



**Berlaarstraat 361**

*Amsterdam*

*Vraagprijs € 590.000,- k.k.*



**Moerland**  
makelaardij

# Welkom,

Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. De eerste stap naar uw nieuwe thuis is hiermee gezet!

Wij zijn Moerland Makelaardij, een dynamisch makelaarskantoor gevestigd in Amsterdam Nieuw West. Ons team combineert een schat aan ervaring met een no-nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. We delen graag onze kennis met u en voorzien u van goed advies en persoonlijke aandacht. Wij zijn lid van de NVM. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen. Daarom kunt u bij Moerland Makelaardij verwachten dat de makelaar een basis heeft om zijn werk goed te doen. Met een enthousiast team van goed opgeleide mensen staan wij voor u klaar bij het nemen van de grootste financiële beslissing in uw leven.

*First of all, we would like to thank you for your interest in this property. We are Moerland Makelaardij. A dynamic real estate agency located in Amsterdam Nieuw West.*

*Our team combines a wealth of experience with a no-nonsense approach and we speak clearly. We are happy to share our knowledge with you and provide you with good advice and personal attention. We are a member of the NVM. Real estate agents who are NVM members are subject to inspections, checks and training requirements. That is why you can expect that at Moerland Makelaardij the real estate agent has a basis to do his job well.*

*With an enthusiastic team of well-trained people, we are ready to help you make the biggest financial decision of your life.*



Yvonne van Wattingen

Beëdigd makelaar en taxateur  
Sworn real estate agent and appraiser

☎ 020-6103366

✉ yvonne@moerland.nl

# Omschrijving van de woning

LANDELIJK WONEN IN AMSTERDAM EN TOCH HET CENTRUM EN DE UITVALSWEGEN ONDER HANDBEREIK? Dat is mogelijk in deze energiezuinige woning (label A) in het rustige kindvriendelijke Nieuw Sloten. Moderne tussenwoning in rustige straat met een heerlijke zonnige tuin op het zuiden. Deze voormalige huurwoning heeft een woonoppervlakte van ca. 93 m<sup>2</sup>. Uitbreiding (op termijn) middels een extra etage en/of uitbouw is mogelijk.

## INDELING (zie ook plattegronden)

### BEGANE GROND:

Entree en toiletruimte. De open keuken met nieuw luxe L-vormig keukenblok v.v. alle inbouw-apparatuur bevindt zich aan de straatzijde. De tuingerichte woonkamer is aan de achterzijde gelegen en heeft middels een deur toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden.

### EERSTE VERDIEPING:

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers aan de tuinzijde en een derde slaapkamer over de gehele breedte aan de straatzijde. In het midden bevinden zich de overloop, de wit betegelde badkamer met ligbad, wastafel en 2e toilet, aparte ruimte met c.v.-ketel & aansl. voor de wasmachine.

De gehele begane grond is voorzien van een nieuwe laminaatvloer en de verdieping van nieuwe grijze vloerbedekking. De achtertuin is voorzien van een berging en het pad achter de tuinen is afgesloten met een hek.

Aantrekkelijke situering aan de relatief rustige buitenrand van de wijk nabij het veelbesproken natuurgebied "weiland de Vrije Geer" en de historische dorpskern van oud-Sloten. en de wijk is autoluw met alleen bestemmingsverkeer. Door de aanwezigheid van veel groen, diverse fietspaden, scholen

en kinderdagverblijven is het ook voor kinderen prettig in deze wijk. Het eindpunt van tramlijn 2 is om de hoek, deze brengt u in ca. 20 minuten naar het centrum. Op loopafstand op het Belgiëplein bevinden zich de winkels voor uw dagelijkse boodschappen, meerdere supermarkten, een apotheek, kapper, keurslager, vishandel, restaurants etc. Tevens zijn sport- en recreatiefaciliteiten (Sloterplas, de Oeverlanden, Nieuwe Meer en Sportpark Sloten met diverse sporten o.a. voetbal, wielrennen, golf & hockey), openbaar vervoer en uitvalswegen (A-10, A-4, A-9) onder handbereik.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1994
- Meetrapport beschikbaar; BVO 103.1 m<sup>2</sup>, gebruiksopp. wonen 93,40 m<sup>2</sup>, perceel 115 m<sup>2</sup>
- Erfpacht: Canon afgekocht t/m augustus 2043. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden. Vanaf 1-9-2043 bedraagt de canon € 833,21 p/jr plus inflatie sinds 2021. Algemene Bepalingen 2016 Gemeente Amsterdam.
- Energielabel A geldig tot 30 januari 2033.
- Mogelijkheid tot het plaatsen van een aanbouw en/of opbouw conform wet- en regelgeving.
- Voormalige huurwoning.
- Parkeervergunning: Conform website van gemeente thans geen wachtlijst voor dit gebied (Nieuw-West 9d). Vergunning voor bewoners € 38,60 per 6 mnd, 2e vergunning € 96,49 per 6 mnd.
- Overdracht dient plaats te vinden bij de projectnotaris VAD Notarissen te Rotterdam. Er zullen clausules opgenomen worden m.b.t. complexmatige verkoop.
- Ouderdomsclausule en niet zelf bewoond clausule van toepassing.
- Oplevering: In overleg, snel.



