

**TE KOOP**

# **Bestevâerstraat 93 3**

Amsterdam



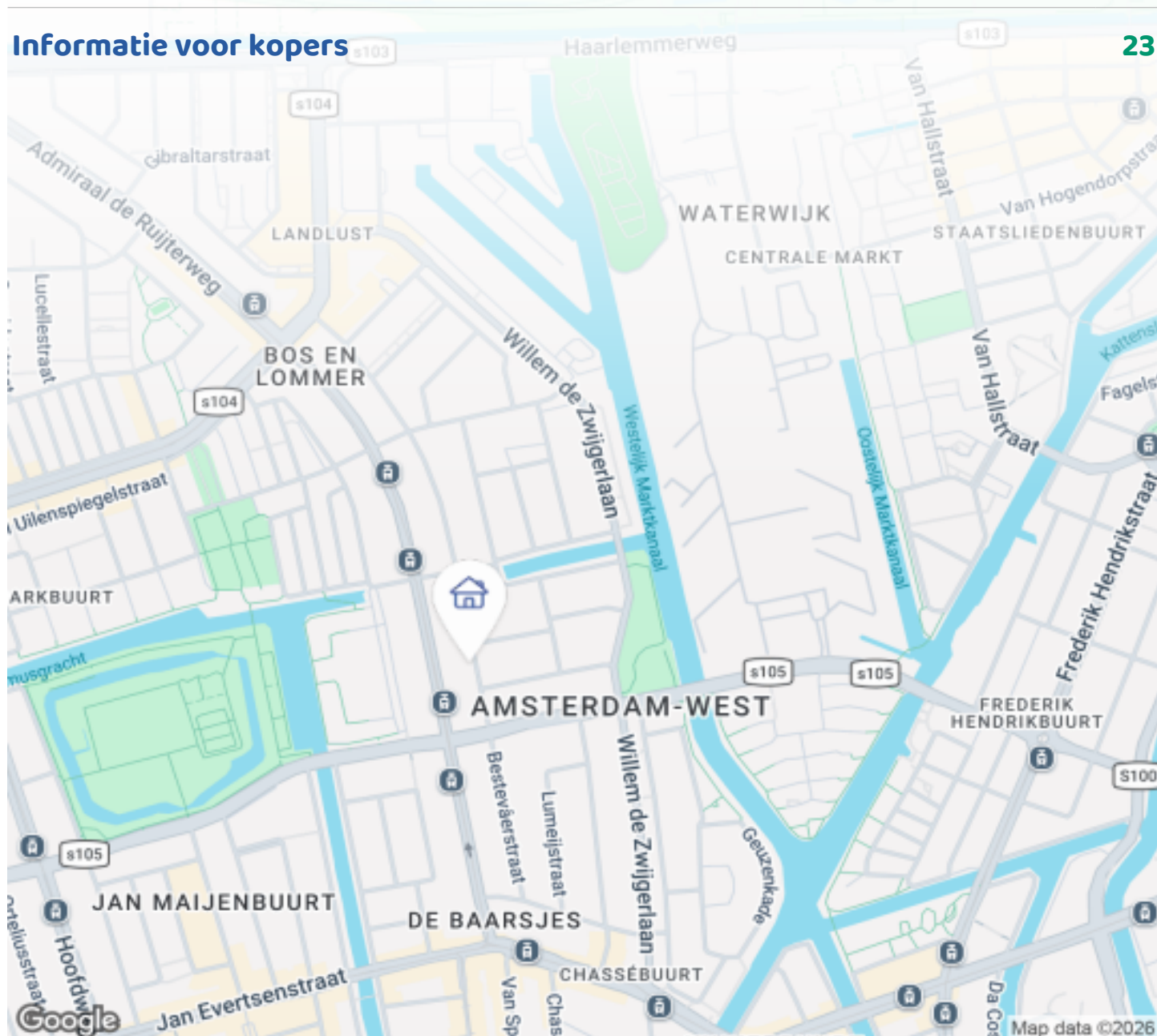
**Vraagprijs**

**€ 825.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Besteværstraat 93 3, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Recent gerenoveerde dubbele bovenwoning (102 m<sup>2</sup>) met ruim dakterras, vloerverwarming en voortdurend erfpacht afgekocht t/m 2060 – Amsterdam-West

