

# Eastonstraat 105

## Amsterdam

Informatiebrochure

---



Steijn & Steijn

MAKELAARS

**Wonen met vrij uitzicht over de Slotterplas én alle voorzieningen binnen handbereik?  
Dit royale 3-kamerappartement van 77 m<sup>2</sup> combineert ruimte, licht en een uitstekende ligging in het groene Amsterdam Nieuw-West.**

De woning is gelegen op de derde verdieping van een verzorgd appartementencomplex en beschikt over een bijzonder lichte woonkamer met grote raampartijen en een fraai, vrij uitzicht. Het eetgedeelte sluit aan op de woonkamer en de keuken, met directe toegang tot het balkon aan de voorzijde met uitzicht op de Slotterplas. Hier geniet u in alle rust van de middag- en avondzon.

Dankzij de praktische indeling en de fijne lichtinval voelt het appartement ruim en comfortabel aan.



**Vraagprijs € 350.000,00 kosten koper**

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers en maar liefst twee balkons, waardoor u op elk moment van de dag een fijne buitenruimte tot uw beschikking heeft, in zon of schaduw. De woning biedt daarnaast volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en geheel naar wens in te richten.

De ligging is ideaal: rustig wonen in een groene omgeving met de Slotterplas, parken en recreatiemogelijkheden op loopafstand. Tegelijkertijd bevinden winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen zich in de directe nabijheid. Binnen circa 20 minuten bereikt u het centrum van Amsterdam.

Kortom: een licht en ruim appartement op een prachtige locatie, met vrij uitzicht en veel potentie!

En ook belangrijk: de koper wordt een appartementsrecht geleverd met eeuwigdurende erfpacht. De canon is reeds vastgelegd voor ná 2036. Energielabel F.

## INDELING

### Entree

Binnenkomst in de entree met toegang tot de woonkamer, de meterkast en een bergkast. Op de vloer liggen tegels en de wanden zijn behangen. Het plafond is afgewerkt met houten schrootjes.



### Toilet

De toiletruimte beschikt over een fonteyntje en is betegeld met wandtegels tot aan het plafond en lichte vloertegels. Het toilet is uitgevoerd met natuurlijke ventilatie en is bereikbaar via een tweede hal vanuit de woonkamer.

In deze tweede hal zijn de wanden behangen en op de vloer ligt vloerbedekking.

