

VAN DE
STEEGE

powered by
ERA
RECHTSPREKER

TE KOOP
€ 410.000,- K.K.



Rietgors 25
1111 VP DIEMEN



In Diemen-Noord gelegen, riante hoekwoning met royale voor- en achtertuin en stenen berging!

Onder de rook van Amsterdam ligt de gemeente Diemen. Diemen kenmerkt zich door het dorpse karakter en de kindvriendelijke en groene woonomgeving. Een plek waar met name starters en jonge gezinnen zich snel thuis zullen voelen. Dit wordt versterkt met het gegeven dat u op de fiets binnen 10 minuten in Amsterdam bent en toch betaalbaar een eengezinswoning met garage en een riante tuin kunt betrekken. Op steenworp afstand bevinden zich het kleinschalige winkelcentrum "Diemen-Noord", het wandel/recreatiegebied Overdiemen en diverse basisscholen. Ten slotte is de ligging ten opzichte van de uitvalswegen A1, A2 en A10 uitstekend.

Deze woning heeft een woonoppervlak van circa 111 m², is goed geïsoleerd en beschikt achtereenvolgens over een royale woonkamer, een drietal slaapkamers op de eerste verdieping en een (nog in te delen) zolderverdieping. De lichte woonkamer geeft toegang tot de riante achtertuin met stenen berging en achterom. De tuin is bijna 12 meter diep en gelegen op het noorden. In de keuken is het keukenblok verwijderd, zodat op eenvoudige wijze een nieuw keukenblok kan worden geplaatst. In 2018 een nieuwe badkamer geplaatst, voorzien van inloopdouche, 2e toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator. Eveneens is dit jaar de gehele begane grond voorzien van een nieuwe en tijdloze laminaatvloer. De woning wordt verder leeg en ontruimd opgeleverd, zodat deze naar eigen inspiratie en ideeën kan worden verbouwd om de ideale droomwoning te creëren!

**Indeling:**

Entree, meterkast, trapopgang en toilet met fontein. Tuingerichte woonkamer met trapkast en toegang tot de open keuken aan de straatzijde (leidingwerk is afgedopt). De tuin is voorzien van een stenen berging en achterom. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 grote slaapkamers en de badkamer. De badkamer is recent vernieuwd en voorzien van fraai tegelwerk, modern wastafelmeubel, inloopdouche en een 2e toilet.

Op de tweede verdieping bevindt zich de cv-ketel opstelling, mechanische ventilatiebox, wasmachineaansluiting en voldoende bergruimte. Daarnaast kun je op deze verdieping gemakkelijk twee extra slaapkamers creëren.

Kortom; een royale hoekwoning op een toplocatie, die naar eigen hartenlust kan worden afgewerkt!

**Bijzonderheden:**

- EIGEN GROND
- Woonoppervlakte circa 111 m², plattegronden en NEN-2580 meetrapport aanwezig
- Perceeloppervlakte INDICATIEF circa 126 m² (dient nog kadastraal te worden uitgemeten)
- Kosten kadastrale uitmeting voor rekening koper
- Royale achtertuin van circa 12 meter diep
- Verwarming en warm water middels Agpo CV-combiketel
- Nieuwe badkamer geplaatst in 2018
- Nieuwe laminaatvloer begane grond gelegd in 2018
- Wanden deels gestuukt en gesausd
- Gratis parkeren voor de deur
- Winkelcentrum Diemen-Noord op loopafstand
- Voormalige huurwoning
- Vaste projectnotaris Van Agt & Dussel te Rotterdam

Projectkoopakte met aanvullende artikelen en verkoopvoorwaarden van toepassing (onder andere ouderdoms-, asbest- en niet- zelfbewoningsclausule)

Algemeen

Kenmerken



Eengezinswoning



4 kamers, waarvan 3 slaapkamer



Woonoppervlakte ca. 111 m²



Achtertuint van circa 12 meter diep



Eigen grond



Diemen-Noord



Bouwjaar 1990



Oplevering in overleg, kan desgewenst snel





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.

Niet-zelfbewoningsclausule

In de niet-zelfbewoningsclausule is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen en/of gebreken komen voor risico van koper.





Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 25 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.





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.

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 | 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.

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
Internet: www.vandestegee.nl

