

# Groenling 33

te

## Ouderkerk aan de Amstel

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



## Vraagprijs € 1.165.000,00 k.k.

▶ Linnaeuskade 6  
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-46 30 100  
Fax : 020-46 51 550

▶ E-mail : [info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)  
Website: [www.deherenvansnoek.nl](http://www.deherenvansnoek.nl)

▶ Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45  
KvK nr. 6489.8407

**VBO**  **MAKELAAR**

Op een prachtige locatie, aan de buitenrand van de wijk Benning gelegen royale vrijstaande villa. Een perfecte combinatie van uitzicht, ruimte en comfort.

Welkom in deze fijne, goed onderhouden en centraal gelegen woning met een woonoppervlakte van maar liefst 186 m<sup>2</sup>. Het is hier bijzonder prettig wonen, heerlijk rustig, maar voor wie dat wil zijn alle gemakken van Amstelveen en Amsterdam snel bereikbaar. Natuurlijk is de oude dorpskern ook vlakbij. Wat meteen opvalt is het vrije uitzicht en het licht. Vrij uitzicht over het aangrenzende weiland met, hoe bijzonder, paarden en alpaca's. Licht vanwege de grote ramen aan drie zijden van de woonkamer.

### **Indeling**

Entrée van de woning aan de voorzijde, via de voortuin en oprit. Ruime hal met garderobe, toilet, toegang naar de royale woonkamer met gezellige gashaard en aangrenzend de keuken. De ruim 16 meter brede achtertuin is bereikbaar via openslaande deuren vanuit de woonkamer en vanuit de keuken.

Op de 1e verdieping bevinden zich nu twee (van origine drie) slaapkamers en de badkamer. Er zijn twee slaapkamers samengevoegd tot een zeer royale slaapkamer. Een derde slaapkamer is op deze verdieping eenvoudig weer te realiseren. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel en 2<sup>e</sup> toilet.

Op de zolderverdieping is een voorzolder met veel bergruimte, een aansluiting voor de wasmachine/droger en twee slaapkamers.

Tot slot is er nog de naastgelegen garage en het in de zijtuin gelegen houten tuinhuisje. Handig voor het tuingereedschap. De garage is tevens vanuit de woning bereikbaar en de garagedeur heeft aan de straatzijde ook nog een loopdeur.

### **Omgeving**

Ouderkerk aan de Amstel is een gezellig dorp, een landelijke ligging maar tegelijk vlakbij Amstelveen en Amsterdam. "een dorpsse parel in een boerenlandschap". De woning ligt in een kindvriendelijke wijk met volop voorzieningen in de directe nabijheid. Op korte afstand gelegen van onder meer winkelcentrum Sluisplein, de oude dorpskern, basisscholen en bibliotheek. Er is een breed scala aan horeca, er zijn diverse sportverenigingen, een zwembad, manege en volop recreatiemogelijkheden zoals de Ouderkerkerplas, rivier de Amstel en de Ronde-hoep. De bereikbaarheid met zowel eigen- als openbaar vervoer is uitstekend. Er zijn diverse busverbindingen waarmee onder meer Amsterdam, Amstelveen en Schiphol makkelijk te bereiken zijn. Ook met goede aansluitingen op de metro en het NS station Amsterdam Bijlmer Arena. Met eigen vervoer zijn de uitvalswegen A-9, A-10 en A2 snel en eenvoudig te bereiken.

## Kenmerken

- Adres:** Groenling 33  
1191 VR Ouderkerk aan de Amstel
- Kadastraal:** Gemeente Ouder-Amstel  
Sectie: E  
Nummer: 1359
- Bouwjaar:** Circa 1999
- Ondergrond:** De woning is gelegen op eigen grond.
- Perceel:** Een oppervlakte van 486 m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte:** Circa 186 m<sup>2</sup>
- Inhoud:** Circa 673 m<sup>3</sup>
- Garage:** Circa 15 m<sup>2</sup>
- Buitenruimte:** Buiten een eigen oprit voor meerdere auto's en een voortuin is er een heerlijke en royale zij- en achtertuin. De achtertuin is op het zuid-westen gelegen.
- Verwarming/  
Warmwater:** Verwarming en warmwater door middel van een cv combi ketel uit 2021.
- Energielabel:** Er is een energielabel met de classificatie B afgegeven, geldig tot 10-11-2030.
- Aanschrijvingen:** Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
- Roerende zaken:** Er is een lijst roerende zaken beschikbaar.
- Oplevering:** In overleg, voorkeur verkopers is een wat langere oplevering.



