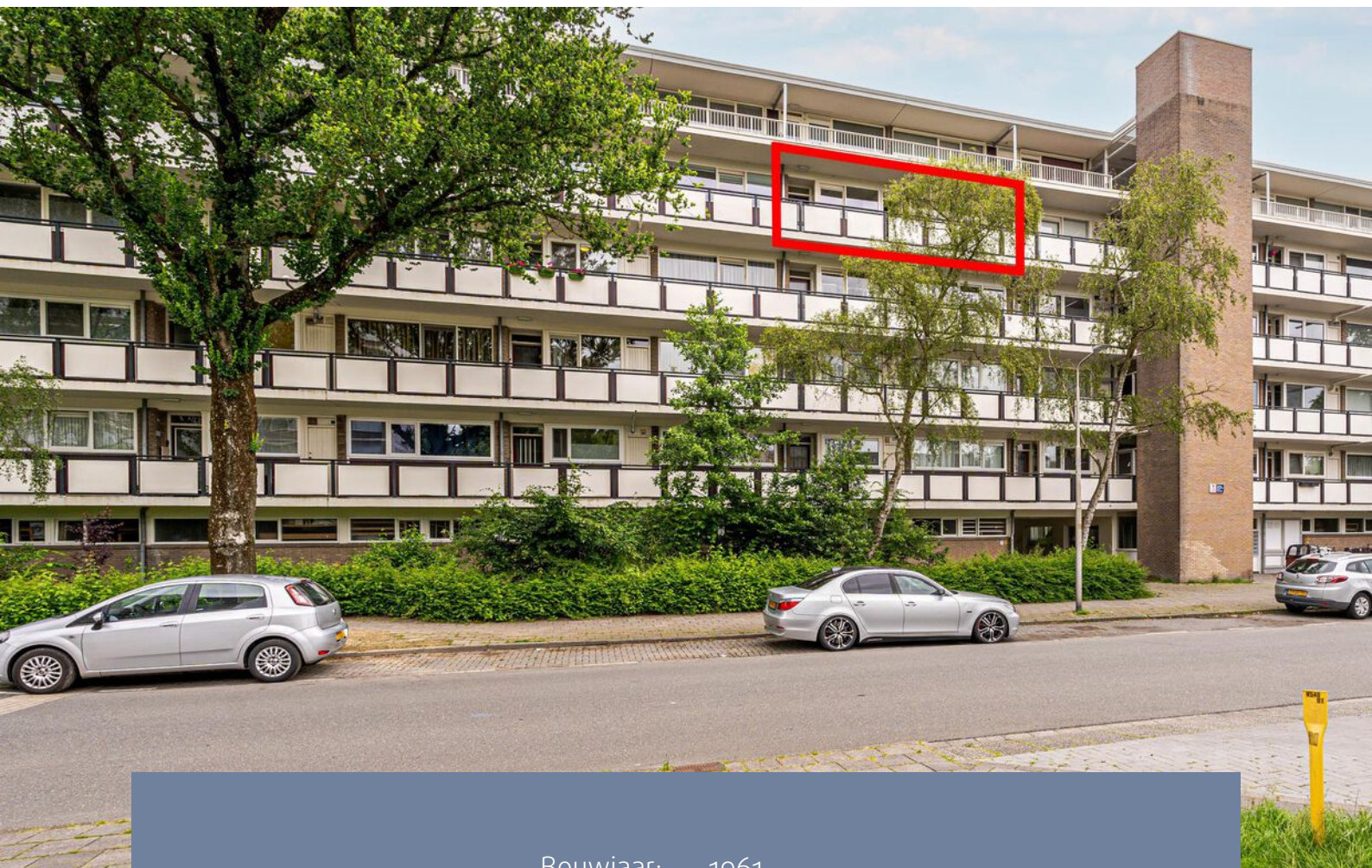




AMSTELVEEN  
Maarten Lutherweg 245

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1961
Soort:	galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	260 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	80 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	2 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Energielabel:	C
Vraagprijs:	€ 395.000,-- k.k.

# Omschrijving

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

De ligging in de rustige en groene woonwijk Keizer Karelpark en de woonoppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Het heerlijke balkon op het westen met vrij uitzicht over het Augustinuspark. Het openbaar vervoer bevindt zich op loopafstand en ook de uitvalswegen A2, A9 en A10 zijn nabij. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht bij het winkelcentrum Groenhof, de Lindenlaan en de gezellige Van der Hooplaan.

