



Polderweg 478 - B - Amsterdam

Vraagprijs € 750.000,00 kosten koper

Omschrijving

Uniek 4-kamerappartement van 91 m² met 3 slaapkamers, terras en parkeerplaats in de populaire wijk Oostpoort!

Bent u op zoek naar een licht, modern en energiezuinig appartement met een slimme indeling, hoogwaardige afwerking en een toplocatie in Amsterdam Oost? Dan is dit uw unieke kans! Dit is een van de weinige appartementen in het gebouw met een zeer gewilde indeling met 3 slaapkamers (4 kamers)!

Dit goed onderhouden 4-kamerappartement van ongeveer 91 m² is ideaal gelegen op de eerste verdieping van een stijlvol wooncomplex uit 2018. Het complex is goed ontworpen, met een aangename entreehal en brede gangen. De woning biedt een lichte open woonkamer met geïntegreerde keuken, drie functionele slaapkamers, een moderne badkamer, een terras op het zuiden en een grote privéberging. De vraagprijs is inclusief een parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage.

Een van de opvallende kenmerken van het appartement is de overvloed aan natuurlijk licht en de rustige ligging. Dankzij de zonnige woonkamer en het terras op het zuiden kunt u de hele dag door genieten van zonlicht. Tegelijkertijd zorgen de uitstekende isolatie en HR++-beglazing voor een warm en comfortabel binnenklimaat tijdens de wintermaanden. Het appartement is voorzien van vloerverwarming en heeft energielabel A, wat resulteert in lage stookkosten – de perfecte combinatie van licht, warmte en rust, en een ideaal stedelijk toevluchtsoord.

Indeling

Het appartement is bereikbaar via een lift of trap, die u rechtstreeks naar de eerste verdieping brengt. U komt binnen in een ruime hal die toegang biedt tot alle kamers. De hal is bijzonder praktisch en biedt uitstekende opbergmogelijkheden, met drie handige ingebouwde opbergkasten (verzonken in nissen). Het hele appartement is afgewerkt met laminaatvloeren en voorzien van vloerverwarming. De lichte, open woonkamer is ideaal voor het dagelijks leven en om gasten te ontvangen. Openslaande deuren geven toegang tot het terras op het zuiden, dat aan de binnenplaats van het complex ligt, waardoor het appartement 's avonds en 's nachts heerlijk rustig is. De moderne open keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een professioneel 90 cm vrijstaand fornuis met een grote oven, een vaatwasser, een koelkast en een vriezer. Het WTW-systeem (warmteterugwinning) voor optimale mechanische ventilatie wordt bediend via een schakelaar in de keuken.

Er zijn drie slaapkamers, wat zeer zeldzaam is in dit complex. De hoofdslaapkamer is ruim. De derde slaapkamer is compact en ideaal voor gebruik als thuisstudio, baby-/peuterkamer of inloopkast.

De moderne badkamer is ruim en voorzien van zowel een inloopdouche als een bad. Er is een dubbele wastafel. Het aparte toilet is uitgerust met een kleine wastafel (fontein).

In de ruime hal is gemakkelijk plaats voor bijvoorbeeld een kapstok. Belangrijk is dat de hal drie handige ingebouwde opbergkasten heeft (verzonken in nissen), die uitstekende extra opbergruimte bieden. Het appartement heeft een aparte wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger, waar ook de cv-ketel (Intergas, 2018) en de WTW-installatie (Zehnder WHR930) zijn geplaatst.

Parkeren en opslag

In de ondergrondse parkeergarage heeft u toegang tot uw eigen parkeerplaats en een ruime externe berging voorzien van elektriciteit. De poort naar de binnenplaats van het complex wordt geopend met een elektrische afstandsbediening, wat de veiligheid ten goede komt. Bezoekers kunnen direct voor de deur parkeren, terwijl uw auto veilig en beschermt in de garage staat.

