



Kerkstraat 49

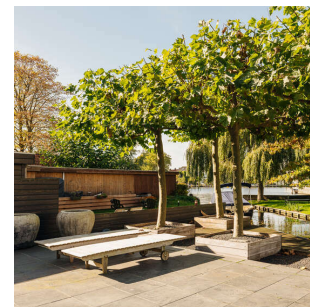
Object

MAKELAAR:

Otte van Apeldoorn

M. +31 (0)6 50238355

E. otte@broersma.nl



De Admiraal

Kerkstraat 49
1191 JD Ouderkerk aan de
Amstel

Vraagprijs
€ 1.780.000,-- k.k.

Kerkstraat 49

Indeling

Deze luxe afgewerkte en solide gebouwde hoekwoning van circa 198 m² combineert de grandeur van het fin de siècle met het wooncomfort van de 21e eeuw. Dat betekent onder meer: verdiepingen met royale hoogtes tot wel 3,50 m én uitstekende isolatie. De rustige, centrale ligging, het vrije uitzicht over de Amstel en het zonnige terras tot aan de eigen steiger maken het geheel af.

Een rondleiding; De begane grond

Drie treden leiden naar het bordes waar zich de entree bevindt. De statige voordeur opent naar de ruime hal met vaste garderobekasten en het gastentoilet. De hal geeft toegang tot de eetkeuken met kookeiland die overloopt in de sfeervolle, lichte woonkamer met visgraatparketvloer en vaste kasten. De open haard maakt de behaaglijke sfeer compleet – niet voor niets is de grote leunstoel een van de favoriete plekken van de eigenaar.

Het terras heeft antracieten tegels en loopt door tot de eigen steiger in een zijgedeelte van de Amstel. Het biedt alle gelegenheid om op zomeravonden met vrienden te genieten van een maaltijd en het uitzicht over het water. En in de winter kan er soms zelfs geschaapt worden!





Kerkstraat 49

Indeling

De eerste verdieping

Een vorstelijk centraal trappenhuis met bovenlicht komt via een bordes uit op de eerste verdieping. Deze verdieping heeft een hoogte van ruim 2,75 m en omvat twee royale slaapkamers, een badkamer en een berging. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft een inloopkast; de slaapkamer aan de achterzijde is in gebruik als werkkamer en biedt een magnifiek uitzicht op de Amstel.

De tweede verdieping

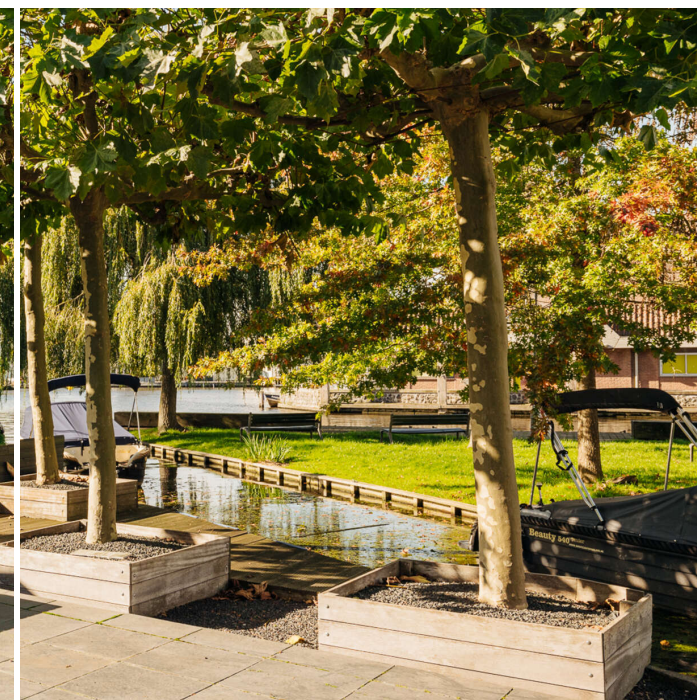
De bovenste verdieping onder de kap is uitermate geschikt voor kinderen. Deze herbergt twee gezellige slaapkamers, een badkamer met douche en wastafel en een technische ruimte.

