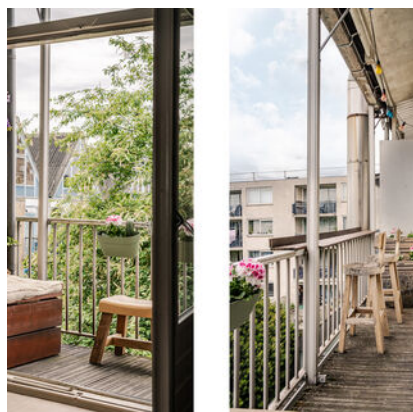


Mooi wonen
in
Amsterdam-
Oost



Beukenweg 8-3

1091 KD Amsterdam

Vraagprijs € 835.000 k.k.

023-5264060
info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl

 HUIZENSTEDE
MAKELAARS



Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

Soort woning

Bovenwoning

Type woning

Appartement

Aantal kamers

4

Inhoud

338 m³

Woonoppervlakte

106 m²

Bouwjaar

1894

Ligging

In woonwijk

Buitenruimte

Zonnig balkon

Verwarming

Vloerverwarming geheel

Isolatie

Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Vraagprijs

€ 835.000 k.k.

Omschrijving



Licht en stijlvol dubbel bovenhuis aan het Oosterpark – eigen grond en zonnig balkon.

Op een toplocatie in Amsterdam-Oost ligt dit goed ingedeelde en hoogwaardig afgewerkte dubbele bovenhuis van circa 106 m², vlakbij het Oosterpark. De woning is gelegen op eigen grond, volledig gasloos en beschikt over een zonnig balkon op het zuidwesten én de mogelijkheid om een dakterras aan te leggen.

Het appartement kan eventueel ook geschikt zijn voor dubbele bewoning / woningdelen (uiteraard met de juiste vergunning)!

De woning heeft een heerlijke lichte woonverdieping met vrij uitzicht op het Oosterpark aan de voorzijde en groene binnentuinen aan de achterzijde. De moderne open keuken is recent vernieuwd en voorzien van een stijlvol SMEG-fornuis met dubbele oven. Via openslaande deuren is het brede balkon te vinden, waar vanaf de middag tot zonsondergang van de zon genoten kan worden.

Op de bovenste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van ieder circa 17 m², een stijlvolle werkkamer en een badkamer met douche en tweede wc. De hoofdslaapkamer beschikt over een praktische inloopkast en kan eenvoudig worden opgesplitst, waardoor een derde slaapkamer mogelijk is.

De Beukenweg ligt aan het begin van het Oosterpark, midden in de populaire Oosterparkbuurt. Cafés, restaurants, speciaalzaken en supermarkten bevinden zich letterlijk om de hoek. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met tram, metro en uitvalswegen op korte afstand.

Kortom, een heerlijk appartement met uitzicht over groen én midden in de gezelligheid!

INDELING

Begane grond: entree

2e Etage; eigen entree met garderobe

3e Etage: ruime eetkamer (met uitzicht over het Oosterpark!), keuken (2018) met o.a. SMEG (inductie) fornuis met twee ovens, lichte woonkamer openslaande deuren naar het ruime balkon, aparte wc met fonteintje en wasmachine aansluiting.

4e Etage: overloop met meterkast, kantoor met inbouwkasten, ruime slaapkamer aan de voorzijde, badkamer met douche, wc en wastafel, ruime slaapkamer aan de achterzijde met inloopkast.

DETAILS

- Bouwjaar 1894
- Woonoppervlak ca. 106 m² (NEN2580)
- Gelegen op eigen grond!
- Energielabel C
- Fundering vernieuwd in 2008!
- Intern gerenoveerd in 2022
- Mogelijkheid voor dakterras

Omschrijving



- Balkon op het zuidwesten
- Twee grote slaapkamers + werkkamer
- Eenvoudig een extra slaapkamer te realiseren
- Internet toegangspunten in elke kamer
- Volledig gasloos
- Vloerverwarming door de hele woning
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Actieve VvE met reservefonds MJOP
- VvE Servicekosten € 178,- per maand
- Overdracht in overleg.

