

TE KOOP

Tweede Weteringdwarstraat 35 3

Amsterdam



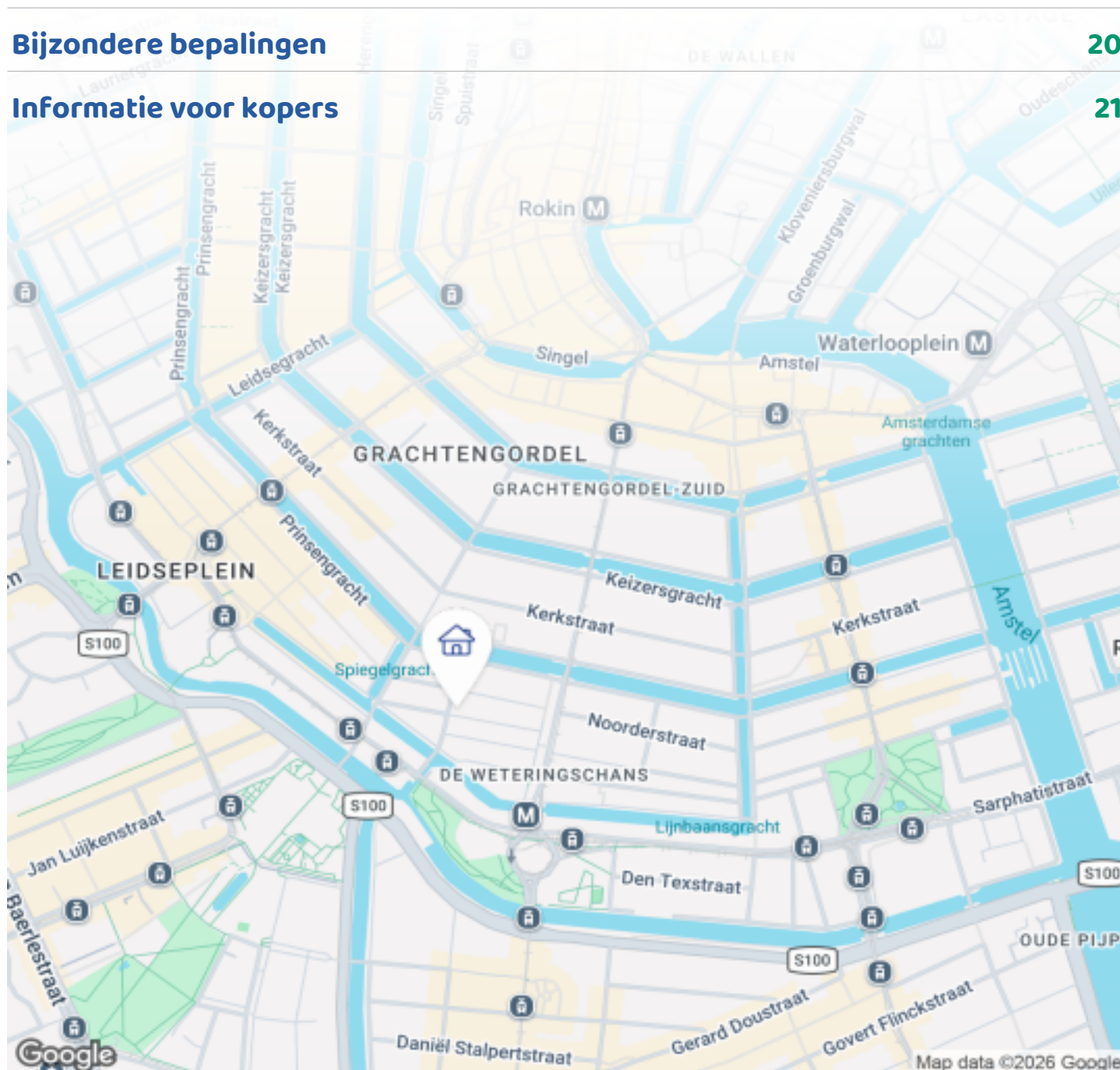
Vraagprijs

€ 545.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Tweede Weteringdwarsstraat 35 3, Amsterdam

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

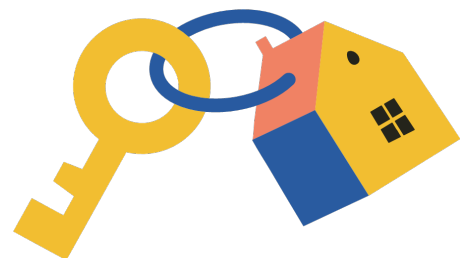
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Unique living in the historic heart of Amsterdam, with views of the Rijksmuseum towers from your living room. This characterful apartment of approximately 55 m²* is situated on the third floor of a quiet residential street in the highly sought-after Weteringbuurt — a rare combination of tranquility, natural light, excellent connectivity, and vibrant city living in the 'grachtengordel' of Amsterdam around the corner.