# Description of the property

RURAL LIVING IN AMSTERDAM AND YET THE CENTER AND THE HIGHWAYS WITHIN REACH? That's possible in this energy-efficient home (label A) in the quiet, child-friendly Nieuw Sloten neighborhood. Attractively situated terraced house on a quiet street with a lovely sunny south-facing garden. This former rental property has a living area of approximately 93 m<sup>2</sup>. Expansion (eventually) with an extra floor and/or extension is possible.

## LAYOUT (also see floor plans)

### GROUND FLOOR:

Entrance & toilet. The open-plan kitchen, featuring new luxurious L-shaped unit with all built-in appliances, faces the street. The garden-facing living room is located at the rear with a door leading to the sunny south-facing back garden.

### FIRST FLOOR:

On the first floor there are two bedrooms on the garden side and a third bedroom spanning the entire width on the street side. In the middle is the landing, white tiled bathroom with bath, sink and 2nd toilet and separate space with CV boiler & connection for washing machine.

The entire ground floor has a new laminate floor and the 1st floor has new gray carpeting. The backyard has a storage and the path behind the gardens is closed with a fence.

Attractive location on the relatively quiet outer edge of the district near the much-discussed nature reserve "Weiland de Vrije Geer" and the historic village center of old "Sloten". Due to the presence of a lot of greenery, various bicycle paths, schools and nurseries, this neighborhood is also pleasant for children. The terminus of tram line 2 is around the corner, which will take you to the center in about 20

minutes. Within walking distance on the Belgiëplein are the shops for your daily shopping, supermarkets, pharmacy, hairdresser, butcher, fishmonger, restaurants, etc. There are also sports and recreational facilities (Sloterplas, the Oeverlanden, Nieuwe Meer and Sportpark Sloten with various sports, among others. football, cycling, golf and hockey), public transport and the roads (A-10, A-4, A-9) within easy reach.

## DETAILS

- Built in 1994
- Measurement report available; gross floor area 103.1 m<sup>2</sup>, living area 93.4 m<sup>2</sup>, plot 115 m<sup>2</sup>
- The property right is on leasehold land. Current period has been redeemed and runs until August 2043. The transition to perpetual leasehold has already been completed, with the canon secured at annual indexation starting September 1, 2043, with an indication of € 833,21 based on inflation since 2021. General provisions 2016 of the Municipality of Amsterdam apply.
- Energy label A valid until January 30th 2033.
- Possibility to place an additional floor or extension in accordance with legislation and regulations.
- Former rental house.
- Parking permit: According to municipal website currently no waiting list for this area (Nieuw-West 9d). Permit for residents € 38.60 per 6 months. A 2nd permit € 96.49 per 6 months.
- Transfer must take place at the project notary VAD Notarissen in Rotterdam. Clauses will be included with regard to complex sales.
- Age clause and not self-occupied clause apply.
- Delivery: immediately.









## Aankoopmakelaar

Het is mogelijk om bij de bezichtiging een NVM-aankoopmakelaar mee te nemen. Wij behartigen bij deze verkoop de belangen van de verkoper. Indien u belangstelling heeft voor een woning, die te koop staat bij een ander makelaarskantoor, dan begeleiden wij u graag bij de aankoop. Het kopen van een woning is een belangrijke en grote stap. Met de deskundige en objectieve begeleiding door onze makelaars bent u verzekerd van een juiste aankoop. Als aankoopmakelaar besparen wij u tijd, geld en veel zorgen. Voor meer informatie kunt u vrijblijvend contact met ons opnemen.



