



Reigersbos 70, Amsterdam

€ 265.000 k.k.

Galerijflat
71m²

Stadgenoot makelaar (verkoop)
Sarphatistraat 410
1018GW Amsterdam

Objectcode: 8 5 4 9 2

Altijd in de buurt

Stadgenoot

Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	4
Kenmerken	11

Bijlagen

Plattegrond	12
Plattegrond	13
Plattegrond	14
Plattegrond	15
Document meetgegevens	16

Aanvullende informatie

Makelaar	23
Meer weten?	24
Over Stadgenoot	25
Vorrangsregeling	26

Beschrijving

De sluiting voor dit adres is vastgesteld op woensdag 17 december om 12.00 uur.

In het levendige hart van Amsterdam-Zuidoost, midden in winkelcentrum Reigersbos, ligt dit ruime 3-kamerappartement aan de Reigersbos 70. Hier woont u letterlijk boven alle voorzieningen:

supermarkten, winkels, horeca en openbaar vervoer bevinden zich direct onder uw woning. Binnen slechts 18 minuten staat u in het bruisende centrum van Amsterdam.

Het appartement biedt twee ruime

slaapkamers, een lichte woonkamer en een balkon op het westen. U maakt hier in no-time een sfeervol thuis van!

Indeling

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping van een verzorgd complex met afgesloten entree. U bereikt de woning via de galerij. Het appartement bevindt zich op de hoek van het complex.

Bij binnenkomst in de hal komt u zo de ruime woonkamer binnen. De woonkamer is dankzij de brede raampartijen aan de voorzijde heerlijk licht. De neutrale wanden en vloer vormen een mooie basis voor

diverse woonstijlen. Er is meer dan genoeg ruimte voor een comfortabele zithoek en een eettafel, met uitzicht over de bomen van het winkelplein beneden.

De keuken is eenvoudig uitgevoerd, maar functioneel ingedeeld met veel kastruimte. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak aan te passen.

Slaapkamers en badkamer

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. Beide slaapkamers liggen aan de achterzijde van het appartement en hebben beide toegang tot het balkon. De tweede slaapkamer is eventueel geschikt als

logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. Beide kamers profiteren van veel lichtinval.

De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad en wastafel en tevens is hier de opstelplaats voor de wasmachine. Naast de badkamer bevindt zich een apart toilet.

Balkon

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het ruime terras gelegen op het Westen. Hier kunt u heerlijk genieten van de middag- en avondzon.

Ligging

De ligging is werkelijk ideaal. Alles wat u nodig heeft, ligt direct onder u: winkels, supermarkten, eetgelegenheden en medische voorzieningen. De metrohalte Reigersbos ligt op loopafstand en met de

auto bent u binnen 20 minuten naar het centrum van Amsterdam. Ook de uitvalswegen (A2, A9 en A10) zijn snel bereikbaar. Daarnaast vindt u recreatiemogelijkheden in de buurt, zoals het Gaasperpark en de

Ouderkerkerplas, voor een heerlijke wandeling of fietstocht in het groen.

Bijzonderheden

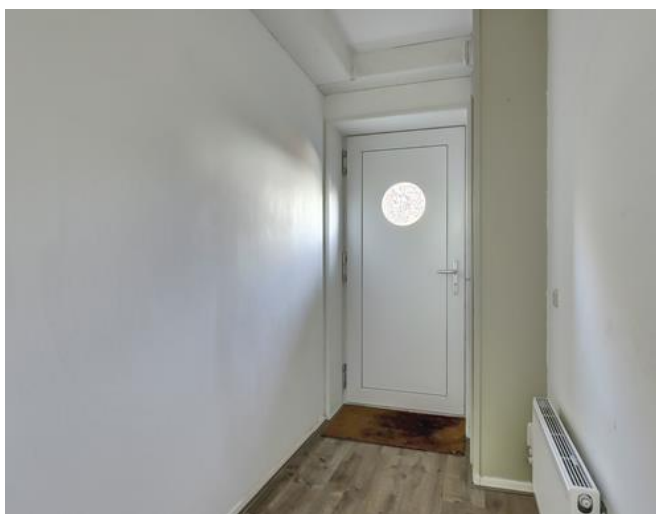
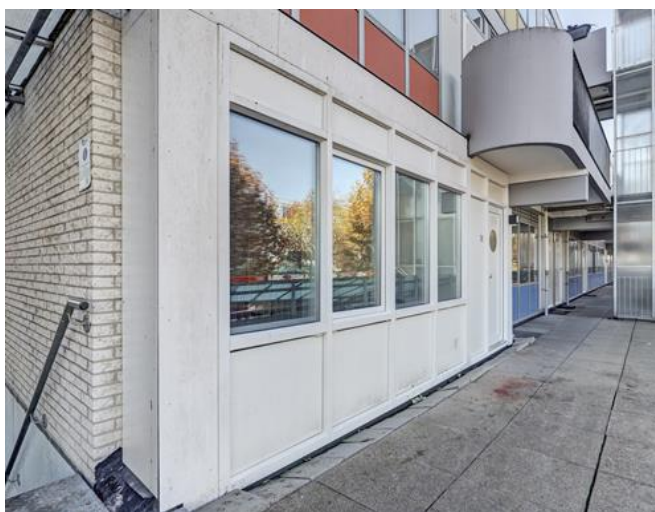
Beschrijving

