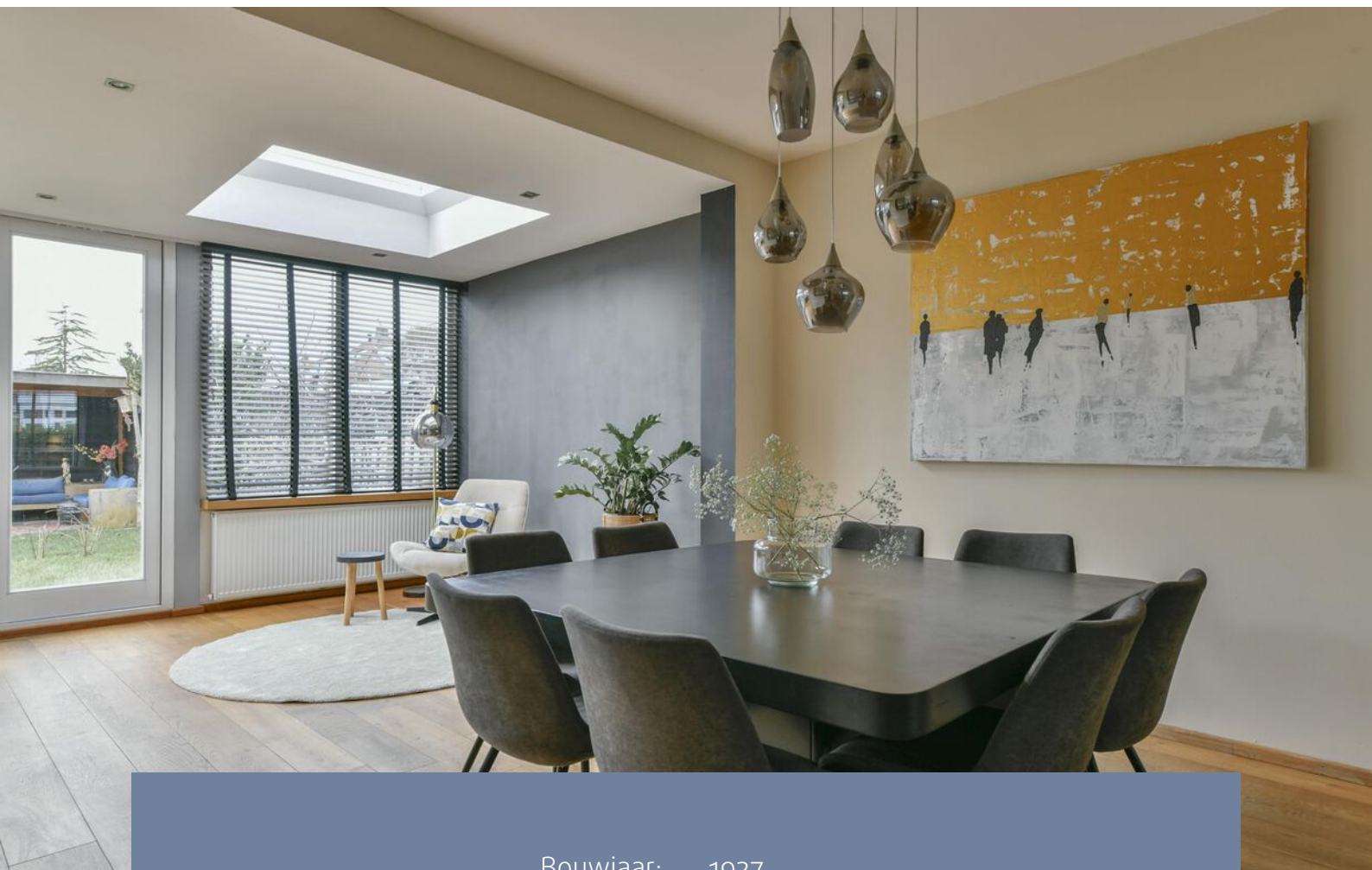




AMSTELVEEN  
Eikenrodelaan 53

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1927
Soort:	herenhuis
Kamers:	6
Inhoud:	542 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	164 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	190 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	11 m <sup>2</sup>
Energie label:	B
Vraagprijs:	€ 995.000,-- k.k.

