



[www.noorddammerweg76a.nl](http://www.noorddammerweg76a.nl)

Voor meer informatie



🏠 Noorddammerweg 76 A, Amstelveen

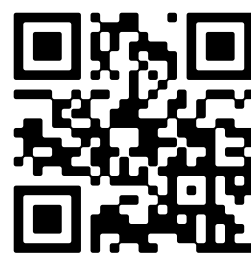
💶 Vraagprijs: € 1.250.000 k.k.

🏠 Woonoppervlakte: 215 m<sup>2</sup>

📏 Perceeloppervlakte: 1050 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 8 kamers (7 slaapkamers)

🌱 Energielabel: B



📱 Scan Mij!

# Omschrijving

**Noorddammerweg 76 A, 1187 ZT Amstelveen**

**VRIJSTAANDE WONING OP EEN RUIM PERCEEL MET VEEL MOGELIJKHEDEN**

Aan de Noorddammerweg 76A in Amstelveen staat dit vrijstaande woonhuis op een royaal perceel van circa 1.050 m<sup>2</sup>. Met een woonoppervlakte van ongeveer 215 m<sup>2</sup> biedt de woning uitzonderlijk veel ruimte, zowel binnen als buiten. Dankzij de brede opzet, meerdere kamers en praktische indeling vormt het huis een ideale uitgangspositie om volledig naar eigen wens te moderniseren, te vernieuwen of opnieuw in te delen. Een prachtige kans voor wie groot, vrij en toekomstbestendig wil wonen op een rustige en groene locatie nabij alle voorzieningen. Het huidige energielabel B vormt een sterke basis om de woning relatief eenvoudig te verduurzamen richting label A.

**\*\*Impressies\*\***

In de advertentie zijn tevens enkele impressies opgenomen van de binnen- en buitenzijde van de woning.

Wanneer u er bijvoorbeeld voor kiest om de gevel te voorzien van een strakke stucwerk afwerking, kan deze afwerking op EPS isolatie aangebracht worden. Naast de esthetische upgrade, wordt ook meteen het energielabel verbeterd.

De beelden dienen ter inspiratie en geven een indruk van de mogelijkheden om de woning met beperkte aanpassingen een nieuwe en frisse uitstraling te geven. De impressies zijn bedoeld als sfeerbeeld; de uiteindelijke uitvoering is uiteraard volledig naar eigen wens te realiseren.

**\*\*Indeling van de woning\*\***

**Begane grond**

Via de entree aan de voorzijde betreed je de ruime hal met trapopgang en toegang tot diverse vertrekken. Aan de rechterzijde bevindt zich een separaat toilet met fonteintje en daarnaast een badkamer, uitgerust met douchegelegenheid, wastafel en aansluiting voor sanitair.

Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd, beide met een prettige lichtinval en uitzicht op de tuin. Centraal op de verdieping bevindt zich een inloopkast en extra bergruimte.

Aan de linkerzijde ligt de praktische wasruimte, voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger, en een tweede toegangsdeur naar buiten. Vanuit hier loop je door naar de ruime keuken, die direct in verbinding staat met de royale woonkamer. Deze leefruimte strekt over de volledige breedte van de woning en biedt meerdere indelingsmogelijkheden voor zit- en eethoek. Dubbele deuren geven toegang tot de tuin rondom.

**Eerste verdieping**

De overloop verdeelt deze etage in meerdere kamers, wat het huis uitermate geschikt maakt voor grotere gezinnen, werkruimtes of hobbykamers.



Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met goede afmetingen. Aan de voorzijde liggen nog eens twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een inloopkast. Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer, uitgerust met ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Daarnaast is er extra berg-/technische ruimte en een vide boven de trapzone die zorgt voor ruimtelijkheid.

## **\*\*Omgeving\*\***

Wonen aan de Noorddammerweg betekent genieten van een rustige, groene en landelijke woonomgeving, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen. De ligging combineert het buitengevoel met het comfort van nabijgelegen winkels, scholen en openbaar vervoer. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid – zowel met de auto als met het OV – is dit een ideale locatie voor gezinnen, forenzen én expats.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt Bovenkerk op korte afstand, terwijl het overdekte winkelcentrum Stadshart Amstelveen binnen enkele minuten bereikbaar is. Hier vindt u een compleet aanbod aan winkels, horeca, supermarkten en voorzieningen, waaronder het busstation, tramlijn 25 richting Amsterdam, de Schouwburg en de bibliotheek.

