

# Voel je thuis in

HOUTWIELHOF 5 AMSTELVEEN

De makelaar waar  
je je thuis voelt.



*Totaal gerenoveerde villa  
in de Westwijk met  
studio/gastenverblijf*



**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.**



**UW MAKELAAR**

**Herman de Jonge**  
BEËDIGD MAKELAAR-TAXATEUR O.G.

020-6459446  
06-55181619  
jonge@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

### HOUTWIELHOF 5 AMSTELVEEN

Vrijstaande, luxe villa met studio/gastenverblijf in Westwijk – instapklaar, stijlvol en duurzaam. In de tuin bevindt zich een tuinhuis/studio/gastenverblijf van circa 18 m<sup>2</sup> (vergrootbaar), voorzien van een badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet – ideaal als gastenverblijf, werkruimte of atelier. Garage en parkeermogelijkheid op eigen terrein, tevens gratis parkeren in de buurt.

De woning is uitstekend onderhouden, met onder meer buiten schilderwerk uitgevoerd in het voorjaar 2025.

#### Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de moderne en verzorgde afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en houten kozijnen met triple glas, wat zorgt voor optimaal comfort en uitstekende isolatie. De lichte en ruime hal biedt toegang tot de royale woonkamer die beschikt over grote raampartijen met prachtig zicht en toegang tot de op zuiden gelegen tuin met veel privacy. Een prachtige parketvloer en draaibaar houtkachel maken deze woonkamer een indrukwekkende en sfeervol ruimte. Vanuit de hal is tevens toegang tot een modern toilet en de luxe open keuken, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en voorzien van moderne inbouwapparatuur. Daarnaast bevindt zich een praktische bijkeuken voorzien met veel opbergruimte en aansluiting voor wasmachine en droger, en als tweede ingang ideaal voor dagelijks gebruik.

De garage is deels omgebouwd als studio/gastenverblijf – ideaal voor logees, werken aan huis of hobbyruimte.

De eerste verdieping biedt een overloop met gezellig leeshoekje en een apart toilet. Er zijn vier slaapkamers en

een stijlvolle badkamer met ruime inloopdouche, ligbad, elegant dubbele wastafelmeubel en elektrische vloerverwarming. Van de hoofdslaapkamer met groot dakkapel, vaste kasten en airconditioning, is toegang tot een sfeervolle loggia, waar je heerlijk kunt genieten van de ochtendzon.

Tweede verdieping: Hier bevinden zich een vijfde slaap/werkkamer (voorzien van vaste kasten, airconditioning en solarscreens), en een tweede badkamer met douche en toilet. Ook is er toegang naar extra berging, cv-ketel en het centraal ventilatiesysteem.

Volledig vernieuwbouwd in 2019/20 – instapklaar

Gebruiksoppervlakte 252 m<sup>2</sup>, inhoud 909 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte 399 m<sup>2</sup>

Tuinhuis/studio/gastenverblijf ca. 18 m<sup>2</sup> (vergrootbaar) met badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en toilet

Tuin en terras op het zuiden, elektrische zonwering

Begane grond met vloerverwarming, designradiatoren en houten kozijnen met triple glas