Er zijn diverse sportverenigingen, het zwembad "De Meerkamp" en de internationale school. Kortom, een super centraal gelegen woning op een kindvriendelijke locatie.

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

Het appartement bevindt zich op de vierde verdieping en is te bereiken via de lift en trap en heeft aan de achterzijde een vrij uitzicht over het Augustinus park. In de hal van het appartement is een videophone.

Dit appartement heeft een ruime woonkamer, een dichte keuken met inbouwapparatuur, een badkamer met douche, wastafel, handdoek radiator en wasmachine-aansluiting. Er is een aparte w.c.. Er zijn twee ruime slaapkamers beide met vaste kastenwand. De slaapkamer aan de achterzijde kan opgedeeld worden in twee (slaap)kamers. Het balkon is gelegen op het westen en heeft een schitterend uitzicht over het park. Via de woonkamer en de slaapkamer kun je het balkon op. Er is een berging naast het appartement op de galerij en een berging in de onderbouw.

## **Persoonlijke noot verkoper:**

Vanaf 2006 heb ik samen met mijn toen 11-jarige dochter in dit appartement gewoond. We voelden ons hier meteen thuis. De locatie, met uitzicht op het park, brengt veel rust. Het is bijzonder om de papegaaien in het park rond te zien vliegen – dat maakt elke dag speciaal. We hebben genoten van ons verblijf hier en van de fijne omgeving. De ligging is ideaal: dicht bij het stadscentrum, goede scholen en het openbaar vervoer op slechts een paar minuten loopafstand. Bovendien zijn winkels zoals Albert Heijn, Jumbo en Kruidvat ook op loopafstand, wat heel handig is.

Deze locatie is echt prachtig en zeer kindvriendelijk, een perfecte plek om kinderen te zien opgroeien. Het is echt fijn om hier te wonen, en ik weet zeker dat jij, als nieuwe bewoner, net zo zult genieten van dit mooie plekje als wij hebben gedaan. Ik wens jou en jouw gezin alvast heel veel woonplezier toe!

**Wat je verder wilt weten:**

- Woonoppervlakte circa 80 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1961;
- Verwarming en warm water via c.v. ketel (huur via Feenstra);
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in deels kunststof en deels houten kozijnen (HR glas en bij de slaapkamer achterzijde HR+ glas);
- De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren is € 166,- per maand, schatting voor verduurzaming;
- Schilderwerk binnenzijde uitgevoerd in 2024;
- Aan de koopakte worden een niet-bewoners, een asbest en een ouderdomsclausule toegevoegd;
- Oplevering kan snel.

# Description

## **Why do you want to live here?**

The location in the quiet and green residential area of Keizer Karelpark and the living area of 80 m<sup>2</sup>. The lovely west-facing balcony with unobstructed views over Augustinus Park. Public transport is within walking distance, and the A2, A9, and A10 highways are also nearby. For daily shopping, you can visit the Groenhof shopping center, Lindenlaan, and the cozy Van der Hooplaan. There are various sports clubs, the "De Meerkamp" swimming pool, and the international school. In short, a centrally located home in a child-friendly area.

## **What makes this apartment so special?**

The apartment is located on the fourth floor and can be reached by elevator and stairs. It has an unobstructed view over Augustinus Park from the rear. There is a videophone in the apartment's hallway. The apartment features a spacious living room, a separate kitchen with built-in appliances, a bathroom with a shower, sink, towel radiator, and washing machine connection. There is a separate toilet. There are two spacious bedrooms, both with built-in wardrobes. The bedroom at the rear can be divided into two (bed)rooms. The west-facing balcony offers a stunning view over the park and can be accessed from both the living room and bedroom. There is a storage room next to the apartment on the gallery and another storage room in the basement.

