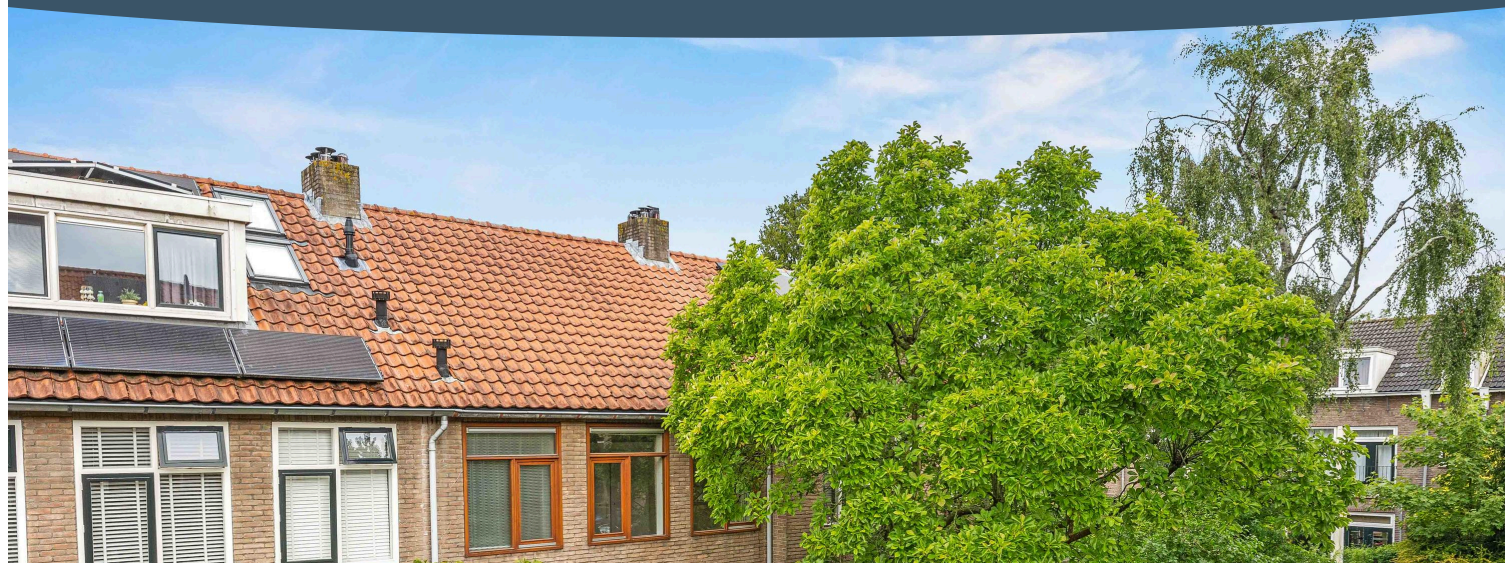


# Amstelveen

Mgr. Nolenslaan 31 | **Vraagprijs Op aanvraag**



## BESCHIKBAAR

[WWW.MGRNOLENSLAAN31.NL](http://WWW.MGRNOLENSLAAN31.NL)

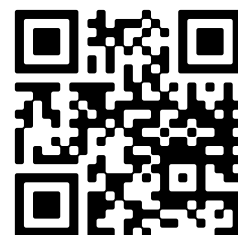


**Type object:** Tussenwoning  
**Website:** [www.mgrnolenslaan31.nl](http://www.mgrnolenslaan31.nl)



**Voorma & Millenaar**

MAKELAARS - TAXATEURS O.G.



[www.voormamillenaar.nl](http://www.voormamillenaar.nl) | 020 - 641 8694



# Omschrijving

## **Mgr. Nolenslaan 31, 1181 VL Amstelveen**

Wij bieden met plezier deze ruime gezinswoning aan, gelegen aan de Mgr. Nolenslaan. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 130 m<sup>2</sup> en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren. De verzorgde achtertuin van circa 13 meter diep ligt op het westen en is voorzien van een stenen berging en een achterom. De woning telt momenteel vier (ruime) slaapkamers en een balkon aan de tuinzijde.

### Indeling

#### Begane grond:

Entree via de hal met meterkast en separaat toilet. De lichte doorzonwoonkamer beschikt over een centraal geplaatste houtkachel. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken met uitzicht op de tuin. Vanuit de keuken is er toegang tot een bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger. De verzorgde tuin ligt op het westen en heeft een stenen berging en een achterom.

#### Eerste verdieping:

Deze verdieping telt twee royale slaapkamers, een derde kleinere slaapkamer en een badkamer voorzien van ligbad, wastafel en toilet. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot een ruim balkon op het westen.

#### Tweede verdieping:

Ruime zolderverdieping met overloop en een grote slaapkamer die eenvoudig kan worden opgesplitst in twee slaapkamers van goed formaat.

Laat u verrassen door de mogelijkheden van deze woning en maak een afspraak voor een bezichtiging!

Bekijk voor de huidige indeling en de potentie van deze woning ook de bijgevoegde plattegronden.

### Omgeving

De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Elsrijk. U woont hier in een prettige en groene omgeving, op korte afstand van het luxe Stadshart van Amstelveen en het Amsterdamse Bos met o.a. sportclubs, de Geitenboerderij, de Roeibaan en twee maneges. Uitvalswegen naar de A9 en A10 zijn uitstekend bereikbaar, evenals het openbaar vervoer op slechts enkele minuten loopafstand met snelle verbindingen naar Schiphol (ca. 20 minuten) en het centrum van Amsterdam (ca. 15 minuten). In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, kinderopvang, horecagelegenheden en winkels.

Parkeren is mogelijk middels een parkeervergunning; de kosten bedragen circa € 40,- per jaar (voor actuele informatie: [www.amstelveen.nl/parkeren](http://www.amstelveen.nl/parkeren)).

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 130 m<sup>2</sup> (conform NEN 2580);
- Verwarming en warm water via CV-installatie (Nefit Topline);
- De woning is deels voorzien van dubbel glas;
- Stenen berging en achterom aanwezig;
- Betaald parkeren/vergunningsgebied;

- Ouderdoms-, niet-zelfbewonings- en asbestclausule van toepassing;
- Boedelnotaris: Notariskantoor Bellaar cs te Amstelveen;
- Bouwjaar circa 1951;
- Perceeloppervlakte: 169 m².

