

**TE KOOP**  
**€ 625.000 K.K.**

**De Vastgoed Experts B.V.**

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
kantoor@devastgoedexperts.nl



**Graaf Janlaan 3**

1181 EC Amstelveen



# Graaf Janlaan 3 1181 EC Amstelveen

## Inleiding

---

GRAAF JANSTRAAT 3: DÉ VERRASSEND RUIME EENGEZINSWONING VOOR EEN BREDE DOELGROEP!

| ruime woning | drie slaapkamers | achtertuin met berging | kindvriendelijke buurt |

### DE WONING

Ontdek deze charmante 4-kamer tussenwoning gelegen in de geliefde wijk Randwijck te Amstelveen. Met een aantrekkelijke prijs van € 625.000 k.k., biedt deze woning een geweldige kans voor wie op zoek is naar een woning met potentieel.

### DE BUURT

De ligging van de woning in een populaire wijk maakt het tot een aantrekkelijke keuze. De woning is snel te betrekken, maar biedt tevens de mogelijkheid tot modernisering naar eigen smaak en stijl.



# Ligging en indeling

---

## BEGANE GROND

Entree met meterkast overlopend in de hal met toegang tot de woonkamer, de trapkast, het toilet en de keuken.

## Woonkamer

Ruime doorzon woonkamer met een prettige lichtinval door een hoge schuifpui aan de achterzijde. De woonkamer strekt over de hele diepte van de woning en laat zich logisch indelen. Vanuit de woonkamer kan de keuken worden bereikt.

## Keuken

Aan de achterzijde gelegen, eenvoudig uitgevoerd en afgesloten. De keuken is rechthoekig van vorm en van alle gemakken voorzien zoals een elektrische kookplaat, een vaatwasser, een combi-oven en een koel-/vriescombinatie. De keuken is gelegen aan de achterzijde en biedt toegang tot de tuin.

## Toilet

Eenvoudige toiletruimte voorzien van een staande toiletpot en fonteintje.



# Ligging en indeling

---

## EERSTE VERDIEPING

Ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en ruime interne berging met opstelplaats voor de cv-ketel.

### Slaapkamer 1

Aan de achterzijde van de woning gelegen, prima bemeten ouderslaapkamer welke is voorzien van een flinke dosis daglicht.

### Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer kent tevens prima proporties en bevindt zich aan de voorzijde van de woning.

### Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is de kleinste van de 3 en ligt aan de voorzijde van het huis. Deze kamer leent zich prima als kinderkamer of werkplek!



## Ligging en indeling

---

### Overloop/potentiële vierde kamer

De interne berging kent dermate goede proporties en lichtinval dat deze met gemak dienst zou kunnen doen als extra slaapkamer! Om dit te realiseren hoeft er enkel een andere opstelplaats voor cv en wasmachine te worden gerealiseerd. Een simpele verbouwing zorgt hier voor maximaal resultaat!

### Badkamer

De badkamer is eenvoudig en slechts voorzien van een douche, een toilet en een wastafel met spiegel.

### Tuin

Er is een diepe achtertuin aanwezig (circa 85 m<sup>2</sup>) welke bereikbaar is vanuit de keuken en voorzien is van een stenen berging. Tevens is er een riante voortuin aanwezig (circa 27 m<sup>2</sup>).



# Ligging en indeling

---

## OMGEVING

De woning ligt op de grens met Amsterdam waardoor de locatie uitstekend is, en u alles in de buurt heeft. Is goed bereikbaar met diverse openbaar vervoer (sneltram 51, tram 5 richting Amsterdam, bus) voorzieningen en de snelwegen A-9 en A-10. Ook is het luxe overdekte winkelcentrum Het Stadshart op loopafstand, diverse hockey-voetbal en tennisclubs, het Amsterdamse bos en goede (basis)scholen.

## BEZICHTIGEN

Ben je op zoek naar een woning waar je jouw eigen stempel op kunt drukken? Dan is Graaf Janstraat 3 de perfecte keuze. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de potentie van deze woning!

# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1959
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	99,2 m <sup>2</sup>
Inhoud	351 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe berguimte	6,4 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

# Kenmerken

---

## CV ketel

CV ketel	VR Ketel
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

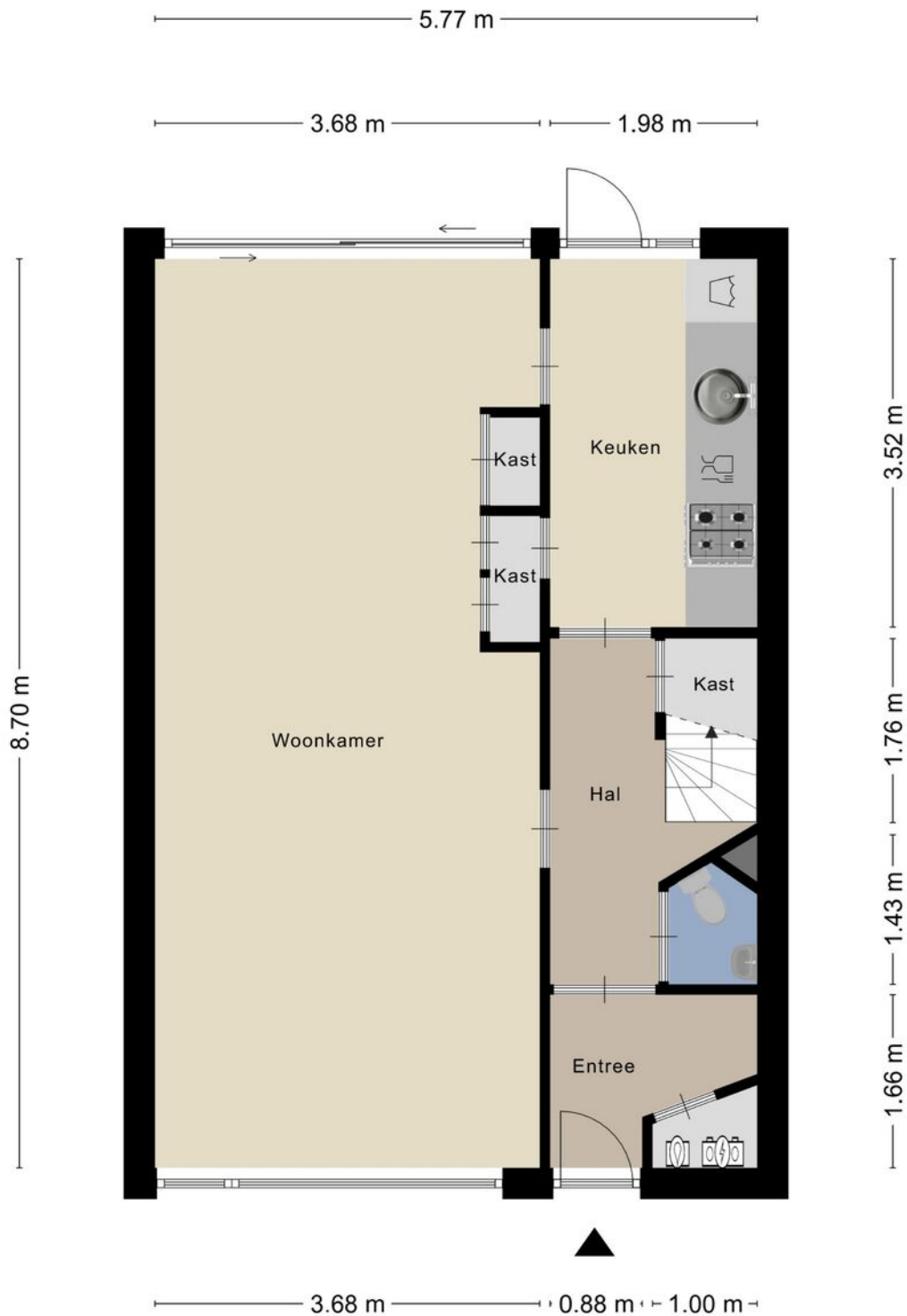
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

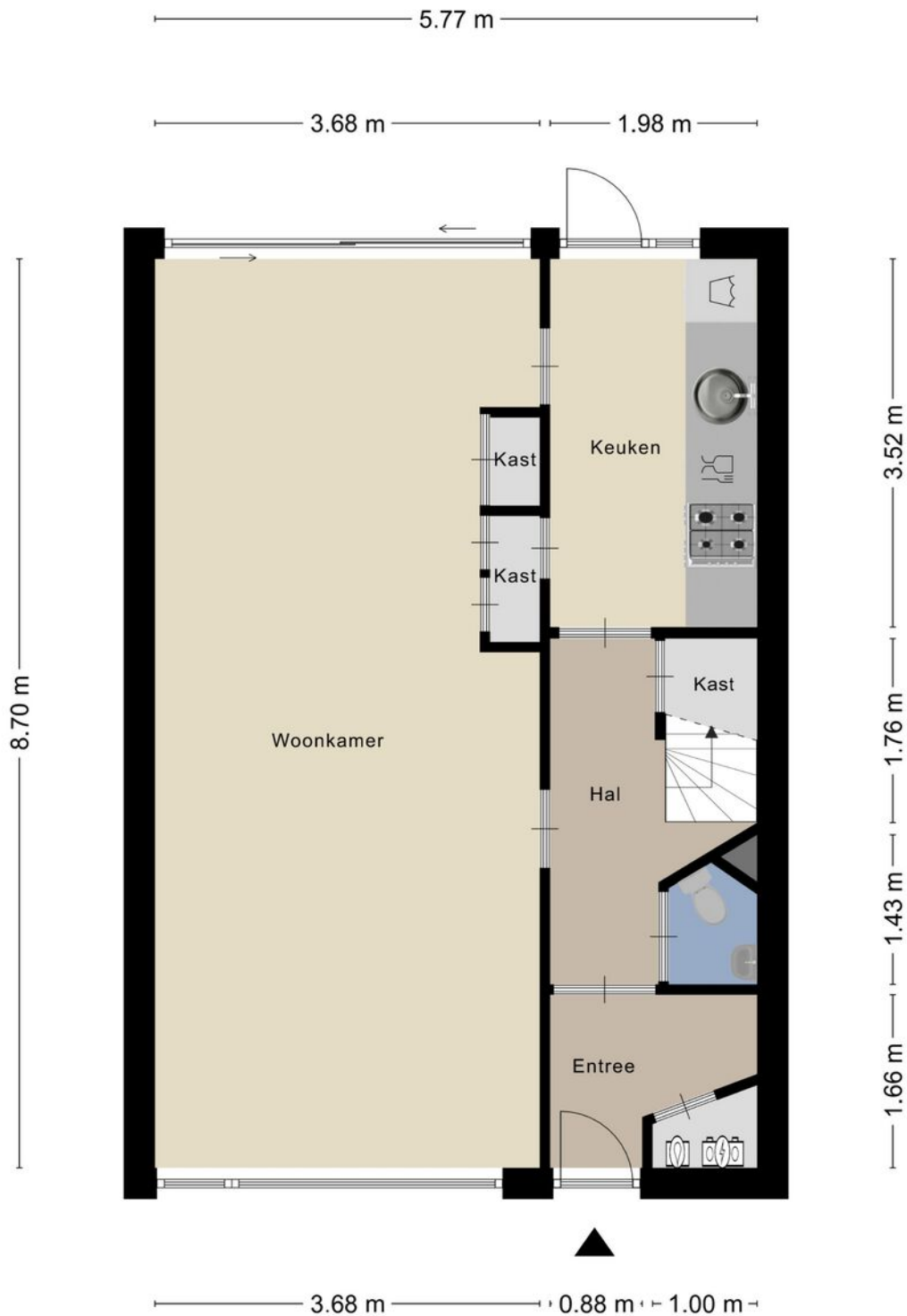


# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

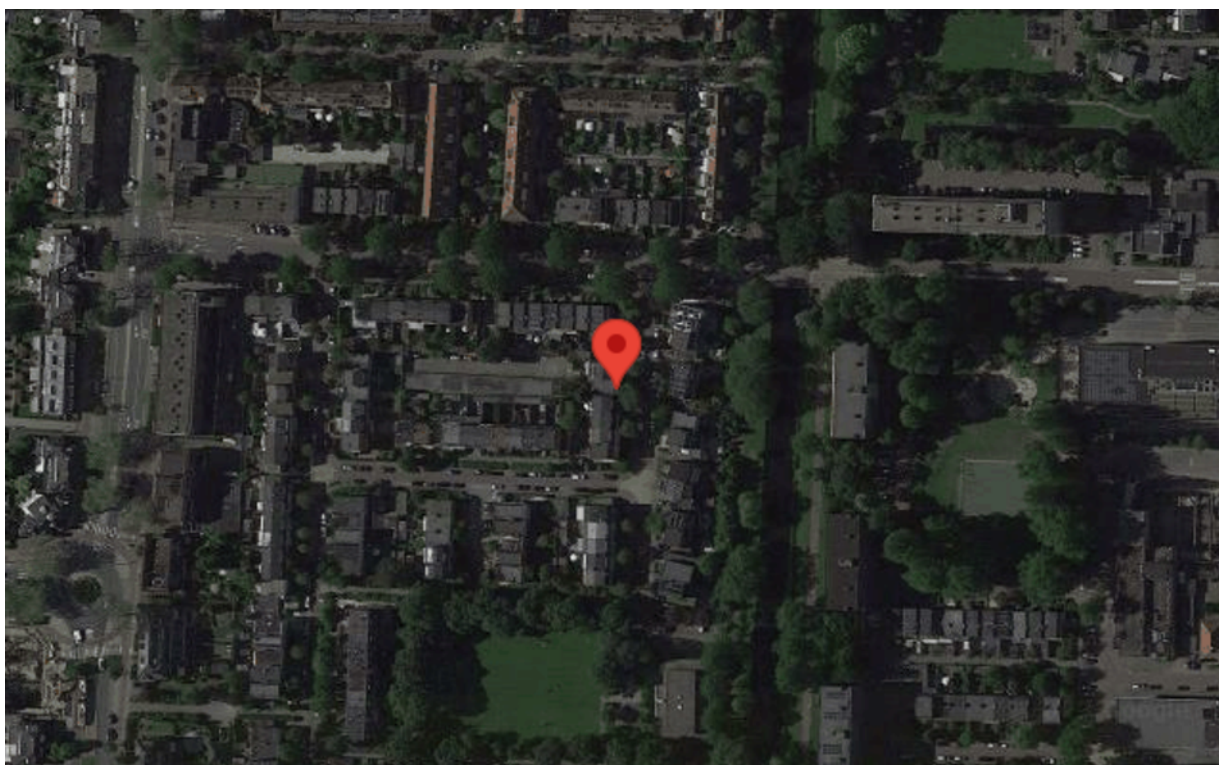
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Google maps

---



# Bijzonderheden:

- eigen grond
- Woonoppervlakte van 99m<sup>2</sup>.
- Voor en achtertuin met berging en achterpad.
- Perceel van 167m<sup>2</sup>.

*De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*

# De Vastgoed Experts B.V.

Raadhuisplein 4  
2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel  
088-1669500  
[kantoor@devastgoedexperts.nl](mailto:kantoor@devastgoedexperts.nl)