Omgeving

De locatie van dit appartement is werkelijk ideaal! Het ligt in de levendige en gewilde wijk Oostpoort en biedt

de perfecte mix van stedelijke energie en rust. Alle voorzieningen zijn op loopafstand, waaronder het winkelgebied Oostpoort, de Middenweg, de Linnaeusstraat en de Javastraat. Voor ontspanning en natuur liggen het Oosterpark, Park Frankendael en het Flevopark om de hoek. Het appartement is ook zeer goed bereikbaar: station Muiderpoort ligt op slechts 3 minuten lopen met een directe treinverbinding naar het centrum en tramlijnen 3, 14 en 19 stoppen vlakbij. De ringweg A10 is binnen 5 minuten bereikbaar via de Middenweg.

Belangrijkste kenmerken

- De vraagprijs is inclusief een eigen parkeerplaats in de ondergrondse garage.
- Uniek 4-kamerappartement (3 slaapkamers) – een van de weinige in zijn soort in het gebouw!
- Gebouwd in 2018 met energielabel A en vloerverwarming door het hele appartement.
- Gelegen op de eerste verdieping (bereikbaar via lift of trap).
- Functionele en goed onderhouden indeling (91 m²) met drie slaapkamers en een hoogwaardig 90 cm fornuis.
- Badkamer met zowel een ligbad als een inloopdouche, plus een dubbele wastafel.
- Drie handige, ingebouwde opbergkasten in de hal.
- Terras op het zuiden met uitzicht op de rustige binnenplaats.
- Financieel gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren (VvE).
- Maandelijkse servicekosten: € 227,33
- Gelegen op erfpachtgrond.
- Huidige periode loopt tot 31 juli 2066. Jaarlijkse erfpacht is € 2.417,59 (10-jaarlijkse aanpassing).
- Jaarlijkse erfpacht na 31 juli 2066 is voor onbepaalde tijd vastgesteld op € 603,38 (appartement) en € 85,10 (parkeerplaats) (onder voorbehoud van inflatie).
- Externe berging met elektriciteit.
- Oplevering in overleg.

Unique 4-room, 3-bedroom apartment 91m2 with terrace and parking in the popular Oostpoort!

Are you looking for a bright, modern, and energy-efficient apartment with a smart layout, high-quality finishes, and a prime location in Amsterdam East? Then this is your unique chance! This is one of the only apartments in the building featuring a highly desirable 3-bedroom (4-room) layout!

This well-maintained 4-room apartment of approximately 91 m² is ideally located on the first floor of a stylish residential complex built in 2018. The complex is well-designed, featuring a pleasant entrance hall and wide corridors throughout. The home offers a bright open living area with integrated kitchen, three functional bedrooms, a modern bathroom, a south-facing terrace, and a large private storage room. The asking price includes a parking space in the underground parking garage.

One of the apartment's standout features is the abundance of natural light and its peaceful setting. Thanks to the south-facing sunny living area and terrace, you'll enjoy sunlight throughout the day. At the same time, excellent insulation and HR++ glass ensure a warm and comfortable indoor climate during the winter months. The apartment features underfloor heating throughout and has an Energy Label A, resulting in low heating costs—the perfect combination of light, warmth, and quiet, and an ideal urban retreat.

Layout

The apartment is accessible via elevator or stairs, leading you directly to the first floor. You enter into a spacious hallway that provides access to all rooms. The hall is exceptionally practical and offers excellent storage, featuring three convenient built-in storage cabinets (recessed from niches). The entire apartment is finished with laminate flooring and equipped with underfloor heating.

The bright, open living area is ideal for daily life and entertaining. French doors open onto the south-facing terrace, which is situated on the inner courtyard of the complex, ensuring the apartment is wonderfully quiet in the evenings and at night.



The modern open kitchen is equipped with high-quality appliances, featuring a professional-grade 90 cm freestanding range cooker with a large oven, a dishwasher, refrigerator, and a freezer. The WTW (Heat Recovery Ventilation) system for optimal mechanical ventilation is operated via a switch in the kitchen.