Located within Amsterdam's protected UNESCO World Heritage city center, the apartment offers the authentic atmosphere that defines the historic canal district. Despite its remarkably quiet setting, renowned restaurants, museums, boutiques, and everyday amenities are all within walking distance. The North-South metro line (< 5 min walk) provides excellent connections throughout the city, including direct access to the Zuidas business district and Amsterdam Central Station.

The apartment beautifully combines original 1930s



Woningbrochure: Tweede Weteringdwarsstraat 35 3, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

architectural details with modern comfort. Original stained-glass windows and authentic ensuite stained-glass doors between the kitchen and living room create a timeless atmosphere rarely found in such well-preserved condition. High ceilings (> 2.65m) and the third-floor position allow abundant natural light to flow throughout the home, creating a bright and spacious living experience.

In recent years, the apartment has been carefully upgraded, including a stylish new kitchen and flooring (approximately five years old). What truly distinguishes this property is its exceptional combination of historic charm and advanced sustainability. With energy label A — highly uncommon within Amsterdam-Centrum — this apartment represents a rare opportunity within the historic city center.

The property is equipped with high-quality energy-saving installations that significantly enhance both comfort and energy efficiency. The applied FINEO vacuum glazing offers outstanding thermal insulation (Ug approx. 0.7 W/m²K), substantially reducing heat loss while also providing excellent insulation from street noise. In addition, a decentralized heat recovery ventilation system with CO control was installed in 2025, continuously supplying fresh air with up to 90% heat recovery efficiency. This ensures a healthy indoor climate.

The balcony with evening sun — another rarity in Amsterdam-Centrum — provides a peaceful outdoor space to unwind after a day in the city.

The apartment is situated on freehold land (no leasehold) and forms part of a small and harmonious homeowners' association consisting exclusively of owner-occupiers. The building is carefully maintained through close cooperation between owners. The property is carefully maintained jointly and is in very good condition.

To give all interested parties an equal opportunity, viewings will be centralized on Wednesday, June 4th. The seller reserves the right of award in the interest of

a fair bidding process.

Uniek wonen in het historische hart van Amsterdam, met uitzicht op de torens van het Rijksmuseum vanuit de woonkamer. Dit karaktervolle appartement van ca. 55 m²* vloeroppervlak bevindt zich op de derde verdieping van een rustige straat in de geliefde Weteringbuurt — een zeldzame combinatie van rust, licht, uitstekende bereikbaarheid en de levendigheid van de grachtengordel om de hoek.

Gelegen binnen het beschermde UNESCO-stadsgezicht van de Amsterdamse binnenstad biedt de woning de authentieke sfeer waar de grachtengordel om bekendstaat. De straat is opvallend rustig en voornamelijk residentieel, terwijl gerenommeerde horeca, musea, winkels en dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand bevinden. Dankzij de Noord-Zuidlijn (< 5min lopen) en de uitstekende uitvalswegen zijn andere delen van de stad, de Zuidas, Amsterdam CS en Schiphol bovendien snel bereikbaar.

Het appartement combineert authentieke jaredertigdetails op fraaie wijze met modern wooncomfort. Originele glas-in-loodramen en originele ensuite glas-in-looddeuren tussen keuken en woonkamer creëren een tijdloze sfeer. De hoge plafonds (>2.65m) zorgen voor veel natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel door de gehele woning.

In de afgelopen jaren is de woning gemoderniseerd, waaronder een stijlvolle nieuwe keuken en vloer (ca. 5 jaar oud). Wat deze woning werkelijk onderscheidt, is de uitzonderlijke combinatie van historische charme en hoogwaardige duurzaamheid. Met energielabel A betreft dit een zeldzame kans binnen de historische binnenstad van Amsterdam.

De woning is voorzien van hoogwaardige energiebesparende installaties die bijdragen aan een hoog wooncomfort én lage energielasten. Het toegepaste FINEO vacuümglas beschikt over de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hoogste isolatiewaarde (Ug ca. 0,7 W/m²K), waardoor warmteverlies sterk wordt beperkt en straatgeluiden effectief worden gedempt. Daarnaast is in 2025 een decentrale WTW-ventilatie met CO-sturing geplaatst, die continu verse lucht aanvoert met warmteterugwinning tot circa 90%. Dit zorgt voor een gezond binnenklimaat met reductie van fijnstof.

Het balkon met avondzon — eveneens een zeldzaamheid binnen Amsterdam-Centrum — biedt een heerlijke en rustige buitenruimte om na een dag in de stad te ontspannen.

