

# Henry Dunantlaan 33

## DIEMEN

vraagprijs: € 825.000,- k.k.



Wat een plaatje op de Henry Dunantlaan in Diemen! Een ruime hoekwoning met GARAGE in het centrum van Diemen! Gelegen op een zeer centrale en kindvriendelijke plek mogen wij u deze uitstekend onderhouden, ruime en gerenoveerde 4-kamer (optie tot 5-kamer) hoekeengezinswoning aanbieden! De woning heeft een woonoppervlakte van ruim 131m<sup>2</sup> en is voorzien van een ruime en zeer lichte woonkamer met luxe open woonkeuken, 1 slaapkamer, een enorme inloopkast (voorheen 2e slaapkamer), een zeer ruime zolderverdieping met aan beide zijde dakkapellen om nog eens twee slaapkamers te creëren! Daarnaast is er een fijne zonnige achtertuin op het zuidoosten. Tot slot vertellen wij u graag dat deze woning beschikt over een eigen zeer royale garage en tevens een berging. De ideale plek voor diverse spullen! Tevens heeft u vanuit de garage toegang tot de openbare weg. Deze mooie woning is gelegen op eigen grond, direct om de hoek van onze hoofdstad! U komt toch ook kijken bij deze woning!?

#### Ligging en omgeving:

Dit gedeelte van Diemen, Ruimzicht Oost, is vanwege de ideale en centrale ligging, nabij het centrum van Diemen, zeer populaire. Op maar een paar minuten loopafstand ligt het overdekte winkelcentrum "Diemerplein", waar u onder andere de Hema, Etos, Action en de Blokker vindt, maar ook uw dagelijkse boodschappen bij de AH XL of Vomar kunt halen. In de nabije omgeving zijn sportaccommodaties en theater De Omval te vinden. Vanwege het aanbod van diverse basisscholen, het rustige verkeersbeeld, grasveldjes en speelaccommodaties, zoals de grote speeltuin aan het Van Markenplantsoen, is dit een fijne plek voor kinderen om op te groeien. Ook natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen. U loopt zo naar het Diemberbos waar u heerlijk kunt wandelen en van de natuur kan genieten. De woning is gelegen nabij diverse opstapplaatsen voor het openbaar vervoer (tramlijn 19 en NS station Diemen Centrum) en binnen enkele autominuten bereikt u diverse snelwegen (A1, A2, A9 en Ring A10). Kortom, een buurt waar u zeker met veel plezier zult wonen!

#### Indeling:

Via de netjes aangelegde voortuin betreedt u de voordeur van de woning. Bij binnenkomst valt gelijk het mooie afwerkingsniveau en de fijne sfeer van de woning u op! In de hal treft u onder andere het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping. Het ruime en met marmer betegelde toilet is zwevend uitgevoerd middels een wandcloset en voorzien van een fonteintje. De meterkast is uitgevoerd met 16 groepen voorzien van krachtstroom en aardlekschakelaars. Vanuit de hal loopt u door naar de royale en lichte woonkamer. De woonkamer is voorzien van een prachtige marmeren vloer en is mede door de raampartijen aan de voorzijde alsmede de schuifpui (volledig van glas) aan de achterzijde zeer licht. Tevens maakt de aanwezige (elektrische) open haard en de led verlichting rondom de woonkamer erg sfeervol. Aan de voorzijde van de woning treft u de luxe open woonkeuken welke van alle gemakken is voorzien. De keuken (2020) is royaal en onder andere voorzien van een marmerlook aanrechtblad, een 6-pits inductiekookplaat met in het plafond geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, een geïntegreerd koffiezetapparaat, een combi-oven/magnetron, een koel-vriescombinatie, een spoelbak met mengkraan en veel onderkastjes alsmede diverse laden voor de nodige opbergruimte. Tevens is de keuken voorzien van een verlaagd plafond met inbouwspots en veel daglicht middels de grote raampartijen. Tenslotte is deze verdieping voorzien van vloerverwarming.

