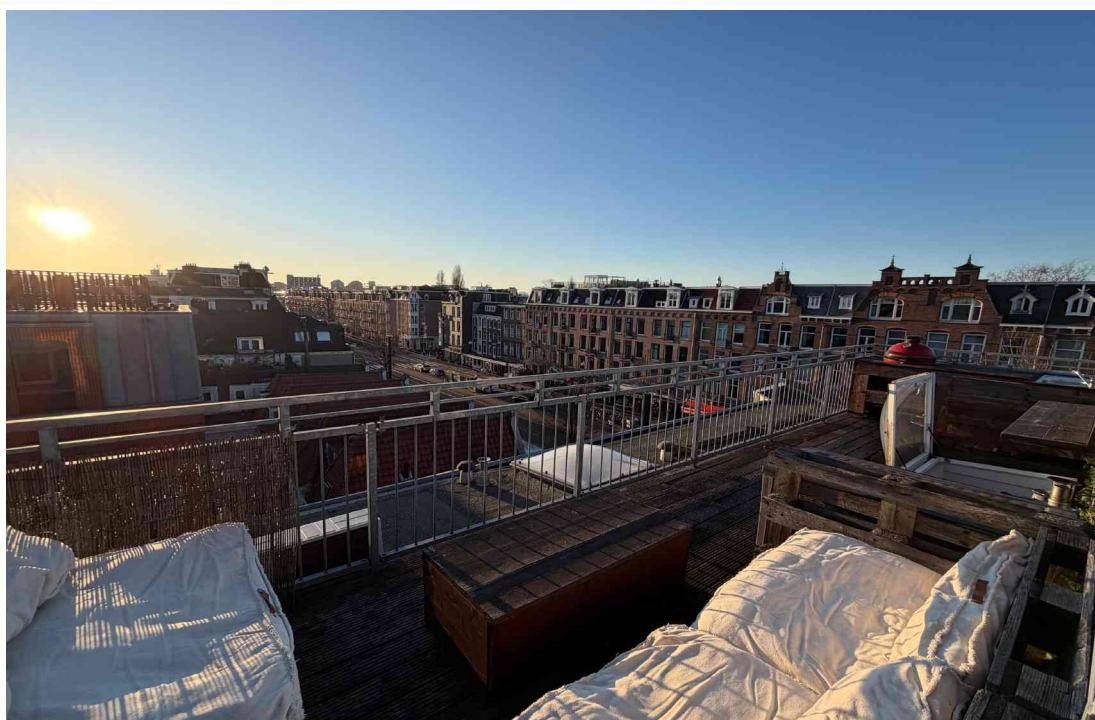


TE KOOP



Overtoom 409 3

Amsterdam

Luxe en licht 3 kamer hoekappartement met dakterras op de 3e (bovenste) verdieping van een prachtig pand gelegen op de hoek van de Overtoom en de Schoolstraat in het populaire Oud-West. Het gehele pand is in 2009 hoogwaardig gerenoveerd. Bij die renovatie heeft ook funderingsherstel plaatsgevonden. Aan het eind van de Schoolstraat treft u het Vondelpark. Het appartement staat op eigen grond, dus GEEN erfpacht!

De Overtoom staat garant voor vele grote en kleine winkels waaronder een AH aan de overkant van de straat, maar ook diverse cafés en restaurants, een slager, patisserie, groenteboer, kaasboer, Gall & Gall, een gereedschapswinkel, een fietsenwinkel etc.

Het appartement zelf is van 56m² en voorzien van een mooie open keuken (2021) met Arte keramiek werkblad en diverse inbouwapparatuur. De 2 slaapkamers bevinden zich aan de kant van de rustige Schoolstraat. Daarnaast is er een ruime en luxe badkamer met een royale inloopdouche en een wastafelmeubel met brede porseleinen wasbak en in de muur ingebouwde kranen en een separaat toilet met wandcloset en een fonteintje

Bouwjaar : 1893 / 2009

Woonoppervlakte : 56 m²

Inhoud : 175 m³

Servicekosten : € 50,-/mnd

Aanvaarding: maart 2026

Vanaf-prijs € 575.000,- k.k.



Rietveld
makelaardij

Hadesstraat 14
1363 TK Almere
Tel: 036-5490220
Mob: 06-54966569
e-mail: ronald@rietveld.biz
internet: www.rietveld.biz



Deze brochure wordt u aangeboden door Rietveld Makelaardij o.g.