There are three bedrooms—a true rarity in this complex. The main bedroom is well-sized. The third bedroom is compact, ideal for use as a home studio, baby/toddler room, or walk-in closet.

The modern bathroom is generously sized, featuring both a walk-in shower and a bathtub. It includes a double vanity. The separate toilet is equipped with a small sink (fountain).

The spacious hall easily fits items like a coat rack. Importantly, the hall features three convenient built-in storage cabinets (recessed from niches), offering excellent additional storage space. The apartment features a separate laundry room with connections for a washing machine and dryer, where the central heating boiler (Intergas, 2018) and the WTW installation (Zehnder WHR930) are also located.

Parking and Storage

In the underground parking garage, you have access to your private parking space and a spacious external storage room equipped with electricity. The gate to the complex's inner courtyard is opened via an electric remote control, enhancing safety. Visitor parking is readily available right outside the door, while your car is safe and sheltered in the garage.

Surroundings

The location of this apartment is truly ideal! Situated in the vibrant and sought-after Oostpoort district, it offers the perfect mix of urban energy and tranquility. All amenities are within walking distance, including the Oostpoort shopping area, Middenweg, Linnaeusstraat, and Javastraat. For relaxation and nature, Oosterpark, Park Frankendael, and Flevopark are just around the corner. The apartment is also highly accessible: Muiderpoort Station is only a 3-minute walk away with a direct train connection to the city center, and tram lines 3, 14, and 19 stop nearby. The A10 ring road is accessible within 5 minutes via the Middenweg.

Key Features

- Asking price includes a private parking space in the underground garage.
- Unique 4-room (3-bedroom) apartment—one of the very few of its kind in the building!
- Built in 2018 with Energy Label A and underfloor heating throughout.
- Located on the first floor (accessible via elevator or stairs).
- Functional and well-maintained layout (91 m²) with three bedrooms and a high-quality 90 cm range cooker.
- Bathroom with both a bathtub and walk-in shower, plus a double vanity.
- Three convenient, built-in storage cabinets in the entrance hall.
- South-facing terrace overlooking the quiet inner courtyard.
- Financially sound and active Homeowners' Association (VvE).
- Monthly service costs: €227,33 (including parking spot)
- Located on leasehold land (erfpacht).
 - o Current period runs until July 31, 2066. Annual ground lease is € 2.417,59 (10-yearly adjustment).
 - o Annual ground lease after July 31, 2066, is perpetually fixed at €603.38 (apartment) and € 85.10 (parking) (subject to inflation).
- External storage room with electricity.
- Delivery in consultation.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 291 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 91 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 2018
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Inpandig, Parkeerplaats
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

