

Overdiemerweg 9

DIEMEN

vraagprijs: € 1.195.000,- k.k.



Soms krijgt men een kans die maar 1 keer in het leven voorbij komt.

Landelijk en vrijstaand wonen op een idyllische plek in Diemen. Dat kunnen niet veel mensen zeggen. Wonen in een authentiek landhuis met tuin rondom, een prachtig vrij uitzicht en omring door weilanden met schapen en koeien. En dit onder de rook van Amsterdam. Wat wilt een mens nog meer. Dit prachtige en sfeervolle landhuis heeft een woonoppervlak van 155m² en is gelegen op een zeer ruim perceel van maar liefst 1735m² eigen grond. Welkom op de Overdiemerweg 9 te Diemen. Deze unieke woning is voorzien van een tuin die rondom de woning ligt. Door de prachtige ligging aan de weilanden met het vrije uitzicht is het hier heerlijk genieten! Het landhuis is voorzien van diverse parkeerplaatsen op eigen terrein, 2 ruime slaapkamers, een zeer royale en sfeervolle woonkamer, een heerlijke woonkeuken en de mogelijkheid tot creëren van een derde slaapkamer op de zolder. Uiteraard mag bij zo'n woonhuis een eigen garage en diverse bergingen voor de stalling van fietsen en motoren of hobbyruimte niet ontbreken. Het kan hier allemaal. Laat deze one time opportunity niet aan u voorbijgaan. Komt u ook kijken??

Ligging en omgeving:

Dit prachtige landhuis ligt op een rustige en idyllische plek in Diemen. De directe omgeving kenmerkt zich door de rust, water en het groen. Nabij de woning bevindt zich het natuurgebied Diemerpolder met een heerlijk wandelgebied rond de waterplas de Diem, het Diembos, het Amsterdam-Rijnkanaal en de Nescio(fiets)brug naar IJburg. Ondanks de rustige omgeving bent u in enkele minuten op de diverse uitvalswegen (A1, A9 en Ringweg A10). Het winkelcentrum "Gruttoplein" is uitstekend geschikt voor uw dagelijkse boodschappen met o.a. de Jumbo supermarkt, Keurslager en de bakker. Het winkelcentrum in het centrum van Diemen ligt op enkele minuten. Hier vindt u naast de AH XL diverse andere winkelketens, zoals de HEMA, Action, Kruidvat, Douglas, Etos tot aan de Voledammer vishandel, keurslager en een bakker. Het Centraal Station van Diemen ligt op korte fietsafstand en vanuit hier bent u binnen enkele minuten op het Centraal Station van Amsterdam. In de directe omgeving van de woning bevinden zich diverse scholen en sportaccommodaties (voetbal, hockey, tennis en diverse gyms). Een prachtige locatie voor een prachtige woning!

Indeling:

Rijdend over de rustige en landelijke Overdiemerweg komen we aan bij de woning. Via de oprit heeft u ruime parkeergelegenheid op uw eigen terrein. Het huis en de garage zorgen voor de privacy in de achtertuin doordat deze in de breedte van het perceel zijn gebouwd. Middels de voordeur betreden we de woning, maar we hebben ook de mogelijkheid om vanaf de voorzijde de achtertuin te bereiken, middels de afgesloten doorloop tussen de woning en de garage door.

Begane grond:

Via uw eigen voordeur betreedt u de woning. In de zeer ruime ontvangsthall bevindt zich de garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer, de master bedroom (begane grond), de woonkeuken met eetkamer, de bijkeuken en de badkamer (begane grond). Het separate toilet is staand uitgevoerd en voorzien van landelijk tegelwerk en een fonteintje. De naastgelegen kast is ideaal voor de opslag van divers spullen. De masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en is van groot formaat. Door de diverse grote raampartijen is het hier erg licht en geniet u van het heerlijke uitzicht op de weilanden en het water. Deze slaapkamer is voorzien van een nette houten vloer en de houten balken aan het plafond zijn een mooi karakteristiek detail. Vanuit de hal lopen we door naar de zeer royale en lichte woonkamer. Een heerlijke plek om lekker te genieten met familie en vrienden en natuurlijk het uitzicht over de royale tuin. Door de aanwezige openslaande deuren betreedt u de tuin. Zo wordt uw tuin een verlengstuk van uw woonkamer. Maar is tevens een heerlijke plek uit de wind waar u in het zonnetje kunt zitten en genieten van wat het uitzicht u biedt. De woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer, een houtkachel en een trap naar de 1e verdieping. Tot slot heeft u vanuit de woonkamer toegang tot de badkamer. Deze is perfect onderhouden, royaal, landelijk uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Zo is de badkamer voorzien van een ruime inloopdouche met thermostatische mengkraan, handdouche en drain alsmede een zitje. Het tweede toilet mag niet ontbreken, alsmede een dubbele wastafel met meubel, mengkranen en spiegels. Tot slot is de badkamer

volledig betegeld en beschikt deze over een raam voor extra ventilatie.

Vanuit de woonkamer lopen we via de ontvangsthall door naar de woonkeuken. De landelijke woonkeuken is voorzien van een mooie tegelvloer en heeft prachtig uitzicht op de tuin en de weilanden. De keuken zelf is uitgevoerd in twee delen en voorzien van een losse koelkast met vriezer, een vaatwasser, een stenen spoelbak met mengkraan, grote oven met daarboven een 4-pits gasfornuis (inclusief bakplaat) met geïntegreerd afzuigstelsel en diverse laden en kasten voor de nodige opbergruimte. Het aanrechtblad is uitgevoerd in mooi hardsteen. Een prachtige keuken die volledig in het huis past. De naastgelegen bijkeuken c.q. wasruimte is bereikbaar middels de schuifdeur vanuit de keuken. De ideale plek voor opslag en uw wasmachine. De oude stalramen zijn een extra toevoeging van deze fijne ruimte. Doordat deze ruimte van groot formaat is kunt u deze ook perfect gebruiken als hobbykamer of werkkamer. Tevens is dit een mooie ontvangstruimte. Door de aanwezige deur kunt u namelijk ook naar/van de achtertuin naar binnen/buiten.

De eetkamer is direct naast de keuken gelegen. Een geweldige plek om heerlijk te dineren en door de grote raampartijen te genieten van het uitzicht op de tuin en weilanden. De openslaande deuren naar het grote terras maken dit de ideale plek voor gezellige bbq's met familie en vrienden.

1e verdieping:

Via de vaste trap in de ontvangsthall bereikt u de overloop op de 1e verdieping, welke u toegang geeft tot de tweede slaapkamer. Een sfeervolle slaapkamer met dakkapel en een knus balkon met vrij uitzicht over de weilanden. Het formaat van deze slaapkamer is goed en ook het lichtinval is fijn. Het balkon is, door de ligging op het zuiden, heerlijk zonnig. Hoe mooi is het om uw dag hier te beginnen met een lekker kopje koffie!

Via de open trap in de woonkamer hebben we aan de voorzijde van de woning nog een ruime zolder. De trap deelt de zolder in twee delen. Beiden zijn uitgevoerd met velux dakramen. Wellicht dat u hier een grote dakkapel op wilt zetten, waardoor er zeker een extra slaapkamer te creëren is. De twee ruimten kunnen tevens goed dienen als speelkamer voor kinderen, gameroom, bibliotheek of gewoon als opslag.