# Omschrijving

## **Wat maakt dat je hier wilt wonen?**

Deze karakteristieke en ruime jaren dertig woning staat in de populaire wijk Randwijck, op fietsafstand van Amsterdam. Het charmante familiehuis heeft 5 slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer en een moderne open keuken. De zonnige achtertuin ligt op het westen, en heeft een veranda om heerlijk te relaxen.

De woning is duurzaam en praktisch, volledig voorzien van dubbele beglazing, met 19 zonnepanelen, een laadpaal voor een elektrische auto en heeft Energielabel B.

De wijk is groen en prettig, verschillende winkels, basisscholen en een medisch centrum zijn om de hoek, net als de Albert Heijn voor de dagelijkse boodschappen.

Het Amsterdamse Bos is vlakbij en nodigt altijd uit om naar buiten te gaan! Of je nou wil hardlopen of de hond uit wil laten. Wil je een teamsport doen, dat kan bij één van de vele sportverenigingen.

## **Wat maakt deze woning bijzonder?**

De woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 164 m<sup>2</sup>.

Er zijn 5 slaapkamers, twee op de eerste verdieping en drie slaapkamers op de ruime tweede verdieping.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd. Dat geeft ruimte voor een eethoek én twee zit gedeeltes; één zithoek met de Kal-Fire openhaard aan de voorkant en het tweede zitgedeelte aan de tuinzijde.

In de moderne open keuken kun je goed uit de voeten als je van koken houdt. Er is een 5 pits-gasfornuis met oven, een vaatwasmachine, en een werkblad van composiet.

Via de openslaande deuren kom je in de achtertuin, die op het westen ligt. Er is ruimte om te relaxen onder de veranda en er is bergruimte in de schuur. Via het achterom kun je de achtertuin in en uit.

Op de eerste verdieping is een ruime overloop. Hier zijn ook twee royale slaapkamers. En: een moderne badkamer met een ligbad, een inloopdouche, een hangend toilet, een handdoek radiator en een marmeren wastafel. Ook is er een praktische aparte wasruimte voor de wasmachine en de droger.

Op de tweede verdieping zijn nog eens drie slaapkamers, waarvan twee ruime en één wat kleinere, die nu als werkkamer wordt gebruikt.

## **Wat je verder wilt weten:**

- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Energielabel B;
- 19 zonnepanelen aanwezig;
- Verwarming en warm water via c.v. combi ketel (eigendom, Atag, 2016);
- Uitbouw aan de achterzijde;
- Airco op de begane grond;
- Houten vloer op de begane grond;
- Gelegen op eigen grond op een perceel van 190 m<sup>2</sup>;
- Laadpaal voor elektrische auto in de voortuin;
- Parkeren op de openbare weg via vergunningensysteem.

# Description

## **What makes you want to live here?**

This characteristic and spacious 1930s house is located in the popular Randwijck area, within cycling distance of Amsterdam. This charming family home has 5 bedrooms, an extended living room and a modern open kitchen. The sunny rear garden, is facing west and features a veranda to relax on.

The property is sustainable and practical, fully equipped with double glazing, 19 solar panels, an electric car charging station, and holds an Energy Label B certification.

The area is green and pleasant, with various shops, primary schools, and a medical center just around the corner, as well as an Albert Heijn for daily groceries. The Amsterdamse Bos is nearby, always inviting outdoor activities such as jogging or walking the dog. For team sports enthusiasts, there are numerous sports clubs available.