*** ENGLISH***

Bright and Stylish Duplex Apartment near Oosterpark – Freehold Property with Sunny Southwest-Facing Balcony.

Situated in a prime location in Amsterdam-Oost, this beautifully finished and well-laid-out duplex apartment of approximately 106 m² is located just steps away from the Oosterpark. The property is freehold (no ground lease), fully gas-free, and features a sunny southwest-facing balcony as well as the possibility to create a rooftop terrace.

The apartment may also be suitable for dual occupancy / house sharing (subject, of course, to the appropriate permit)!

The apartment offers a wonderfully bright living floor with open views towards the Oosterpark at the front and green inner gardens at the rear. The modern open-plan kitchen was recently renovated and includes a stylish SMEG stove with double oven. French doors open onto the spacious balcony, where you can enjoy the sun from afternoon until sunset.

The upper floor features two generous bedrooms of approximately 17 m² each, a stylish home office, and a modern bathroom with shower and second toilet. The primary bedroom includes a practical walk-in closet and can easily be divided into two rooms, allowing for the creation of a third bedroom.

The Beukenweg is located at the edge of the Oosterpark, in the highly popular Oosterpark neighborhood. Cafés, restaurants, specialty shops, and supermarkets are literally around the corner. Public transport connections are excellent, with tram, metro, and main roads all nearby.

In short: a wonderful apartment combining green views with vibrant city living.

Omschrijving

LAYOUT

Ground Floor: entrance.

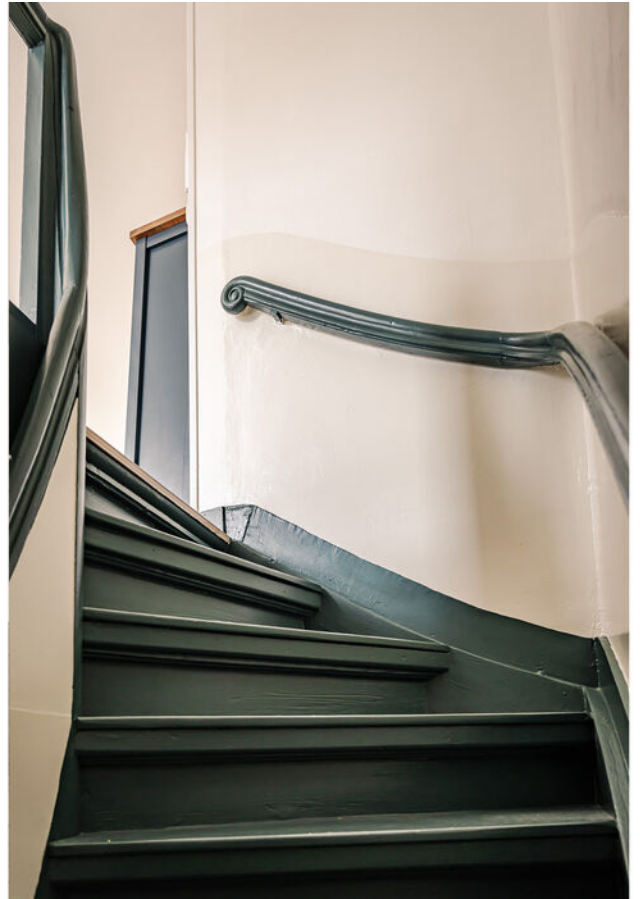
Second floor: Private entrance with cloakroom.

Third Floor: spacious dining room (with views over the Oosterpark!), kitchen (2018) featuring a SMEG induction cooker with two ovens, living room with lot's of natural light and French doors opening onto the spacious balcony, separate toilet with washbasin and washing machine connection.

Fourth Floor: landing with utility cupboard, office with built-in wardrobes, spacious bedroom at the front, bathroom with shower, toilet and washbasin, spacious bedroom at the rear with walk-in closet.