De berging

Er is een aparte externe berging bij de voordeur.

De buitenruimte

Met een veranda aan de keuken met ochtendzon, een weidse betegelde tuin aan het water met middag- en avondzon

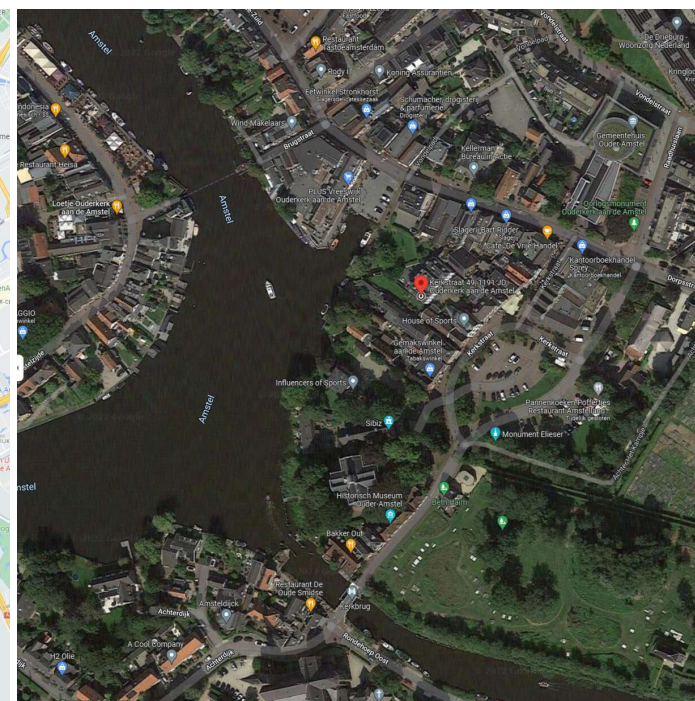
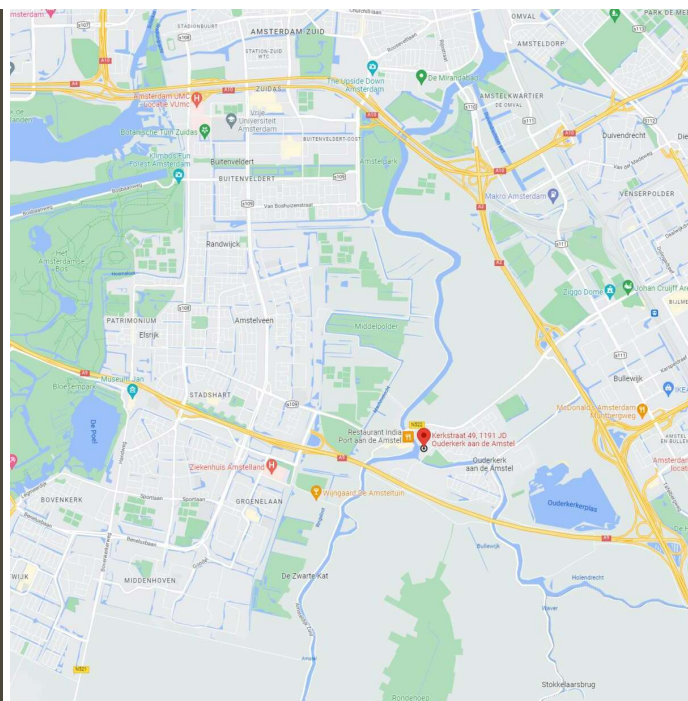