## **What makes this property unique?**

With a living space of a generous 164 m<sup>2</sup>, the house offers 5 bedrooms, two on the first floor and three on the spacious second floor. The living room is extended at the rear, allowing space for both a dining area and two seating areas—one featuring a Kal-Fire fireplace at the front, and the second seating area opening to the garden.

The modern open kitchen is perfect for cooking enthusiasts, equipped with a 5-burner gas stove with oven, a dishwasher, and a composite worktop. Through the French doors, you access the west-facing reargarden, where you can relax under the veranda and there is a shed for easy storage. The rear garden is accessible through a rear entrance.

The first floor features a spacious landing, two generous bedrooms, and a modern bathroom with a bathtub, walk-in shower, wall-mounted toilet, towel radiator, and a marble sink. Additionally, there's a practical separate laundry room for the washing machine and dryer.

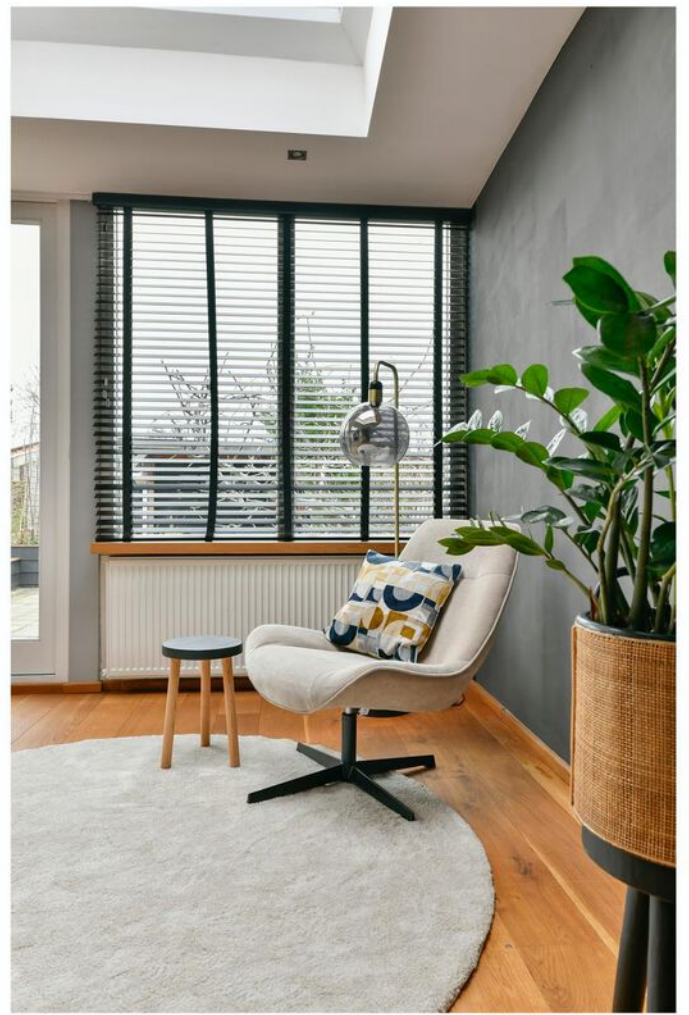
The second floor accommodates three more bedrooms, two spacious ones, and a smaller one currently used as a study.

## **Further details you may want to know:**

- Fully equipped with double glazing;
- Energy Label B certification;
- 19 solar panels installed;
- Heating and hot water via owned c.v. combi boiler (Atag, 2016);
- Rear extension;
- Air conditioning on the ground floor;
- Wooden flooring on the ground floor;
- Situated on freehold land on a plot of 190 m<sup>2</sup>;
- Electric car charging station in the front garden;
- Parking on the public road via a permit system.

