Tuin:

Bij zo'n unieke woning hoort natuurlijk ook een unieke tuin! U heeft bij deze woning namelijk een tuin die rondom het huis loopt. Zo heeft u op elke uur van de dag een mogelijkheid om lekker in het zonnetje of in de schaduw te zitten. Vanuit de tuin heeft u vrij uitzicht op de weilanden en kunt u in alle rust genieten. In de tuin treft u een vrijstaand huisje waar u de nodige tuinmeubelen, kussen en andere diverse droog in kunt opbergen. Deze tuin heeft zoveel mogelijkheden. Wat dacht u van een veranda voor heerlijke avonden of wellicht een zwembad realiseren bij het huis.

Garage en bergingen:

Tot slot beschikt dit prachtige landhuis over een garage en diverse bergingen. De garage is middels de openslaande deuren toegankelijk en de perfecte plek om uw auto, fietsen en/of motoren te stallen. De garage is voorzien van elektra. Via de garage heeft u tevens toegang tot de ruime berging. Ook hier kunt u diverse spullen plaatsen. Tussen de berging en het huis loopt een voetpad. Vanuit de voortuin is dit niet te zien. Deze is middels een deur dichtgezet, waardoor de woning en de garage 1 lijken. Tot slot de kippenren. Uw eigen kippen met dagelijks verse eieren, die tegen het raam staan te tikken voor hun voer. Landelijker dan dit wordt het niet.



Bijzonderheden:

- Vraagprijs € 1.195.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 1920;
- Woonoppervlakte 155,3m2 (conform NEN2580 gemeten en meetrapport aanwezig);
- De woning is gelegen op 1735m2 eigen grond;
- Gelegen op een idyllische locatie in Diemen onder de rook van Amsterdam met prachtig vrij uitzicht op de weilanden;
- Warm water en verwarming middels een CV-combiketel (bouwjaar 2015, eigendom en propaan gas);
- De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- De woonkamer beschikt over een houtkachel;
- Parkeren op eigen terrein;
- Garage en diverse bergingen aanwezig voor verschillende doeleinden;
- De woning is aangesloten middels een separate propaan gastank (huur);
- De woning is gelegen in het buitengebied, waardoor deze is aangesloten op een persriolering;
- Verkoper zal een Ouderdomsclausule opnemen in de koopovereenkomst (gezien het bouwjaar van de woning);
- Oplevering in overleg;
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar.

Geïnteresseerd in dit unieke en prachtige landhuis??

Voor meer informatie en/of vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met IB makelaars.

Rechtsgeldige koopovereenkomst en notaris

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming in zake de koopsom en de voorwaarden, een notaris aan te wijzen binnen een straal van 15 km van het ten verkoop aangeboden object, opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.



Toelichtingsclausule NEN2580

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. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.



WONINGTYPE

vrijstaande woning

VRAAGPRIJS

€ 1.195.000,- k.k.

