



WAAI STRAAT 133 2 - AMSTERDAM



## Team



**JACCO BRUMMELHUIS**  
NVM-makelaar  
T : +31 (0)6 15 072 008  
E : jacco@brummelenbeuk.nl



**KICK VAN ZWIETEN**  
Office Manager  
T : +31 (0)20 722 07 07  
E : info@brummelenbeuk.nl



Verkopend makelaar

**DAAN VERGROESEN**  
NVM-makelaar (partner)  
T : +31 (0)6 53 442 931  
E : daan@brummelenbeuk.nl



**DJURRE KLEIBEUKER**  
NVM-makelaar (partner)  
T : +31 (0)6 48 019 087  
E : djurre@brummelenbeuk.nl



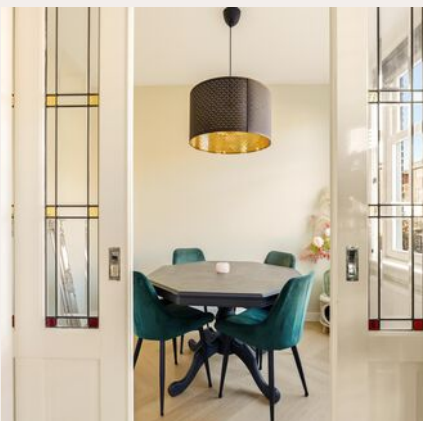
**MARILYN RUWAARD**  
Office manager  
T : +31 (0)20 722 07 07  
E : info@brummelenbeuk.nl



## INTRODUCTIE

INTRODUCTION

#4



## IMPRESSIE

IMPRESSION

7#



## OMGEVING

SURROUNDINGS

21#



## PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

FLOOR PLANS & SPECIFICS

23#



# INTRODUCTIE

INTRODUCTION

KENMERKEN | FEATURES

## Gegevens Woning

Soort appartement Bovenwoning  
Bouwjaar 1937

## Maten object

Aantal kamers 5 kamers  
Aantal slaapkamers 3 slaapkamer(s)  
Gebruiksoppervlakte 65 m<sup>2</sup>

## Details

Voorzieningen Mechanische ventilatie

## Energie

Energie label C  
Isolatie Vloerisolatie

## Verwarming

Warm water C.v.-ketel

## Object features

*Apartment type* *Upstairs apartment*  
*Year of construction* 1937

## Object

*Amount of rooms* 5 rooms  
*Amount of bedrooms* 3 bedrooms  
*Square metrage* 65 m<sup>2</sup>

## Details

*Facilities* *Mechanical ventilation*

## Energy

*Energy label* C  
*Insulation* *Floor insulation*

## Heating

*Warm water* *Central heating boiler*



## Wonen in de leukste buurt van Amsterdam

Sfeervol en licht 4-kamerappartement van circa 64 m<sup>2</sup> met zonnig balkon op het oosten, gelegen aan een rustig deel van de geliefde Waalstraat in de Rivierenbuurt. De woning combineert karakteristieke details, zoals een erker en glas-in-lood ensuite deuren, met wooncomfort. Dankzij de praktische indeling, het prettige lichtinval en de afgekochte erfpacht tot en met 2062, is dit een ideaal appartement op een toplocatie in Amsterdam-Zuid, met alle voorzieningen, horeca, parken en uitstekende verbindingen binnen handbereik.

De woning is gelegen aan een rustig en groen stuk van de Waalstraat in de populaire Rivierenbuurt, een van de meest geliefde buurten van Amsterdam-Zuid. Op loopafstand bevinden zich de Maasstraat, Rijnstraat en Scheldestraat, waar je een ruim aanbod vindt aan supermarkten, speciaalzaken, boetieks en gezellige cafés en restaurants. Denk aan bekende hotspots zoals Tap Zuid en Café Goos. Voor ontspanning en recreatie liggen het Martin Luther Kingpark, het Beatrixpark en de Amstel op korte afstand, ideaal voor wandelen, sporten of een picknick in het groen. Ook De Pijp ligt op slechts enkele minuten fietsen.