DETAILS

- Built in 1894
- Living area approx. 106 m² (NEN2580 measurement report available)
- Free hold property (no leasehold)
- Energy label C
- Foundation renewed in 2008
- Internally renovated in 2022
- Possibility to create a rooftop terrace
- Southwest-facing balcony
- Two large bedrooms + separate home office
- Internet in every room
- Easy possibility to create an extra bedroom
- Internet in every room
- Fully gas-free
- Underfloor heating throughout the apartment
- Fully fitted with double glazing
- Active and healthy Owners' Association (VvE) with long-term maintenance plan
- Monthly service charges: €178,-
- Transfer to be discussed.









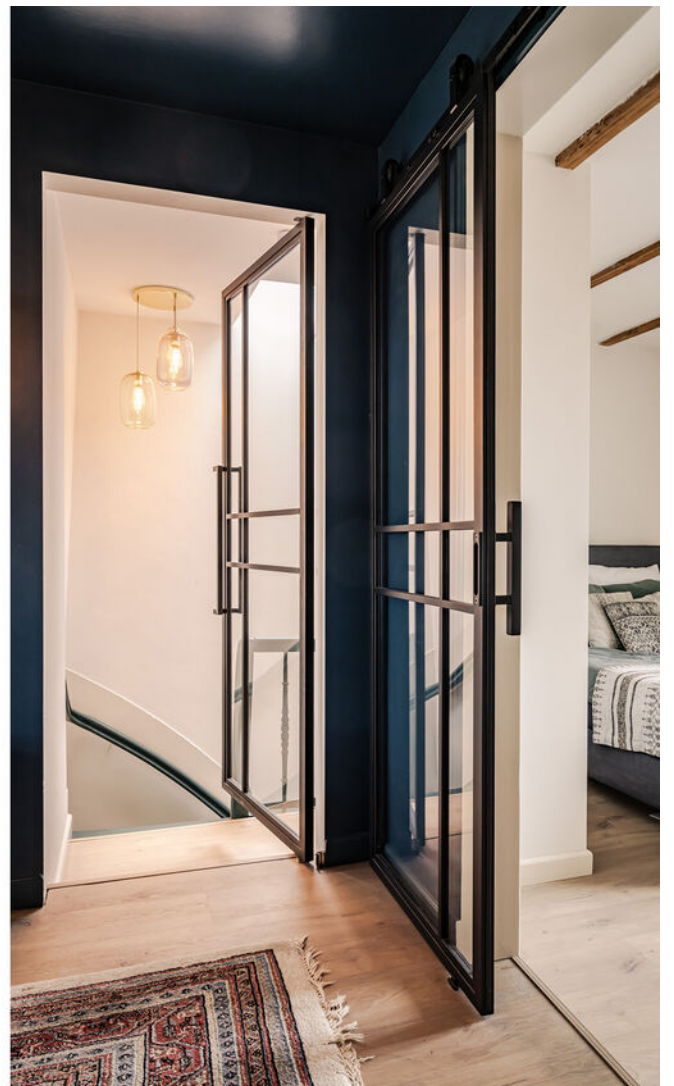




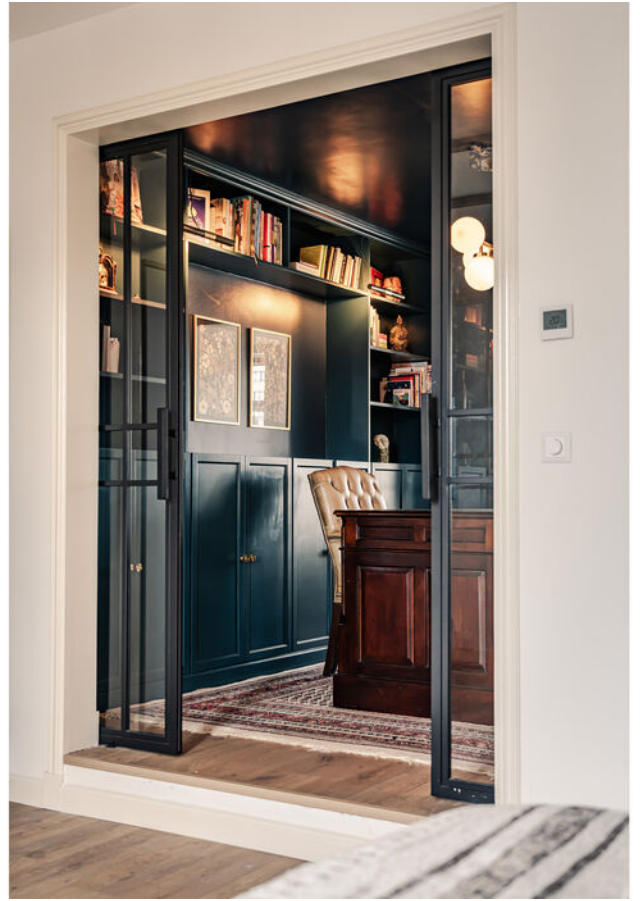




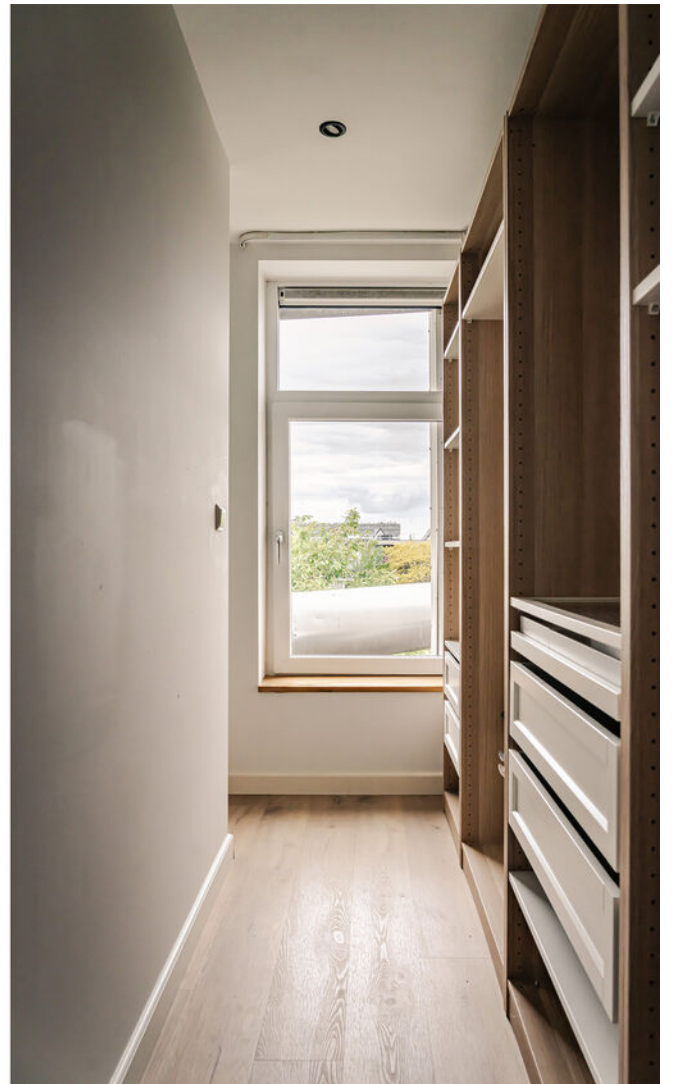


















Plattegrond

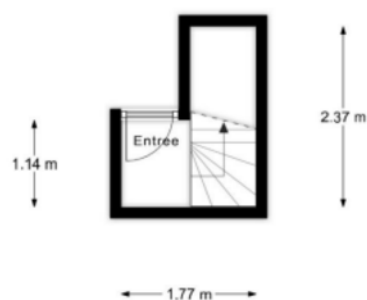
Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

Gebruiksoppervlakte wonen 105.86 m²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte 6 m²
Externe bergruimte n.v.t.