- Levering:** De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.
- Overig:** Het bewijs van eigendom, kadastrale kaart, vragenlijst, lijst roerende zaken en energielabel zijn op verzoek beschikbaar.
- Bijlage:** Foto's & plattegrond
- Contact:** De Heren van Snoek makelaardij  
[www.deherenvansnoek.nl](http://www.deherenvansnoek.nl)  
[info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)  
020-46 30 100

De foto's geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning te krijgen zijn wij van mening dat u het beste zelf kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.

























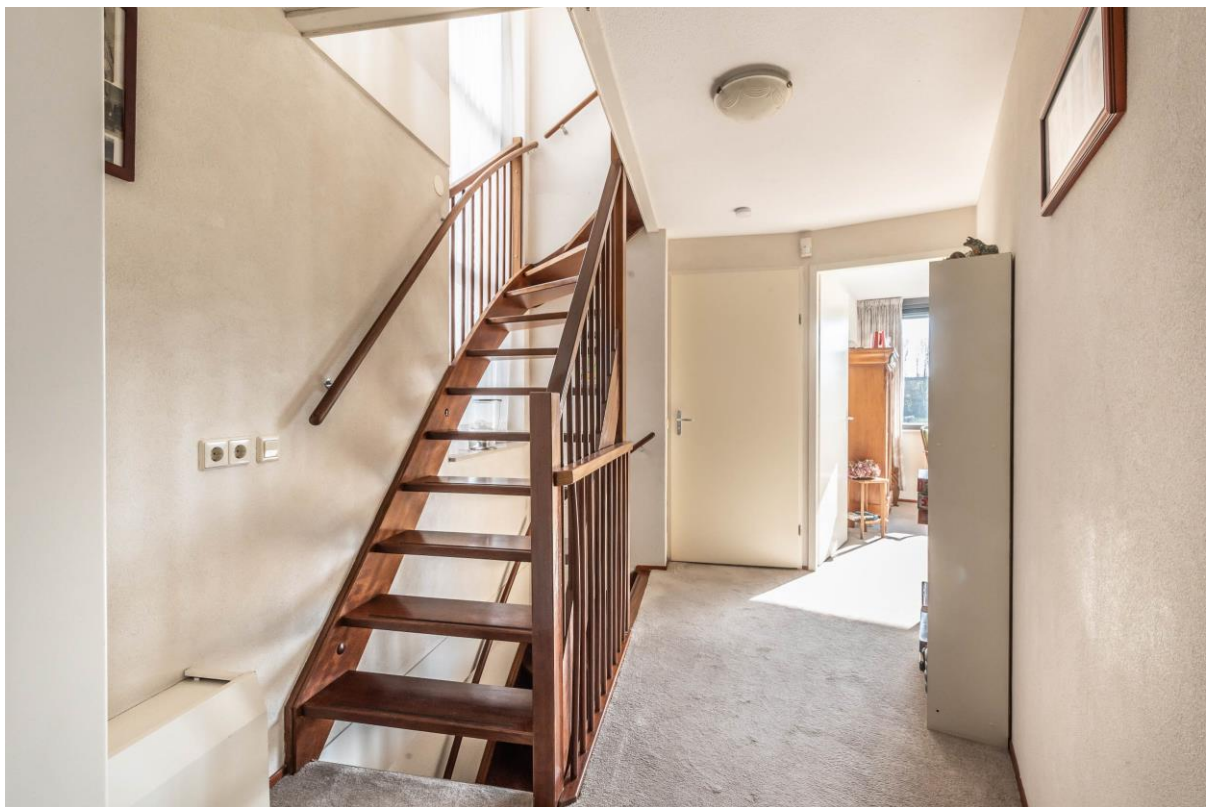
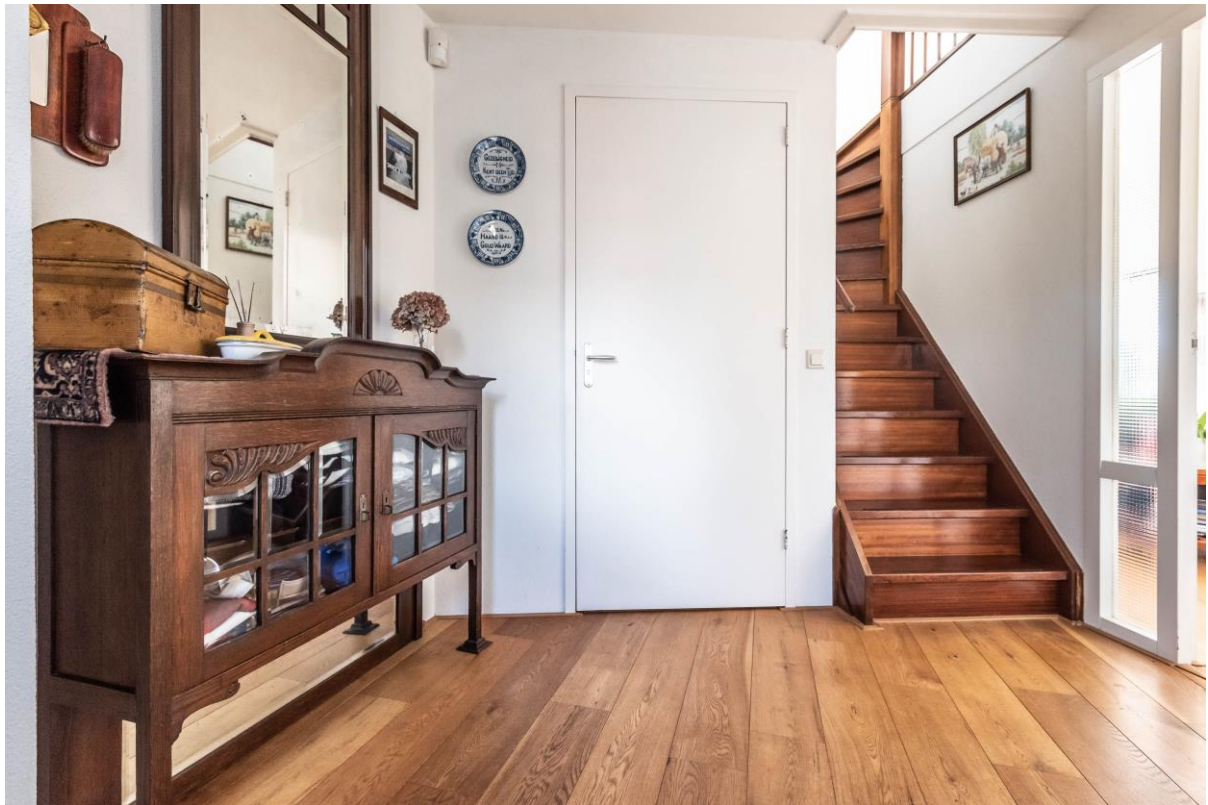








































