

TE KOOP

Wamelstraat 44

Amsterdam



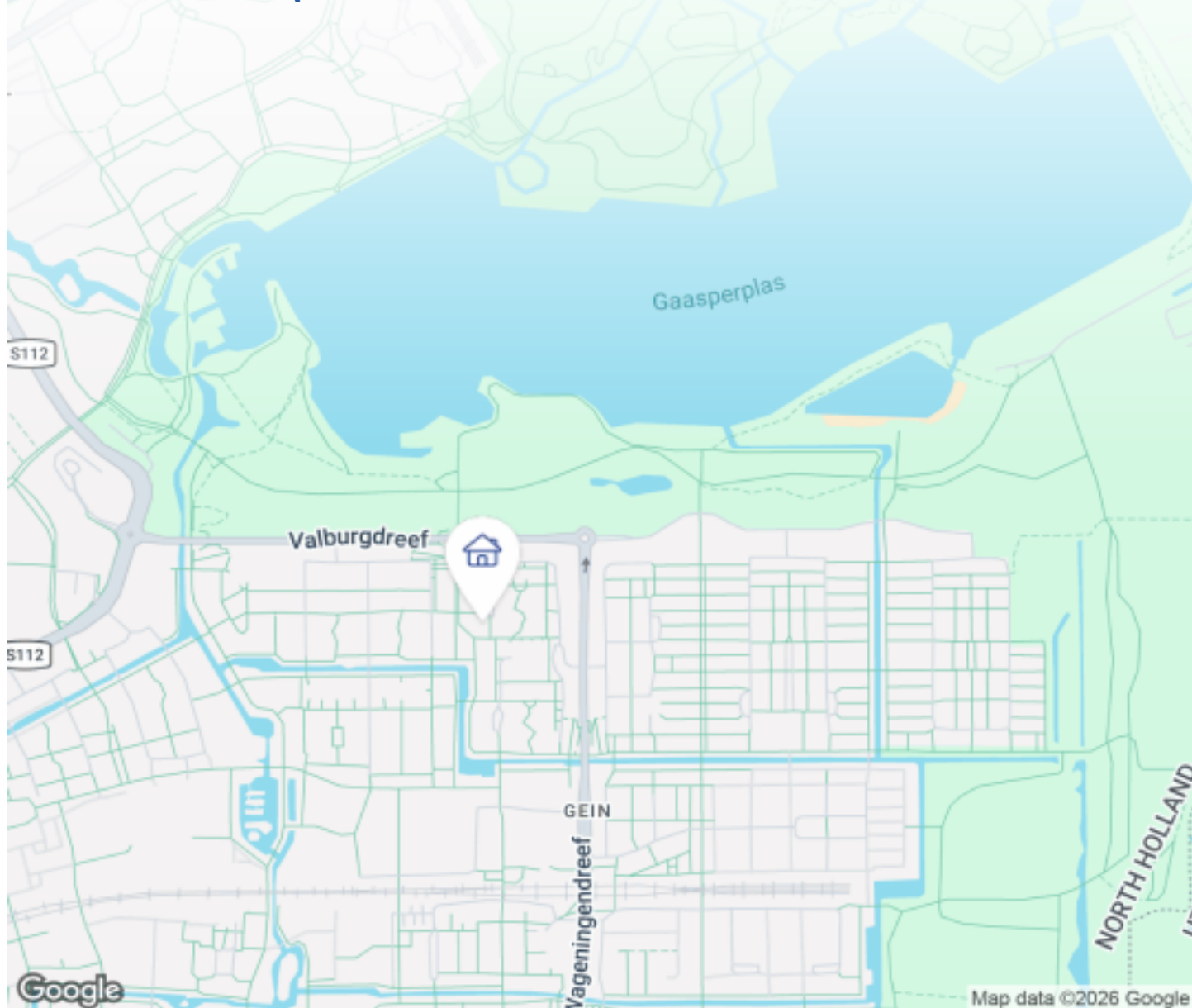
Vraagprijs

€ 370.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Wamelstraat 44, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen op enkele minuten van de Gaasperplas - zwemmen, wandelen en fietsen vanaf je voordeur. Een lichte, open en modern afgewerkte 3-kamerwoning van circa 84 m² met twee balkons en een eigen berging op de begane grond, gelegen op de tweede verdieping in de groene, kindvriendelijke wijk Gein in Amsterdam-Zuidoost. Ideaal voor een stel of gezin van 3.