Tweede verdieping

- 0.77 m -



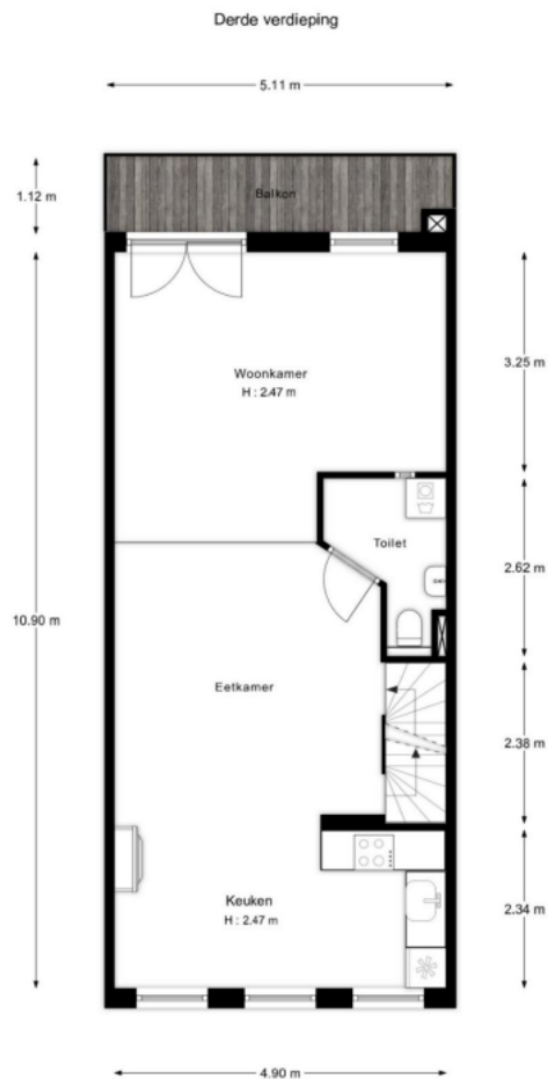
*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden*
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

Gebruiksoppervlakte wonen 105.86 m²
Overige in pandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte 6 m²
Externe bergruimte n.v.t.