Overige verdiepingen voorzien van HR++ beglazing

Luxe keuken met moderne inbouwapparatuur en Quooker

Soft touch verlichting/bedienpanelen; horren in alle

slaapkamers, geïntegreerd Bose soundsysteem

Automatische Rollluiken, buitenverlichting, geavanceerd

binnen alarmsysteem met 6 buiten cameras

Nieuwe meterkast en vernieuwde installaties, overall

geïntegreerde Internet-/TV- en USB aansluitingen

14 zonnepanelen en WTW-installatie Vasco T500,

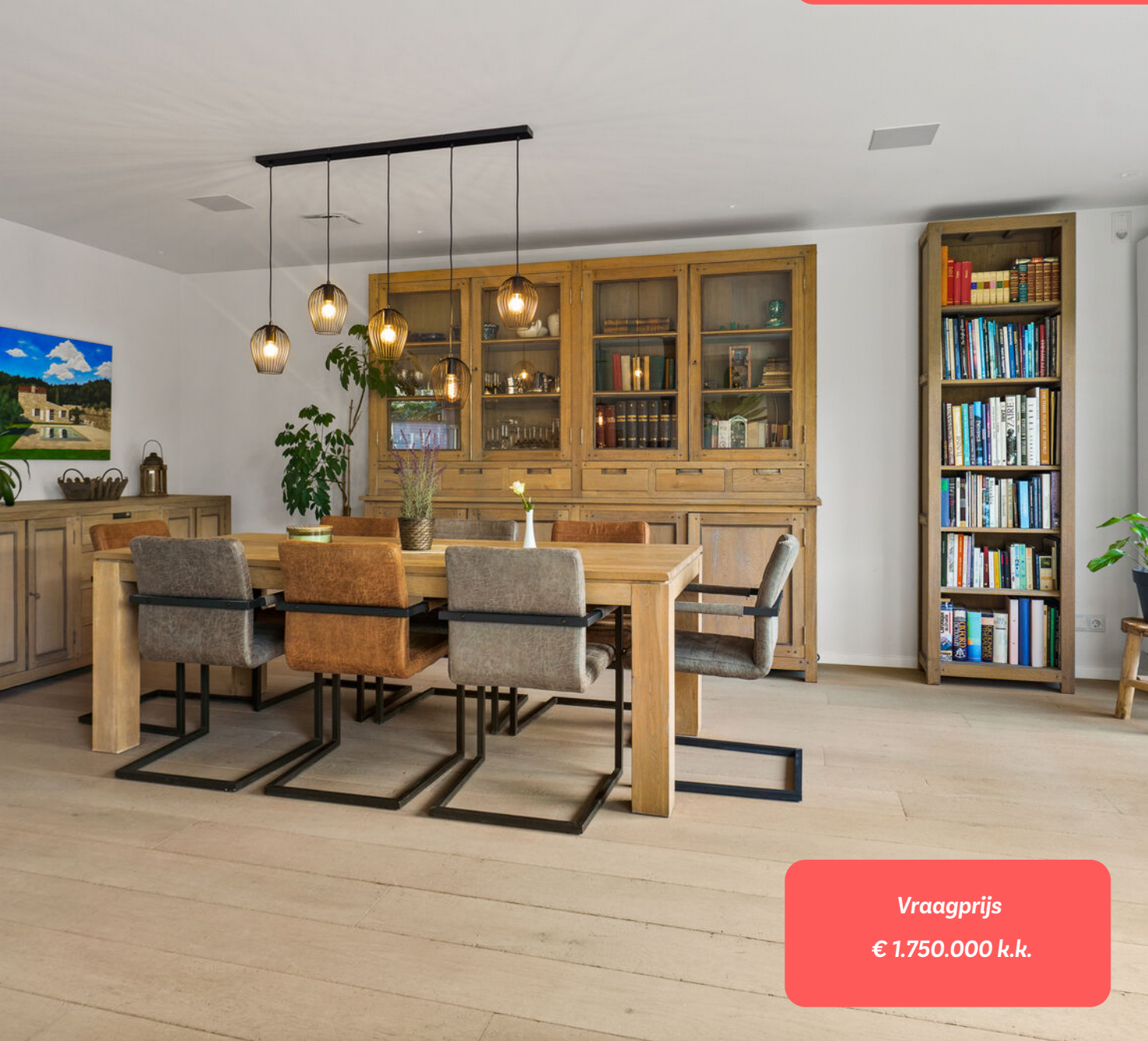
airconditioning in 2 slaapkamers; Energielabel A+

Deels berging, deels studio/gastenverblijf in garage

pre-installaties voor thuis laadpaal en Japans toilet



## Kenmerken



Vraagprijs  
€ 1.750.000 k.k.

|               |                                                                                     |                             |       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|
| Soort woning  | villa                                                                               | Gebruiksoppervlak wonen     | 252 m |
| Bouwtype      | vrijstaande woning                                                                  | Gebouwgebonden buitenruimte | 6 m   |
| Bouwjaar      | 1996                                                                                |                             |       |
| Aantal kamers | 6                                                                                   | Bruto inhoud                | 909 m |
| Slaapkamers   | 5                                                                                   | Perceeloppervlakte          | 399 m |
| Energie label |  |                             |       |



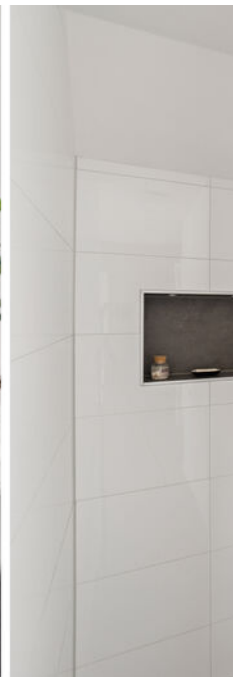


















# Plattegrond

## Houtwielhof 5 - Amstelveen Begane grond



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

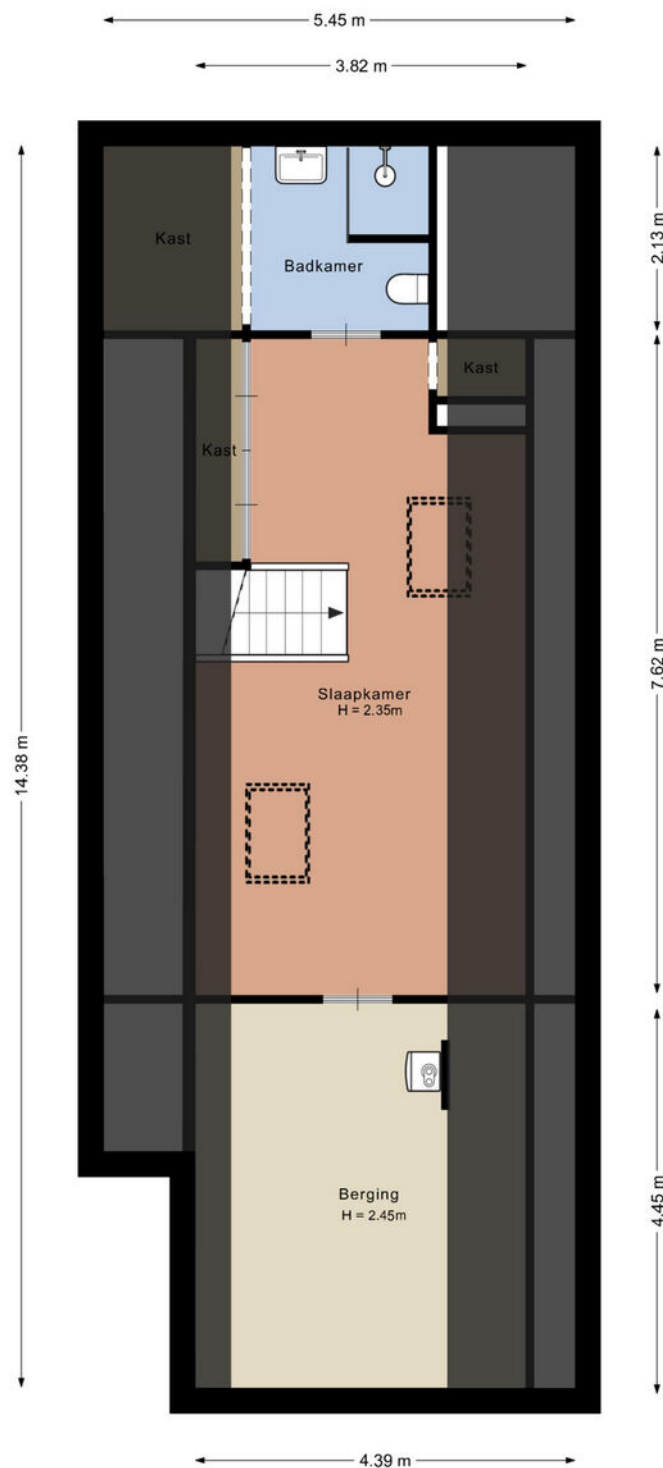
## Houtwielhof 5 - Amstelveen Eerste verdieping



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

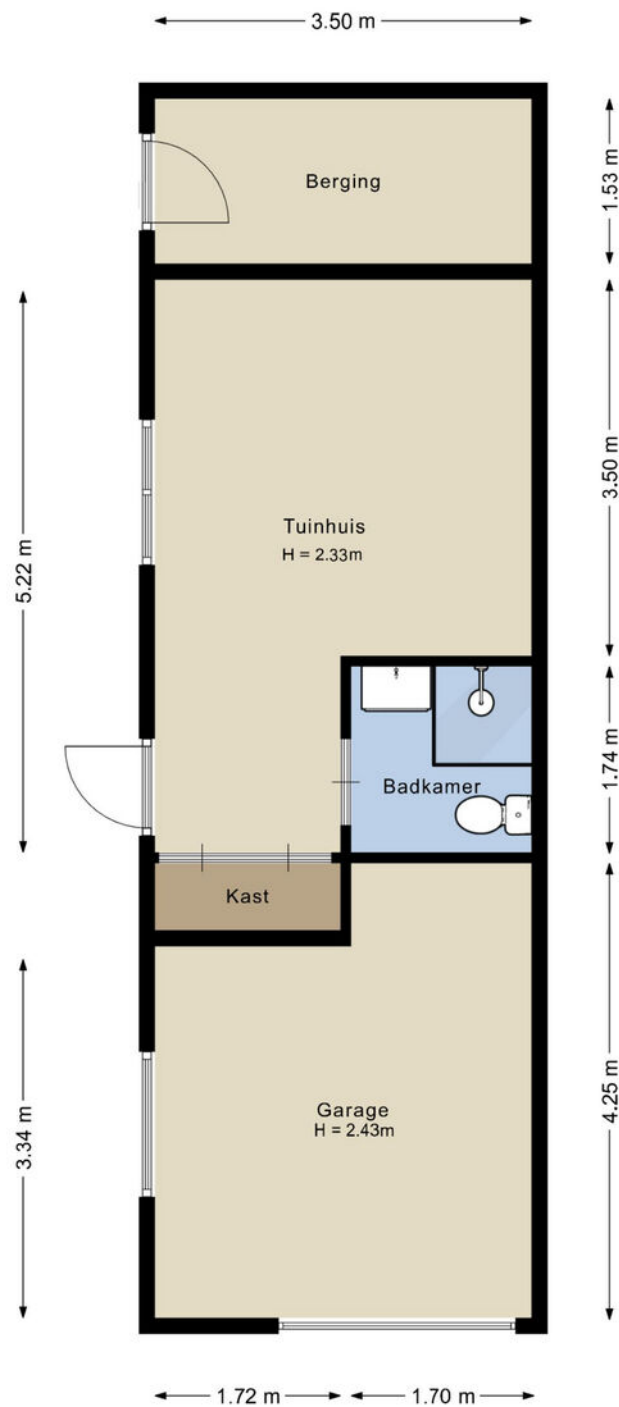
# Plattegrond

## Houtwielhof 5 - Amstelveen Tweede verdieping



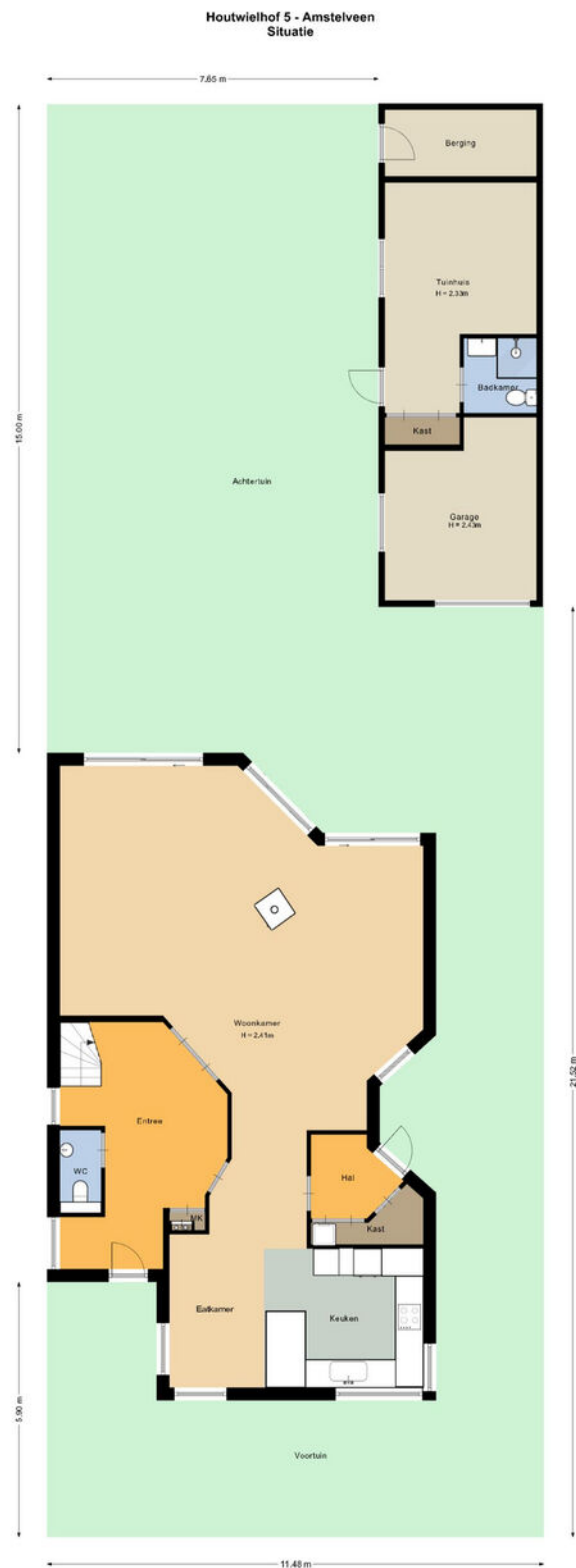
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.vistaview.nl

Houtwielhof 5 - Amstelveen  
Tuinhuis



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

# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>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 O</p> <p>Perceel 6364</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 2025  
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.

## 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](mailto:amstelveen@ludenhoff.nl)

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