

VAN DE  
**STEEGE**

powered by  
**ERA**  
REAL ESTATE

TE KOOP  
**€ 425.000,- K.K.**

**Gooise Kant 13**  
1104 MM AMSTERDAM



Altijd al in een nieuwbouwwoning willen wonen, zonder te hoeven wachten gedurende de bouwperiode? Dan is dit een unieke kans!

Deze in 2015 opgeleverde moderne eengezinswoning in de gewilde nieuwbouwwijk Switi is instapklaar en bovendien is de erfpachtcanon tot en met 31 mei 2059 afgekocht.

De wijk Switi is gebouwd in fraaie jaren '30 bouwstijl en ligt direct naast het Nelson Mandelapark en vlakbij het natuurgebied Gaasperplas. Op enkele minuten fietsen is de Amsterdamse Poort, Amsterdam Arena, Ziggo Dome, AFAS Live en winkelcentrum de Kameleon te bereiken. Deze wijk kenmerkt zich door de groene en kindvriendelijke omgeving. De autoluwe straten en de speelzones voor de kinderen dragen bij tot een fijne leefomgeving voor gezinnen. De woning is bijzonder gunstig gelegen t.o.v. het openbaar vervoer. Bushaltes en metrostation Kraaiennest aan de Karspeldreef is binnen 5 minuten te bereiken. Met de auto zit je dicht bij diverse uitvalswegen zoals de Gooiseweg, A1, A9, A2 en A10 en kun je voor de deur gratis parkeren. Daarnaast ben je binnen 15 minuten rijden in het hartje van Amsterdam.

De woning is een tussenwoning maar is een eye catcher in de straat. Deze woning heeft namelijk als enige in de rij een puntige voorgevel.



### **Globale indeling:**

Entree middels de ruime hal met meterkast, toiletruimte met hangend closet en fonteintje, toegang tot de woonkamer en vaste trap naar de eerste verdieping. De woning is op de begane grond uitgebouwd, waardoor deze een extra ruime woonkamer heeft. Ook bevindt zich er in de woonkamer een ruime trappenkast waarin tevens de aansluiting van de vloerwarming is te vinden. De moderne open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een fraaie natuurstenen aanrechtblad en diverse luxe inbouwapparatuur zoals een 4-pits inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, grote vriezer en afzuigkap. De lichte en tuingerichte woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een schitterende 80x80 marmerlook tegelvloer.





Via de robuuste schuifpui is er toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidwesten. De betegelde achtertuin met terrasoverkapping is circa 10 meter diep en voorzien van een houten berging, achterom en tropisch hardhouten schutting. In de tuin is het hier in de middag tot zonsondergang heerlijk genieten van een hapje en drankje in de zon.

Middels de vaste trap in de hal is de ruime overloop op de eerste verdieping te bereiken. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De royale slaapkamer aan de achterzijde loopt over een groot gedeelte van de woning en is op eenvoudige wijze op te delen in twee slaapkamers. Aan de voorzijde van de woning zijn de tweede slaapkamer en de badkamer gelegen. De moderne badkamer is voorzien van een royale inloopdouche met handdouche, tweede hangend closet en een fraai meubel met natuurstenen wastafel.

Via de vaste trap is de grote zolderruimte te betreden, die heden als derde slaapruiimte wordt gebruikt. De brede dakkapel aan de achterzijde zorgt ook hier voor veel lichtinval. Verder is hier een ruime afgesloten ruimte gecreëerd waarin een opbergruimte is gelegen en een wasruimte die is uitgerust met een wasmachine- en drogeraansluiting. Tevens bevindt zich hier de mechanische ventilatiebox.



**Kortom:** Een royale moderne eengezinswoning met een heerlijke zonnige achtertuin voorzien van alle voordelen van nieuwbouw en hedendaagse gemakken. Dit is een woning van het kaliber, dozen uitpakken en wonen maar!

**Bijzonderheden:**

- Perceeloppervlakte circa 126 m<sup>2</sup>
- Luxe Bruynzeel keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Vloerverwarming op de begane grond
- De woning is voorzien van een uitbouw en een dakkapel
- Volledig geïsoleerd (energielabel A)
- Gratis parkeren voor de deur
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming
- De koopakte wordt bij een notaris getekend volgens Amsterdams model



### **NEN-2580 clause**

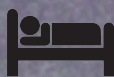
De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in deze brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart (aspirant) koper 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. (Aspirant) koper is/wordt uiteraard voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een (aspirant-)koper van evident belang zijn, dan hebben zij dat geuit en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit eigenhandig nog eens na te (laten) meten.

# Algemeen

## Kenmerken



Eengezinswoning



4 kamers, waarvan 3 slaapkamer



Woonoppervlakte ca. 124 m<sup>2</sup>



Achtertuin op het zuidwesten



Vrijstaande houten berging



Amsterdam



Bouwjaar 2015



Oplevering in overleg  
(mogelijk op korte termijn)





### Kadastrale gegevens

Gemeente: Weesperkarspel  
 Sectie: L  
 Perceelnummer: 11494  
 Erfpachtcanon is afgekocht t/m  
 31-05-2059

### Achtertuin

Positie: Zuid, West  
 Lengte/diepte: 978 cm  
 Breedte: 482 cm  
 Oppervlakte: 47 m<sup>2</sup>

### Isolatie

Volledig geïsoleerd

### Centrale verwarming/Warmwater

Warmwater: Centrale voorziening  
 Verwarming: Stadsverwarming

ROERENDE ZAKEN	blijft achter	ter overname gaat mee	n.v.t.
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Woning			
(Voordeur)bel	x		
Veiligheidsslots/inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
Raamdecoratie, te weten:			
Gordijnrails	x		
Gordijnen/vitrages		x	
Rolgordijnen	x		
Vloerdecoratie, te weten:			
Vloerbedekking	x		
Parketvloer/laminaat	x		
Plavuizen	x		
- Plinten	x		
Warmwatervoorziening, te weten:			
CV met toebehoren	x		
Thermostaat	x		
Mechanische ventilatie	x		
Open haard met toebehoren			x
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Vriezer	x		
- Vaatwasser	x		
- Combi oven	x		
- Inductieplaat	x		
- Koelkast	x		
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Verlichting, te weten:			
Verlichting in gehele woning			x
(Losse) kasten, legplanken, te weten:			
Losse kasten in gehele woning			x
Spiegelwanden			x







# 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. Voor-behouden, 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. Tegenwoordig worden veel aktes opgesteld en gepasseerd door Stichting Akte Portaal (STAP). Hierbij komt de notaris op locatie bij het te verkopen object tezamen met verkoper, koper en makelaar.

## 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 aankoop-beslissing. 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.

De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda 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. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart (aspirant) koper 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. (Aspirant) koper is/wordt uiteraard voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een (aspirant-)koper van evident belang zijn, dan hebben zij dat geuit en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit eigenhandig nog eens na te (laten) meten.



## 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
- Osdorpplein 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 beloond 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 Diemen**  
**Hartveldseweg 32**  
**1111 BG Diemen**  
**Tel: 020-690 37 17**  
**E-mail: [diemen@vandestegee.nl](mailto:diemen@vandestegee.nl)**  
**Internet: [www.vandestegee.nl](http://www.vandestegee.nl)**

