

# Henry Dunantlaan 39

## DIEMEN

vraagprijs: € 550.000,- k.k.



In het centrum van Diemen, op een zeer centrale en kindvriendelijke plek mogen wij u deze lichte, ruime en met liefde bewoonde 4-kamer (voorheen 5-kamer) gezinswoning aanbieden! De woning heeft een vrij uitzicht op groen aan de voorzijde en beschikt over 111m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een ruime en zeer lichte woonkamer, een half open keuken, maar liefst 3 goede slaapkamers, een fijne ruime achtertuin (noordoosten), alsmede een berging voorzien van elektra en achterom. Deze woning is gelegen op eigen grond, direct om de hoek van het winkelcentrum Diemerplein en op loopafstand van onze hoofdstad Amsterdam! U komt toch ook een kijkje nemen?!

#### Verkopers aan het woord:

Wij wonen hier inmiddels alweer 35 en genieten nog elke dag. De ligging is super fijn. Vrij zicht aan de voorzijde, dichtbij het winkelcentrum en een rustige omgeving. In de zomer genieten we lekker van onze tuin. Niet alleen van het zonnetje maar ook van het werken in de tuin en het kweken van ons broeikastje. Het contact met de burens is zeer prettig. We gaan deze woning, de burens en de omgeving dan ook zeker missen. Echter is het tijd voor de volgende stap in ons leven. Wij weten zeker dat de volgende eigenaren hier met net zo veel plezier zullen wonen als wij.

#### 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 kunt genieten. De woning is gelegen nabij diverse opstapplaatsen voor het openbaar vervoer (tramlijn 19, bus 44 naar de Arena en NS station Diemen Centrum) en binnen enkele autominuten bereikt u diverse snelwegen, zoals de A1, A2, A9 en Ringweg 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. In de hal, welke voorzien is van een tegelvloer, treft u onder andere het toilet, de meterkast en de trapkast. Het volledig betegelde toilet is zwevend uitgevoerd middels een wandcloset en uiteraard voorzien van een fonteintje. De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen en aardlekbeveiliging. Ook treft u in de hal de trapkast. Deze is voorzien van de wasmachineaansluiting en de pomp van de vloerverwarming. Uiteraard ook te gebruiken als extra opslagplaats.

Vanuit de hal loopt u door naar de lichte woonkamer. Deze is voorzien van een tegelvloer en is mede door het grote raampartij aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde heerlijk licht. De aanwezige gashaard maakt de woonkamer gezellig en sfeerol. Door middel van de schuifpui heeft u toegang tot de ruime achtertuin en is de woonkamer voorzien van extra veel daglicht. Aan de achterzijde van de woning treft u de half open keuken, welke van alle gemakken is voorzien. De keuken is uitgevoerd met een granieten aanrechtblad en onder andere voorzien van een koelkast, een vriezer, een vaatwasser, 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, een separate magnetron, spoelbak met mengkraan, een apothekerskast en tot slot diverse boven-/onderkastjes en opbergladen. Vanuit de keuken hebben we middels de deur toegang tot de heerlijke achtertuin.

#### Tuin:

Uiteraard mogen een fijne voor- en achtertuin niet ontbreken bij deze woning. In de voortuin (zuidwesten) heeft u de beschikking over een zonnenscherm en kunt u lekker genieten van de zon. De royale achtertuin (noordoosten) is voorzien van tegelwerk en groen. Bent u hier de zon ook even zat? Dan biedt het elektrische zonnenscherm uitkomst. De achtertuin beschikt tot slot over een vrijstaande berging voorzien van elektra. Middels de aanwezige achterom heeft u toegang tot de openbare



weg. Kortom een heerlijke voor- en achtertuin waar u lekker van het zonnetje kunt genieten!