WOONOPPERVLAKTE

155 m²

PERCELOPPERVLAKE

1735 m²

BOUWJAAR

1920

SLAAPKAMERS

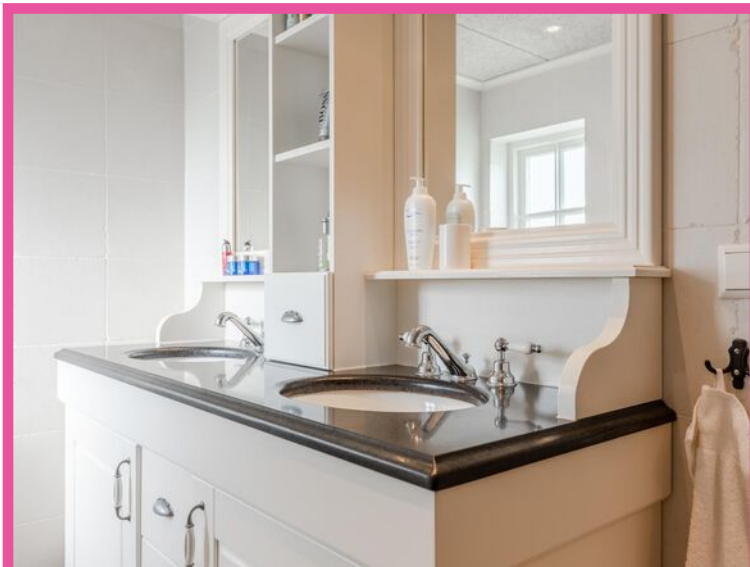
2

BESCHIKBAAR VANAF

in overleg













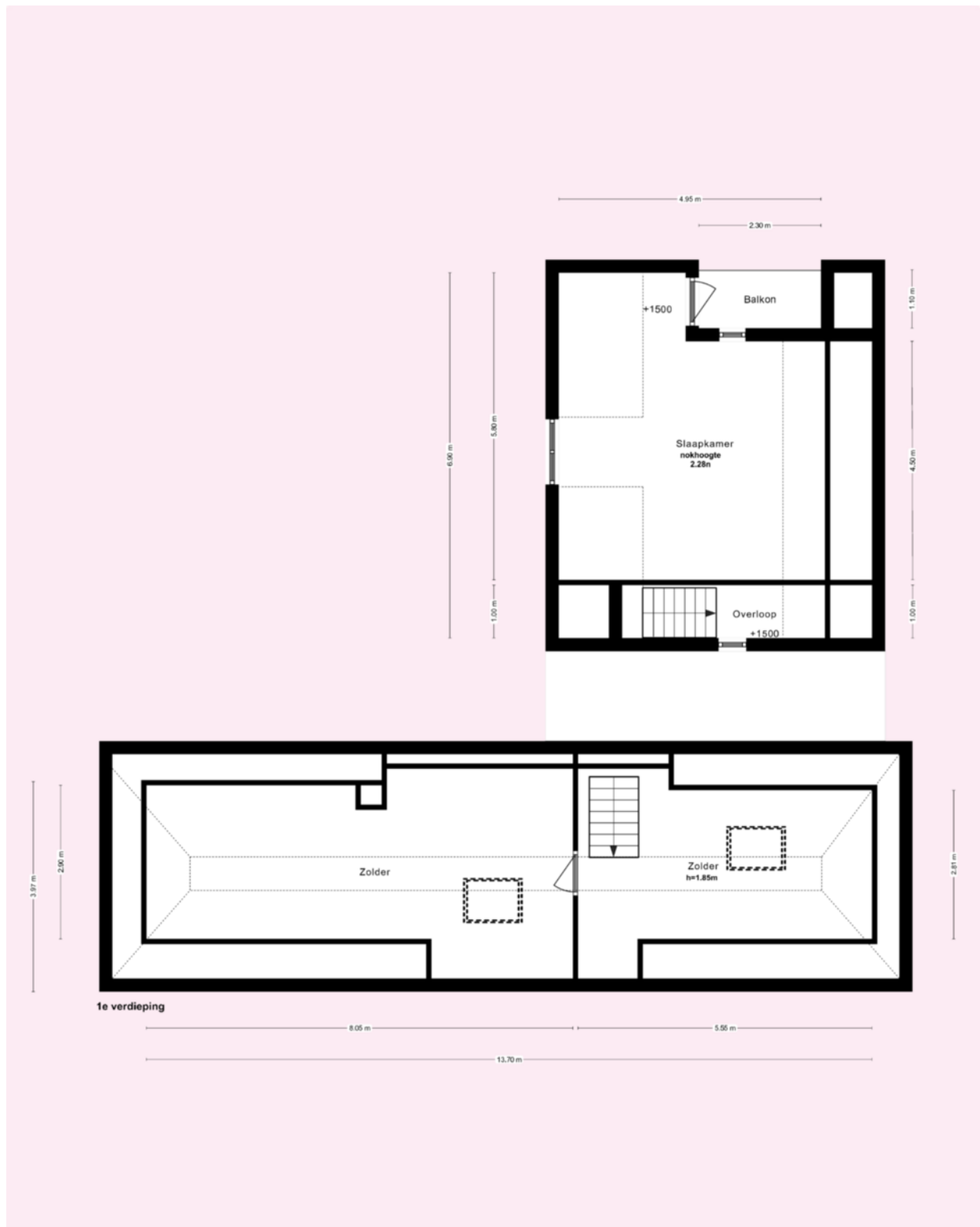




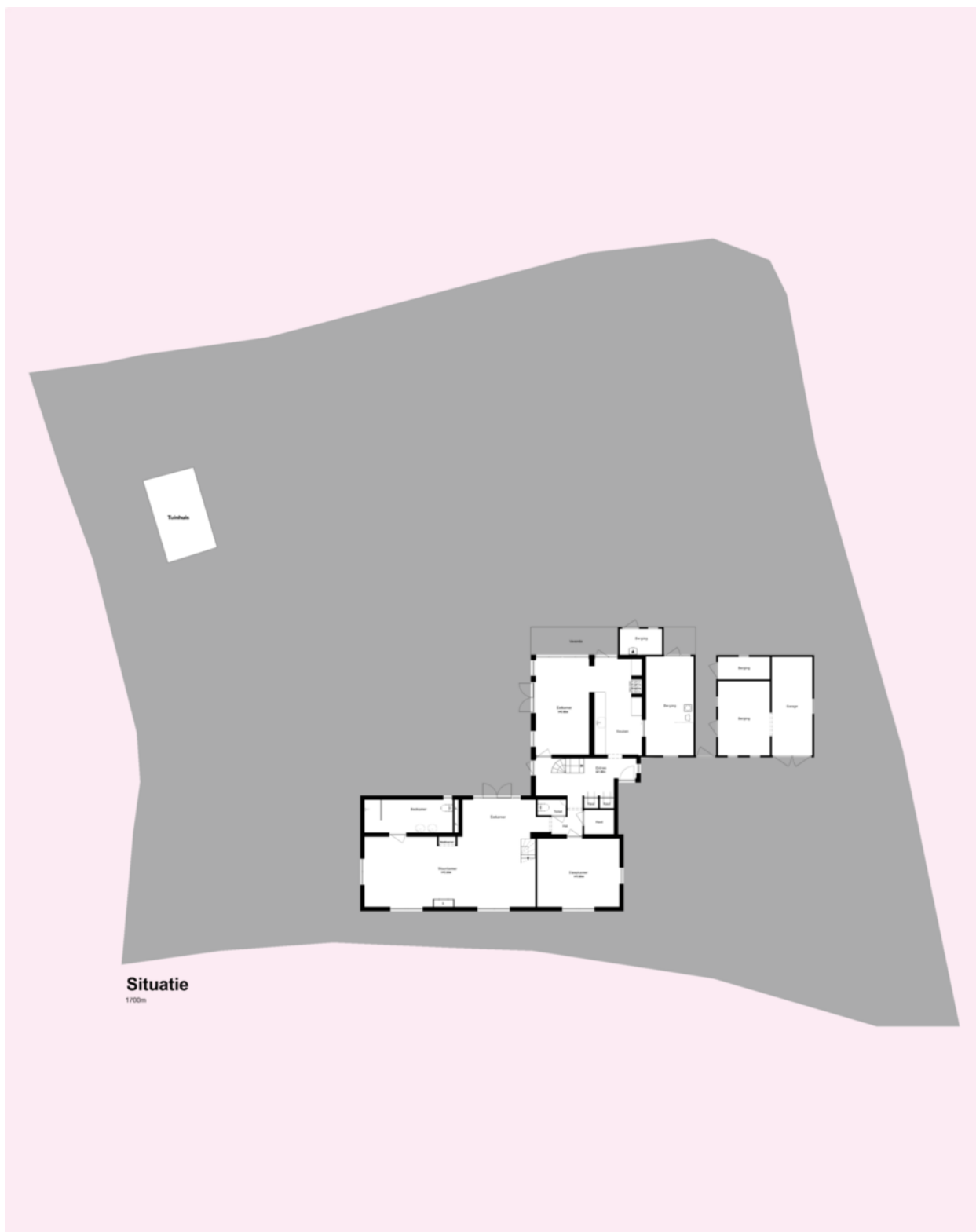




