

**TE KOOP**

## **Kinrooistraat 2**

Amsterdam



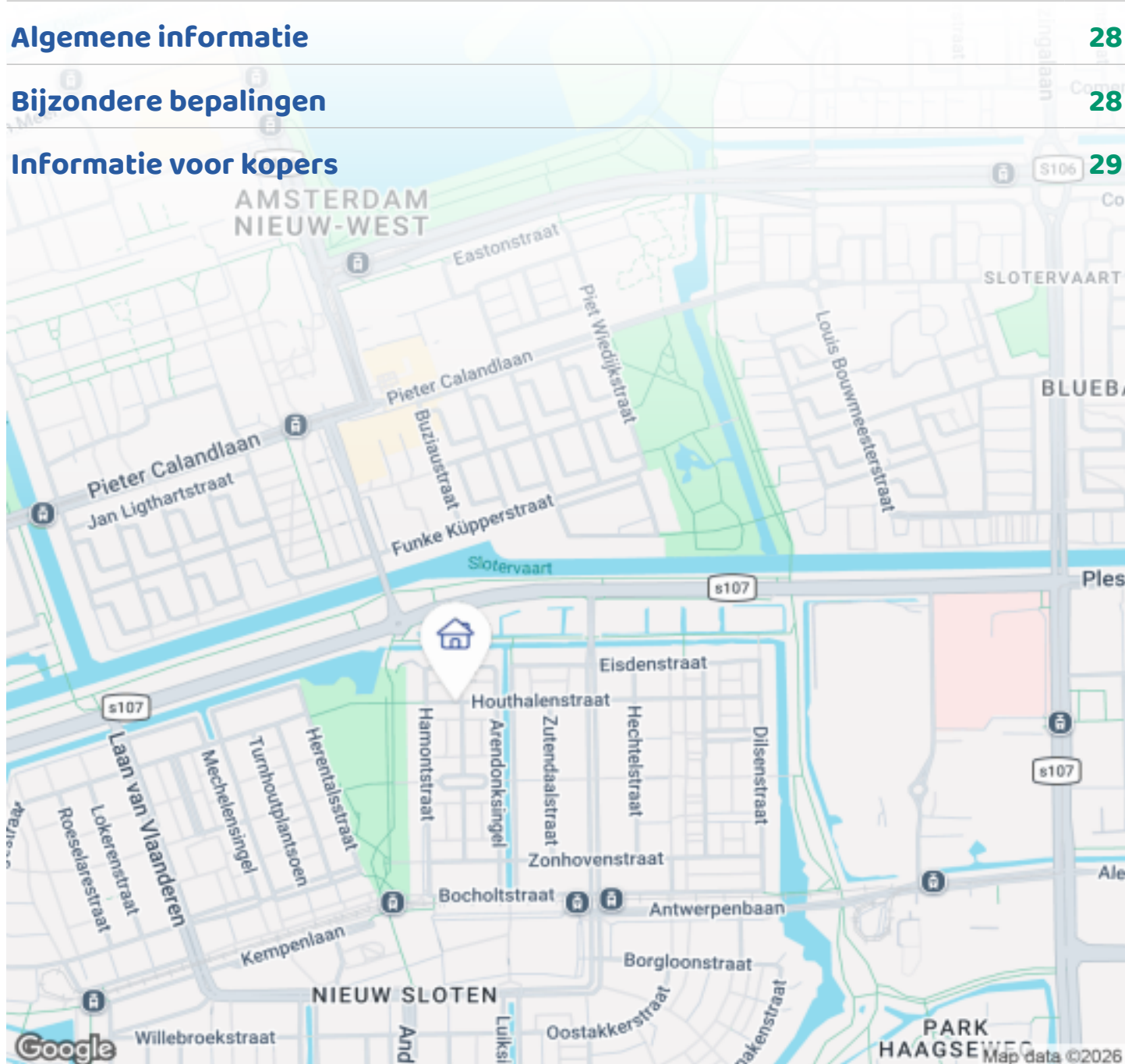
**Vraagprijs**

**€ 595.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Kinrooistraat 2, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklare hoekwoning met open keuken, patio, royaal dakterras en mogelijkheden voor opbouw

Ben je op zoek naar een verrassend ingedeelde woning met karakter én buitenruimte? Deze charmante hoekwoning combineert een lichte open indeling met een beschutte patio van ca. 9 m<sup>2</sup>, een royaal dakterras van circa 55 m<sup>2</sup>. De houten vloer op de begane grond geeft de woning een warme, sfeervolle uitstraling.

Indeling:

Begane grond:

Via de ruime entree stap je de lichte woonkamer binnen, met grote raampartijen en uitzicht op de patio – een fijne buitenruimte om in alle rust te genieten. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer. Verder vind je op de begane grond een badkamer met douche, toilet en aansluiting voor de wasmachine. De houten vloer geeft deze verdieping een warme en uitnodigende sfeer. Daarnaast is er een extra kamer



**Woningbrochure: Kinrooistraat 2, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

die uitstekend geschikt is als werkkamer, logeerkamer of slaapkamer.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, elk met prettig daglicht. Daarnaast is er een tweede badkamer met douche en toilet. Ook is er een aparte opbergruimte met aansluiting voor wasmachine en/of droger. Vanuit deze verdieping heb je toegang tot het riante dakterras van circa 55 m<sup>2</sup> – een heerlijke plek om te ontspannen, tuinieren of te genieten van de zon. Bovendien biedt de woning de mogelijkheid om een opbouw te realiseren, wat extra leefruimte kan creëren.

## Buiten:

Naast de patio is er een extra, afgesloten opslagruimte.

## Bijzonderheden:

Hoekwoning met veel lichtinval

Woonkamer met uitzicht op de patio ca. 9 m<sup>2</sup>

Extra kamer op de begane grond, geschikt als werk- of slaapkamer

Sfeervolle houten vloer op de begane grond

Twee badkamers, beide met douche en toilet

Riant dakterras van ca. 55 m<sup>2</sup>

Mogelijkheid tot het realiseren van een opbouw

Move-in ready corner house with open kitchen, patio, spacious roof terrace and extension potential

Are you looking for a surprisingly laid-out home with character and outdoor space? This charming corner house combines a bright, open layout with a sheltered patio of approx. 9 m<sup>2</sup> and a spacious roof terrace of approx. 55 m<sup>2</sup>. The wooden flooring on the ground

floor adds warmth and a cozy atmosphere to the home.

## Layout:

### Ground floor:

The spacious entrance leads you into the bright living room, featuring large windows and a view of the patio – a quiet outdoor space perfect for relaxing. The open kitchen connects seamlessly with the living area. On this floor, you'll also find a bathroom with a shower, toilet, and washing machine connection. The wooden floor throughout adds a warm and inviting feel. Additionally, there is an extra room that can be used as a home office, guest room, or bedroom.

### First floor:

The first floor offers three well-sized bedrooms, each with plenty of natural light. There's also a second bathroom with a shower and toilet, as well as a separate storage room with a connection for a washing machine and/or dryer. From this floor, you have access to the generous roof terrace of approx. 55 m<sup>2</sup> – an ideal space to relax, garden, or enjoy the sun. Moreover, the house offers the possibility to build an extension, providing even more living space.

### Outdoor:

In addition to the patio, there is an extra, enclosed storage space.

### Highlights:

Bright corner house with plenty of natural light

Living room overlooking the approx. 9 m<sup>2</sup> patio

Extra room on the ground floor, ideal as an office or bedroom

Atmospheric wooden flooring on the ground floor

Two bathrooms, both with shower and toilet

Spacious roof terrace of approx. 55 m<sup>2</sup>

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

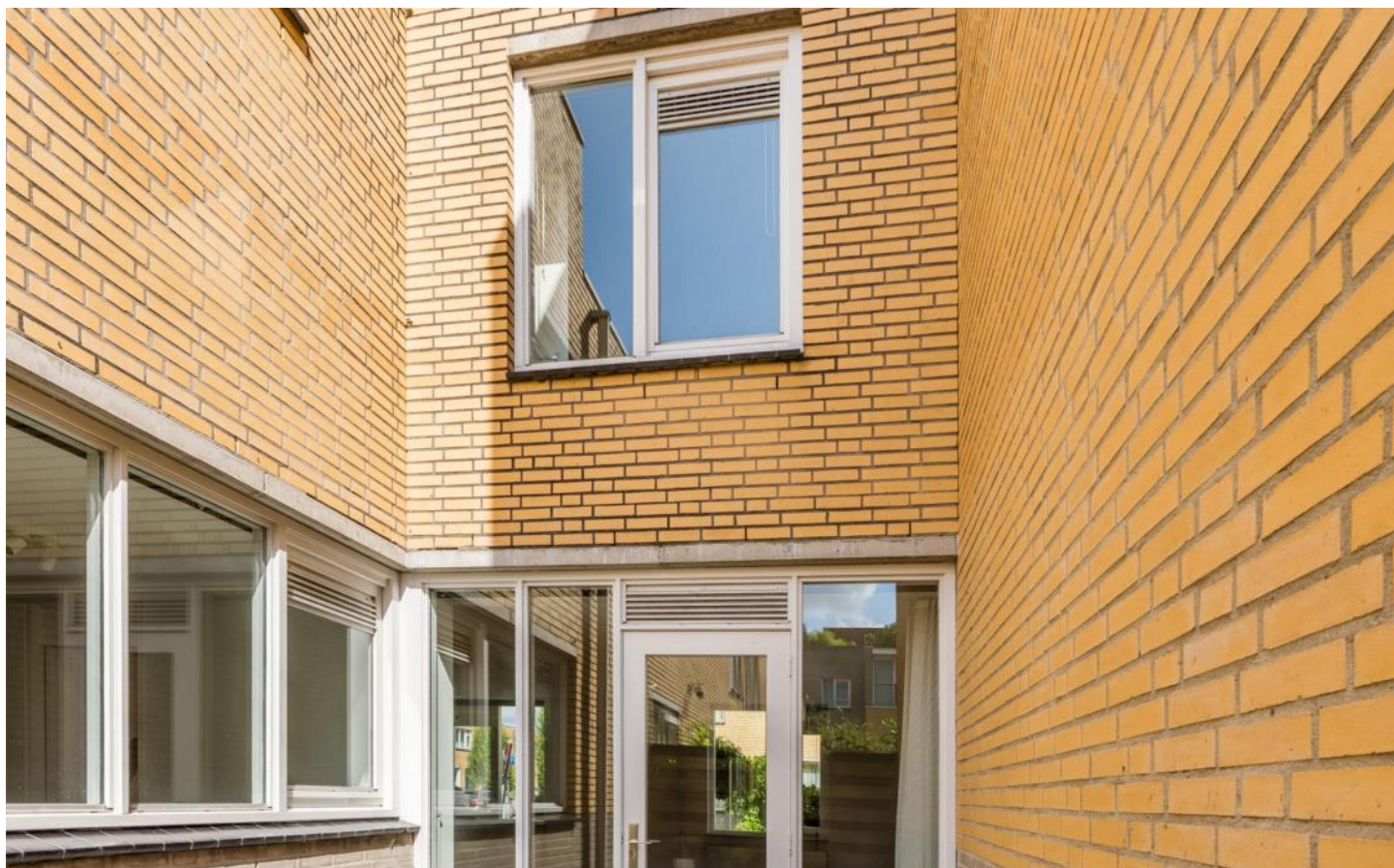
Possibility to add an extension





# FOTO'S







# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S





# FOTO'S

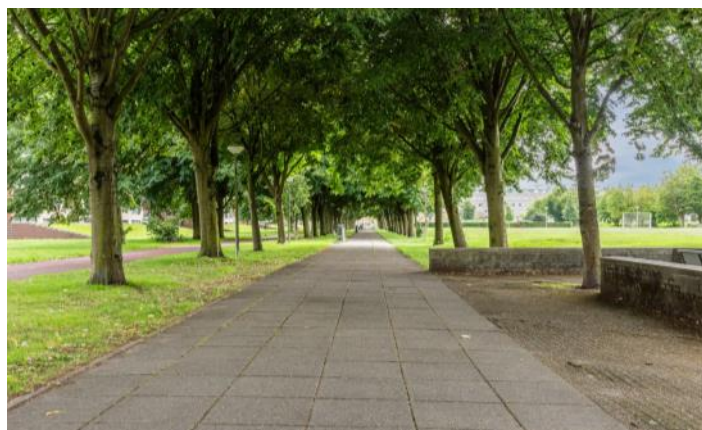




# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Kinrooistraat 2, Amsterdam

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

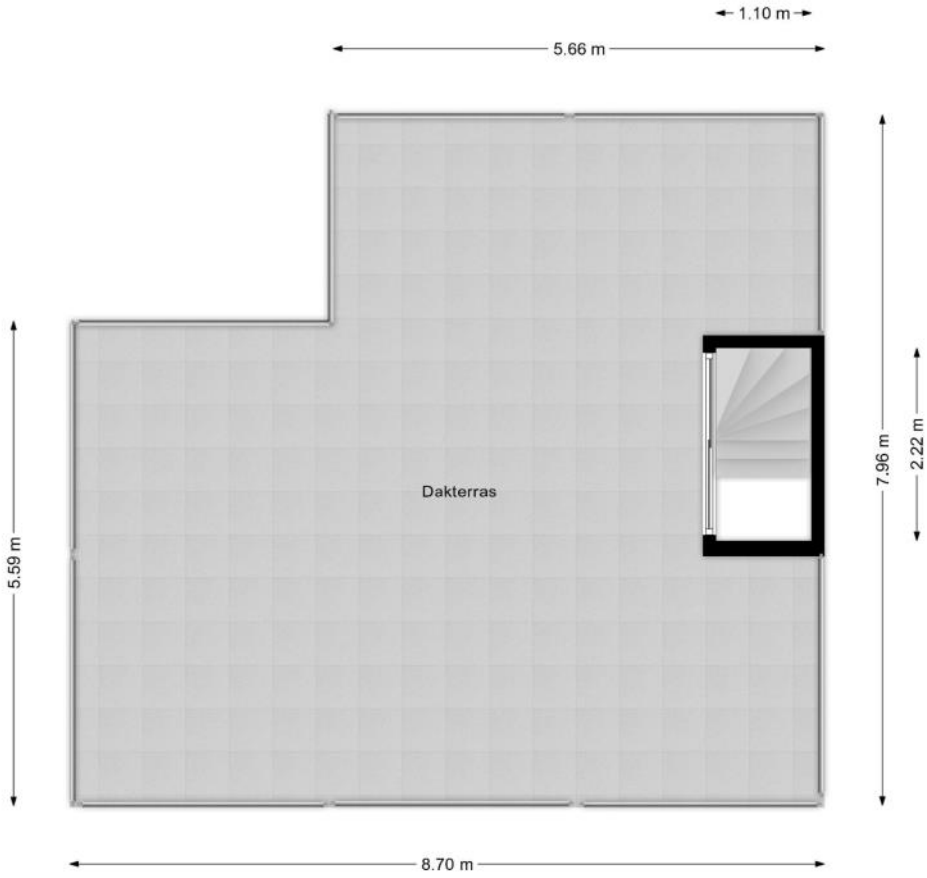
# PLATTEGROND



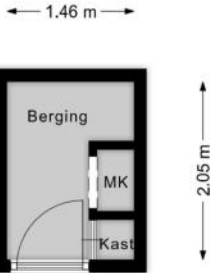
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Eindwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Soort dak	Plat dak

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	77 m <sup>2</sup>
Inhoud	384 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	111 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	59 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	<b>7 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers</b>
Badkamervoorzieningen	<b>2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>B</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2020</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Patio/atrium</b>
Achtertuint	<b>12 m<sup>2</sup> (4m diep en 3m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het noorden</b>

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren
--------------------------	------------------

---

## Kadastrale gegevens

### Sloten Noord-Holland E 4832

---

Oppervlakte	77 m <sup>2</sup>
-------------	-------------------

---

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

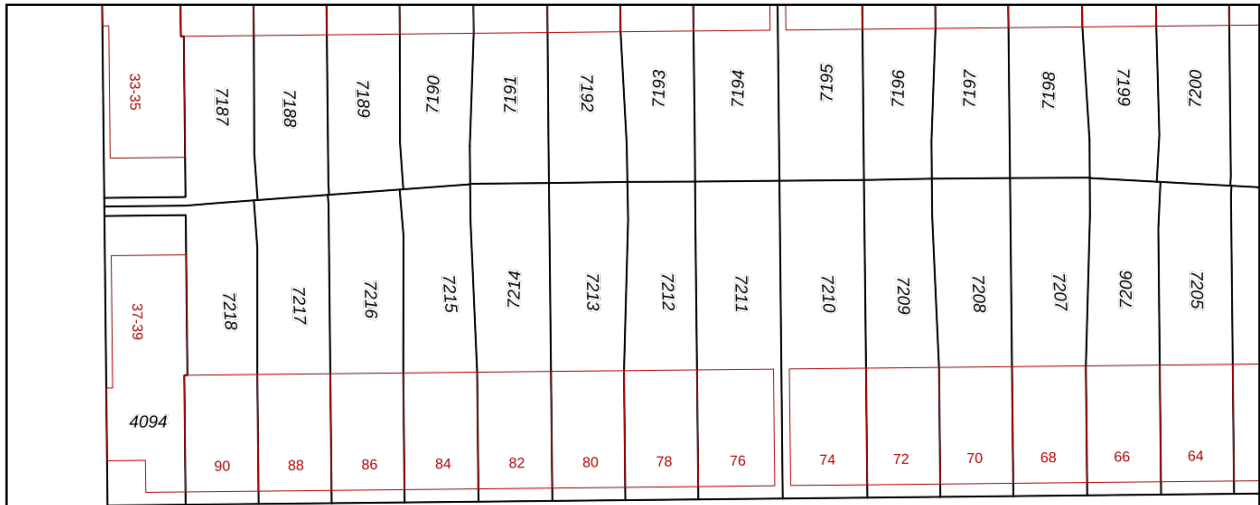


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4832	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## 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.



Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.