#### 1e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de ruime overloop op de 1e verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de 2 ruime slaapkamers (voorheen 3), het separate toilet en de badkamer. Laten we beginnen bij de grootste slaapkamer, oftewel de master bedroom. Deze zeer royale slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers) beschikt over een vaste wastafel en veel natuurlijk daglicht doormiddel van de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De vloer is hier netjes afgewerkt met laminaat. De 2e slaapkamer is van prima formaat en gelegen aan de achterzijde van de woning. Vanuit hier kijkt u uit op de achtertuin en heeft u een extra ventilatiemogelijkheid doormiddel van de openslaande ramen. Ook is deze slaapkamer voorzien van een ingebouwde kast. Vanuit de slaapkamers gaan we door naar de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche met thermostatische mengkraan en handdouche, alsmede een vaste wastafel met meubel, mengkraan en spiegel. Uiteraard mag een raam voor daglicht en ventilatie niet ontbreken. Op deze verdieping heeft u tevens de beschikking over het tweede separate toilet. Het toilet is volledig voorzien van tegelwerk en zwevend uitgevoerd middels een wandcloset.

#### 2e verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de 2e verdieping. Vanuit de ruime overloop heeft u toegang tot de 3e slaapkamer. De overloop is voorzien van de CV-ketel, alsmede de wasmachine- en drogeraansluiting. Het aanwezige Velux dakraam aan de achterzijde maakt de overloop lekker licht. Door de aanwezige berging op de overloop heeft u tevens een extra opbergmogelijkheid. De 3e slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde (aluminium), alsmede een dakraam aan de voorzijde. Mede door de dakkapel en het dakraam is het hier erg licht en is dit dan ook een volwaardige slaapkamer. Wilt u hier toch liever een thuishkantoor of master bedroom realiseren? Wij vertellen u graag meer over de mogelijkheden!

#### Bijzonderheden:

- Vraagprijs € 550.000,- kosten koper;
- Bouwjaar 1969;
- De woning is gelegen op een perceel eigen grond van 138m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte van 111,1m<sup>2</sup> (conform NEN 2580 ingemeten en meetrapport aanwezig);
- Energielabel B;
- Verwarming en warm water middels een CV-combiketel (Remeha Tzerra CW3, bouwjaar 2013, gasgestookt en eigendom);
- De woning is voorzien van houten kozijnen, welke volledig zijn voorzien van dubbele beglazing;
- De dakkapel op de tweede verdieping is uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing;
- De woonkamer is voorzien van vloerverwarming;
- De begane grond vloer is geïsoleerd met schuim;
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen (circa 5 jaar geleden geplaatst en eigendom);
- De woning beschikt over een ruime achtertuin, welke is gelegen op het noordoosten en voorzien van een berging met elektra, achterom en elektrisch zonnescherm;
- 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?

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**

tussenwoning

**VRAAGPRIJS**

€ 550.000,- k.k.