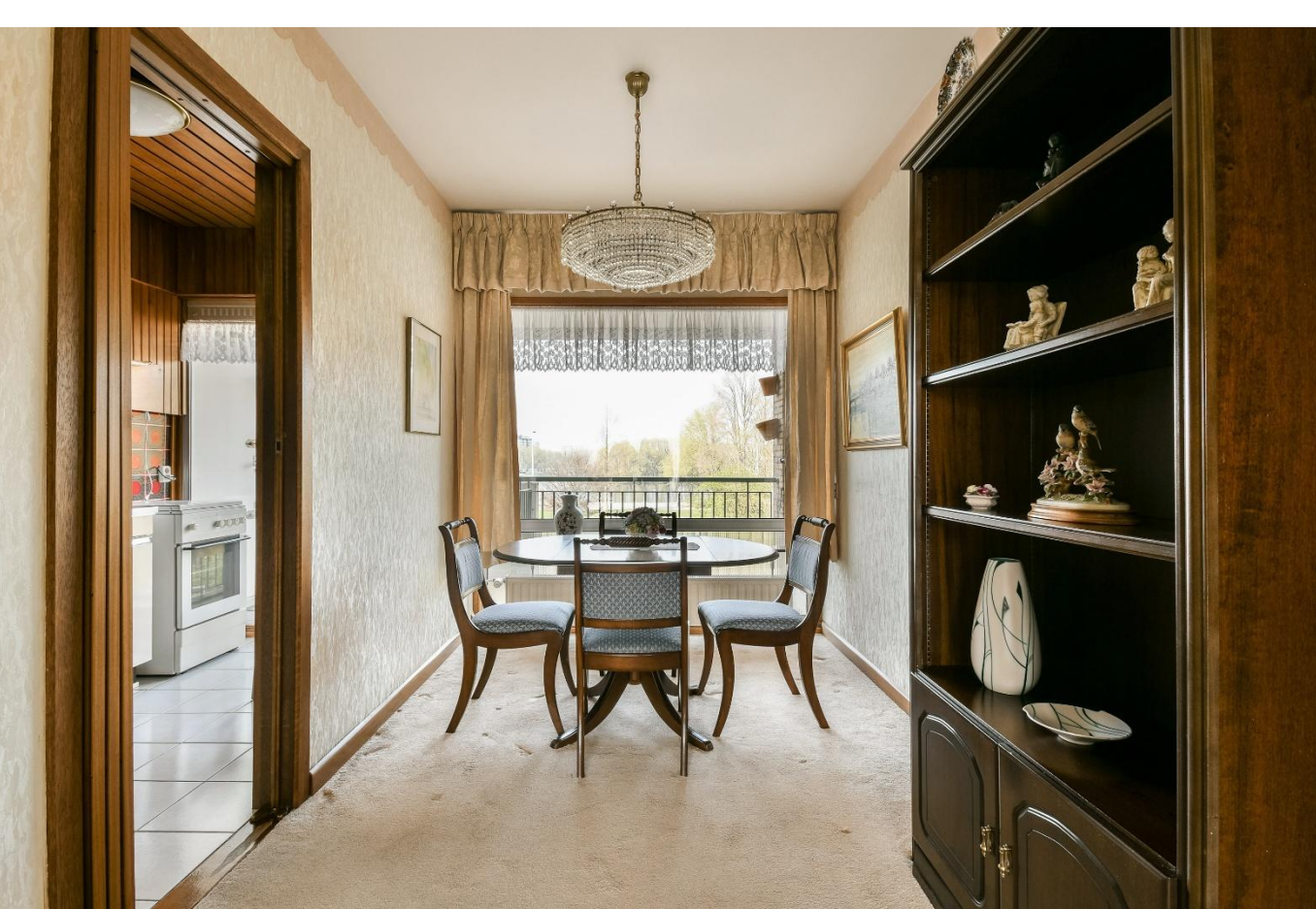




## Woonkamer

De royale woonkamer biedt de mogelijkheid voor een ruime zithoek met vele grote raampartijen. Het eetgedeelte bevindt zich nabij de keuken en het balkon aan de Sloterplaszijde. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn behangen.







## Keuken

De keuken is uitgevoerd met een groot aanrechtblad, diverse lades en veel kastruimte. De wanden zijn deels betegeld en deels afgewerkt met houten schrootjes, evenals het plafond. Op de vloer liggen lichte vloertegels. Het balkon aan de Sloterplaszijde is bereikbaar via een schuifpui.





### **Balkon 1**

Aan de voorzijde gelegen balkon, over de gehele breedte van het appartement, met mooi uitzicht op de Sloterplas en de omgeving. Het balkon is op het noordwesten gelegen (avondzon).





## Slaapkamer 1

De grote (ouder)slaapkamer is via de tweede hal, vanuit de badkamer te betreden (indien gewenst deur vanuit de woonkamer te maken). De slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. Vanuit de slaapkamer is het tweede balkon bereikbaar. De wanden zijn behangen en op de vloer ligt vloerbedekking (deze wordt nog verwijderd).





## Slaapkamer 2

De tweede slaapkamer is rechtstreeks vanuit de tweede hal te betreden. De slaapkamer biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde (Sloterplas). De wanden zijn behangen en op de vloer ligt vloerbedekking.