* ENGLISH VERSION BELOW *

LIGGING

Wonen direct in de buurt van de Gaasperplas. Op slechts enkele minuten lopen ligt het strand, het park rondom de plas en het uitgestrekte netwerk van wandel- en fietsroutes.

Direct grenzend aan het complex vind je groen en een speelveldje. Voor de dagelijkse boodschappen vind je op enkele minuten lopen bij metrostation Gein diverse supermarkten. Basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs en sportfaciliteiten liggen ook om de hoek.



Woningbrochure: Wamelstraat 44, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De bereikbaarheid is uitstekend: metrostation Gein (lijnen 50 en 54) en bus 47 liggen op loopafstand en brengen je binnen circa 25 minuten in het centrum van Amsterdam. Met de fiets sta je in 15 minuten bij de Johan Cruijff Arena, Pathé Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort. De uitvalswegen A2, A9 en A10 zijn snel bereikbaar.

INDELING

Via de gemeenschappelijke entree met brievenbussen bereik je via het trappenhuis de woning op de tweede verdieping.

Bij binnenkomst kom je in een royale, lichte hal met een handige inbouwkast met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de rustige zijde van de woning bevinden zich twee fijne, lichte slaapkamers. Ze bieden ruim voldoende plek voor een tweepersoonsbed, kledingkast en bureau. De masterbedroom is voorzien van een wandvullende kast met schuifdeuren.

De badkamer is voorzien van een nieuw geplaatst (2025) ligbad met douche, een wastafelmeubel, sfeervolle mozaïekwand en een warm houten plafond. Het separate toilet sluit met een houten plafond naadloos aan op deze stijl.

De moderne open keuken heeft een fraai kookeiland, granieten werkblad, vijf pitsgaskookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser (geplaatst in 2025) en koel-vriescombinatie. Een opvallende rode accentwand maakt er een warme plek van. Vanuit de keuken stap je op het tweede balkon aan de rustige achterzijde.

Direct in het verlengde ligt de zeer ruime, lichte woonkamer op het zuiden. Grote raampartijen halen het groen letterlijk de woning binnen. Sfeervolle indirecte led-strips rond het plafond en een ingebouwd inrolbaar projectiescherm maken van deze ruimte een thuisbioscoop en huiskamer in één. Eet- en zithoek passen er met gemak.

Het hoofdbalkon aan de voorzijde (circa 6 m²), met een mooie houten zitplek - een heerlijke plek om te ontbijten of de zomeravond af te sluiten.

BERGING OP DE BEGANE GROND

Eigen, afsluitbare berging van circa 7 m² met elektra - ideaal voor fietsen, gereedschap en extra opslag.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 84 m²
- Gebouwegebonden buitenruimte circa 9 m² (twee balkons)
- Eigen berging van circa 7 m² met elektra op de begane grond
- Op enkele minuten lopen van de Gaasperplas en op enkele minuten lopen van metrostation Gein (lijnen 50 en 54)
- Gerenoveerde luxe keuken met kookeiland, granieten werkblad en complete inbouwapparatuur (vijfpitsgaskookplaat, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie, afzuigkap)
- Stijlvolle badkamer met ligbad, mozaïekwand en houten plafond
- Sfeervolle indirecte led-verlichting en ingebouwd inrolbaar projectiescherm in de woonkamer (blijven achter)
- Inbouwkast met aansluiting voor wasmachine en droger
- Cv-ketel Intergas geplaatst in 2025 (eigendom)
- Glasvezel beschikbaar in de straat; doortrekking via gevel en balkon is door de VvE goedgekeurd
- Erfpacht afgekocht tot en met 30-09-2033. Per 1 oktober 2033 wordt het erfpachtrecht herzien; via het overstapaanbod van de gemeente Amsterdam naar eeuwigdurende erfpacht komt dit neer op circa EUR 20 per maand voor de woning (+ inflatie), en de eeuwigdurende canon kan ook eenmalig worden afgekocht voor circa EUR 8.000
- Maandelijkse VvE-bijdrage EUR 145
- In 2025 is door de VvE groot onderhoud uitgevoerd: schilderwerk, houtrotherstel, glaskit-vervanging en reiniging van de trespa-beplating

Wij tonen je deze fijne woning graag tijdens een persoonlijke bezichtiging.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

* ENGLISH VERSION

Living just minutes from the Gaasperplas - swimming, walking and cycling right from your doorstep. A bright, open modernly finished 2-bedroom apartment of approximately 84 m² with two balconies and a private storage room on the ground floor, located on the second floor in the green, family-friendly Gein neighbourhood in Amsterdam-Zuidoost. Ideal for a couple or family of 3

LOCATION

Living right next to the Gaasperplas. Just a few minutes' walk away you'll find the beach, the park surrounding the lake and an extensive network of walking and cycling routes.