De woning is gelegen op eigen grond en maakt deel uit van een kleinschalige en harmonieuze VvE bestaande uit uitsluitend eigenaar-bewoners. Het pand wordt gezamenlijk zorgvuldig onderhouden en verkeerd in zeer goede staat.

Om alle geïnteresseerden gelijke gelegenheid te bieden, worden bezichtigingen gecentraliseerd op woensdag 4 juni.

Verkoper behoudt zich recht van gunning voor tbv een Eerlijk Biedproces.

*Verkoper beroept zich bij de maatvoering op het taxatieverslag van de Gemeente Amsterdam, sectie Gebruiksoppervlakte:

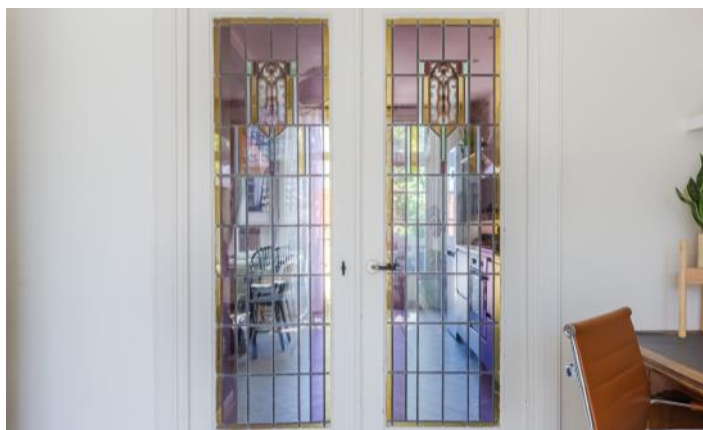
"Om te beoordelen of de oppervlakte van uw woning correct is vastgesteld, is het van belang te weten hoe er gemeten wordt. Belastingen Gemeente Amsterdam hanteert de Gebruiksoppervlakte (GO) van de woonruimte zoals beschreven in de NEN 2580. In deze meetinstructie (Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen) wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden."



FOTO'S



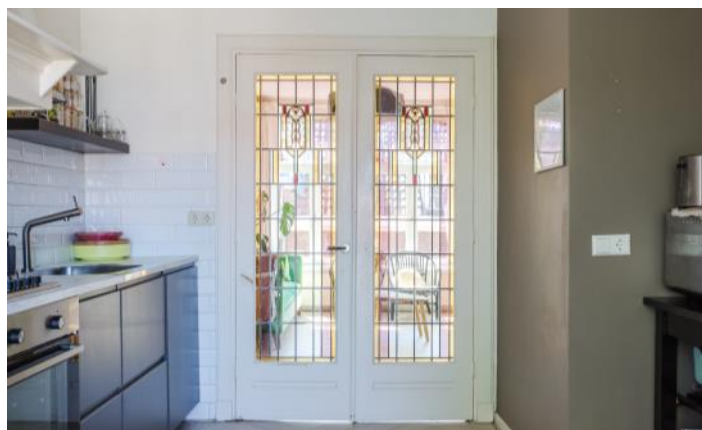
FOTO'S



Woningbrochure: Tweede Weteringdwarsstraat 35 3, Amsterdam

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

FOTO'S



Woningbrochure: Tweede Weteringdwarsstraat 35 3, Amsterdam

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

FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Tweede Weteringdwarsstraat 35 3, Amsterdam

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

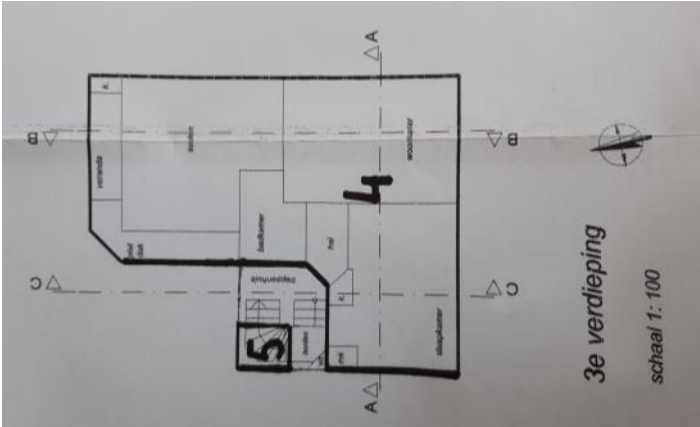
FOTO'S



Woningbrochure: Tweede Weteringdwarsstraat 35 3, Amsterdam

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

FOTO'S



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Specifiek	Rijksmonument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	173 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	50 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m²

*** 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 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	A
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 158 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam I 11453 4

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel

splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
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?

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.