Locatie

Polderweg 478 - B
1093 KP AMSTERDAM





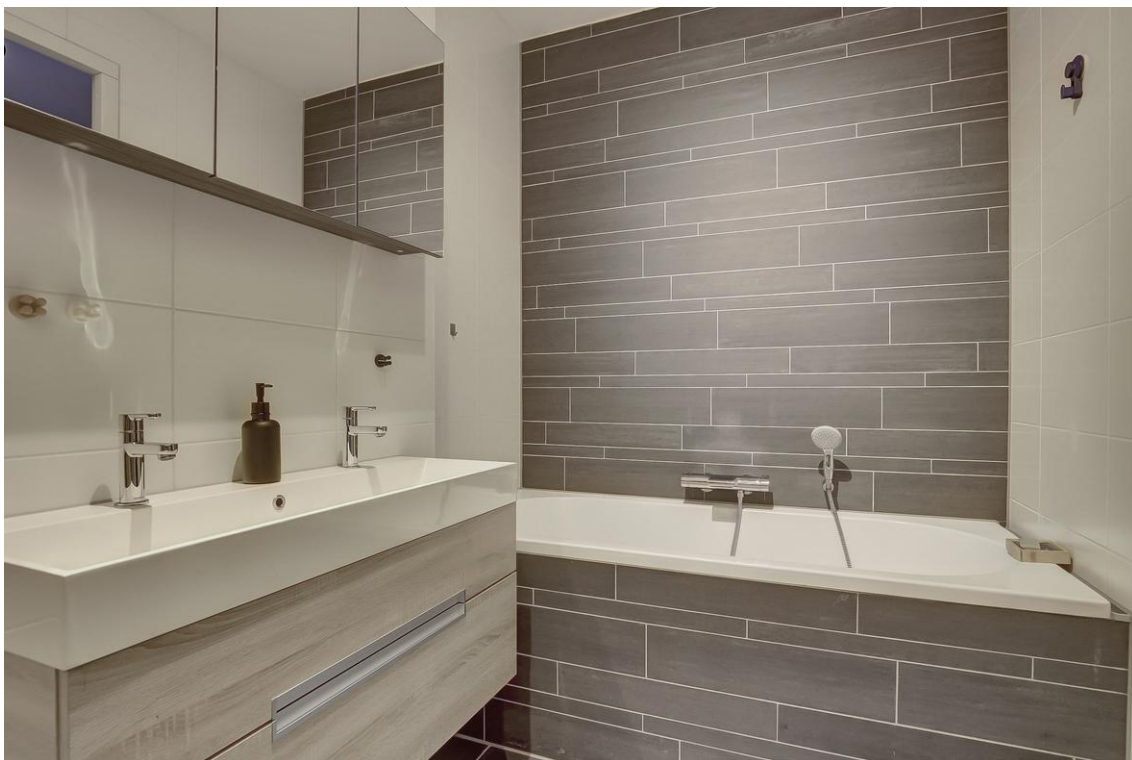