#### 1e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de ruime overloop op de 1e verdieping. De overloop is voorzien van vloerbedekking. Vanuit hier heeft u toegang tot de slaapkamer, de ruime inloopkast (voorheen 2e slaapkamer) en de luxe badkamer. Laten we beginnen de slaapkamer, oftewel de master bedroom. Deze hoofd slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en is van goed formaat. Middels de aanwezige raampartijen (allen voorzien van rolluiken) aan zowel de voor- als zijkant komt er veel natuurlijk daglicht naar binnen. De zijramen geven u toegang tot het balkon aan de zijkant. Een fijne plek om 's ochtends lekker de dag te beginnen met een kopje koffie en te genieten van de fluitende vogeltjes. Tevens beschikt deze slaapkamer over een nette laminaatvloer, een airco en modern gestuikte wanden en plafonds. De inloopkast is via de schuifdeuren vanuit de slaapkamer te bereiken. Dé ideale plek om uw kleding en schoenen netjes op te kunnen bergen. Een droom voor

menig vrouw! Ook deze kamer beschikt over een nette laminaatvloer, veel daglicht en modern gestuukte wanden en plafonds. Oorspronkelijk was dit de 2e slaapkamer op deze verdieping. U kunt deze inloopkast gemakkelijk weer terugbrengen tot een tweede slaapkamer. Wij vertellen u graag meer hierover tijdens de bezichtiging. Ook bevindt zich op deze verdieping een inbandige berging. Dit was oorspronkelijk de plek van de badkamer. Deze berging is de ideale plek voor diverse spullen. U vindt hier eveneens een raam voor daglicht en een extra ventilatiemogelijkheid.

Last but not least treft u op deze verdieping de zeer royale en luxe badkamer. Door de verplaatsing van de badkamer is deze zeer royaal en luxe uitgevoerd. Wat dacht u van een ruime inloopdouche met thermostatische mengkraan, regendouche en drain, het tweede zwevende uitgevoerde toilet met in de muur geïntegreerde toiletrol houders, een zeer brede wastafel met groot meubel, mengkraan, een verlichte spiegel en twee extra kasten voor de nodige opbergruimte. Het plafond is hier verlaagd en voorzien van inbouwspots. Uiteraard mag een groot raam voor daglicht en ventilatie niet ontbreken, net als de designradiator en (elektrische) vloerverwarming. Echt een plaatje van een badkamer!

#### 2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Hier treft u een zeer ruime zolderverdieping met de wasruimte. Deze verdieping leent zich perfect om bijvoorbeeld op te splitsen in twee extra slaapkamers of werkkamers. De verdieping wordt momenteel als thuisgym gebruikt. De vloer is hier uitgevoerd met laminaat. Door de plaatsing van zowel een dakkapel aan de voor- als achterzijde wordt deze ruimte optimaal gebruikt. Ook deze verdieping is voorzien van ledverlichting en een airco. Tenslotte treft u op deze verdieping heel handig de pantry met daarbij de wasmachine- en droger aansluiting alsmede de CV-ketel.

De gehele woning is voorzien van een moderne wand- en plafonduafwerking, alsmede een nette marmeren- en laminaatvloer.

#### Tuin:

Deze woning beschikt over een royale voor- en achtertuin. De voortuin (noordwesten) is netjes aangelegd en is volledig onderheid. Een elektrisch zonnescherm is er als u de zon even zat bent. De royale en fraai aangelegd achtertuin (zuidoosten) is een heerlijke plek om lekker tot rust te komen en te genieten van de zon. Vanuit de tuin heeft u toegang tot uw eigen garage en berging, hoe mooi is dat! De ideale plek voor diverse spullen en/of uw auto. De garage is voorzien van een elektrische deur, waardoor u gemakkelijk bij de openbare weg kunt komen. Parkeren kunt u ook gemakkelijk op de ruime oprit voor de garage. Kortom een heerlijke voor- en achtertuin waar u lekker kunt genieten!



**Bijzonderheden:**

- Vraagprijs € 825.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 1969;
- Gelegen op een perceel eigen grond van 213m<sup>2</sup>;
- Energielabel B;
- De woning is de afgelopen jaren grotendeels gerenoveerd. (o.a. keuken, vloer, badkamer, toilet, CV-installatie, stucwerk);
- Woonoppervlakte maar liefst 131,6m<sup>2</sup> (conform NEN 2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Vaillant, bouwjaar 2017, gasgestookt en eigendom);
- De woning is deels voorzien van houten (begane grond en inloopkast 1e verdieping) en kunststof kozijnen, welke volledig zijn voorzien van dubbele beglazing (HR++);
- De woning is intern volledig voorzien van ledverlichting;
- De gehele woning, voortuin en oprit zijn volledig onderheid;
- Rolluiken op de begane grond en de eerste verdieping;
- De royale en luxe woonkeuken dateert uit 2020 en is een genot voor elke hobby kok;
- De woonkamer is 12 jaar geleden uitgebouwd;
- De vloer is onlangs (december 2023) geïsoleerd;
- De begane grond en de badkamer zijn voorzien van vloerverwarming;
- De woning beschikt over een ruime voor- en achtertuin, welke zijn gelegen op het noordwesten en het zuidoosten;
- De garage is voorzien van een elektrische deur en er is tevens een ruime berging;
- Verkoper zal een Ouderdoms- en Asbestclausule opnemen in de koopovereenkomst (ivm het bouwjaar van de woning);
- Verkoop onder voorbehoud gunning eigenaar;
- Oplevering in overleg.

**Geïnteresseerd in deze leuke woning?**

Voor meer informatie en/of vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met IB makelaars. Wij geven u graag een persoonlijke rondleiding in deze leuke woning!