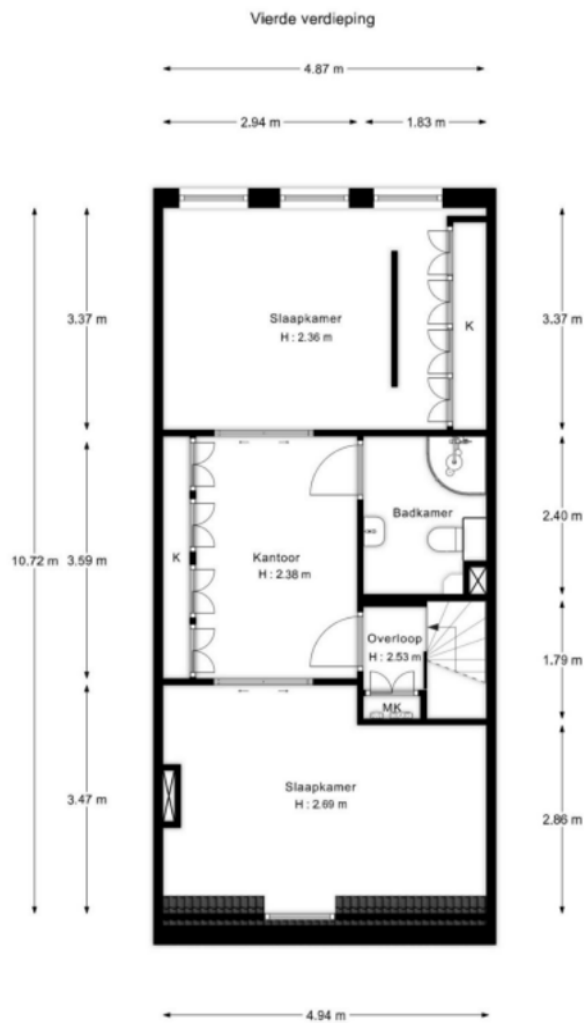


Plattegrond

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

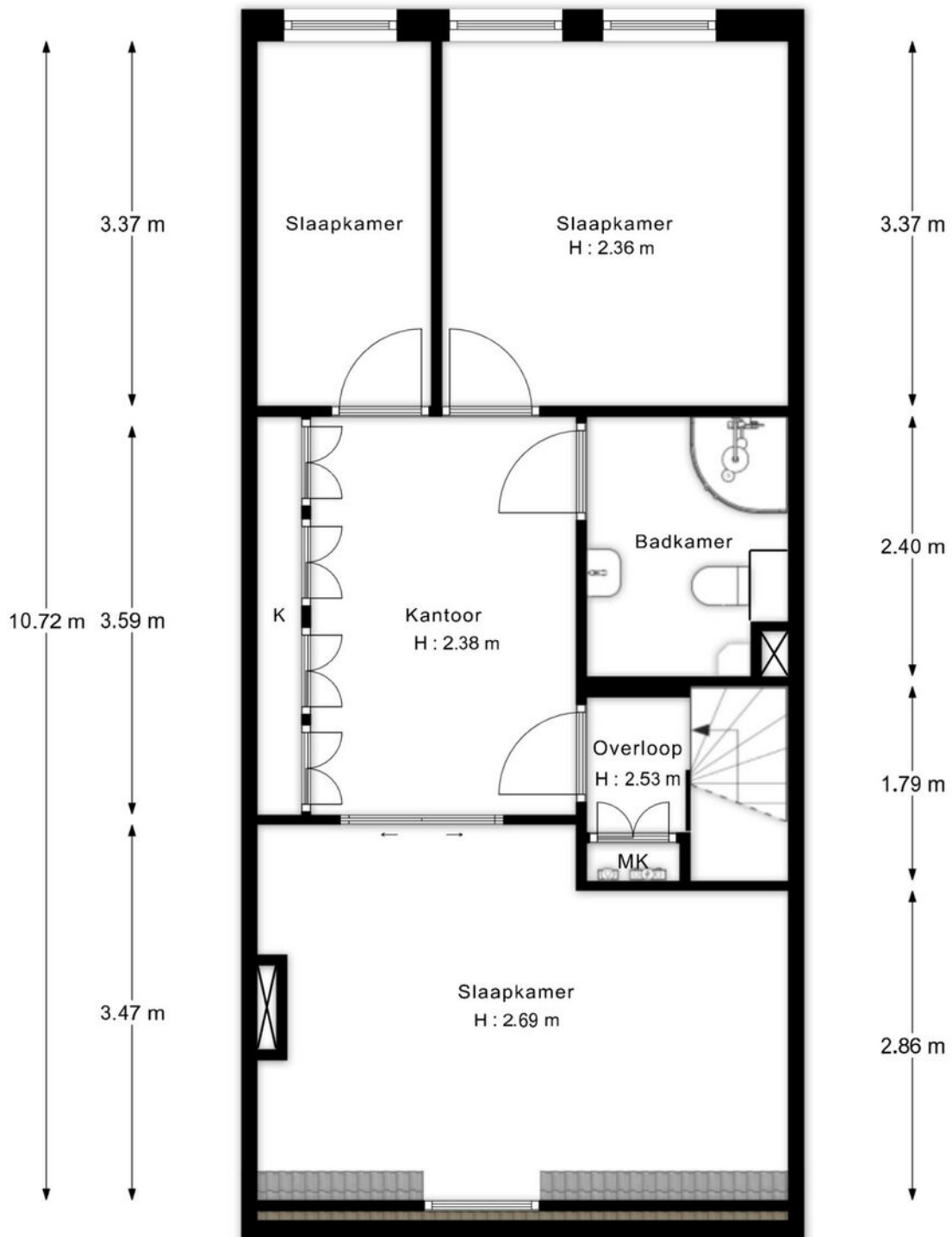
Gebruiksoppervlakte wonen 105.86 m²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte 6 m²
Externe bergruimte n.v.t.