\*\*\*See English description below\*\*\*

## OMSCHRIJVING

Wonen in een karakteristieke straat in Amsterdam-West met het comfort van een recent gerenoveerde woning én een royaal dakterras? Deze dubbele bovenwoning van 102 m<sup>2</sup> aan de Bestevaerstraat combineert ruimte, licht en modern wooncomfort met een uitstekende ligging.

Deze dubbele bovenwoning van 102 m<sup>2</sup> is in 2026 uitgebreid met een volledig nieuwe opbouw — een enorme plus voor wie zorgeloos wil wonen in een modern afgewerkte woning. De slimme indeling over twee woonlagen creëert een zee aan ruimte en biedt volop mogelijkheden: een thuishkantoor, extra woonkamer, studio of hobbyruimte.



**Woningbrochure: Bestevâerstraat 93 3, Amsterdam**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een absolute blikvanger is het privé dakterras van ca. 30 m<sup>2</sup>, voorzien van beplanting en een bewateringssysteem. Hier geniet u in alle rust van de zon, midden in de stad.

De woning is volledig voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat (energielabel C).

Daarnaast is de erfpacht afgekocht tot en met 2060, wat zorgt voor financiële zekerheid en voorspelbare woonlasten.

De Bestevaerstraat ligt in een geliefde buurt in Amsterdam-West, op loopafstand van het Erasmuspark, de Jan Evertsenstraat, de Ten Katemarkt en hotspots zoals White Label Coffee, Bar Baarsch en Café Cook. Openbaar vervoer en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

Kortom: een instapklare en comfortabele bovenwoning met een mooi dakterras, op een plek waar de stad bruist maar je thuis volledig tot rust komt.

## INDELING

Derde verdieping

- Entree met hal, toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de vierde verdieping
- Ruime en lichte woonkamer met open keuken en schuifdeur naar het balkon
- Moderne keuken (2024) voorzien van vaatwasmachine, wasmachine, combimagnetron, inductiekookplaat en koelkast
- Balkon op het westen — ideaal voor de middag- en avondzon
- Drie slaapkamers
- Badkamer met douche en toilet

Vierde verdieping

- Overloop
- Grote afgewerkte open ruimte, geschikt als woonkamer/keuken
- Toegang tot het dakterras

Buitenruimte

- Privé zonnig dakterras van ca. 30 m<sup>2</sup>, voorzien van beplanting en bewateringssysteem

## EIGENDOM

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak is echter afgekocht tot 15-12-2060, dus tot die tijd betaal je géén erfpacht (voortdurend AB2000).

## VERENIGING VAN EIGENAREN

- Actieve VvE
- Professioneel beheerd door Ymere VvE Beheer;
- Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) aanwezig;
- Servicekosten bedragen € 186,81 per maand;
- Reservefonds aanwezig en gezond;
- Documentatie beschikbaar op aanvraag

## BIJZONDERHEDEN

- 102,4 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Dubbele bovenwoning
- Nieuwe opbouw (2026)
- Recent gerenoveerd
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Zonnig privé dakterras van ca. 30 m<sup>2</sup>
- Erfpacht afgekocht t/m 2060
- Energielabel C
- VvE-bijdrage € 186,81 per maand
- Gelegen in populair Amsterdam-West
- Instapklaar

## ZAKELIJKE INFORMATIE / JURIDISCHE BEPALINGEN

Algemeen

- Verkoop onder voorbehoud van gunning verkoper
- Oppervlakte indicatief, gemeten conform NEN2580

Oplevering

In overleg

Disclaimer

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand na ondertekening van de schriftelijke koopakte.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

\*\*\*\*\* English description \*\*\*\*\*

## DESCRIPTION

Living in a characteristic street in Amsterdam-West while enjoying the comfort of a recently renovated home and a generous private roof terrace? This double upper-floor apartment of 102 m<sup>2</sup> on Bestevaerstraat combines space, light and modern living comfort with an excellent location.