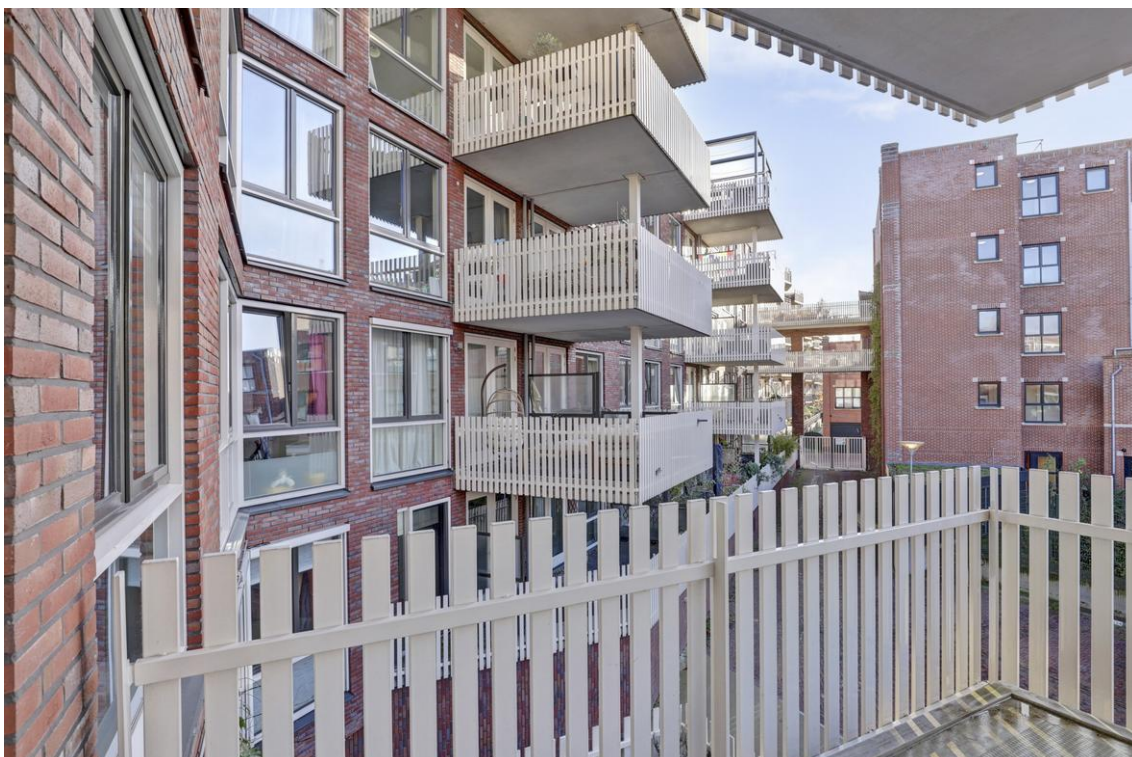










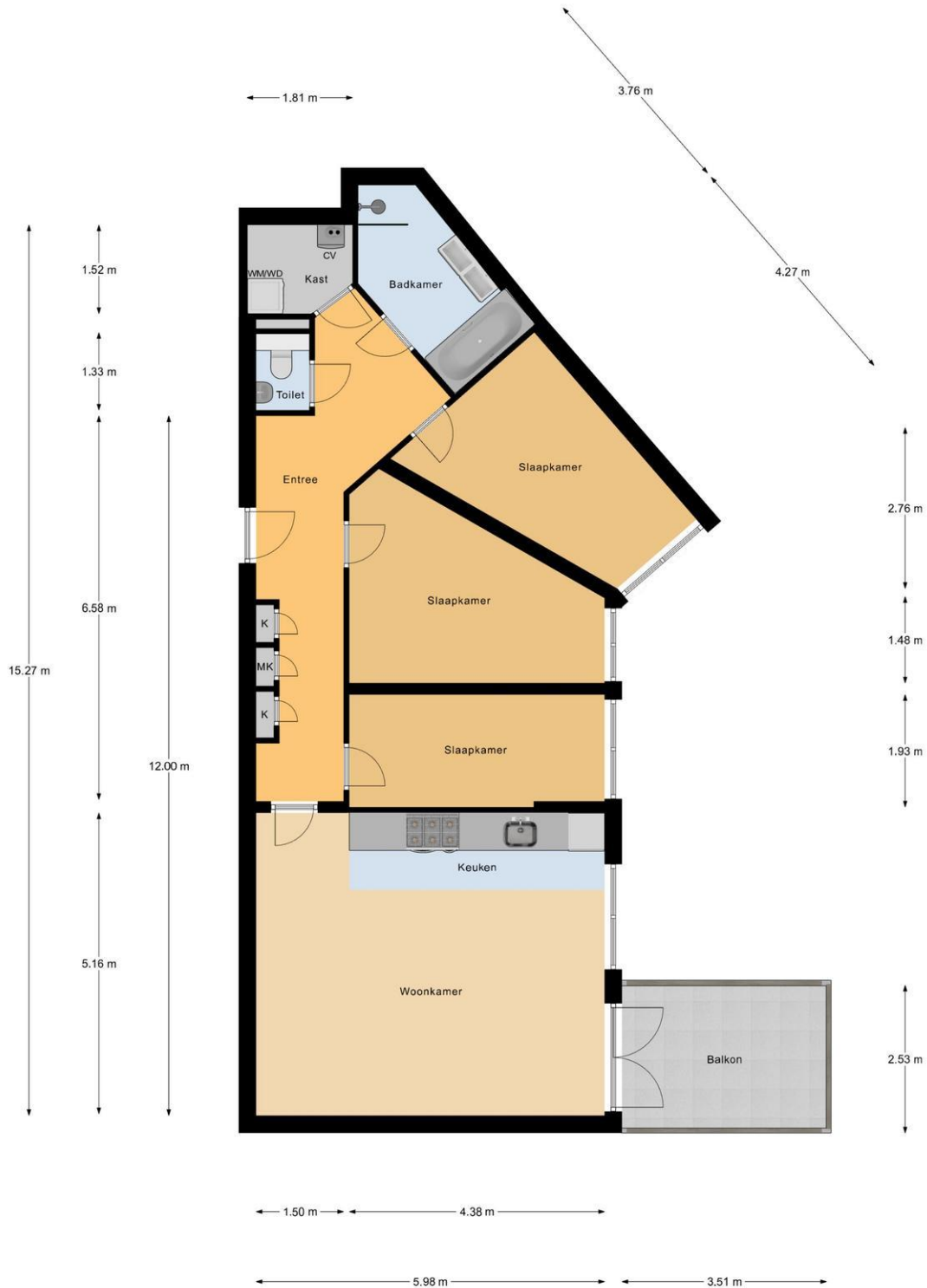


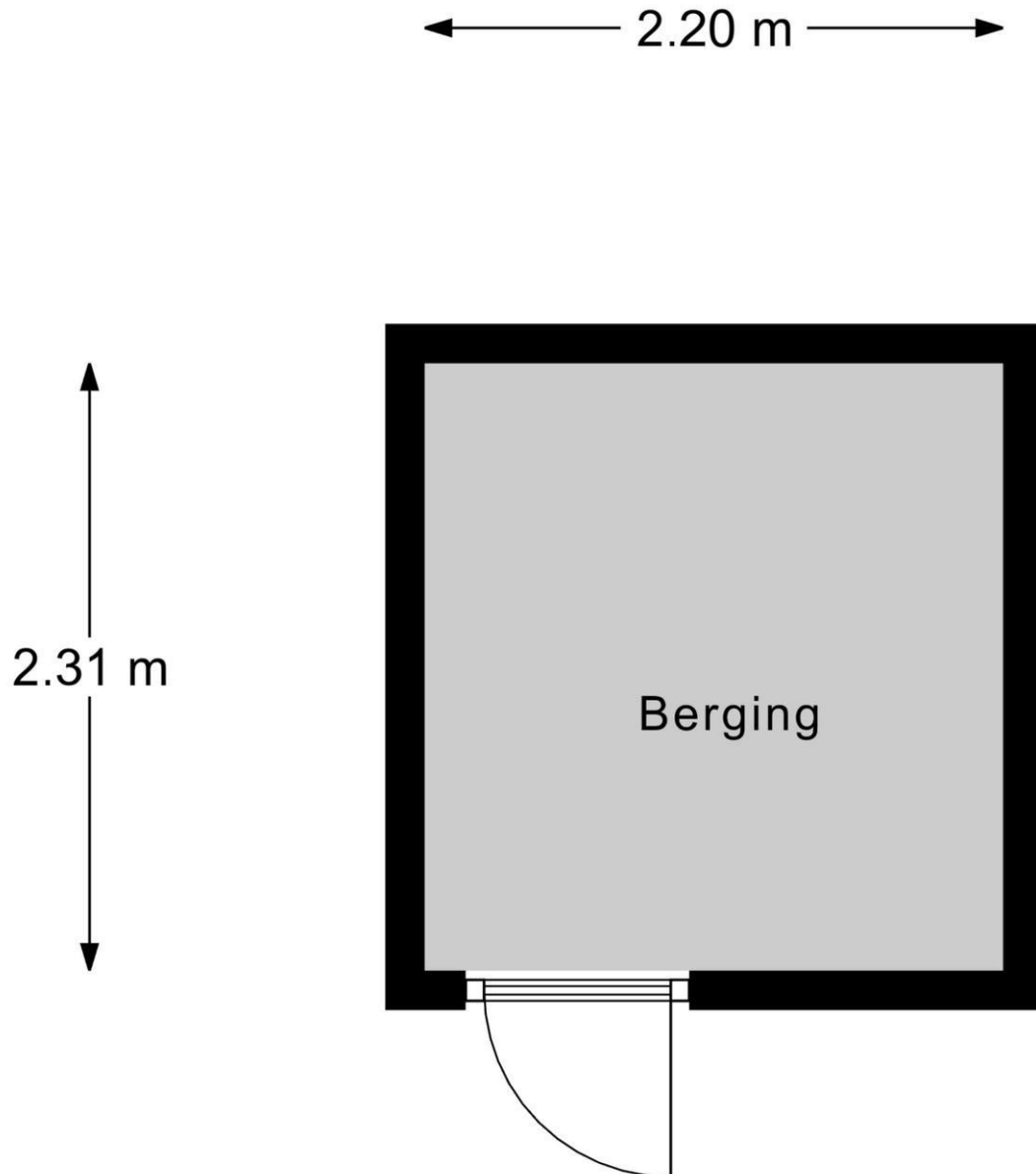




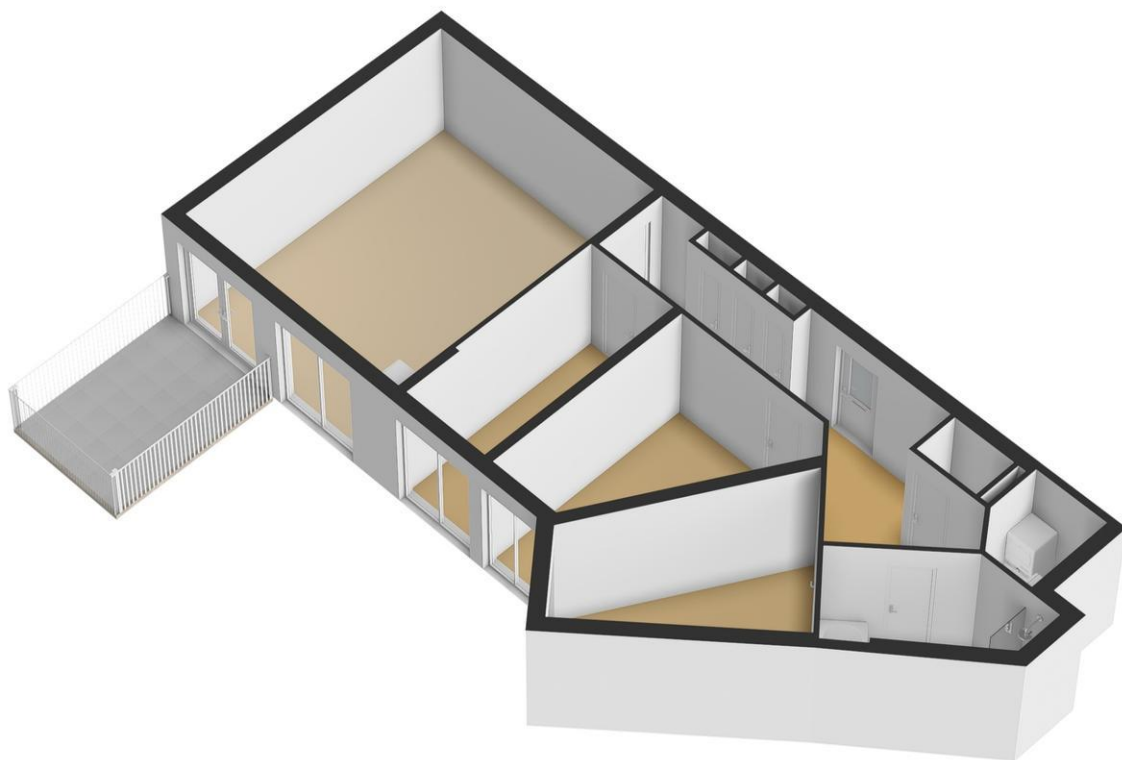




