

TE KOOP

Kolfschotenstraat 74

Amsterdam



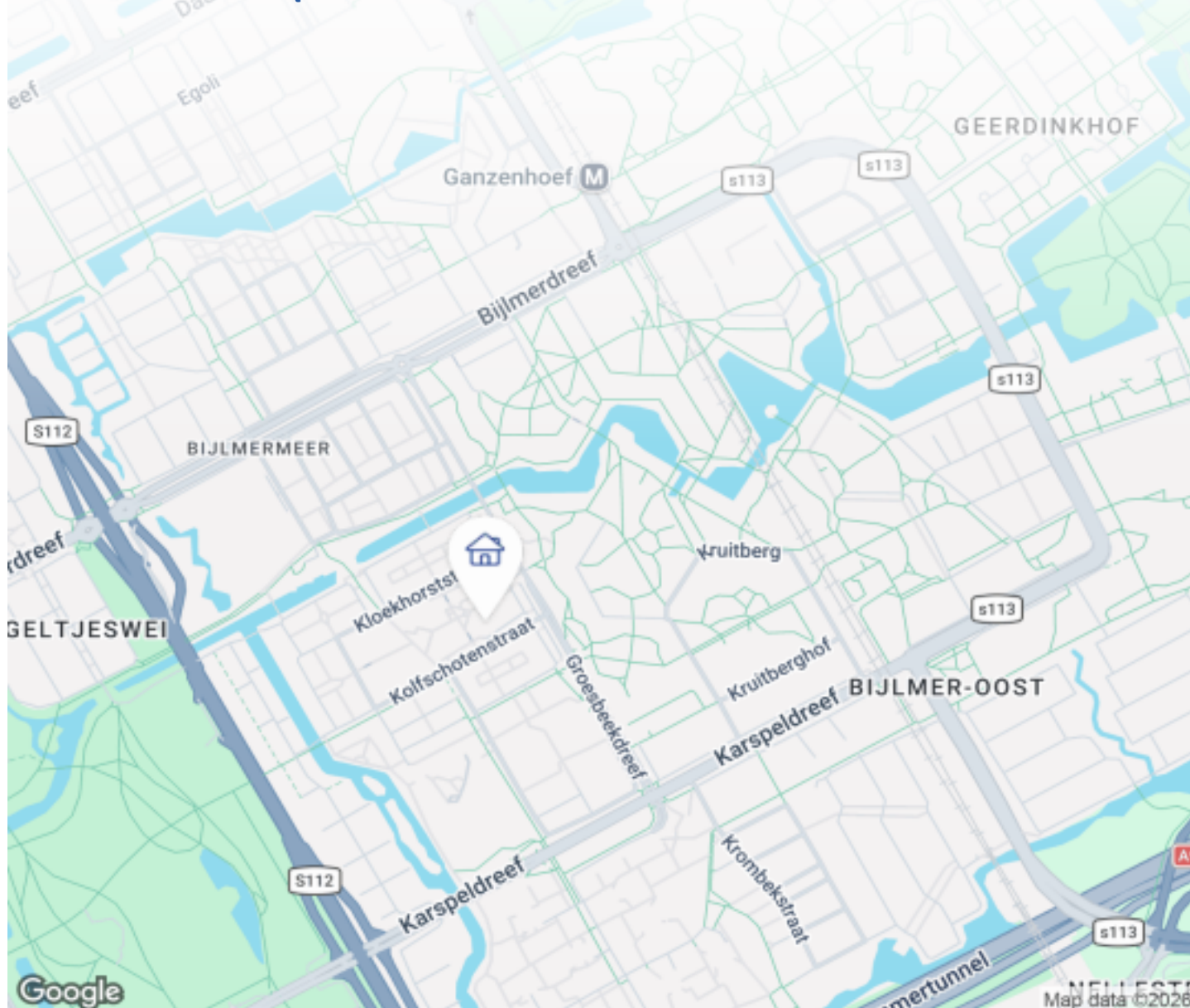
Vraagprijs

€ 265.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Kolfshotenstraat 74, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Betaalbaar en comfortabel wonen in Amsterdam? Het kan!

Welkom in dit ruime en netjes afgewerkte appartement aan de Kolfshotenstraat 74. Dit instapklare appartement biedt een lichte woonkamer, een ruime slaapkamer, een zonnig balkon op het zuiden en zowel interne als externe bergruimte. Ideaal voor starters of stellen die op zoek zijn naar een fijne en betaalbare woning in Amsterdam.

De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht en de woning beschikt over energielabel A. Daarnaast worden op korte termijn door de VvE kunststof kozijnen geplaatst en wordt het dak volledig gerenoveerd en geïsoleerd – zonder extra kosten voor de nieuwe eigenaar. Dat betekent zorgeloos en energiezuinig wonen!

INDELING

Via de entree kom je in de ruime hal, met voldoende plek voor een kapstok en kastruimte.



Woningbrochure: Kolfshotenstraat 74, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De lichte woonkamer is voorzien van een nieuwe laminaatvloer (2025) en is netjes afgewerkt. Dankzij de kamerbrede raampartij geniet je hier van veel natuurlijk licht. De ingebouwde kast zorgt voor extra opbergruimte.

De open keuken grenst aan de woonkamer en is praktisch ingericht, voorzien van afzuigkap en boiler. De oven met gasfornuis kan desgewenst worden overgenomen.

De ruime slaapkamer biedt voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kleding.

Het balkon op het zuiden is een fijne plek waar je van vroeg in de ochtend tot laat in de middag van de zon kunt genieten.

De badkamer is functioneel ingericht en beschikt over een douche, wastafel, toilet en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de achterzijde van het complex bevinden zich gedeelde moestuintjes – een gezellig en laagdrempelig initiatief waar burens elkaar ontmoeten en je lekker ontspannen bezig kunt zijn.

LOCATIE

De Kolfshotenstraat ligt in een rustige en groene woonwijk. Op loopafstand vind je winkelcentra, supermarkten, scholen, groen en sportvoorzieningen. Het openbaar vervoer bevindt zich om de hoek en brengt je binnen 20 minuten naar het centrum van Amsterdam. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur (gratis vanaf 19:00 uur en op zondag). Met een bewoners- of bezoekersvergunning parkeer je hier bovendien voordelig.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: 46 m²
- Bouwjaar: 1984
- Energielabel A
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

- Nieuwe laminaatvloer (2025, ter overname)
- Cv-ketel in eigendom (2013)
- Actieve VvE, servicekosten €117,94 per maand
- Ruime slaapkamer
- Balkon op het zuiden
- Externe berging

ENG

Affordable and comfortable living in Amsterdam – it's possible!

Welcome to this spacious and well-maintained apartment at Kolfshotenstraat 74. This move-in ready home features a bright living room, a generously sized bedroom, a sunny south-facing balcony, and both internal and external storage space. Ideal for first-time buyers or couples looking for a comfortable and affordable home in Amsterdam.

The ground lease has been bought off in perpetuity, and the property has an energy label A. In the near future, the homeowners' association (VvE) will install new window frames and fully renovate and insulate the roof—at no additional cost to the new owner. This ensures energy-efficient and worry-free living.

LAYOUT

Upon entering, you are welcomed into a spacious hallway with plenty of room for a wardrobe and storage.

The bright living room is finished to a high standard and features a new laminate floor (2025). Large, full-width windows provide an abundance of natural light, creating a pleasant and airy atmosphere. A built-in closet offers additional storage space.

The open kitchen connects seamlessly to the living area and is practically designed, equipped with an extractor hood and boiler. The oven and gas stove can be taken over if desired.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The bedroom is generously sized and offers enough space for a double bed and wardrobe.

The south-facing balcony is a wonderful place to relax and enjoy the sun from early morning until late afternoon.

The bathroom is functionally designed and includes a shower, sink, toilet, and connections for a washing machine and dryer.

At the rear of the complex, you will find shared community gardens—a friendly and accessible initiative where neighbors can meet and enjoy gardening.

LOCATION

Kolfschotenstraat is situated in a quiet and green residential area. Within walking distance, you will find shopping centers, supermarkets, schools, and sports facilities. Public transport is just around the corner and takes you to Amsterdam city center within 20 minutes. Major roads are also easily accessible.

There is ample parking available in front of the building (free after 7:00 PM and on Sundays). With a resident or visitor permit, parking is also very affordable.

KEY FEATURES

- Living area: 46 m²
- Year of construction: 1984
- Energy label A
- Ground lease bought off in perpetuity
- New laminate flooring (2025, optional takeover)
- Central heating boiler owned (2013)
- Active homeowners' association (VvE), service costs €117.94 per month
- Spacious bedroom
- South-facing balcony
- External storage unit







FOTO'S





FOTO'S

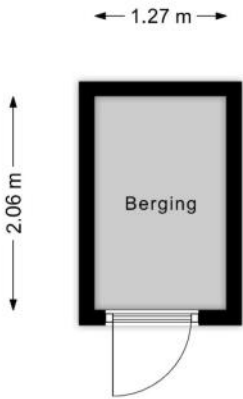




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1984
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	144 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	46 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	3 m ²

* 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 117 per maand

Kadastrale gegevens

Weesperkarspel L 8683 197

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Laminaat			●
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Oven			●
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

Overige zaken

Eventueel is over te nemen:

- de steigerbuizenconstructie (kledingrekken)
- het bed met ruime bergruimte eronder

Blijft achter:

- kapstok

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.

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.