## Purchase broker

It is possible to bring an NVM purchase broker with you to the viewing. We represent the interests of the seller in this sale. If you are interested in a home that is for sale at another real estate agency, we will be happy to assist you with the purchase. Buying a home is an important and big step. With the expert and objective guidance of our brokers, you are assured of a correct purchase. As a purchase broker, we save you **time, money and a lot of worries**. For more information, please contact us without obligation.





## Verkoopmakelaar

De afgelopen maanden zijn er door Moerland Makelaardij veel leuke woningen met een positief resultaat verkocht. We zijn daarom dan ook weer op zoek naar nieuwe woningen voor de potentiële kopers die via ons kantoor getipt willen worden of ingeschreven staan als woningzoekende. Met de keuze voor Moerland Makelaardij bent u verzekerd van een professionele aanpak van de verkoop van uw woning. Wij nemen de presentatie van uw woning zeer serieus: u heeft maar één keer de kans om een goede eerste indruk te maken. Een professionele presentatie van uw object is cruciaal en heeft bij Moerland Makelaardij de hoogste prioriteit daarnaast is een informatieve verkoopbezoeking en een uitgekende onderhandelingsstrategie eveneens van cruciaal belang voor een succesvolle verkoop.

### *Sales agent*

Are you planning to sell your home too? In recent months, Moerland Makelaardij has sold many nice homes with a positive result. That is why we are looking for new homes for potential buyers who want to be tipped off by our office or are registered as a home seeker. By choosing Moerland Makelaardij, you are assured of a professional approach to the sale of your home. We take the presentation of your home very seriously: you only have one chance to make a good first impression. A professional presentation of your property is crucial and has the highest priority at Moerland Makelaardij. In addition, an informative sales viewing and a sophisticated negotiation strategy are also crucial for a successful sale.

