

VAN DER LINDEN
MAKELAARDIJ



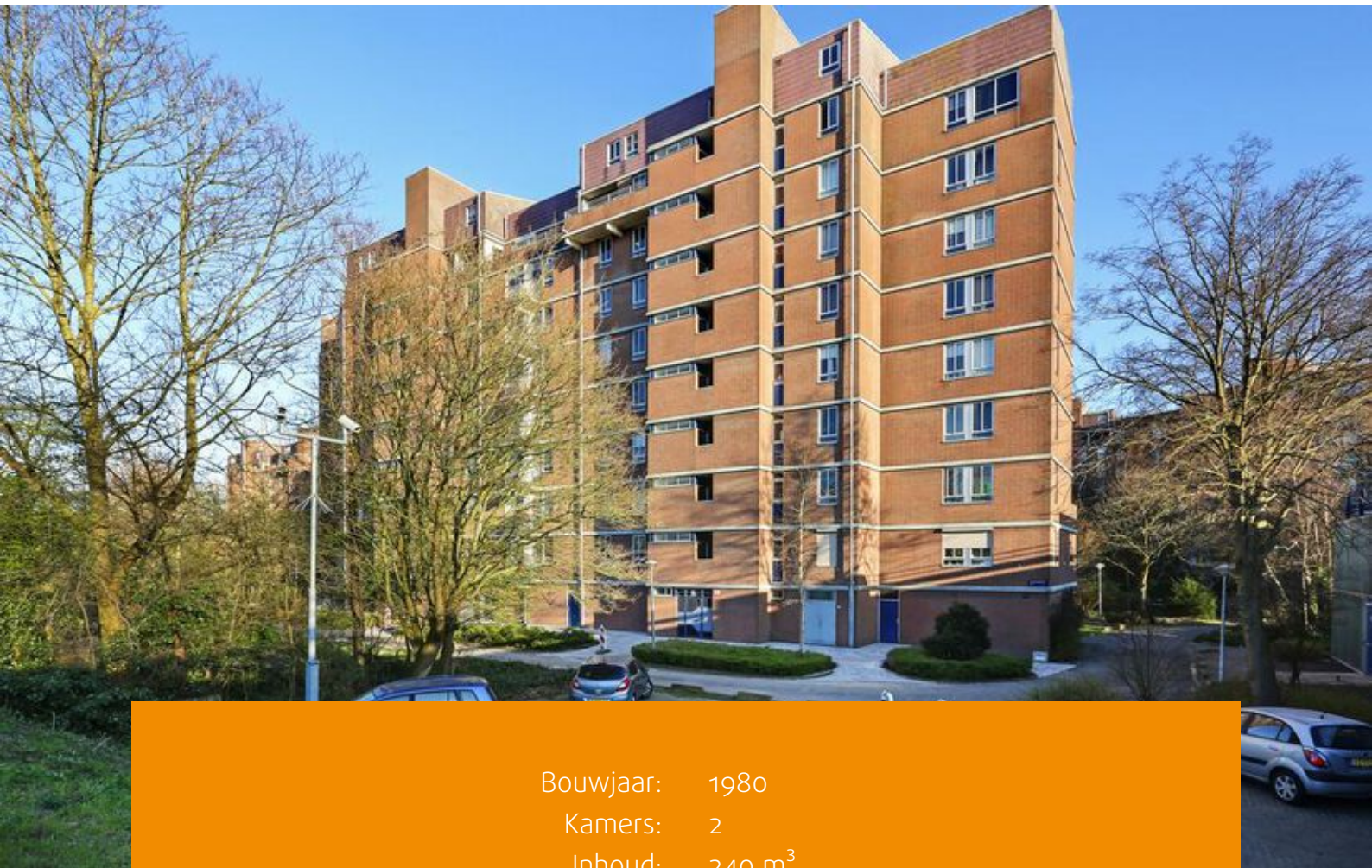
AMSTERDAM

Leksmondhof 217

Amsterdam - 020 5 712 712 - www.vanderlinden.nl



Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1980
Kamers: 2
Inhoud: 240 m³
Woonoppervlakte: 76 m²

Vraagprijs: € 325.000 k.k.