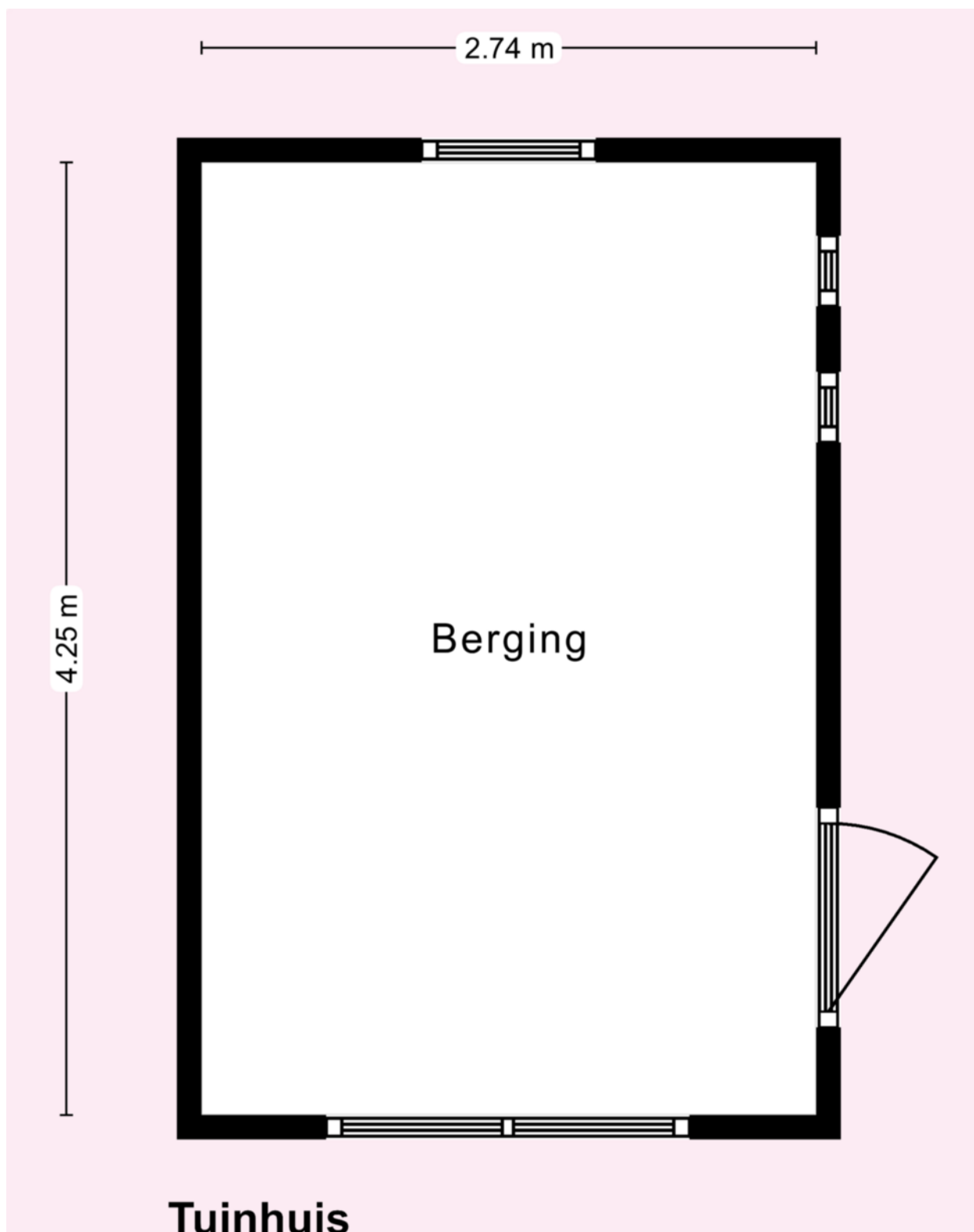




* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: overdiemerweg 9



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diemen</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 110</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small></p>	
---	--	---



VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | BEHEER | BELEGGINGEN

overdiemerweg9.nl



SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!