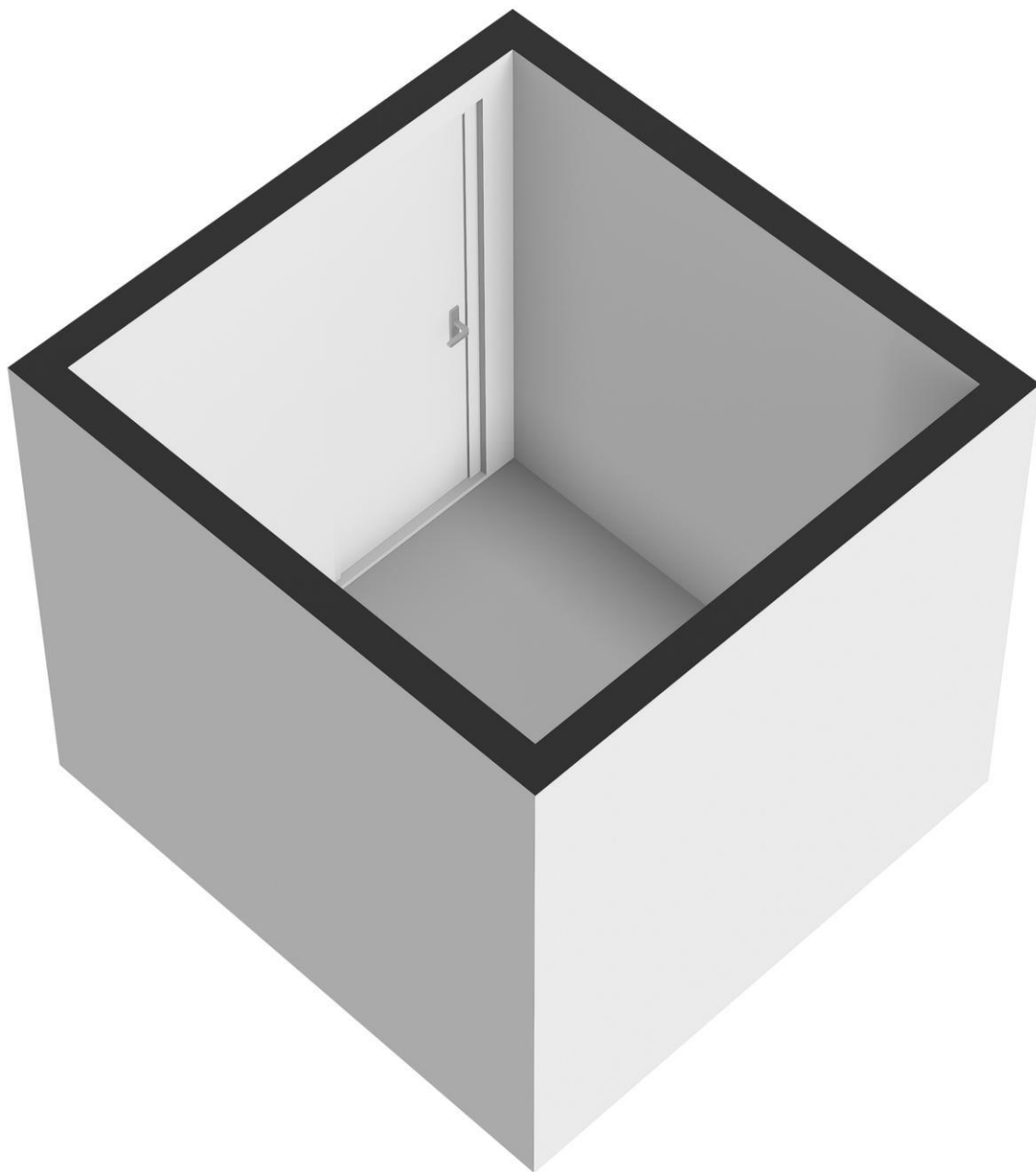




Berging



zelfverkopen.nl



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
[www. zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl