

Te koop

Twee-laags appartement met
waanzinnig uitzicht over de Sloterpas in
Amsterdam.

For sale

Two-story top-level apartment with a
stunning view of the Sloterpas in
Amsterdam. [English follows Dutch \(tap
this text\).](#)



In het kort....

Een appartement zoals deze komt maar weinig beschikbaar: afgekochte erfpacht, bovenste verdieping, strak afgewerkt en een vve-gemeenschap die het daadwerkelijk is gelukt om het gebouw indrukwekkend te verduurzamen.



- **Gunstige erfpacht.** Eeuwigdurend afgekocht vanaf 2037.
- **VvE bezig met verduurzaming.** Energielabel B, maar kan binnenkort naar A.
- **Strak appartement (81m²).** Badkamer en keuken in 2020 compleet vernieuwd.
- **Veel voorzieningen in de buurt.** Theater, bibliotheek, zwembad, speeltuinen, restaurants, bioscoop. Tien minuten naar Vondelpark.



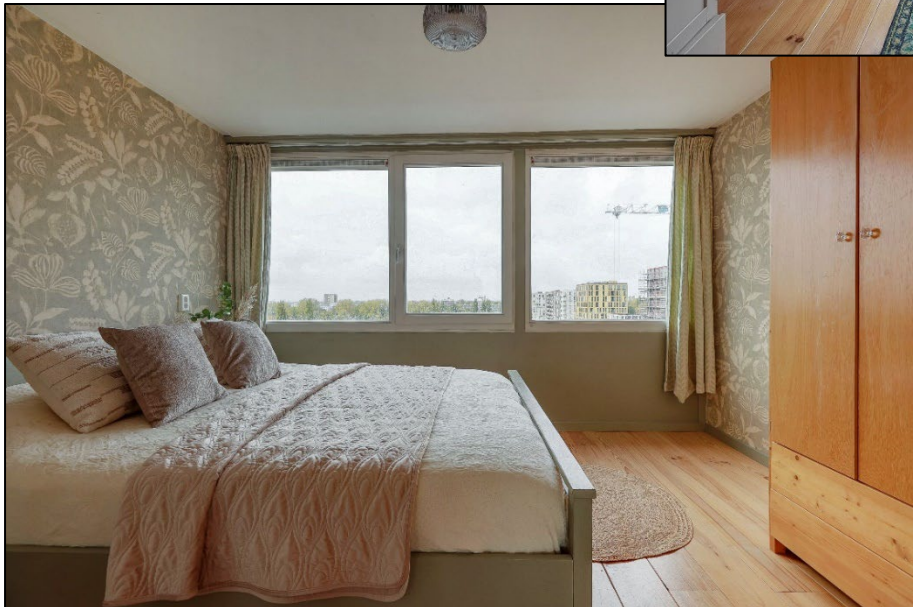
Zo ruimtelijk

In dit appartement heeft iedere kamer een overvloed aan natuurlijk licht, dankzij de grote ramen. De indeling van dit appartement creëert een uniek gevoel van ruimte. Zo zijn de woonkamer en halfopen keuken samen ongeveer veertig vierkante meter. Aan beide zijde kan je een stoeltje buiten zetten om een kopje koffie te drinken (galerij en balkon).



Twée verdiepingen

Via een interne trap ga je naar de slaapkamers en badkamer op de bovenste verdieping.



Verduurzaming

De VvE is bezig met grootschalig onderhoud en energiebesparende maatregelen. De werkzaamheden zijn bij dit appartement grotendeels afgerond. Zo hebben alle ramen nu rendementsglas (voor HR++ en achter triple), dus een hoge isolatiewaarde.

Vanaf november 2025 zal de VvE in alle appartementen energiezuinige ventilatie aanbrengen (CO2 gestuurd). Ook worden de entrees en trappenhuizen binnenkort vernieuwd (o.a. hekwerk, deuren in de hal, led-verlichting).



De ledenvergadering heeft goedkeuring verleend voor een tweede pakket energiebesparende maatregelen, zoals zonnepanelen op het dak. Bovendien maakt de VvE plannen om de gasketels van de blokverwarming te vervangen voor een duurzaam alternatief. Deze werkzaamheden verklaren dat de vve-bijdrage hoger is dan andere flats in dit stadsdeel.

Alle kozijnen zijn van Accoya hout. Dit heeft weinig onderhoud nodig, is sterk isolerend en geeft een karaktervolle uitstraling aan het gebouw.



Kan naar energielabel A

Het appartement heeft recent energielabel B gekregen. Zodra de ventilatie is geplaatst en u een nog zuinigere boiler plaatst, dan kan het energielabel van het appartement worden geüpdatet naar A. Sommige hypotheekverstrekkers geven dan een rentekorting op uw hypotheek. Een stappenplan hiervoor is beschikbaar.