# Plattegronden



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose



# Plattegronden

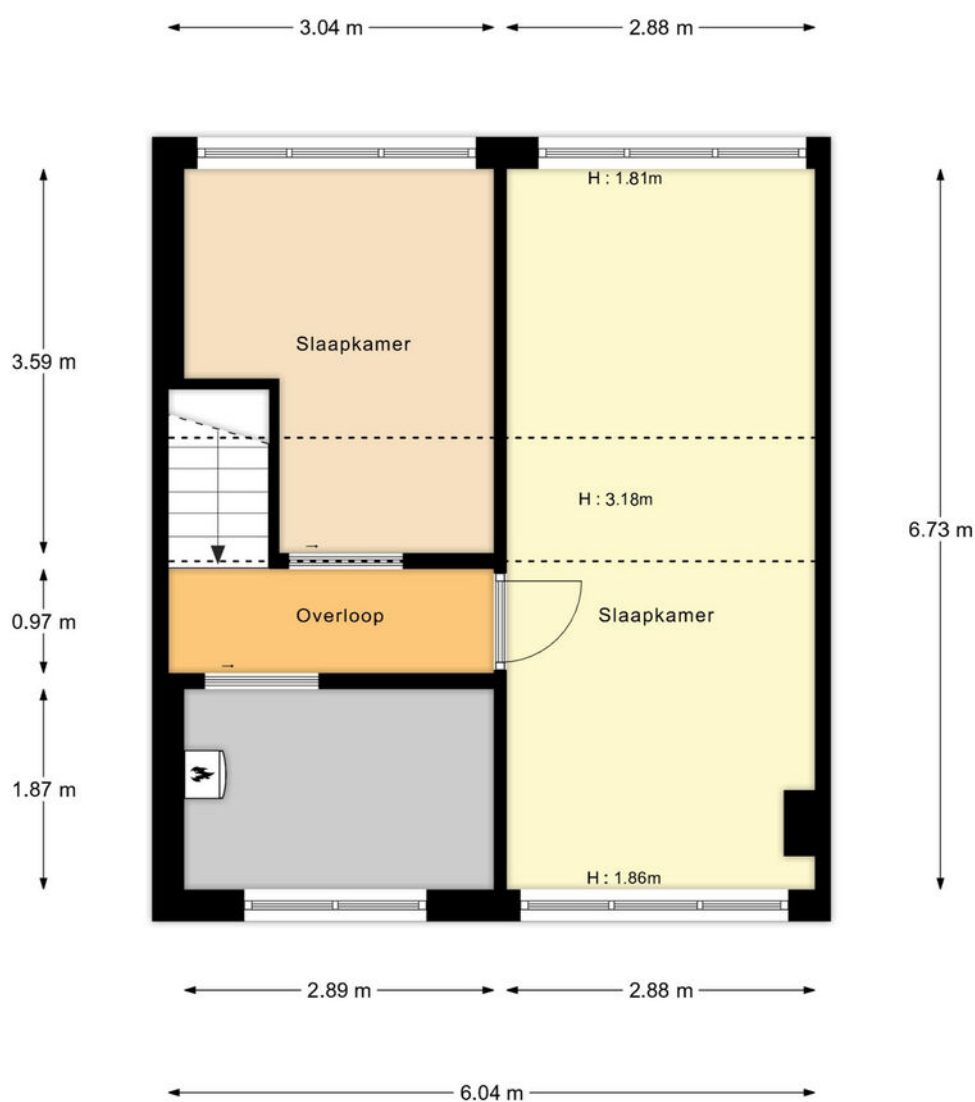
## Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