The apartment was expanded in 2026 with a completely new top floor — a major advantage for anyone looking for carefree living in a modern, newly finished home. The smart layout across two residential levels creates an impressive sense of space and offers plenty of flexibility: a home office, second living room, studio or hobby room are all possible.

A true eye-catcher is the private roof terrace of approx. 30 m<sup>2</sup>, complete with greenery and an irrigation system. Here you can enjoy the sun in peace and quiet, right in the middle of the city.

The entire home is equipped with underfloor heating, contributing to a comfortable and energy-efficient indoor climate (energy label C).

In addition, the ground lease has been paid off until 2060, providing long-term financial security and predictable housing costs.

Bestevaerstraat is located in a popular neighbourhood in Amsterdam-West, within walking distance of Erasmus Park, Jan Evertsenstraat, Ten Katemarkt and local hotspots such as White Label Coffee, Bar Baarsch and Café Cook. Public transport and main roads are easily accessible.

In short: a move-in-ready and comfortable upper-floor apartment with a beautiful roof terrace, in a lively area where you can still fully unwind at home.

## LAYOUT

Third floor

- Entrance with hallway, access to the living room and

staircase to the fourth floor

- Spacious and bright living room with open kitchen and sliding doors to the balcony
- Modern kitchen (2024) equipped with dishwasher, washing machine, combi microwave oven, induction hob and refrigerator
- West-facing balcony — ideal for afternoon and evening sun
- Three bedrooms
- Bathroom with shower and toilet

Fourth floor

- Landing
- Large finished open space, suitable as a living room/kitchen
- Access to the roof terrace

Outdoor space

- Private sunny roof terrace of approx. 30 m<sup>2</sup>, equipped with greenery and irrigation system

## OWNERSHIP

The property is located on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The current period has been paid off until 15-12-2060, meaning no ground lease payments until then (continuous leasehold, AB2000).

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

- Active association
- Professionally managed by Ymere VvE Beheer
- Multi-year maintenance plan (MJOP) available
- Service costs: €186.81 per month
- Healthy reserve fund
- Documentation available upon request

## SPECIFICATIONS

- 102.4 m<sup>2</sup> living area
- Double upper-floor apartment
- New top floor (2026)
- Recently renovated
- Fully equipped with underfloor heating
- Sunny private roof terrace of approx. 30 m<sup>2</sup>
- Ground lease paid off until 2060
- Energy label C

**Woningbrochure: Bestevâerstraat 93 3, Amsterdam**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- VvE contribution €186.81 per month
- Located in popular Amsterdam-West
- Move-in ready

## LEGAL INFORMATION

### General

- Sale subject to seller's approval
- Surface area indicative, measured according to NEN2580

### Transfer

In consultation.

### Disclaimer

No rights can be derived from this information. A purchase agreement is only concluded after signing the written contract.