The complex borders directly onto greenery and a playground. For your daily shopping you'll find various supermarkets a few minutes' walk away at Gein metro station. Primary schools, secondary schools and sports facilities are also right around the corner.

Accessibility is excellent: Gein metro station (lines 50 and 54) and bus 47 are within walking distance and bring you to the centre of Amsterdam in around 25 minutes. By bicycle you reach the Johan Cruijff Arena, Pathé Arena and Amsterdamse Poort shopping centre within 15 minutes. The A2, A9 and A10 motorways are quickly accessible.

LAYOUT

The communal entrance with mailboxes leads via the staircase to the apartment on the second floor.

Upon entering, you find a generous, light hall with a handy built-in cupboard with connections for a washing machine and dryer.

On the quiet side of the apartment are two pleasant, bright bedrooms. They offer ample space for a double bed, wardrobe and desk. The master bedroom features a full-wall wardrobe with sliding doors.

The bathroom is equipped with a newly replaced (2025) bathtub with shower, a vanity unit, an atmospheric mosaic feature wall and a warm wooden ceiling. The separate toilet, with its own wooden ceiling, blends seamlessly into the same style.

The modern open kitchen features a beautiful cooking island, granite worktop, five-burner gas hob with extractor, oven, dishwasher (installed 2025) and fridge-freezer. A bold red accent wall make it a warm, welcoming space. From the kitchen you step onto the second balcony at the quiet rear of the apartment.

Adjoining is the very spacious, bright south facing living room. Large windows bring the greenery right into your home. Atmospheric indirect LED strip lighting around the ceiling and a built-in retractable projection screen turn this space into a home cinema and cosy lounge in one. There is plenty of room for both a dining and sitting area.

The main balcony at the front (approximately 6 m²), with a beautiful wooden bench - a wonderful spot to start the day or wind down on a summer evening.

STORAGE UNIT ON THE GROUND FLOOR

Private, lockable storage room of approximately 7 m² with electricity - ideal for bicycles, tools and extra storage.

DETAILS

- Living area approximately 84 m²
- Building-bound outdoor space approximately 9 m² (two balconies)
- Private storage room of approximately 7 m² with electricity on the ground floor
- A few minutes' walk from Gaasperplas and from Gein metro station (lines 50 and 54)
- Renovated luxury kitchen with cooking island, granite worktop and full built-in appliances (five-burner gas hob, oven, dishwasher, fridge-freezer, extractor)
- Stylish bathroom with bathtub, mosaic feature wall and wooden ceiling
- Atmospheric indirect LED lighting and built-in retractable projection screen in the living room (both

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

stay)

- Built-in cupboard with connections for washing machine and dryer
- Intergas central heating boiler installed in 2025 (owned)
- Fibre-optic available in the street; routing via facade and balcony approved by the HOA
- Leasehold paid off until 30-09-2033. From 1 October 2033 the leasehold will be revised; via the City of Amsterdam's perpetual leasehold conversion offer this works out to approximately EUR 20 per month for the apartment (+ inflation), and the perpetual canon can also be bought out for a one-off payment of approximately EUR 8,000
- Monthly HOA contribution EUR 145
- In 2025, major maintenance was carried out by the HOA: exterior painting, repair of any wood rot, replacement of glazing sealant and cleaning of the trespa cladding

We would be delighted to show you this lovely home in person.



FOTO'S



Woningbrochure: Wamelstraat 44, Amsterdam

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





FOTO'S



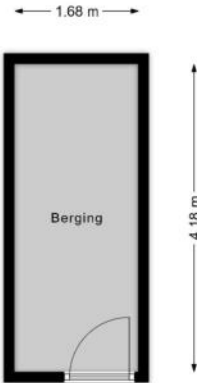
FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	263 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	84 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	7 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 145 per maand

Kadastrale gegevens

Weesperkarspel L 8148 57

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Weesperkarspel L 8148 131

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Offer to take over:

- couch
- Bose speaker/sound system
- washing machine
- dryer
- guest bed/couch with mattresses and drawers

Stay with the house:

- projector screen
- projector mount
- balcony benches
- balcony cabinet
- Hue bridge & dimmer
- painting hanging system

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.