Plattegrond

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam



Meetstaat

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

van Roenburg
& Woning Diagnose



Toelichting op het meetrapport

Van Roenburg & Woning Diagnose heeft in opdracht van Dokter Makelaars een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksooppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 inzake oppervlakten en inhoud van gebouwen, termen, definities en bepalingmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 18 februari 2026, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

Van Roenburg & Woning Diagnose heeft de volgende vloeroppervlakte vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	126 m ²
Gebruiksooppervlakte(n) - Woonoppervlak	106 m ²
Gebruiksooppervlakte(n) - Overige in pandige ruimte(n)	0 m ²
Gebruiksooppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	6 m ²
Gebruiksooppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	0 m ²
Inhoud woonfunctie	266 m ³
Bruto inhoud woonfunctie	338 m ³
Inhoud externe bergruimte	0 m ³

Rapport opgemaakt door Dave Verhaaf naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door D. Fokker.

Amsterdam, 19 februari 2026

D. Verhaaf


Kadastrale kaart

Beukenweg 8 3 1091 KD Amsterdam

Kadastrale kaart

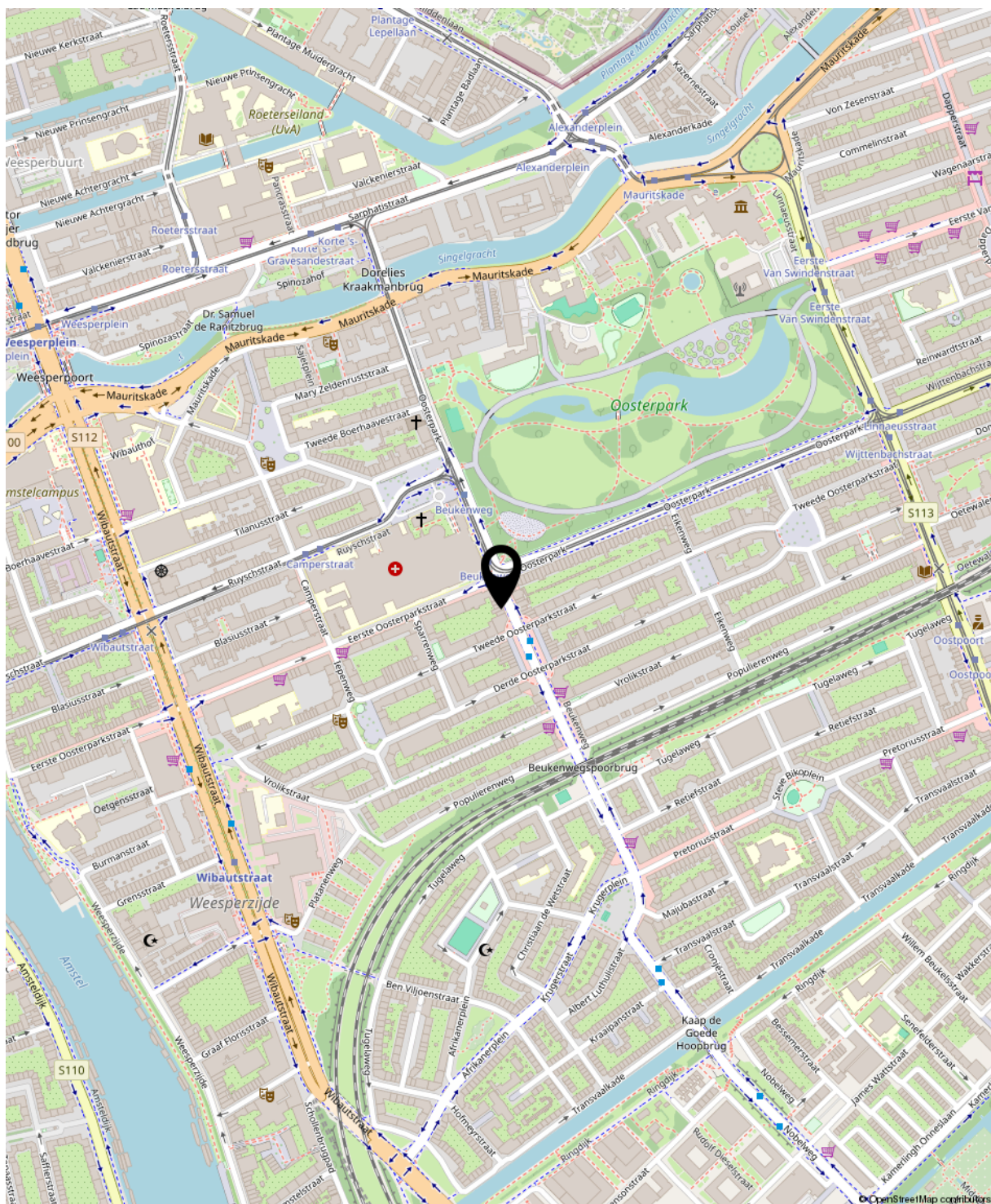
Uw referentie: Beukenweg 8-3 Adam



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Amsterdam Sectie S Perceel 2393	
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small>	

Locatie
op de
kaart

Beukenweg 8 3
1091 KD Amsterdam



Energielabel

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

Energielabel woningen

Registratienummer
684253860

Datum registratie
08-01-2025

Geldig tot
13-11-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels			+	++
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	+/-	+	++	

Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

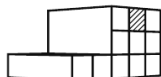
Over deze woning

Adres
Beukenweg 8 3
1091KD Amsterdam
BAG-ID: 0363010000583478

Detailaanduiding

Bouwjaar 1894
Compactheid 1,07
Vloeroppervlakte 105m²

Woningtype
Tussenwoning onder dak



Opnamedetails

Naam
JJ Harmsen

Examennummer
55152467

Certificaathouder
De Twee Snoeken Bouwplantoets

Inschrijffnummer KVK-nummer
K109465 17192375

Certificerende instelling
Kiwa N.V.

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van zaken

