

Te koop Amsterdam

Moerdijkstraat 19 -1

€ 410.000

 49 m² woonoppervlakte



 **de Alliantie**

KRK Makelaars (Amsterdam)
Purperhoedenveem 7
1019 HE Amsterdam
(020) 626 53 61
Objectcode: 8 8 0 5 5



Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 10
Kenmerken	11
Bijlages	
Jaarrekening 2025	14 t/m 15
Makelaar	15
Meer weten?	16
Over de Alliantie	17
Vorrangsregeling	18
Verkoopvoorwaarden	19 t/m 21

Beschrijving

Een charmant appartement met maar liefst twee balkons op een top locatie in het geliefde Amsterdam Zuid.

Dit appartement op de eerste etage is gelegen in de populaire Rivierenbuurt. De Moerdijkstraat zelf is een rustige straat met een interessante geschiedenis. De straat maakt deel uit van het Plan Zuid van Berlage, een stedenbouwkundig ontwerp uit het begin van de twintigste eeuw. De wijk werd ontwikkeld met aandacht voor licht, ruimte en leefbaarheid. Die kenmerken zijn tot op de dag van vandaag voelbaar. De brede straten en karakteristieke gevels zorgen voor een fijne en rustige sfeer midden in de stad. De woning is onderdeel van een actieve en professioneel beheerde VvE, uitgevoerd door de Alliantie VvE Diensten. De erfpacht is afgekocht tot en met 31 juli 2063.

Omgeving en bereikbaarheid:

Het appartement is gelegen in een complex aan een rustige straat in de Rivierenbuurt en om de hoek van de Rijnstraat, met al zijn winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Dichtbij de RAI, het Mirandabad, het Martin Luther Kingpark en de Maasstraat, maar ook zijn er vele gezellige horecagelegenheden als lunchrooms, cafés en restaurants én dat ook op maar een paar minuten fietsafstand van de Pijp. Op loopafstand zijn diverse tram- en busverbindingen en op fietsafstand zijn er twee NS stations, station RAI of station Amstel. Met de metrohalte van de Noord-Zuidlijn ben je binnen enkele minuten op het centraal station van Amsterdam. De Ring A10 met goede verbindingen naar Haarlem, Den-Haag/Schiphol en de A2 richting Utrecht zijn daarnaast makkelijk en snel bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Centrale entree; hal; trappenhuis.

Eerste verdieping:

Entree; hal met toegang tot alle vertrekken van het appartement; aan de voorzijde de woonkamer met balkon; aan de achterzijde de dichte keuken met opstelplaats van de cv-ketel; een goed bemeten slaapkamer met beide toegang tot het balkon gelegen op het oosten; de badcel bevindt zich in het midden van het appartement met douche; een separaat toilet.

Derde verdieping:

Hal; berging voor extra opslag.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938;
- Woonoppervlakte circa 49 m² (meetrapport aanwezig);

Beschrijving

- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 31 juli 2063;
- Energielabel C;
- Vaste projectnotaris, Schut van Os Notarissen in Amsterdam;
- Actieve Vereniging van Eigenaars, welke professioneel beheerd wordt door Alliantie VvE Diensten;
- Servicekosten van € 289,92 per maand voor de woning en € 33,37 per maand voor de berging.

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- Oplevering per direct.

VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van dinsdag 2 juni 2026 voor 12.00 uur.

Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op dealliantie.nl/ik-zoek geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

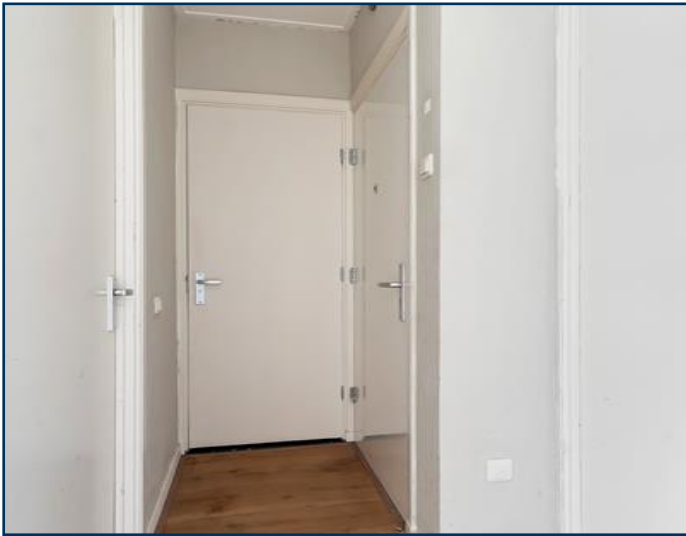
Beschrijving

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders. – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

