

VAN DE  
**STEEGE**

powered by  
**ERA**  
REAL ESTATE

TE KOOP  
**€ 395.000,- K.K.**



**Knoopkruid 25**  
1112 PR DIEMEN



**In een ruim opgezette en groene woonwijk in Diemen gelegen, verbouwde en ruime 5-kamer eengezinswoning met tuin en eigen parkeerplaats voor de deur!**

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk welke zich bevindt in Diemen- Zuid. De wijk is bij uitstek geschikt voor jonge gezinnen: de kinderen kunnen naar hartenlust spelen in de wijk, er is veel groen, diverse speeltuintjes en de straat is autoluw. Op loopafstand bevindt zich het winkelcentrum Kruidenhof voor de dagelijkse boodschappen, en de aansluiting op de uitvalswegen A1, A2 en A10 is perfect. Voor het openbaar vervoer bevindt zich aan het begin van de woonwijk trein- en metrostation Diemen- Zuid. Ook diverse busverbindingen (o.a. bus 44, 287 en 757) zult u hier aantreffen. Ten slotte, zijn er diverse basisscholen aanwezig in de directe omgeving.

De woning is door de jaren heen flink verbouwd. Dit jaar zijn nog de kozijnen op de eerste etage geschilderd en in 2016 de kozijnen op de begane grond. In 2015 heeft de grote verbouwing plaatsgevonden. Zo zijn o.a. de binnendeuren met beslag vervangen, nieuwe vloeren gelegd, wanden gestuukt en gesausd, nieuwe radiatoren en schutting in de achtertuin geplaatst. Verder is de badkamer en het toilet gerenoveerd en is een nieuwe keuken geïnstalleerd. Ten slotte is de meterkast vernieuwd.



### **Globale indeling:**

Op de begane grond bevindt zich de entree/hal met meterkast, garderobekast en een separaat hangtoilet met fontein. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een combi-oven. De royale, lichte woonkamer is gelegen aan de tuinzijde en voorzien van een trapkast. Middels de tuindeur is er toegang tot de tuin, die is gelegen op het noordwesten, waardoor je heerlijk in de avonduren in de zon kunt genieten. Verder beschikt de tuin over een waterkraan en een achterom. Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken.





Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. In 2015 is de badkamer vernieuwd, volledig betegeld en voorzien van een bad, ruime inloopdouche met regendouche, hangcloset, designradiator en een modern wastafelmeubel. De trapopgang naar de tweede verdieping brengt je naar de voorzolder. Achtereenvolgens bevinden zich hier de CV-ketel, mechanische ventilatie box, wasmachine- en droger aansluiting. De droger en wasmachine zijn op een aparte groep aangesloten. Verder is er voldoende bergruimte en middels de voorzolder is de vierde royale slaapkamer te bereiken.

**Samenvattend, is dit een eengezinswoning onder de rook van Amsterdam van het kaliber: "dozen uitpakken en wonen maar"!**



# Algemeen

## Kenmerken



Eengezinswoning,  
tussenwoning



5 kamers,  
waarvan 4 slaapkamers



Woonoppervlak circa 108 m<sup>2</sup>



Tuin gelegen op het  
noordwesten



**EIGEN GROND**



Diemen



Bouwjaar 1982



Oplevering in overleg







### **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. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik. Koper aanvaardt alle in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het verkochte, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van het verkochte kunnen zijn.

### **Asbest clausule**

In de woning kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.



### **Bijzonderheden:**

- Bouwjaar ca. 1982
- Woonoppervlakte ca. 108m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 129m<sup>2</sup>
- EIGEN GROND
- In 2018 zijn de kozijnen op de eerste etage geschilderd
- In 2016 zijn de kozijnen op de begane grond geschilderd
- In 2015 zijn o.a. de keuken, badkamer, toilet en meterkast vernieuwd
- Stenen berging met elektra
- Royale achtertuin
- Parkeren is mogelijk op eigen terrein aan de voorzijde van de woning
- Groene, rustige en kindvriendelijke woonomgeving, nabij diverse voorzieningen
- De koopakte wordt bij een notaris getekend volgens Amsterdams model
- Oplevering in overleg





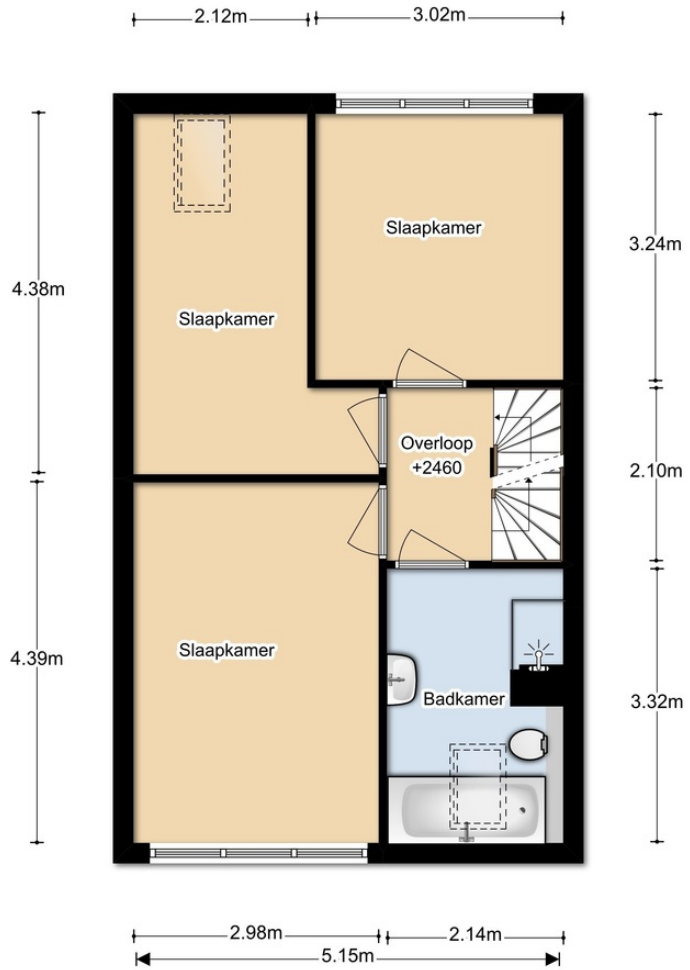


KNOOPKRUID 25  
BEGANE GROND



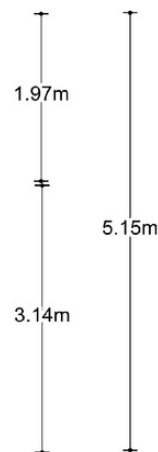
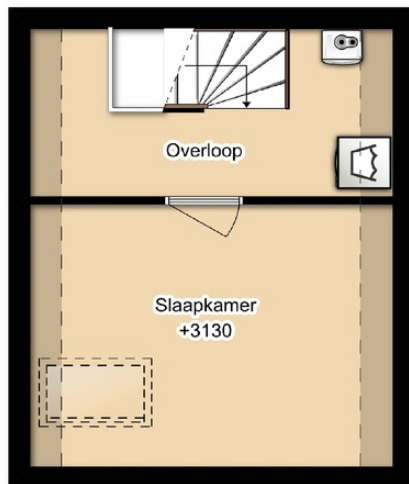
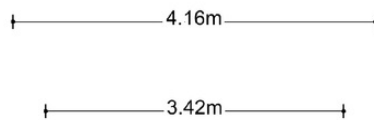
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

KNOOPKRUID 25  
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

KNOOPKRUID 25  
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# 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 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.



## 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 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 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)**

