

**TE KOOP**

# Willem Augustinstraat 126

Amsterdam



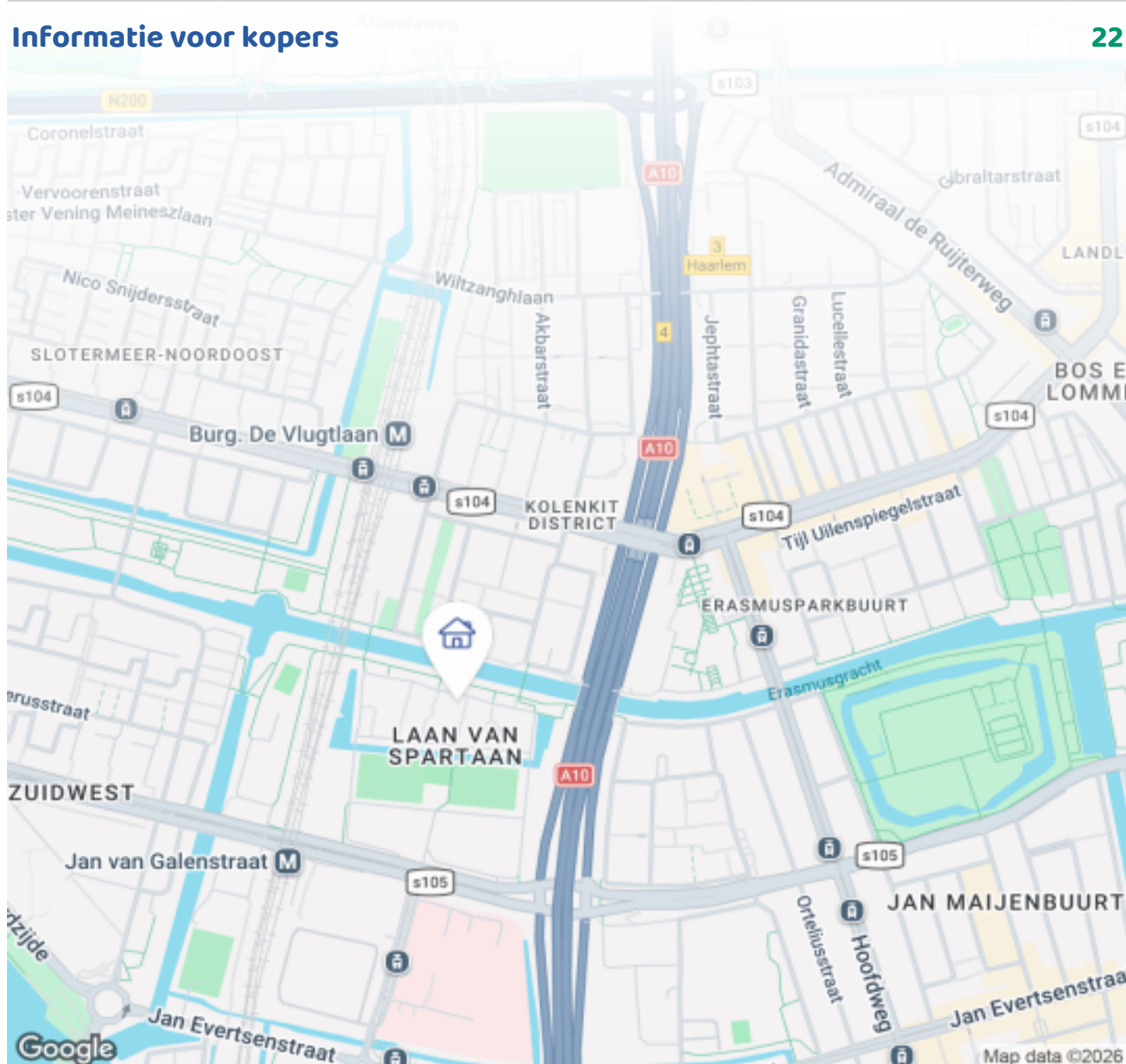
Vraagprijs

**€ 795.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Willem Augustinstraat 126, Amsterdam

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Omschrijving (English version below)

Een woning zoals deze komt zelden beschikbaar.

Dit royale en uitstekend ingedeelde 4-kamer maisonnette van ca. 118 m<sup>2</sup> combineert het gevoel van een eengezinswoning met het comfort van een modern appartementencomplex. Met een eigen entree vanaf de straat, een zonnig terras op het zuiden, directe toegang tot een groene binnentuin, 3 ruime bergingen én een privéparkeerplaats, is dit een uitzonderlijk compleet aanbod in Amsterdam.

Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen is de woning opvallend licht. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht over de Erasmusgracht, terwijl je aan de achterzijde volledig privé zit op je terras. Hier ervaar je rust en ruimte, terwijl de dynamiek van de stad zich op korte afstand bevindt.

Dankzij de slimme oriëntatie van de woning blijft het



**Woningbrochure: Willem Augustinstraat 126, Amsterdam**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

binnen ook op warme dagen aangenaam. De woonkamer ligt beschut ten opzichte van de felste middagzon, waardoor het hier in de zomer comfortabel koel blijft, terwijl je op het terras juist volop van de zon geniet. De slaapkamer aan de noordzijde biedt bovendien een prettige, koele plek om te slapen.