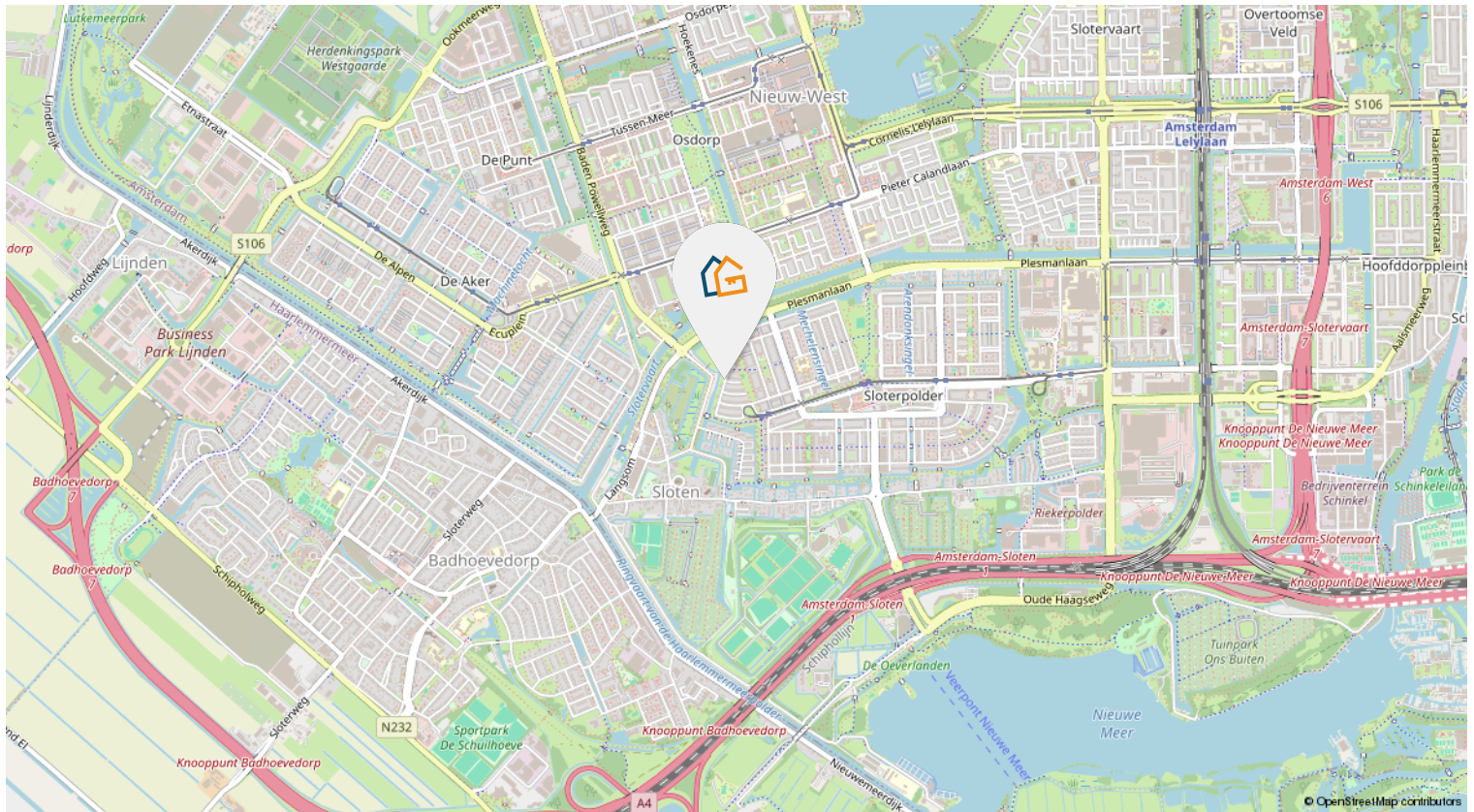
## Hypotheekadvies

Moerland Makelaardij en Hypotheek Visie hebben de handen ineen geslagen zodat we u een onafhankelijk en vooral oprecht hypotheekadvies kunnen voorzien. U sluit een scherpe hypotheek af die volledig afgestemd is op uw persoonlijke woonwensen. Wij vergelijken alle hypotheekaanbieders, zorgen ervoor dat u altijd meer keuze dan bij uw eigen bank en geven u op deze manier altijd een eerlijk advies, zodat u een hypotheek ten aller tijden tegen minimale maandlasten afsluit. Neem contact op voor meer informatie over hypotheekadvies of maak direct een afspraak voor een vrijblijvend hypotheekgesprek.

### *Mortgage advice*

Moerland Makelaardij and Hypotheek Visie have joined forces so that we can provide you with independent and above all honest mortgage advice. You take out a competitive mortgage that is fully tailored to your personal housing needs. We compare all mortgage providers, ensure that you always have more choice than with your own bank and in this way always give you honest advice, so that you always take out a mortgage with minimal monthly payments. Contact us for more information about mortgage advice or make an appointment directly for a no-obligation mortgage consultation.