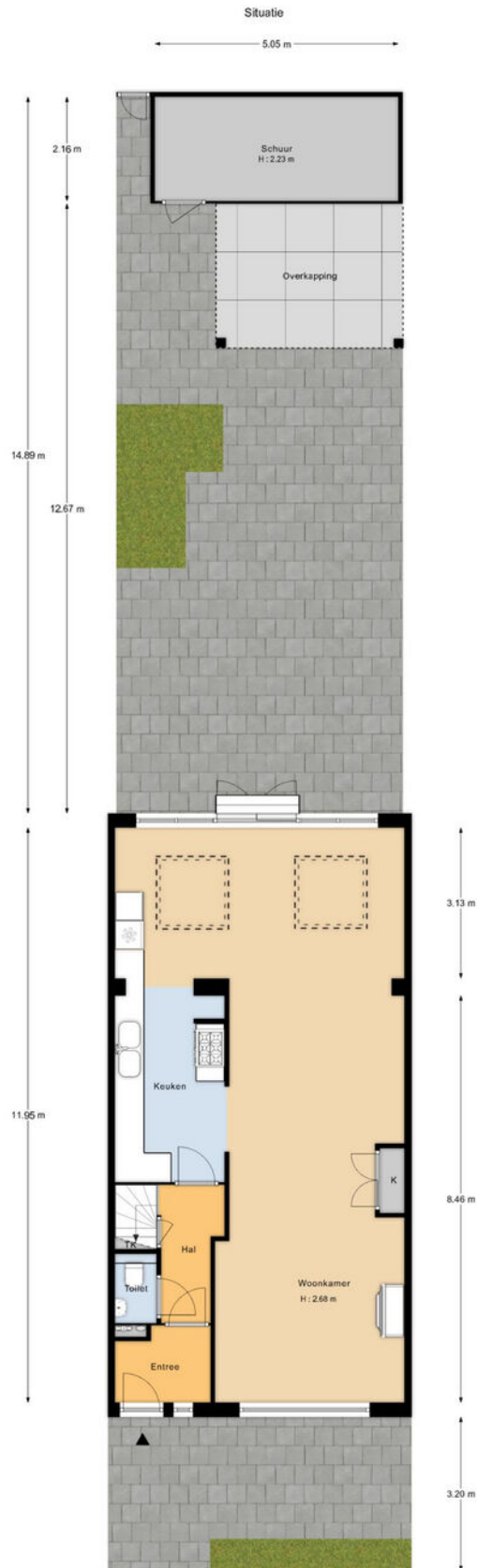
# Plattegronden

## Tweede verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"  
Van Roemburg & Woning Diagnose

# Plattegronden




\*De oppervlakte is met grootste mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.  
Van Roerburg & Woning Diagnose.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