**WOONOPPERVLAKTE**

111 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**

138 m<sup>2</sup>

**BOUWJAAR**

1969

**SLAAPKAMERS**

3

**BESCHIKBAAR VANAF**

in overleg





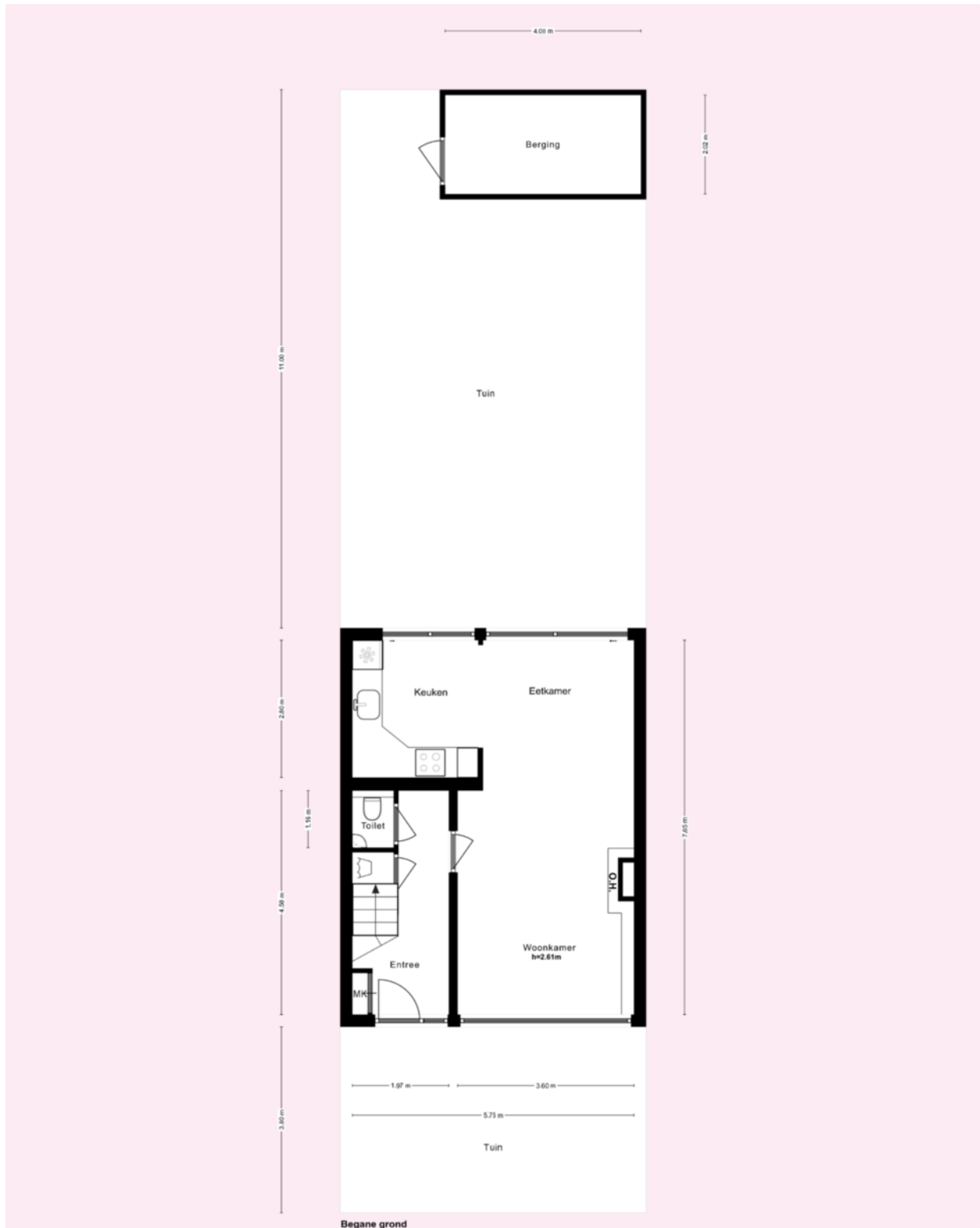










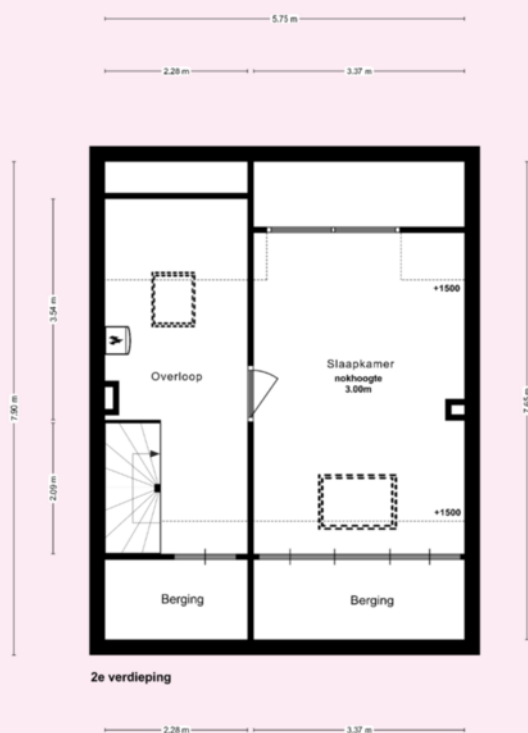


\* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



1e verdieping

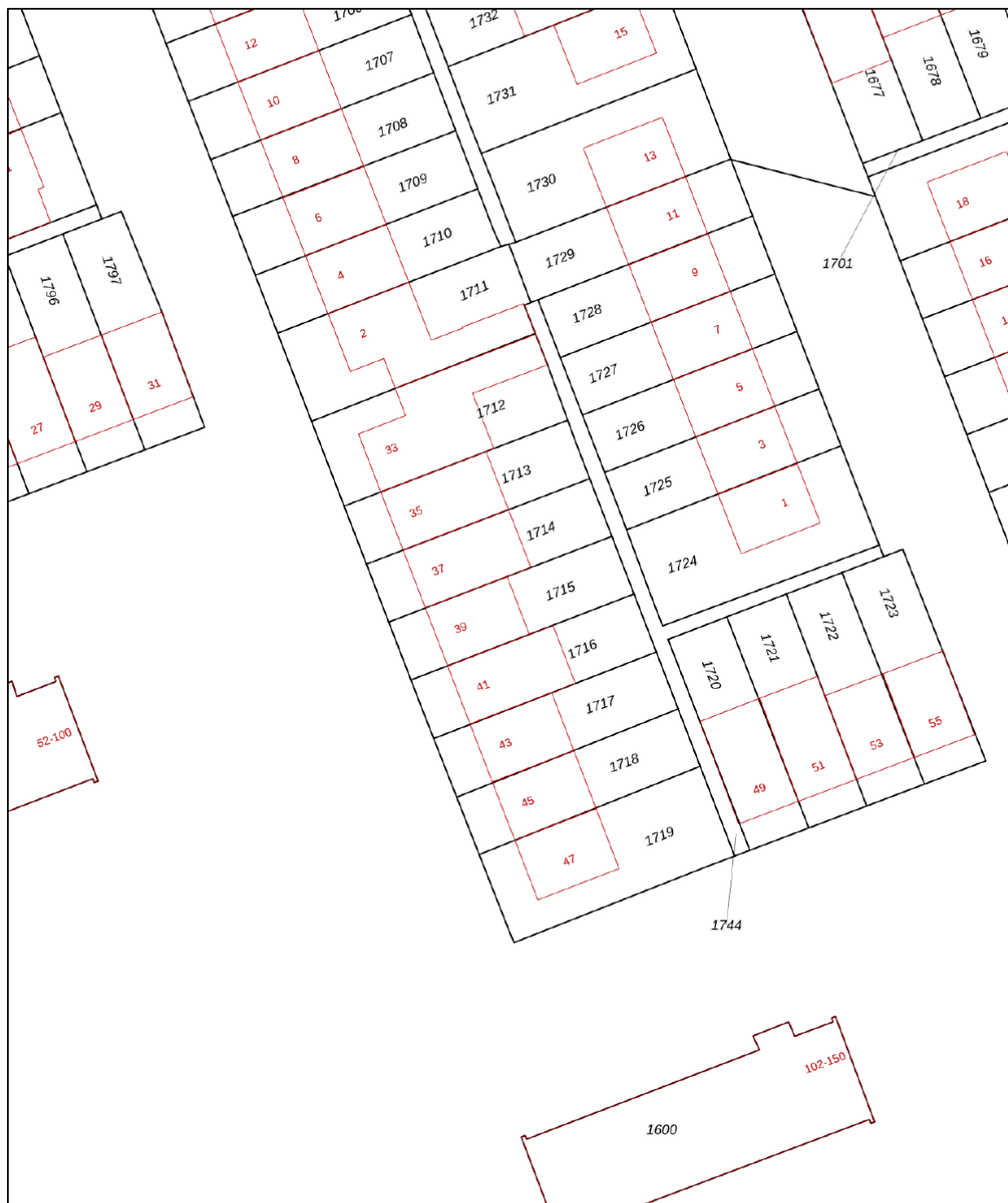
\* Deze plattegronden zijn zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden. aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.




