



Graaf Aelbrechtlaan 155

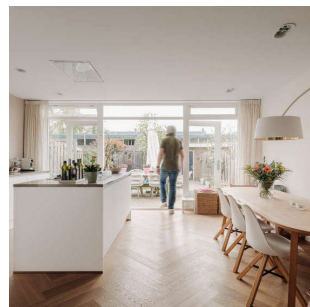
Object

MAKELAAR:

Judith de Jong

M. +31 6 11 12 29 51

E. judith@broersma.nl



**Uitien familiehuis met
tuin op het zuiden**

Graaf Aelbrechtlaan 155
1181 ST Amstelveen

Vraagprijs
€ 1.040.000,-- k.k.

BROERSMA



Graaf Aelbrechtlaan 155

Indeling

Dit huis is de perfecte mix van alles waar een goed familiehuis in Amstelveen aan moet voldoen. Tuin op het zuiden, gelegen aan water, recent volledig verbouwd, comfort, luxe, locatie en een hele goede en gezellige sfeer.

Een rondleiding

Begane grond: entree met tochtportaal, hal met toilet, bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger en veel bergruimte. Deur naar de kelder.

Woonkamer aan de voorzijde van het huis met een open haard in een marmeren schouw. Vanuit de woonkamer is er vrij uitzicht over het water dwars door de haaks gelegen straat aan de overzijde.

Woonkeuken aan de achterzijde in de nieuw gerealiseerde uitbouw. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een kookeiland, met inbouwapparatuur zoals een stoomoven en een combi Quooker kraan. In de woonkeuken is er voldoende ruimte voor een grote eettafel om met grote gezelschappen te kunnen dineren en borrelen. Vanuit dit vertrek zijn er openslaande deuren naar de diepe achtertuin op het zuiden.





Graaf Aelbrechtlaan 155

Indeling

Eerste verdieping: overloop met toegang tot alle vertrekken. Twee ruime slaapkamers aan weerszijden van de centraal gelegen badkamer. Voorts twee kleinere slaapkamers waarvan er een nu dient als kleedkamer. De badkamer is voorzien van een ruime inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. De grootste slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot een balkon gelegen op de uitbouw.

Tweede verdieping: overloop met toegang tot alle vertrekken. Twee slaapkamers met veel hoogte door een open nok. Badkamer voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid en een wastafelmeubel. Op de overloop is er een separaat toilet. Boven de overloop is er nog een efficiënte bergruimte gecreëerd.

Kelder: Vanuit de hal beneden is er toegang tot de kelder welke onder deze hal is gelegen. De kelder heeft voldoende stahoogte en is uitermate geschikt voor opslag van diverse spullen.