De groene omgeving biedt volop recreatiemogelijkheden. Als wandelaar, fietser of natuurliefhebber kunt u genieten van o.a. het Amsterdamse Bos, De Poel en omliggende natuurgebieden. Ondanks de rustige setting is de woning zeer gunstig gelegen ten opzichte van belangrijke uitvalswegen, zoals de A9, Beneluxbaan en de verbinding richting Amsterdam en Schiphol.

Tevens wordt de nieuwste wijk van Amstelveen, Zuyderhoven, tegenover de woning gecreëerd.

## **\*\*Bijzonderheden\*\***

- Bouwjaar: ca. 1975
- Woonoppervlakte: ca. 215 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 801 m<sup>3</sup>
- Aantal kamers: 8 (inclusief woonkamer)
- Aantal badkamers: 2
- Zonnepanelen: 16 stuks
- Buitenruimte: Tuin rondom, perceel van 1.050 m<sup>2</sup>
- Energielabel: B
- Voorzien van dubbel glas (houten kozijnen, schilderwerk in 2025)
- Verwarming: Cv-installatie (Nefit Proline, laatst onderhouden in juli 2025)
- Oplevering: in overleg

Op deze verkoop is een niet zelfbewonings-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing

## **Meetinstructie**

Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals

vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting.

De woning is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf en koper vrijwaart de medewerkers van Voorma & Millenaar makelaars o.g. en de verkoper voor 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 \*\*\*

## DETACHED HOME ON A SPACIOUS LOT WITH MANY POSSIBILITIES

Located at Noorddammerweg 76A in Amstelveen, this detached home sits on a generous lot of approximately 1,050 m<sup>2</sup>. With a living area of about 215 m<sup>2</sup>, the home offers an exceptional amount of space, both inside and out. Thanks to its spacious layout, multiple rooms, and practical design, the house serves as an ideal starting point for modernizing, renovating, or reconfiguring it entirely to your own specifications. A wonderful opportunity for those seeking a spacious, open, and future-proof home in a quiet and green location near all amenities. The current Energy Label B provides a strong foundation for relatively easily upgrading the home to Energy Label A.

### \*\*Visualizations\*\*

The listing also includes several visualizations of the interior and exterior of the home.

For example, if you choose to give the facade a sleek stucco finish, this finish can be applied over EPS insulation. In addition to the aesthetic upgrade, this will also immediately improve the energy efficiency rating.

The images are intended to serve as inspiration and give an impression of the possibilities for giving the home a new and fresh look with minimal modifications. The renderings are meant to convey the overall atmosphere; the final design can, of course, be fully customized to your own preferences.

### \*\*Layout of the Home\*\*

#### Ground Floor

Through the front entrance, you enter the spacious foyer with a staircase and access to various rooms. On the right is a separate toilet with a sink, and next to it a bathroom equipped with a shower, sink, and plumbing connections.

At the rear are two bedrooms, both with pleasant natural light and a view of the garden. Centrally located on this floor is a walk-in closet and additional storage space.

On the left is the practical laundry room, equipped with connections for a washer and dryer, and a second door leading outside. From here, you walk into the spacious kitchen, which opens directly onto the generous living room. This living space spans the full width of the home and offers multiple layout options for seating and dining

areas. Double doors provide access to the surrounding garden.

## First Floor

The landing divides this floor into several rooms, making the house ideal for larger families, workspaces, or hobby rooms.

At the rear are two bedrooms, both of a good size. At the front are two more bedrooms, one of which features a walk-in closet. Centrally located on this floor is the bathroom, equipped with a bathtub, double sink, and toilet.

In addition, there is an extra storage/utility room and a loft above the staircase area that adds to the sense of spaciousness.