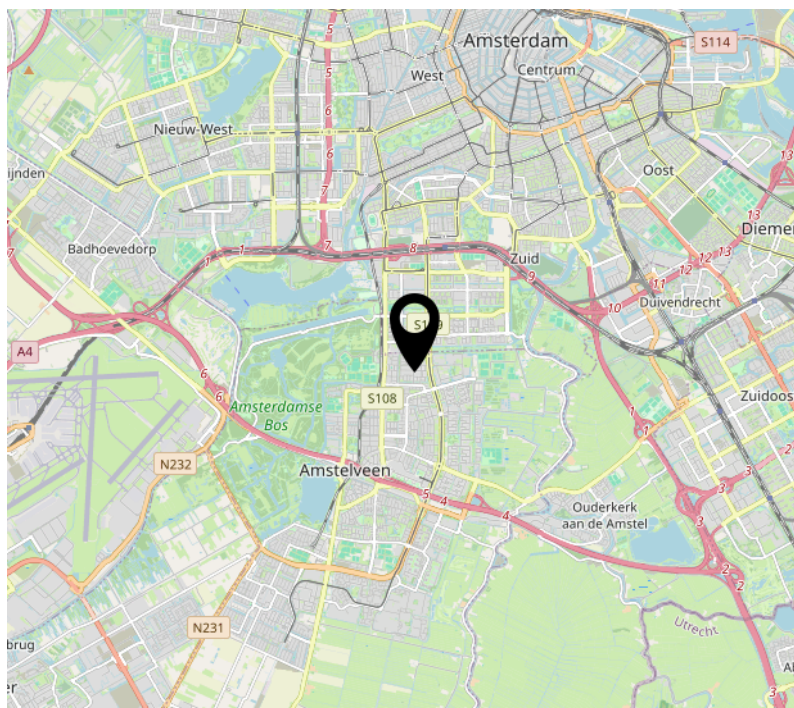
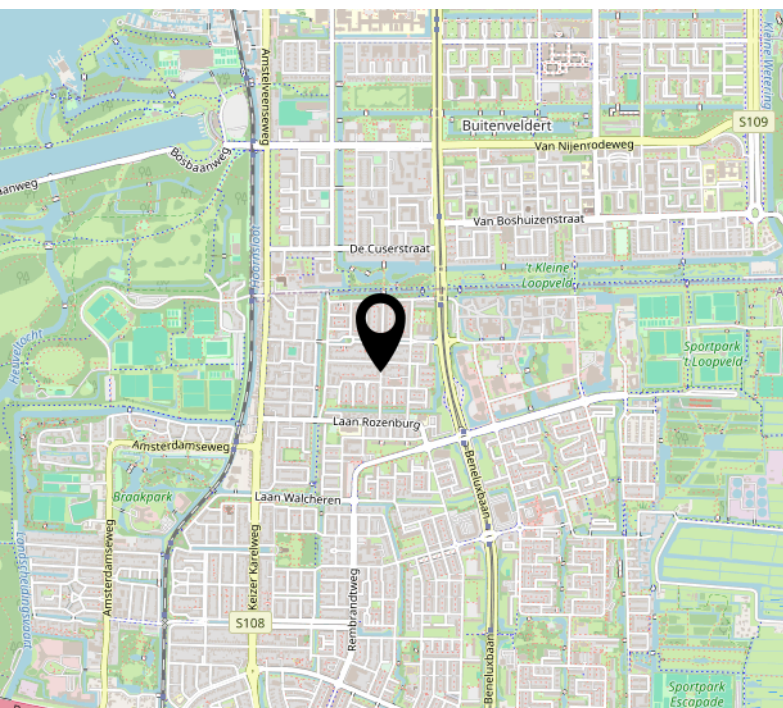
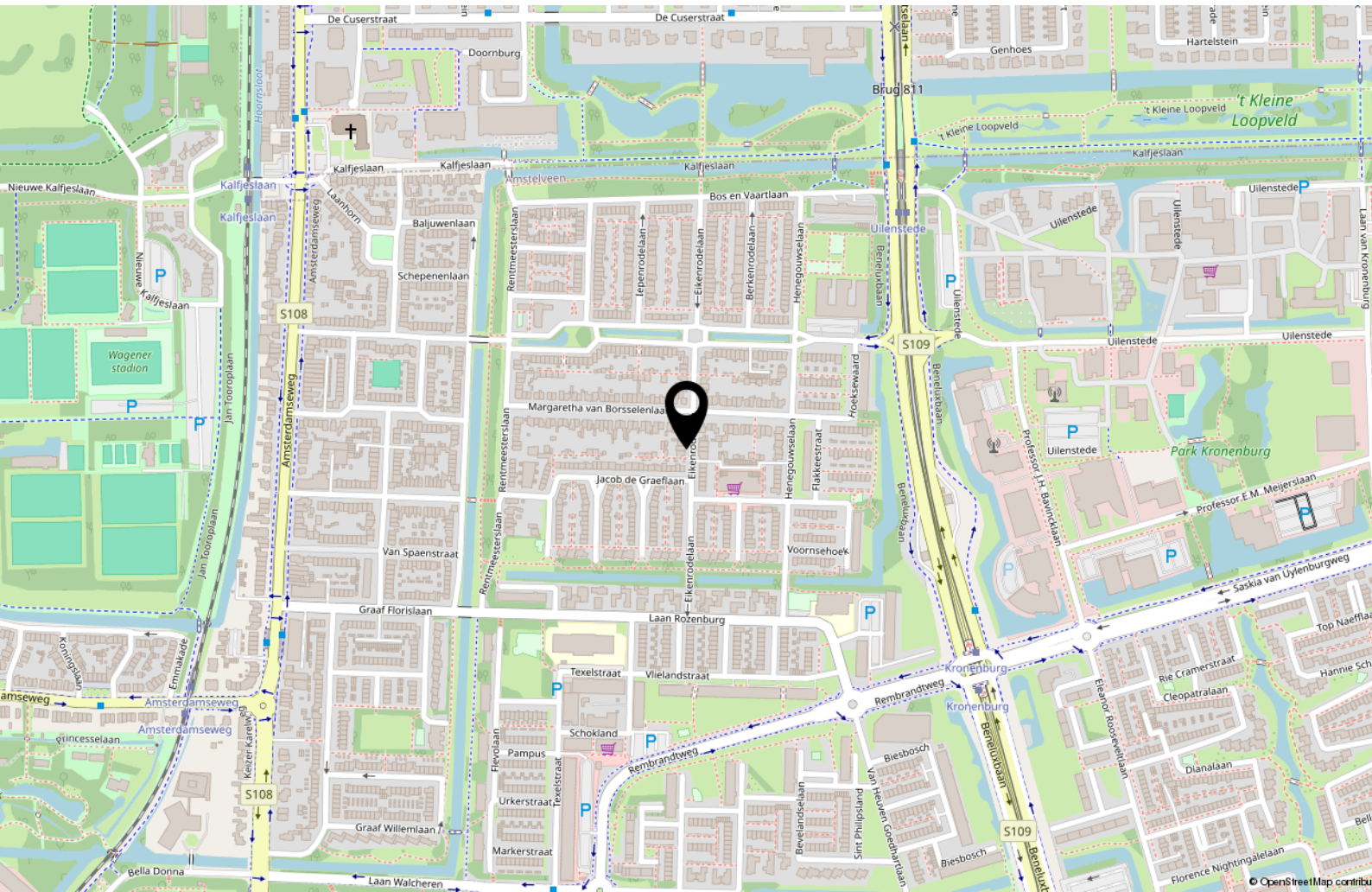