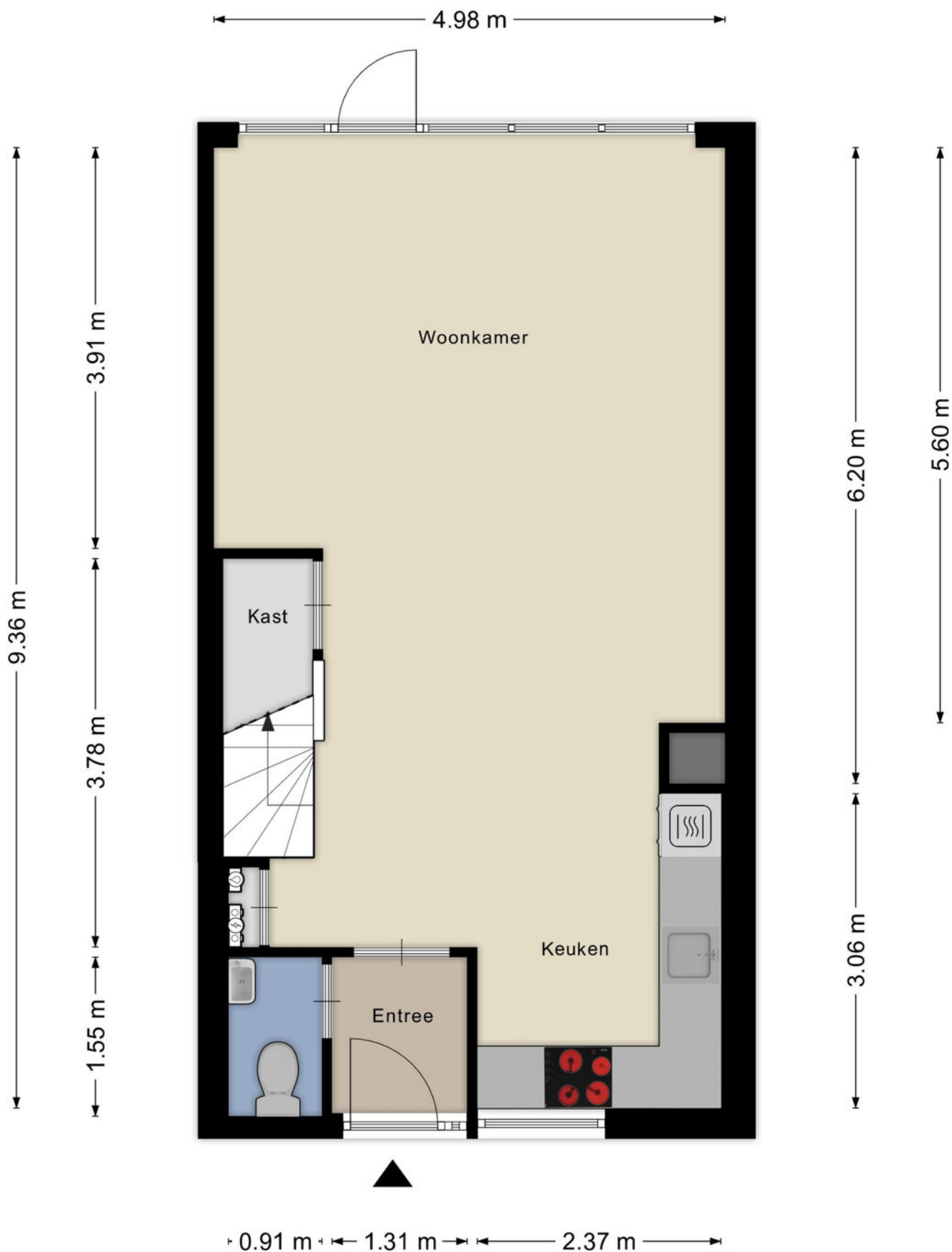
# Locatie op de kaart



**Berlaarstraat 361**  
*Amsterdam*

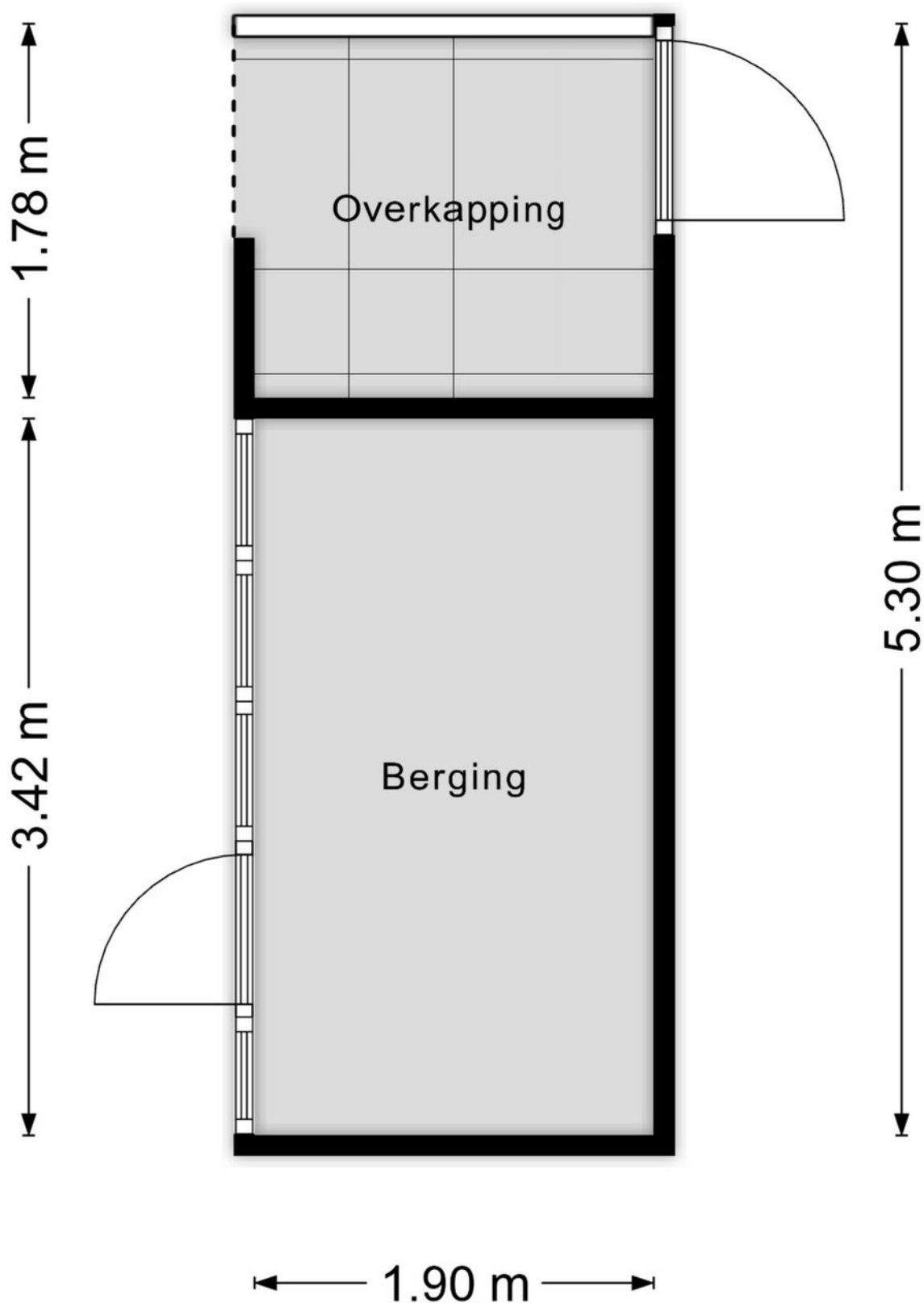


# Plattegronden



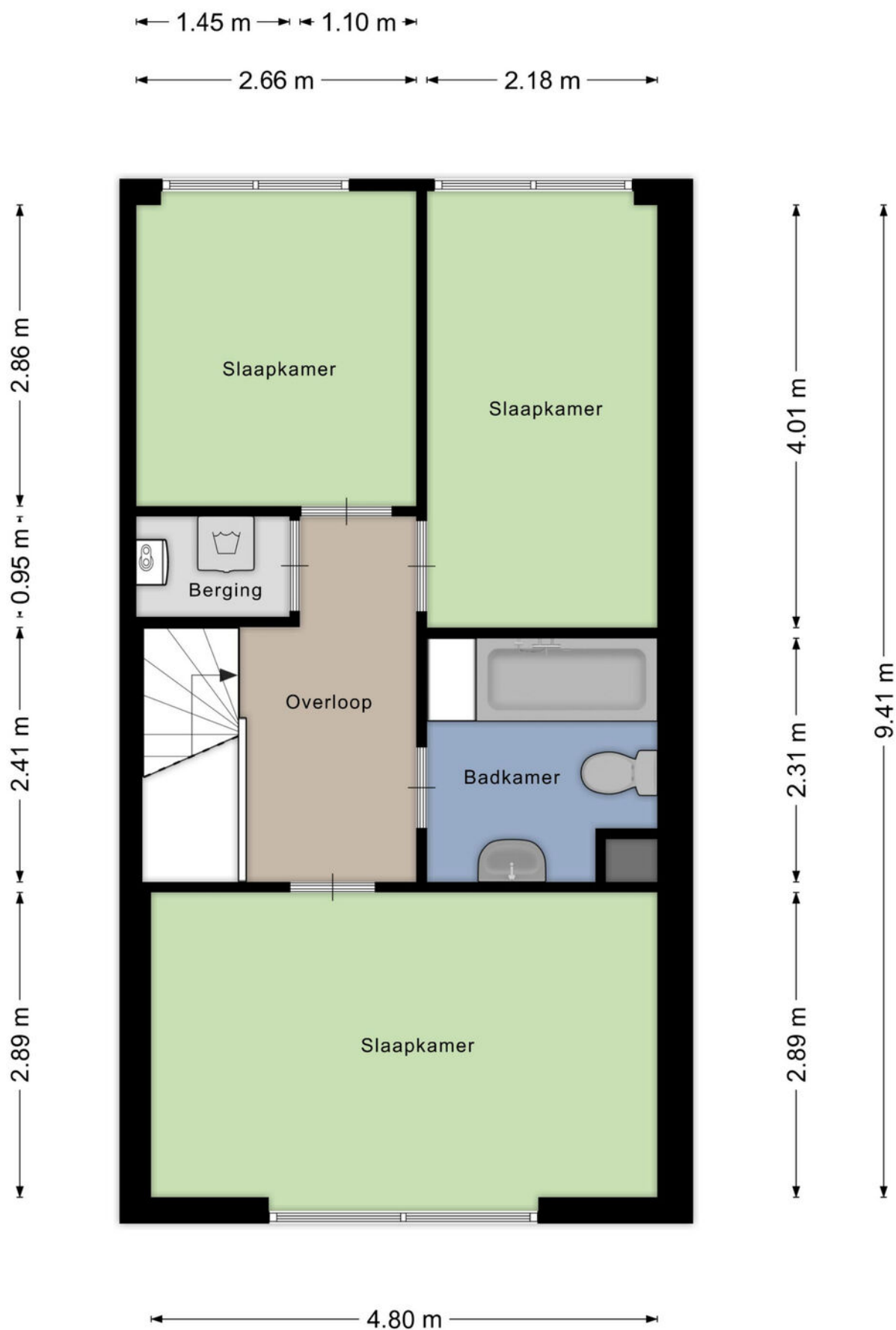
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Algemene voorwaarden

## Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht blijft deze informatie vrijblijvend en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Moerland Makelaardij og BV, haar werknemers en/of gelieerde personen alsmede haar opdrachtgever(s) aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid betreffende onjuiste vermelding van gegevens. Wij adviseren iedereen dringend zich te laten bijstaan door deskundigen. Indien u geen deskundige inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle voor u van belang zijnde zaken te kunnen overzien.

## Onderzoeksplicht

De verkoper en diens makelaar zullen aan een aspirant koper al dat vertellen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Maar wij maken u erop attent dat u als koper een onderzoeksplicht heeft. Wij beschouwen het dan ook als vanzelfsprekend dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing (bijvoorbeeld bouwkundig, de bestemming, het gebruik, financieel etc.).

## Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart Moerland Makelaardij og BV, haar werknemers en/of gelieerde personen alsmede haar opdrachtgever(s) voor alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel het aantal vierkante meters als van het aantal kubieke meters. Moerland Makelaardij og BV adviseert geïnteresseerde kandidaten dringend om een eigen meting te laten uitvoeren en stelt kandidaten ruimschoots in de gelegenheid om dit te laten doen, bij voorkeur voor het tekenen van de koopakte.

## Uitbrengen van biedingen

Een aspirant koper dient de bieding schriftelijk aan ons kenbaar te maken vergezeld van een kopie legitimatiebewijs. Tevens dient koper aan te tonen dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan bijvoorbeeld door een kopie van een uitgebracht advies van een erkende financiële instelling of hypotheekadviseur aan ons te overleggen.

## Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het Amsterdamse model van de KNB, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het verkochte object. Indien er een ander notariskantoor wordt gekozen wordt er aan koper(s) een bedrag in rekening gebracht van € 250,= inclusief btw.

## Overeenkomst

Verkoper behoudt zich, totdat er tussen koper en verkoper een door beide partijen getekende koopovereenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor. Een ontbindende voorwaarde is een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het ook eens zijn. Let op: u krijgt als koper niet automatisch ontbindende voorwaarden. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud van bijvoorbeeld financiering of bouwkundige keuring is.

## Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichting van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn (meestal 5 weken na ondertekening koopakte) een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen ten gunste van de notaris. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

## Gebreken

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn ten tijde van het tekenen van de koopakte, komen voor rekening van koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet bekend of kenbaar waren ten tijde van het tekenen van de koopakte, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de vervangings- of herstelkosten. Bij het vaststellen van deze kosten wordt rekening gehouden met aftrek "nieuw voor oud".

## Kosten Royement

De notariële kosten die voor rekening van verkoper komen voor het doorhalen van de hypotheek bedragen maximaal € 200,= incl. btw per hypotheekrecht. De eventuele meerkosten komen voor rekening van koper.

## As is where is clause

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat verkoper uitsluitend kan worden aangesproken voor levering van het eigendomsrecht, vrij van hypotheeken en beslagen. De bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten worden door koper aanvaard zoals ze zijn. In de koopakte opgenomen verklaringen zoals garanties, voorwaarden, bedingen en van de van toepassing zijnde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo te worden uitgelegd. Indien de regeling "AS IS WHERE IS" niet van toepassing wordt verklaard, is de regeling van toepassing zoals onder gebreken staat vermeld.

## Huidige woning

Is uw huidige woning een koopwoning? Wij komen graag vrijblijvend bij u langs om u een indicatie van de te verwachten opbrengst bij verkoop te geven.

# General terms and conditions

## Responsibility

Although the utmost care has been taken in compiling this brochure, this information remains without obligation and no rights can be derived from it. Moerland Makelaardij og BV, its employees and/or affiliated persons as well as its client(s) accept no liability whatsoever for incorrect information. We strongly advise everyone to seek assistance from experts. If you do not engage an expert, you consider yourself expert enough by law to be able to oversee all matters of importance to you.

