

**TE KOOP**

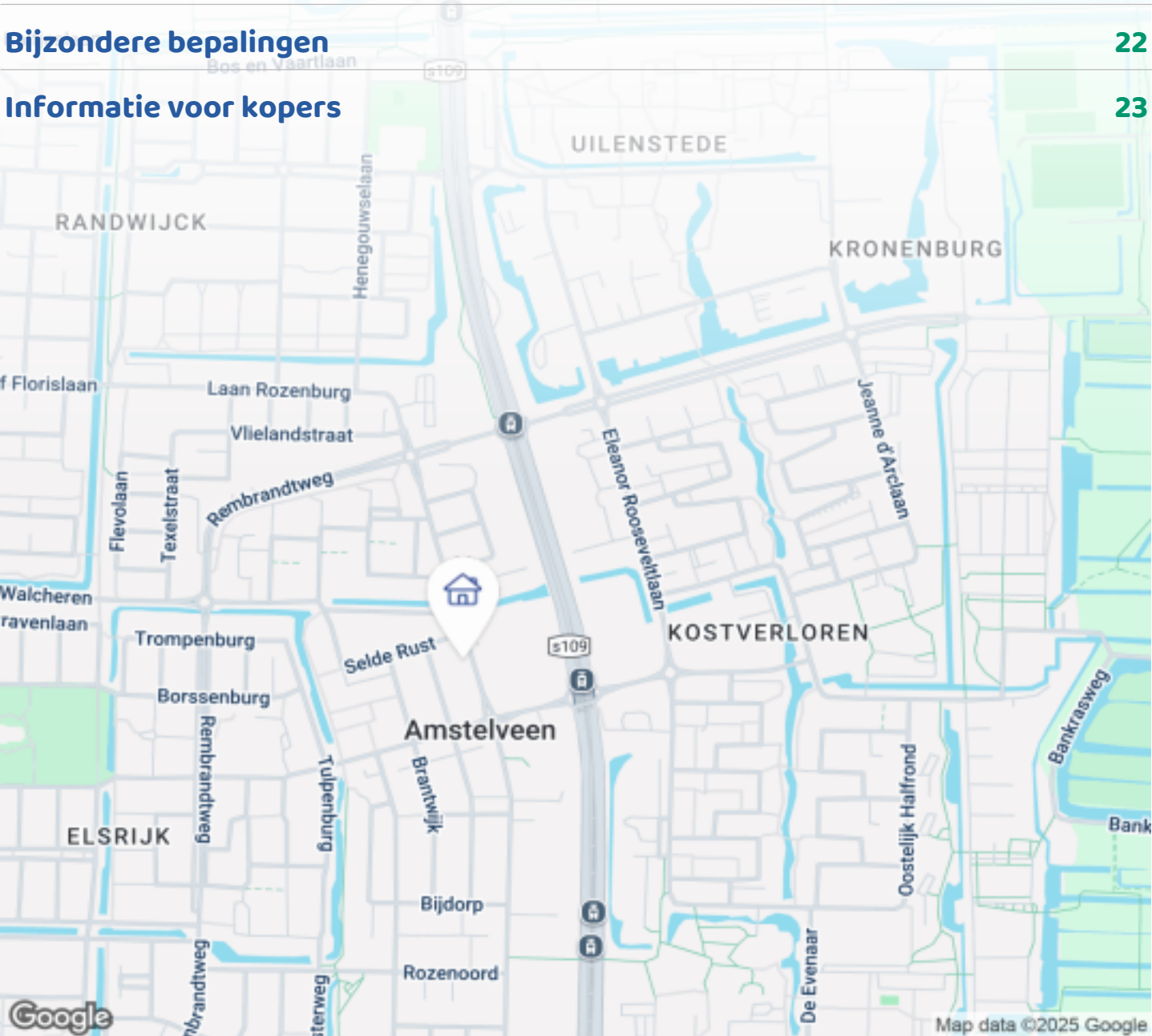
# **Van Heuven Goedhartlaan 632**

Amstelveen



# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Van Heuven Goedhartlaan 632, Amstelveen



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*English translation below\*

Ruime gezinswoning met 5 slaapkamers en volop mogelijkheden

Ben je op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan is deze tussenwoning aan de Van Heuven Goedhartlaan 632 in Amstelveen precies wat je zoekt. De woning beschikt over verrassend veel ruimte, een praktische indeling en biedt volop mogelijkheden voor uitbreiding. Ideaal voor gezinnen die willen investeren in een fijne en toekomstbestendige woonplek.

## HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

- Ruime gezinswoning met 5 slaapkamers: verdeeld over de eerste en tweede verdieping, ideaal voor grote gezinnen of thuiswerkers.
- Uitbouwmogelijkheden aan de achterzijde: creëer eenvoudig een grotere leefruimte met open keuken en direct tuincontact.
- Zolder met dakkapel én uitbreidingspotentieel: door



**Woningbrochure: Van Heuven Goedhartlaan 632, Amstelveen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het plaatsen van een grotere dakkapel aan de achterzijde kan extra woonruimte worden gerealiseerd.

-Zonnige voor- en achtertuin: de achtertuin is voorzien van een achterom en biedt veel privacy.

-Toplocatie in Amstelveen: rustig en kindvriendelijk gelegen, met scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik.

## INDELING

Via de voortuin bereik je de entree. De begane grond beschikt over een hal met toilet, een lichte doorzonwoonkamer en een gesloten keuken met toegang tot de achtertuin. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer aanwezig. De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over twee slaapkamers, een dakkapel en extra bergruimte. Dankzij de praktische indeling zijn er volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te richten of te vergroten.

## LOCATIE

De woning ligt in de geliefde en centraal gelegen wijk Elsrijk in Amstelveen. Deze buurt staat bekend om de ruime opzet, het vele groen en de kindvriendelijke sfeer. Op loopafstand vind je winkelgebied Texelstraat en winkelcentrum Kostverlorenhof, waar je terecht kunt voor alle dagelijkse boodschappen en verswinkels. Apotheek en huisartsen zitten om de hoek in Medisch Centrum Zonnestein. Ook zijn er in de directe omgeving meerdere basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties en speelplekken.

Voor sport en recreatie zijn er tal van mogelijkheden: zwembad De Meerkamp, diverse sportverenigingen en het Amsterdamse Bos liggen allemaal op korte fietsafstand. De wijk is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer; tramlijnen 5 en 25 en meerdere buslijnen brengen je snel naar onder andere het Stadshart Amstelveen, Station Amsterdam Zuid en centrum Amsterdam. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A9, die aansluiting geeft op de A2, A10 en A4.

## GOED OM TE WETEN

- Kluswoning: modernisering is wenselijk;
- Volledig naar eigen smaak af te werken;
- Uitbouw en grotere dakkapel mogelijk (vergunning vereist);
- Verwarming via CV-ketel Intergas (bouwjaar 2019);
- Energie label E;
- Gelegen op eigen grond;
- Niet-zelfbewoningsclausule wordt opgenomen in de koopakte;
- Oplevering in overleg.

Zie jij de potentie van deze woning? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek wat jij ervan kunt maken!

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Spacious family home with 5 bedrooms and plenty of potential

Are you looking for a home you can fully renovate to suit your own style? Then this mid-terrace house at Van Heuven Goedhartlaan 632 in Amstelveen might be just what you're looking for. The property offers a surprising amount of space, a practical layout, and excellent possibilities for expansion. Ideal for families who want to invest in a comfortable and future-proof home.

## HIGHLIGHTS OF THE PROPERTY

- Spacious family home with 5 bedrooms: spread across the first and second floors—perfect for larger families or working from home.
- Extension potential at the rear: easily create a larger living space with an open-plan kitchen and direct access to the garden.
- Top floor with dormer and expansion potential: adding a larger dormer at the back could increase the living area significantly.
- Sunny front and back garden: the backyard includes a back entrance and offers lots of privacy.
- Excellent location in Amstelveen: peaceful and child-

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

friendly, with schools, shops, public transport, and major roads close by.

## LAYOUT

The front garden leads to the entrance of the home. The ground floor features a hallway with toilet, a bright through-living room, and a closed kitchen with access to the backyard. On the first floor, you'll find three bedrooms and a bathroom. The second floor is accessible via a fixed staircase and offers two more bedrooms, a dormer, and additional storage space. Thanks to the smart layout, there are many options to redesign or expand the home to your own needs.

## LOCATION

The property is located in the popular and centrally situated Elsrijk neighborhood in Amstelveen. This area is known for its spacious layout, abundant greenery, and family-friendly atmosphere. Shopping area Texelstraat and shopping center Kostverlorenhof are just a short walk away and offers all daily conveniences such as supermarkets and specialty shops. A pharmacy and physicians are close by at Zonnestein Medical Center. Several primary and secondary schools, daycare centers, and playgrounds are also nearby.

For sports and recreation, you'll have plenty of choices: De Meerkamp swimming pool, various sports clubs, and the Amsterdamse Bos are all within short cycling distance. Public transport is excellent, with tram lines 5 and 25 and multiple bus connections taking you quickly to Amstelveen's city center, Amsterdam Zuid Station, or Amsterdam city center. By car, major roads such as the A9, A2, A10, and A4 are easily accessible.

## GOOD TO KNOW

- Renovation property: modernization required;
- Can be fully renovated to your own taste;
- Possibility for rear extension and larger dormer (permit required);
- Heating via Intergas central heating boiler (built in 2019);
- Energy label E;
- Located on freehold land (no ground lease);
- A non-owner-occupancy clause will be included in the

deed of sale.

-Handover in consultation.

Do you see the potential of this home? Contact us for a viewing and find out what you can make of it!

Disclaimer: This description is for informational purposes only and is not legally binding. No rights can be derived from the information provided.























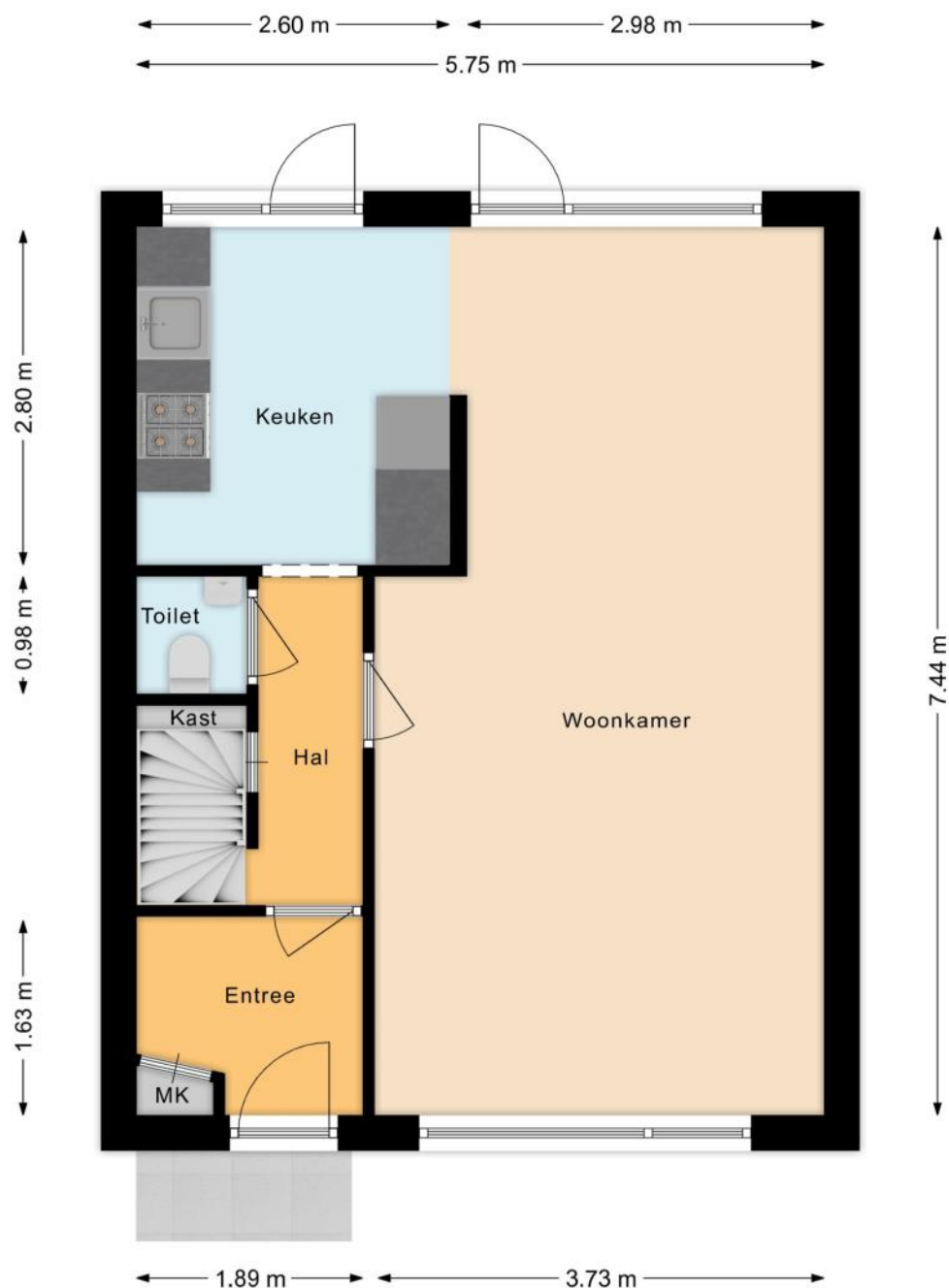








# PLATTEGROND

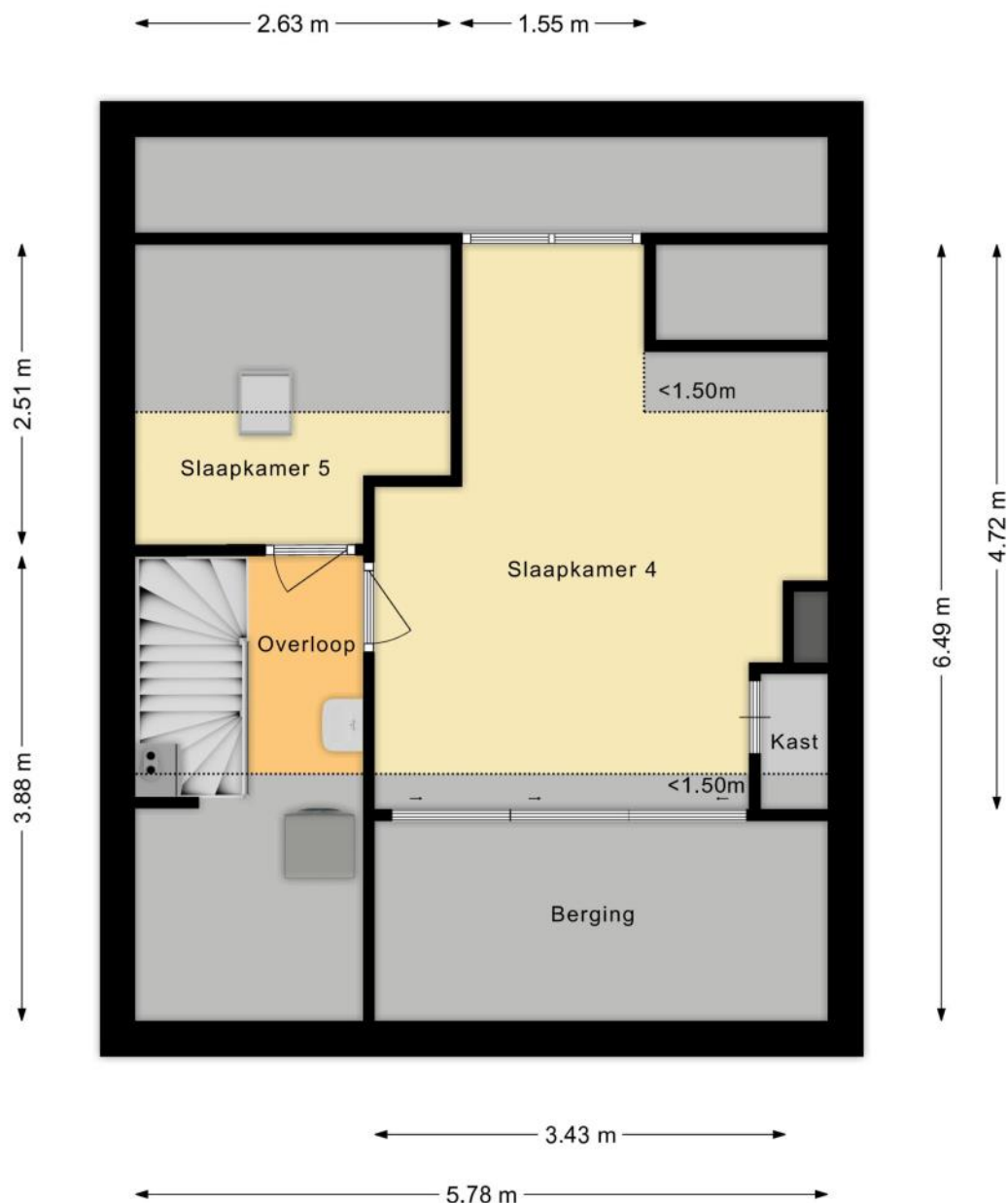


# PLATTEGROND

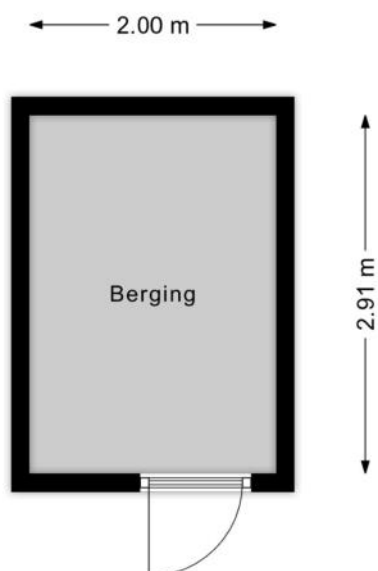




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1959
Specifiek	Kluswoning
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	158 m <sup>2</sup>
Inhoud	363 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	105 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	74 m² (12,6m diep en 5,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren
--------------------------	-------------------------------------

## Kadastrale gegevens

### Amstelveen H 11322

Oppervlakte	158 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*



# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



**12345**  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amstelveen  
Sectie H  
Perceel 11322

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.

**kadaster**

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.