



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



Biothof 13 huis 1098 RX Amsterdam

Vraagprijs € 749.000,00 kosten koper

Derde Kostverlorenkade 33
info@khumakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khumakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



***** English translation below. *****

Algemeen

Aan een rustige straat in de populaire Watergraafsmeer bevindt zich dit lichte en goed ingedeelde 4-kamerappartement van ca. 86 m², gelegen op de begane grond en voorzien van een zonnige tuin op het zuidoosten. De woning is gelegen op eigen grond (dus géén erfpacht).

De praktische indeling, prettige plafondhoogte en grote raampartijen zorgen voor een ruimtelijk en licht gevoel. De woonkamer biedt volop leefruimte en staat in directe verbinding met de tuin — een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de zon.

Met drie goed bemeten slaapkamers is dit appartement uitermate geschikt voor stellen, (jonge) gezinnen of thuiswerkers die op zoek zijn naar extra ruimte.

Een comfortabele en instapklare woning op een gewilde locatie.

Locatie & Omgeving

De woning is gelegen in een rustige, groene woonomgeving in de geliefde Amsterdam Watergraafsmeer. De buurt staat bekend om haar ruime opzet, vele groenvoorzieningen en prettige woonklimaat.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving: diverse supermarkten, winkels, horeca, scholen, universiteiten en sportfaciliteiten zijn op loop- en fietsafstand gelegen. Ook zijn het openbaar vervoer (bus, tram én treinstation) en de uitvalswegen (A10, A1 en A2) uitstekend bereikbaar, waardoor de bereikbaarheid optimaal is.



Kortom: rustig wonen met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Algemene kenmerken

- Bouwjaar: 1955 (uitgebouwd in 2025)
- Woonoppervlakte: 86,2 m²
- Inhoud: 327 m³
- Gelegen op de begane grond
- dubbele beglazing
- Verwarming via eigen cv-ketel (gas)
- Energielabel geldig tot 15 december 2030
- Eigen grond!



Indeling

Via de gezamenlijke entree bereikt u het appartement op de begane grond. Vanuit de hal zijn alle vertrekken toegankelijk, wat zorgt voor een praktische en efficiënte indeling.

Aan de voorzijde bevindt zich een goed bemeten slaapkamer, ideaal als hoofdslaapkamer, werkkamer of logeerruimte. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, beide met directe toegang tot de tuin — een groot pluspunt dat zorgt voor extra licht en een prettige verbinding met buiten.

Desgewenst bestaat de mogelijkheid om de slaapkamer naast de keuken samen te voegen met de woonkeuken, waardoor een royale leefkeuken kan worden gerealiseerd. Een aantrekkelijke optie voor wie houdt van open en ruimtelijk wonen.

De royale doorzonwoonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen en een prettige lichtinval gedurende de dag. Vanuit hier heeft u direct toegang tot de tuin, wat binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbindt.

Woonkeuken (vernieuwd in 2025)

De moderne woonkeuken is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl met hoogwaardige afwerking. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder:

- Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- Vaatwasser
- Combimagnetron/oven
- Koel-/vriescombinatie

Een comfortabele en complete keuken die zowel praktisch als sfeervol is ingericht — ideaal voor dagelijks gebruik én gezellige diners.

Badkamer

De eveneens in 2025 vernieuwde badkamer is modern uitgevoerd en praktisch ingedeeld. De ruimte beschikt over:

- Inloopdouche
- Wastafelmeubel met spiegel en geïntegreerde verlichting
- Aansluiting voor wasmachine

De afwerking is verzorgd en eigentijds, wat bijdraagt aan het instapklare karakter van de woning.

Buitenruimte

De zonnige achtertuin op het zuidoosten strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van het appartement. Dankzij deze gunstige ligging geniet u hier al vroeg op de dag van de zon. Er is volop ruimte voor een eettafel, loungehoek of speelruimte voor kinderen — een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig te borrelen in de buitenlucht.

Extra bijzonder is dat zich tussen de tuin en de straat nog een strook gemeentegroen bevindt. Met goedkeuring van de gemeente bestaat de mogelijkheid om dit gedeelte bij te huren (pacht), waardoor de tuin eventueel kan worden vergroot en er nog meer



buitenruimte kan worden gecreëerd. Dit biedt interessante kansen voor wie droomt van extra groen, een grotere terrasopstelling of een ruimere speel- en ontspanningsplek.

Daarnaast beschikt het appartement over een praktische inpandige berging van ca. 6 m² in het souterrain, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Parkeren & extra voorzieningen

Parkeren in de omgeving is geregeld via een vergunningenstelsel.

Het is mogelijk om twee parkeervergunningen aan te vragen. Betaald parkeren is eveneens van toepassing.

