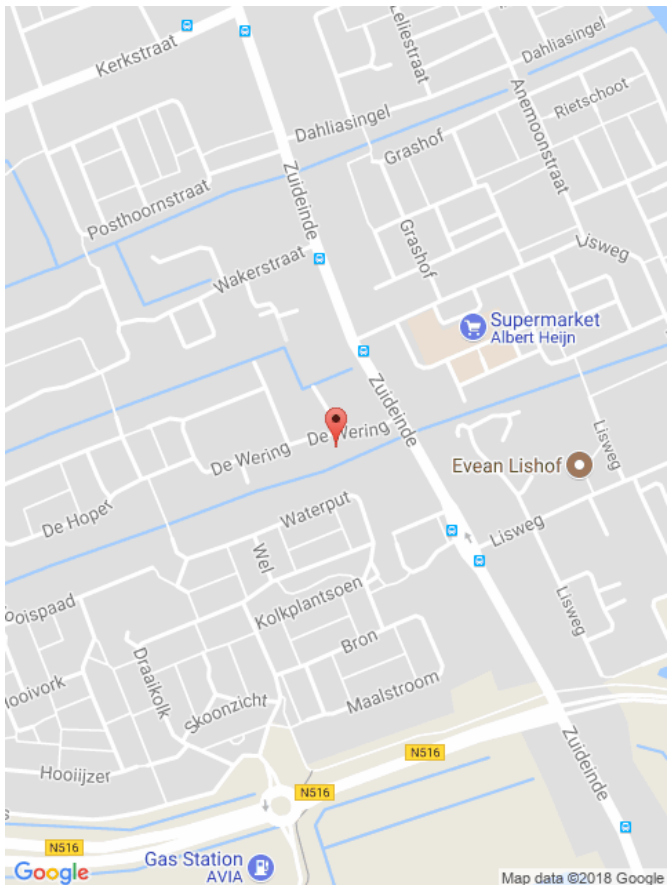
#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping treft u de overloop met toegang tot de tweede badkamer en de tweede en derde slaapkamer. De volwaardige badkamer is in het midden gesitueerd en is voorzien van een douche, een wastafel met meubel, en een zwevend toilet. Aan de linkerzijde van de overloop bevindt zich de ruime tweede slaapkamer. De derde slaapkamer is gelegen aan de rechterzijde van de woning en is ook zeer ruim bemeten. Beide slaapkamers zijn ook nog voorzien van veel opbergruimte door middel van knieschotten. Op de overloop treft u de zuinige, onderhoudsvriendelijke en zeer capabele ATAG HR CV-installatie uit 2015. De ketel is volgens schema onderhouden.

#### Tuin:

Deze is voorzien van een heerlijke zithoek en is gelegen op het zonnige zuiden! De tuin is uniek te noemen door zijn grootte en vrije uitzicht waardoor u op meerdere plekken lekker kunt zitten. Aan de achterzijde bevindt zich een hardhouten steiger waar u uw boot kunt aanmeren. De tuin is gelegen aan open vaarwater waarbij u binnen enkele minuten recreatiegebied 't Twiske invaart en tevens de grachten van Amsterdam kunt bereiken.





**Garage en oprit:**

De garage is voorzien van elektra en verwarming en beschikt over een zolder, die thans in gebruik is als hobbyruimte. Op de eigen riante oprit is ruimschoots plaats voor uw auto.

**Kadastrale gegevens**

Gemeente: Oostzaan, sectie: C  
Perceel: 2574  
Oppervlakte: 440 m<sup>2</sup>  
Eigendomssoort: eigen grond

**Achtertuint op het zuiden**

Diepte: ± 12 m  
Breedte: ± 20 m  
Oppervlakte: ± 240 m<sup>2</sup>

**Isolatie**

Dubbel glas

**Centrale verwarming/Warmwater**

CV ketel, combiketel  
ATAG HR, bouwjaar 2015  
Eigendom

ROERENDE ZAKEN	blijft achter	ter overname	gaat mee	n.v.t.
tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
buitenverlichting	X			
voet droogmolen	X			
(voordeur-)bel	X			
rolluiken/zonwering buiten	X			
vliegenhorren	X			
parketvloer/laminaat	X			
plavuizen	X			
CV met toebehoren	X			
thermostaat	X			
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
keukenblok met bovenkasten	X			
keuken(inbouw-)apparatuur, te weten;				
- magnetron	X			
- 5 pits gasstel	X			
- vaatwasser	X			
- koelkast	X			
- afzuigkap	X			
inbouwspotjes	X			
wastafels met accessoires	X			
bijzondere opmerkingen:				



# ALGEMENE INFORMATIE

## Brochure

Deze brochure is (met de grootste zorg) samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie, aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend. De brochure houdt slechts een uitnodiging in tot het doen van een bod c.q. openen van de onder-handelingen.

## Koopovereenkomst

Er is pas sprake van een bindende overeenkomst na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper. Wij zijn niet gerechtigd tot het sluiten van een koopovereenkomst namens de verkoper. De verkoper beslist zelf of hij met u een schriftelijke koopovereenkomst wenst aan te gaan. Indien u specifieke wensen heeft, adviseren wij u om uw aankopend makelaar hiervan in kennis te stellen, zodat u met uw aankopend makelaar kunt onderzoeken of de woning aan uw wensen voldoet c.q. kan voldoen. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van de verkoopdocumentatie (bijvoorbeeld ten aanzien van uw specifieke woonwensen), dan raden wij u aan die tijdig aan ons te stellen, bij voorkeur via de e-mail.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal ERA Van De Steege een koopakte (laten) opstellen. Daarin wordt zoals te doen gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering, nationale hypotheekgarantie of bouwkundige keuring, kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding is vermeld en over deze ontbindende voorwaarden overeenstemming is bereikt. De wettelijk verplichte 3 dagen bedenktijd voor de koper, wordt in de koopakte opgenomen.