Graaf Aelbrechtlaan 155

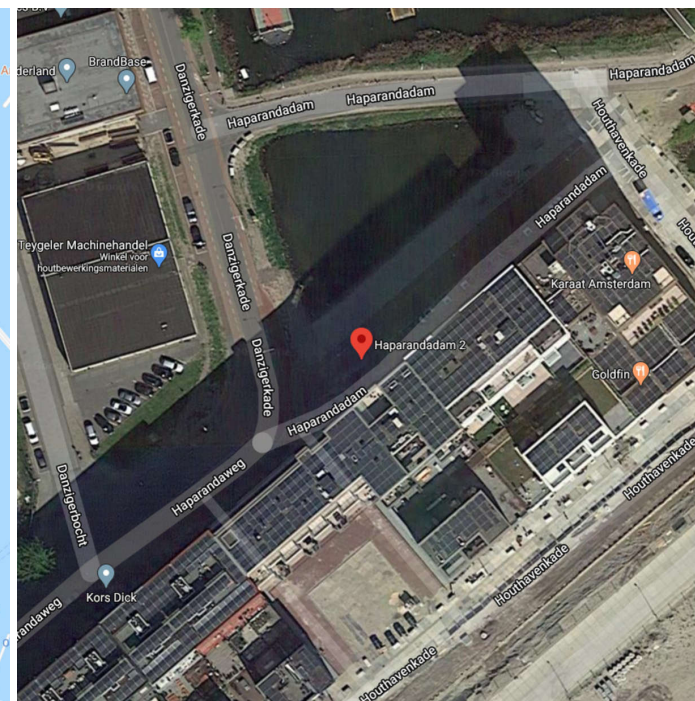
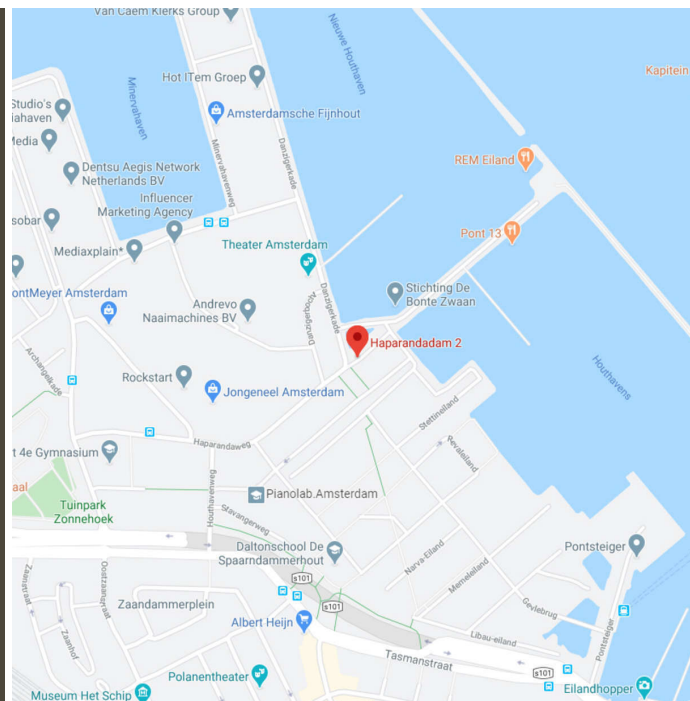
Ligging

Het huis ligt aan de oostkant van de Graaf Aelbrechtlaan waardoor het stadhart op circa vijf minuten loopafstand is gelegen. Hier is een zeer divers en ruim winkelaanbod. Tevens is er een groot plein met veel horeca, schouwburg, bibliotheek en allerlei andere hotspots.

In het oude dorp wat op circa vijf minuten fietsafstand is gelegen is er eveneens vele goede en leuke restaurants te vinden.

Voor ontspanning en natuur is er uiteraard het Amsterdamse bos wat middels de fiets via de Oude Karselaan direct toegankelijk is. Kleinere parken zoals het Broerse Park en de Braak zijn dichterbij te vinden.

Openbaar vervoer stopt op de Keizer Karelweg. Het busstation van Amstelveen is op loopafstand bereikbaar. Vanuit hier gaan er diverse bussen richting alle benodigde bestemmingen in de buurt zoals een directe verbinding met Schiphol.





Graaf Aelbrechtlaan 155

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale gegevens

Gemeente Amsterdam

Sectie K

Nummer 10368

Index 7 & 52

- 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 slechts indicatief
- 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



De bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 130 m²
- Tuin gelegen op het zuiden van ca. 65 m²
- Begane grond verdieping volledig vloerverwarming
- Beide badkamer hebben elektrische vloerverwarming
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel C
- Huis volledig verbouwd en uitgebouwd in 2017
- Dakopbouw uit 2021
- CV-ketel vernieuwd in 2021 met capaciteit voor twee badkamers
- Voorbereiding voor zonnepanelen op de dakopbouw



Graaf Aelbrechtlaan 155

Exterieur in beeld



Graaf Aelbrechtlaan 155

Interieur in beeld





Graaf Aelbrechtlaan 155

Exterieur in beeld





Graaf Aelbrechtlaan 155

Interieur in beeld



Graaf Aelbrechtlaan 155

Interieur in beeld





Graaf Aelbrechtlaan 155

Interieur in beeld





Graaf Aelbrechtlaan 155

Interieur in beeld





Graaf Aelbrechtlaan 155

Interieur in beeld





Graaf Aelbrechtlaan 155

Interieur in beeld





Graaf Aelbrechtlaan 155

In het kort

Voorzieningen

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging
- Centrale verwarmings-installatie met HRketel