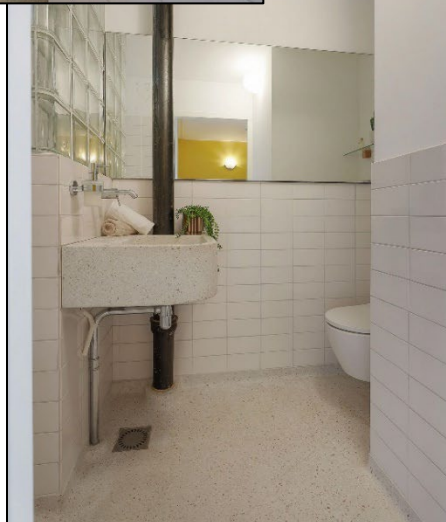
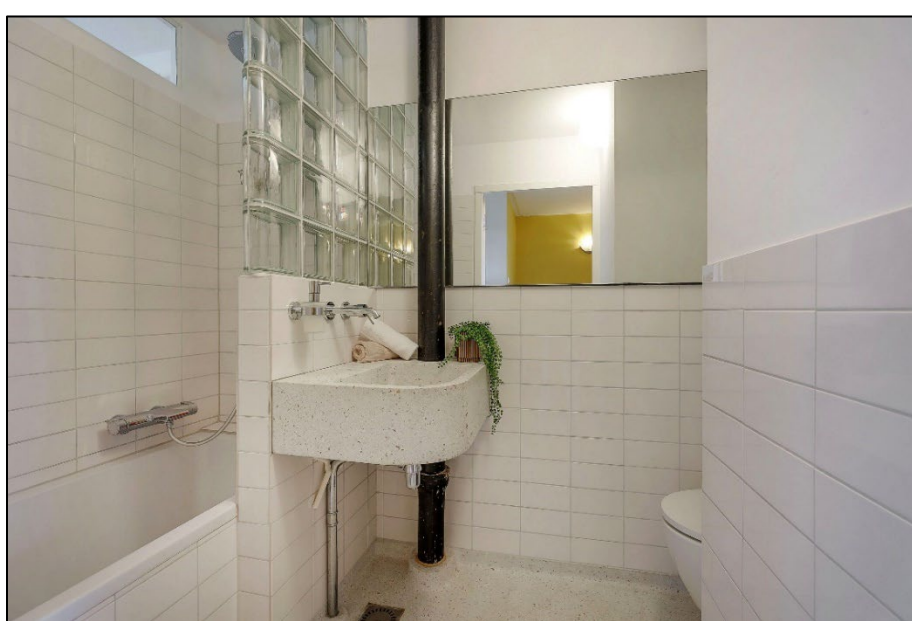
Erfpacht afgekocht

De erfpacht is gunstig afgekocht. Tot 1 augustus 2037 betaalt u jaarlijks een vast bedrag (jaarlijks €99,37). De huidige eigenaren hebben de erfpacht eeuwigdurend afgekocht per 1 augustus 2037. Dus vanaf dat moment betaalt u geen erfpacht meer. Dit geeft het appartement enorme meerwaarde.



Nieuwe keuken en badkamer

In 2020 zijn een nieuwe keuken en badkamer geplaatst (inclusief nieuw leidingwerk en elektra). De keuken heeft een Quooker kokend-waterkraan, grote spoelbak, zuinige vaatwasser, ruim bemeten terrazzo aanrecht en drie fase aansluiting met inductie fornuis (Smegg). De badkamer heeft een strak ontwerp met mooie details. De badkamer heeft een ligbad met daarin een douche.





Naast de badkamer is een inbouwkast met aansluiting voor droger en wasmachine. In 2020 is de groepenkast vervangen en een slimme boiler (120 liter) geplaatst voor het tapwater. Bij het appartement hoort een berging onderin het gebouw.



De Vereniging van Eigenaren

In de flat wonen mensen van jong tot oud. Veel mensen kennen elkaar. Typerend zijn de veelkleurige geveltuintjes naast de ingang.

Bewoners met groene vingers verzorgen daar regelmatig de planten, een gezellige plek waar burens kunnen bijkletsen. Verschillende VvE-leden zetten zich in voor de flat, zoals:

- bestuur;
- team regulier onderhoud;
- team onderhouds- en verduurzamingsproject;
- communicatieteam.



De maandelijkse VvE-bijdrage is €397,96 en het voorschot voor de stookkosten is €105,35. De VvE heeft geld geleend voor de nieuwe gevel en de gunstige rente (1,43%) kunt u in veel gevallen aftrekken van de inkomstenbelasting.

De VvE is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van het gebouw, waaronder opstalverzekering, schoonmaak en huismeester. De woningen zijn eigendom van individuele eigenaren. Het gebouw is nooit eigendom geweest van een groot-eigenaar of woningcorporatie.