## Duty of investigation

The seller and his broker will tell a prospective buyer everything that should be brought to the buyer's attention. However, we would like to point out that you, as a buyer, have a duty of investigation. We therefore consider it self-evident that, before you make an offer on the property, you have investigated all aspects that are generally and specifically important to you when making your purchase decision (for example, construction, destination, use, financial, etc.).

## Measurement instruction

The measurement instruction is based on NEN 2580. The Measurement instruction is intended to apply a more uniform method of measuring to provide an indication of the usable surface areas. The measurement instruction does not exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when carrying out the measurement. The buyer indemnifies Moerland Makelaardij og BV, its employees and/or affiliated persons as well as its client(s) against all liability in respect of any differences in dimensions that may be found later, both in the number of square meters and the number of cubic meters. Moerland Makelaardij og BV strongly advises interested candidates to have their own measurement carried out and gives candidates ample opportunity to do so, preferably before signing the purchase agreement.

## Submitting bids

A prospective buyer must notify us of the bid in writing, accompanied by a copy of proof of identity. The buyer must also demonstrate that the proposal is sufficiently financially guaranteed. This can be done, for example, by submitting a copy of an advice issued by a recognised financial institution or mortgage advisor to us.

## Choice of notary

The purchase agreement will be drawn up according to the Amsterdam model of the KNB, by a notary to be appointed by the buyer, with an office in the Amsterdam region or within a radius of 5 km of the object sold. If another notary office is chosen, the buyer(s) will be charged an amount of € 250,= including VAT.

## Agreement

The seller reserves all rights until a purchase agreement signed by both parties has been concluded between the buyer and the seller. A suspensive condition is an important topic. Both parties must also agree on this. Please note: as a buyer, you will not automatically receive suspensive conditions. In your offer, you must state that this is subject to, for example, financing or a building inspection.

## Deposit / bank guarantee

To ensure that the buyer meets his obligation, an article is included in the purchase agreement as standard, in which the buyer undertakes to pay a deposit or provide a bank guarantee in favour of the notary within the agreed period (usually 5 weeks after signing the purchase agreement). The deposit/bank guarantee amounts to 10% of the purchase price.

## Defects

Defects that hinder normal use and that are known or apparent to the buyer at the time of signing the deed of sale are for the account of the buyer. For defects that hinder normal use and that were not known or apparent at the time of signing the deed of sale, the seller is only liable for the replacement or repair costs. When determining these costs, the deduction "new for old" is taken into account.

## Cancellation costs

The notarial costs that are for the account of the seller for cancelling the mortgage amount to a maximum of € 200,= incl. VAT per mortgage right. Any additional costs are for the account of the buyer.

## As is where is clause

Seller and buyer have agreed that seller can only be sued for delivery of title, free of mortgages and encumbrances. The structural, legal, environmental, technical and factual condition of the sold property in all respects are accepted by the buyer as they are. Statements contained in the deed of sale such as guarantees, conditions, clauses and of the applicable general provisions are to be read in that context, casu quo interpreted. If the regulation "AS IS WHERE IS" is not declared applicable, the regulation as stated under defects shall apply.

## Current home

Is your current home a purchased home? We would be happy to visit you without obligation to give you an indication of the expected proceeds from the sale.

*“Zeer vriendelijk en professioneel contact. Verstand van zaken en de juiste adviezen. Zeker een aanrader.”*

Een funda gebruiker, Verkoper in 2024

*“The communication was very friendly and professional. They know about the trade and give the right advice. We would definitely recommend them”.*

A funda user, Buyer in 2024



Robin Breemer

Register Makelaar / Taxateur Eigenaar  
*Registered broker / Appraiser Owner*

☎ 06-19342065

✉ robin@moerland.nl



Anne-Marie Prins

NVM Makelaar  
*NVM broker*

☎ 06-25107049

✉ anne-marie@moerland.nl



Yvonne van Watteringen

Beëdigd makelaar  
*Sworn real estate agent*

✉ yvonne@moerland.nl



Wesley Meesters

Hypotheekadviseur  
*Mortgage advisor*

☎ 020-2360511

✉ amsterdamnieuwwest@hypotheekvisie.nl



## Contact

☎ 020-6103366  
✉ [info@moerland.nl](mailto:info@moerland.nl)

Tussen Meer 286  
1069 DZ - Amsterdam

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