## **Personal note from the seller:**

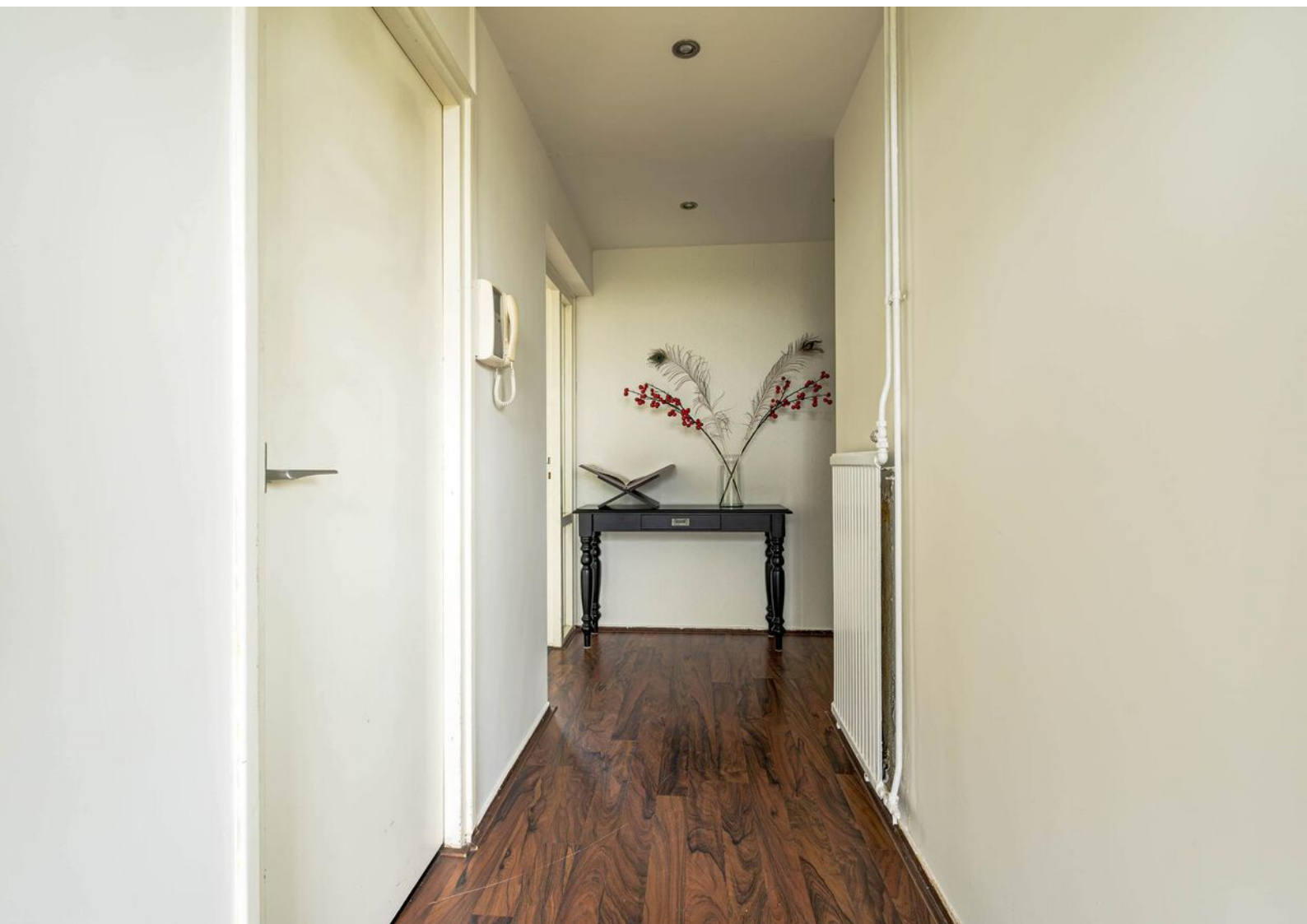
Since 2006, my then 11-year-old daughter and I have lived in this apartment. We felt at home immediately. The location, with its park view, provides a lot of peace. It's special to see the parrots flying around the park – it makes every day unique. We enjoyed our time here and the pleasant surroundings. The location is ideal: close to the city center, good schools, and public transport just a few minutes' walk away. Moreover, stores like Albert Heijn, Jumbo, and Kruidvat are also within walking distance, which is very convenient. This location is truly beautiful and very child-friendly, a perfect place to watch children grow up. It's truly nice to live here, and I am sure that you, as the new resident, will enjoy this beautiful place as much as we have. I wish you and your family much happiness in your new home!

## **What else you should know:**

- Living area approximately 80 m<sup>2</sup>;
- Year of construction: 1961;
- Heating and hot water via a central heating boiler (rental through Feenstra);
- Fully double-glazed, with partly plastic and partly wooden frames (HR glass, and HR+ glass in the rear bedroom);
- The contribution to the Homeowners' Association is €166 per month, estimated for sustainability measures;
- Interior painting carried out in 2024;
- The purchase agreement will include non-resident, asbestos, and age clauses;
- Quick delivery is possible.

