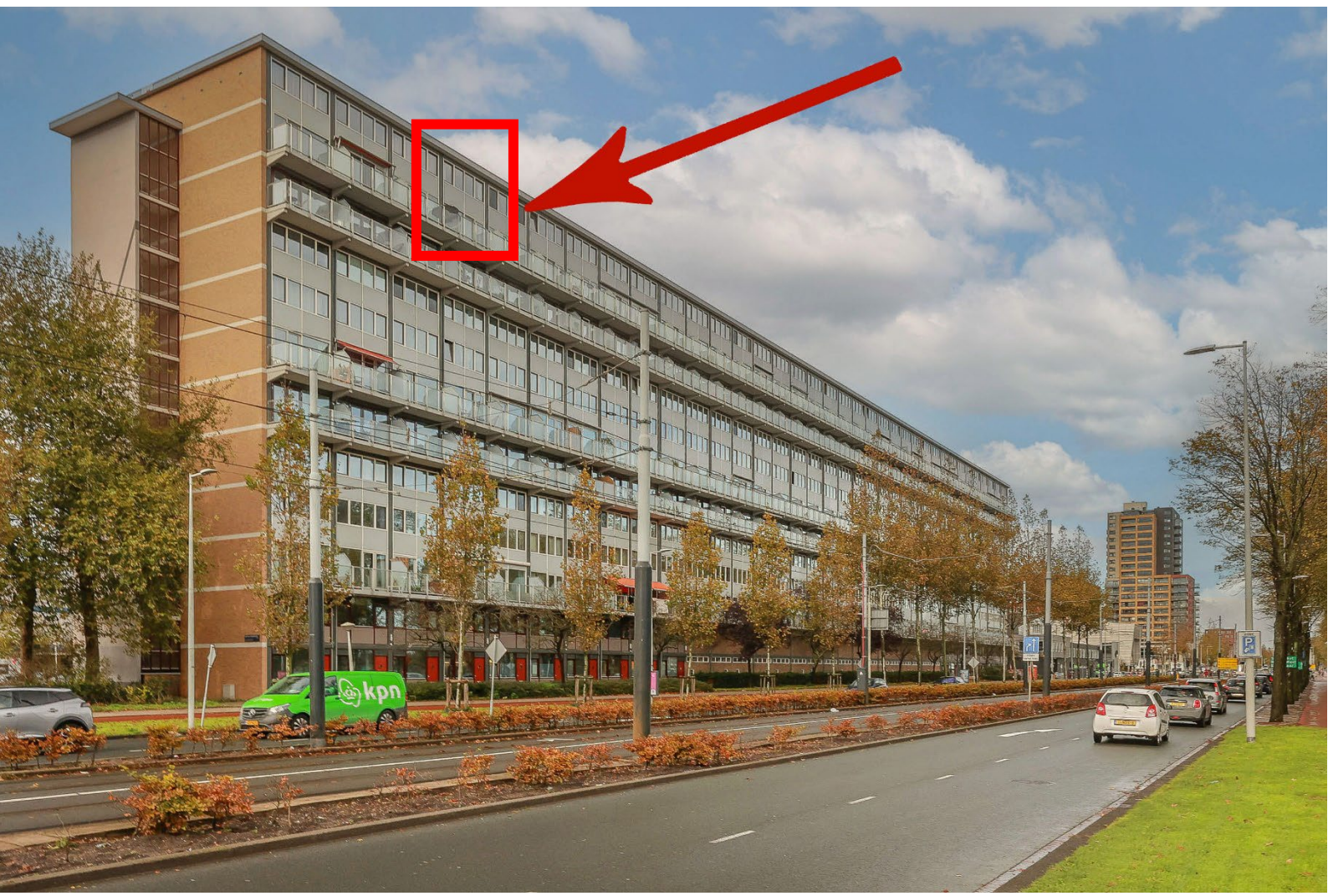
Omgeving

Aan het einde van de straat ligt het winkelgebied Osdorpplein. Met bekende winkelketens en supermarkten, maar ook schoenmakers, naaiateliers, brillenwinkels en beautysalons. En natuurlijk een visboer, notenbar, ijswinkels en toko's. In de Foodmarket is gevarieerd aanbod (Turks, Italiaans, Surinaams, Afghaans, veganistisch, etc.). Theater de Meervaart krijgt een nieuw gebouw en binnenkort komt er een 'Verhalenhuis' met een bibliotheek, bioscoop en een centrum voor kunst en cultuur. De gemeente bestempelt het plein als het centrum van dit stadsdeel. Dus investeert komende jaren enorm in verbeteringen van de openbare ruimte en kunst.

Het appartement heeft uitzicht over de Slotterplas, waar volop ruimte is voor sport (hardlopen, zwembad, duikschool, zeilschool, frisbee baan, etc.). Bovendien zijn er veel sportscholen in de buurt en op een paar

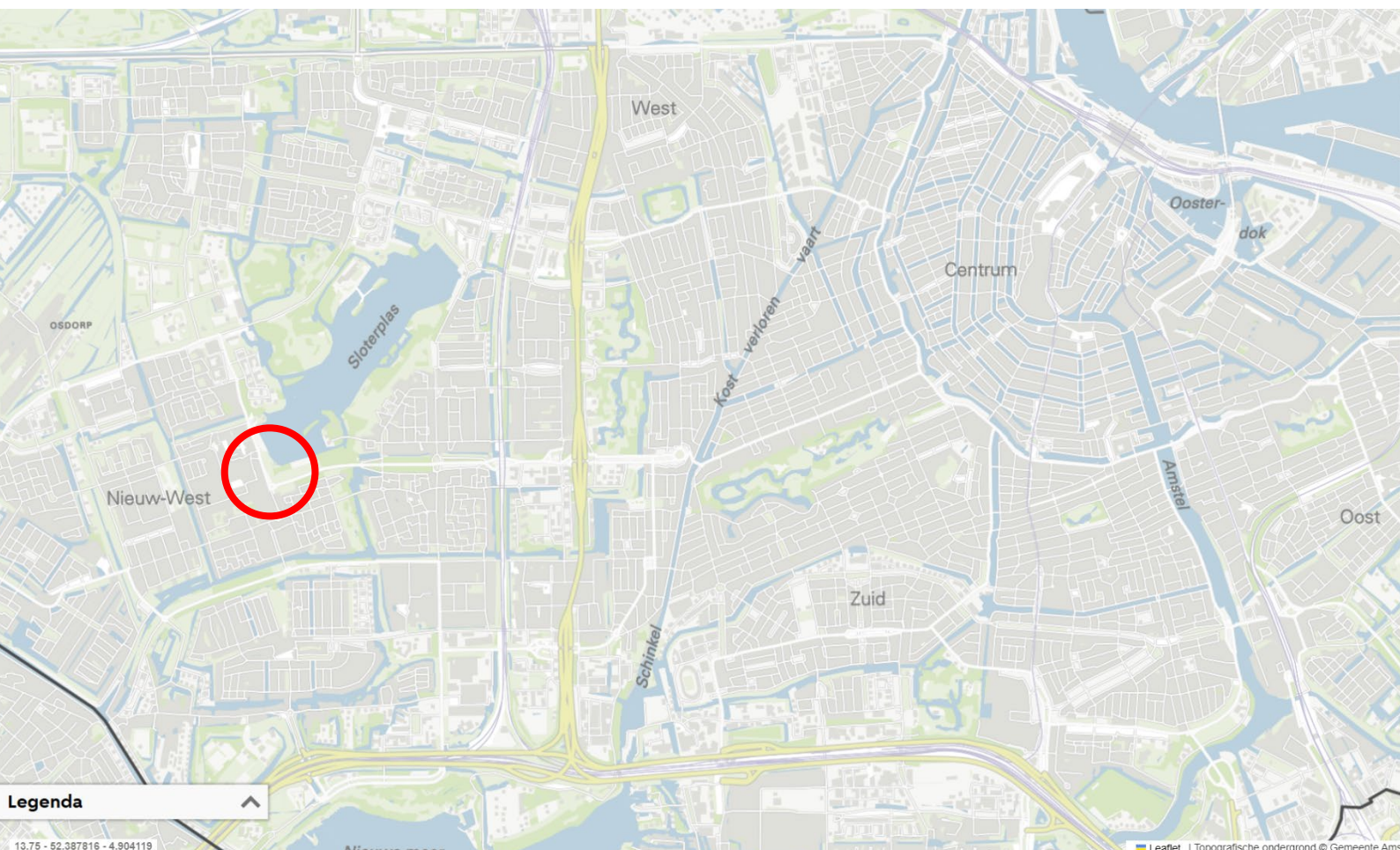
minuten fietsen vind je sportpark Ookmeer, waar de gemeente komende jaren acht miljoen euro investeert. Dit is één van de grootste sportparken van Nederland (voetbal, klimmuur, atletiek, turnen, honkbal, korfbal, handboog, etc.).