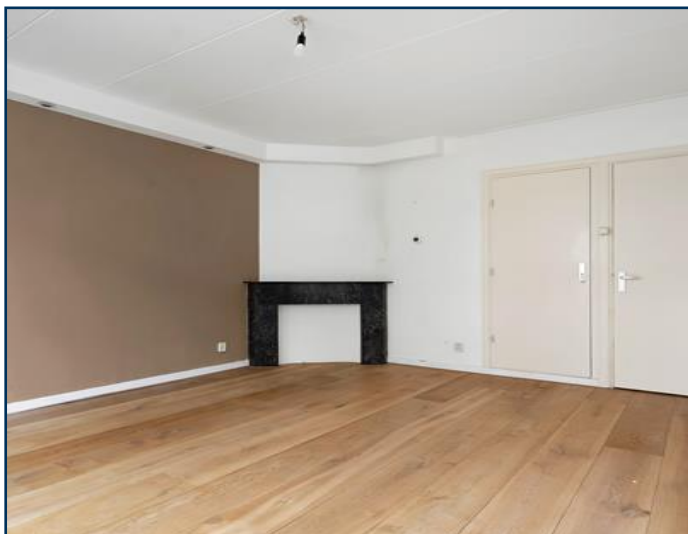
Foto's



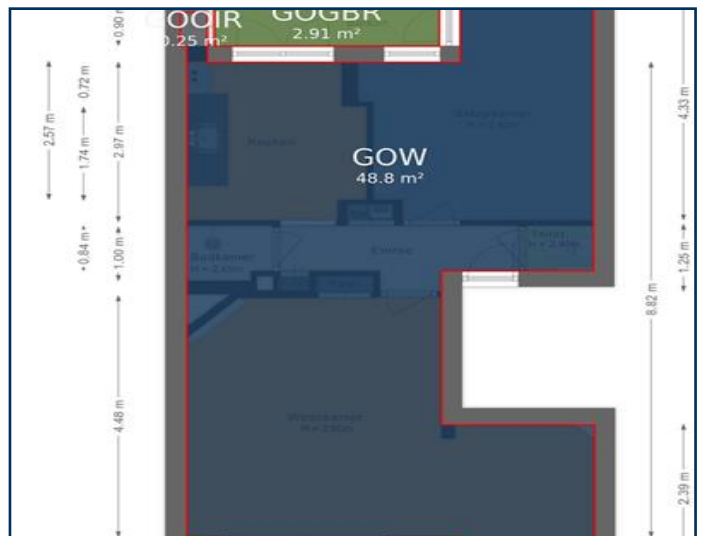
Foto's



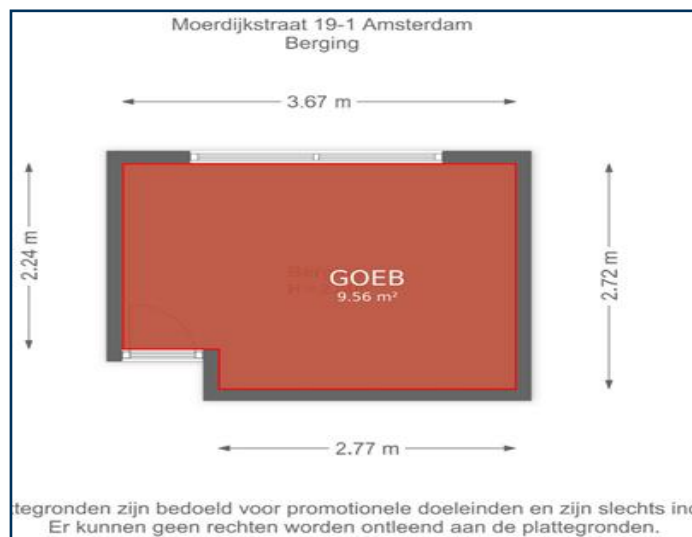
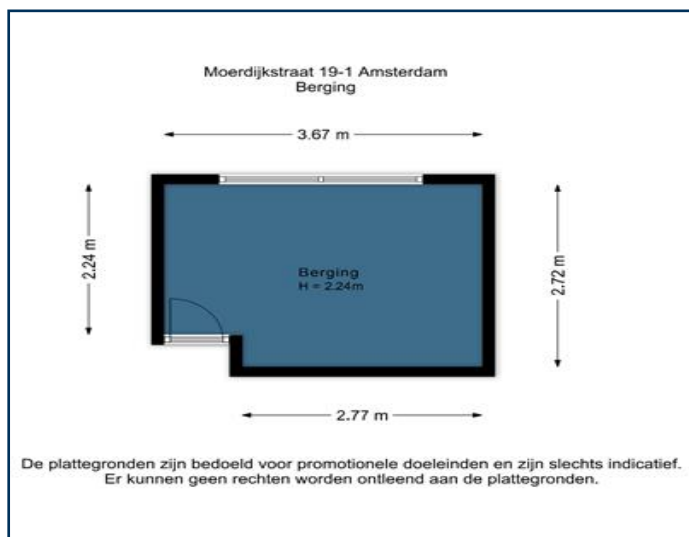
Foto's



Foto's



Foto's



Kenmerken

Vraagprijs	€ 410.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1938
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	49 m ²
Woninginhoud	171 m ³

VvE jaarrekening

Jaarrekening 2025

Jaarrekening

VvE 2015 De Waal, gevestigd te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	2025 balans	2024 balans
1. Debiteuren	44.545,17	19.712,24
2. Overlopende posten	17.818,40	15.073,70
3. Tussenrekeningen	-610,93	0,00
4. Liquide middelen	1.566.058,24	1.681.373,25
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	1.627.810,88	1.716.159,19

Passiva / Schulden / Credit	2025 balans	2024 balans
5. Exploitatieresultaat	26.095,61	21.443,98
6. Onderhoudsreserve	1.342.249,67	1.674.876,76
Algemeen	1.263.538,46	374.813,07
Trappenhuis	30.936,28	458.945,25
Index A-1 bedrijf	32.950,04	14.471,04
Voor- en achtergevel	14.824,89	826.647,40
7. Crediteuren	41.919,57	13.910,01
8. Overlopende posten	217.546,03	5.928,44
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	1.627.810,88	1.716.159,19

Jaarrekening

VvE 2015 De Waal, gevestigd te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2026 Begroting	2024 Werkelijk
12. Dotatie onderhoudsreserve	936.868,04	936.868,00	488.156,00	720.084,00
13. Niet planmatig onderhoud	43.096,37	42.000,00	37.500,00	34.976,70
14. Contract onderhoud	4.917,77	4.720,00	4.956,00	4.661,86
15. Verzekering	29.386,69	33.950,00	30.900,00	32.978,10
16. Verenigingskosten	58.788,33	55.678,00	58.670,00	56.852,44
17. Overige exploitatiekosten	19.284,91	19.820,00	20.889,00	17.930,40
18. Overige kosten	1.251,49	0,00	0,00	1.000,00
19. Exploitatieresultaat	26.095,61	0,00	0,00	21.443,98
Overige grootboekrekeningen	0,00	0,00	0,00	-20,15
TOTAAL Kosten / Debet	1.119.689,21	1.093.036,00	641.071,00	889.907,33

Opbrengsten / Credit	2025 Werkelijk	2025 Begroting	2026 Begroting	2024 Werkelijk
10. Ledenbijdrage	1.693.048,34	1.693.036,00	641.071,00	867.388,98
11. Overige ontvangsten	26.641,17	0,00	0,00	22.518,35
TOTAAL Opbrengsten / Credit	1.719.689,51	1.693.036,00	641.071,00	889.907,33

Makelaar

Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

(020) 626 53 61

amsterdam@krk.nl

Coördinatie

Openbare Makelaardij

Stationsweg 24

3743 EN BAARN

(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 8 0 5 5**

Meer weten?

Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips. Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

Vorrangsregeling

Vorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

Verkoopvoorwaarden

Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

Verkoopvoorwaarden

Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.