De functie van deze brochure is tweërlei:

1. Als u geïnteresseerd bent in een van de woningen die via ons te koop worden aangeboden, dan verschaft deze brochure u uitgebreide informatie over de ligging, afmetingen en hoedanigheid van het pand. Met deze informatie kunt u vervolgens voor uzelf afwegen of de woning biedt wat u zoekt en of een bezichtiging zinvol is of niet.
2. Na de eventuele bezichtiging kunt u deze brochure gebruiken om het een en ander nog eens terug te slaan. Dit voorkomt dat de indrukken die u tijdens de bezichtiging heeft opgedaan, vertroebelen. Tevens biedt het u de mogelijkheid te kijken of uw meubels en andere spullen een goede plek in de woning kunnen vinden.

Wij zouden het bijzonder op prijs stellen indien u of uw makelaar enige tijd na bezichtiging laat weten wat u vindt van de woning. Onze cliënt heeft alle mogelijke moeite gedaan het huis netjes te presenteren en ook wij hebben, met genoeg, tijd beschikbaar gesteld om u de woning uitgebreid te laten zien. Gaarne vernemen wij uw bevindingen en reactie op de woning naar aanleiding van de bezichtiging. Als de woning niet biedt wat u zoekt, laat ons dat dan even weten.

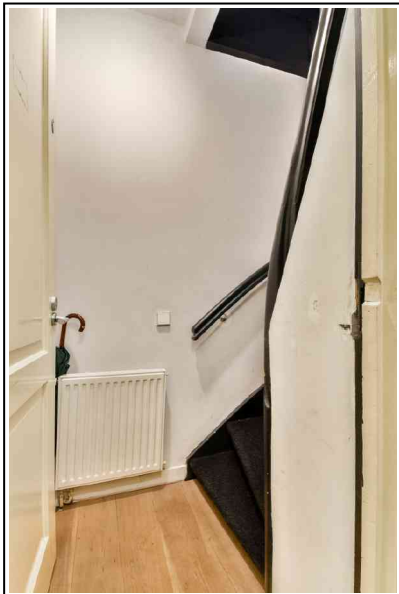
Wij zijn via de NVM (**Nederlandse Vereniging van Makelaars**) aangesloten op een landelijk netwerk van woonobjecten. Dit systeem maakt het mogelijk dat iedere woning die door ons in de verkoop genomen wordt binnen 24 uur bij alle NVM makelaars uit de regio in het woningenbestand wordt opgenomen. Daarnaast is iedere woning die door een collega-makelaar uit de regio in de verkoop is genomen, binnen 24 uur bij ons in het woningenbestand opgenomen.

Dit systeem biedt ons de mogelijkheid om eenieder die bij ons zijn eisen en wensen omtrent de woning waarnaar hij/zij op zoek is neerlegt, exact aan te geven welke woningen in de regio op dat moment aan deze eisen en wensen voldoen. Tevens kunnen wij u, zolang u wilt, blijven informeren over woningen die binnen de regio nog in de verkoop genomen gaan worden bij de NVM makelaars.



3e Verdieping

Via het trappenhuis bereikt u de eigen voordeur op de 2^e verdieping. Achter de deur een kleine overloop en vervolgens de trap naar het appartement op de 3^e verdieping. Boven aangekomen valt direct het vele (zon)licht op dat het appartement binnenkomt via de dakramen. In de hoek aan de kant van de overtoom een kleine dakkapel met daarboven de karakteristieke hijsbalk.



En wat een woonkamer! Een ruimte waar mee 'gespeeld' kan worden. Een grote eettafel kan hier makkelijk gehuisvest worden. En dan nog is er voldoende ruimte voor een knusse zithoek.



Keuken

Het Sense keukenblok is in 2021 geplaatst en voorzien van alle denkbare apparatuur, alle van AEG. Zo bevat het: een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap met motor en afvoer naar buiten, een geïntegreerde vaatwasser, een combimagnetron, een inbouw koelkast en een Quooker.

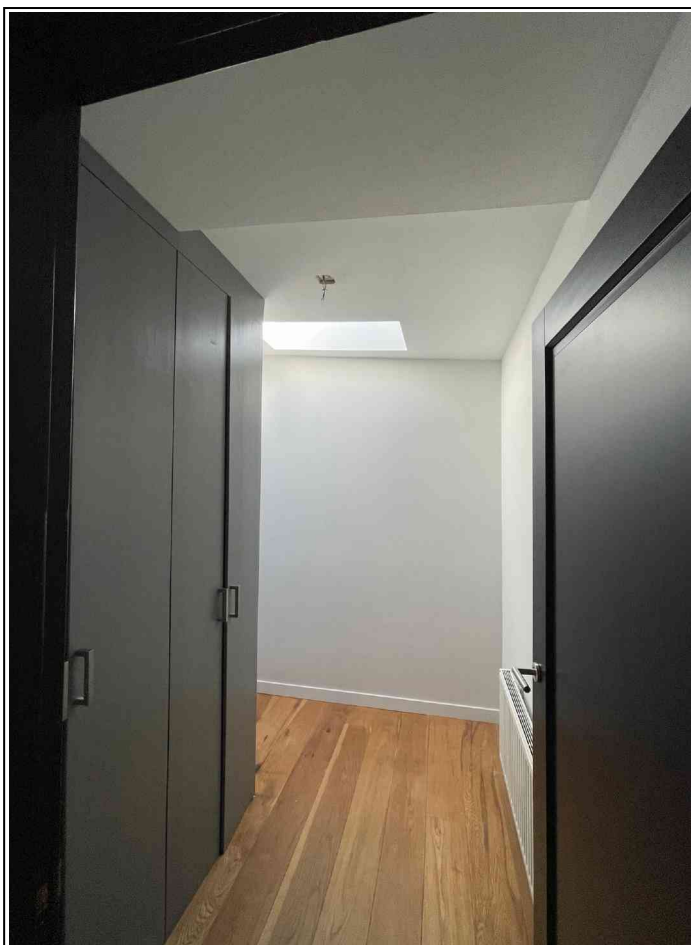


Het Arte keramiek aanrechtblad is super praktisch. Het materiaal is kras-, vlek en hittebestendig en ideaal voor intensief gebruik.



Slaapkamers

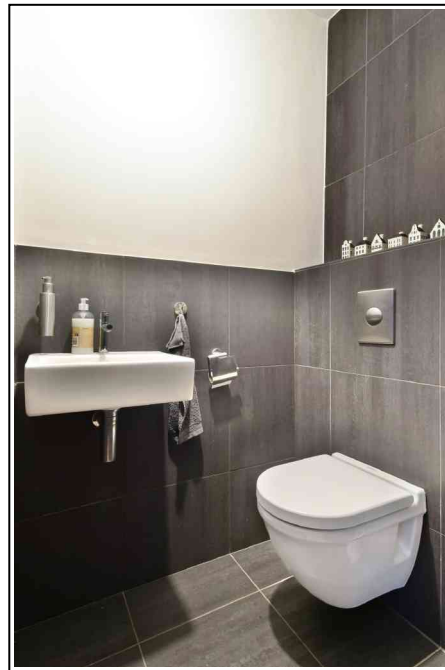
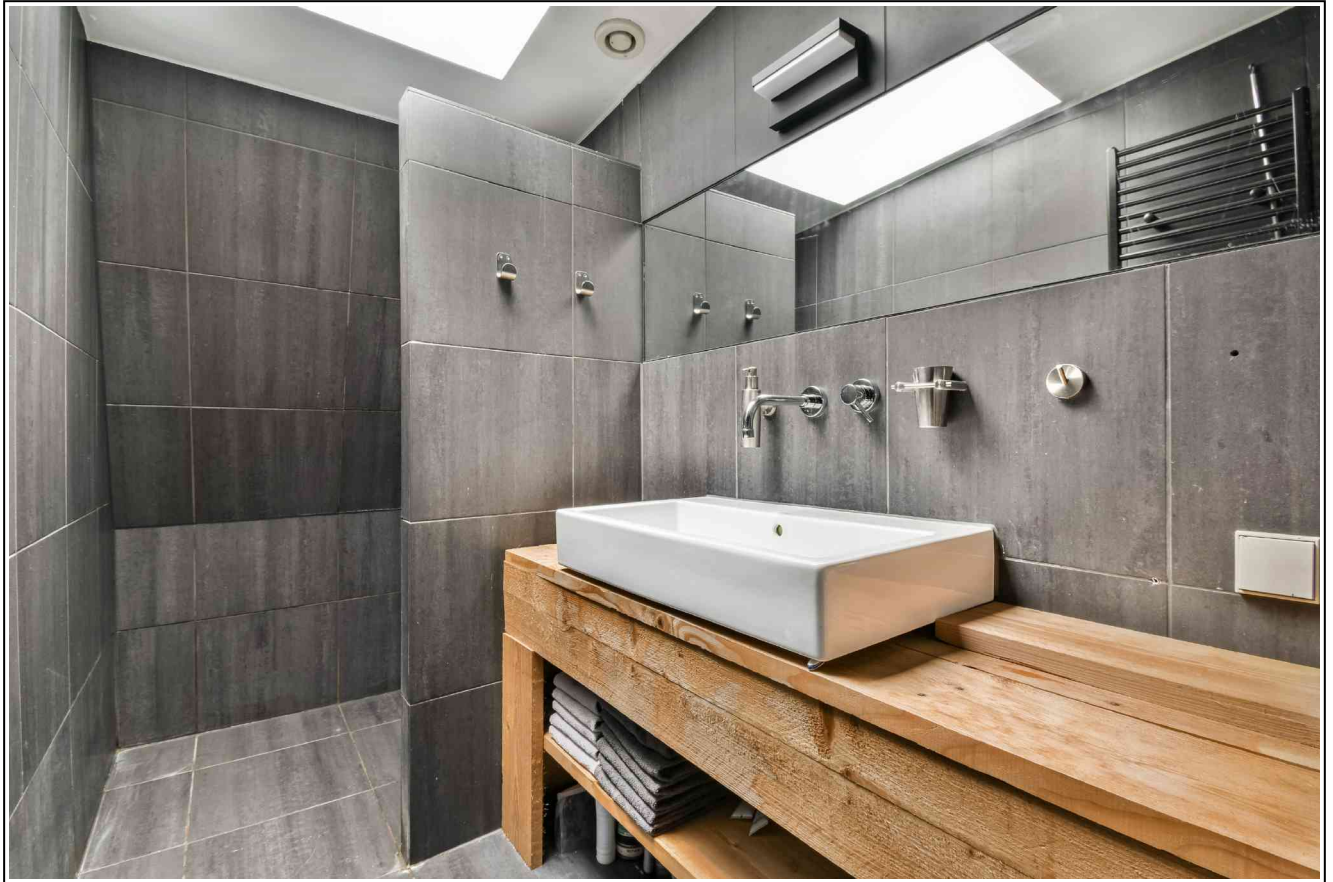
De slaapkamers liggen aan de rustige kant van de woning, langs de Schoolstraat, de straat die de Overtoom verbindt met het Vondelpark. De wanden en plafonds in het gehele appartement zijn gestuct. De ingebouwde kast en het TV meubel blijven achter in het appartement. De grote slaapkamer is $3.54 \times 2.76 = \pm 10 \text{ m}^2$ groot en voorzien van airco. Heerlijk om tijdens warme zomernachten een frisse slaapkamer te betreden.



De 2^e slaapkamer is voorzien van een dakraam en grote inbouwkasten. Deze kamer kan natuurlijk ook als studeer- of logeerkamer dienst doen. Hier treft u een aantal grote inbouwkasten die ook achter zullen blijven.

Sanitair

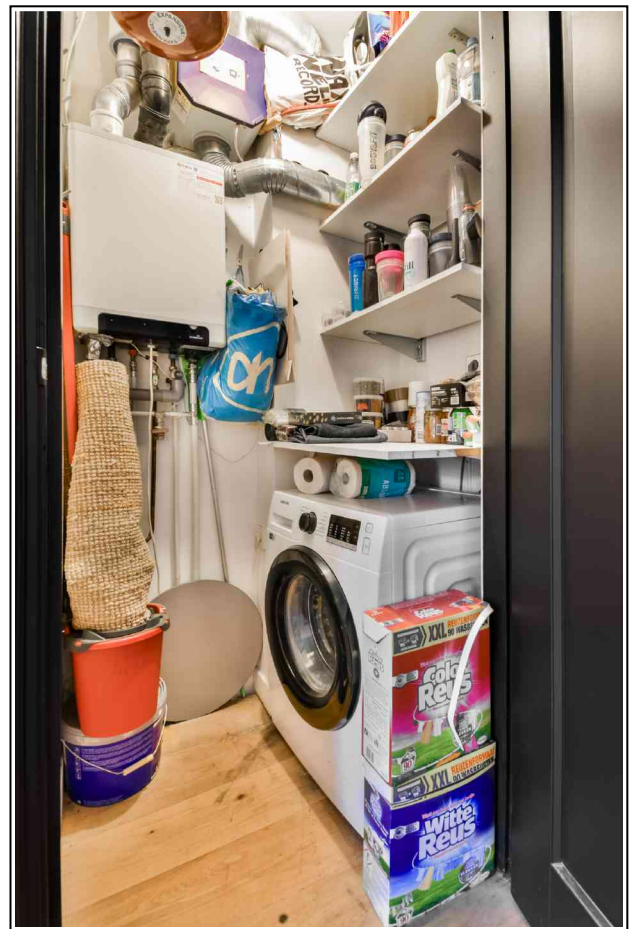
Ook de badkamer is voorzien van een groot dakraam. Zowel de ruime inloopdouche als het wastafelmeubel zijn uitgerust met in de wand ingebouwde kranen. Ook de brede spiegel is in de wand geïntegreerd.



Het toilet is separaat en uitgevoerd met een fonteintje. Uw bezoek hoeft dus niet de badkamer in bij gebruik van het toilet. Hier is dezelfde grijze wand- en vloertegel gebruikt als in de badkamer.

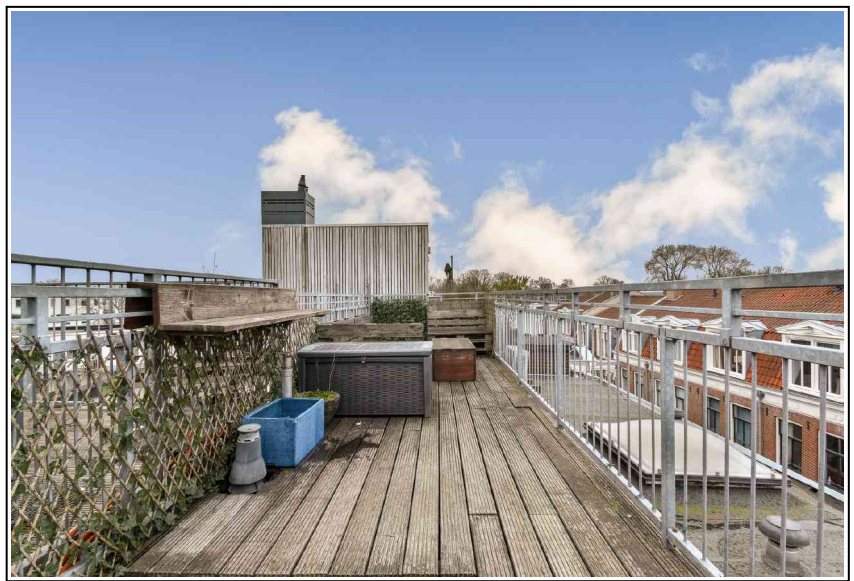
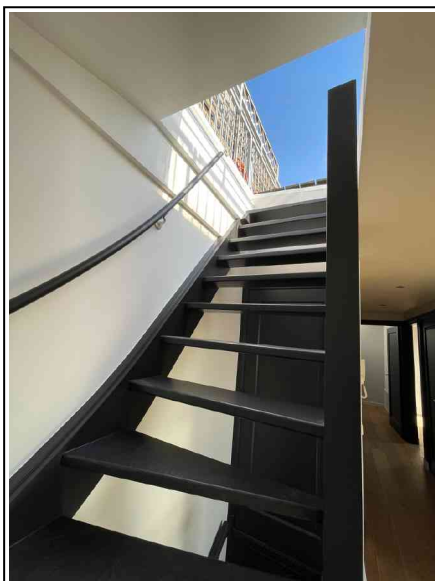
Foto's en beschrijving van de woning

Naast het toilet nog een aparte werkkast met de CV-ketel (Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18 (2008)) en de aansluiting voor de wasmachine. Op de handige planken kunnen nog wat extra huishoudelijke spullen worden opgeslagen.

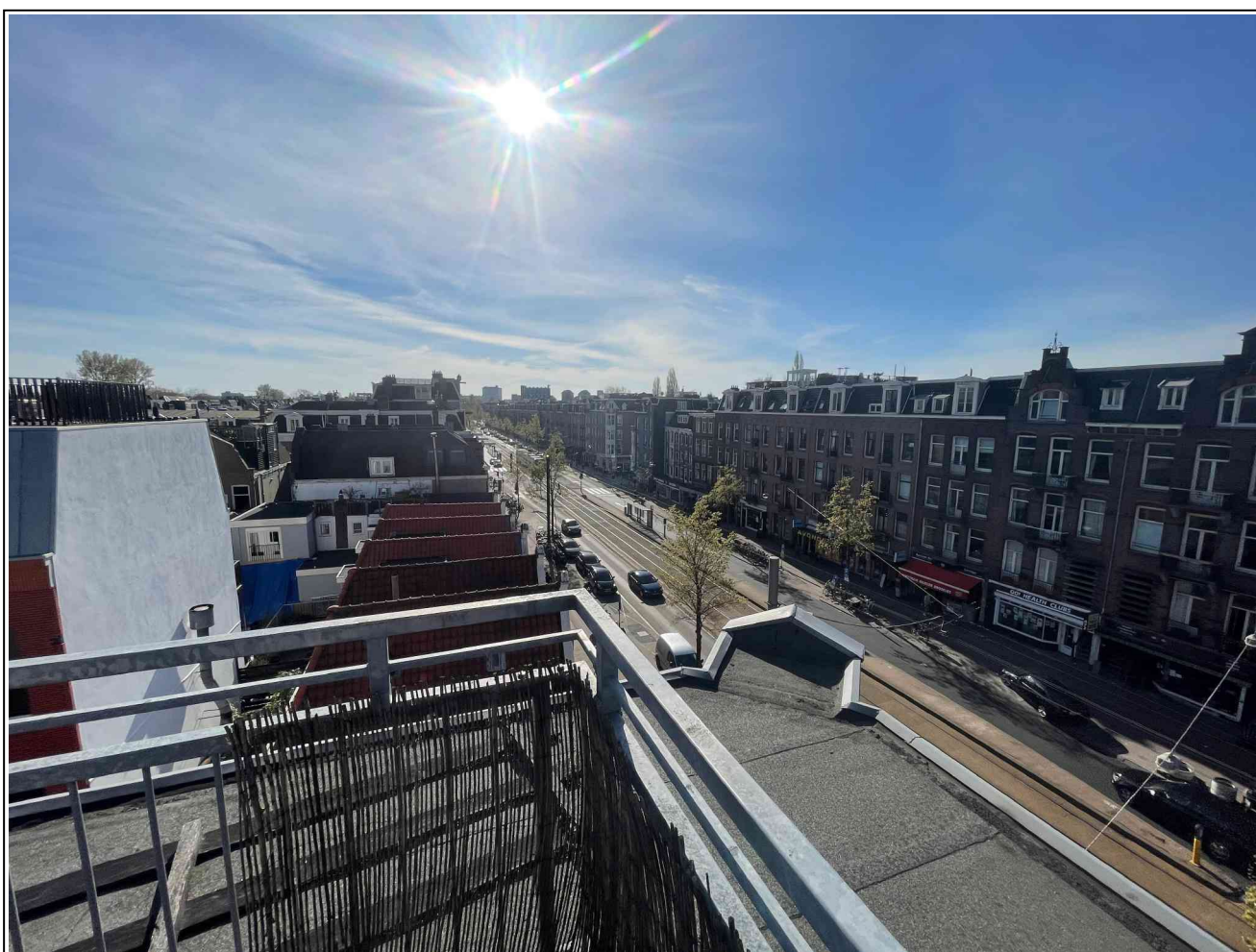


Dakterras

En dan het dakterras. Wie wil dit niet!! Op warme zomerdagen lekker een BBQ organiseren en vanaf het dakterras over de stad uitkijken met vrienden en familie. En te bereiken via een comfortabele vaste trap vanuit de woonkamer.



Foto's en beschrijving van de woning



Situering

Het appartement is gelegen aan de Overtoom, op een levendige en geliefde locatie in Amsterdam-West. In de directe omgeving bevindt zich een zeer breed aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten en dagelijkse voorzieningen, aangevuld met een grote variatie aan cafés en restaurants. Op korte loopafstand liggen onder meer het Vondelpark en diverse kleinere groenvoorzieningen, wat volop mogelijkheden biedt voor ontspanning, sport en recreatie in de buitenlucht.



De bereikbaarheid is uitstekend. Trams en bussen stoppen vrijwel voor de deur en zorgen voor snelle verbindingen richting het centrum, Zuid en andere stadsdelen. Met de fiets zijn zowel het centrum van Amsterdam als het Museumkwartier en Oud-Zuid binnen enkele minuten bereikbaar. Ook met de auto is de ligging gunstig, met een vlotte aansluiting op de uitvalswegen richting de Ring A10.



In de nabije omgeving zijn daarnaast diverse scholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen aanwezig, wat de locatie geschikt maakt voor een brede doelgroep. De combinatie van stedelijke levendigheid, groen, voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid maakt wonen aan de Overtoom bijzonder comfortabel en aantrekkelijk.

Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond dus GEEN erfpacht
- Veel winkels en restaurantjes in de directe omgeving
- Op 150 meter van het Vondelpark, de grootste achtertuin van Amsterdam!
- Het gehele pand is in 2009 gerenoveerd, inclusief de appartementen
- In 2009 heeft tevens funderingsherstel plaatsgevonden
- Eigen voordeur op de 2^e verdieping met kleine overloop
- Riante woonkamer met open keuken en veel ramen
- Eikenhouten parketvloer door het gehele appartement
- Gestucte wanden en plafonds door het gehele appartement
- Riante woonkamer met open keuken en 2 slaapkamers
- Hoofdslaapkamer met airconditioning
- Groot dakterras van 23 m², uitkijkend over de stad
- Luxe Sense inbouw keukenblok (2021) met keramiek werkblad en diverse inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met royale inloepdouche en wastafelmeubel
- Separaat toilet met wandcloset en fonteintje
- CV-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 24/18 (2008)
- Energielabel B
- Oplevering maart 2026

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinkast dakterras	☐	☐	☒	☐

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Overtoom 409 3



0 5 10 15 20 25m

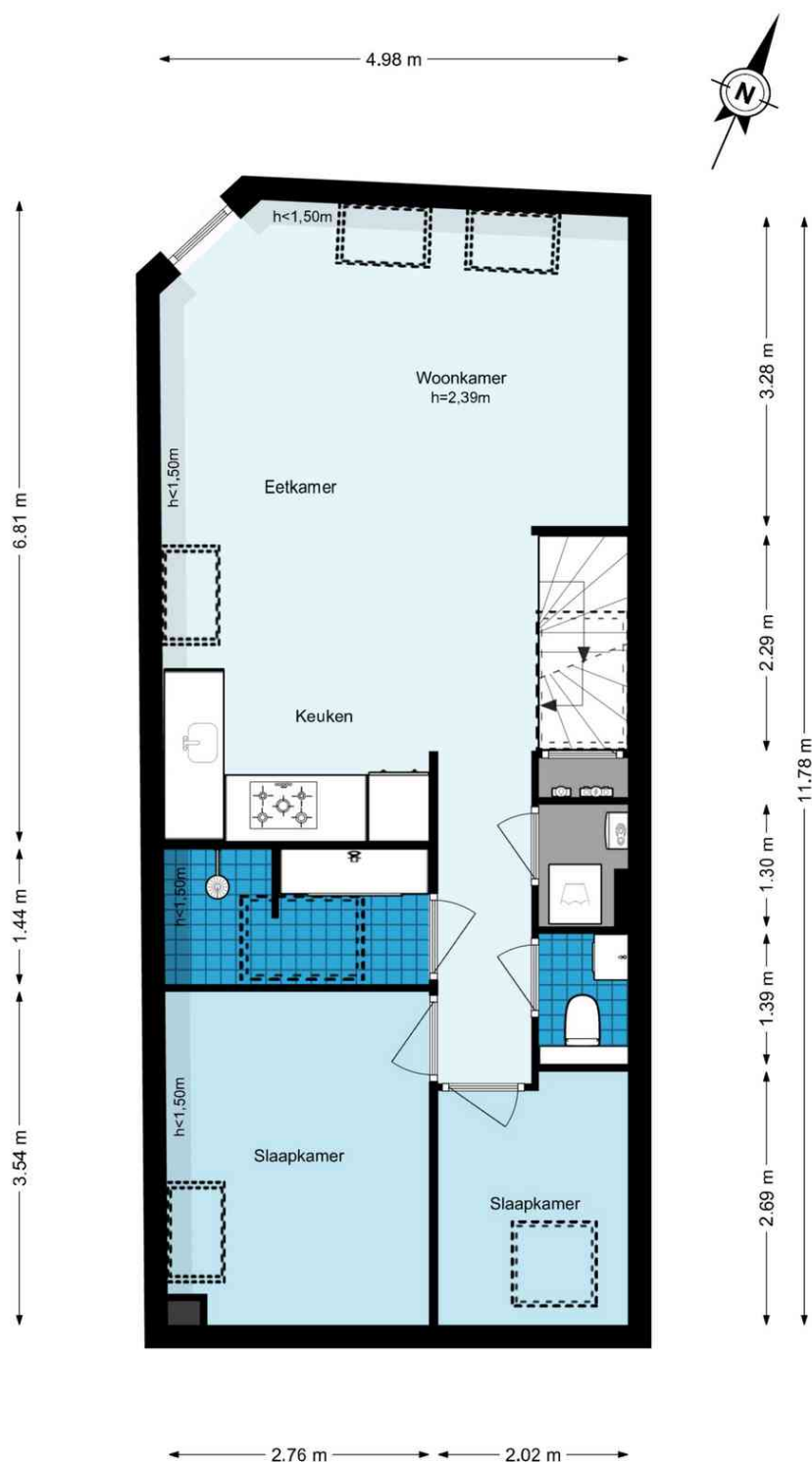
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Amsterdam Sectie U Perceel 2068 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	---	--



Rietveld
makelaardij

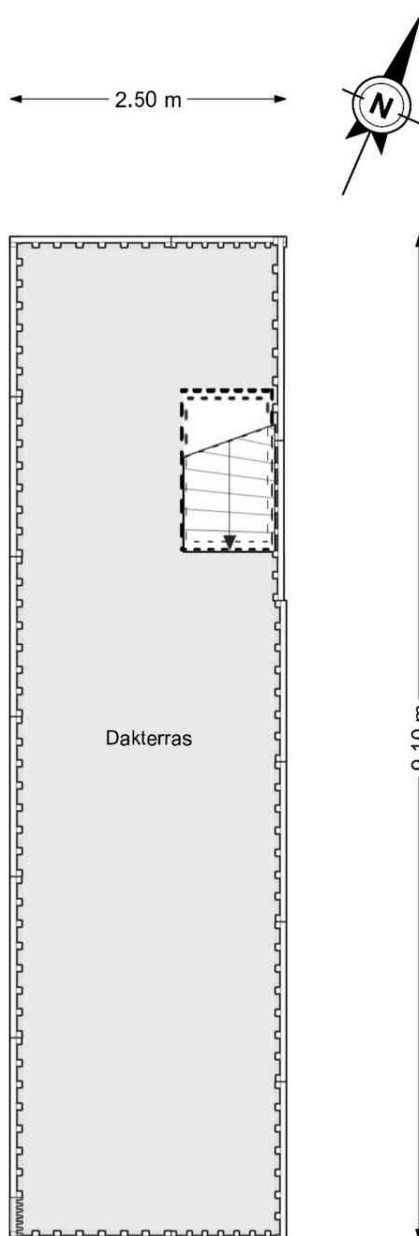


Overtoom 409-3 - Amsterdam
Derde verdieping



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

Overtoom 409-3 - Amsterdam
Dakterras



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

De 8 meest gestelde vragen...

- 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.
- 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen. Er kunnen biedingen worden uitgebracht zolang er geen getekende koopovereenkomst met een partij is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen.
- 3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen.
- 4. Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er formeel nog geen koopovereenkomst tot stand gekomen. Daarvoor dient eerst de koopovereenkomst door beide partijen te zijn ondertekend. In deze koopovereenkomst staat weergegeven wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog wat aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte, denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de ondertekening van de koopovereenkomst. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.
- 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een

inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. **De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt zelf in overleg met zijn makelaar voor hoeveel de woning in verkoop gezet wordt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenstemming.

7. **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De verkoopmakelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Uitnodiging

Alle door *Rietveld Makelaardij o.g.* en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, bouwkundige keuring of gemeentegarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Verkoper behoudt zich het recht voor zich terug te trekken totdat beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Ontbinding van een overeenkomst

Een overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk 5 weken na totstandkoming van de mondeling overeenkomst koper voor de financiering van de onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen.

De mededeling tot ontbinding van de overeenkomst dient goed gedocumenteerd te geschieden, onder toevoeging van een afwijzing van/door een erkende financiële instelling, bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van de overeenkomst bevrijd.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Verdere informatie

Alle verdere van belang zijnde informatie is tijdens kantooruren bij *Rietveld Makelaardij o.g.* ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën van de voorhanden zijnde informatie verkregen worden.



Rietveld
makelaardij