**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'.

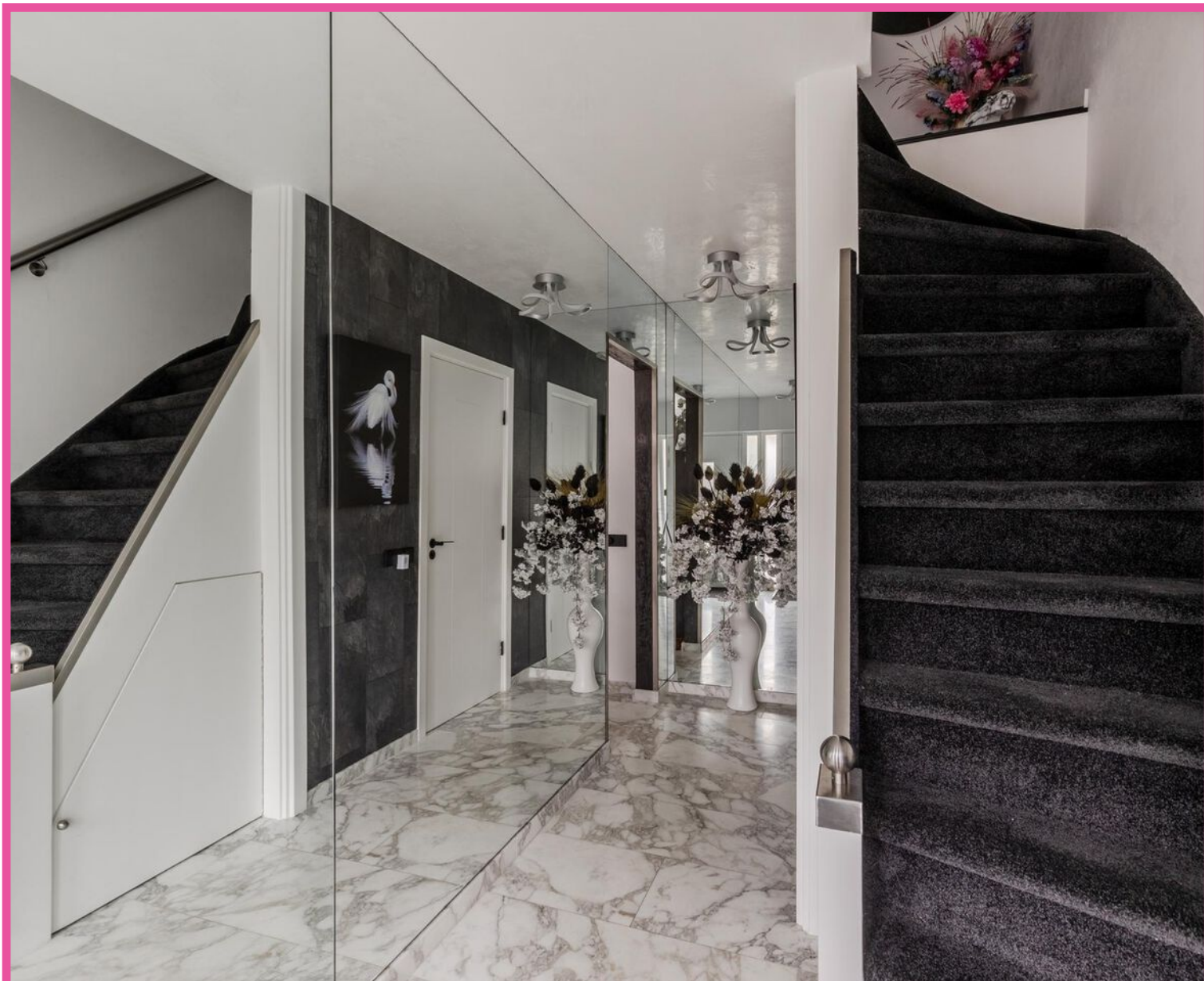


#### Toelichtingsclausule NEN2580

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**

hoekwoning

**VRAAGPRIJS**

€ 825.000,- k.k.

**WOONOPPERVLAKTE**

132 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**

213 m<sup>2</sup>

**BOUWJAAR**

1969

**SLAAPKAMERS**

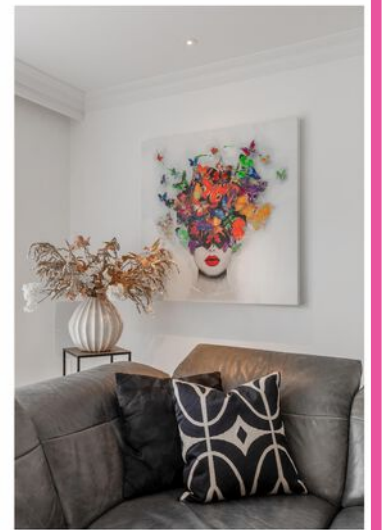
3

**BESCHIKBAAR VANAF**

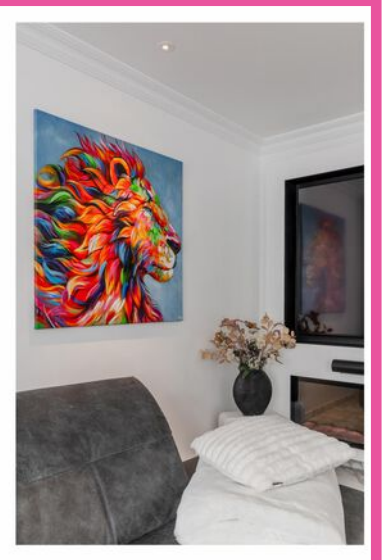
in overleg















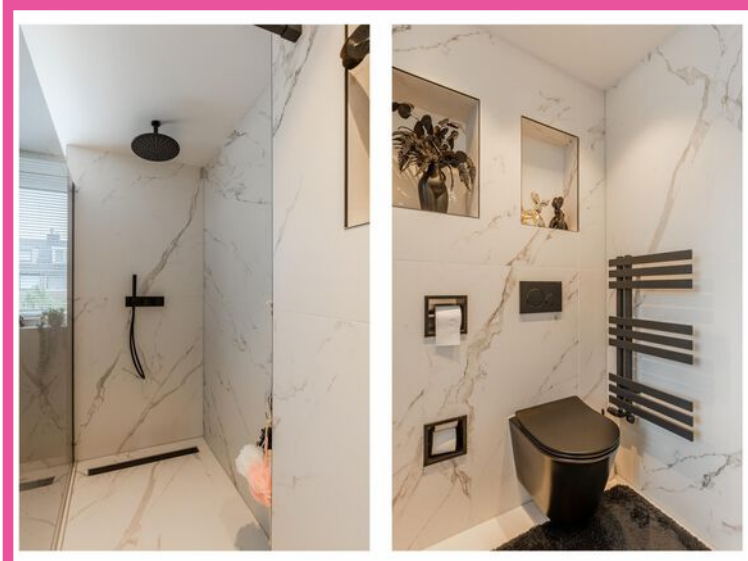








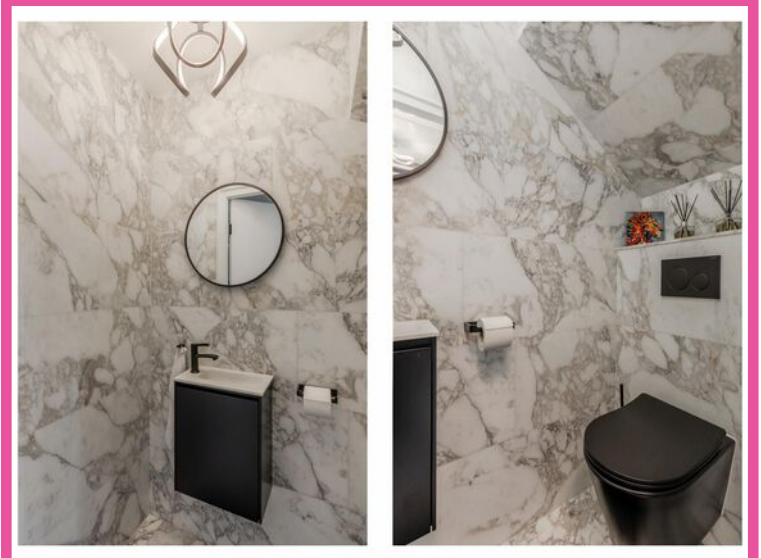








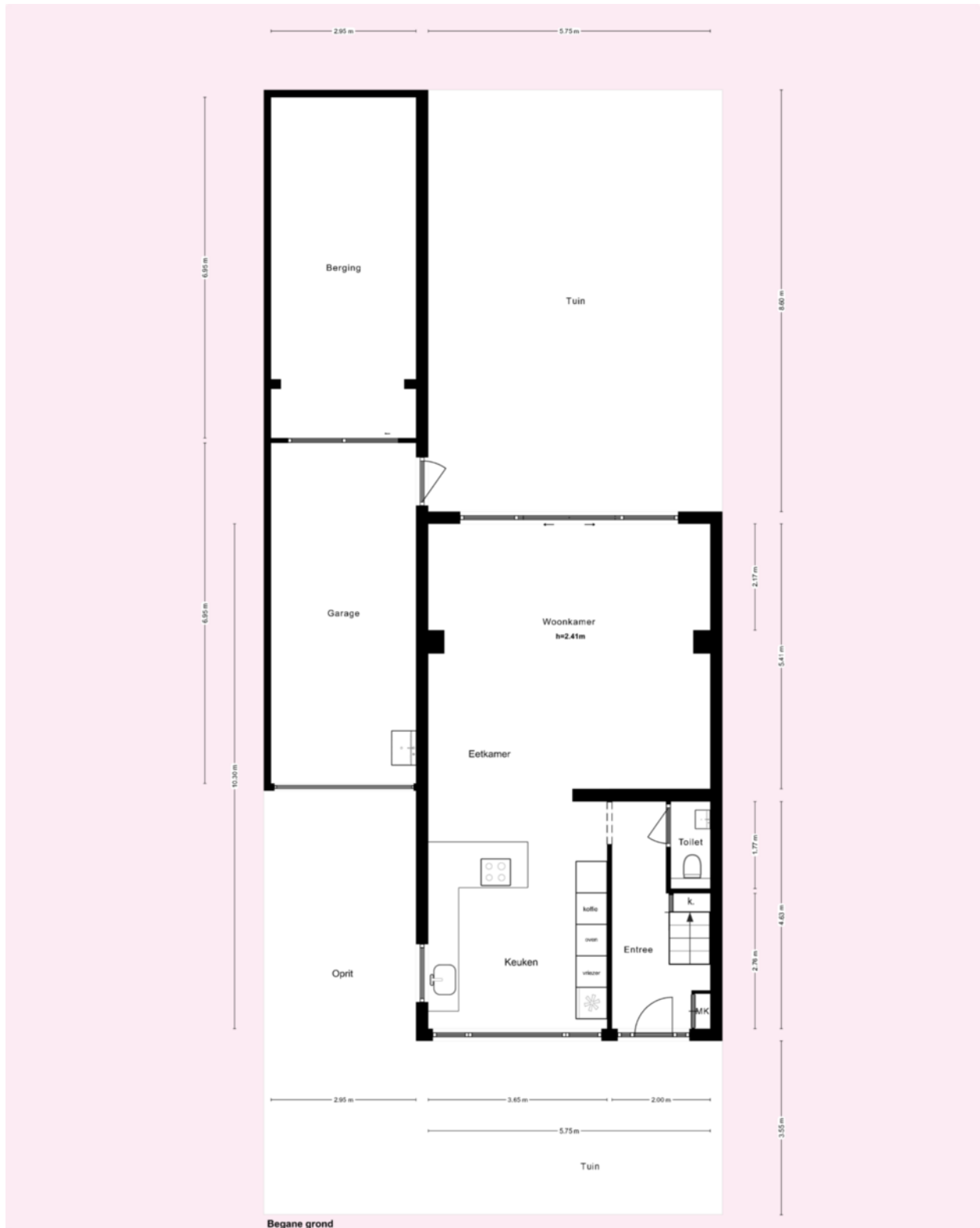






VERKOOP | VERHUUR | AANKOOP | AANHUUR | BEHEER | BELEGGINGEN