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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Henry Dunantlaan 39



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diemen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1715</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>	
---	---	---



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
- 5x plafond en 1 hanglamp + TL balk zolder en in schuur	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Linnekast met grote spiegel	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- 1x Slaapkamer + 1x Pui	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X





	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
<b>Overig, te weten</b>				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>				
- Lepelrekhouder				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
- Keukenrolhouder	X			
- Lepelrek	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Handdoekring houder	X			
-				X

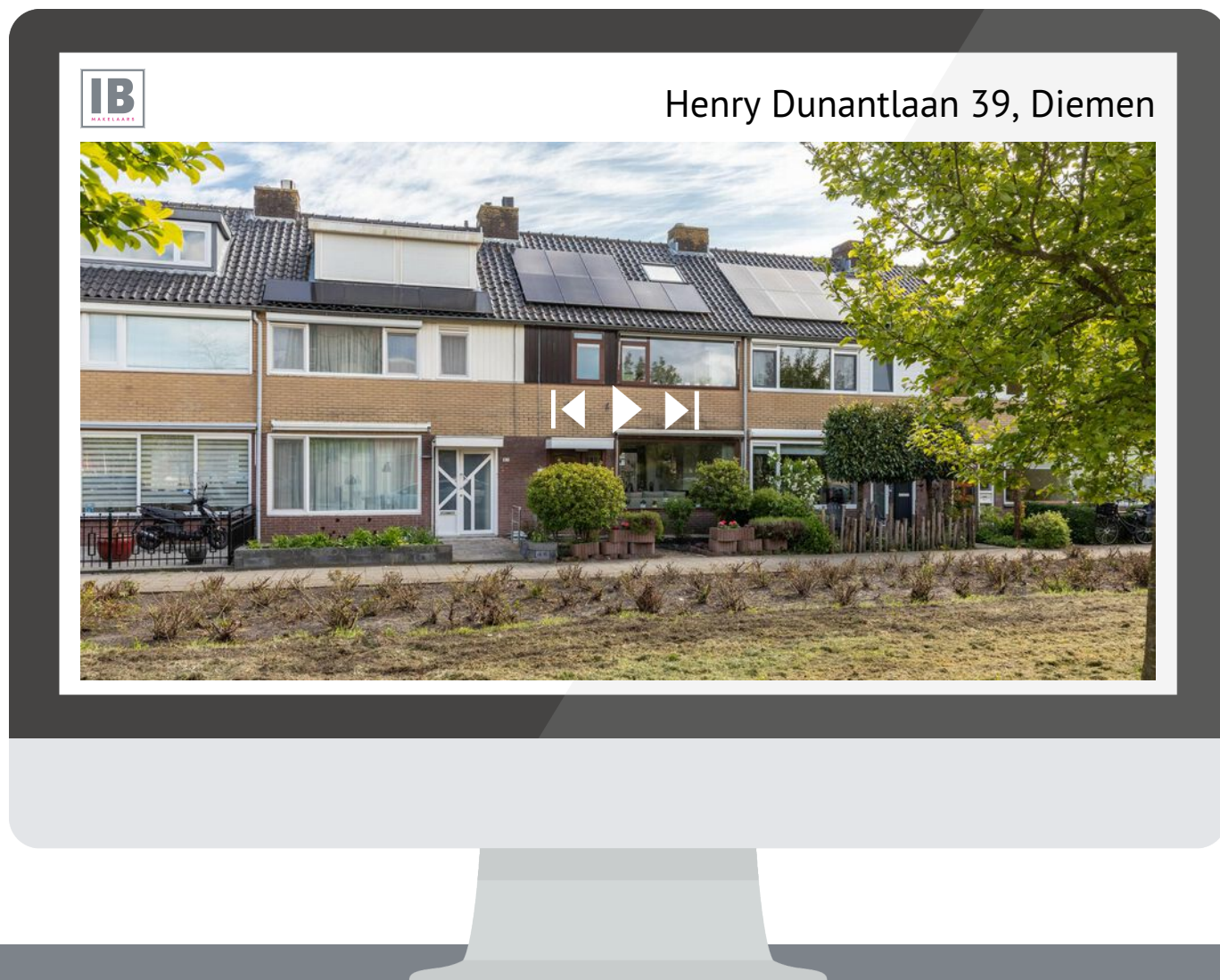


	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Zonnescherm op voor (handmatig) en achter gevel (electrisch)	X			
				X
				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X



	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	OVERNAME	N.V.T.
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuinstel en kussens	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas	X			
Stelling in schuur	X			
Wat tuingereedschap	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

## henrydunantlaan39.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!**