Buitenruimte

- Tuin op het zuiden van circa 65 m²

Vertrekken

- Entree/ hal
- Woonkamer
- Keuken
- Slaapkamer 5x
- Studiekamer
- Badkamer
- Separaat toilet 2x
- Tuinhuis
- Berging
- Berging (kelder)

Aanvaarding

- In overleg

Prijs

€ 1.040.000,-- kosten koper

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 306,15 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 207,60 per jaar

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Wonen volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

- Gelegen op eigen grond.

Onderhoud

- Intern: goed/ uitstekend
- Extern: goed/ uitstekend

Fundering

Geen negatieve informatie bekend.

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie K
- Nummer 7994 & 7996
- Groot 170 centiare

Bouwjaar

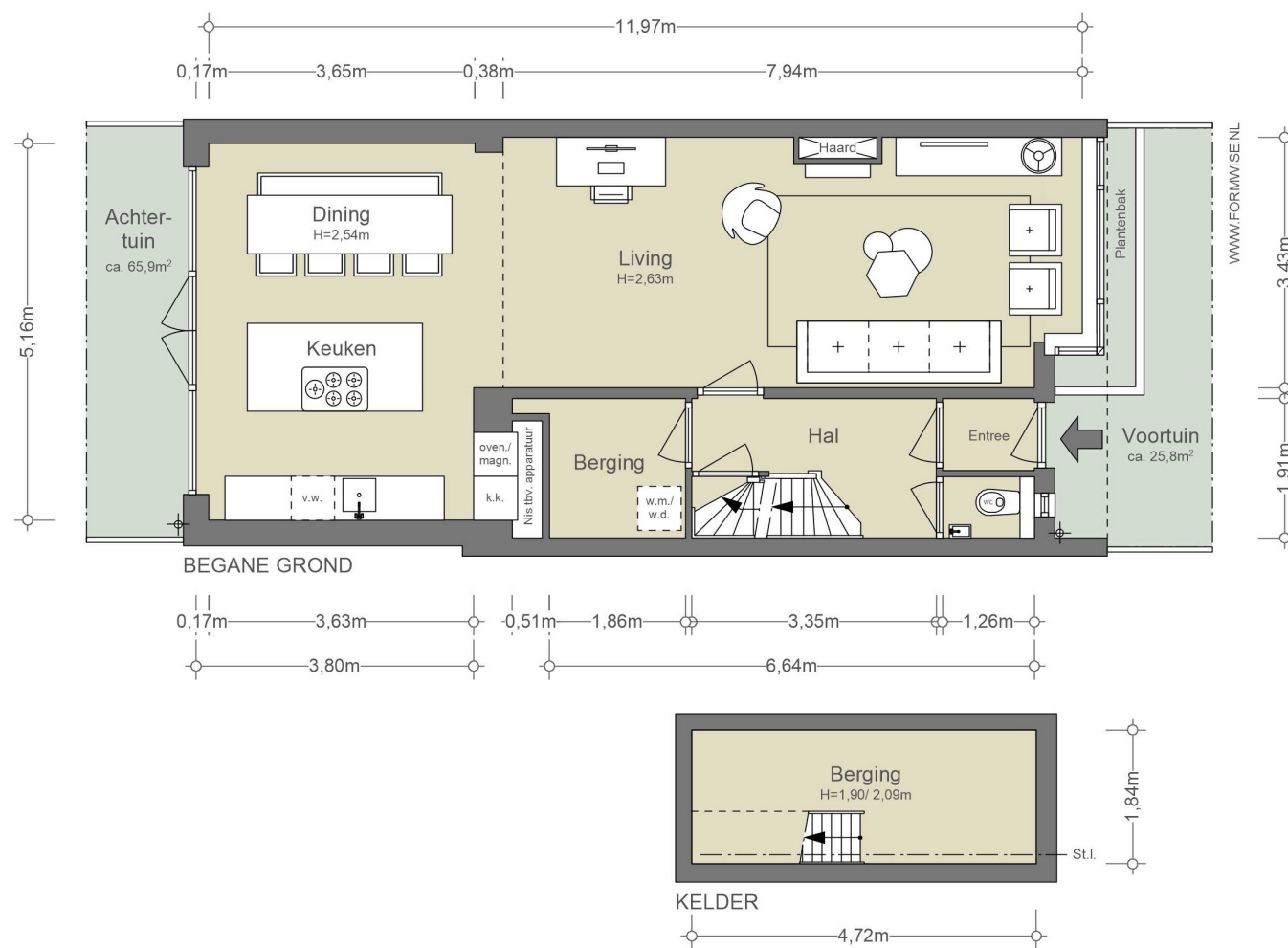
- 1948

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 130 m²
- Overige in pandige ruimte: ca. 9 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 3 m²

Milieu

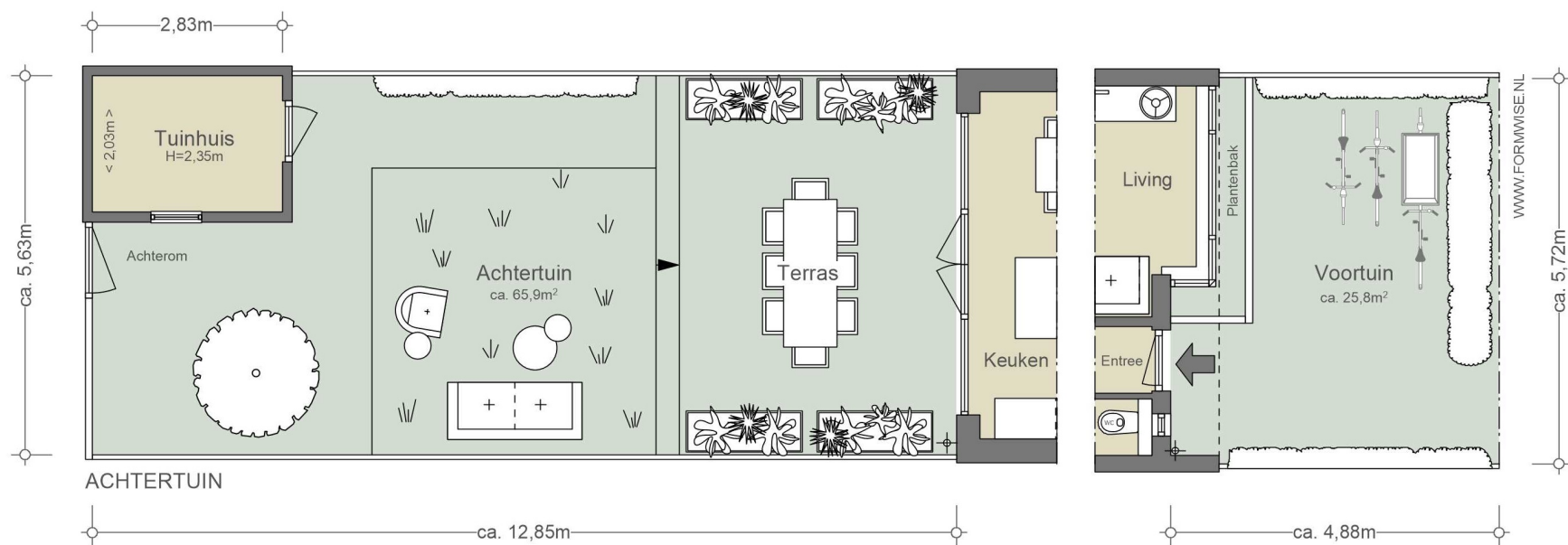
Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
63,13 m ²
Overige inpandige ruimte
8,66 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
5,73 m ²