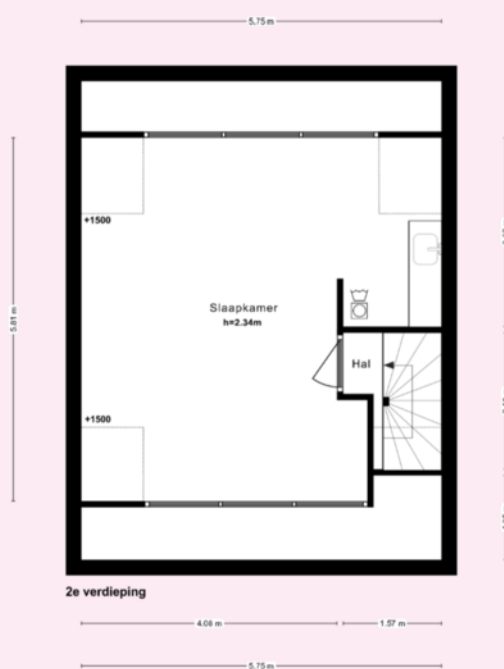
\* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





1e verdieping

\* 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: HD 33



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diemen Sectie F Perceel 1712</p> <p>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.</p>	
---	--	---



## henrydunantlaan33.nl



Henry Dunantlaan 33, Diemen



**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!**