Favoriete plekken in de buurt: zelf-pluk fruitgaarde met restaurant 'fruittuinen van west', restaurant 'het boothuis', natuurspeeltuin 'natureluur', zwemstrand 'de nieuwe meer', bakkerij 'Jongejans / Bakhuis', ijssalon 'ijsatelier'.



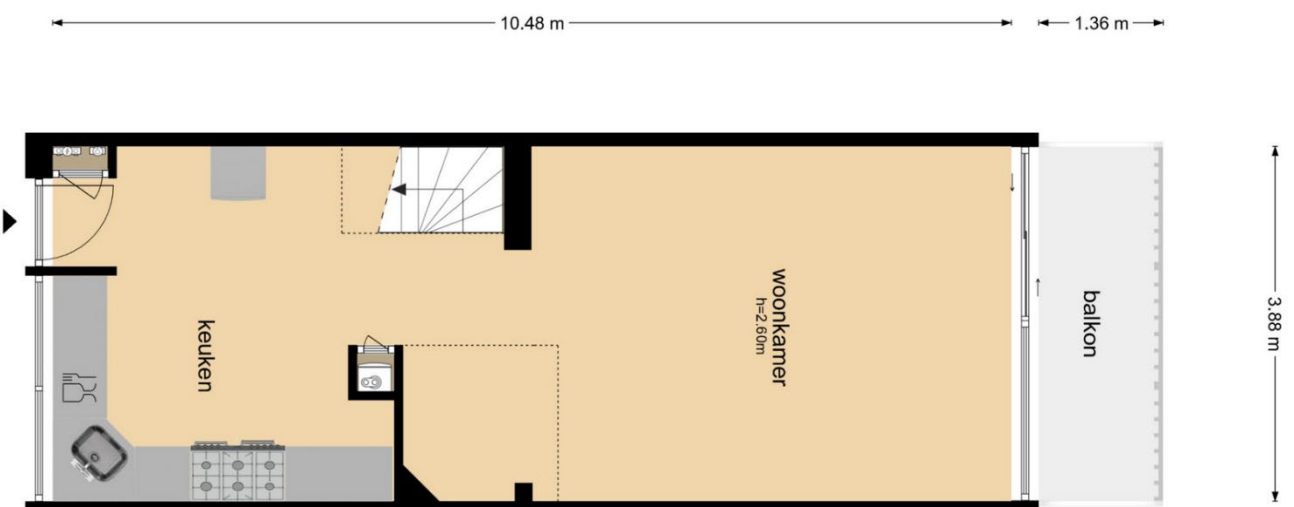
Bereikbaarheid

Via groene vrij liggende fietspaden fiets je, bijna zonder stoplichten, naar het Vondelpark in ongeveer tien minuten. Voor de deur heb je keuze uit bussen en trams, waaronder een snelle rechtstreekse busverbinding naar Schiphol. Op een steenworp afstand is station Lelylaan met metro en trein. Komende jaren wordt zowel het station als de omliggende openbare ruimte vernieuwd. Auto's kan je voor de deur parkeren.