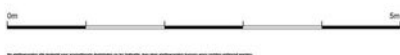
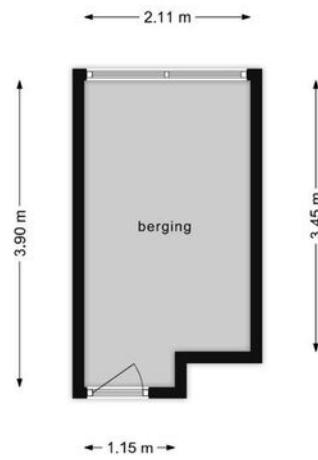
# Plattegronden



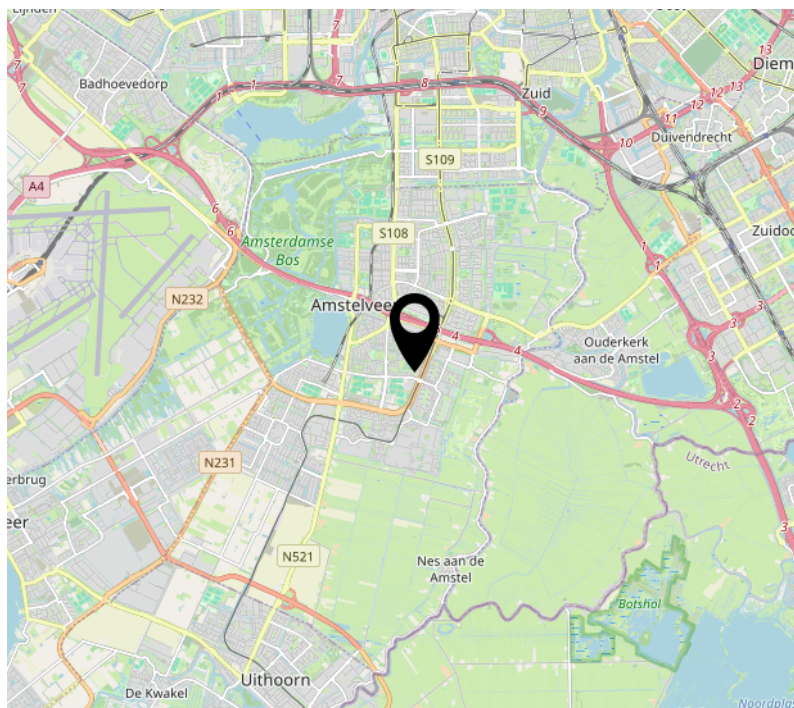
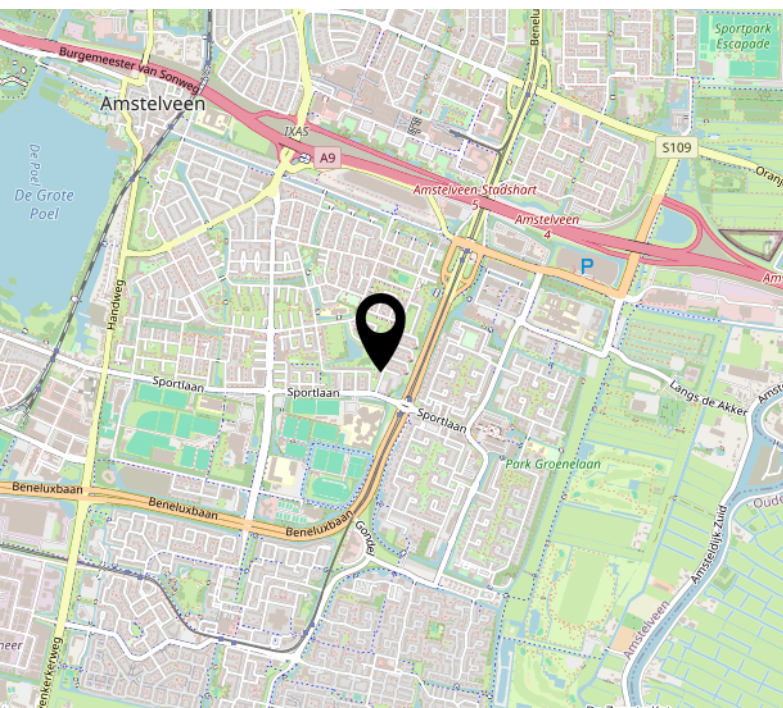