- * Twee slaapkamers
- * Lichte en ruime woonkamer
- * Balkon op het Westen
- * Centrale ligging boven winkelcentrum Reigersbos
- * Metro en bus op loopafstand
- * Slechts 18 minuten van het centrum van Amsterdam
- * Ideaal voor starters of jonge stellen

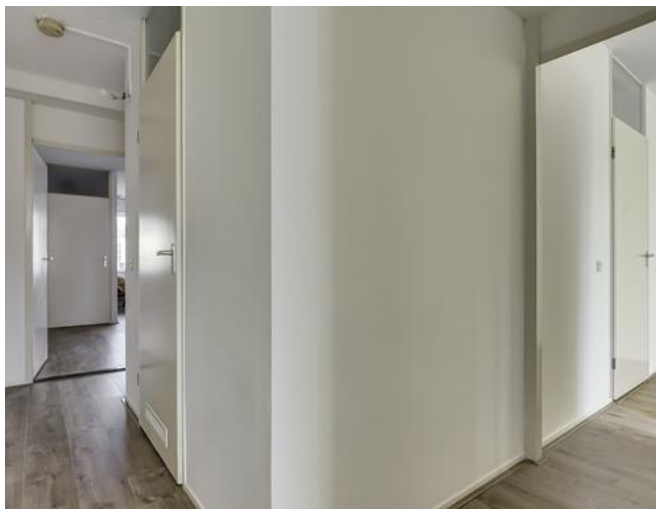
- Nieuwe cv ketel (2025)
- Kunststof kozijnen voorzien van isolatieglas
- Energielabel A
- De Vve Is een verduurzaamheidstraject gestart en oriënteert zich (o.a. financieel) op vervanging van de puien, leidingnet en andere verduurzaamheidsplannen. Eventuele gevolgen voor de Vve en of mogelijke eenmalige bijdrage voor de individuele eigenaren zijn nog niet inzichtelijk.
- De woning zal gedeeltelijk gemeubileerd worden opgeleverd. Waarde inboedel nihil
- Servicekosten zijn thans € 353,32 per maand
- Hoek appartement
- In deze woning heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden. Het saneringsplichtige asbest is verwijderd.
- Er geldt een zelfbewoningsclausule voor 2 jaar.
- Er zal een niet-bewonersclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Reigersbos 70 in Amsterdam-Zuidoost is een heerlijk licht en comfortabel appartement die wacht op nieuwe bewoners! . Een ideale plek voor wie stads gemak wil combineren met ruimte, rust en alle voorzieningen binnen handbereik. Kom kijken en ontdek zelf de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

Foto's



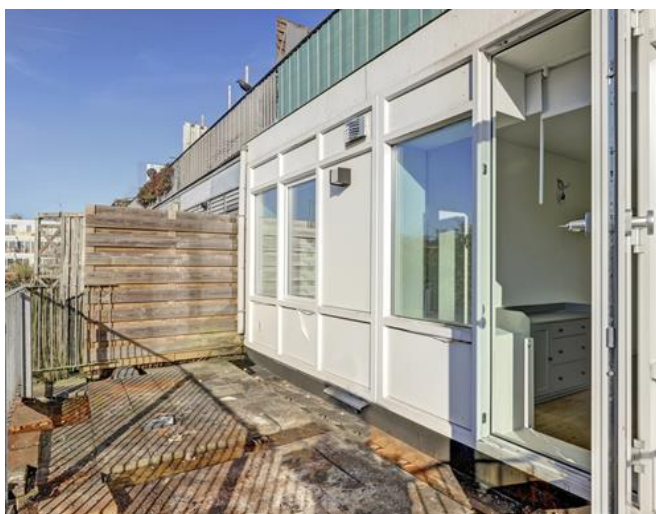
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



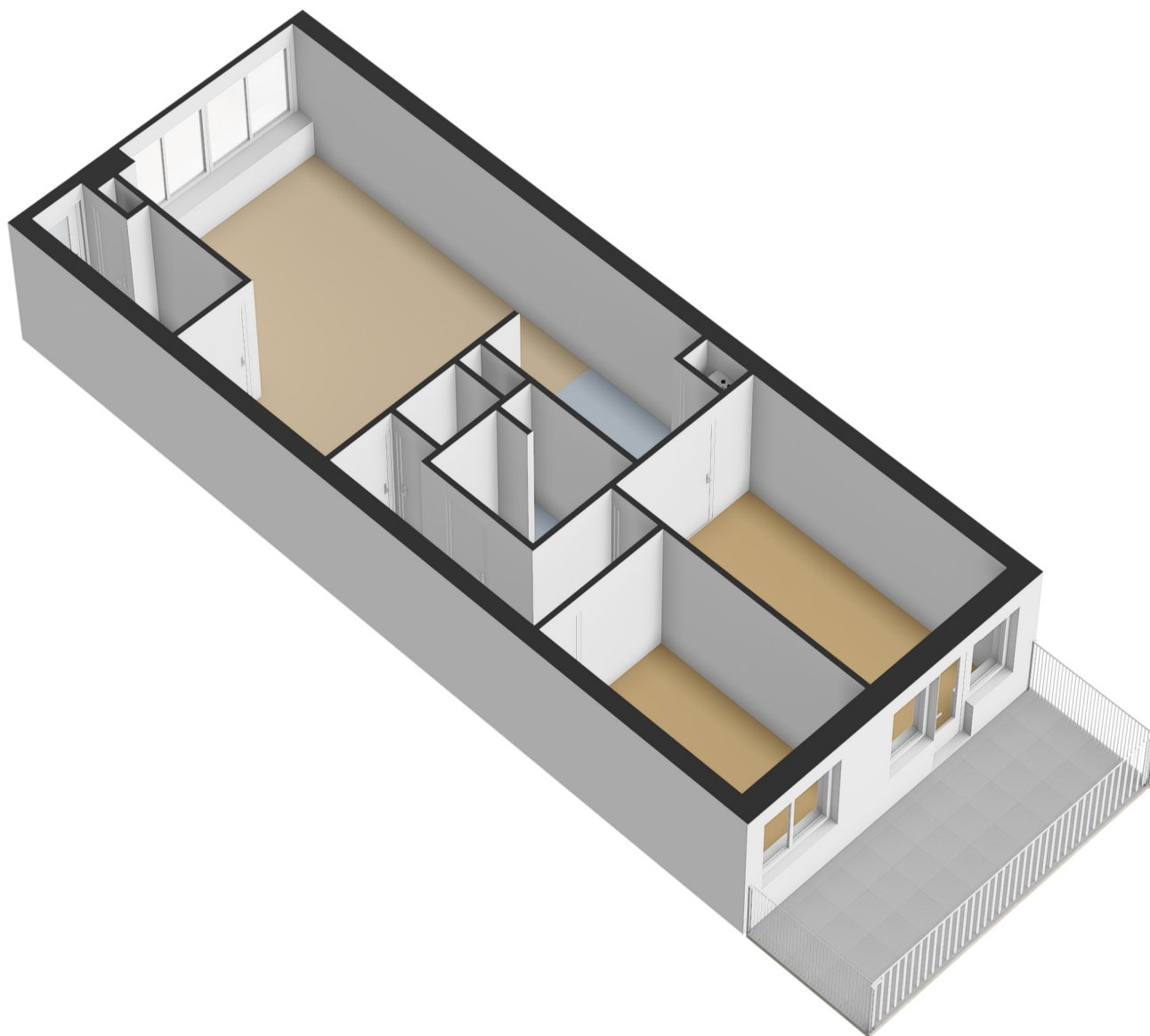
Foto's



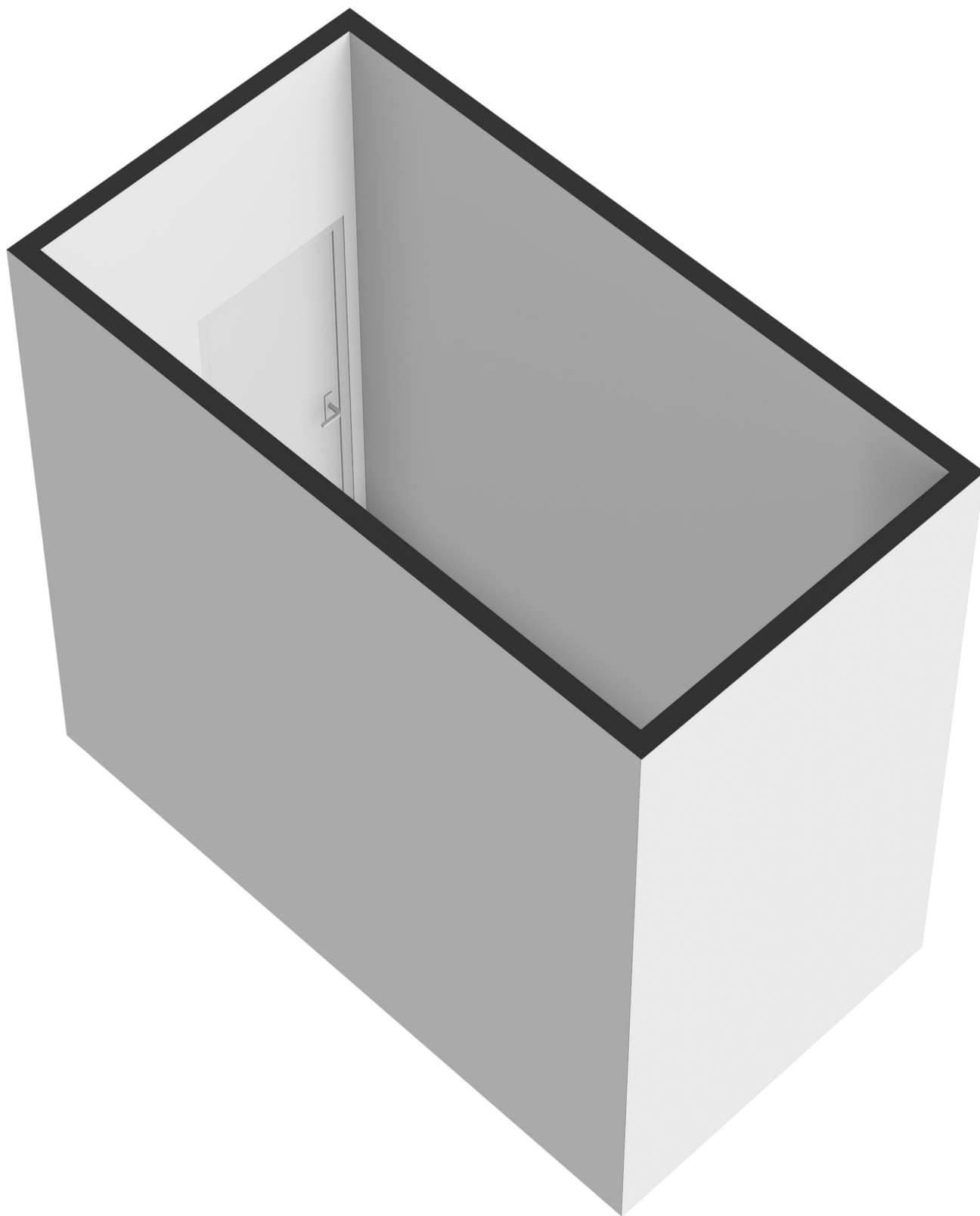
Kenmerken

Vraagprijs	€ 265.000 kosten koper
Type	Galerijflat
Bouwjaar	1983
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	71 m ²
Woninginhoud	234 m ³
Energie label	A

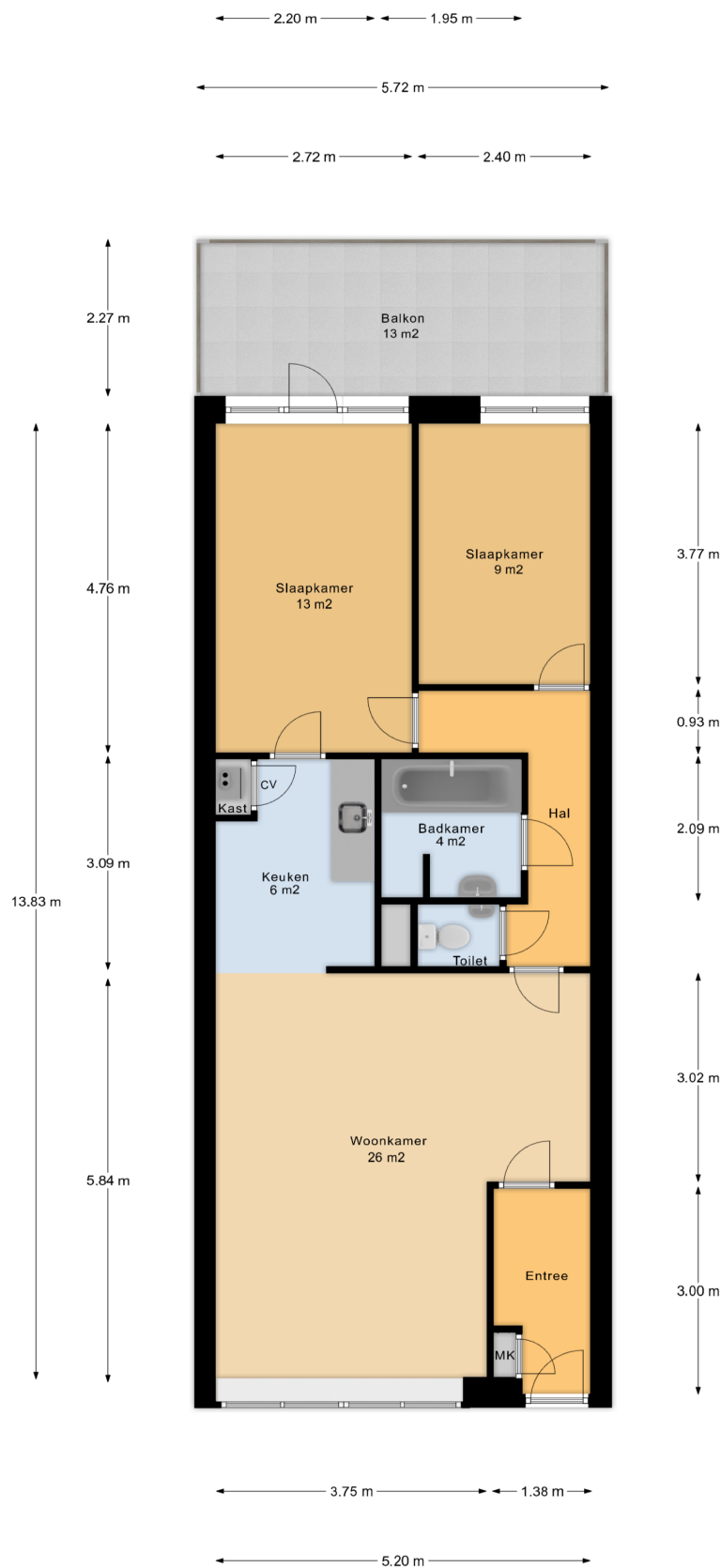
Plattegrond



Plattegrond

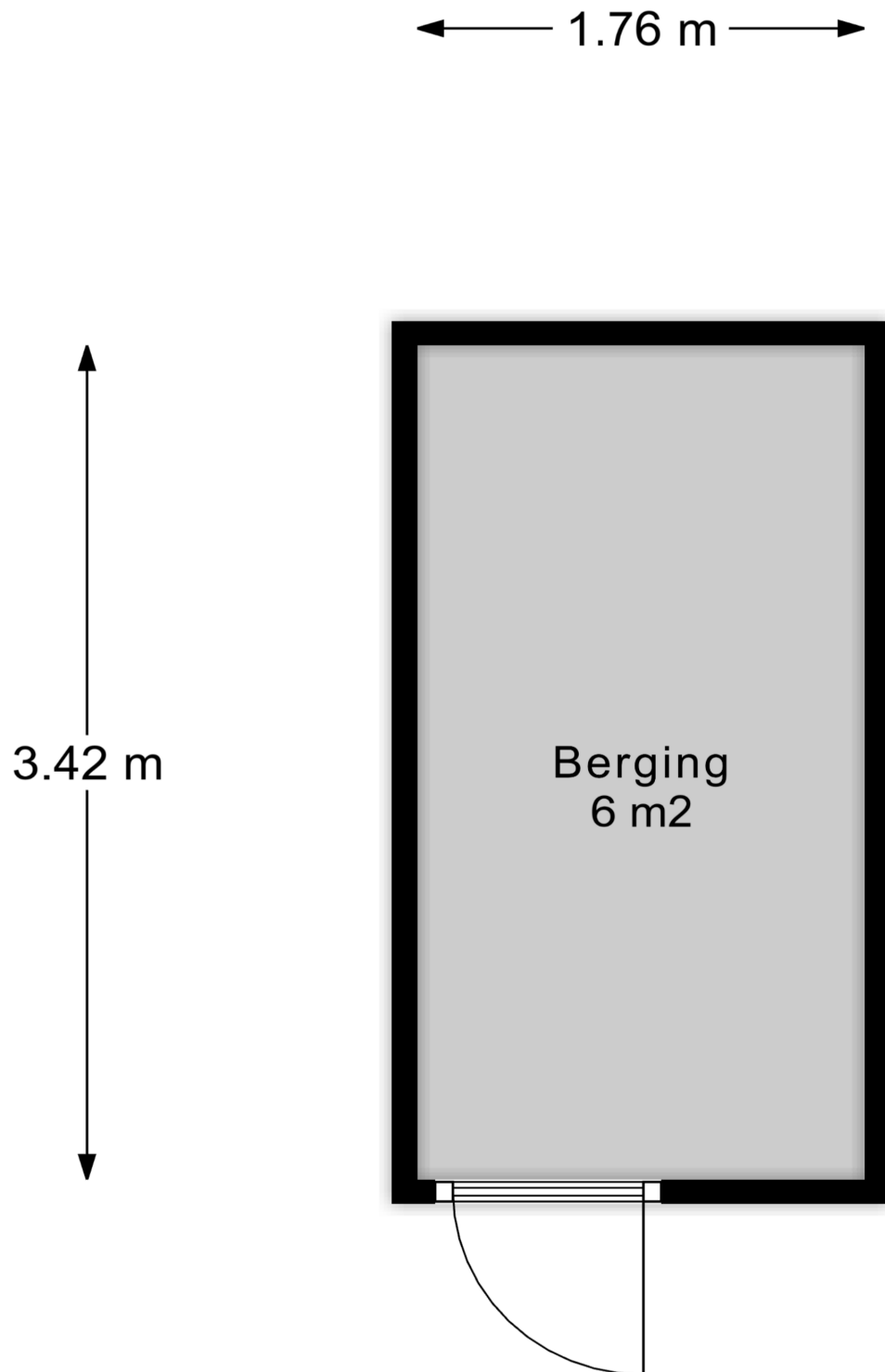


Plattegrond



Appartement

Plattegrond



Berging

Document meetgegevens

Reigersbos 70 Amsterdam

Object	Appartement
Opdrachtgever	Stadgenoot
Datum meetopname	1 juli 2025
Datum meetrapport	4 juli 2025
Meetcertificaat type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief



Conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten inhouden van gebouwen- Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1: 2008



Toelichting op het meetrapport

Van Roemburg & Woning Diagnose heeft in opdracht van Stadgenoot een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 1 juli 2025, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

Van Roemburg & Woning Diagnose heeft de volgende vloeroppervlakte vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	101 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	72 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	13 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	6 m ²
Inhoud woonfunctie	181 m ³
Bruto inhoud woonfunctie	205 m ³
Inhoud externe bergruimte	20 m ³

Rapport opgemaakt door Dave Verhaaf naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door R. Zwaan.

Amsterdam, 4 juli 2025

D. Verhaaf



Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter.

Gebruiksoppervlakte

Overige inpandige ruimte

Een ruimte is overig inpandige ruimte indien minimaal één van de onderstaande gevallen van toepassing is:

- Het hoogste punt ligt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog;
- Het hoogste punt is hoger dan 2 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4 vierkante meter;
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;



- Er is sprake van een bergzolder. Dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (het raamoppervlakte kleiner dan 0.5 vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover deze rust op een in de bouwconstructie geïntegreerde drager van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte is externe bergruimte indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte **enkel bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat de externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

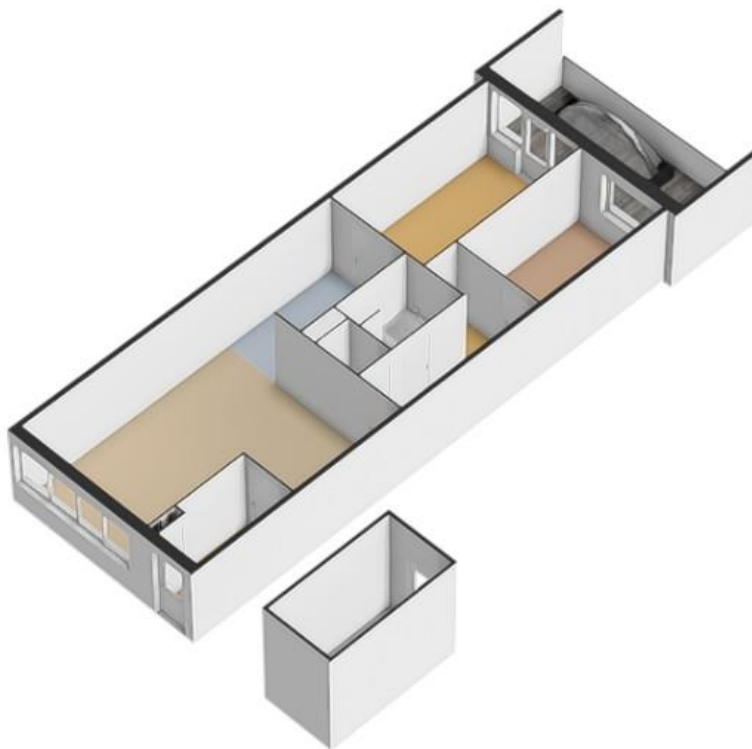
Meetgegevens



	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalmgat >4m2	Bruto vloer- oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte <1,50 m	Vertikaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte m2	Overig in pandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m3
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I
Eerste verdieping	-	81,47	9,61	-	-	71,86	-	-	-	205,31
Woon/Werkruimte	-	81,47	9,61	-	-	71,86	-	-	-	205,31
Dakterras	-	13,24	-	-	-	-	-	13,24	-	-
Berging 1	-	6,02	-	-	-	-	-	-	6,02	-



*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roenburg & Woning Diagnose



Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij Stichting Stadgenoot, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam en Diemen. Bij de overdracht van haar woningen wordt Stadgenoot begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door de Stichting Openbare Makelaardij.

Verkoopinformatie en begeleiding

Stadgenoot Makelaar
Sarphatistraat 410
1081 GW Amsterdam
020-5118000

Coördinatie

Openbare Makelaardij
Stationsweg 24
3743 EN BAARN
(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?
Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 5 4 9 2**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van Stadgenoot. Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van Stadgenoot vind je ook algemene informatie en tips. Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het kopen van een woning.

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. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over Stadgenoot

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden woningen en parkeerplaatsen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam en Diemen. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij Stadgenoot

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze website vind je koophuizen van Stadgenoot die direct beschikbaar zijn. Stadgenoot verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Vorrangsregeling

Vorrangsregeling Stadgenoot

Als sociale huurder bij Stadgenoot krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates via de website van Stadgenoot. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Stadgenoot

Sarphatistraat 410
1018 GW Amsterdam

Postbus 700
1000 AS Amsterdam

www.stadgenoot.nl

020 - 511 8000
info@stadgenoot.nl