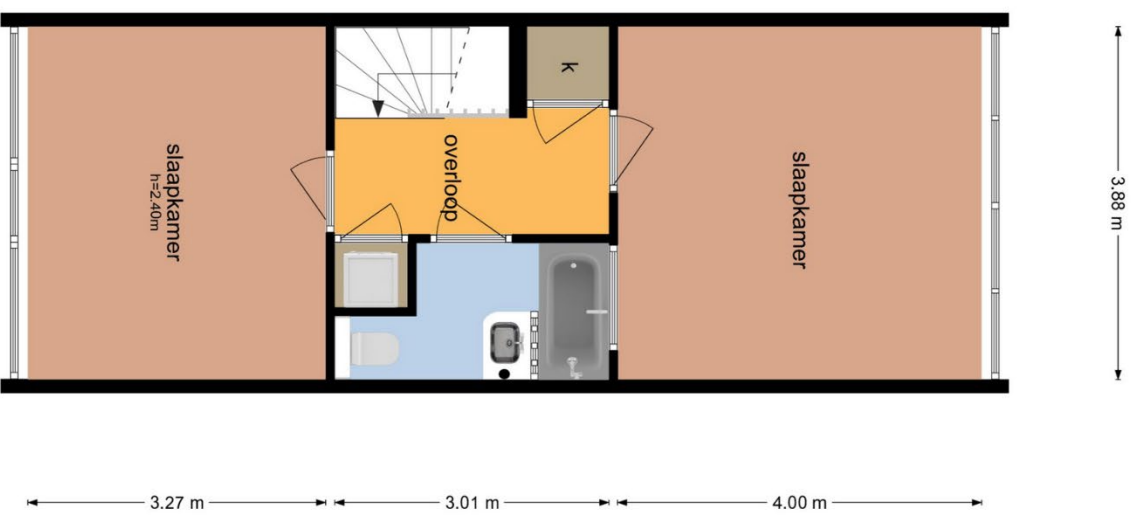


Plattegrond

Nicolaas Anslinstraat 186 - Amsterdam
Tiende Verdieping



Nicolaas Anslinstraat 186 - Amsterdam
Elfde Verdieping



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

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Kenmerken

Adres	Nicolaas Anslijnstraat 186, 1068XA, Amsterdam.
Oppervlakte	81m ² , verdeeld over twee woonlagen.
Etage	Bovenste twee etages (10 ^e en 11 ^e).
Bouwjaar	1962
Architect	Oorspronkelijk ontworpen door Arthur Staal. Recente renovatie is ontworpen door Vanschagen Architecten
Balkon	5,3 m ² (oostelijk).
Berging	5,1m ² onderin het gebouw.
Slaapkamers	2
Badkamer	Bad met douche, zwevend toilet, wastafel, spiegel met verwarming en binnenkort ventilatie met vochtsensor.
Huismeester	Ja
Glasvezel	Ja
Mjop	Ja
Erfpacht	Jaarlijks €99,37 tot 1 augustus 2037. De huidige eigenaren hebben de erfpacht eeuwigdurend afgekocht per 1 augustus 2037.
Energie	Energielabel B en kan binnenkort naar A.
Glas	Rendementsglas (HR++ en triple).
Verwarming	Collectieve verwarming met warmtemeters op iedere radiator.
Ventilatie	VvE installeert vanaf november 2025 in ieder appartement mechanische vraag gestuurde ventilatie, dus met CO ₂ en vochtsensoren.

Deze VvE-gemeenschap slaagt erin om daadwerkelijk groot onderhoud en verduurzaming uit te voeren. Hierover is een korte video gemaakt:

<https://www.youtube.com/watch?v=54TNiYZuLPE>





Adres	Nicolaas Anslijnstraat 186
Makelaar	Sander Lokhoff, Urban Makelaars
Contact	020 3035090 of 06 20362344

Highlights

An apartment like this rarely comes available: a leasehold that has been bought off, top-level, turn-key, and a VvE that actually takes impressive steps to make the building sustainable.



- **Affordable leasehold!** Purchased in perpetuity starting in 2037.
- **Many sustainability improvements.** Energy label B, but could soon be upgraded to A.
- **Many amenities nearby.** Theater, library, swimming pool, playgrounds, restaurants.
- **Turn key.** Bathroom and kitchen completely renovated in 2020.



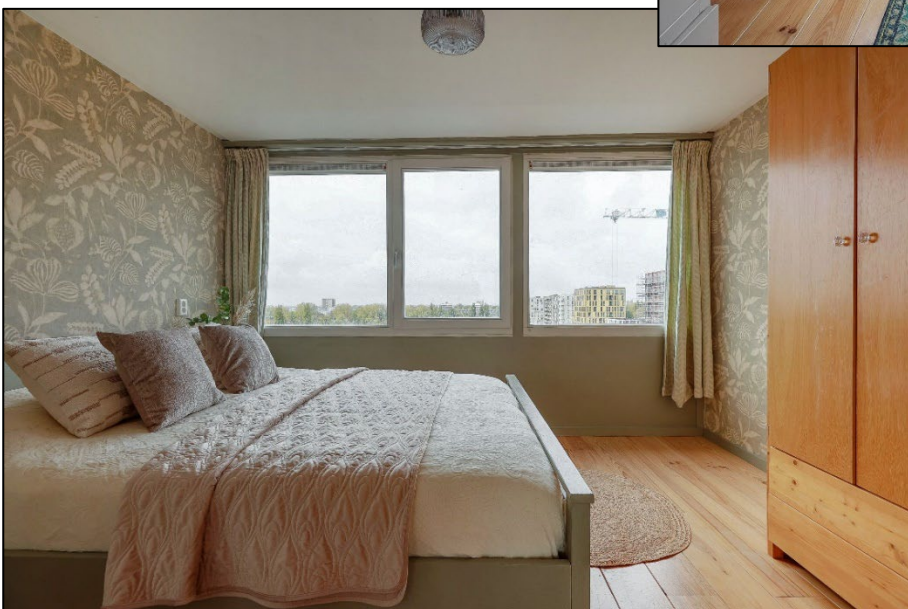
Very spacious

Every room in this apartment has an abundance of natural light, because of the large windows. The layout of this apartment creates a unique sense of space. The living room and semi-open kitchen together measure approximately forty square meters. On either side, you can place a chair outside for a cup of coffee (gallery and balcony).



Two levels

An internal staircase leads to the bedrooms and bathroom on the top floor.



Sustainability

The homeowners' association (VvE) is carrying out extensive maintenance and energy-saving measures. The work on this apartment is almost completed. For example, all windows now have high-efficiency glass (HR++ at the front and triple-glazed at the rear), resulting in high insulation values. Starting in November 2025, the VvE will install energy-efficient ventilation (CO₂-controlled) in all apartments. The entrances and stairwells are also currently being renovated (including fencing, entrance doors in the halls, and LED lighting).



The members' meeting approved a second package of energy-saving measures, such as solar panels on the roof. Furthermore, the VvE is making plans to replace the gas boilers of the collective heating system with a sustainable alternative. The above explains why the VvE fee is higher than for other VvE's in this district.

All window frames are made of Accoya wood. This requires little maintenance, provides excellent insulation, and gives the building a high quality appearance.