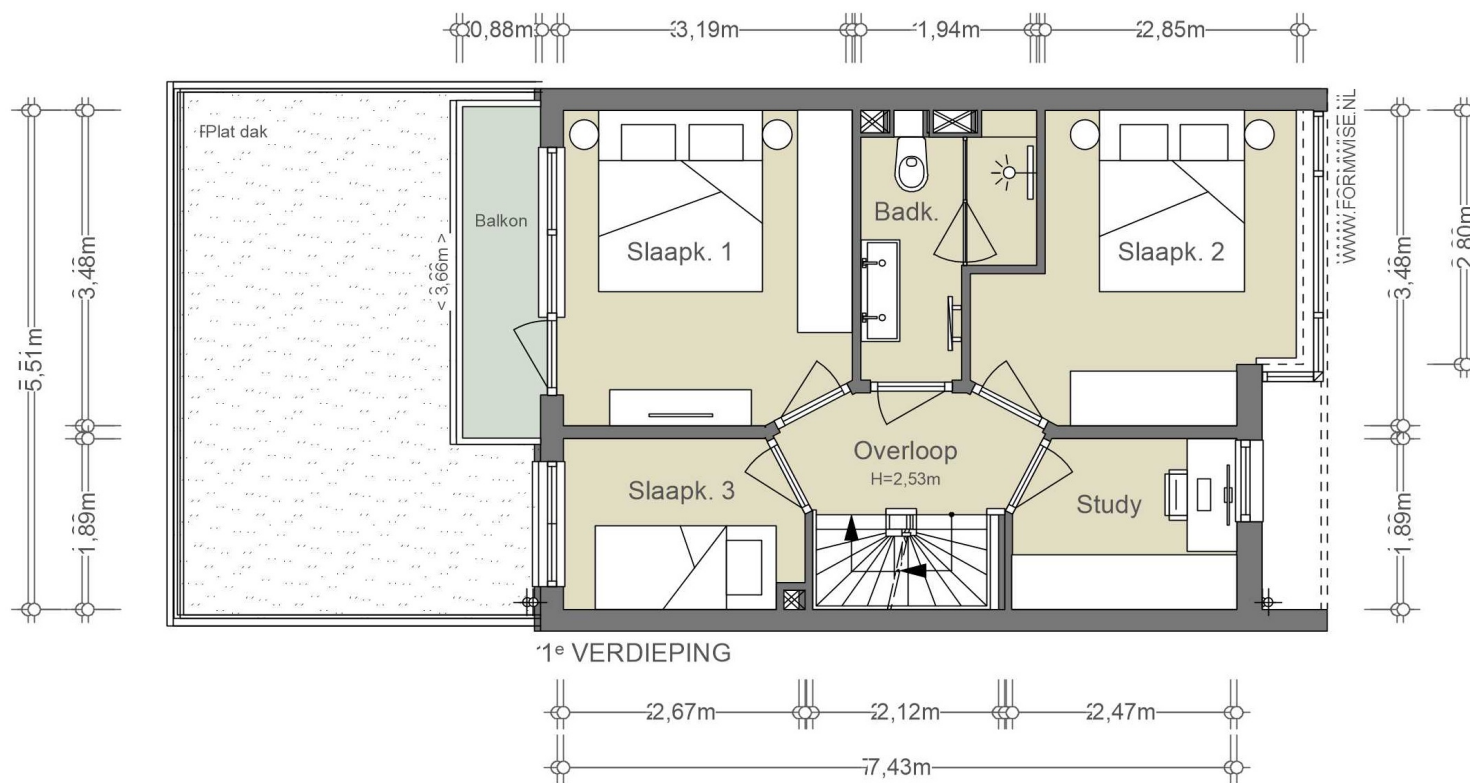
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

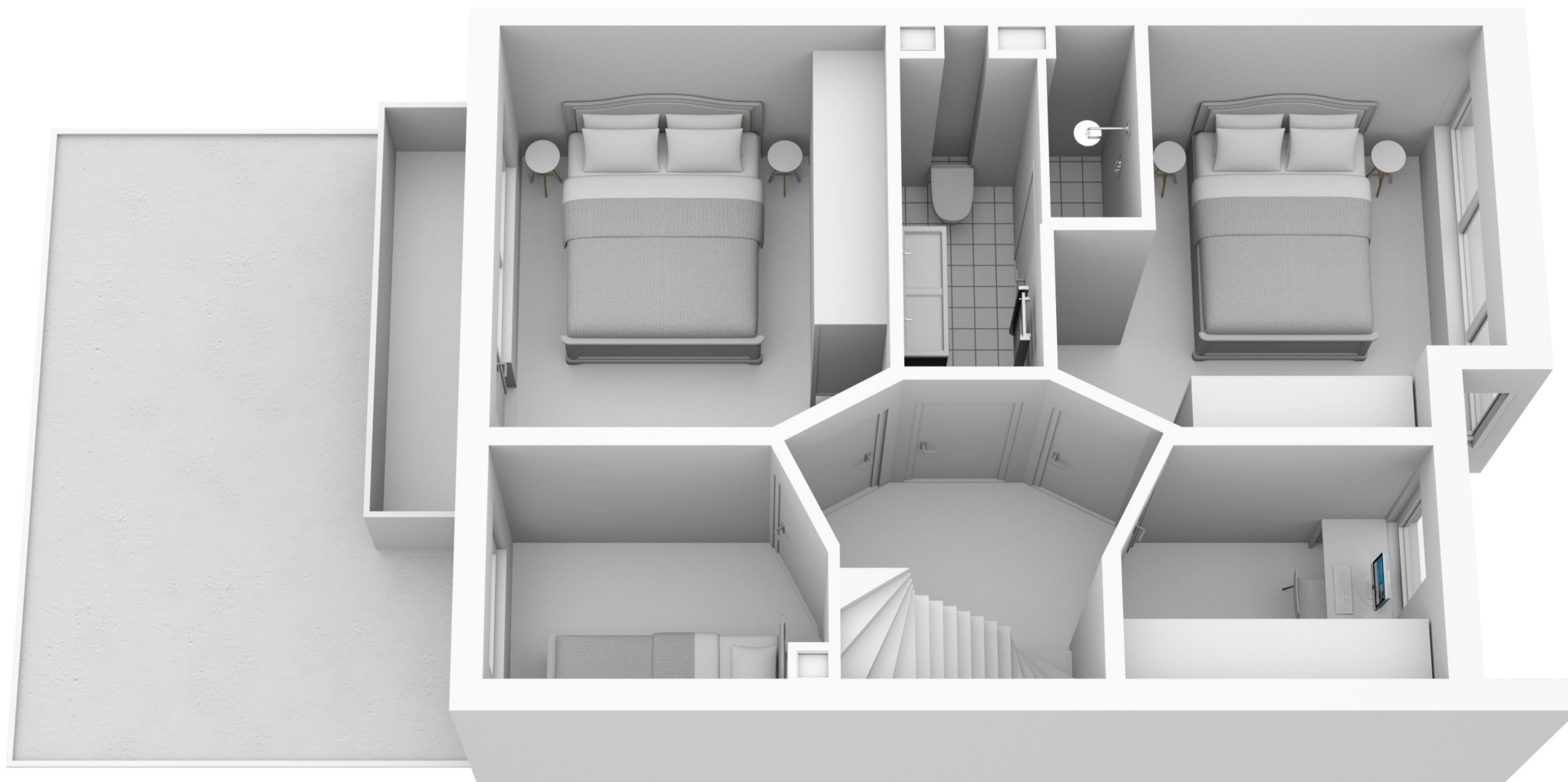
Plattegrond: Graaf Aelbrechtlaan 155

BROERSMA

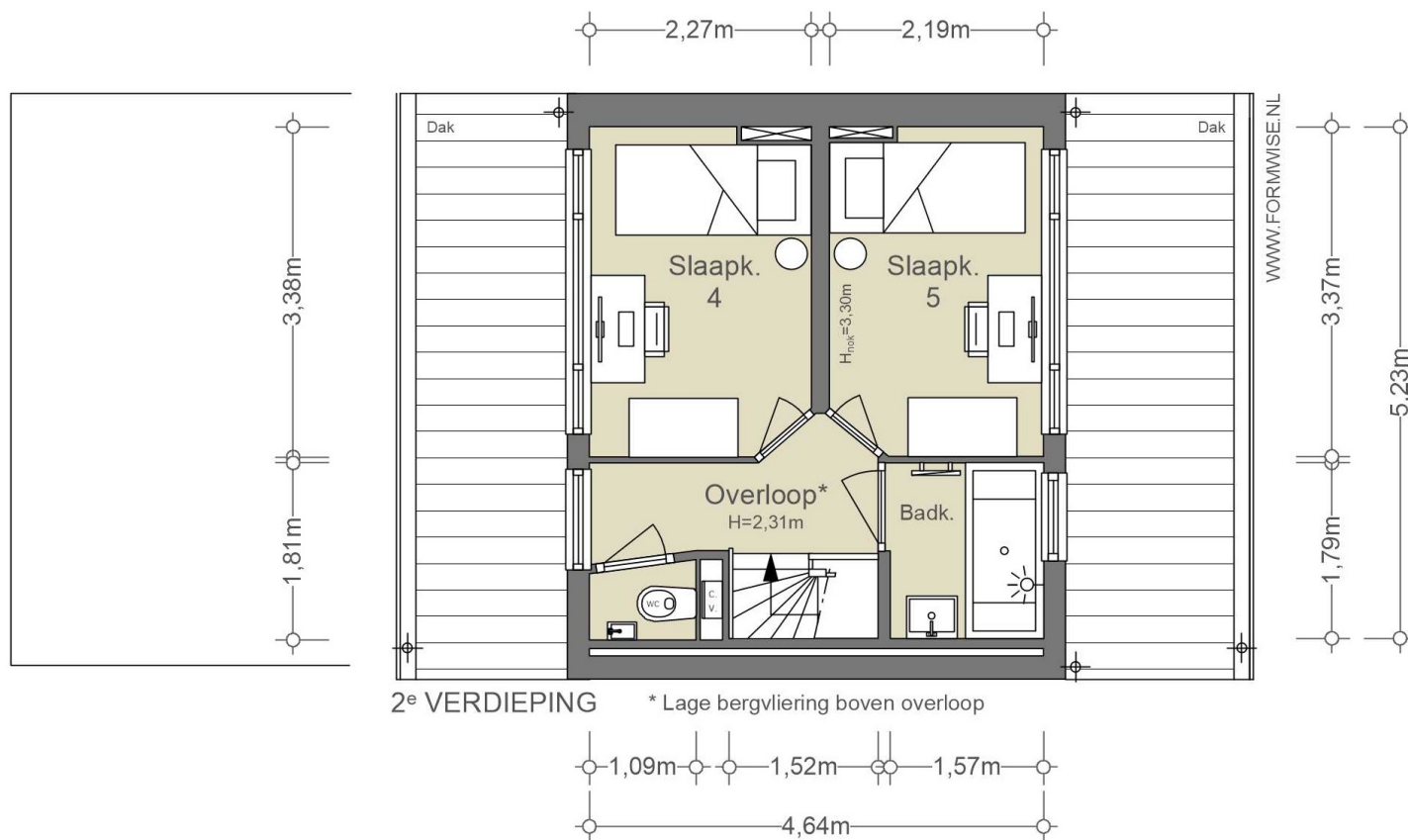


Plattegrond: Graaf Aelbrechtlaan 155





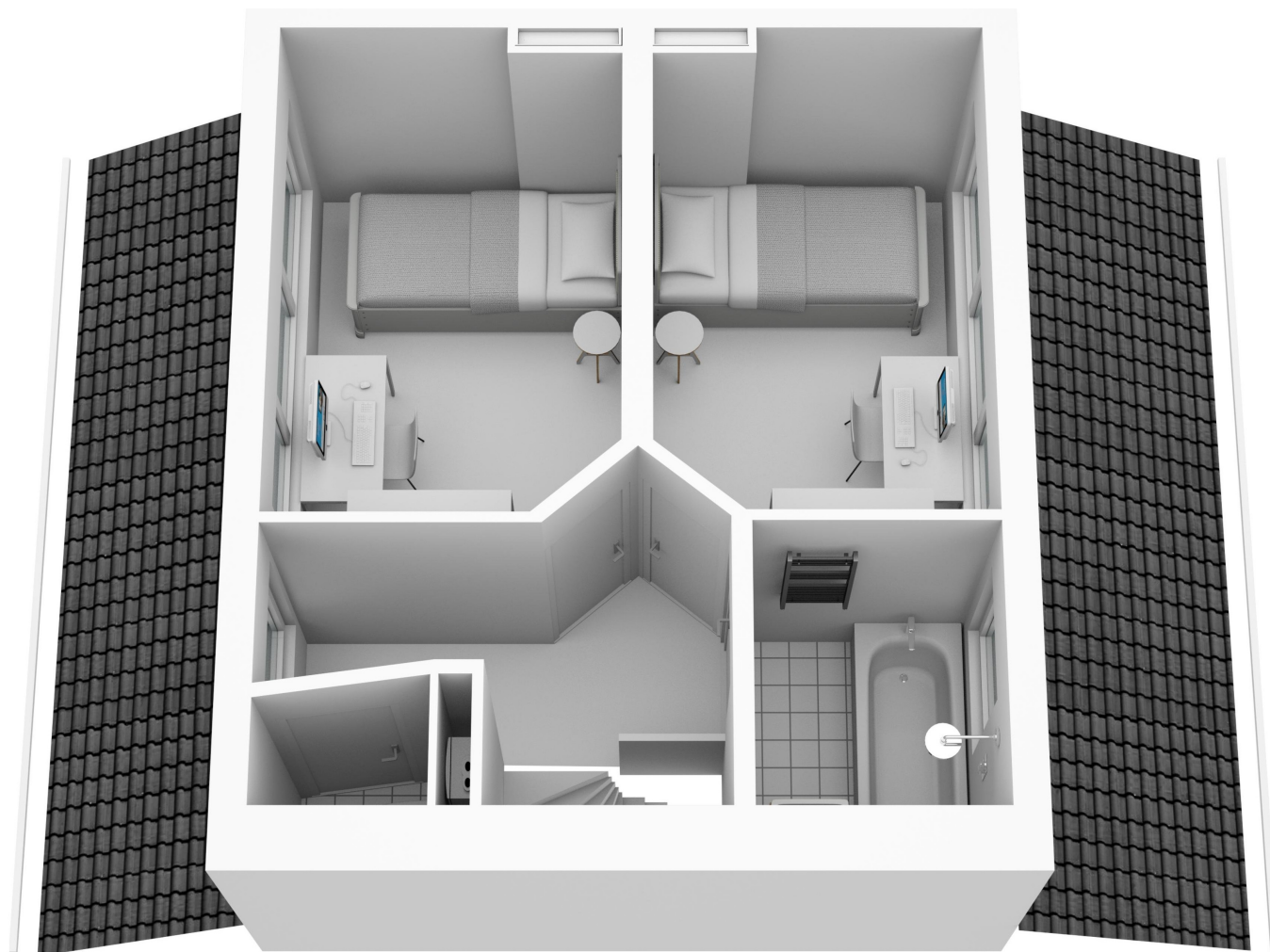
Plattegrond: Graaf Aelbrechtlaan 155



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
24,29 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Plattegrond: Graaf Aelbrechtlaan 155



Graaf Aelbrechtlaan 155

Algemeen

Notariskeuze

De koopakte zal 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 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een

afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedelen 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

3 dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijk vastleggen van de koop.

■ Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

■ Schriftelijk vastleggen

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.