De woning is praktisch én comfortabel ingericht, met een royale woonkamer en open keuken, drie goed bemeten (slaap)kamers, een zeer recent vernieuwde badkamer en heel veel bergruimte. De indeling is flexibel en sluit perfect aan op de wensen van gezinnen, thuiswerkers of een combinatie daarvan.

Gelegen in het moderne en goed onderhouden complex "De Stip" (2013), in de populaire wijk Laan van Spartaan in Bos en Lommer. Een plek die bekend staat om haar ruimtelijke opzet, groene karakter en kindvriendelijke omgeving.

Het complex beschikt over een afgesloten binnenterrein waar burens elkaar ontmoeten en kinderen veilig kunnen spelen, met daaronder een parkeergarage.

## Indeling

### Begane grond

Eigen entree vanaf de straat. Hal met meterkast, trapopgang en een grote praktische berging. Daarnaast bevindt zich hier een extra kamer, ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek of praktijkruimte aan huis.

### Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde ligt een royale slaapkamer met uitzicht over de Erasmusgracht en een praktische inloopkast. Daarnaast is er een ruime tweede slaapkamer.

Separaat toilet met fonteintje. Grote berging met wasmachineaansluiting.

De moderne badkamer (volledig vernieuwd in maart 2026) is slim opgezet en voorzien van een ligbad,

inloopdouche en een groot wastafelmeubel.

De lichte woonkamer is afgewerkt met een warme houten lamelparketvloer en beschikt over een schuifpui naar het zonnige terras op het zuiden. Hier geniet je van veel privacy en directe toegang tot de groene binnentuin.

De open keuken is modern uitgevoerd met een centrale bar en voorzien van alle gemakken, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven/magnetron en een extra oven.

Daarnaast beschik je over een eigen ruime parkeerplaats en nog een extra berging in de parkeergarage.

## Omgeving

De woning ligt in de kindvriendelijke wijk Laan van Spartaan, gekenmerkt door veel groen, water en diverse speelvoorzieningen. De straten zijn autoluw en uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Op loop- en fietsafstand bevinden zich het Erasmuspark, Rembrandtpark, het Gerbrandypark en de Sloterplas. Ook de winkels, horeca en voorzieningen van Oud-West zijn op loopafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend: naast goede tram- en busverbindingen bevindt ook de metro zich op korte loopafstand. Hierdoor ben je snel in het centrum en andere delen van de stad. Ook Schiphol is eenvoudig en snel bereikbaar met een directe combinatie van metro en trein. En met de auto ben je binnen enkele minuten op de ringweg A10.

## English version:

This spacious and exceptionally well-designed 4-room maisonette of approximately 118 m<sup>2</sup> combines the feel of a family home with the comfort of a modern apartment complex. Featuring a private street-level entrance, a sunny south-facing terrace, direct access to a green communal courtyard garden, 3 storage rooms

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

and a private parking space, this is an exceptionally complete offering in Amsterdam.

Thanks to its corner position and large windows, the property enjoys an abundance of natural light. At the front, you benefit from unobstructed views over the Erasmusgracht canal, while at the rear you can enjoy complete privacy on your terrace. Here, you experience peace and space while remaining close to the vibrant city life.

Thanks to the smart orientation of the home, the indoor climate remains pleasant even on warm days. The living room is sheltered from the strongest afternoon sun, keeping it comfortably cool during summer, while the terrace enjoys plenty of sunshine. The north-facing bedroom also offers a pleasant, cool place to sleep.

The home is both practical and comfortable, featuring a spacious living room with open-plan kitchen, three well-proportioned (bed)rooms, a recently (March 2026) renovated bathroom, and ample storage room. The flexible layout perfectly suits families, remote workers, or a combination of both.

The property is located in the modern and well-maintained residential complex "De Stip" (2013), in the popular Laan van Spartaan neighbourhood in Bos en Lommer — an area known for its spacious layout, green surroundings, and family-friendly atmosphere.

The complex features a secure communal courtyard where neighbours meet and children can play safely, with an underground parking garage beneath.

## Layout

### Ground floor

Private entrance directly from the street. Entrance hall with meter cupboard, staircase, and a large practical storage room. This level also includes an additional room, ideal as a bedroom, home office, or practice/studio space.

### First floor

Spacious landing with access to all rooms. At the front is a generous bedroom overlooking the Erasmusgracht canal, complete with a practical walk-in closet. There is also a spacious second bedroom.

Separate toilet with washbasin. Large storage room with washing machine connection.

The modern bathroom is generously sized and equipped with a bathtub, walk-in shower, and large vanity unit.

The bright living room features warm wooden parquet flooring and sliding doors opening onto the sunny south-facing terrace. Here you enjoy plenty of privacy and direct access to the green communal courtyard garden.

The modern open-plan kitchen is fitted with a central bar and fully equipped with all conveniences, including an induction hob, extractor hood, refrigerator, freezer, dishwasher, combination oven/microwave, and an additional oven.

The property also includes a private parking space and a separate storage room in the enclosed parking garage.

## Surroundings

The property is situated in the spacious and family-friendly Laan van Spartaan neighbourhood, characterised by abundant greenery, water features, and various playgrounds. The streets are low-traffic and accessible only to local residents.

Within walking and cycling distance are Erasmuspark, Rembrandtpark, Gerbrandypark, and the Sloterpark lake. The shops, cafés, restaurants, and amenities of Oud-West are also within easy reach.

Accessibility is excellent: in addition to convenient tram and bus connections, the metro station is just a short

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

walk away, providing quick access to the city centre and other parts of Amsterdam. Schiphol Airport is also easily and quickly accessible via a direct metro and train connection. By car, you can reach the A10 ring road within minutes.



# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Willem Augustinstraat 126, Amsterdam

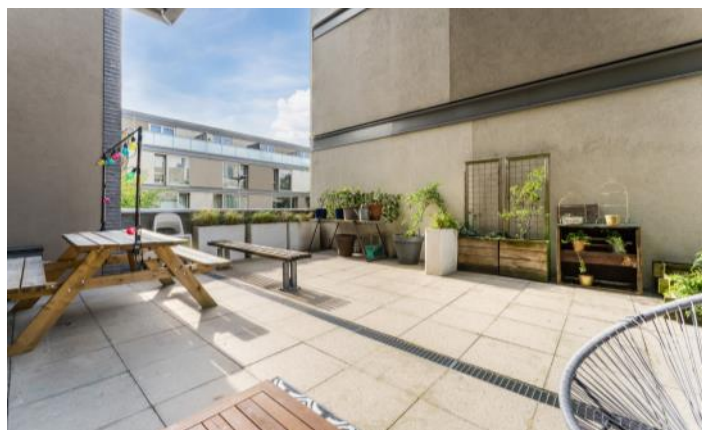
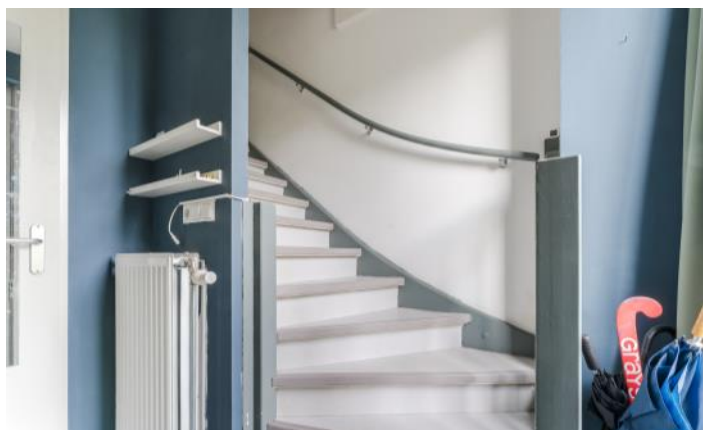
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S





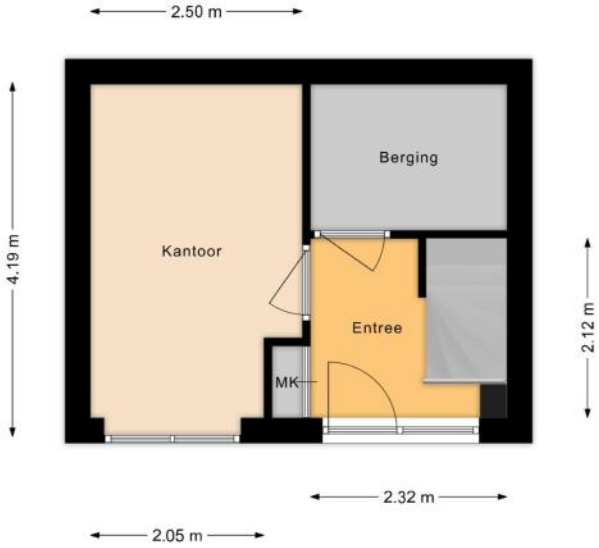
# FOTO'S



# FOTO'S



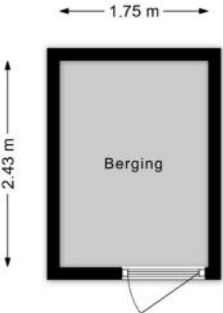
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Beneden- en bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2013
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	397 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	117 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	22 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4 m <sup>2</sup>

### \* 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>3 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, douche, wastafel, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>2 woonlagen</b>
Gelegen op woonlaag	<b>1</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energie label	<b>A+</b>
Isolatie	<b>HR-glas</b>
Verwarming	<b>Stadsverwarming</b>
Warm water	<b>Stadsverwarming</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuintuin</b>
Achtertuintuin	<b>19 m<sup>2</sup> (2,7m diep en 6,9m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het zuiden</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Voorzieningen

Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeergarage,  
Parkeervergunningen

## Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 194 per maand

## Kadastrale gegevens

### Sloten Noord-Holland D 10134 50

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

### Sloten Noord-Holland D 10134 157

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat		●	
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# 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?

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