#### Meetinstructie

De woning is gemeten volgens de Meetinstructie gebaseerd op NEN 2580, met als doel een uniforme manier van meten te hanteren. Desondanks kunnen er meetverschillen ontstaan door interpretatie, afrondingen of praktische beperkingen.

De woning is gemeten door een professioneel en betrouwbaar bedrijf. Koper vrijwaart Voorma & Millenaar Makelaars o.g. en de verkoper van eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten conform NEN 2580.

\*\*\* This Property is listed by an MVA Certified Expat Broker \*\*\*

We are pleased to offer this charming family home, located on Mgr. Nolenslaan. The property boasts a living area of approximately 130 m² and offers ample opportunities for modernization to your own taste. The well-maintained west-facing backyard, approximately 13 meters deep, features a stone shed and a back entrance. The house currently has four (spacious) bedrooms and a balcony on the garden side.

#### Layout

##### Ground floor:

Entrance through the hall with meter cupboard and separate toilet. The bright through-living room features a centrally placed wood-burning stove. At the rear, you'll find the enclosed kitchen with garden views. From the kitchen, there's access to a utility room with connections for a washing machine and dryer. The well-maintained garden faces west and includes a stone shed and a back entrance.

##### First floor:

This floor has two generous bedrooms, a third smaller bedroom, and a bathroom equipped with a bathtub, washbasin, and toilet. The bedroom at the rear provides access to a spacious west-facing balcony.

##### Second floor:

Spacious attic floor with a landing and a large bedroom that can easily be divided into two good-sized bedrooms.

#### Discover the Possibilities!

Let yourself be surprised by the potential of this home and schedule a viewing appointment!

For the current layout and the potential of this property, please also refer to the attached floor plans.

#### Surroundings

The property is situated in the popular and child-friendly Elsrijk district. Here, you'll live in a pleasant and green environment, a short distance from the luxurious Stadshart of Amstelveen and the Amsterdamse Bos, which includes sports clubs, the Goat Farm (Geitenboerderij), the Rowing Course (Roeibaan), and two riding schools.

Access roads to the A9 and A10 motorways are easily accessible, as is public transport just a few minutes' walk away, with fast connections to Schiphol Airport (approx. 20 minutes) and the center of Amsterdam (approx. 15 minutes). Various schools, childcare facilities, hospitality venues, and shops are located in the immediate vicinity.

Parking is available via a parking permit; costs are approximately € 40 per year (for current information, please visit: [www.amstelveen.nl/parkeren](http://www.amstelveen.nl/parkeren)).

#### Special Features

- Living area approx. 130 m<sup>2</sup> (in accordance with NEN 2580);
- Heating and hot water via central heating system (Nefit Topline);
- The house is partly equipped with double glazing;
- Stone shed and back entrance present;
- Paid parking/permit area;
- Age clause, non-self-occupancy clause, and asbestos clause apply;
- Estate notary: Notariskantoor Bellaar cs in Amstelveen;
- Built circa 1951;
- Plot area: 169 m<sup>2</sup>.

#### Measurement Instruction

The property has been measured according to the Measurement Instruction based on NEN 2580, with the aim of using a uniform measurement method. Nevertheless, measurement differences may arise due to interpretation, rounding, or practical limitations.

The property has been measured by a professional and reliable company. The buyer indemnifies Voorma & Millenaar Makelaars o.g. and the seller against any deviations in the stated dimensions. The buyer declares to have been given the opportunity to measure the property themselves (or have it measured) in accordance with NEN 2580.



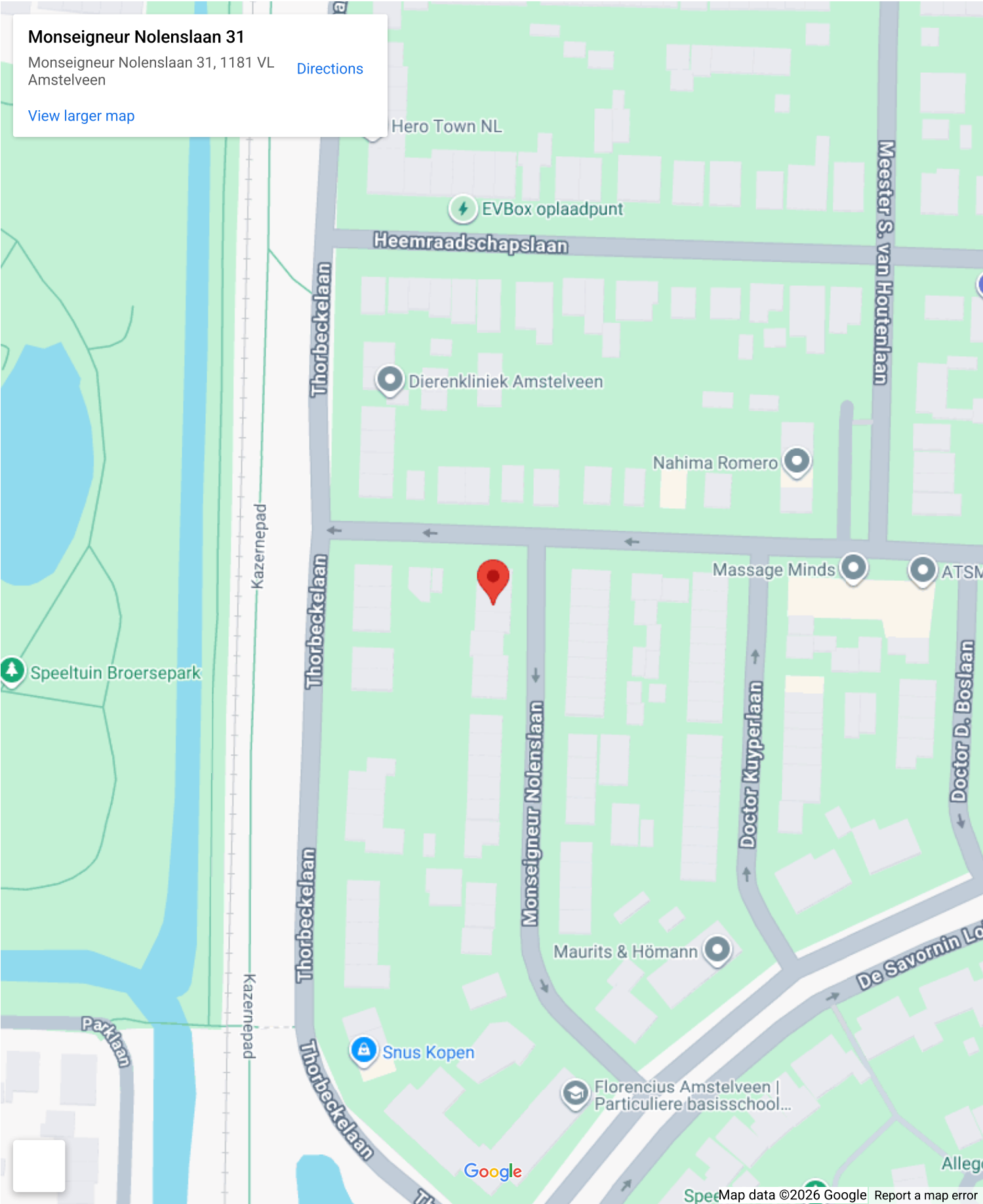
## Kenmerken

Vraagprijs:	Op aanvraag
-------------	-------------

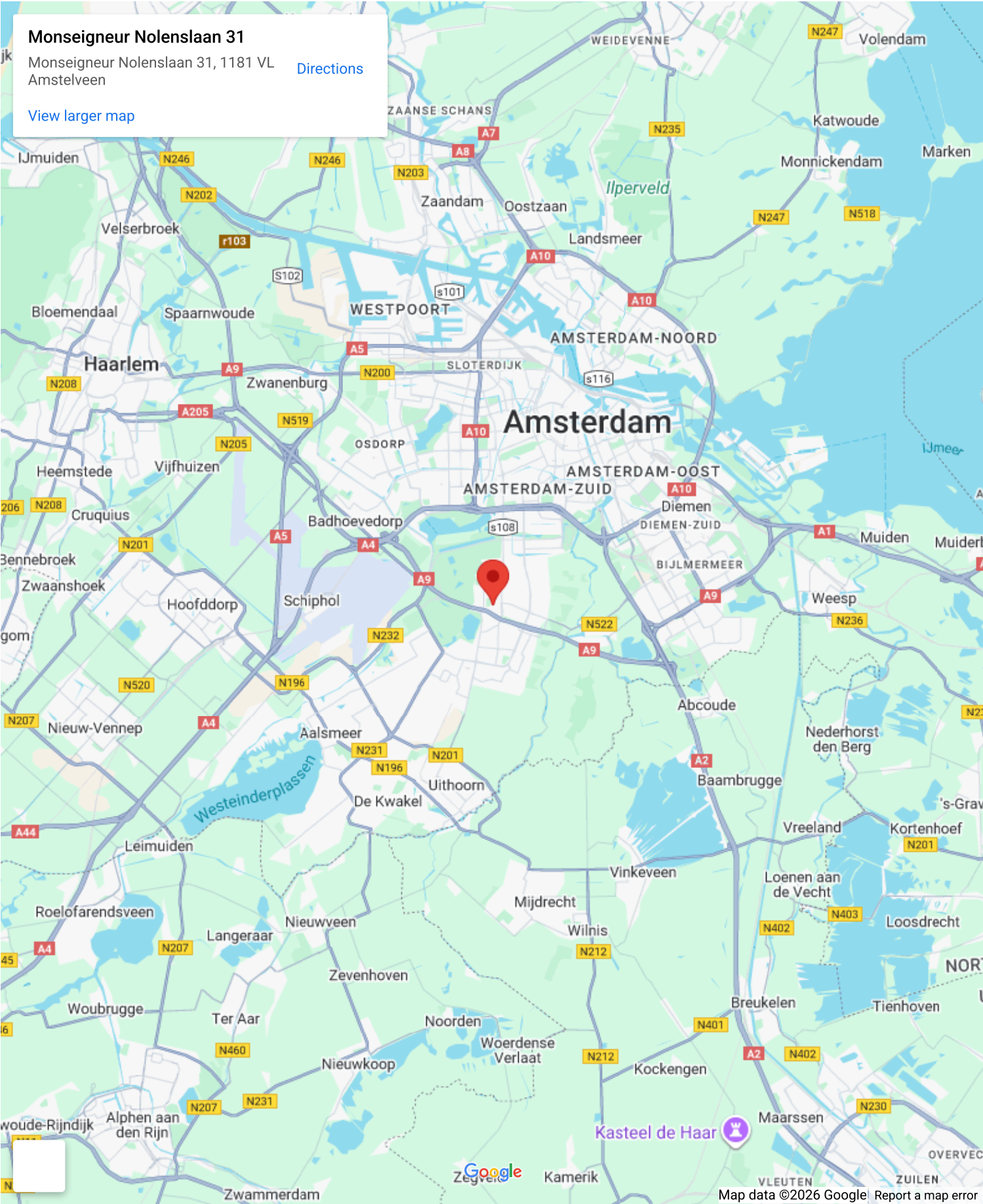
## Bouw

## Oppervlakte en inhoud

# Op de kaart



# Op de kaart











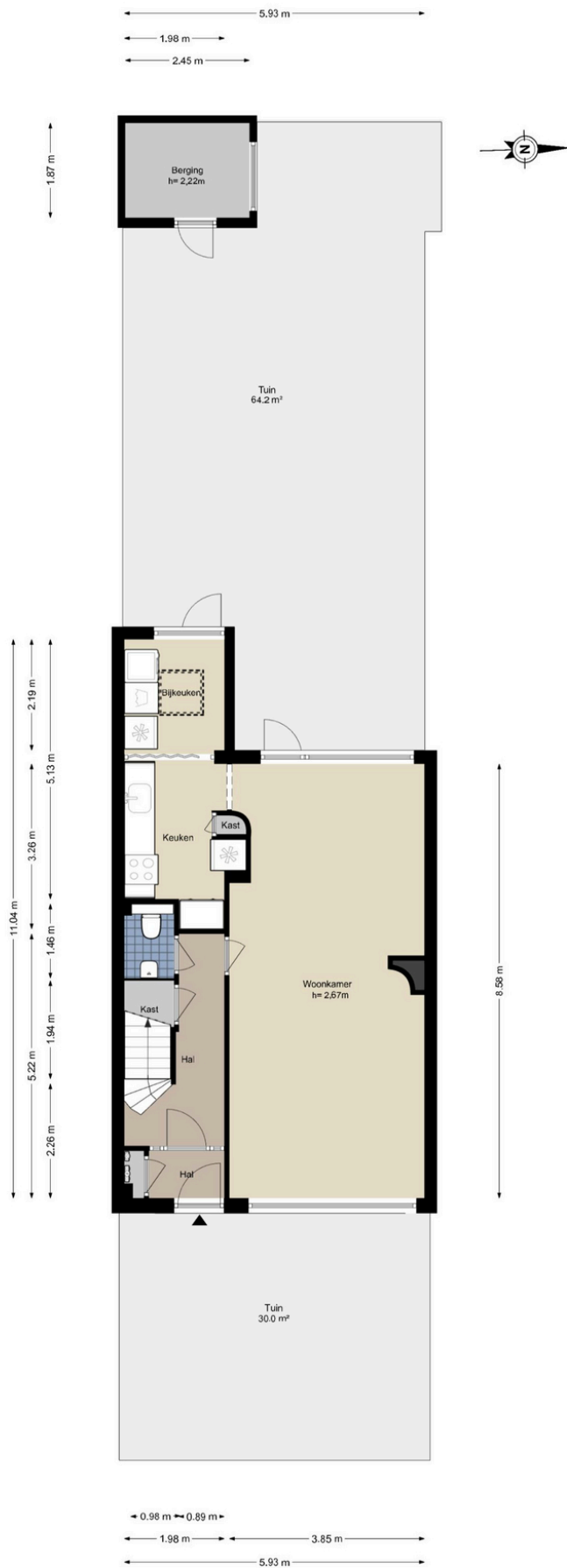




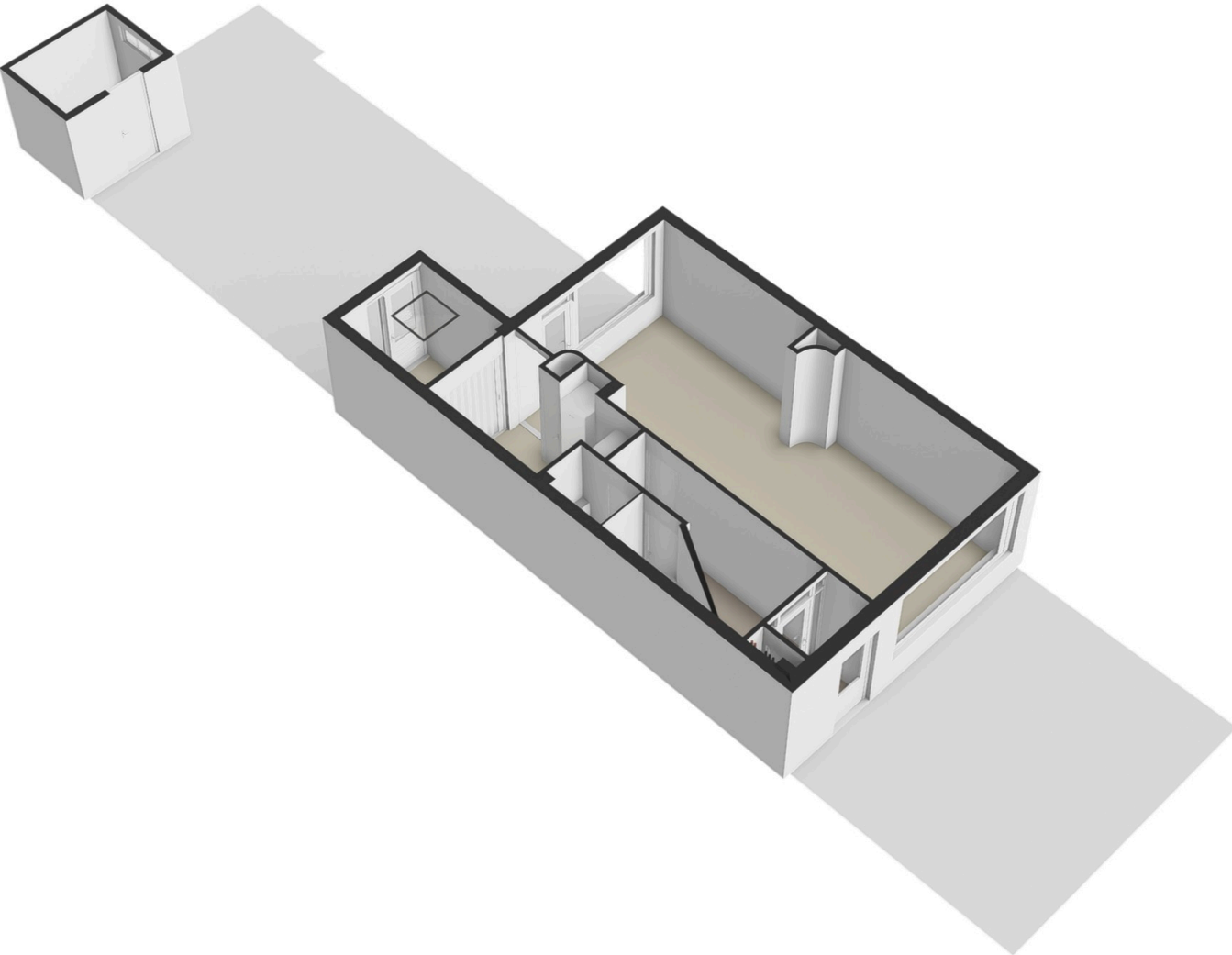




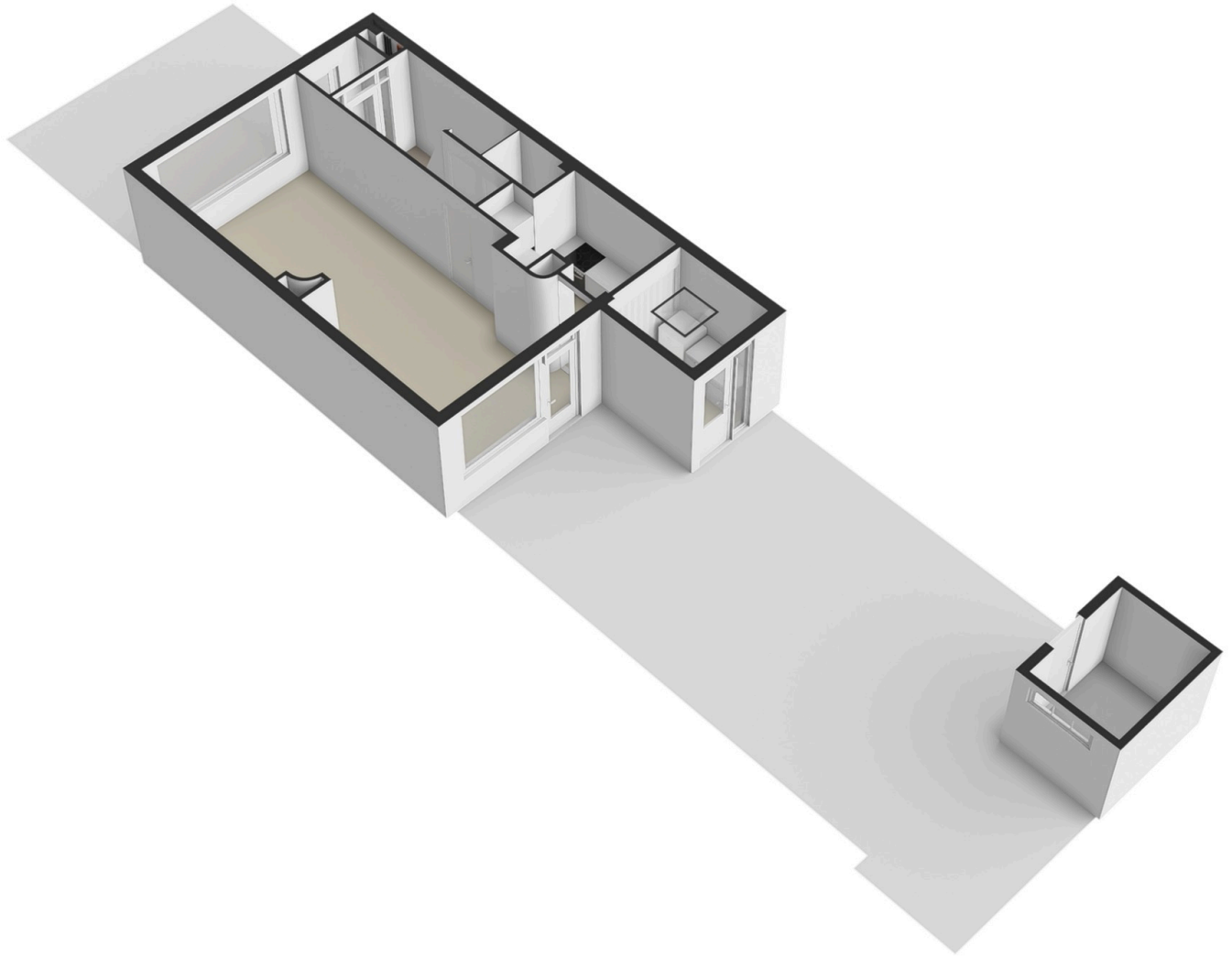
Mgr. Nolenslaan 31 - Amstelveen  
Begane grond



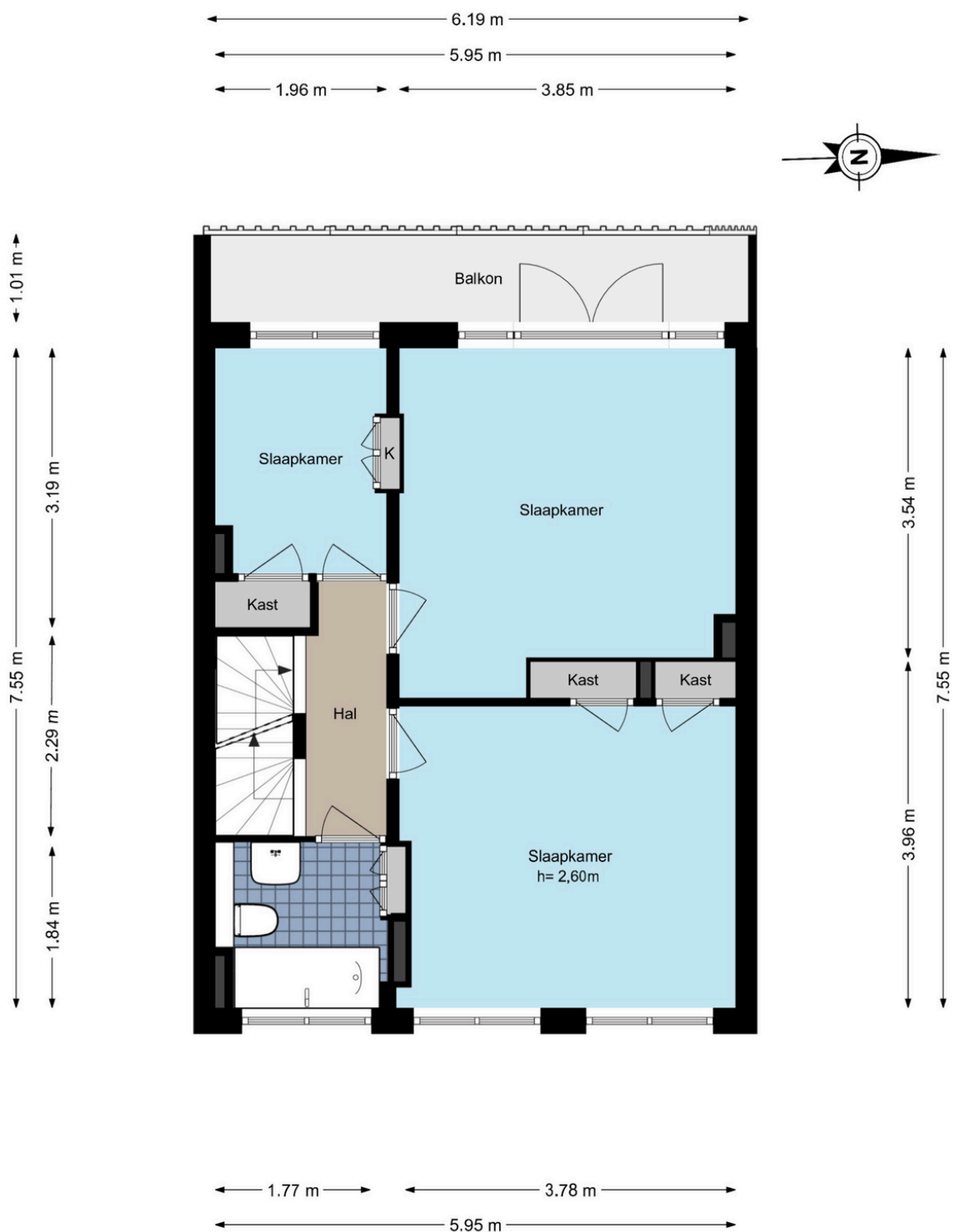
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



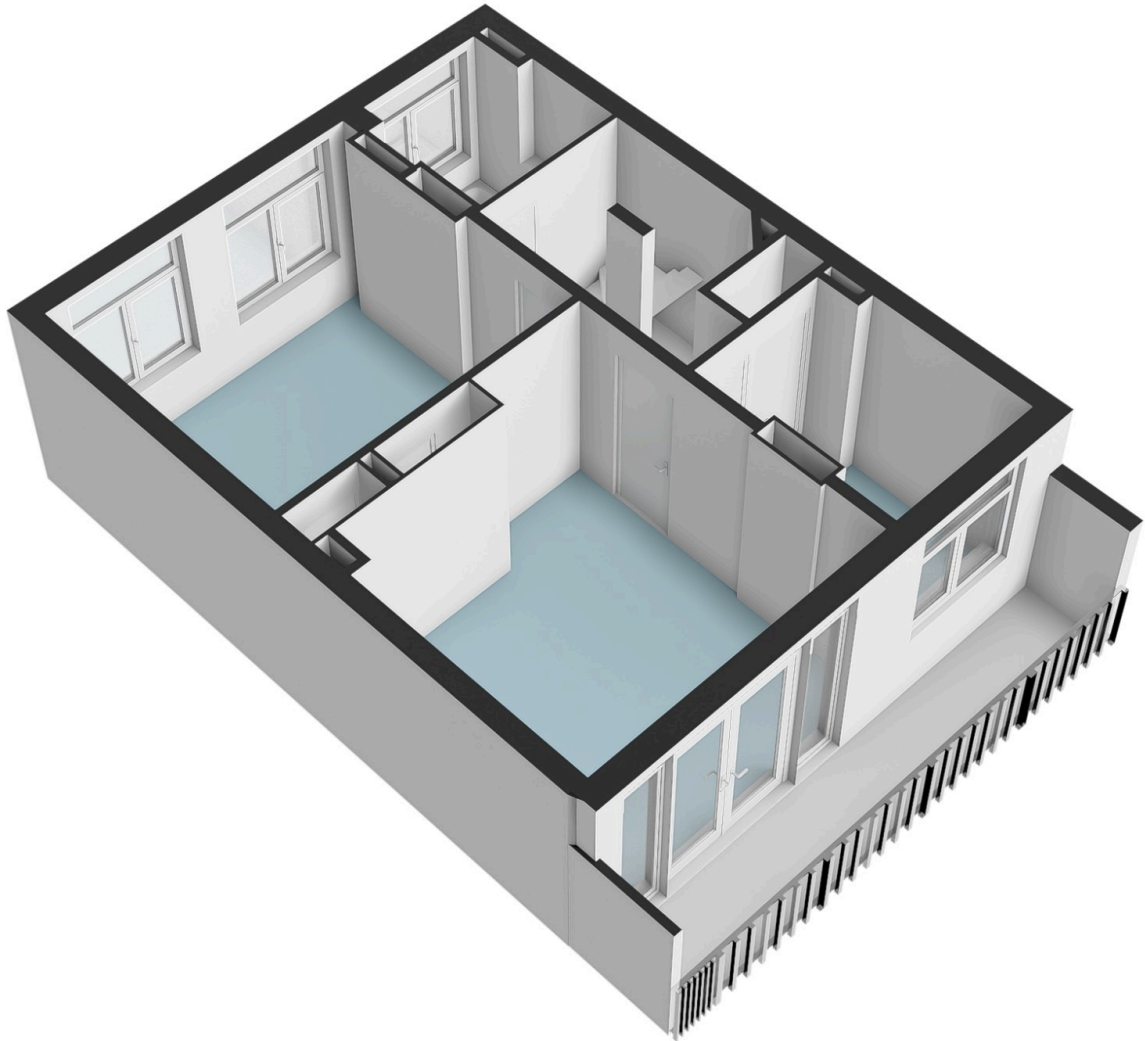




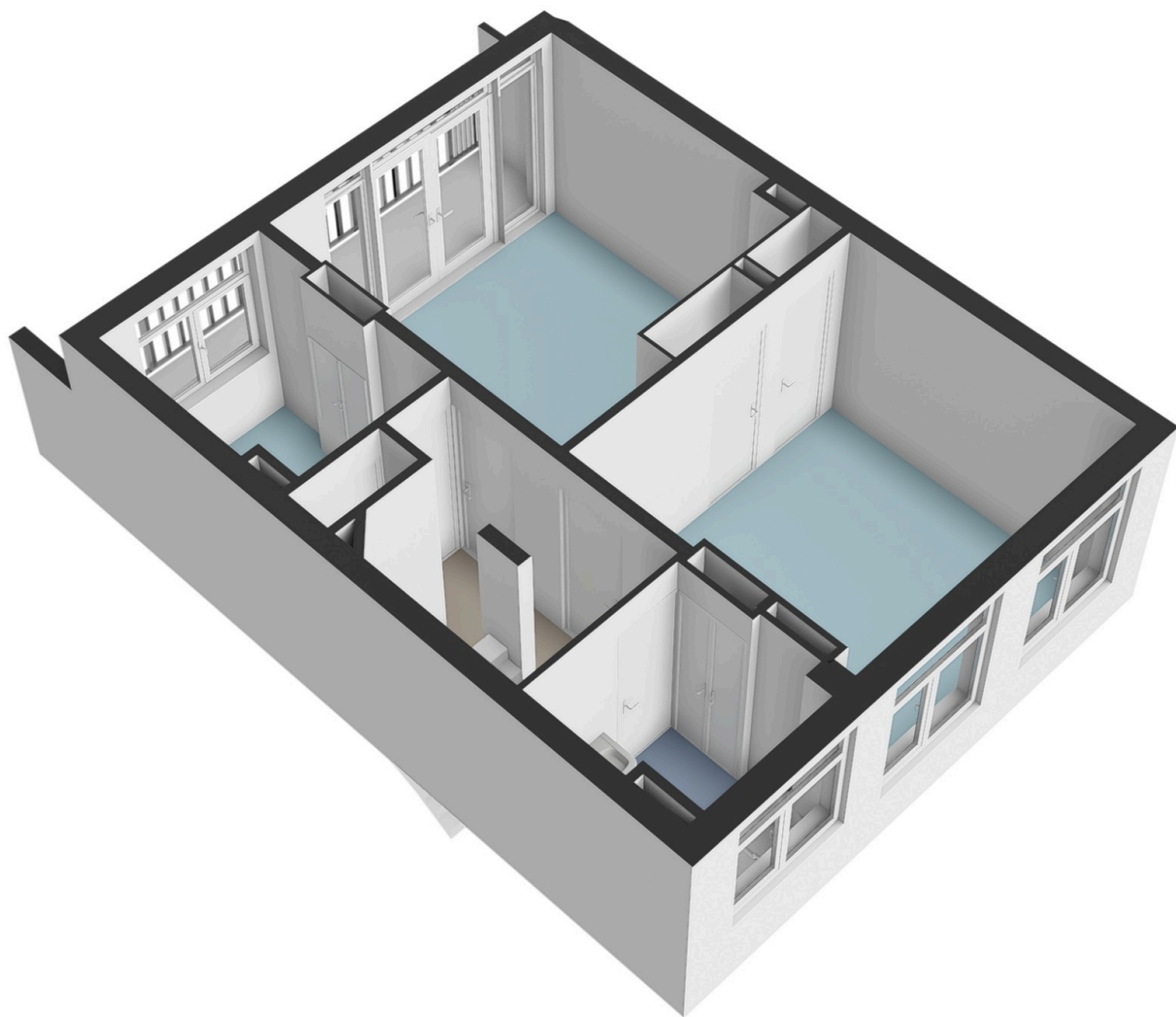
Mgr. Nolenslaan 31 - Amstelveen  
Eerste verdieping



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

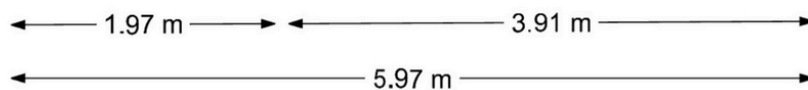
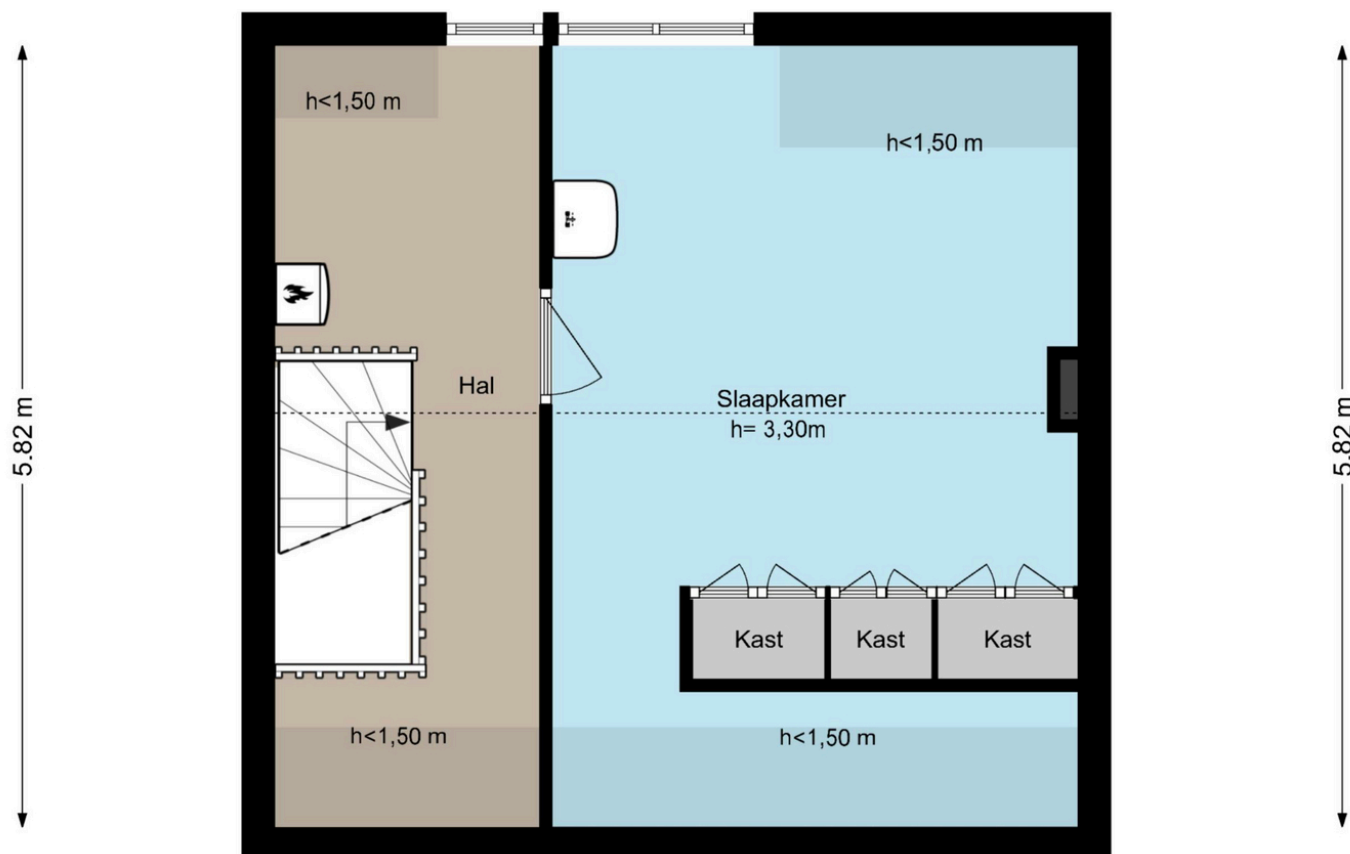
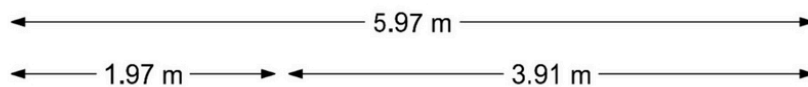






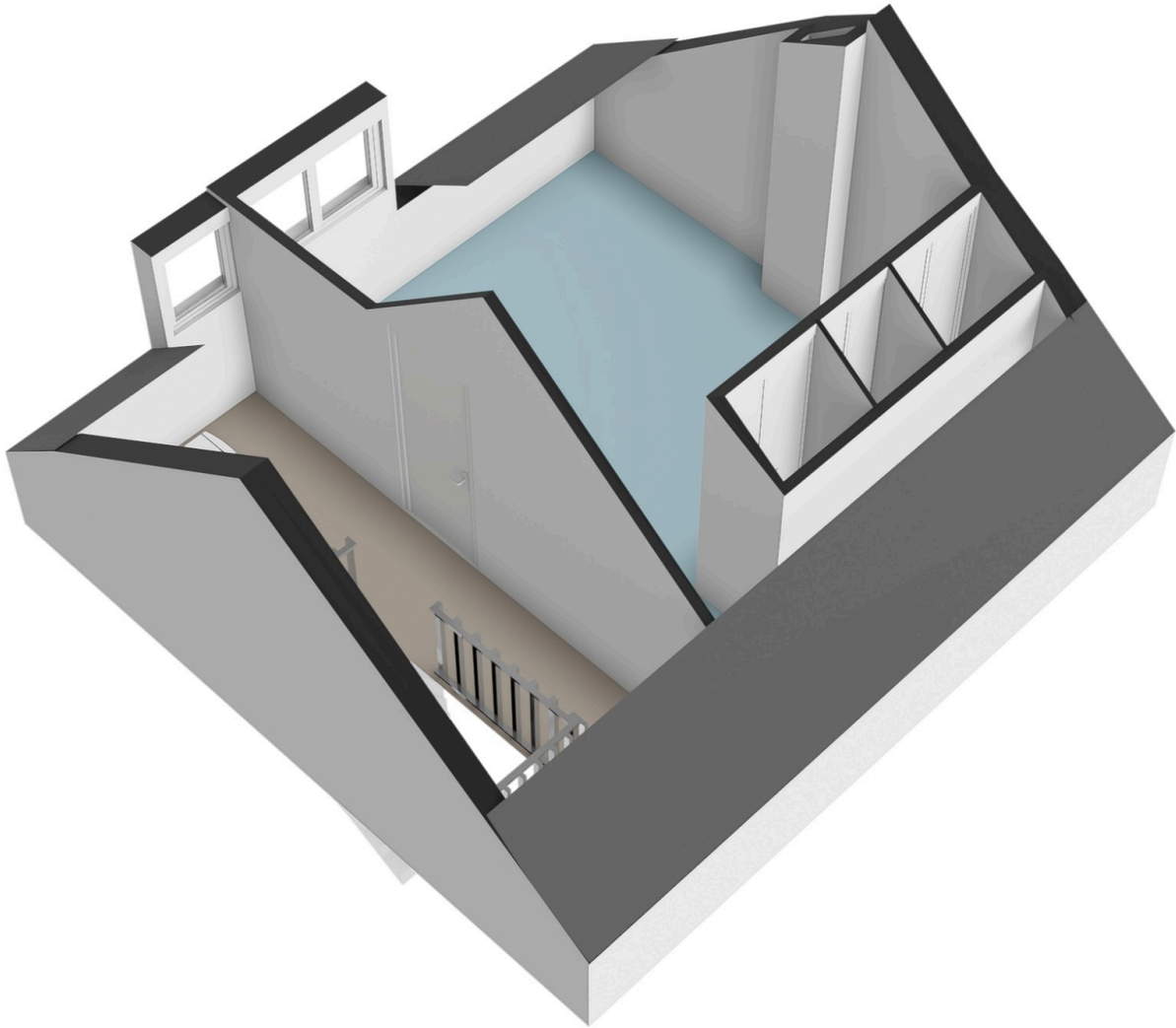
# Mgr. Nolenslaan 31 - Amstelveen

## Tweede verdieping

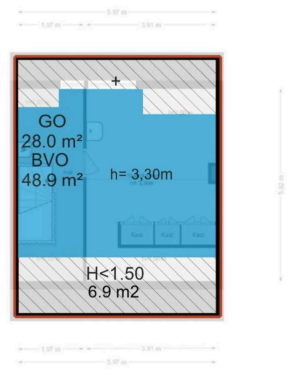
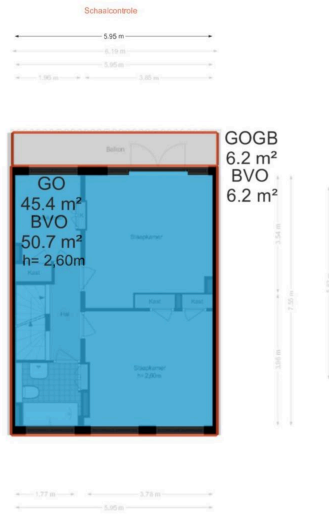


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© [www.woningmedia.nl](http://www.woningmedia.nl)









# Mgr. Nolenslaan 31

[www.mgrnolenslaan31.nl](http://www.mgrnolenslaan31.nl)



## Voorma & Millenaar makelaars

Amsterdamseweg 176  
1182 HL, Amstelveen

[www.voormamillenaar.nl](http://www.voormamillenaar.nl)  
020 - 641 8694



📱 Scan Mij!