

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Sumatraplantsoen 34 A  
1095 JB Amsterdam

Vraagprijs € 600.000,- k.k.



Ruime sfeervolle 3-kamer benedenwoning (76m<sup>2</sup>) met een voortuin, een ruime achtertuin (ca.37m<sup>2</sup>) en separate berging, gelegen in goed onderhouden appartementencomplex "Piramide" met een gemeenschappelijke binnentuin, aan het prachtige en ruim opgezette Sumatraplantsoen.



# Sumatraplantsoen 34 A

## Appartementgebouw Piramide

Sumatraplantsoen 34-A maakt deel uit van een appartementengebouw "Piramide" en is gebouwd in 1981. Het gebouw bestaat uit 174 woningen met bergingen, 1 MinderValide woning en 2 HAT-eenheden en een gemeenschappelijke binnentuin.

## Sumatraplantsoen 34-A

Gelegen op de begane grond verdieping met een voortuin en een achtertuin (ZW) en een eigen berging in de onderbouw.

## Indeling

Entree, hal met bergkast, wasmachinekast en toilet, woonkamer aan de voorzijde met vernieuwde houten vloer met vloerverwarming en uitzicht op het plantsoen. Vernieuwde keuken (2021) met toegang tot de voortuin, ruime witte badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel, slaapkamer aan de achterzijde en een tweede ruime slaapkamer (beide met vloerverwarming) met toegang tot de privé achtertuin (Zuidwest) met achterom naar de bergingen en de gemeenschappelijke tuin. Separate berging (6m<sup>2</sup>) in de onderbouw.

## De keuken

De vernieuwde keuken (2021) heeft onder- en bovenkastjes en is voorzien van diverse apparatuur zoals Bosch koelkast/vriezer, Bora kookplaat, Bosch vaatwasser, inbouw oven en een Quooker.

## Het sanitair

De badkamer is in 2018 gerenoveerd en heeft een nieuwe vloer (2021), een wastafelmeubel, ligbad en een douche voorzien van metro-tegels. Toilet in de hal.

## Tuin

Aan de voorzijde van het gebouw (Oost) is een kleine tuin gelegen en kijkt uit over het plantsoen. Aan de achterzijde van het appartement ligt een ruime prive tuin (West; zon vanaf ca. 14u in de zomer) en een gemeenschappelijke tuin. De erfscheiding aan de achterzijde ligt iets verder dan op de splitsingstekening staat aangegeven.

## Berging

In de onderbouw bevindt zich de berging (6m<sup>2</sup>), tevens te bereiken vanuit de tuin en vanaf de straat.

## Technische installaties

Verwarming en warmwatervoorziening middels een vernieuwde Intergas c.v.-ketel (2025). Moderne elektrische installatie met 5 groepen. De woning is voorzien van dubbelglas (m.u.v. enkele klappaampjes).

## VvE & Servicekosten

De VvE wordt door Ymere VvE Beheer beheerd. De servicekosten bedragen € 203,- per maand. (per 1-7-2026 € 216,59)

## Eigen grond/ Erfpacht

Het pand is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De huidige canon is afgekocht tot 29-2-2032. De gunstige overstap naar eeuwigdurende erfpacht is in 2021 gedaan waarbij de canon is vastgeklit. (Jaarlijkse canon wordt v.a. 2032: euro 514,- p.j. (prijsspeil 2026) excl. jaarlijkse inflatiecorrectie).

## Omgeving

Het appartement ligt in stadsdeel Oost, nabij het Flevopark, winkels (o.a. Javastraat en Middenweg) en het NS station Sciencepark.

## Oplevering

De oplevering kan plaatsvinden in overleg (ca. 1-9-2026).

## Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement, vereniging van eigenaren en de roerende zaken. Die aanvullende brochure bevat ook tekeningen. Alle relevante stukken (splittingsakte e.d.) kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met makelaar **Nicolas Ruisaard** van ons kantoor.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





Sumatraplantsoen 34 A, 1095 JB Amsterdam



De Groot & Compagnons  
Amstelveenseweg 104  
1075 XJ Amsterdam



T 020 6464796  
www.degrootencompagnons.nl



Sumatraplantsoen 34 A, 1095 JB Amsterdam

1095 JB Amsterdam

## Sumatraplantsoen 34 A

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

### Splitsing & Vereniging van Eigenaars

#### **Splitsingsakte en -tekening**

Het pand is op 13 februari 2006 door notaris S.J.J. Wiersema gesplitst in 177 appartementsrechten: 174 woningen, 1 MiVa woning en 2 HAT-eenheden.

Op 13 oktober 2016 is de splitsingsakte gerectificeerd door notaris P.L.E.M. de Meijer. Deze rectificatie heeft betrekking op de vermelding van de plaatselijke aanduidingen van de appartementsrechten A-19, A-53, A-54, A-55, A-90, A-91, A-92, A-93, A-140 en A-142 alsmede de weergave van de bergingen op de splitsingstekening. Eerder, op 20 oktober 2008, waren de plaatselijke aanduidingen van de appartementsrechten A-112 en A-113 al aangepast door deze notaris.

Van toepassing is het modelreglement van notaris J.W. Klinkenberg uit 1992. Annex 1 is niet van toepassing.

De naam van de Vereniging van Eigenaars (VvE) is "**Vereniging van Eigenaars van het gebouw Piramide, gelegen aan het Sumatraplantsoen 20 tot en met 38 (even nummers), de Sumatrastraat 217 tot en met 231 (oneven nummers), de Tidorestraat 58 tot en met 128 (even nummers) en de Molukkenstraat 411 tot en met 545 (oneven nummers) te Amsterdam**".

Het appartement heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:  
*het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras en tuin gelegen op de begane grond en afzonderlijke berging gelegen in het souterrain, plaatselijk bekend **Sumatraplantsoen 34 A te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, complexnummer 8360 A, appartementsindex 26...*

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	92/15.507 <sup>de</sup>
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	92/15.507 <sup>de</sup>

De eigenaar van appartementsindex A 26 draagt niet bij in de kosten met betrekking tot de lift.

#### **Huishoudelijk reglement**

De vereniging heeft een huishoudelijk reglement.

#### **Administratie**

De administratie van de VvE wordt gevoerd door Ymere, afdeling VvE-beheer, Email: [vve-info@ymere.nl](mailto:vve-info@ymere.nl),  
Telefoon: 088 - 000 89 00.

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Servicekosten

De servicekosten voor het appartementsrecht bedragen € 203,- per maand. (per 1-7-2026 € 216,59).  
Uit de servicekosten worden o.a. dagelijks onderhoudskosten, administratiekosten, verzekeringskosten voldaan.

## Verzekering

Het pand heeft o.a. een opstalverzekering via de VvE bij Aon.

## Reservefonds(en)

Het reservefonds bedroeg per 1-7-2025 ca. € 640.000,- (Reserves en Voorzieningen Planmatig onderhoud).

## MJOP en Plannen

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

## Overige informatie

### Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

#### Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 576.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 303,55	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 101,69	per jaar (2026) 0,017654 van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

### Bestemmingen

<i>Volgens de splitsingsakte:</i>	'woning'
<i>Volgens de eigendomsakte:</i>	'woning'
<i>Volgens het BAG</i>	'woonfunctie'

### Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via  
- het Bodemloket  
- Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

### Energielabel

Het appartement heeft een energielabel B.

### Bijzonderheden/aandachtspunten

De erf scheiding aan de achterzijde van de tuin ligt iets verder dan op de splitsingstekening staat aangegeven.

## Verkoop en overdracht

### Roerende zaken

Zie roerende zakenlijst.

### Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris.  
Bankgarantie/waarborgsom: binnen 5 weken na ondertekening koopakte dient koper een garantie te

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom te storten ter grootte van dit bedrag op de rekening van voornoemde notaris.

## Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

## Disclaimer

Alle informatie omtrent de woning 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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u *geen* deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

## Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht)

Met de Opkoopbescherming beschermen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. Kopers die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken maken zo meer kans. Een woning die onder deze bescherming valt mag 4 jaar lang niet verhuurd worden. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen. De opkoopbescherming geldt voor woningen die bij aankoop onder de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming vallen. In 2025 is de WOZ-waardegrens € 623.000,-.

## Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

## Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

- Leveringsakte
- Stukken VvE

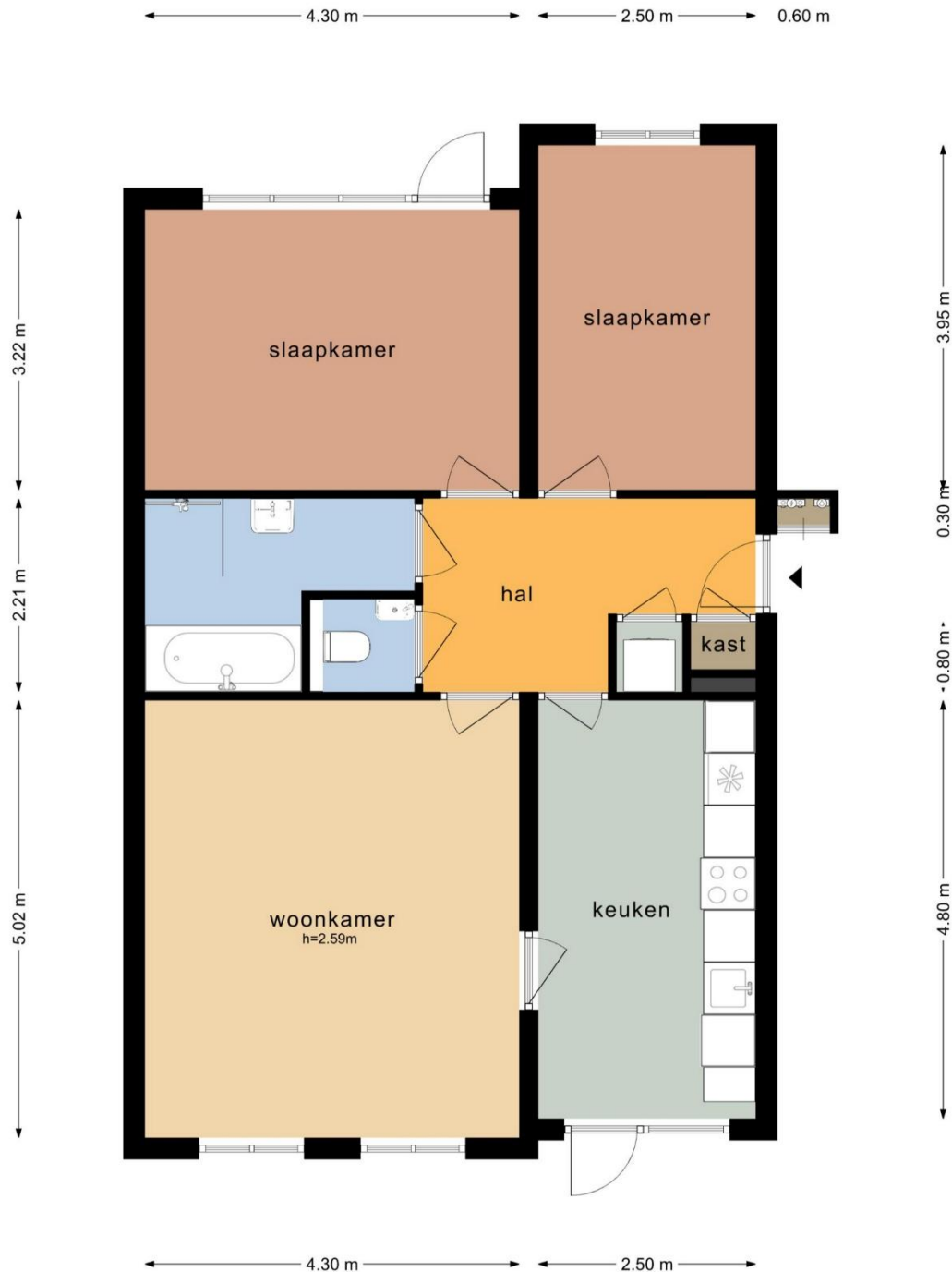
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*De Groot & Compagnons*  
*Nicolas Ruisaard.*  
*Amstelveenseweg 104*  
*1075 XJ Amsterdam*  
*Telefoonnummer: 020-6464796*  
[info@degrootencompagnons.nl](mailto:info@degrootencompagnons.nl)

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Sumatraplantsoen 34a - Amsterdam Begane Grond



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

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

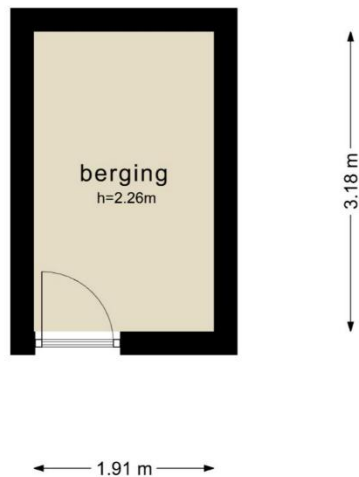


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Sumatraplantsoen 34a - Amsterdam Berging



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

# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.