Kerkstraat 49

Ligging

De omgeving

Ouderkerk aan de Amstel is eerder gesticht dan Amsterdam, aan het einde van de 13e eeuw. De dorpskern is aangewezen als Beschermd dorpsgezicht en is rijk aan cultuuroed. Zoals de 18e-eeuwse Amstelkerk, de neogotische Urbanuskerk naar ontwerp van Pierre Cuypers, Molen de Zwaan, de Joodse begraafplaats en de karakteristieke houten Kerkbrug. Net buiten het dorp ligt stiltegebied Rondehoop, een geliefde omgeving om te fietsen en te wandelen. Het water is alomtegenwoordig. Door de Amstel, maar ook De Botshol met zijn aantrekkingskracht op roeiers, is populair en de Ouderkerkerplas bieden veel watervertier. Daarnaast is de omgeving rijk aan horeca, van de bruine kroeg op de hoek tot gerenommeerde restaurants zoals Ron Gastrobar en het restaurant van Jaimie van Heije.





Kerkstraat 49

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

Gemeente Ouder-Amstel

Sectie C

Nummers 4502 & 4570

- 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
- Voor de overige bepalingen wordt verwezen naar onze website.



De bijzonderheden

- Modern wonen in de historische binnenstad van Ouderkerk aan de Amstel
- Degelijk gebouwd en goed geïsoleerd, veel volume en licht
- Eigen aanlegsteiger aan de Amstel
- Zonnig en royaal terras
- Vier slaapkamers met courante maatvoering
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel A
- Uitstekende verbinding met Amsterdam over het water en land
- Mogelijkheid om de open motorboot over te nemen.
- Zie transportakte voor erfdienstbaarheden



Kerkstraat 49

Exterieur in beeld

Het gebouw

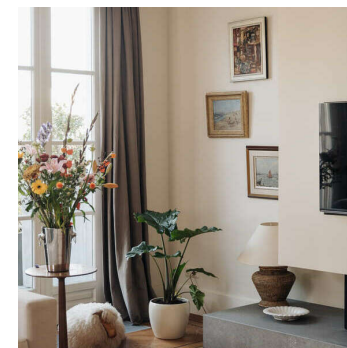
Deze voorname woonvilla combineert klassieke elementen met eigentijds comfort. Hij maakt deel uit van een ensemble van drie geschakelde woningen in dezelfde fraaie bouwstijl, geïnspireerd op de statige villabouw van het fin de siècle. Het recente bouwjaar (2006) staat garant voor uitstekende isolatie, inclusief HR+-beglazing en anker loze spouwmuur naar het buispand – met als bijkomend voordeel dat dit ook geluid goed tegenhoudt. Het geheel ademt rust en eenvoud uit, door de vorm, materiaal en kleurkeuze.