## **\*\*Surroundings\*\***

Living on Noorddammerweg means enjoying a quiet, green, and rural living environment, while all urban amenities are within easy reach. The location combines the feeling of being outdoors with the convenience of nearby shops, schools, and public transportation. Thanks to excellent accessibility—both by car and public transportation—this is an ideal location for families, commuters, and expats.

For daily shopping, Bovenkerk is just a short distance away, while the indoor shopping center Stadshart Amstelveen is only a few minutes away. Here you'll find a full range of shops, restaurants, supermarkets, and amenities, including the bus station, tram line 25 to Amsterdam, the theater, and the library.

The green surroundings offer plenty of recreational opportunities. Whether you're a hiker, cyclist, or nature lover, you can enjoy the Amsterdamse Bos, De Poel, and surrounding nature reserves, among other attractions. Despite its peaceful setting, the home is very conveniently located near major thoroughfares, such as the A9, Beneluxbaan, and the route to Amsterdam and Schiphol.

In addition, Amstelveen's newest neighborhood, Zuyderhoven, is being developed directly across from the home.

## **\*\*Details\*\***

- Year built: approx. 1975
- Living area: approx. 215 m<sup>2</sup>
- Volume: 801 m<sup>3</sup>
- Number of rooms: 8 (including living room)
- Number of bathrooms: 2
- Solar panels: 16
- Outdoor space: Garden surrounding the property, lot size of 1,050 m<sup>2</sup>
- Energy efficiency rating: B
- Equipped with double-glazed windows (wooden frames, to be repainted in 2025)
- Heating: Central heating system (Nefit Proline, last serviced in July 2025)
- Closing date: To be agreed upon

This sale is subject to a non-owner-occupancy clause, an asbestos clause, and an age clause

#### Measurement Guidelines

The property sold was measured in accordance with the Measurement Guidelines, which are based on the standards set forth in NEN 2580. The Measurement Guidelines are intended to establish a more uniform method of measurement for providing an indication of the usable floor area. The Measurement Guidelines do not completely rule out differences in measurement results due to, for example, differences in interpretation, rounding, and limitations in performing a measurement.

The property was measured by a reputable professional firm, and the buyer releases the employees of Voorma & Millenaar makelaars o.g. and the seller from liability for any discrepancies in the stated measurements. The buyer declares that they were given the opportunity to measure the sold property themselves or have it measured in accordance with NEN 2580.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.250.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1975
Soort dak:	Zadeldak

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	215 m²
Perceeloppervlakte:	1050 m²
Inhoud:	801 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	6 m²

## Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (7 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Dubbele wastafel, inloepdouche toilet, douche, dubbele wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, zonnepanelen

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit proline combiketel gas gestookt (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
----------	--

Tuin:	Tuin rondom
Ligging tuin:	En bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