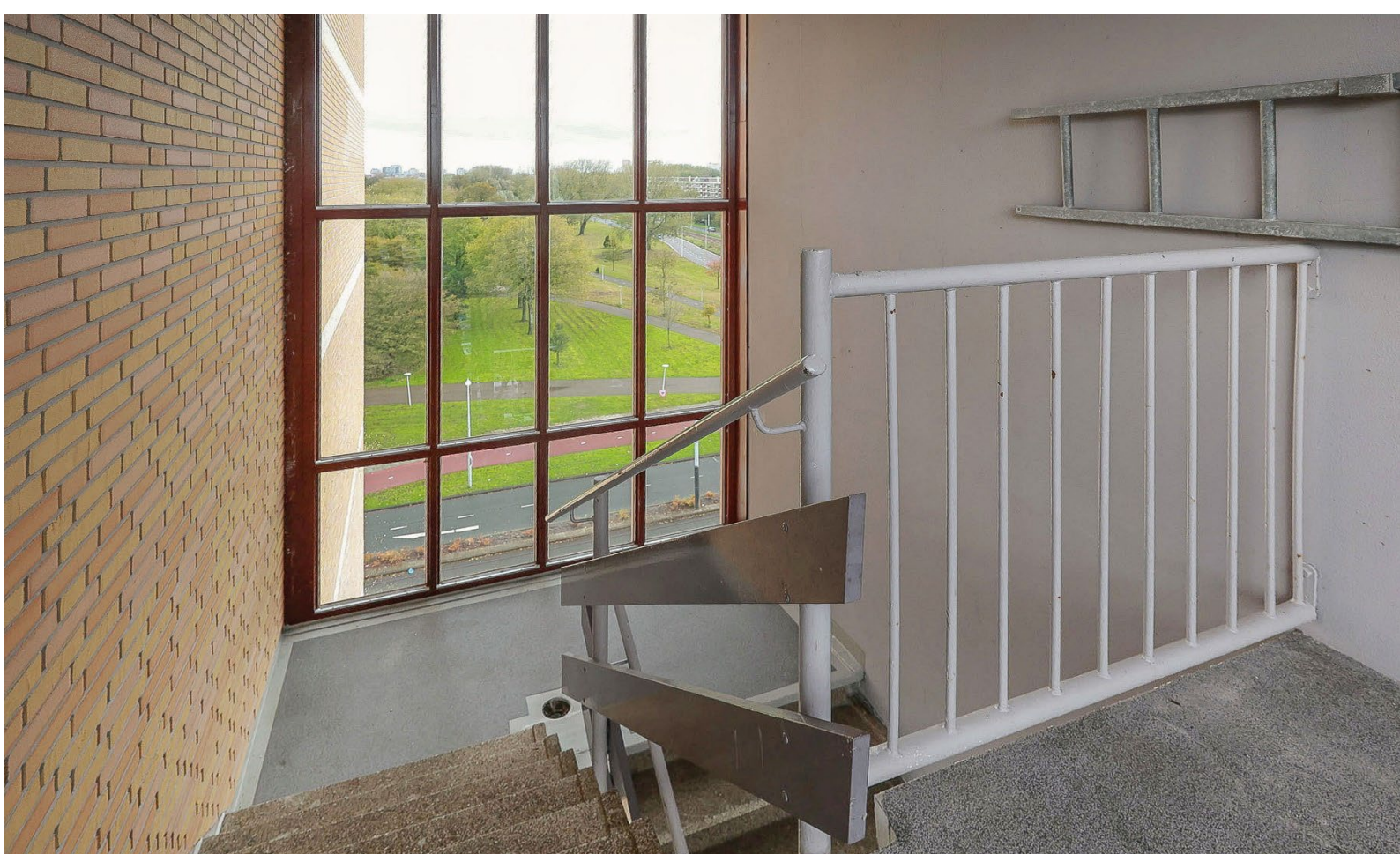
Energylabel A is possible soon

The apartment recently received an energy label B. You may consider installing a new boiler with an energy label A+. Once ventilation is installed and an A+ boiler is installed, the apartment's energy label can be upgraded to A. Some mortgage lenders will then offer a mortgage interest reduction. A step by step guide is available.



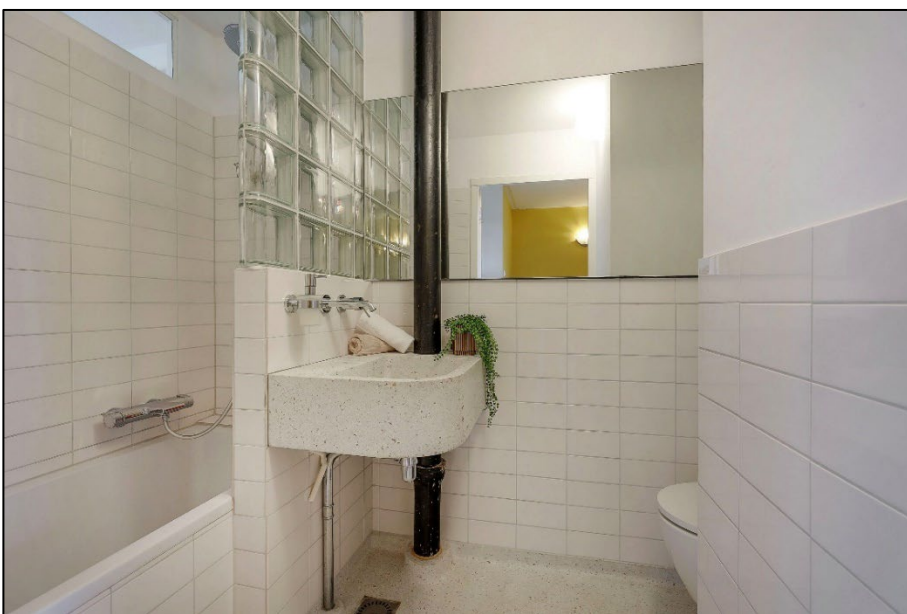
Ground Lease

The ground lease has been bought off at a favorable rate. Until August 1, 2037, you pay a fixed amount annually (€99.37 annually). The current owners have bought out the leasehold in perpetuity as of August 1, 2037. So from that moment on, you will no longer pay any ground rent. This gives the apartment enormous added value.



New kitchen and bathroom

A new kitchen and bathroom were installed in 2020 (including new plumbing and electrical wiring). The kitchen features a Quooker boiling-water tap, a large sink, an energy-efficient dishwasher, a generously sized terrazzo countertop, and a three-phase connection for an electric stove. The bathroom has a sleek design with beautiful details. It has a bathtub with an integrated shower.





Adjacent to the bathroom is a built-in cupboard with connections for a dryer and washing machine. In 2020, the fuse box was replaced and a smart boiler (120 liters) was installed for hot water. The apartment includes a storage room in the basement of the building.



The Home Owners Association

The building is home to people of all ages.

Many people know each other. The colorful facade gardens next to the entrance illustrates the feeling of a community. Residents regularly tend the plants there, a pleasant place where neighbors can chat. Several apartment-owners are committed to the building:

- the board;
- a team for regular maintenance;
- a team for the sustainability project;
- a communications team.



The monthly homeowners' association (Dutch abbreviation 'VvE') fee is €397.96, and the advance payment for heating costs is €105.35. The VvE borrowed money for the new facade, and the favorable interest rate (1.43%) is often deductible from your income tax.

The VvE is responsible for the management and maintenance of the building, including building insurance, cleaning, and janitor. The apartments are owned by individual owners. The building has never been owned by a major owner or housing company.



Neighborhood

At the end of the street is the Osdorpplein shopping area. With well-known chain stores and supermarkets, as well as shoemakers, tailors, opticians, and beauty salons, there's also a fishmonger, nut bar, ice cream parlor, and Asian grocery stores. The Food Market offers a varied selection (Turkish, Italian, Surinamese, Afghan, vegan, etc.). Theater de Meervaart is getting a new building, and a "Verhalenhuis" (Story House) with a library, cinema, and an arts and culture center will soon be opening. The municipality has designated the square as the center of this district. Therefore, in the coming years, the municipality will be investing heavily in improvements to the public spaces and art.

The apartment overlooks the Sloterpark lake, which offers ample space for sports (running, swimming pool, diving school, sailing school, frisbee court, etc.). Furthermore, there are many gyms nearby, and just a few minutes'

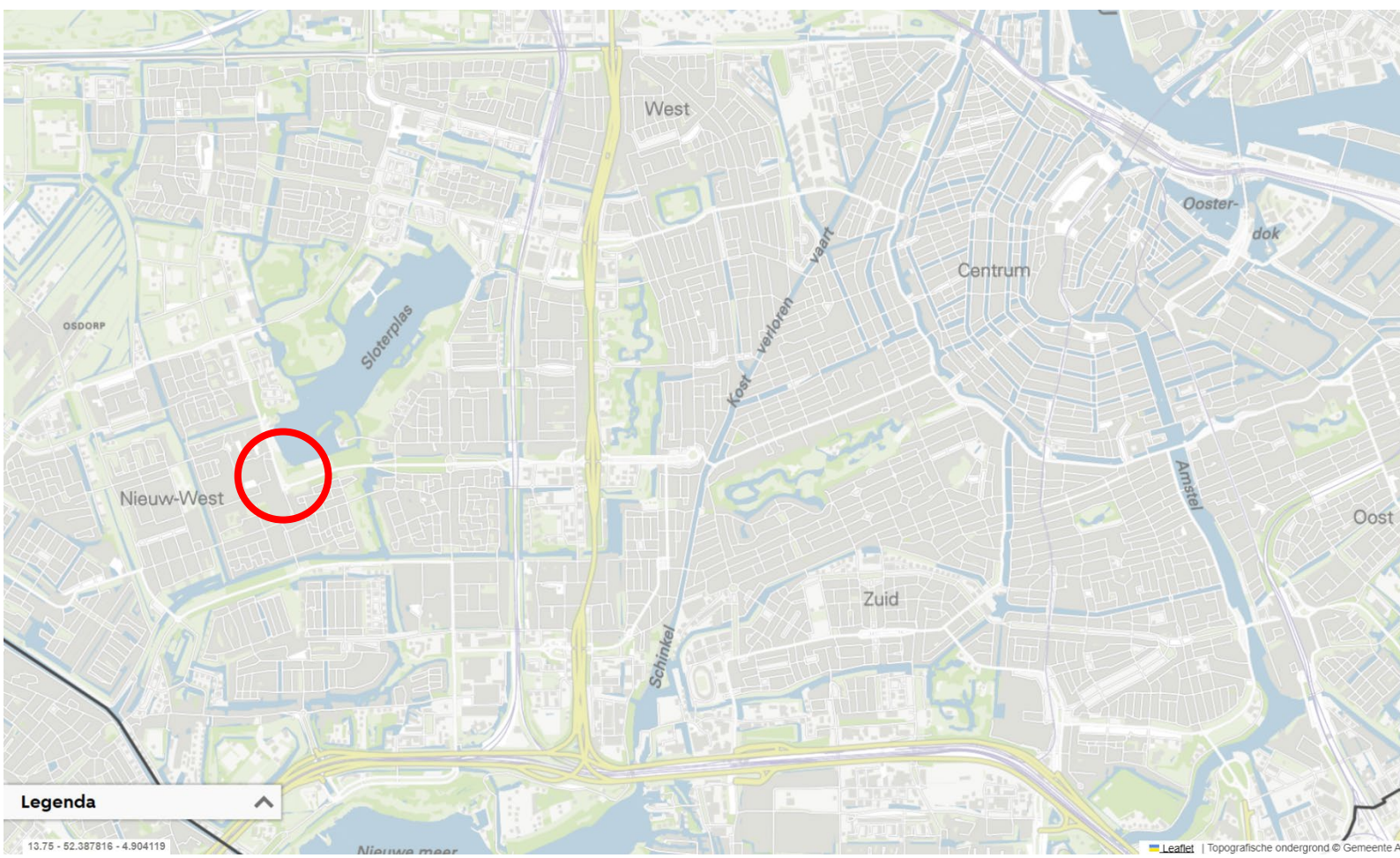
bike ride away is the 'Ookmeer' sports park, where the municipality is investing eight million euros in the coming years. This is one of the largest sports parks in the Netherlands (with facilities for soccer, climbing wall, athletics, gymnastics, baseball, korfbal, archery, etc.).

Favorite spots nearby: 'Fruittuinen' pick your own orchard, 'het boothuis' restaurant, 'natureluur' nature playground, 'de nieuwe meer' swimming beach, 'Jongejans/Bakhuys' bakery.