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers		x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
Inbouwkasten studeerkamer incl. verlichting	x			
Inbouwkasten slaapkamer	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen	x			
Vitrages	x			
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
PVC	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangstelsel				x
Woning - Keuken				

Lijst van zaken

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet				x
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Badkamer spiegelkast		x		

Lijst van zaken

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sauna met toebehoren				x
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel				x
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie				x
Boiler	x			
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Slimme voordeur KLINK met vingervorm/ code/pasje/sleutel functie	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating				x
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			

Lijst van zaken

Beukenweg 8 3

1091 KD Amsterdam

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

Clausules



"Amsterdams" biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

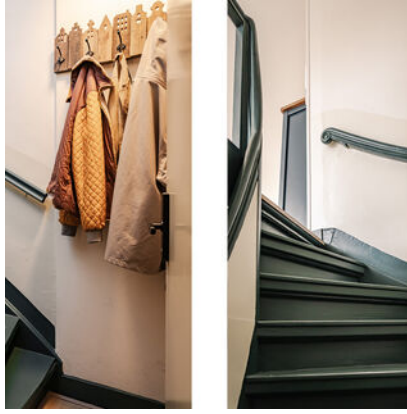
*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 120 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruk.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied d.d. 13 mei 2026, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

Clausules



***Funderingsclausule**

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

***Notaris**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

***Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de V.v.E. c.q. administrateur/bestuurder.

***Overbrugging**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheek, welke dan ook.

***Toelichtingsclausule NEN2580**

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 gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

***Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Clausules



Recht van gunning

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Vorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De 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.

Nadere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemailld/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTEDE
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl