

# HIER WONEN?



Van Nijenrodeweg 801  
1082 JK Amsterdam



**amstelhoven**  
makelaars

# Veel leesplezier

Namens ons team



---

**Odette van Mouwerik**  
NVM-Makelaar /  
Taxateur (RMT)



---

**Stefan Bijlsma**  
NVM-Makelaar  
Register Makelaar  
Wonen (RM)



---

**Michiel Westerhout**  
Assistent-  
Makelaar (A-RMT)



---

**Wessel Bijlsma**  
Vastgoed Adviseur



---

**John Bijlsma**  
Erkend hypotheek-  
adviseur JRB  
hypotheeken &  
verzekeringen

# Hier wonen?

**Van Nijenrodeweg 801**  
1082 JK Amsterdam

**€ 345.000 k.k.**

Soort woning  
**portiekflat**

Aantal kamers  
**2**

Eigendom  
**eigendom belast met  
erfpacht**

Inhoud  
**116 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1964**

Woonoppervlak  
**34 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**D**

Buitenruimte  
**2 m<sup>2</sup>**

Oplevering  
**in overleg**

**Kenmerken**



## **Een boekwerk vol moois.**

Met deze brochure heb je een prachtig boekwerk van (misschien wel) jouw droomhuis in handen. Al bladerend ontdek je belangrijke informatie, zoals de indeling, afmetingen en cijfers over de bouw van de woning. Natuurlijk is alles voorzien van prachtige beelden die je laten ervaren alsof je zelf binnen staat. Ben je na deze brochure nog niet uitgekeken? Laat het maar weten, wij staan al klaar om je te helpen! Voor nu: veel lees- en kijkplezier!

## Omschrijving

LICHT, STRAK EN INSTAPKLAAR TWEEKAMERAPPARTEMENT MET ZONNIG BALKON OP HET ZUIDEN

Aan de Van Nijenrodeweg 801 verkopen wij dit verzorgd en in 2024 vernieuwde tweekamerappartement van ca. 34 m2. Een comfortabel appartement met lift, een zonnig balkon op het zuiden en een separate berging op de begane grond. Ideaal voor wie compact en zorgeloos wil wonen op een strategische plek in Amsterdam.

### WONEN

Je komt binnen in de hal met meterkast en intercom. De keuken is in 2024 vernieuwd en sluit mooi aan op de woonkamer. De opstelling is modern en praktisch, met onder meer een combi oven/magnetron, koelkast en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

De woonkamer voelt opvallend licht dankzij de brede raampartij over de volle breedte. Vanuit hier stap je zo het balkon op het zuiden op - een fijne plek om vrijwel de hele dag van de zon te genieten.



## SLAPEN EN BADEN

De slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte, waardoor je hier comfortabel kunt wonen zonder concessies te doen aan indeling.

Ook de badkamer is in 2024 vernieuwd en eigentijds afgewerkt met een douche, wastafelmeubel en toilet. Hier vind je eveneens de aansluitingen voor wasmachine en droger.



**"Ideaal voor wie  
compact en  
zorgeloos wil  
wonen op een  
strategische  
plek in  
Amsterdam!"**

## Omschrijving

### LIGGING

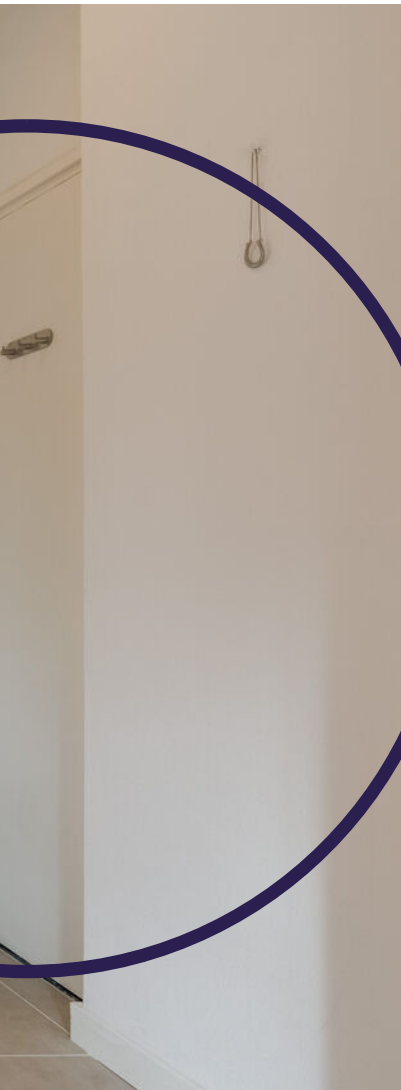
De ligging is bijzonder praktisch: op een paar minuten lopen van tram 5 en tram 25, waarmee je snel bij Station Amsterdam Zuid bent. In de directe omgeving vind je onder meer het luxe Gelderlandplein en winkelcentrum Rooswijk. Ook de Zuidas, de VU, het Amsterdamse Bos en natuurgebied Amstelland liggen dichtbij. Met de auto zit je binnen enkele minuten op de A10, A9 of bij de afritten S108 en S109.

Compact wonen met alles binnen handbereik - en dankzij de recente vernieuwingen direct te betrekken.



#### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 34 m<sup>2</sup>;
- Balkon op het zuiden;
- Nieuwe keuken (2024);
- Nieuwe badkamer (2024);
- Nieuwe laminaatvloer (met geluidsisolatie)
- Dubbel glas;
- Lift aanwezig;
- Externe berging (ca. 4 m<sup>2</sup>) op de begane grond;
- VvE-bijdrage € 98,73 per maand;
- Voorschot stookkosten € 52,00 per maand;
- Eigendom belast met erfpacht: canon eeuwigdurend vastgeklikt vanaf 16-02-2036;
- Vaste canon: €39,02 per jaar tot 16-02-2036;
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Vaste notaris: Hartman LMH.



**"De woonkamer  
voelt opvallend  
licht dankzij de  
brede raampartij  
over de volle  
breedte!"**









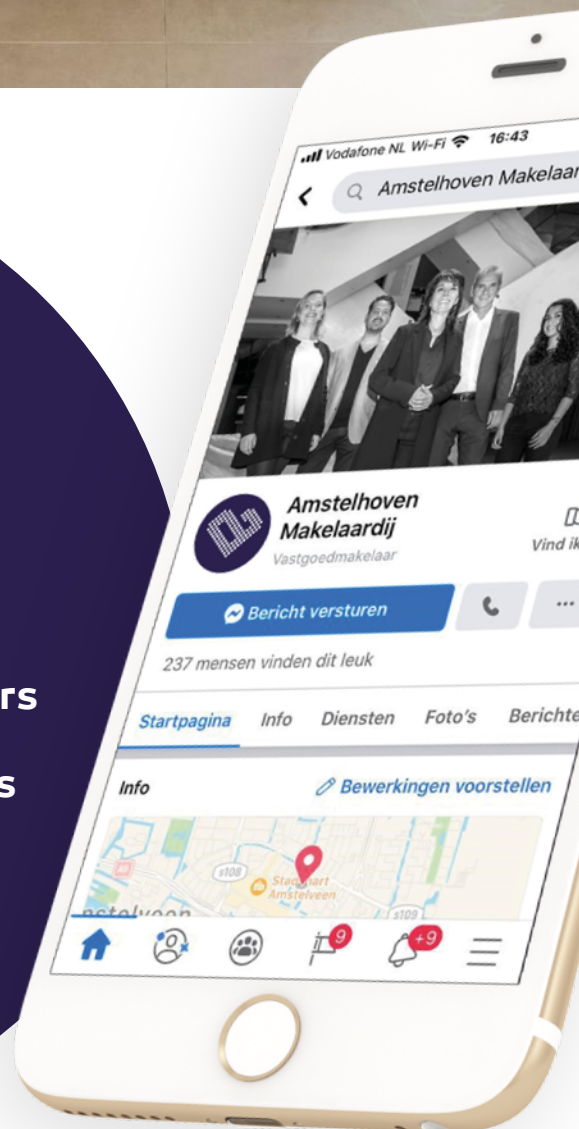
Volg ons op  
social media!



@amstelhovenmakelaars

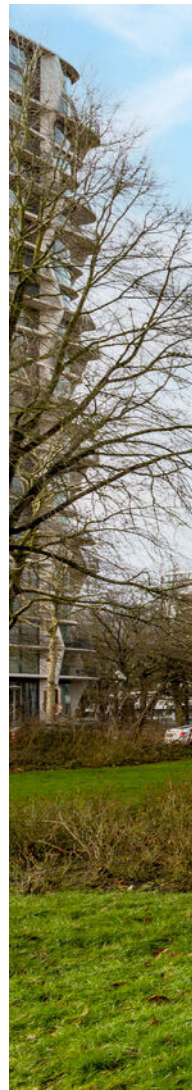


/amstelhovenmakelaars











# Hypotheekadvies inplannen? JRB helpt je graag!

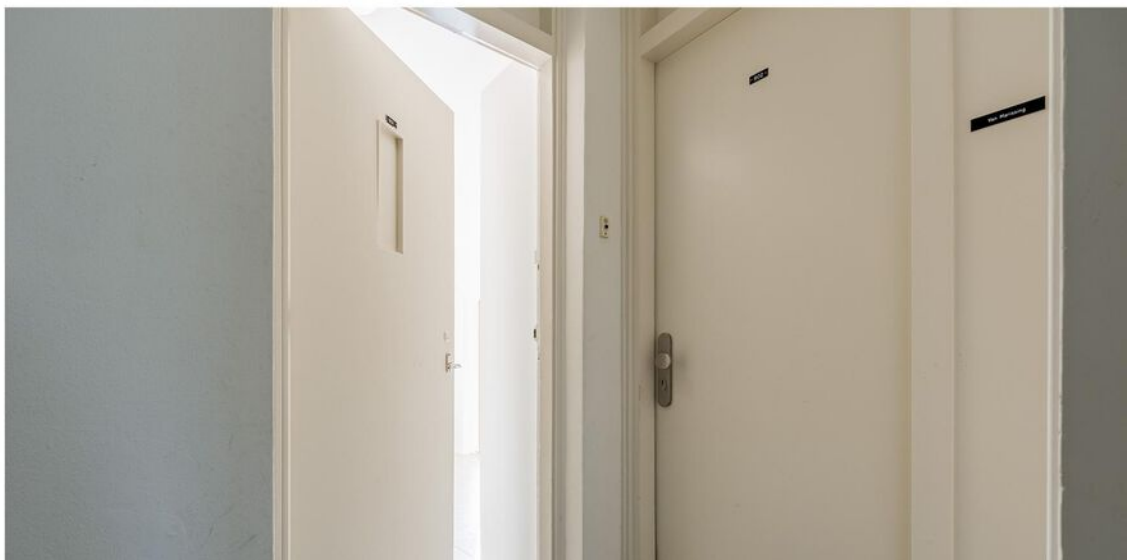
Wil je deze mooie woning kopen en wil je daarvoor een hypotheek afsluiten? Onze erkend hypotheekadviseur John Bijlsma staat voor je klaar om je te helpen aan een persoonlijk hypotheekadvies. Dat is wel zo fijn, aangezien je soms snel moet beslissen of je de woning wilt en kunt kopen.

JRB hypotheek & verzekeringen is al jaren financieel specialist en altijd onafhankelijk. Met een advies van John krijg je dan ook gegarandeerd een realistisch inzicht in je huidige financiële situatie. Zo weet jij waar je aan toe bent en of het mogelijk is om je droomhuis te kopen. Na een (oriënterend) gesprek zet hij jouw wensen en mogelijkheden graag om in een passende hypotheekvorm. Dus wat jouw financiële situatie ook is, JRB weet er wel raad mee!

## Benieuwd wat JRB voor je kan betekenen?

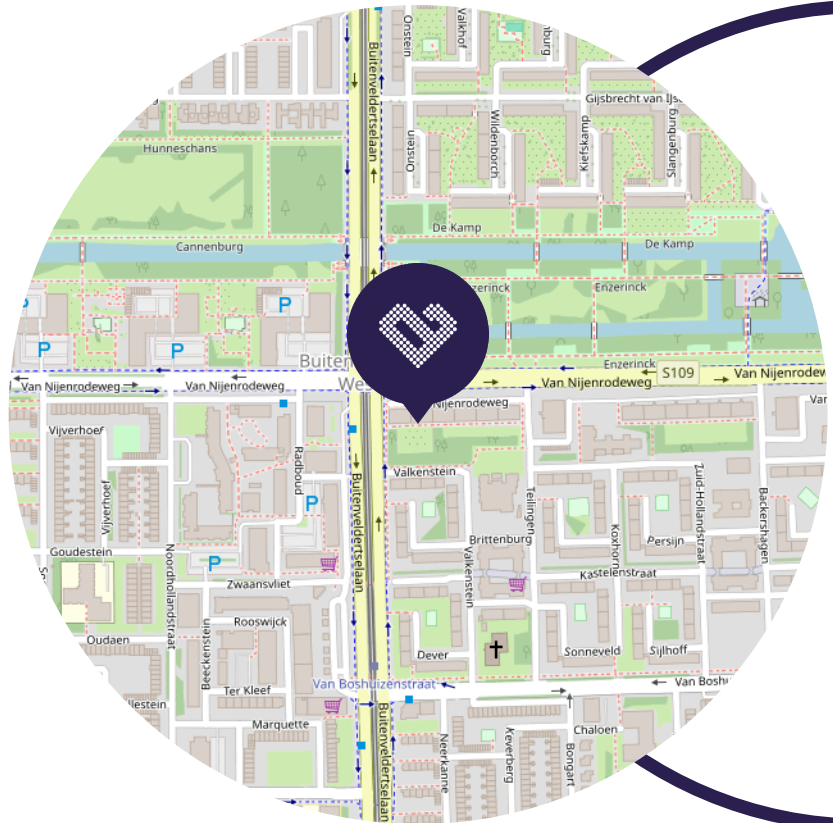
Bel of mail ons of loop gewoon even binnen. De koffie staat klaar!





## Wonen in Amsterdam

Amsterdam, wat moeten we daar nog over zeggen? Onze hoofdstad is met recht een prachtige plek om te wonen. Met de prachtige ligging aan het IJ, het Noordzee-kanal en de Amstel is er genoeg water(plezier) te ontdekken. Om over de grachtengordel nog maar te zwijgen. Daarbij is Amsterdam geen statisch plaatje, maar een film die latijd in beweging is. Met andere woorden: het is de stad vol karakter, cultuur en levendigheid.



**"Amsterdam heeft de charme van een dorp en de allure van een wereldstad"**





### Wijk/buurt

Het prestigieuze zakendistrict in Amsterdam, met moderne architectuur, luxe woningen, hoogwaardige voorzieningen en een bruisend stadsleven.

### Parkeren

Betaald parkeren.

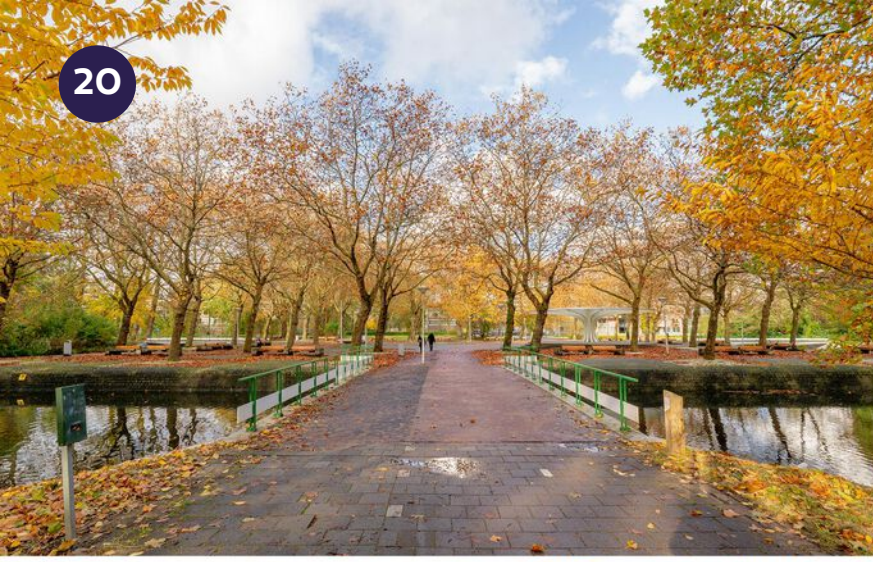
### Openbaar vervoer

Uitstekend, bussen, trams en metro's vanaf station Zuid.

### Voorzieningen

Diverse restaurants en horeca, het Amstelpark, Vrije Universiteit, ISA en overige scholen, shoppen op het Gelderlandplein.

# Kenmerken omgeving





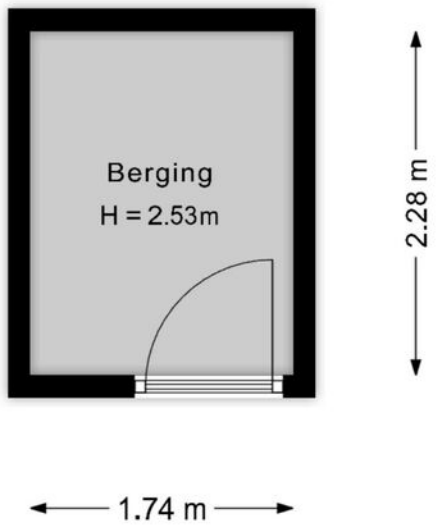
Van Nijenrodeweg 801 - Amsterdam  
Derde verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.nlcmedia.nl



# Plattegrond Berging

Van Nijenrodeweg 801 - Amsterdam  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.nlcmedia.nl

### **Clausules koopakte**

Navolgende clausules kunnen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte:

#### **Ouderdomsclausule**

Indien het een oudere woning betreft, zal er een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopakte. Dit wijst de koper op het feit dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de bouwkwaliteit lager ligt dan bij nieuwe woningen.

#### **Asbestclausule**

Indien het ten tijde van de (ver)bouw van de woning nog gebruikelijk en toegestaan was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken, verklaart de koper hiermee bekend te zijn.

#### **Niet-bewoners clausule**

Het kan zijn dat de verkoper nooit of weinig (bijvoorbeeld niet de laatste 10 jaar) het verkochte zelf heeft gebruikt. Dan kan verkoper derhalve koper niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.

#### **Notariskeuze**

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter het kan zijn dat in bepaalde situaties vooraf een “projectnotaris” wordt gekozen. Verkoper geeft dan aan dat de afwikkeling van de koop en levering door een vooraf bepaalde notaris wordt gedaan.

#### **Toelichting**

Bespreek de van toepassing zijnde clausules altijd goed met jouw NVM aankoopmakelaar. Als je die niet hebt, zijn we uiteraard bereid om het toe te lichten.

# Interesse in deze woning?

Loop eens bij ons binnen!



## Huis kopen? Wij staan voor je klaar!

Inmiddels weet je al heel wat over dit huis. Is dit de brochure van jouw droomhuis? Dat zou natuurlijk fantastisch zijn!

Merk je tijdens het bladeren dat dit toch niet jouw huis is? Geen probleem! Ons aanbod is groter dan dit. We denken daarom graag met je mee en onderzoeken graag de mogelijkheden en welk huis het beste bij jou past. Benieuwd wat we nog meer voor je kunnen doen?

## Waarom je voor Amstelhoven Makelaars kiest?

Omdat wij altijd bereikbaar zijn, met je meedenken, de markt kennen en vol passie en motivatie voor jou klaarstaan! We willen tenslotte dat jij de plek vindt waar jij je helemaal thuis voelt. Hoe we daarvoor zorgen? Vooral dankzij korte lijntjes, flexibiliteit, bakken aan ervaring

en een woningmarkt die voor ons geen geheimen meer kent. Dat is namelijk wat je krijgt bij Amstelhoven. Uiteraard helpen we jou om een huis te kopen of verkopen. Natuurlijk snappen we dat je deze brochure bekijkt omdat je dit huis op het oog hebt, maar misschien kunnen we nog wel meer voor jou betekenen. We helpen je namelijk ook graag bij de verkoop van je huidige woning of geven advies over de financiering van je nieuwe huis. Lees dus gerust even door, want ook hiervoor moet je bij ons zijn!

## Huis kopen

Denk je aan een makelaar, dan denk je aan huizen kopen. Alleen, een huis vind je niet zomaar. Daarom laten we je even weten dat wij graag een passend huis voor je zoeken, jou veel moeite en geld besparen en de gehele afhandeling regelen. We nemen je al het werk uit handen.

## Interesse in deze woning?

Loop eens bij ons binnen!



## Huis verkopen

Een nieuw huis kopen betekent vaak het huidige verkopen. Daar helpen we maar wat graag bij en ontwikkelen een sterke verkoopstrategie. Het resultaat? De beste promotie met schitterende foto's en scherpe teksten. Dat alles vind je dan weer terug op Funda, social media en in zo'n mooie brochure als deze.

## Huis financieren

De financiële weg lijkt soms een doolhof, maar is erg belangrijk! Daarom hebben wij nauw contact met de hypotheekspecialisten van JRB hypotheek & verzekeringen. Zij banen de weg en helpen jou aan een passende hypotheek!

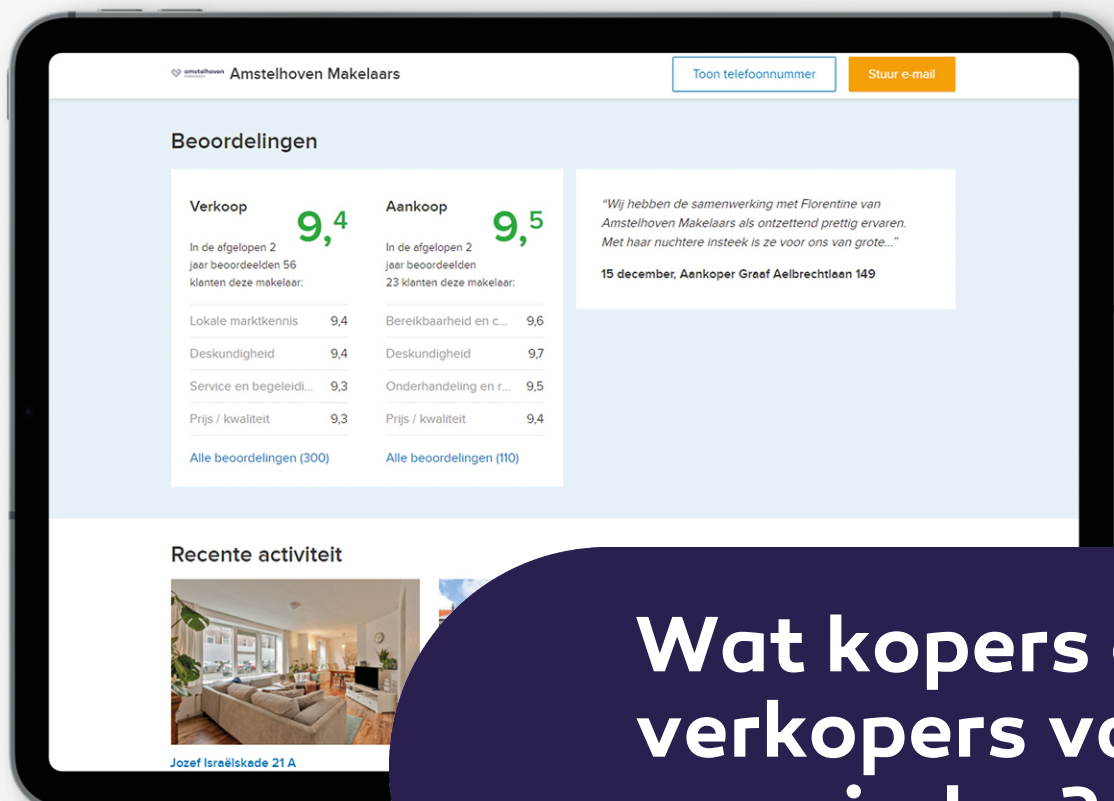
## Huis taxeren

Een taxatie is een belangrijk onderdeel in het (ver)koop-proces. Daarom helpen wij je graag met een gevalideerde taxatie. En officieel is het: veel hypotheekverstrekkers (en andere instellingen) vragen om zo'n taxatierapport.

## Zorgeloos van a tot z

Wij zorgen ervoor dat het jou aan niets ontbreekt. We regelen alles voor je en begeleiden jou tijdens het hele proces. Leg je iets bij ons neer, dan regelen wij dat. Heb je een vraag, dan krijg je antwoord. We helpen je altijd!

Genoeg redenen om voor ons te kiezen, toch?



# Wat kopers en verkopers van ons vinden?

Je leest het op [funda.nl](https://funda.nl)

**Verantwoording**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit huis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Details**

Een verkoop komt alleen dan tot stand, wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over de details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt.

**Koopakte**

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariele Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door de koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van vijf kilometer van het te koop staande huis.

**Voorbehoud**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke

inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

**Meetinstructie**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. De opgegeven gebruiksoppervlakte is indicatief en kan niet als een garantie worden gezien. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



### **Huis (ver)kopen?**

Amstelhoven makelaars  
helpt graag!

Dorpsstraat 31  
1182 JA Amstelveen

**T** 020 643 55 88

**E** [info@amstelhoven.nl](mailto:info@amstelhoven.nl)

[amstelhoven.nl](http://amstelhoven.nl)