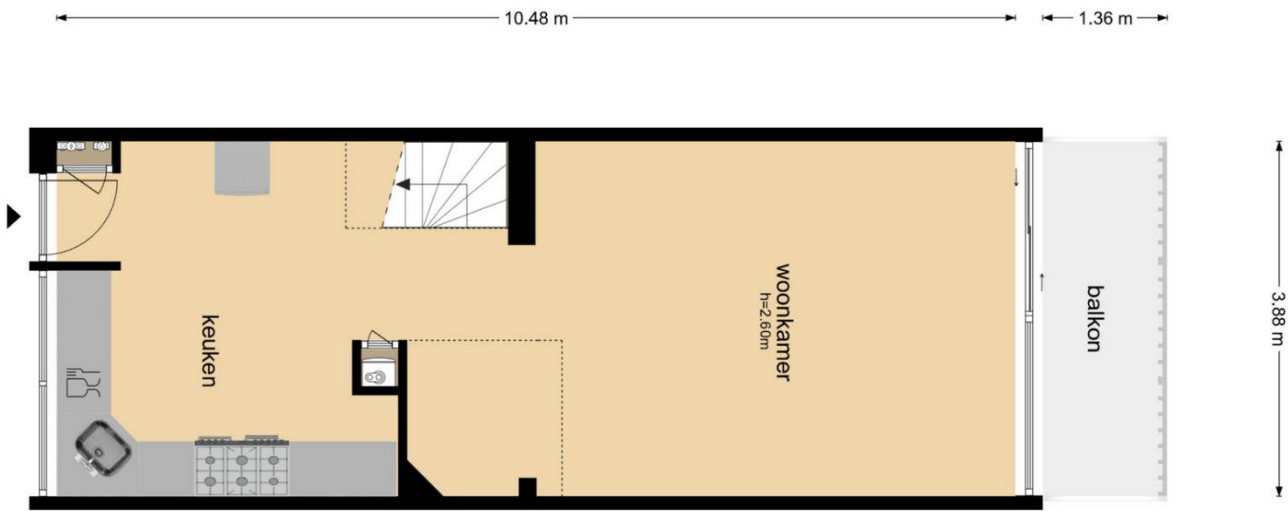


Strategic location

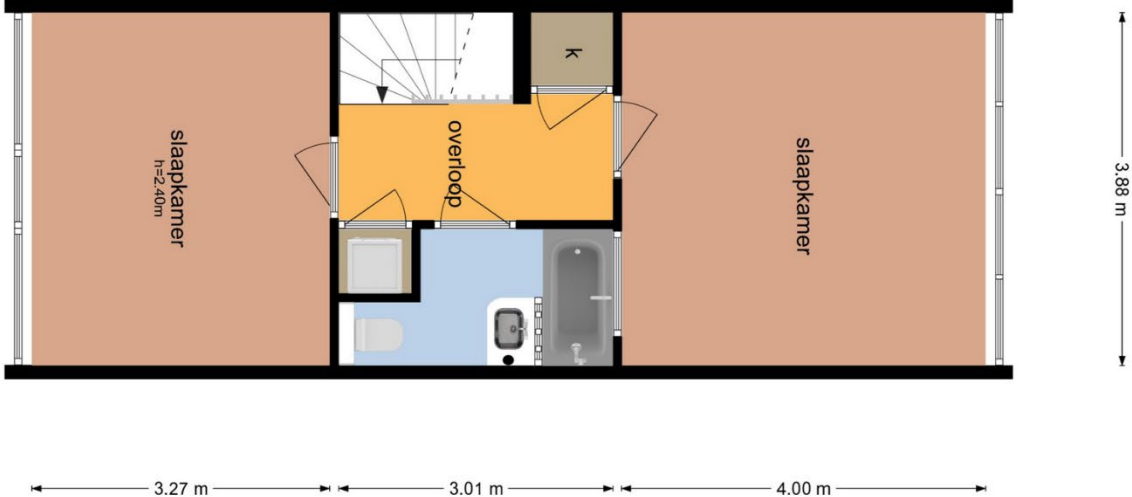
In about ten minutes you can cycle to the Vondelpark via green, separate cycle paths, almost without traffic lights. Buses and trams stop right outside the door, including a fast direct bus connection to Schiphol Airport. The 'Lelylaan' station, with metro and train services, is just a stone's throw away. In the coming years, both the station and the surrounding public spaces will be renovated. Car parking is available right outside the door.



Nicolaas Anslinstraat 186 - Amsterdam
Tiende Verdieping



Nicolaas Anslinstraat 186 - Amsterdam
Elfde Verdieping



Map

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

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Features

Address	Nicolaas Anslijnstraat 186, 1068XA, Amsterdam.
Living area	81m2, two levels. Two bedrooms.
Level	Top-level (10 th and 11 th).
Building year	1962
Balcony	5,3 m2 (east).
External storage	5,1m2 (below).
Bathroom	Bath with shower, wall-mounted toilet, washbasin, mirror with heating, ventilation with humidity sensor.
Janitor	Yes
Glass fibre internet	Yes
Maintenance	Long tem maintenance available
Ground lease	€99.37 annually until August 1, 2037. The current owners have purchased the leasehold in perpetuity effective August 1, 2037.
Energy	Energie label B en kan binnenkort naar A.
Glas	Rendementsglas (HR++ en triple).
Heating	Collective system with measure-device per radiator.
Ventilation	Starting November 2025, the VvE will install mechanical demand-driven ventilation in every apartment, including CO2 and humidity sensors.

This VvE-community is successfully implementing major maintenance and sustainability improvements. A short video about this has been made:



<https://www.youtube.com/watch?v=54TNiYZuLPE>



Adress	Nicolaas Anslijnstraat 186
Broker	Sander Lokhoff, Urban Makelaars
Contact	020 3035090 of 06 20362344