

# Voel je thuis in

GERARD DOULAN 104 AMSTELVEEN

De makelaar waar  
je je thuis voelt.



*Prachtige, goed onderhouden  
dubbele bovenwoning van  
98 m2, gerenoveerd in 2019.*



**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

020-6459446

amstelveen@ludenhoff.nl | [ludenhoff.nl](https://www.ludenhoff.nl)





**Klanten waarderen ons met een ...**

Deze waardering is afkomstig van Funda.



**9,5**

# Welkom

De makelaar waar  
je je thuis voelt.

**Wij zijn Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g., de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werk-gebied en meer dan 50 jaar ervaring.**

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

**Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g. De makelaar waar je je thuis voelt.**



## Paul Bosse

REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446

06-22854456

bosse@ludenhoff.nl

## In contact komen met jouw makelaar in Amstelveen

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek - natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)20-6459446 of een email te sturen naar [amstelveen@ludenhoff.nl](mailto:amstelveen@ludenhoff.nl). Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit regio Amstelveen en Amsterdam.





## Omschrijving

# GERARD DOULAAN 104 AMSTELVEEN

Prachtige dubbele bovenwoning van 98 m<sup>2</sup> gelegen aan de Gerard Doulaan 104 in Amstelveen. Deze woning is zeer netjes onderhouden en in 2019 grotendeels gerenoveerd. De woning is voorzien van een ingebouwd aircosysteem en beschikt over een fraaie badkamer en vernieuwde kozijnen. Met een kleine Vereniging van Eigenaren (VvE) geniet u van een rustige en goed beheerde woonomgeving.

### Ligging

De woning heeft een gunstige ligging op loopafstand van het winkelcentrum 'Het Stadshart' in Amstelveen. Hier vindt u een breed scala aan winkels, waaronder de Bijenkorf, Zara en Albert Heijn. Het centrum biedt daarnaast uitstekende openbaar vervoervoorzieningen, met diverse bus- en snel-/tramlijnen.

### Voorzieningen

In de nabije omgeving vindt u diverse (basis)scholen, het Broersepark en het heempark De Braak. Voor liefhebbers van kunst en cultuur biedt de omgeving het Cobra Museum, diverse muziekpodia en theaters. De lokale horeca-ervaring wordt verrijkt door tal van eetgelegenheden, waaronder restaurants, cafés en terrassen.

### Indeling:

Begane grond

Betreed de woning via de gesloten entree waar zich de bergingen bevinden. Vanuit hier leidt een trap u naar de gewenste verdieping.

### Tweede verdieping

Welkom op de tweede verdieping! Hier vindt u de entree/hal met een apart toilet. De ruime doorzon woonkamer biedt veel natuurlijk licht en staat in open verbinding met de moderne keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur en vloerverwarming. Aansluitend aan de keuken vindt u een handige bijkeuken/ een charmante patio.

### Derde verdieping

De derde verdieping biedt volop ruimte en comfort en is volledig voorzien van vloerverwarming. De overloop leidt naar een praktische kantoorruimte en een aparte wasruimte. U vindt hier twee royale slaapkamers, beide uitgerust met ingebouwde airconditioning. De luxe badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een ligbad, een douche en een toilet. Vanuit de overloop is er tevens een trap naar de vliering/bergzolder voor extra opbergruimte.

### Goed om te weten:

Bouwjaar 1955

Woonoppervlakte 98 m<sup>2</sup>

Servicekosten € 127 per maand

C.V. Intergas uit 2013

In 2019 bijna volledig gemoderniseerd

Voorzien van een ingebouwd aircosysteem

Oplevering in overleg (kan snel)






## Kenmerken



Vraagprijs  
€ 600.000 k.k.

Soort woning	maisonnette	Gebruiksoppervlak wonen	98 m
Bouwtype	appartement	Gebouwwebonden buitenruimte	-
Bouwjaar	1955	Externe bergruimte	6 m
Aantal kamers	4	Bruto inhoud	332 m
Slaapkamers	3	Perceeloppervlakte	0 m
Energie <span>label</span>		Tuin oppervlakte	undefined m