Kerkstraat 49

Interieur in beeld





Kerkstraat 49

Interieur in beeld





Kerkstraat 49

Exterieur in beeld





Kerkstraat 49

Interieur in beeld





Kerkstraat 49

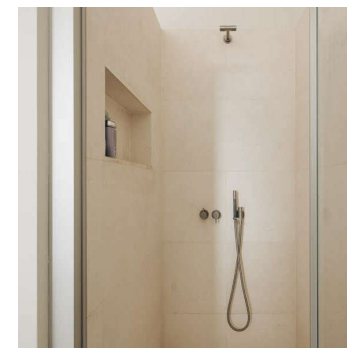
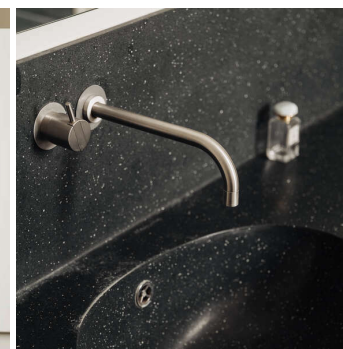
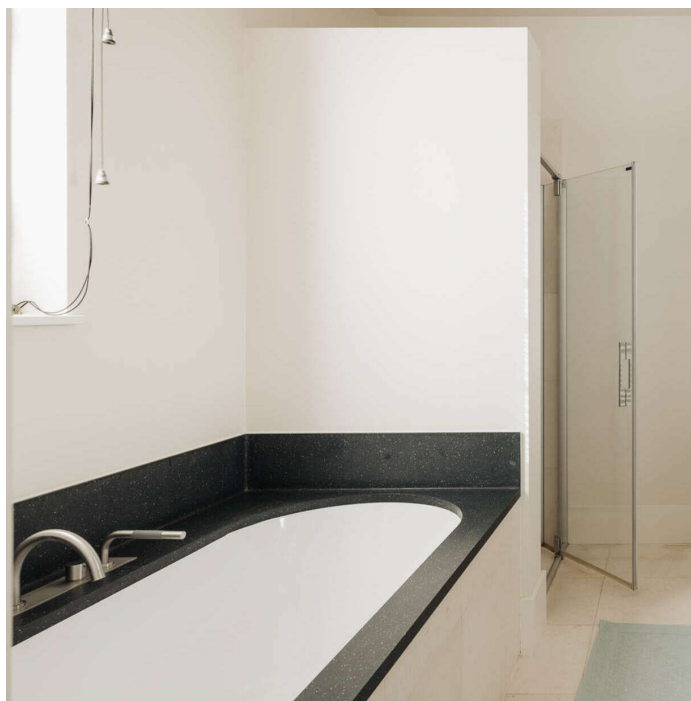
Interieur in beeld





Kerkstraat 49

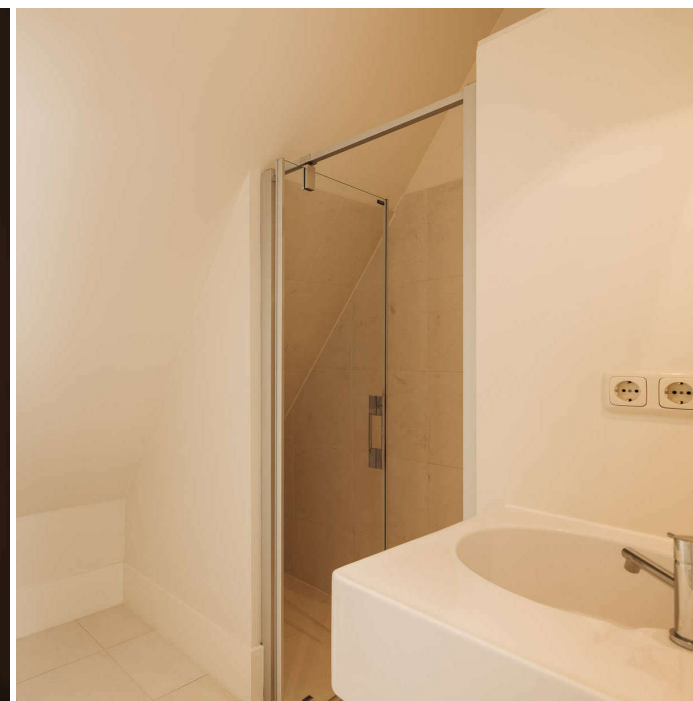
Interieur in beeld





Kerkstraat 49

Interieur in beeld



Kerkstraat 49

Exterieur in beeld





Kerkstraat 49

In het kort

Voorzieningen

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

Buitenruimte

- Achtertuin/terras van ca. 183 m²

Prijs

€ 1.780.000,-- kosten koper

Vertrekken

- Entree/hal
- Keuken
- Woonkamer
- Overloop
- Slaap-/werkkamer
- Drie slaapkamer
- Twee walk-in-closets
- twee badkamers
- Wasruimte
- Twee bergingen

Aanvaarding

- In overleg

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 493,08 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 261,62 per jaar

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Wonen volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

- Gelegen op eigen grond.

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Fundering

Betonnen fundering uit 2006. Volgens ingewonnen informatie bij dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend.