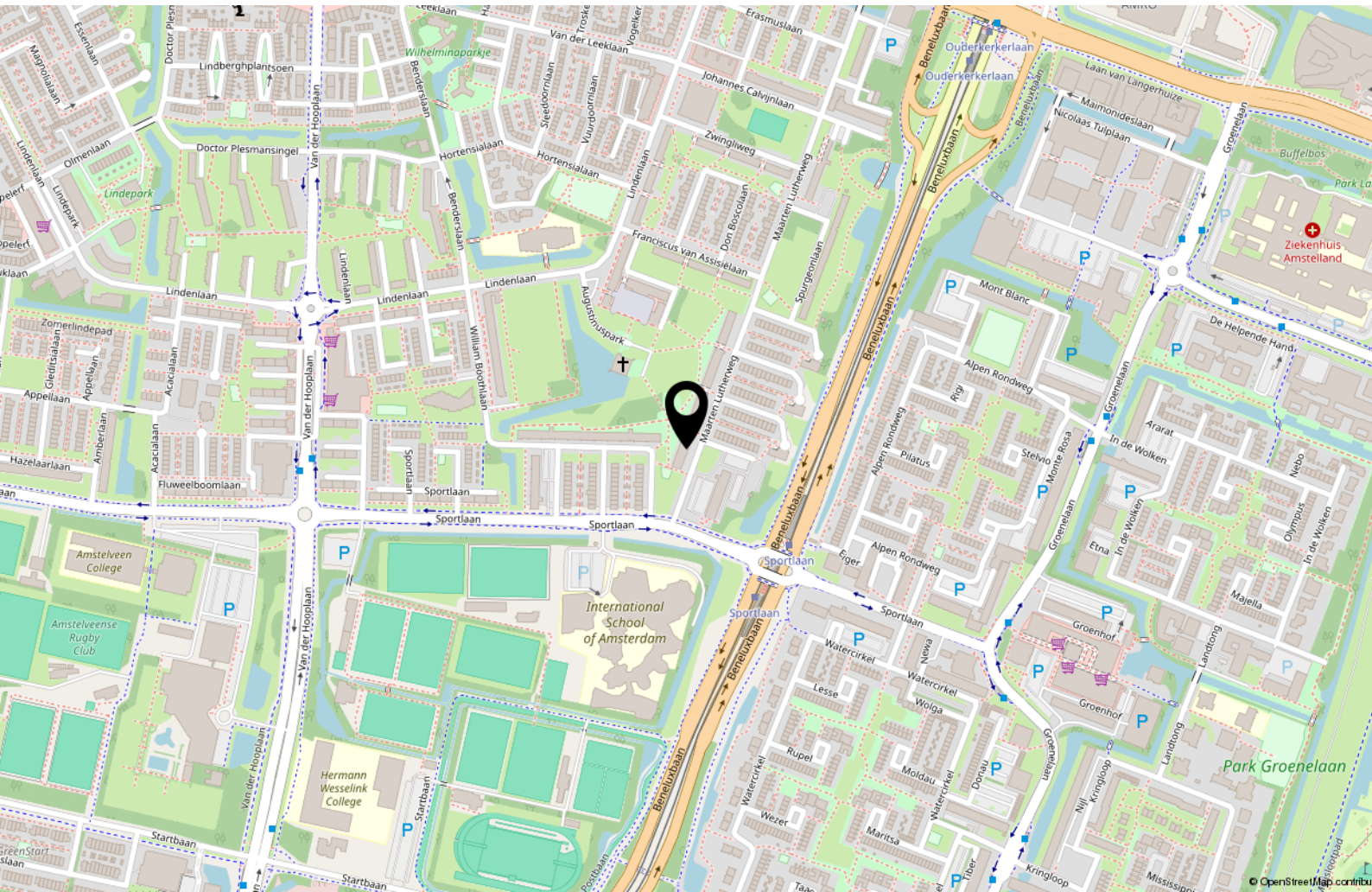
0m 5m

Alle afmetingen zijn in meters en zijn gebaseerd op de afmetingen van de vloerplaat.

# Plattegronden



# 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)