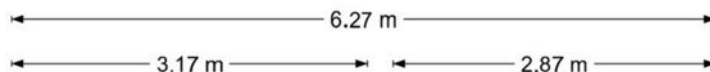






# Plattegrond

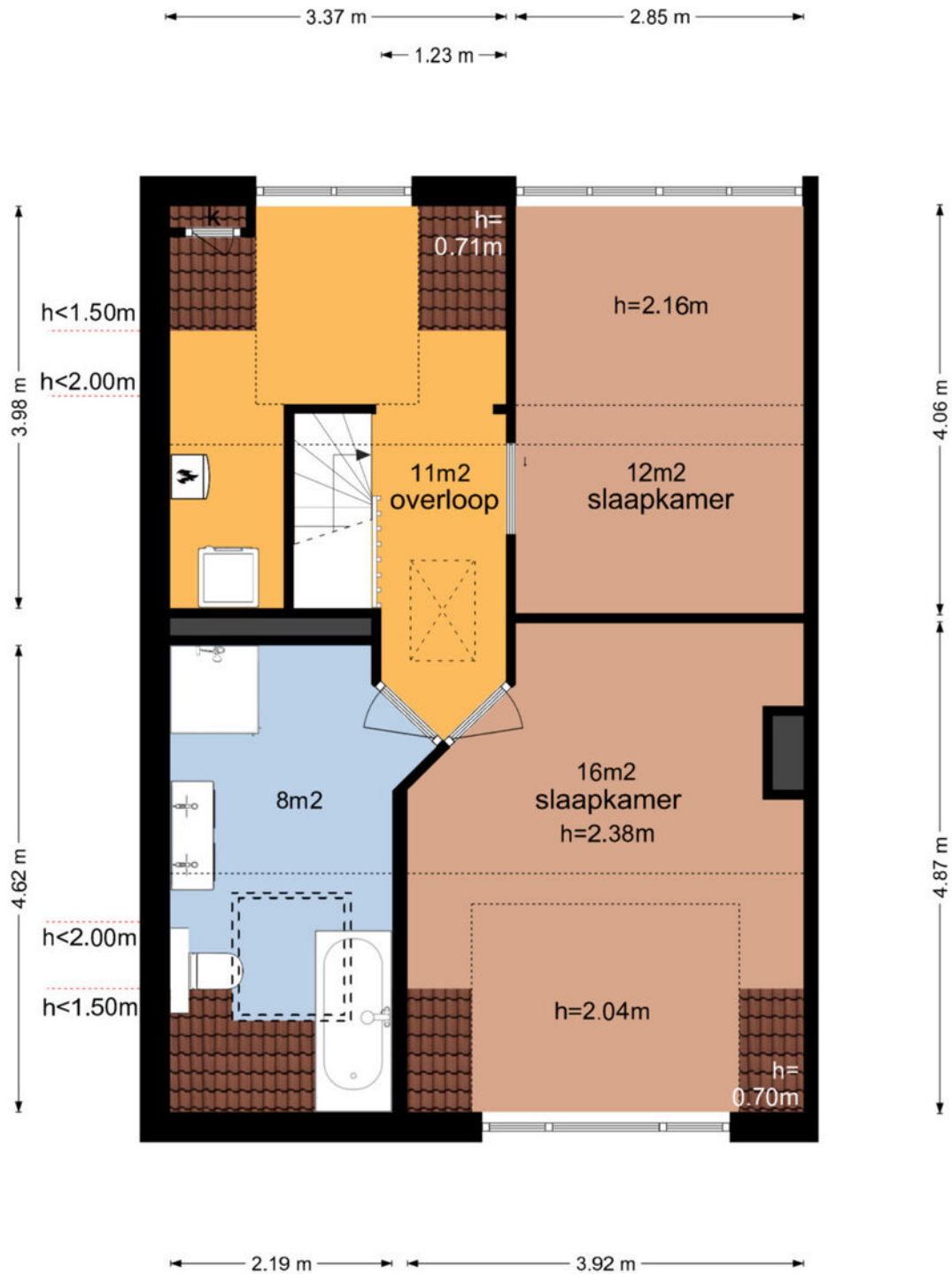
## Gerard Doulaan 104 - Amstelveen Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

