

VAN DE  
**STEEGE**



TE KOOP  
**€ 425.000,- K.K.**



**Kruidenommegang 59**  
1115 ER DUIVENDRECHT





Fantastische benedenwoning met twee slaapkamers, parkeerplaats, berging en terras met uitzicht op de fraai onderhouden gemeenschappelijke tuin!

In een heerlijk rustige, kindvriendelijke woonwijk in Duivendrecht bevindt zich dit kleinschalige appartementencomplex met 13 appartementen. Het complex beschikt over een klein aantal benedenwoningen die ideaal zijn voor mensen op leeftijd en gehandicapten. De woonoppervlakte van circa 114 m<sup>2</sup>, de eigen parkeerplaats voor de deur en berging maken het wooncomfort compleet. Via zowel de woonkamer als de slaapkamer is het zonnige terras te betreden. De woonkamer met open keuken is ruim 57 m<sup>2</sup> groot. Ideaal om familie en/of vrienden in te kunnen ontvangen. De plafondhoge glazenpui aan de achterzijde zorgt voor veel extra lichtinval en zorgt voor een subliem uitzicht over de gemeenschappelijke binnentuin op het zonnige zuiden. De eikenhouten lamelparketvloer maakt de woonkamer af. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelvries-combinatie, 4-pits keramische kookplaat, oven, vaatwasser en afzuigkap. Tevens is er een provisiekast en een barretje die de keuken met de woonkamer verbindt. Vanuit de woonkamer is er een kleine (studie-)kamer te bereiken. Verder bevindt zich op de begane grond nog een ruime hal met meterkast, toiletruimte met fontein, was- en stookruimte, twee slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde rechtstreeks toegang heeft tot de ruime badkamer met bad, dubbele wastafel met meubel en douchecabine. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een eigen inbouwkast.





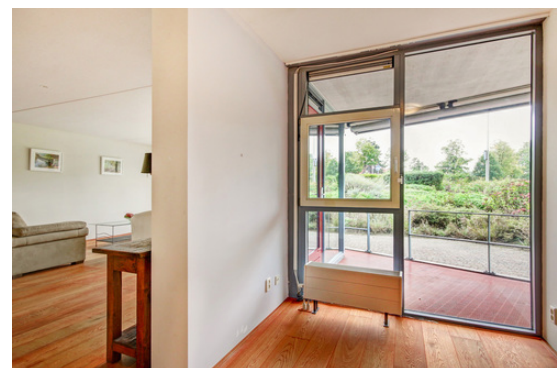
### **Omgeving:**

De Kruidenommegang is gelegen in een heerlijk rustige woonwijk in Duivendrecht met op loopafstand allerlei voorzieningen. Zo is er het dorpsplein met een grote Plus supermarkt en diverse winkels, zijn er meerdere (basis)scholen en een sportpark (met voetbalvereniging CTO '70). De uitvalswegen met o.a. De Gooiseweg en de Ring A-10 worden binnen mum van tijd bereikt en de openbaar vervoer voorzieningen zijn uitstekend te noemen middels bus, trein en metro. Vanaf station Duivendrecht is het 12 minuten reizen naar luchthaven Schiphol. Metrohalte Van der Madeweg is om de hoek en vanuit daar is men binnen 15 minuten in het centrum van Amsterdam.

### **Indeling:**

Begane grond:

Entree; hal; meterkast; toiletruimte; slaapkamer voorzijde, was- en stookruimte, badkamer, slaapkamer achterzijde, (studie-)kamer, open keuken, provisiekast, tuingerichte woonkamer met terras gelegen op het zuiden.





# Algemeen

## Kenmerken



Appartement,  
benedenwoning



4 kamers, waarvan 2  
slaapkamers



Woonoppervlakte ca. 114 m<sup>2</sup>



Terras



Eigen grond



Duivendrecht



Bouwjaar 1997



Aanvaarding in overleg







### **Clausule erfkwestie**

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat het verkochte een erfkwestie betreft en dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt zodat hij derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als verkoper het verkochte zelf feitelijk wel had gebruikt. In dit kader zullen partijen uitdrukkelijk overeenkomen dat deze voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee uitdrukkelijk rekening is gehouden.











### **NEN-2580 clausule**

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.





### **Bijzonderheden:**

- Fraai aangelegde gemeenschappelijke tuin
- Royale tuingerichte woonkamer met open keuken van circa 57m<sup>2</sup>
- Woonkamer en slaapkamers voorzien van fraaie eikenhouten lamelparketvloer
- Servicekosten € 187,91 per maand
- Eigen parkeerplaats
- Eigen externe bergruimte van circa 6m<sup>2</sup>
- Gelijkvloers en dus toegankelijk voor gehandicapten en ouderen
- Kleine en actieve VvE
- Vanaf station Duivendrecht is het 12 minuten reizen naar Schiphol











# 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 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)**