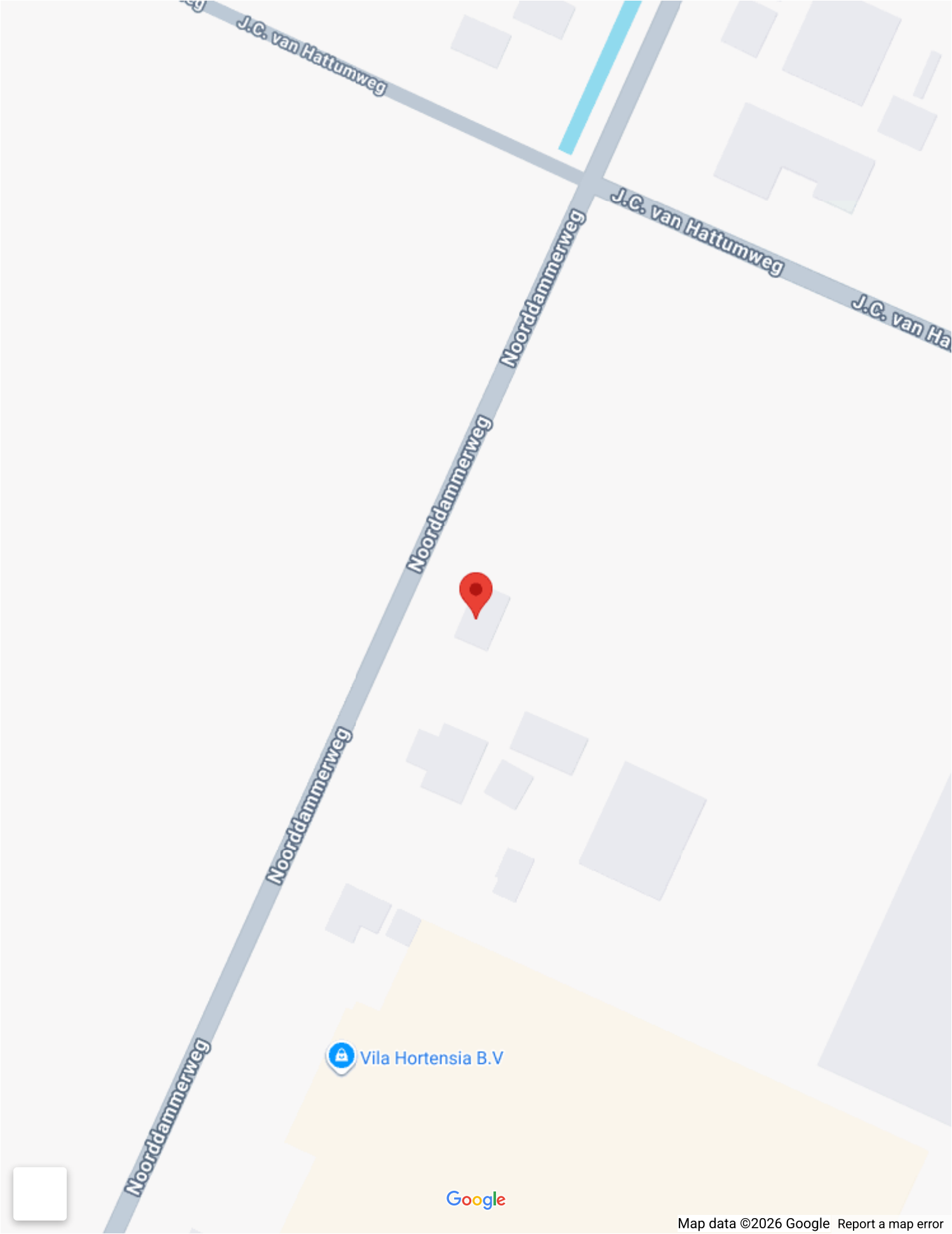
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein
---------------------------	------------------

**Garage**

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------



# Op de kaart

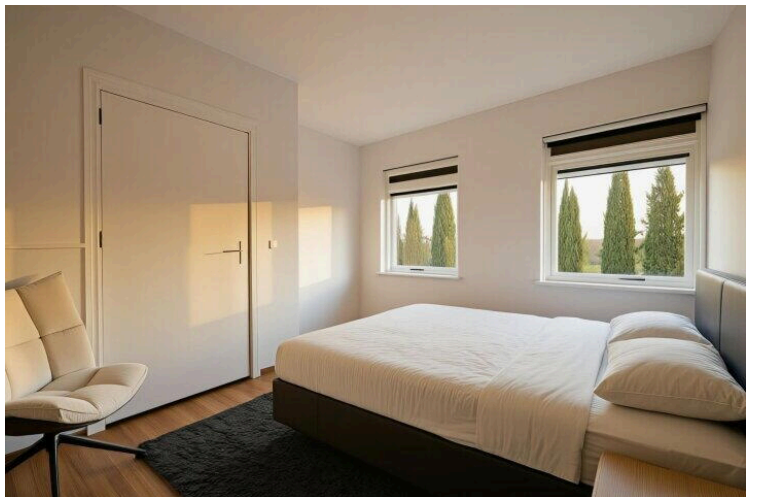
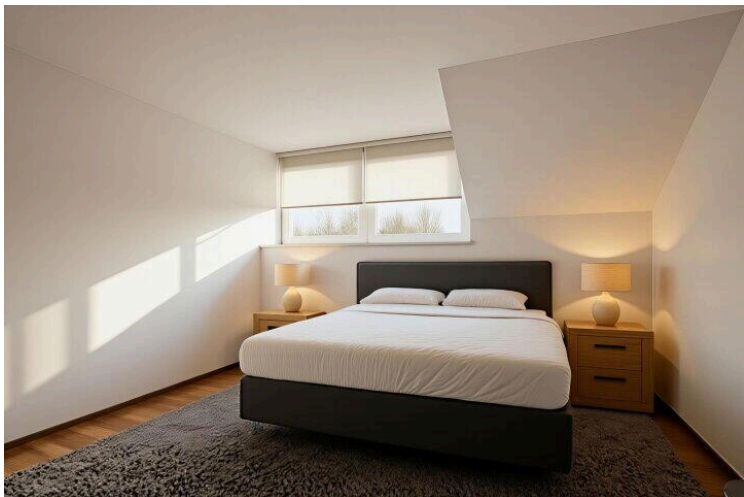


[illegible]

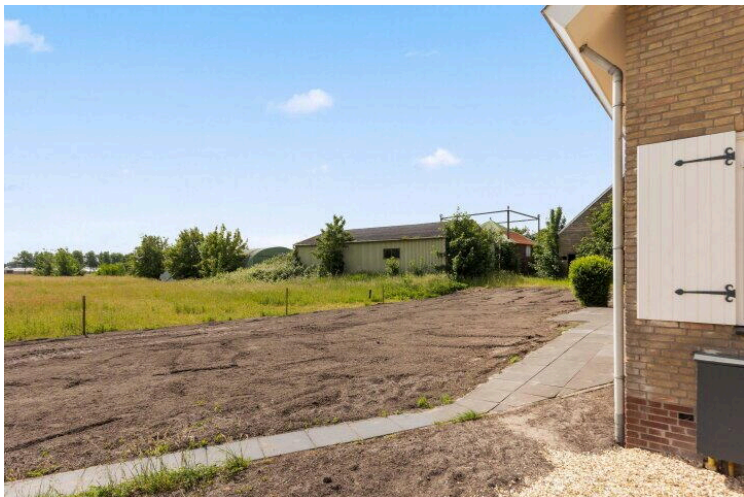
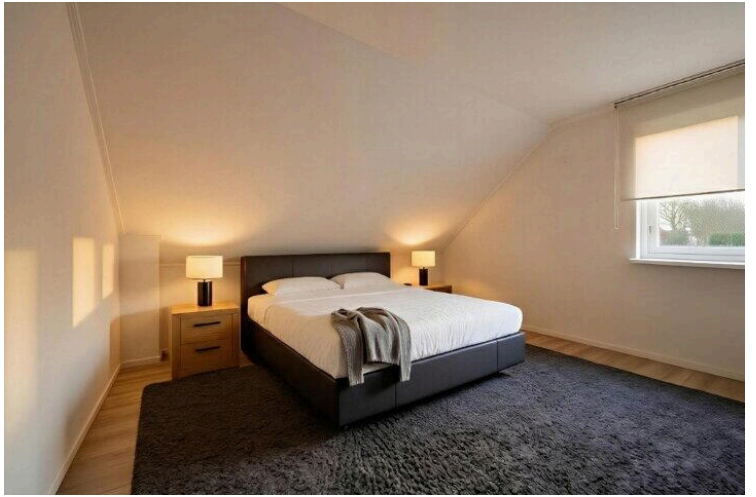














Noorddammerweg 76A Amstelveen  
-BEGANE GROND-





Noorddammerweg 76a Amstelveen  
-1e VERDIEPING-



# Noorddammerweg 76 A

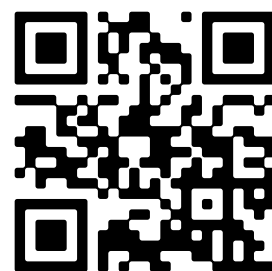
[www.noorddammerweg76a.nl](http://www.noorddammerweg76a.nl)



## Voorma & Millenaar makelaars

Amsterdamseweg 176  
1182 HL, Amstelveen

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



Scan Mij!