### LIVING IN THE NICEST NEIGHBOURHOOD OF AMSTERDAM

*Charming and bright 4-room apartment of approx. 64 m<sup>2</sup> featuring a sunny east-facing balcony, situated on a quiet stretch of the sought-after Waalstraat in the Rivierenbuurt. The property combines authentic period details, including a bay window and stained-glass ensuite doors, with contemporary comfort. Thanks to its practical layout, abundant natural light and prepaid ground lease until 2062, this is an ideal home in a prime location in Amsterdam-Zuid, with all amenities, restaurants, parks and excellent public transport connections close by.*

*The apartment is located on a quiet and green part of Waalstraat in the popular Rivierenbuurt, one of the most desirable neighbourhoods of Amsterdam-Zuid. Within walking distance are Maasstraat, Rijnstraat and Scheldestraat, offering a wide range of supermarkets, specialty stores, boutiques and inviting cafés and restaurants. Well-known local favourites such as Tap Zuid and Café Goos are close by. For leisure and outdoor activities, Martin Luther King Park, Beatrixpark and the Amstel river are all nearby, ideal for walking, exercising or enjoying a picnic. De Pijp can be reached within just a few minutes by bike.*



# IMPRESSIE

IMPRESSION

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de woning op de tweede verdieping.

The apartment is accessed via the communal staircase and is located on the second floor.









## WOONKAMER | LIVING ROOM

U treedt binnen in de centrale hal. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met erker en karakteristieke glas- in- looddeuren. Dankzij de grote ramen geniet u hier van veel natuurlijk licht. De ensuite kamer wordt thans gebruikt als eetkamer.

*You enter the property through the central hallway. At the front you will find the bright living room with bay window and characteristic stained-glass ensuite doors. Large windows provide plenty of natural daylight. The ensuite room is currently used as a dining room.*





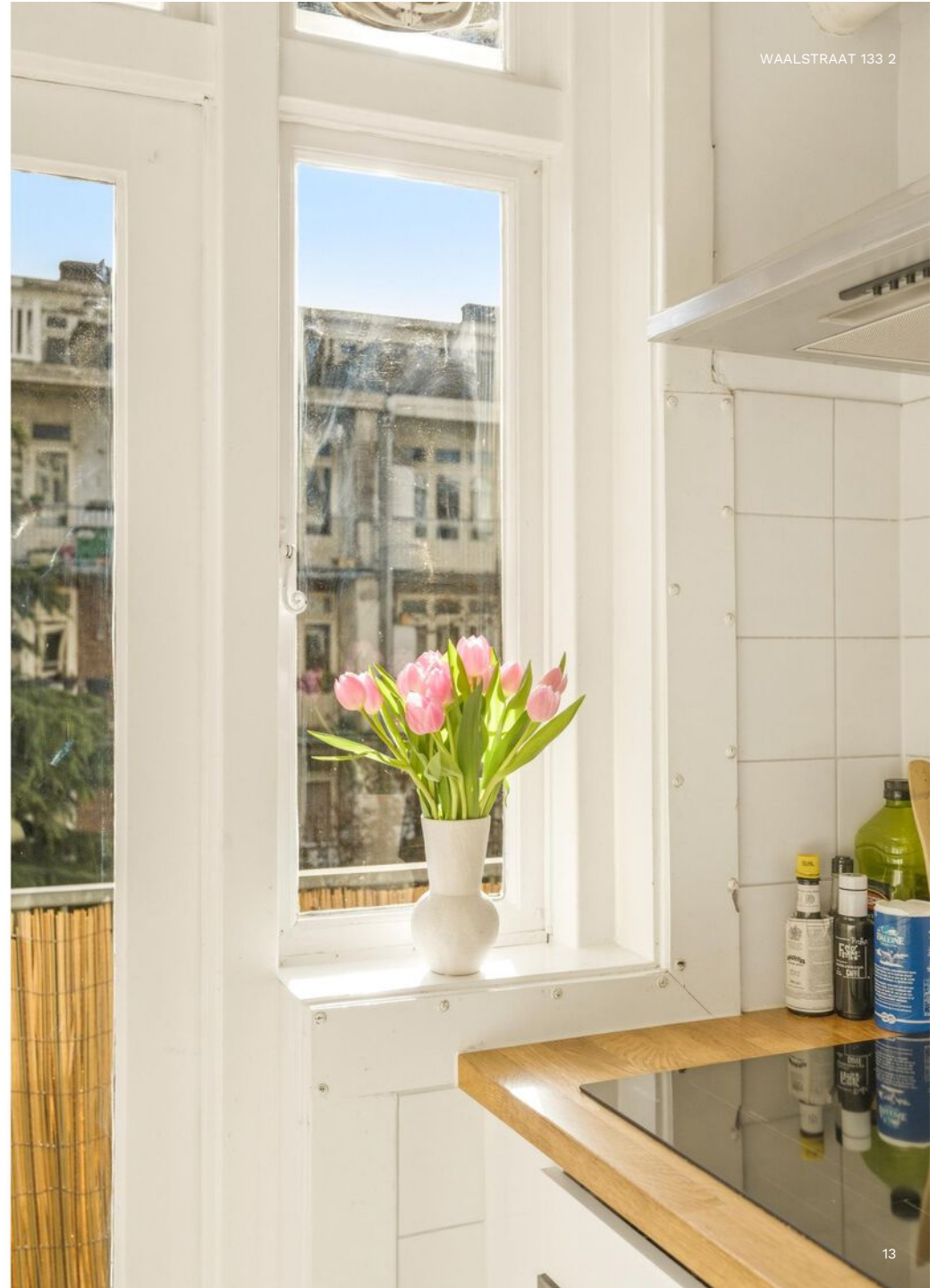


## KEUKEN | KITCHEN

De keuken is gesitueerd aan de achterzijde en is voorzien van moderne inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, afzuigkap en een koelkast met vriesvak.

*The kitchen is located at the rear and is fitted with modern built-in appliances, including an induction hob, combi oven/microwave, dishwasher, extractor hood and fridge with freezer compartment.*





WAAIJSTRAAT 133 2



#### SLAAPKAMER | BEDROOM

Aan de achterzijde ligt de masterbedroom inclusief luxe vrijstaand ligbad én openslaande deuren naar het balkon, waar u een fijn plekje heeft om buiten te zitten.

*At the rear is the master bedroom, featuring a luxurious freestanding bathtub and French doors opening onto the balcony, creating a pleasant outdoor space to relax.*



WAALSTRAAT 133 2







WAALSTRAAT 133 2



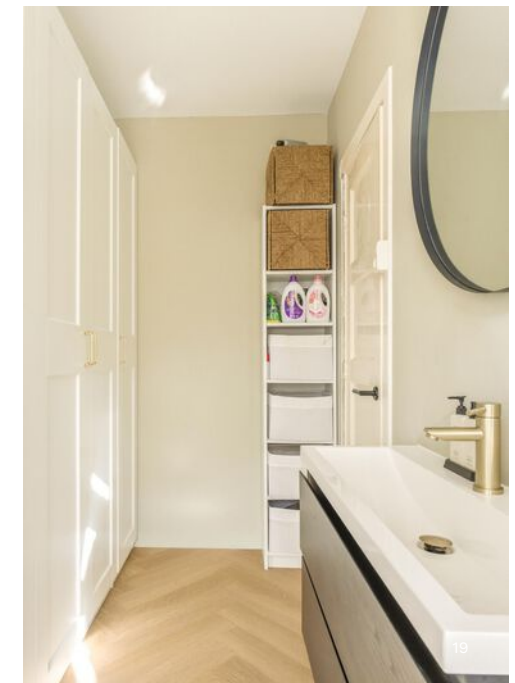




## TITEL

De tweede slaapkamer met wastafelmeubel bevindt zich tevens aan de achterzijde, thans wordt deze kamer gebruikt als walk-in closet. De badkamer is in het midden gesitueerd en voorzien van een inloopdouche en een WC.

*The second bedroom, also located at the rear and fitted with a washbasin unit, is currently used as a walk-in closet. The centrally located bathroom is equipped with a walk-in shower and toilet.*





WAALSTRAAT 133 2





## Amsterdam

WAALSTRAAT 133 2



## OMGEVING

### SURROUNDINGS

De bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram- en busverbindingen bevinden zich op loopafstand en zowel Station RAI als Station Amstel zijn snel per fiets te bereiken. Via metrostation Europaplein (Noord/Zuidlijn) ben je bovendien in korte tijd in het centrum van Amsterdam of op Station Zuid, met directe verbinding naar Schiphol. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10 (S109, S110 en S111) of de A2 richting Utrecht.

*Accessibility is excellent. Several tram and bus connections are within walking distance, and both RAI Station and Amstel Station are easily reached by bicycle. Europaplein metro station (North/South line) provides quick access to Amsterdam city centre and Station Zuid, which offers direct connections to Schiphol Airport. By car, the A10 ring road (exits S109, S110 and S111) and the A2 motorway towards Utrecht can be reached within minutes.*





# PLATTEGRONDEN & BIJZONDERHEDEN

## FLOORPLANS & SPECIFICS

---

WAALSTRAAT 133 2

- Woonoppervlakte circa 64 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig)
- Turn- key
- Zonnig balkon gesitueerd op het oosten
- Praktische indeling met lichte living en 3 (slaap)kamers
- Erfpacht canon afgekocht tot en met 31 mei 2062
- Servicekosten € 95,- per maand
- Energielabel C (geldig t/m 30-03-2036)
- C.V. Intergas HRE (bj. 2009)
- Elektra deels vernieuwd in 2023
- MJOP aanwezig
- Gelegen in de Rivierenbuurt, nabij de gezellige Maasstraat, de Amstel en het Martin Luther Kingpark
- NEN- clausule en ouderdomsclausule van toepassing
- (Amsterdamse) notariskeuze koper.

- 
- *Living area approx. 64 m<sup>2</sup> (measurement report available)*
  - *Turn-key property*
  - *Sunny east-facing balcony*
  - *Practical layout with bright living area and 3 (bed)rooms*
  - *Ground lease prepaid until 31 May 2062*
  - *Service charges €95 per month*
  - *Energy label C (valid until 30-03-2036)*
  - *Intergas HRE central heating boiler (2009)*
  - *Electrical system partly renewed in 2023*
  - *Multi-year maintenance plan (MJOP) available*
  - *Located in the Rivierenbuurt, near Maasstraat, the Amstel river and Martin Luther King Park*
  - *NEN clause and age clause apply*
  - *(Amsterdamse) notariskeuze koper*

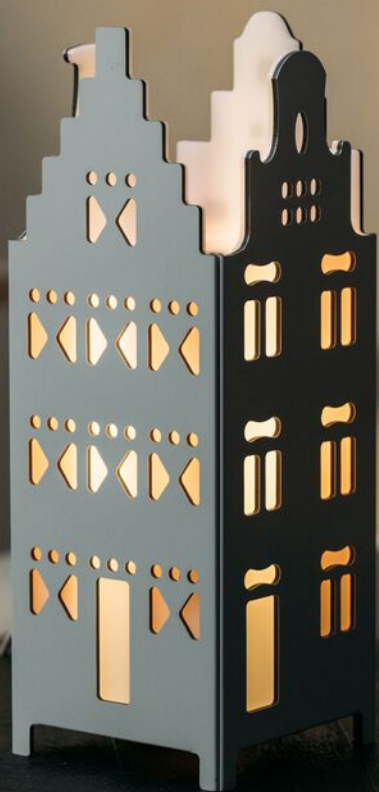


**Waalstraat 133-2 - Amsterdam**  
**Tweede Verdieping**



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

Titel



## Niet de woning die je zoekt?

## NOT THE HOME YOU'RE LOOKING FOR?

Zeg je niet volmondig ja?  
Dan moet je het niet doen.  
Wij kunnen je helpen zoeken  
naar de woning waar je wél  
helemaal overtuigd van bent.

*This home doesn't feel like a 'go'  
wholeheartedly? Then you shouldn't  
buy it. We can help you find the  
home that you are completely  
convinced of.*

Als aankoopmakelaar kunnen we je ondersteunen in de zoektocht naar jouw droomhuis. We sturen je nieuwe woningen direct door nog vóór ze op Funda staan. Je krijgt waardevol advies en weet wat de woning echt waard is. Kies je ervoor om een bod te doen, dan weet je waar je aan begint. Of bijvoorbeeld onderhoud nodig zal zijn. Of het verstandig is met de huidige marktverwachtingen. En als je meedingt met een inschrijving, wat de kans zal zijn dat jouw bod ook geaccepteerd wordt.

*As a purchasing agent, we can support you in the search for your dream home. We will send you new homes immediately before they are listed on Funda. You will receive valuable advice and know what the property is really worth. If you choose to make an offer, you know what you are getting into. Whether, for example, maintenance will be necessary. Whether it is wise with current market expectations. And if you compete in a tender, what the chances are that your bid will be accepted.*

Ga je bieden? Dan doen wij de strategische onderhandelingen voor jou. Zo kun je met een goed gevoel jouw ideale woning aankopen.

*Do you want to put in a bid? Then we will help you with the strategic negotiations. This way you can purchase your ideal home with a good feeling.*

### Contact

T : +(31)20 722 07 07

E : [info@brummelenbeuk.nl](mailto:info@brummelenbeuk.nl)





## Meetclausule

Het Verkochte is gemeten conform de branche brede meetinstructie (gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580). De Meetinstructie 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een betrouwbaar professioneel bedrijf. Koper vrijwaart verkopend makelaar en Verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten.

Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het Verkochte zelf te (laten) meten conform de branche brede meetinstructie.

## MEASUREMENT CLAUSE

The SOLD object is measured in accordance with the industry-wide measuring instruction (based on the standards laid down in NEN 2580). The measurement instruction is intended to apply a more uniform way of measuring to give an indication of the usable area.

The Measuring Instruction does not completely rule out differences in measurement outcomes due to, for example, differences in interpretation, rounding off and limitations in carrying out a measurement.

The property has been measured by a reliable professional company. The Buyer indemnifies the selling broker and Seller for any deviations in the stated measurements. The Buyer declares to have been given the opportunity to measure the Subjects themselves (or have them measured) in accordance with the industry-wide measuring instruction.





## Disclaimer

Deze informatie 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. 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 (NVM-)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. De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

## DISCLAIMER

This information has been compiled by us with due care. However, no liability is accepted on our part for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. All specified sizes and surfaces are indicative. The buyer has his own obligation to investigate all matters that are important to him or her. With regards to this property, the broker is an advisor to the seller. We advise you to engage an expert (NVM) broker who will guide you through the purchase process.

If you have specific wishes regarding the house, we advise you to make this known to your purchasing broker in good time and to conduct independent research into this (or have it done). If you do not engage an expert representative, you consider yourself to have enough expertise to be able to oversee all matters of importance according to the law. The NVM conditions apply.



**Adresgegevens**

Koninginneweg 253 HS  
1075 CV Amsterdam  
T : +31 (0)20 722 07 07  
E : info@brummelenbeuk.nl  
www.brummelenbeuk.nl



**MVA**



**NVM**