Vereniging van Eigenaars

- 90 appartementsrechten (45 woningen + 45 bergingen)
- KvK-nummer: 34386858
- Beheerder: Ter Linden en Heijer VvE Beheer B.V. (Heemstede)

Maandelijks bijdrage:

- Appartement: € 196,00
- Berging: € 21,00

Vaste Lasten (2025)

- OZB: € 294,27
- Rioolrecht (2026): € 192,04
- Waterschapsbelasting: € 92,65
- WOZ-waarde: € 510.000 (peildatum 1-1-2024)

Bijzonderheden

- Geweldige locatie
- Licht en zonnig
- 86 m² woonoppervlakte
- Vier kamers, waarvan drie slaapkamers
- Gelegen op EIGEN GROND

Oplevering:

In overleg

Juridische Omschrijving (verkort weergegeven)

Het betreft het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, alsmede het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging in het souterrain, ieder met het bijbehorende onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

Clausules

Ouderdomsclausule:

Het gebouw is ouder dan 70 jaar; koper aanvaardt het bijbehorende kwaliteitsniveau conform de ouderdom.



Asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest anders dan gebruikelijk ten tijde van de bouw.

Energie prestatiecertificaat:



Het label is geldig tot 15 december 2030

Foto's, video & socials:

"Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de eigenaar en/of Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V., gebaseerd op de privacywetgeving, om foto's en/of video-opnamen te maken in het appartement ten tijde van de bezichtiging. Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V. heeft voor u zoveel mogelijk beelden laten maken om een goede indruk van het appartement te verkrijgen. Tevens is het niet toegestaan om (buiten)beelden van het appartement te delen via Social media behoudens de gangbare deelfuncties van Funda".

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khumakelaardij.nl www.khumakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.



General

This bright and well-laid out 4-room apartment of approx. 86 m² is located on a quiet street in the popular Watergraafsmeer, located on the ground floor and has a sunny garden on the southeast. The house is located on private land (so no leasehold).

The practical layout, pleasant ceiling height and large windows provide a spacious and light feeling. The living room offers plenty of living space and is directly connected to the garden — a wonderful place to enjoy the sun in peace.

With three well-sized bedrooms, this apartment is ideal for couples, (young) families or home workers who are looking for extra space.

A comfortable and ready-to-move-in home in a popular location.

Location & Surroundings

The apartment is located in a quiet, green residential area in the popular Amsterdam Watergraafsmeer. The neighborhood is known for its spacious layout, many green areas and pleasant living climate.

All daily amenities are in the immediate vicinity: various supermarkets, shops, restaurants, schools, universities and sports facilities are within walking and cycling distance. Public transport (bus, tram and train station) and the roads (A10, A1 and A2) are also easily accessible, making accessibility optimal.

In short: quiet living with all urban amenities within easy reach.

General Features

- Built in 1955 (extended in 2025)
- Living area: 86.2 m²
- Volume: 327 m³
- Ground floor location
- double glazing
- Private gas central heating boiler
- Energy label valid until 15 December 2030
- Situated on freehold land

Layout

Through the communal entrance you reach the apartment on the ground floor. All rooms are accessible from the hall, which ensures a practical and efficient layout.

At the front is a well-sized bedroom, ideal as a master bedroom, study or guest room. At the rear are two more bedrooms, both with direct access to the garden — a big plus that provides extra light and a pleasant connection to the outside.

If desired, it is possible to merge the bedroom next to the kitchen with the kitchen, so that a spacious kitchen can be realized. An attractive option for those who love open and spacious living.



The spacious living room is characterized by the large windows and pleasant light during the day. From here you have direct access to the garden, which connects inside and outside in a natural way.

Kitchen (renewed in 2025)

The modern kitchen was completely renovated in 2025 and executed in a contemporary style with high-quality finishes. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including:

- Induction hob with integrated extractor
- Dishwasher
- Combimagnetron/oven
- Fridge/freezer combination

A comfortable and complete kitchen that is both practical and attractively furnished — ideal for daily use and cozy dinners.

Bathroom

The bathroom, also renovated in 2025, has a modern and practical layout. The room features:

- Walk-in shower
- Vanity unit with mirror and integrated lighting
- Connection for washing machine

The finish is neat and contemporary, which contributes to the ready-to-move-in character of the house.

Outdoor space

The sunny backyard on the southeast extends over almost the full width of the apartment. Thanks to this convenient location, you can enjoy the sun here early in the day. There's plenty of space for a dining table, lounge area or children's play area — a lovely place to relax or have a drink in the open air.

Extra special is that there is a strip of municipal greenery between the garden and the street. With the approval of the municipality, there is the possibility to rent this part (lease), so that the garden can be enlarged and even more outdoor space can be created. This offers interesting opportunities for those who dream of extra greenery, a larger terrace layout or a more spacious play and relaxation area.

In addition, the apartment has a practical storage room of approx. 6 m² in the basement, ideal for storing bicycles and storing extra items.

Parking

Parking is regulated through a permit system.

It is possible to apply for two parking permits. Paid parking also applies in the area.

Homeowners' Association (VvE)

- 90 apartment rights (45 residences + 45 storage units)
- Registered with the Chamber of Commerce under number 34386858
- Professionally managed



Monthly contribution:

- Apartment: €196
- Storage unit: €21

Annual Charges (2025)

- Property tax (OZB): €294.27
- Sewer charge (2026): €192.04
- Water authority tax: €92.65
- WOZ value: €510,000 (valuation date 1 January 2024)

Key Highlights

- Excellent location
- Bright and sunny
- 86 m² living space
- Four rooms, three bedrooms
- Freehold property (no leasehold)

Delivery

In consultation.

Clauses

Age Clause:

The building is over 70 years old. The buyer accepts that the construction quality standards differ from newly built properties.

Asbestos Clause:

The seller is not aware of asbestos being present, other than materials that were customary at the time of construction.

Further information:

Kinneging & Heijer Makelaardij °/z B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khmakelaardij.nl www.khmakelaardij.nl

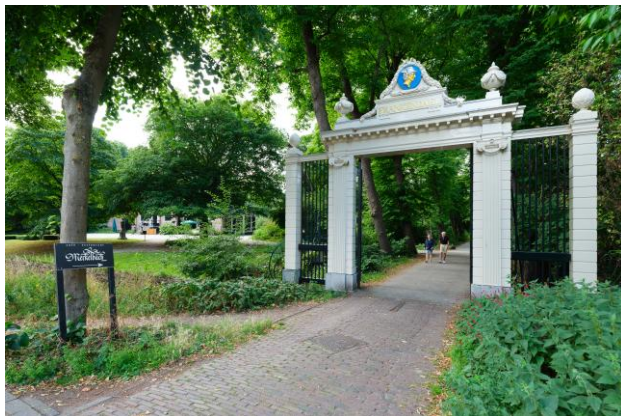
De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.

Impressie van het appartement









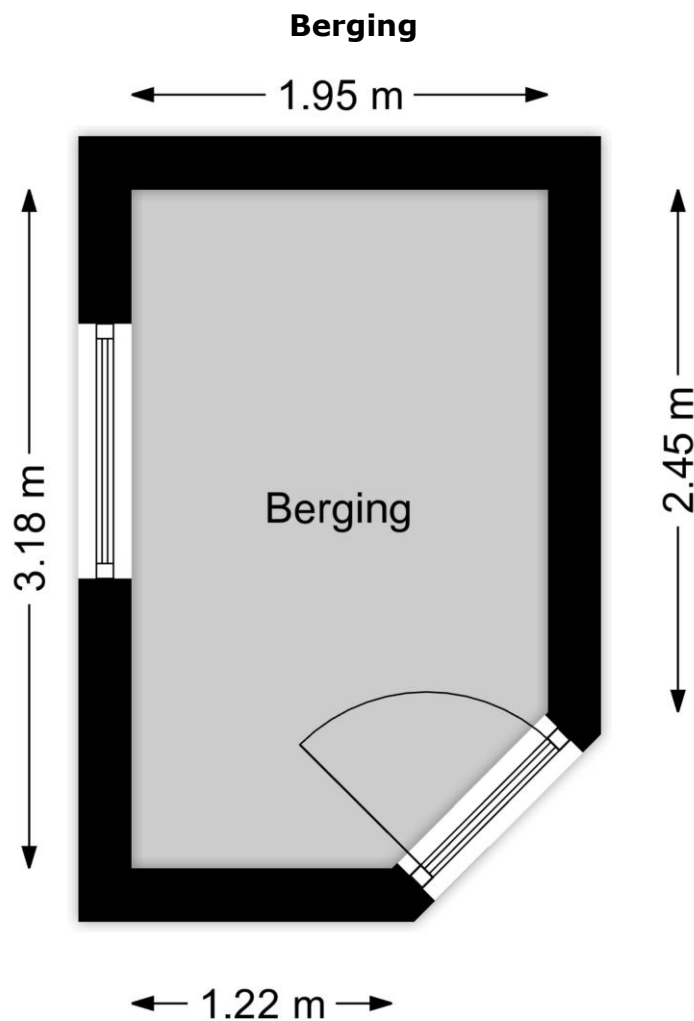
Begane grond



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

All sizes and dimensions in this information are indicative and provided by third parties. Therefore, no rights can be derived from this.





Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

All sizes and dimensions in this information are indicative and provided by third parties. Therefore, no rights can be derived from this.