Welkom in dit lichte en zeer ruime, instapklare 2-kamerappartement van ca. 76 m² op de vierde verdieping met balkon op het zuiden.

Met deze ruime woonoppervlakte, een eigen berging op de begane grond én een overdekte privéparkeerplaats is dit een comfortabele en zorgeloze plek om te wonen. Het appartement maakt deel uit van het goed onderhouden wooncomplex Nellestein in Amsterdam-Zuidoost, op loopafstand van de Gaasperplas en het Gaasperpark.

Openbaar vervoer en de uitvalswegen naar het centrum en de luchthaven zijn uitstekend bereikbaar – ideaal voor forenzen, expats en stellen die graag rustig en ruim wonen met de stad binnen handbereik.

Dit aantrekkelijke appartement ligt aan de rand van Amsterdam, in de directe nabijheid van Abcoude en het charmante Weesp. Via afslag Gaasperdam (S112/S113 vanaf de A9) bereikt u de rustige wijk Nellestein – een uniek ontworpen buurt die eind jaren '70 bewust is ingericht met veel ruimte voor natuur en leefkwaliteit. Nellestein maakt deel uit van Gaasperdam, samen met de wijken Holendrecht, Reigersbos en Gein. Centraal in het gebied ligt de prachtige Gaasperplas, omringd door een uitgestrekt park: perfect voor recreatie, sport of een ontspannen wandeling.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is het groene uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Recent is het nieuwe park bovenop de Gaasperdammertunnel aangelegd – een rustige, groene oase direct in de buurt.

Deze woning is bijna volledig verduurzaamd. De werkzaamheden zijn begin 2026 afgerond: voorzien van splinternieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas, wat bijdraagt aan een comfortabele en energiezuinige leefomgeving.

Indeling:

Gemeenschappelijke, verzorgde entree op de begane grond met toegang tot het trappenhuis en de lift.

Vierde verdieping:

Entree, hal, meterkast, separaat toilet, zeer royale en lichte woonkamer met grote ramen, houten vloer. De open keuken uit 2019 is modern, praktisch ingericht en voorzien van inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, 4-pits gasplaat, combi-oven, koelvries-combinatie. De ruime opzet voelt u zowel aan de grootte van de woonkamer als aan die van de slaapkamer, waar gemakkelijk een grote kledingkast kan staan. Via de slaapkamer is toegang tot het balkon (zuiden). De nette badkamer is voorzien van een douche, wastafel en aansluiting voor de wasmachine en een wasdroger. Het is de voorkeur, dat de inboedel grotendeels overgenomen wordt;

Berging en parkeerplaats:

Op de begane grond bevindt zich de eigen berging, gemakkelijk toegankelijk voor fietsen en/of opslag. In de afgesloten parkeergarage, bereikbaar via speedgates, beschikt u over een eigen overdekte parkeerplaats.

Nabije omgeving:

De wijk Nellestein ligt in het prachtige Gaasperpark. Door de ondertunneling van de A9



Nabije omgeving:

De wijk Nellestein ligt in het prachtige Gaasperpark. Door de ondertunneling van de A9 is aan de noordzijde een park ontstaan dat groter is dan het Vondelpark. De omgeving biedt velerlei recreatieve mogelijkheden: er zijn goede (snel)fiets- en wandelpaden om van de prachtige natuur te genieten. De Gaasperplas huisvest meerdere watersportverenigingen zoals een surfvereniging, een kanovereniging en een zeilvereniging. Er is een zwemstrandje, maar u kan ook op andere plekken een duik in de Gaasperplas nemen.

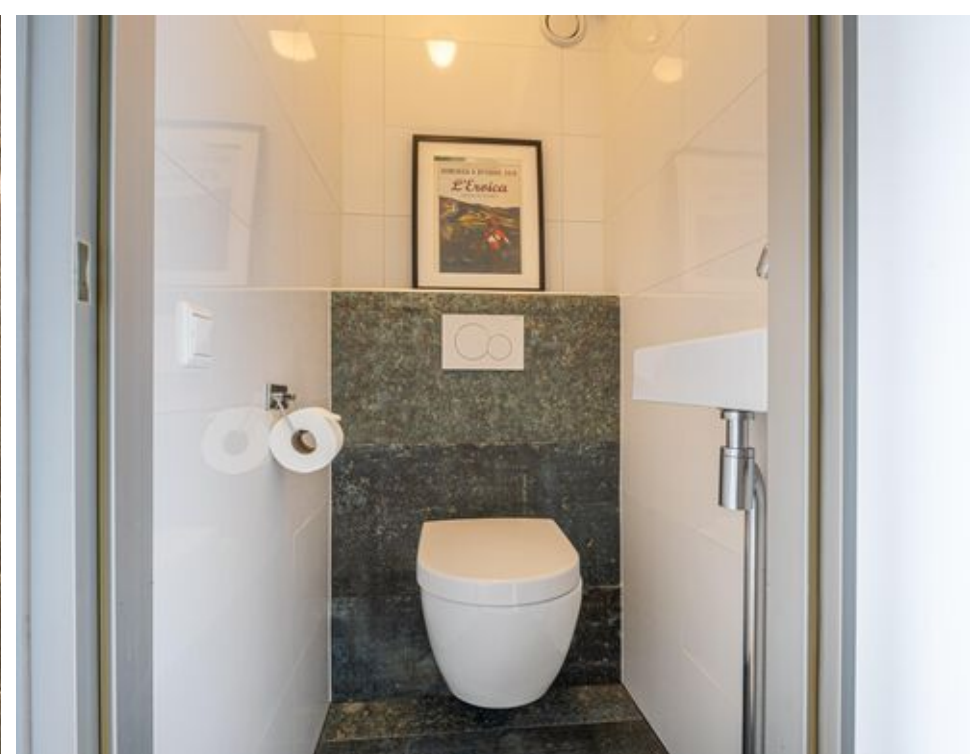
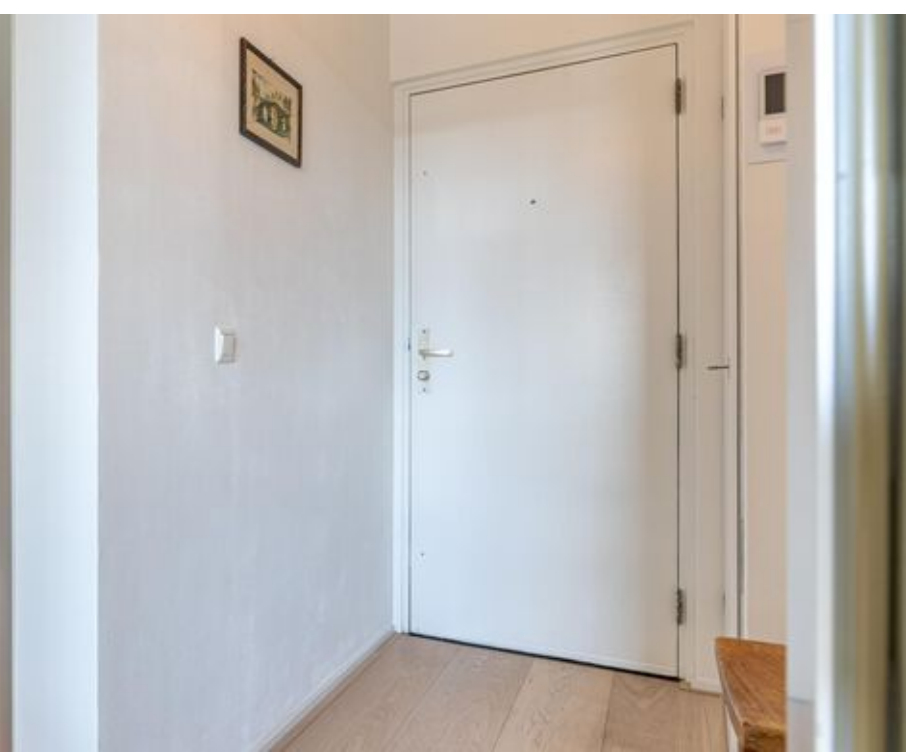
Uitgaansgebied Arenaboulevard is eveneens dichtbij. Winkelcentrum Reigersbos en de Kameleon zijn op 5 minuten fietsafstand. De Amsterdamse Poort ligt op 10 minuten fietsafstand. Gezondheidscentrum Nellestein met onder meer huisartsen en tandarts bevindt zich op slechts 3 minuten loopafstand.

Metrostation en bushalte Gaasperplas is slechts 4 minuten lopen. Vanaf de parkeergarage Leksmondhof bent u met de auto binnen enkele minuten op de A1, A2 en A9 en in 10 minuten via de Gooiseweg in Amsterdam Centrum. Met de metro bent u binnen 20 minuten in hartje Amsterdam.

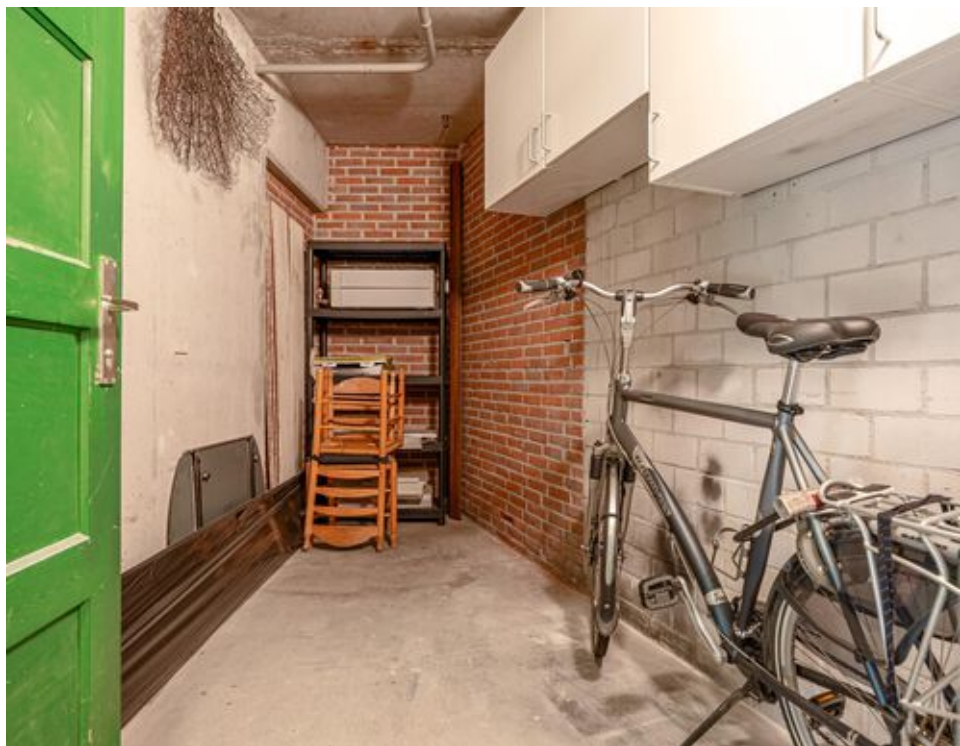
Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: 75,6 m²; totale gebruiksoppervlakte: 87,3 m², totale inhoud ca. 240 m³ (NEN 2580-meetrapport aanwezig);
- Bouwjaar 1980;
- Instapklare woning;
- Eigen overdekte parkeerplaats;
- Eigen berging op de begane grond;
- Balkon gelegen op het zuiden;
- Zeer groen en rustig gelegen;
- Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas (dec. 2025);
- Energielabel C (label is opgenomen voordat de kunststof kozijnen zijn geplaatst);
- C.V.-ketel: Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24, bouwjaar 2011;
- Erfpacht afgekocht tot en met 15 december 2026;
- Vanaf 16 december 2026 is de erfpacht eeuwigdurend vastgelegd met een canon van 101,50 per jaar (plus jaarlijkse indexering);
- VvE-bijdrage: € 312.93 per maand (appartement en berging);
- VvE-bijdrage: € 28.28 per maand (parkeerplaats);
- VvE wordt beheerd door twee aparte beheerders (appartement/berging en parkeerplaats);
- Mogelijkheid om via de gemeente Amsterdam een ontheffing aan te vragen voor een auto voor een periode van 4 jaar om in dit autovrije gebied of op het fietspad rond Nellestein te rijden (Tarief in 2025: € 116,50);
- Het is de voorkeur, dat dat de inboedel grotendeels overgenomen wordt;
- Oplevering in overleg.







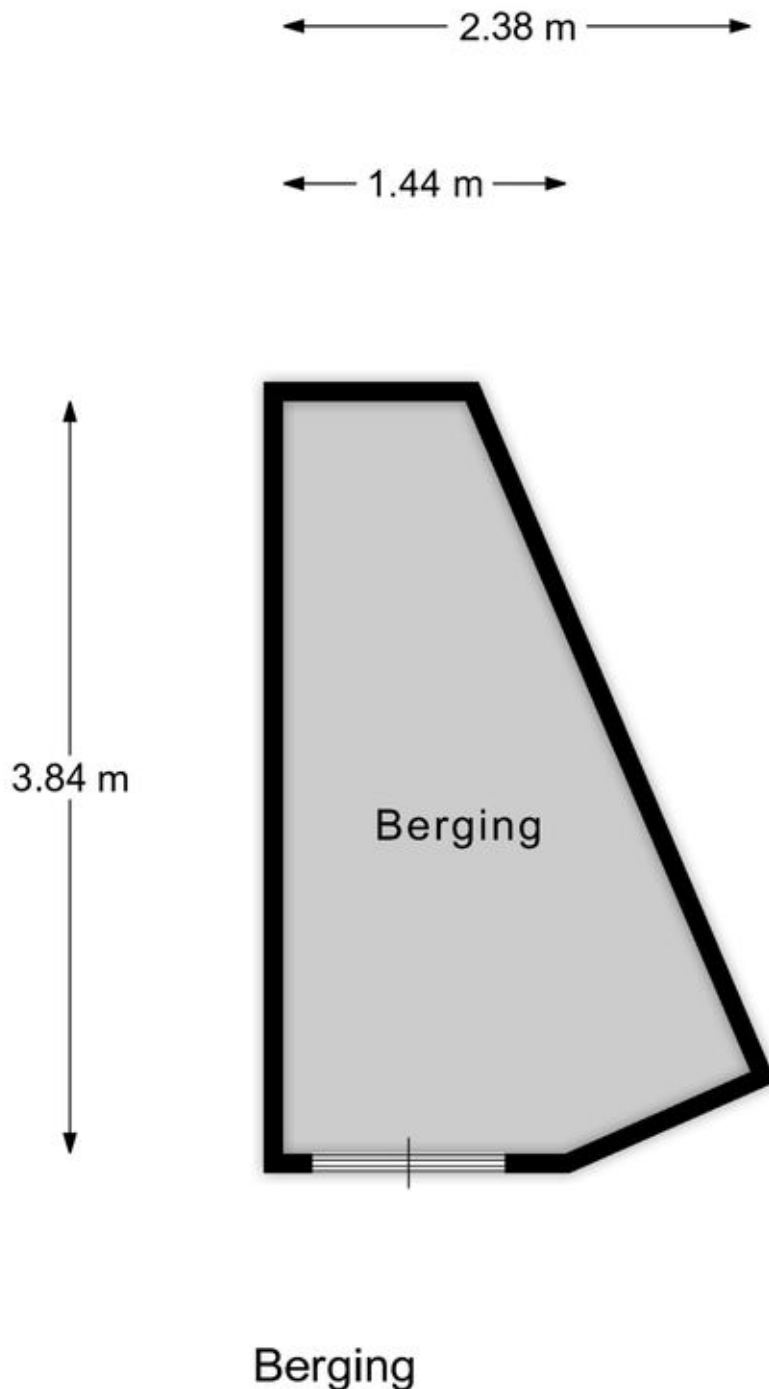


Plattegronden



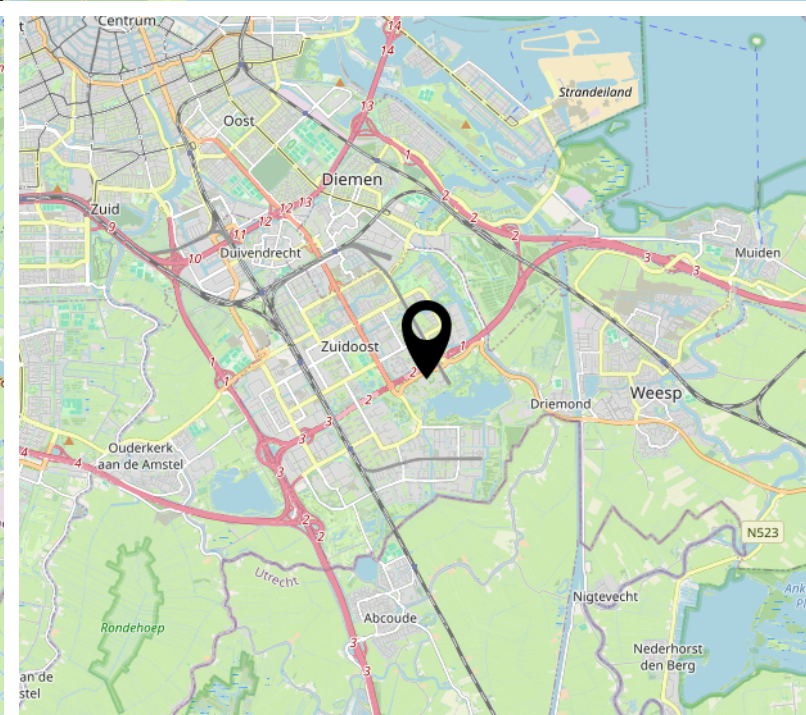
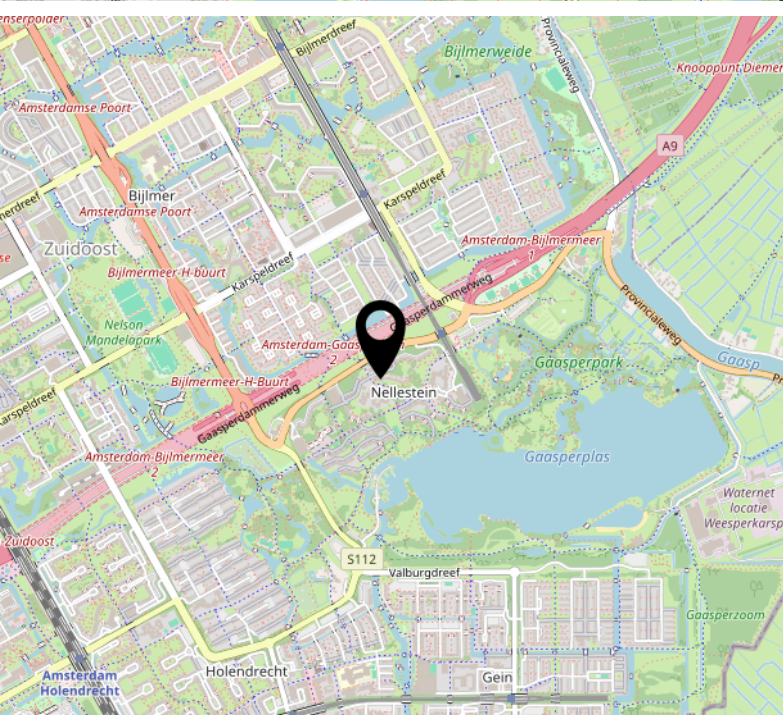
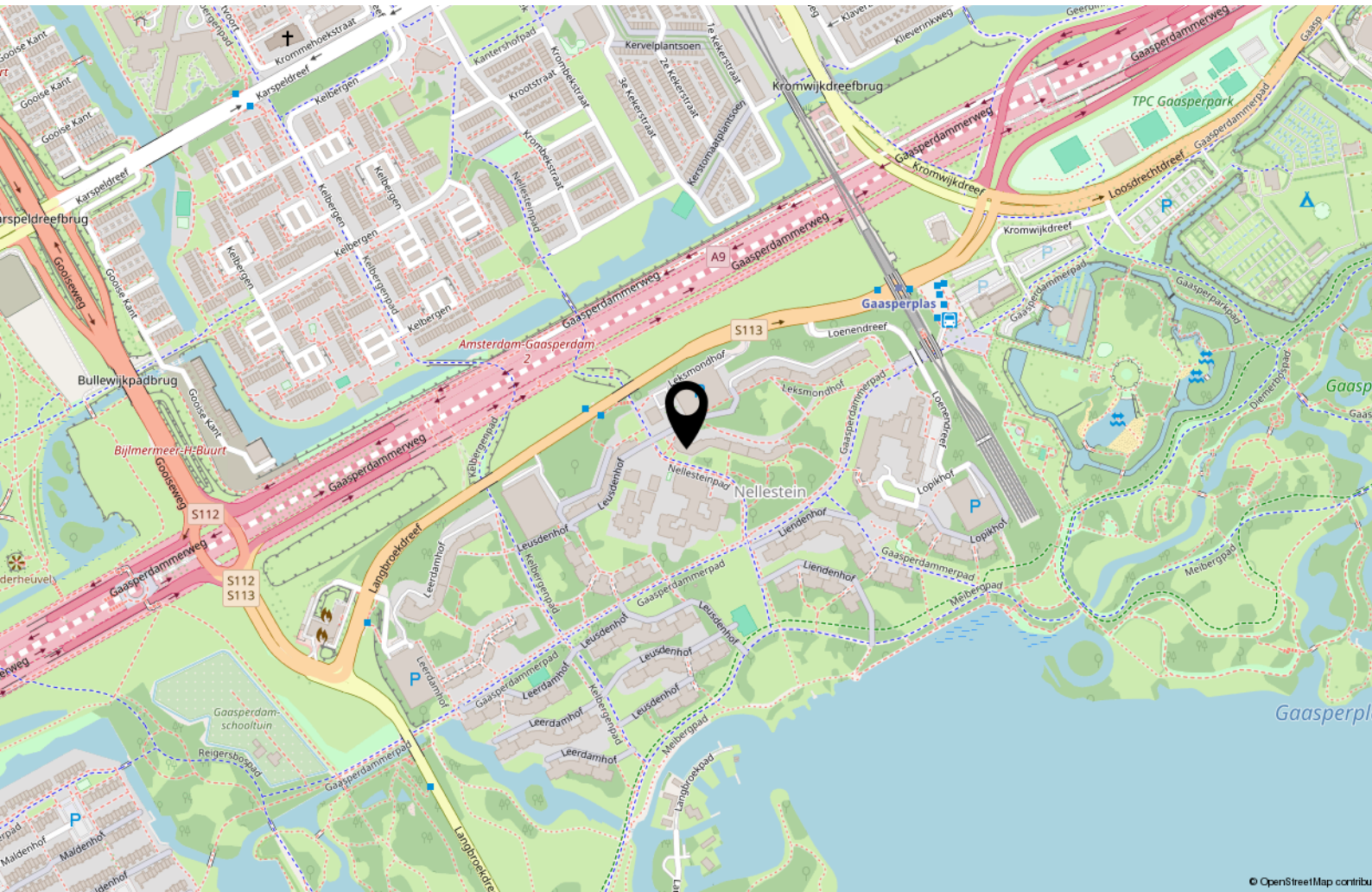
EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Plattegronden



EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Booglamp			X
- Staande lamp (driepoot)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer en voorraadkast in bijkeuken			X
- bedden met lattenbodern + hoofdbord + evt matrassen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- eettafel + stoelen			X
- Bank			X
- Bovenkastjes berging	X		
- Stellingkast berging			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- stofzuiger			X
- strijkplank + strijkijzer			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Bestek			X
- Borden en glaswerk			X
- Waterkoker	X		
- Pannen en ander kookgerei zoals ovenschalen en vergiet			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- spiegelkast boven wastafelmeubel	X		
- wasmachine + wasdroger + droogrek			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Houten vloer balkon	X		
2 balkonstoelen + tafeltje			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



Handig om te weten

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Uitbrengen van biedingen:

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding in de vorm van een makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door een aspirant-koper wordt gekozen dient deze aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggende voorstelde voldoende financieel is gewaarborgd. Uiteraard is het mogelijk om via ons kantoor een vrijblijvend hypotheekadvies te verkrijgen. Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn bevestigd. Een bieding gedaan per e-mail is pas rechtsgeldig wanneer de ontvangst van de e-mail is bevestigd door Makelaardij Van der Linden aan de afzender.

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.

Droomhuis gevonden? Dan is het tijd voor De Hypotheker!

Maak een afspraak of kom langs op de vestiging.



Jazeker. De Hypotheker.

Amsterdam, Bos en Lommerplein 305-307, (020) 581 19 99

Over ons



Onze roots gaan terug naar 1975. Onze organisatie startte dat jaar als een echt familiebedrijf. We groeiden uit tot een organisatie met 80 medewerkers in Amsterdam, Almere, Dronten, Lelystad, Haarlem en Zwolle. We zijn in ons DNA altijd een familiebedrijf gebleven met service in ons DNA. Klanttevredenheid is een van onze belangrijkste graadmeters. Op de gemiddelde 9 die we op Funda van onze opdrachtgevers krijgen, zijn we dan ook erg trots. Al een aantal jaren op rij hebben we landelijk een toppositie in Vastgoed.

Nooit meer weg uit Amsterdam

Amsterdam heeft de afgelopen jaren veel dynamiek in de woningmarkt mee gemaakt. Wie er woont, wil er in zijn hart nooit meer weg. Alhoewel extreem toegenomen woningprijzen mensen ook regelmatig tot een ander besluit doen komen. Een woning met tuin buiten onze stad lonken toch ook. Met vestigingen in o.a. Haarlem en Almere eindigen veel zoektochten gelukkig succesvol. Of het nou binnen of buiten de stad is.

Ons team

We werken met een deskundig team van makelaars en gedreven ondersteuning die tot het uiterste gaan om onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Of het nou gaat om bestaande bouw, nieuwbouw, koop, huur, een bescheiden studio of een luxueus grachtenpand. Dat lukt niet altijd van 9 tot 17 en dat hoeft ook niet. We zijn met een heel team, waardoor we ook 's avonds en op zaterdag afspraken kunnen maken. Net wanneer het jou het beste uitkomt.

We wensen je veel succes met de zoektocht naar je nieuwe huis! Uiteraard staan we graag voor je klaar wanneer je advies kunt gebruiken!



Contact

Bos en Lommerplein 309
1055 RW Amsterdam
Tel: 020 - 5 712 712
www.vanderlinden.nl
info.amsterdam@vanderlinden.nl