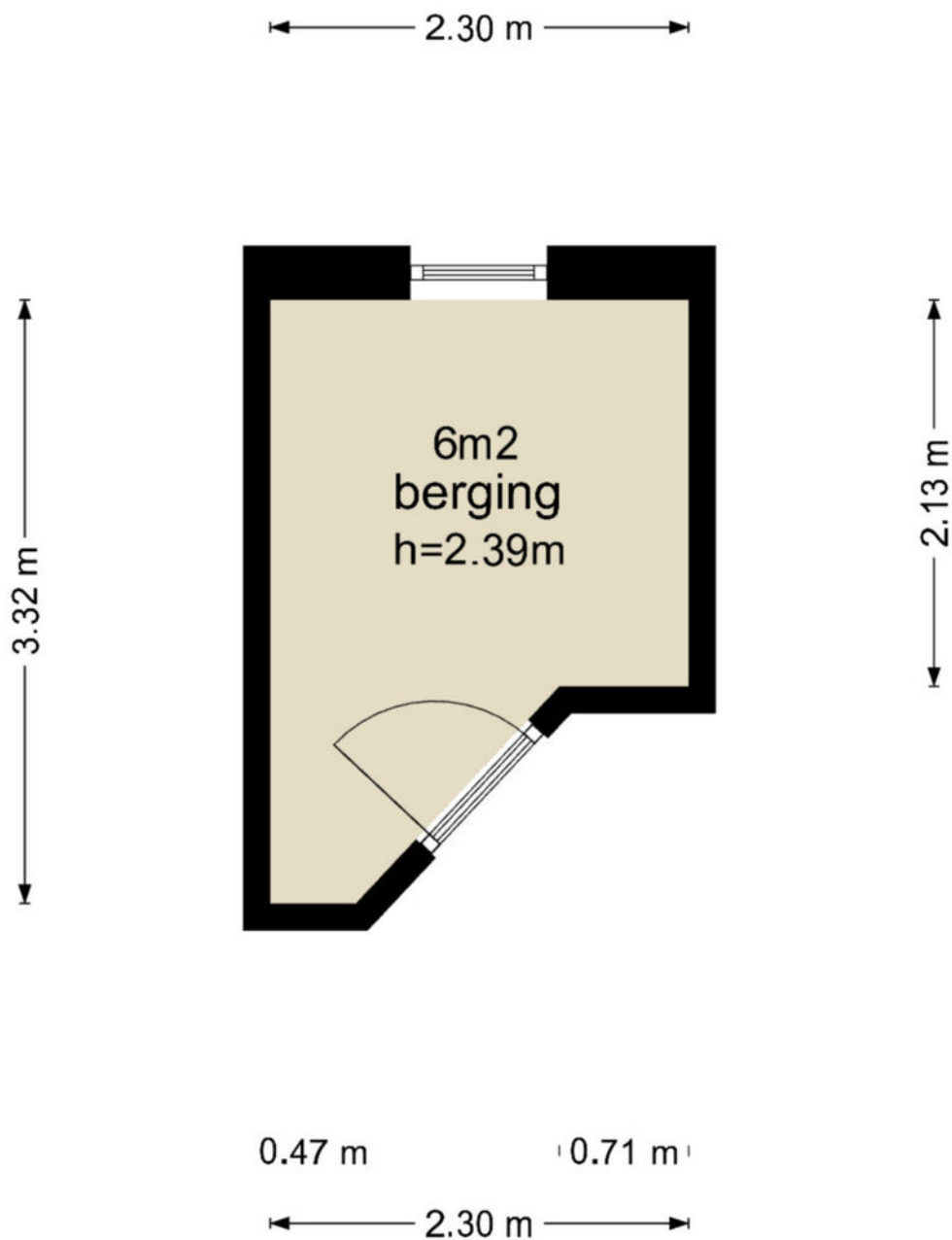


## Gerard Doulaan 104 - Amstelveen Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl

### Gerard Doulaan 104 - Amstelveen Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.vistaview.nl



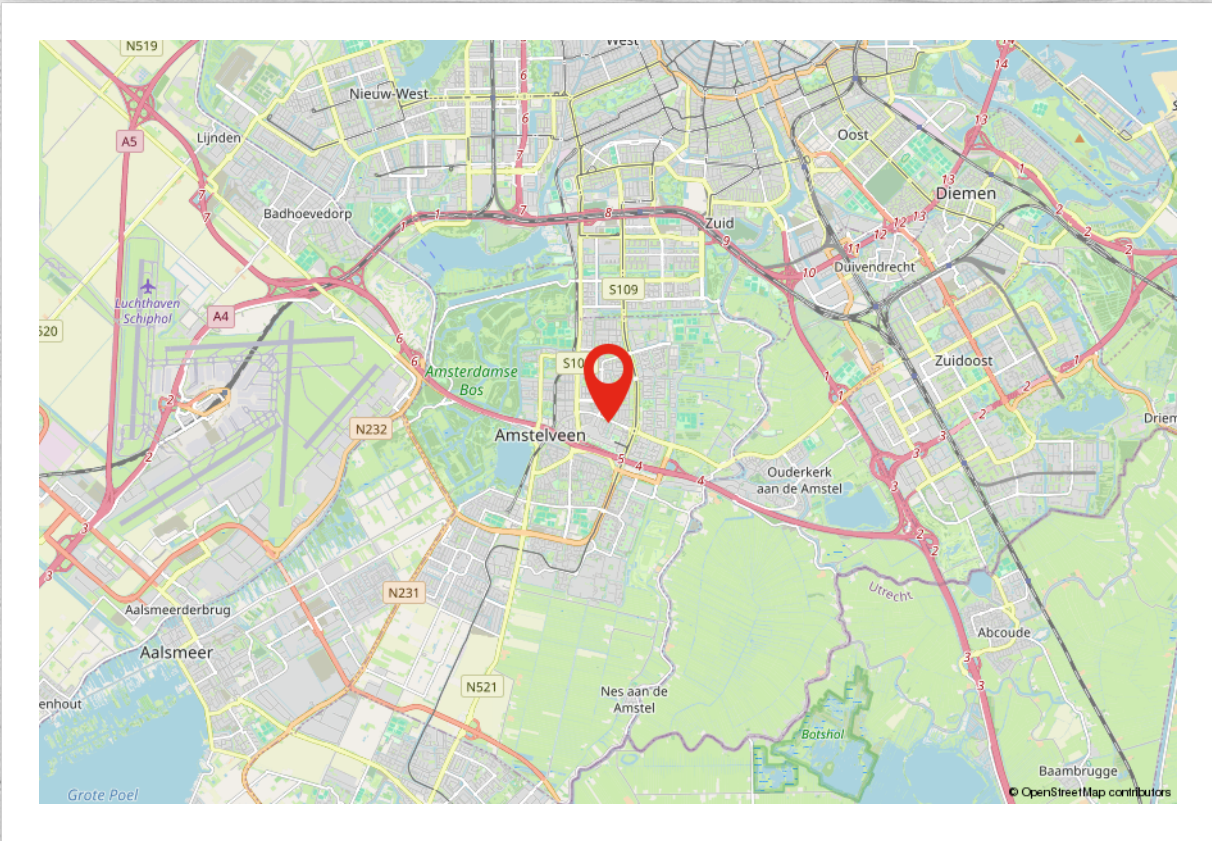
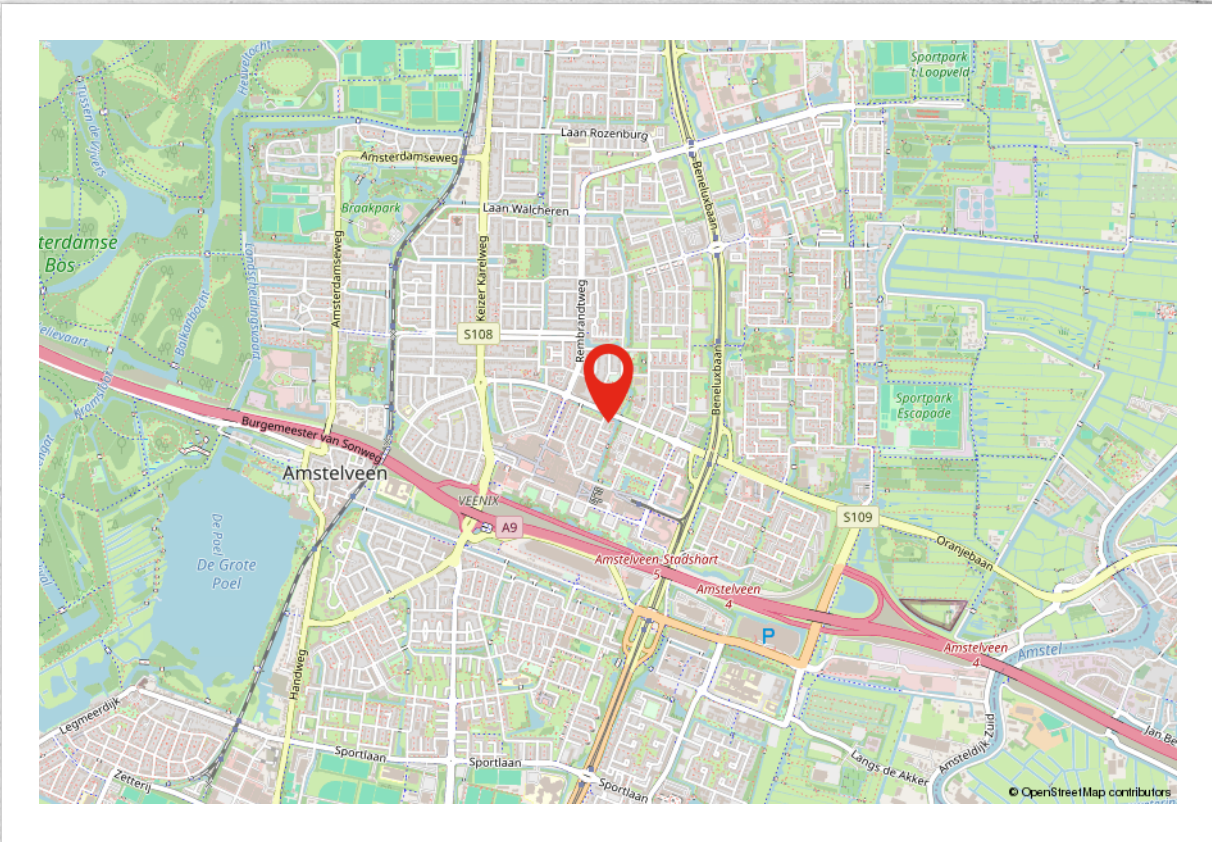
## Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Televisie			X
- Bank			X
- Eettafel & eettafelstoelen		X	
- Bedden			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

## Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Mangohouten dressoir		X	
- Villeroy & Boch Legato kast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		







## Ons team



### Ludenhoff makelaars en taxateurs o.g.

AMSTERDAMSEWEG 415, 1181 BP AMSTELVEEN | 020-6459446 | AMSTELVEEN@LUDENHOFF.NL



#### Rob Kok

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446  
+31 (0) 653222151  
r.kok@ludenhoff.nl



#### Herman de Jonge

BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446  
+31 (0) 655181619  
jonge@ludenhoff.nl



#### Paul Bosse

REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446  
+31 (0) 622854456  
bosse@ludenhoff.nl



# Algemene voorwaarden

## Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt “k.k.” (kosten koper) vermeld. Deze bijkomende kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van akte en levering en kadasterkosten ten behoeve van de inschrijving van de akte van levering.

## Meldingsplicht/onderzoeksplicht

De verkoper heeft de verplichting een aspirant-koper in te lichten over al hetgeen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Daarentegen heeft ook koper de onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen, of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers, danwel gangbare informatiebronnen.

## Biedingen

Een bieding bestaat uit de volgende elementen:

- Het bedrag dat u biedt, ook wel openingsvoorstel genoemd
  - De gewenste opleveringsdatum (eigendomsoverdracht/aanvaarding)
  - Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering)
  - Eventuele roerende zaken, anders genoemd dan de evt. aanwezige roerende zakenlijst
- Biedingen ontvangen wij graag schriftelijk per e-mail. Uw bod wordt door ons aan verkoper overgebracht. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij u aangeven dat wij de bieding met verkoper gaan bespreken.

## Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 koop 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'.

## Koopakte

De koopakte dient binnen één week opgemaakt te worden conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie - Ring Amsterdam. De keuze van de notaris voor het opmaken van de koopakte en de eigendomsoverdracht is aan koper. Wij adviseren koper een notaris te kiezen uit de regio Amsterdam (Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Mijdrecht, Abcoude, Badhoevedorp, Hoofddorp, Uithoorn of Aalsmeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in

rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend naar een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 19 eurocent per kilometer.

## 3 Dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst ongedaan maken. De bedenktijd begint op de dag dat de koper de door beide partijen ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

## Waarborgsom

Het is gebruikelijk dat de koper uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

## Ontbindende voorwaarden

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Dit kan betrekking hebben op het afsluiten van een financiering en/of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Indien een koper ontbindende voorwaarden wil opnemen in de koopakte dan dient dit tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar te worden gemaakt. De gebruikelijke termijn voor de financiering bedraagt circa 4 weken na het tekenen van de koopakte. Indien geen financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn worden ontbonden. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen, worden nader uitgewerkt in de koopakte. Wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de termijn definitief.

**Disclaimer:** 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. Van toepassing zijn de Algemene consumentenvoorwaarden NVM.

## 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.

De makelaar waar  
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

### Verkoop

Soepel verloop,  
goede afloop.

### Aankoop

Een huis kopen  
waar je je thuis  
voelt.

### Taxatie

Zeker weten waar je  
aan toe bent.

### Hypotheek

Samen maken we  
het mogelijk.

**Meer weten over onze diensten of ons aanbod?  
Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur  
een mailtje. **We staan voor je klaar.****

**Ludenhoff**   
makelaars & taxateurs o.g.

Amsterdamseweg 415, 1181 BP Amstelveen  
020-6459446 | amstelveen@ludenhoff.nl

[ludenhoff.nl](https://www.ludenhoff.nl)