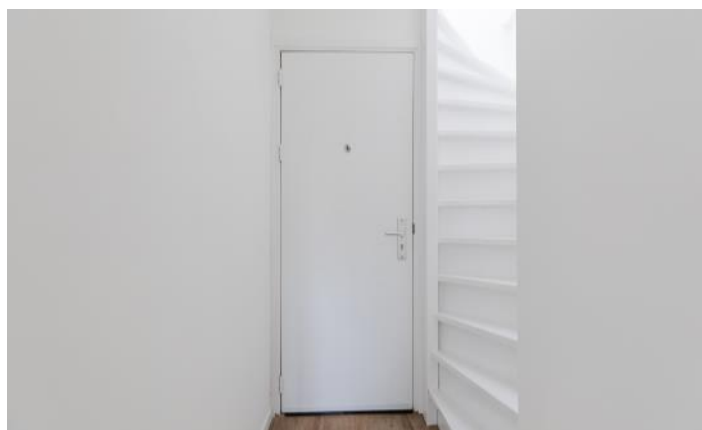
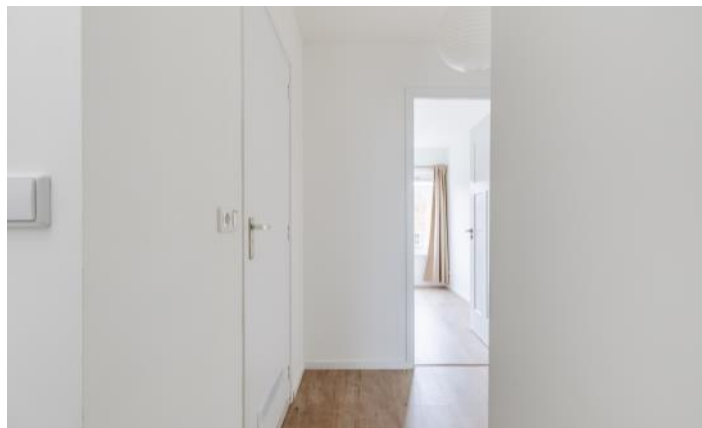
# FOTO'S