BUDGET FLOORSTORE



EEN NIEUWE VLOER IN UW NIEUWE WONING?

Voor de woningen die via IB makelaars worden verkocht en/of aangekocht bieden wij u bij aanschaf van een nieuwe vloer **5% korting** op onze gehele collectie

Bezoek onze winkel en profiteer van deze korting!



VERKOOPSTYLING DOOR KALTER & KALTER

Zussen Marinthe Olde Kalter en Merel Olde Kalter van het bedrijf Kalter & Kalter richten huizen in voor de verkoop. Je huis verkopen voor de hoogste prijs, wie wil dat nu niet?

Verkoopstyling vormt daar tegenwoordig een belangrijk onderdeel van. Mensen kopen namelijk een huis op basis van gevoel. Helaas voldoet het interieur van veel huizen niet aan de huidige standaard om de juiste doelgroep aan te spreken, waardoor het gewenste verkoopresultaat niet kan worden bereikt.

In plaats van dat u, als verkoper, een nieuw interieur aan moet schaffen, kunt u Kalter & Kalter inschakelen! We zijn flexibel, snel en oplossingsgericht en richten iedere woning volledig in binnen één dag.

Wij bieden de mogelijkheid om al onze meubels en accessoires voor een bepaalde periode te huren, zodat de woning aantrekkelijk blijft tijdens bezichtigingen. Is de koop rond, dan komen wij het interieur weer ophalen.

Uit onderzoek is gebleken dat een mooi ingericht huis tot wel 10% meer kan opleveren, in plaats van een huis dat wordt aangeboden met een verouderde inrichting of zonder inboedel.

Kalter & Kalter helpt de verkoper het huis sneller te verkopen door middel van een neutrale en moderne inrichting – in combinatie met een optimale indeling – zodat het huis de juiste sfeer uitademt.

Door onze verkoopstyling wordt de gewenste doelgroep wél aangesproken en kan de maximale prijs voor een woning worden gevraagd. Dat is dus een kleine investering met een groot resultaat!



WELKOM BIJ IB MAKELAARS

IB Makelaars biedt u persoonlijke en deskundige begeleiding en geeft antwoord op al uw vragen. Wij hebben alle expertise in huis om u van A tot Z te ontzorgen. Of het nu gaat om van het verkopen of verhuren van uw woning of om een professionele begeleiding bij het kopen of huren, IB Makelaars is hierin uw ideale partner. Alle werkzaamheden die daarbij komen kijken, kunt u met vertrouwen uit handen geven. Wij treden graag namens u op waarbij uw belangen het uitgangspunt vormen voor onze dienstverlening.

Door een gedegen kennis van de lokale en regionale markt, een enorm netwerk en ruim 14 jaar branche-ervaring, zijn wij in staat om de optimale match tussen vraag en aanbod tot stand te brengen. Uiteraard worden hierbij de belangen en wensen van zowel aanbieder als vrager zorgvuldig op elkaar afgestemd.

IB Makelaars staat bekend als een jonge, gedreven, vakkundige en professionele organisatie, maar is daarom niet minder persoonlijk in zijn dienstverlening. U als klant bepaalt de eindbestemming, IB Makelaars vindt voor u de juiste route!

IB Makelaars werkt op basis van een No cure, No pay methode. Hiermee geven wij de kracht van onze vakkundigheid en inzet weer.

Wij heten u welkom bij IB Makelaars!