Kadastraal

- Gemeente Ouder-Amstel
- Sectie C
- Nummer 4502 & 4570

Bouwjaar

- 2006

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 198 m²
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte: ca. 5 m²

Milieu

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



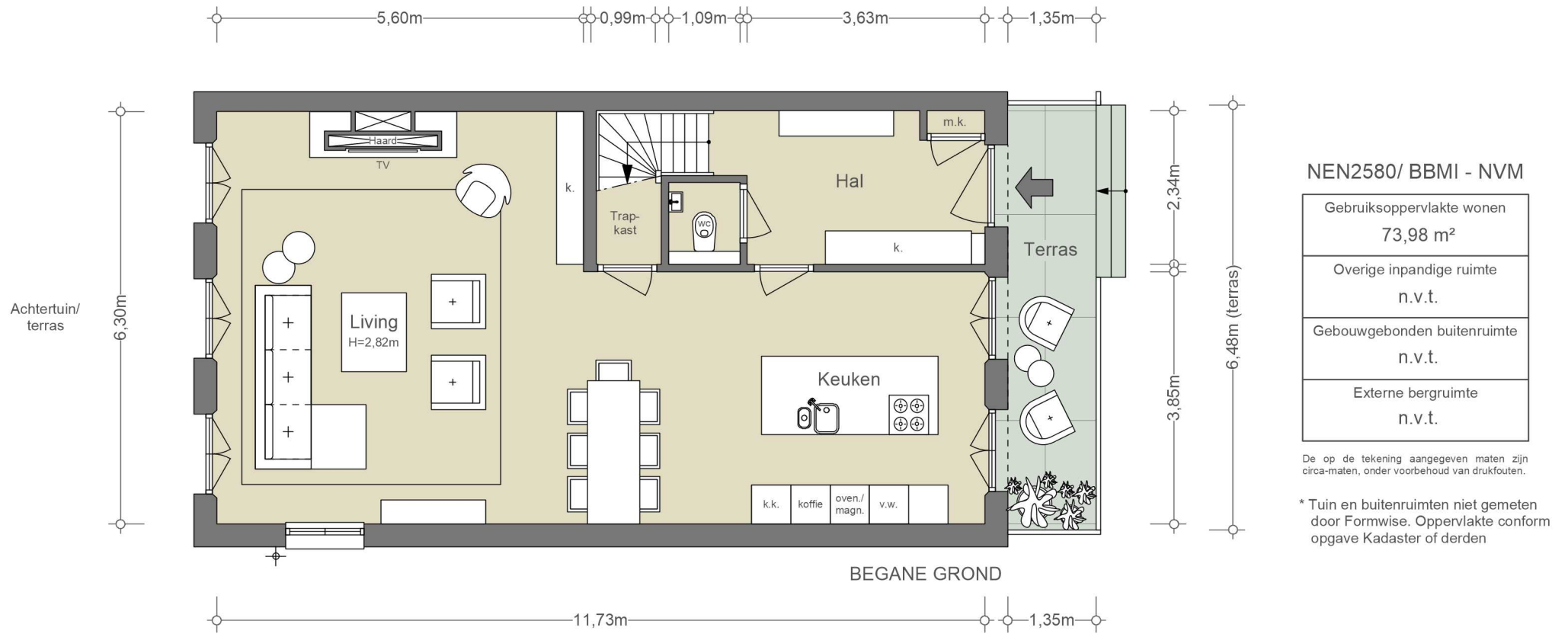
Kerkstraat 49

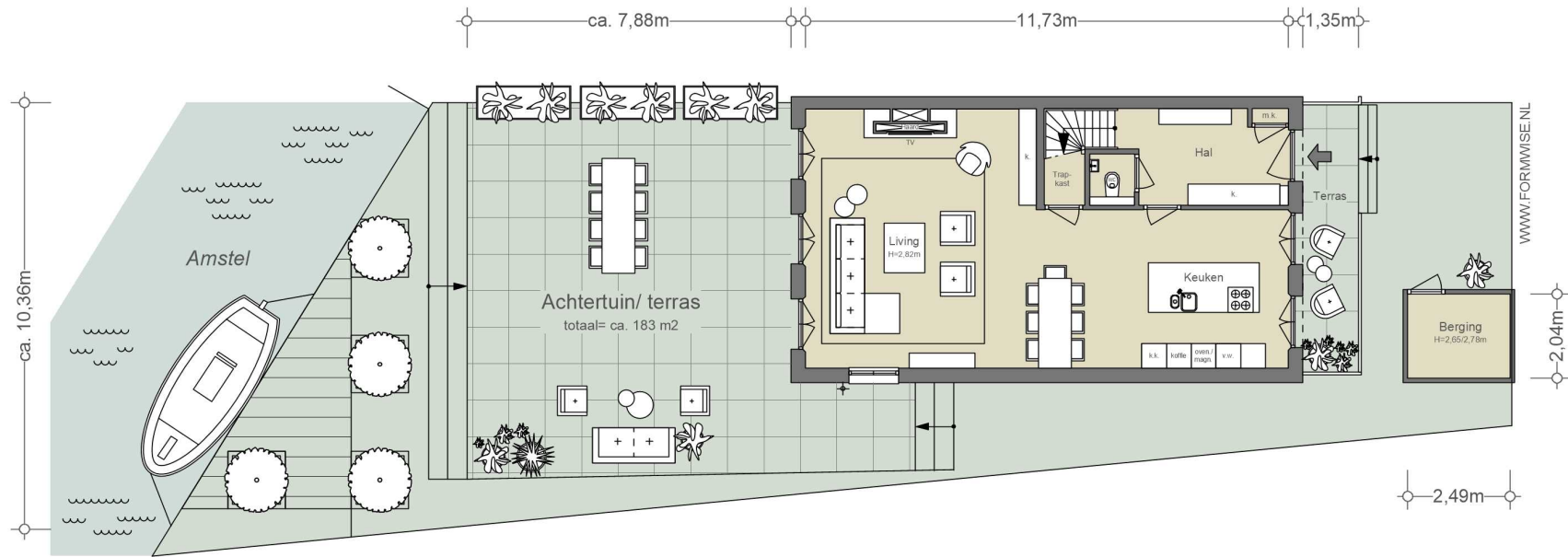
Interview

Wat de eigenaren gaan missen

Het huis ligt midden in de oude dorpskern, met de winkels om de hoek. Dat gaan we zeker missen. Maar dat niet alleen. Ook op de eigen oever met sloep voor de deur van waaruit je met een uurtje varen Amsterdam bereikt, kijken we nu al met weemoed terug. En op de restaurants rondom. Op het huis zelf, met zijn luxe afwerking en overal een zee van licht, mede door de hoogte van de kamers. Op de rust waarvan we genoten doordat het huis niet aan een doorgaande weg ligt. Op de etentjes in de tuin met vrienden. En vooral op de vaartochtjes vanaf ons eigen terras.







PERCEEL Niet ingemeten/ getekend conform kadastrale kaart. Oppervlakte tuin =ca. 183 m² (exclusief bebouwing)

NEN2580/ BBMI - NVM

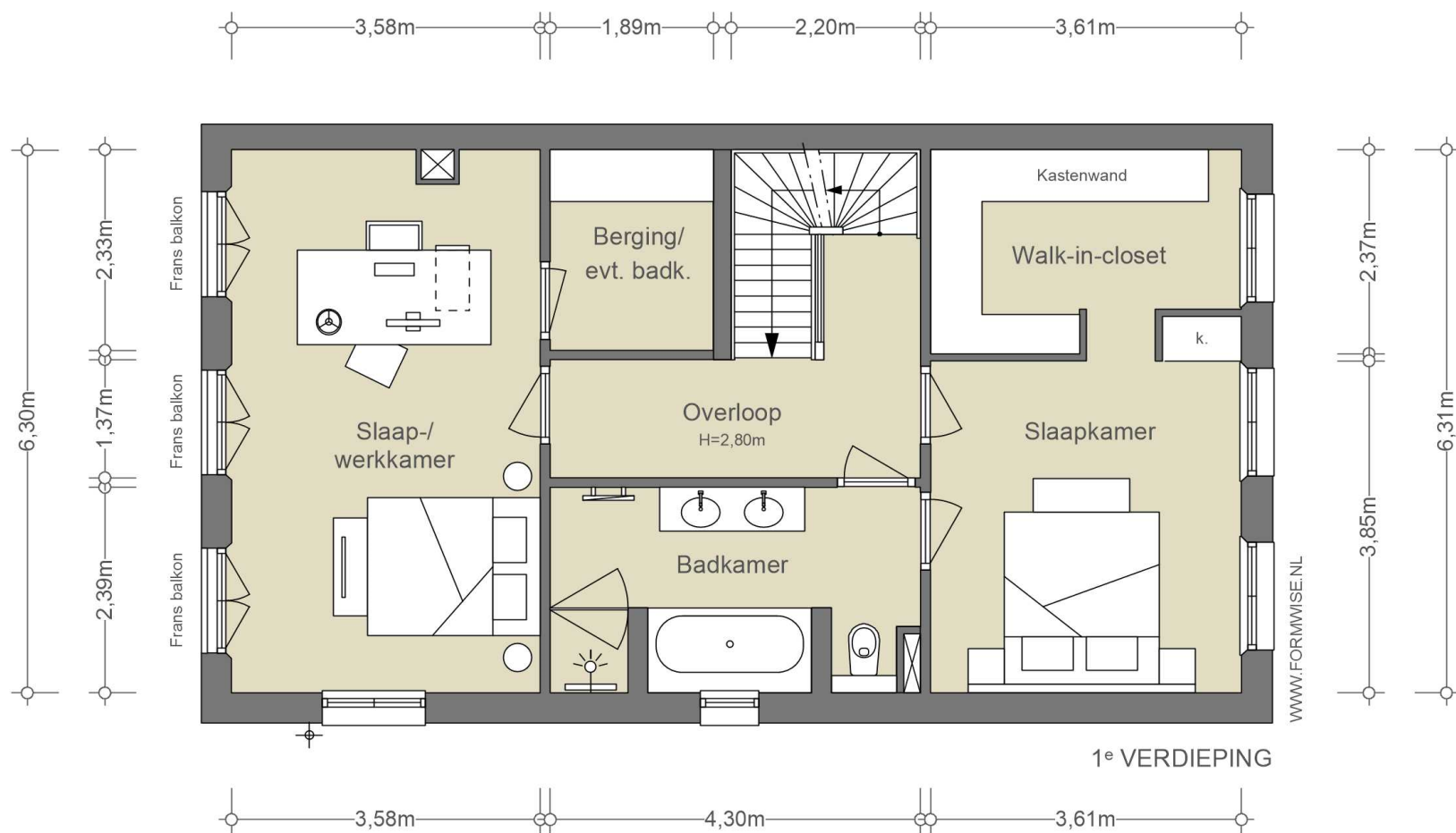
Gebruiksoppervlakte wonen
73,98 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
5,08 m ²

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

* Tuin en buitenruimten niet gemeten door Formwise. Oppervlakte conform opgave Kadaster of derden

Plattegrond: Kerkstraat 49

BROERSMA

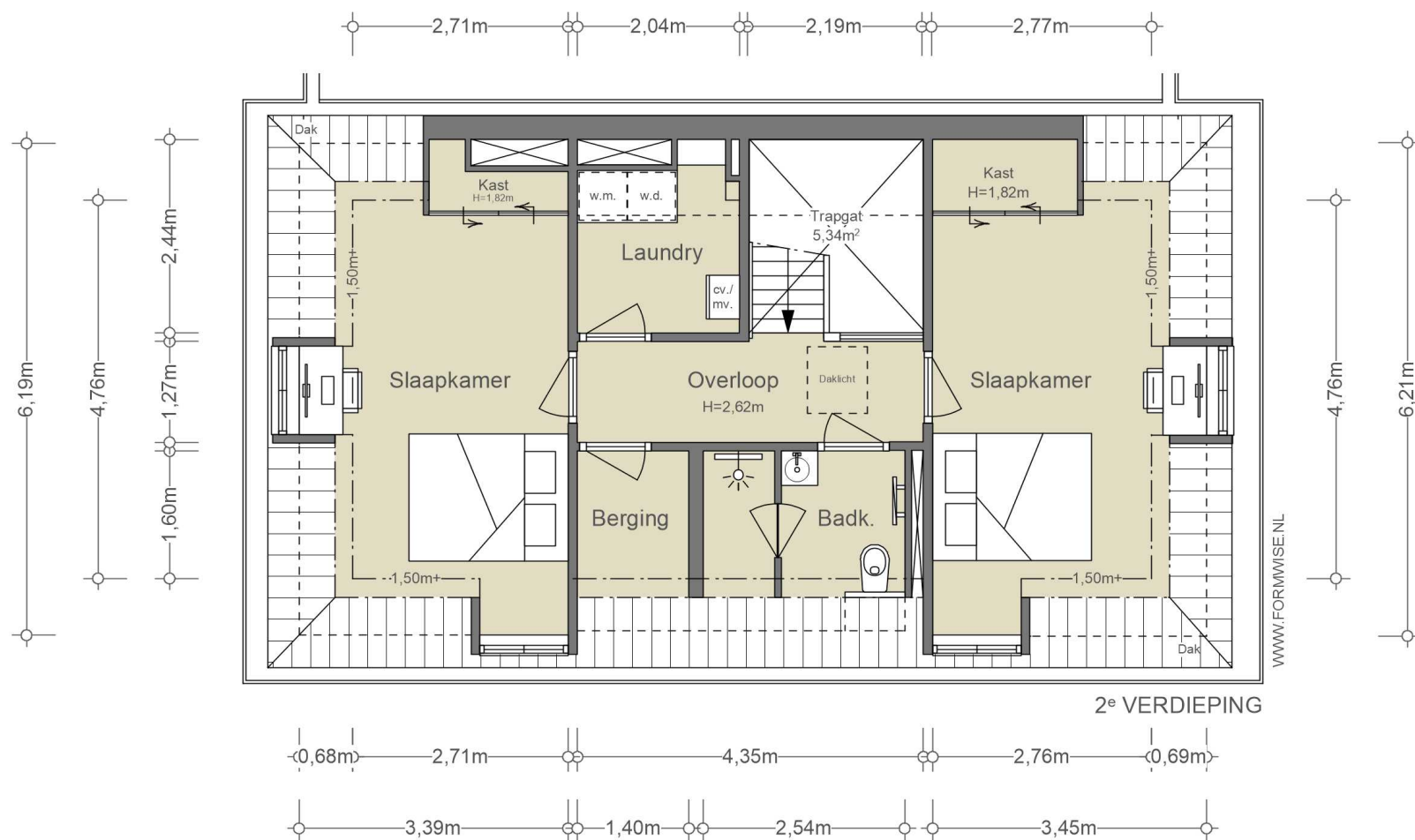


NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
73,92 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.

* Tuin en buitenruimten niet gemeten door Formwise. Oppervlakte conform opgave Kadaster of derden



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
49,96 m²
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.

* Tuin en buitenruimten niet gemeten door Formwise. Oppervlakte conform opgave Kadaster of derden



Kerkstraat 49

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.