# FOTO'S

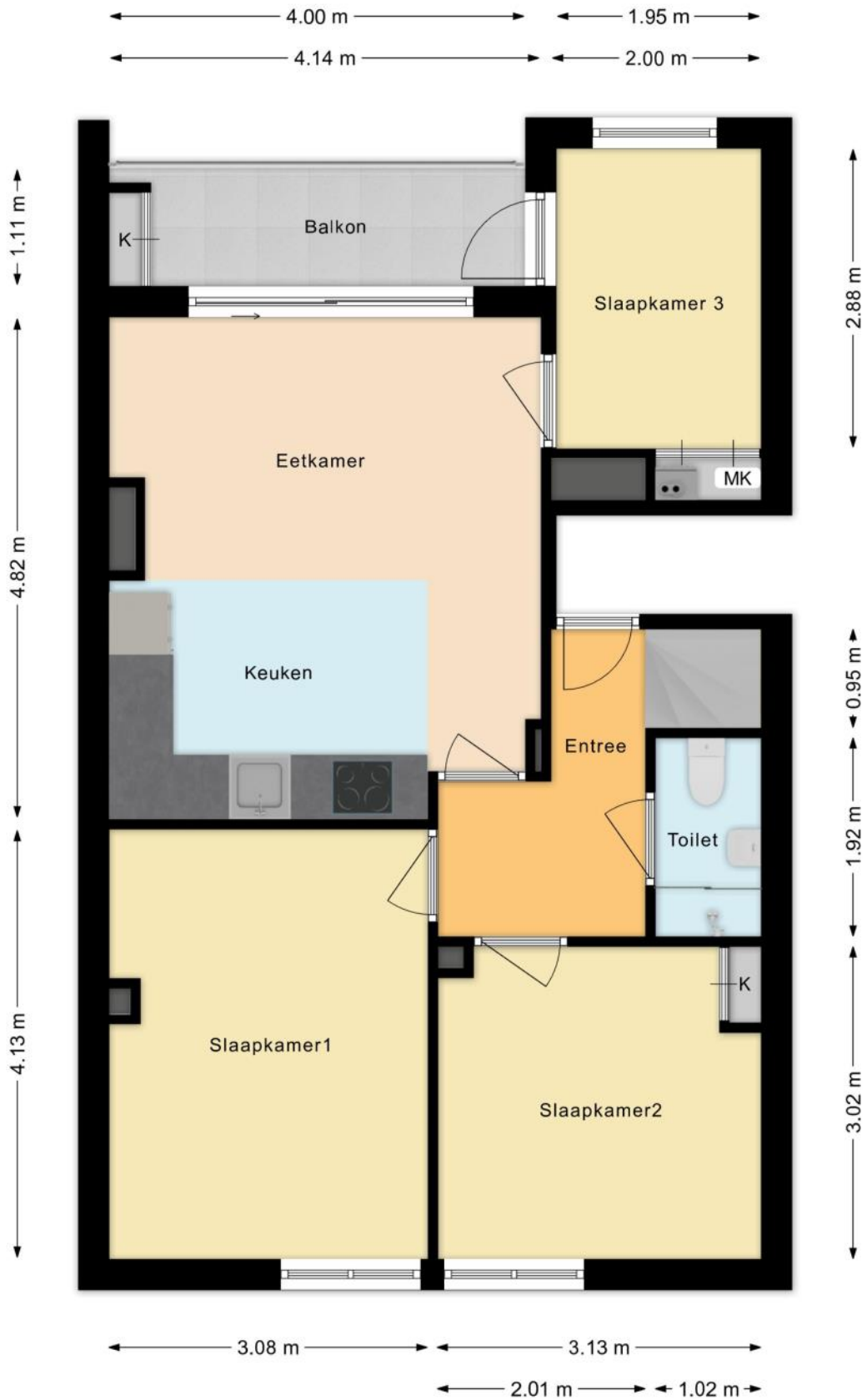




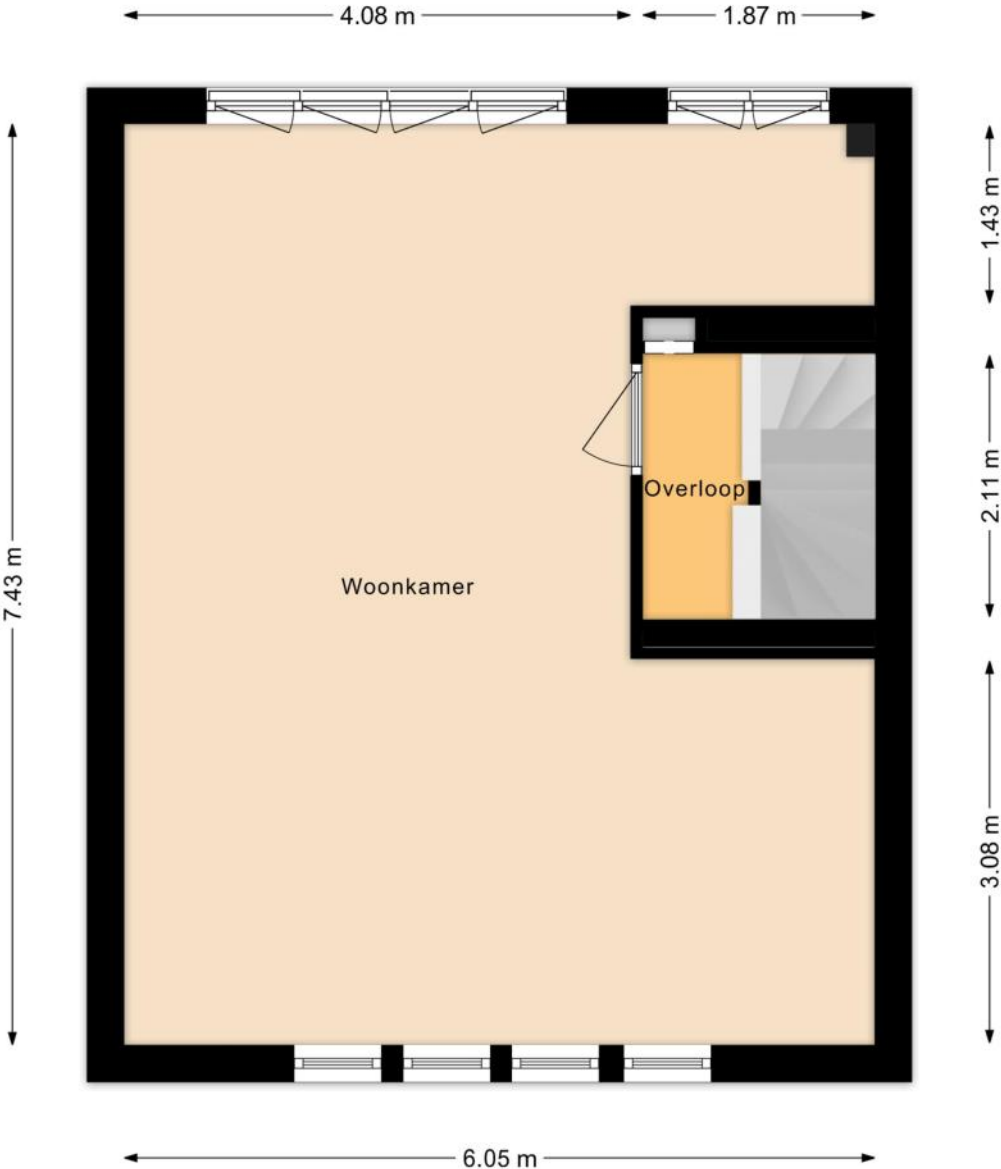




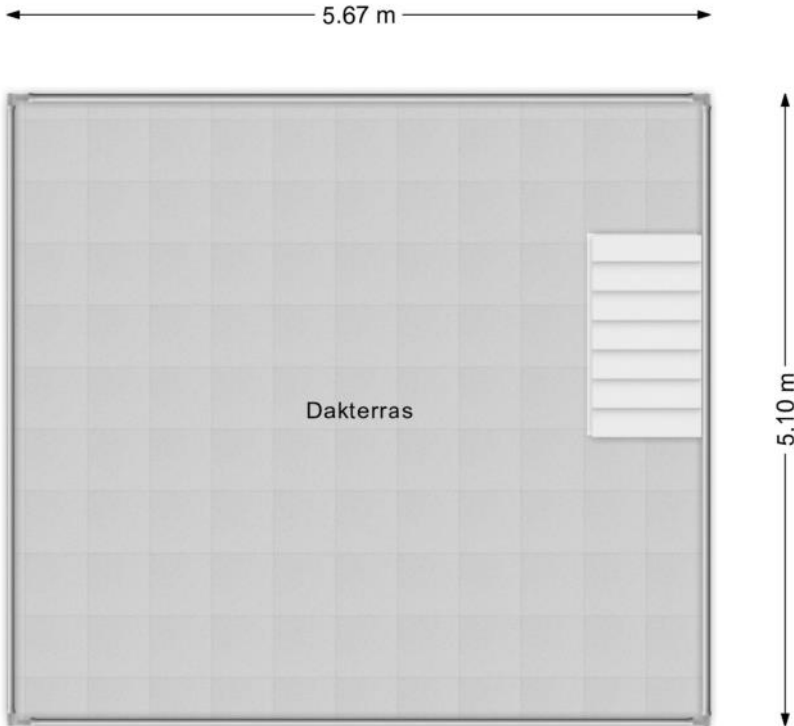
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1926</b>
Soort dak	<b>Plat dak</b>
Materiaal dak	<b>Bitumineuze dakbedekking</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>338 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>102 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>33 m<sup>2</sup></b>

### \* 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>4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, douche</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Gelegen op woonlaag	<b>4</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energie label	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Vloerverwarming geheel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2010</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>In woonwijk, Beschutte ligging</b>
Balkon/Dakterras	<b>Dakterras aanwezig, balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE	€ 187 per maand
--------------	-----------------

---

## Kadastrale gegevens

**Sloten Noord-Holland C 11751 158**

---

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

---

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Hek dakterras met de plantenbakken en planten

# 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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.