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amstelveen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 3195</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Locatie op de kaart





# Tot Slot

Tenzij in deze brochure anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object; - De koopakte zal worden opgesteld volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam; - Koper dient binnen drie dagen na het bereiken van mondeling overeenstemming een notaris aan te stellen. Indien koper binnen deze termijn geen keuze heeft gemaakt heeft verkoper het recht een notaris aan te wijzen; - Sinds 1 september 2003 geldt het schriftelijkheidsvereiste voor de koop van een woning. Dat wil zeggen dat de koopovereenkomst pas gesloten is als de koopakte zowel door koper als door verkoper is ondertekend. Tot dit moment is er geen rechtsgeldige koop.

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.

Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die gebaseerd is op de normen zoals vastgesteld in 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. Het verkochte is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf en koper vrijwaart de medewerkers van BorgerSmith makelaars en taxateurs en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) inmeten conform NEN2580.

## Financieringsvoorbehoud

In aanvulling van artikel 7: onder 'goed gedocumenteerd' wordt in ieder geval verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop / afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': het desbetreffende aanvraagformulier en de afwijzing voor de betreffende aangevraagde geldlening met daarin in ieder geval duidelijk vermeld welk hypotheekbedrag koper heeft aangevraagd, het adres voor welke woning de aanvraag is gedaan en vermelding van de reden van afwijzing van de aangevraagde geldlening. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding en is koper gehouden aan de bepalingen van onderhavige overeenkomst.

# *Borger*Smith

makelaars & taxateurs

BorgerSmith  
Texelstraat 84  
1181 ES Amstelveen  
020 - 2111 211  
[info@borgersmith.nl](mailto:info@borgersmith.nl)  
[www.borgersmith.nl](http://www.borgersmith.nl)