## Energielabel/ EPA Certificaat

Indien vereist en beschikbaar zal deze woning met energielabel en/of EPA Certificaat worden geleverd.

## Notariskeuze

De notariskeuze is aan de koper omdat deze bij verkoop kosten koper betaalt aan de notaris.

## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning, dan kan advies omtrent de waarde van uw huidige woning u helpen bij het nemen van een aankoopbeslissing. Wij informeren u daarom graag vrijblijvend en kosteloos over de waarde en de mogelijke verkoop van uw woning. Dankzij ons lidmaatschap bij de ERA zijn wij altijd en overal in de gelegenheid om u van goed advies te voorzien.

## NEN 2580 oppervlaktemeting

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde

normering. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en ERA Van De Steege aanvaardden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

## Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.



## Erkend hypotheekadviseur, een onmisbare schakel

In deze tijd is het verkrijgen van een hypotheek geen vanzelfsprekendheid meer. Wij zijn, met onze jarenlange ervaring, ingespeeld op de huidige situatie en kunnen u wegwijs maken in het doolhof van mogelijkheden.

Als erkend hypotheekadviseur ben je namelijk op de hoogte van alle wegen om een verantwoorde hypotheek te krijgen. Wij kennen de eisen van de banken en weten waar de kansen liggen. Hoewel onze kantoren in en rondom Amsterdam gevestigd zijn, geven wij advies door het hele land. Mail of bel ons voor het maken van een vrijblijvende afspraak en ontdek wat Rodenhuis Financiële Dienstverlening voor u kan betekenen.

## Waar vindt u ons?

- Hartveldseweg 32, tel: 020-2374951
- Zuideinde 30, tel: 020-4826280
- IJburglaan 1279, tel: 020-4160272
- Frederik Hendrikstraat 84, tel: 020-4160272
- Buikslotermeerplein 406, tel: 020-2299829
- Sarphatipark 140, tel: 020-6721217
- Osdorppelein 405, tel: 020-7630727
- Kolkstraat 16, tel: 06-22996479

Email: [info@rodenhuisfd.nl](mailto:info@rodenhuisfd.nl) | [www.rodenhuisfd.nl](http://www.rodenhuisfd.nl)



ERA-makelaars hebben als missie om de woonwensen van hun opdrachtgevers te vervullen. De manier waarop zij dat doen, moet aan de hoogste kwaliteitseisen voldoen. Om dit te realiseren wordt de klanttevredenheid voortdurend gemeten. De ERA dienstverlening dient door onze opdrachtgevers te worden beloofd met een 9 op een schaal van 1 tot 10.

ERA-makelaars vormen een select netwerk van kwaliteitsmakelaars. Dit netwerk is actief in meer dan 35 landen ter wereld en kent rond de 3.500 aangesloten kantoren.

Hoe verschillend al die 35 landen ook zijn, opvallend is dat vrijwel alle verkopers van huizen in al die landen de volgende behoeften met elkaar delen:

1. snelle verkoop
2. optimale prijs
3. geen zorgen achteraf

ERA-makelaars concentreren zich op deze drie basisbehoeften bij iedere opdrachtgever.

Kijk voor meer informatie in deze brochure of op [www.era.nl](http://www.era.nl).

**ERA. STERK DOOR SERVICE**

## ERA Van De Steege

Wij zijn er voor u!!!

ERA Van De Steege is een makelaarsbedrijf met meerdere specialismen dat ruim 40 jaar actief is. Wij stellen ons ten doel met behulp van optimale inzet, uitgebreide marketing, doortastende trainingen en de juiste aanpak het beste resultaat te verkrijgen voor onze opdrachtgever. Wij stellen onze opdrachtgever en diens belangen voorop. Door de jaren heen is er een schat aan kennis vergaard die wij dagelijks aanwenden en met grote regelmaat vernieuwen. Tevens is in de loop der jaren een enorm referentienetwerk opgebouwd van tevreden opdrachtgevers die bij ons terugkeren of actief familie en kennissen naar ons toesturen. Onze medewerkers zijn nimmer uitgeleerd en zorgen ervoor op de hoogte te zijn van alle nieuwe ontwikkelingen op ons vakgebied. Kwaliteit en service staan bij ons hoog in het vaandel. De kantoren van ERA Van De Steege zijn gevestigd in Amsterdam-Noord, Amsterdam-West, Diemen, Almere en Zaanstad.

Deze brochure is met zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend. De akte van levering dient te worden ondertekend bij een regionale notaris. Indien u vragen heeft over deze woning, andere woningen of onze dienstverlening dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

**ERA Van De Steege Amsterdam-Noord**  
**Buikslotermeerplein 406**  
**1025 WP Amsterdam**  
**Tel: 020-435 70 00**  
**E-mail: [amsterdam-noord@vandesteege.nl](mailto:amsterdam-noord@vandesteege.nl)**  
**Internet: [www.vandesteege.nl](http://www.vandesteege.nl)**