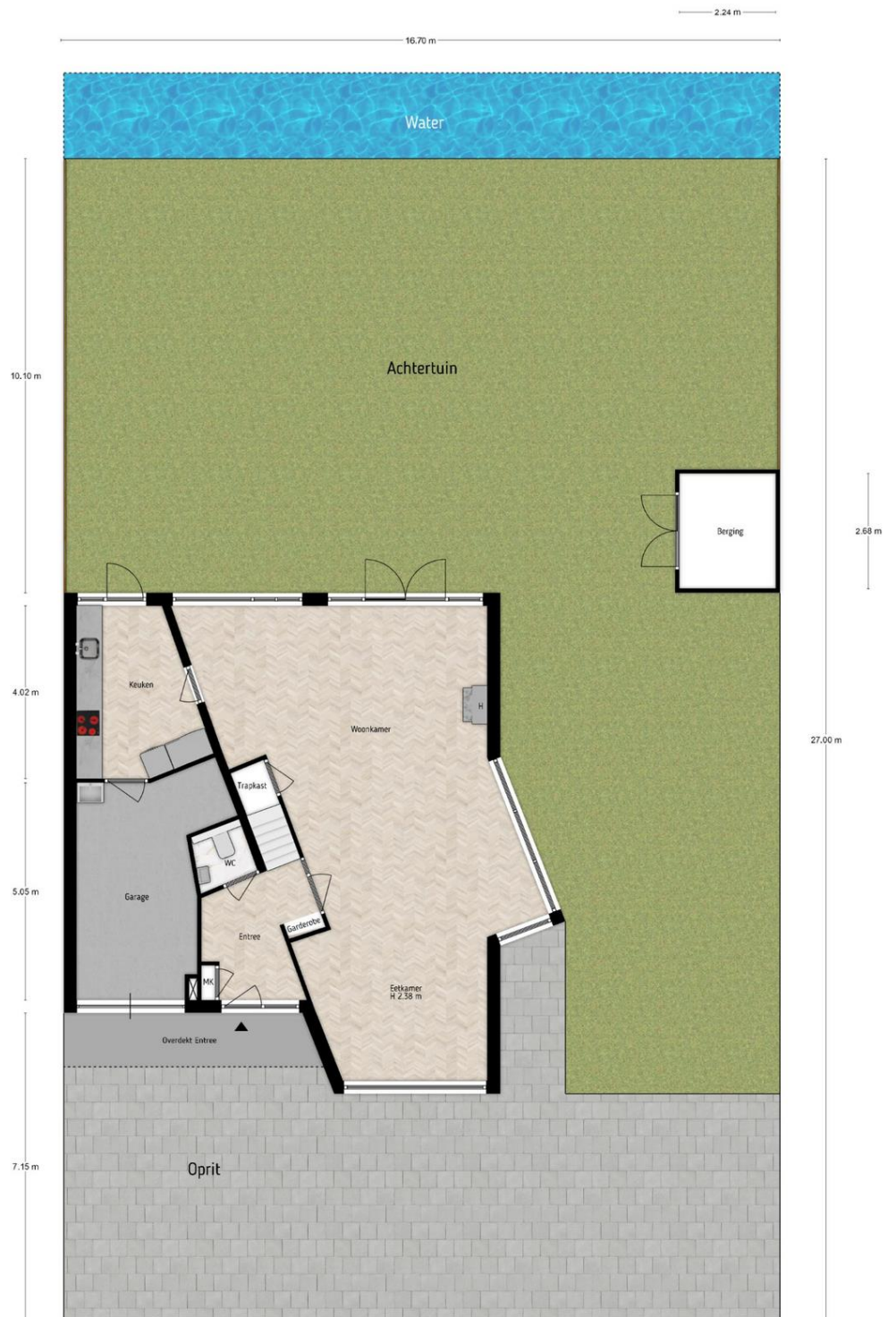






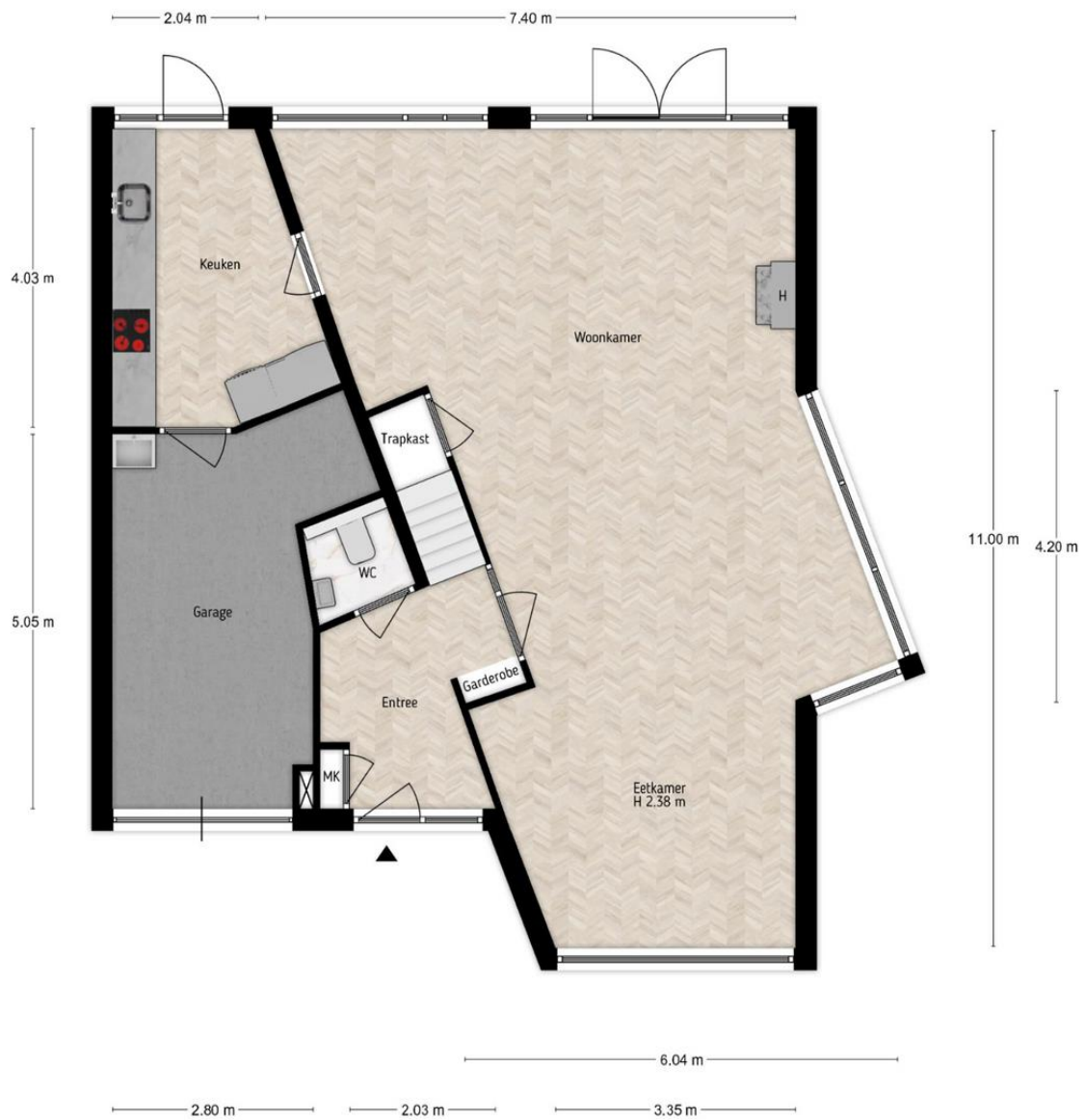






Groening 33, Ouderkerk aan de Amstel  
 Situatie  
 Measure  
 Measure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.o.v. promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright: Measure





Groenling 33, Ouderkerk aan de Amstel  
 Begane-grond  
 iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright: iMeasure

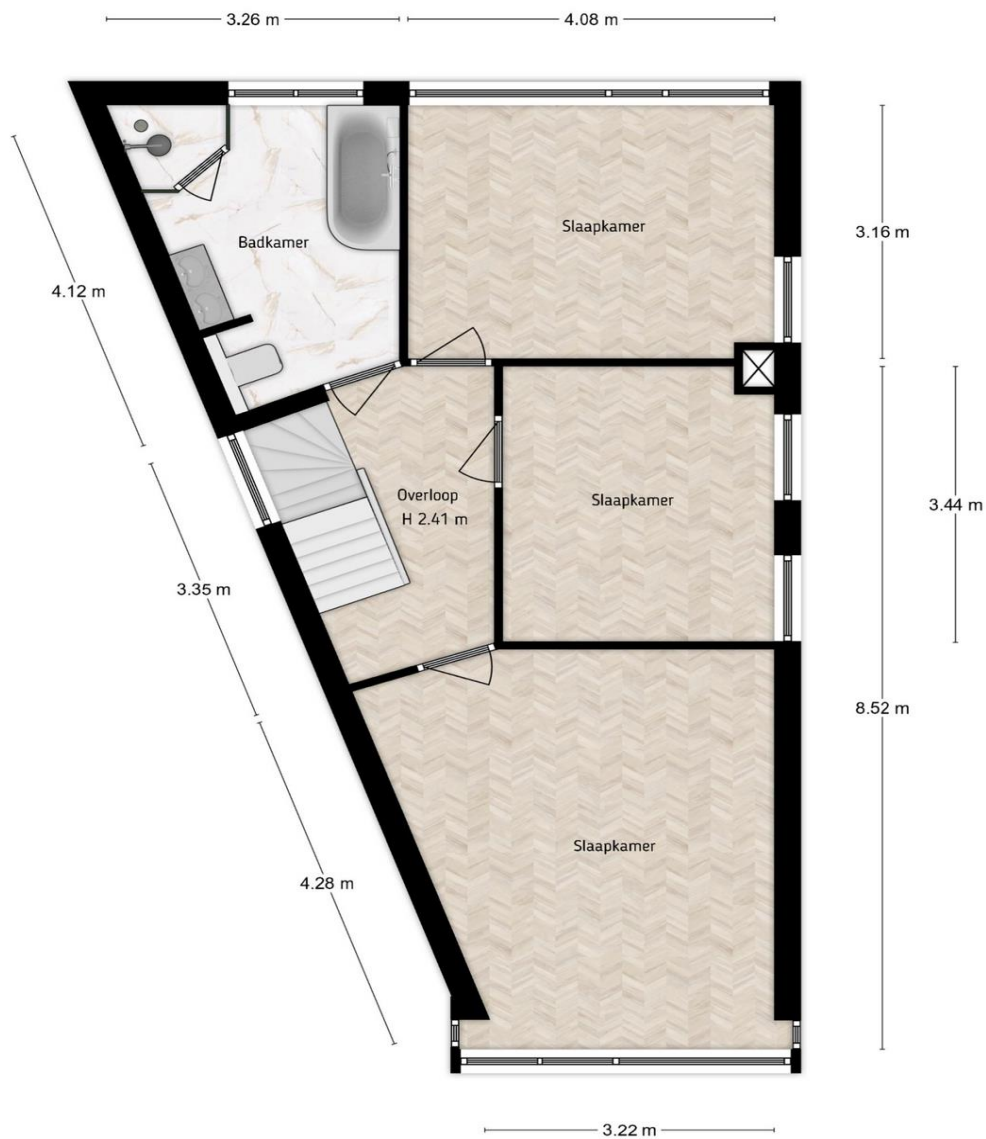




Groenling 33, Ouderkerk aan de Amstel  
Eerste verdieping  
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright: iMeasure





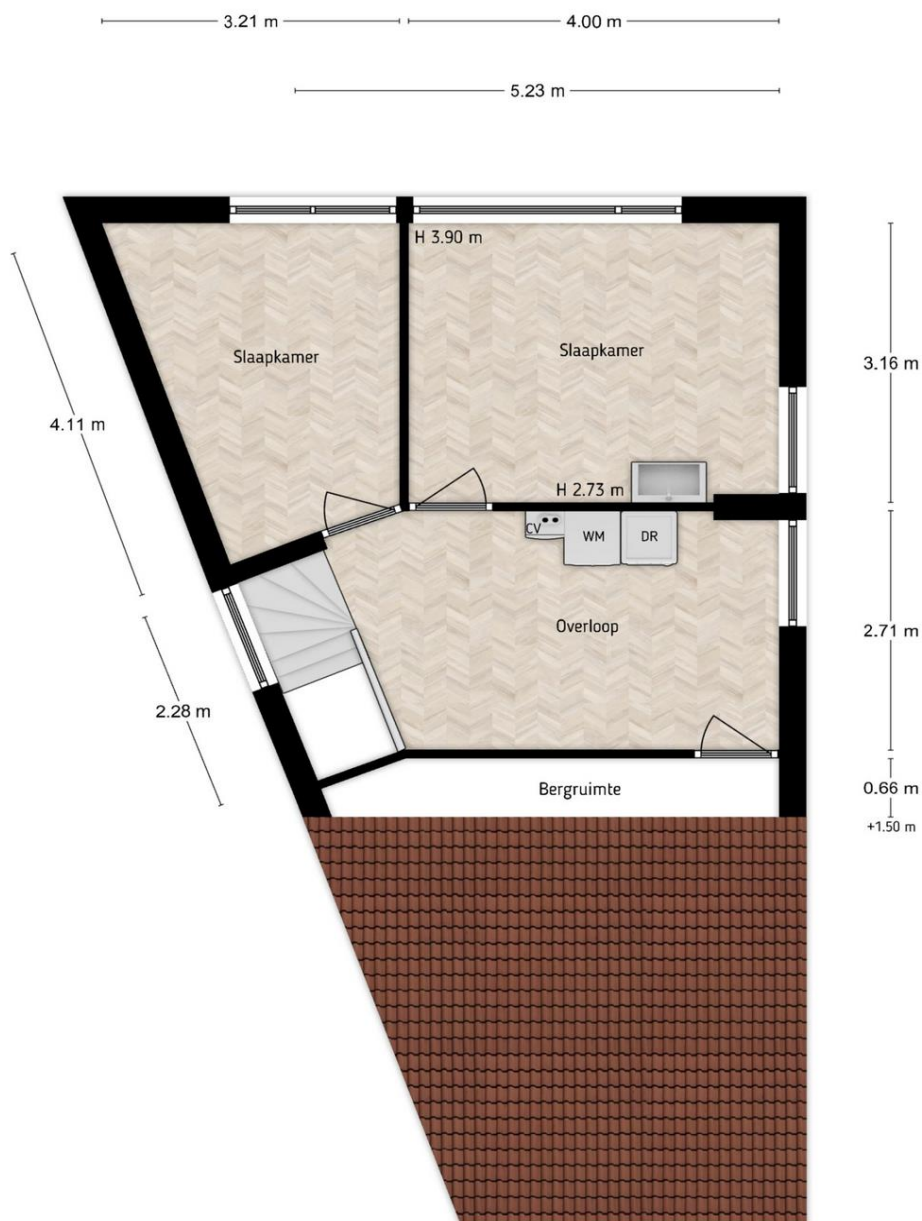
Groening 33, Ouderkerk aan de Amstel  
 Eerste verdieping - optie  
 iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright: iMeasure

### ORIGINELE INDELING MET 3<sup>e</sup> SLAAPKAMER







Groenling 33, Ouderkerk aan de Amstel  
Tweede verdieping  
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright: iMeasure



## **ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER**

### **Biedingen**

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

### **Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper**

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

### **Onderhandelingsprocedure**

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie of het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

### **Ontbindende Voorwaarden**

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

### **Notariskeuze**

- De koopakte zal bij voorkeur worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de Regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 190,00 per akte van doorhaling (\*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.



- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

### **Bedenktijd**

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 400,- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

### **Ontbindende voorwaarden financiering**

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 3 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het inroepen van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

### **Waarborgsom / Bankgarantie**

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

### **Kosten koper**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

#### Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 0 tot 10,4%, afhankelijk van de koopsom en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

#### Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

### **TENSLOTTE**

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.