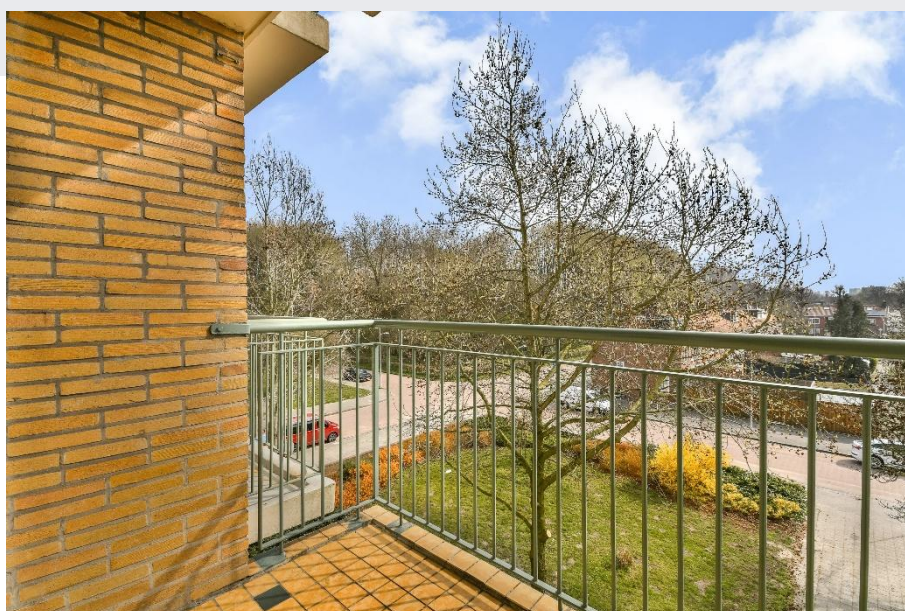
## Badkamer

De badkamer is voorzien van een lavet met douche. In de ruimte bevindt zich natuurlijke ventilatie en een handdoekradiator. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond met groen gemêleerde wandtegels en de vloer met lichte vloertegels. Het plafond is afgewerkt met houten schrootjes. De badkamer is bereikbaar via de tweede hal en de (ouder)slaapkamer.



## Balkon 2

Aan de achterzijde gelegen balkon, bereikbaar vanuit slaapkamer 1. Ligging op het zuidoosten (ochtend-/middagzon). Mooi, wijds uitzicht op de omgeving.



## Bijzonderheden

### Bouwjaar

Het complex is omstreeks 1963 gebouwd.

### Roerende zaken

De lijst van zaken met welke roerende zaken wel/niet achterblijven of ter overname zijn, is opvraagbaar via ons kantoor.

### Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

### Vereniging van Eigenaren/ Coöperatieve Flat Exploitatie Vereniging "Easton II" U.A.

De servicekosten bedragen € 199,30 per maand, overige kosten (voorschot stookkosten) € 100 per maand. Het beheer van de VVE/ Coöperatie wordt gevoerd door Falcon VVE Management. Er is een Meerjaren Onderhoudsplan aanwezig. Dit document en de overige stukken opvraagbaar via ons kantoor.

### Parkeren

Betaald parkeren op de openbare weg. Het vergunning gebied is Nieuw-West 9<sup>e</sup> (waarmee u mag parkeren in Nieuw-west 9 en Nieuw-West 7). Er is momenteel geen wachttijd voor een parkeervergunning. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 40,02 per 6 maanden. Een tweede parkeervergunning kost € 100,06 per 6 maanden.

### Isolatie

De woning is voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing.

### Energielabel

Voor de woning is een Energielabel **F**, geldig tot 30-03-2036.

### WOZ-waarde 2026

De WOZ-waarde is € 413.000 (peildatum 01-01-2025).

### Vaste notaris

De woning wordt verkocht via een vaste notaris, opvraagbaar via ons kantoor.

### Inhoud/ Woonoppervlakte

De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 249 m<sup>3</sup>, de woonoppervlakte bedraagt circa 77 m<sup>2</sup>; de gebouw gebonden buitenruimte bedraagt circa 9 m<sup>2</sup>; de externe bergruimte circa 7 m<sup>2</sup>. Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig door een extern bureau uitgevoerd, conform de meetinstructies BBMI.

### Kadastrale gegevens

Gemeente Sloten N.H., sectie D, nummer 11659 A5, het 100/1.633<sup>ste</sup> onverdeeld aandeel in de gemeenschap (thans nog lidmaatschapsrecht; er wordt een appartementsrecht geleverd).

### Erfpacht

Het appartement is gelegen op erfpachtgrond (eeuwigdurende erfpacht) met algemene erfpachtvoorwaarden uit 2016. De erfpacht is uitgegeven op 16-07-1961. De herzieningsdatum is 15-07-2036. De jaarlijkse canon bedraagt thans € 114,65 (jaarlijkse indexering). De canon na 16-07-2036 is thans vastgelegd voor € 126,60 (jaarlijkse indexering).

### Verwarming/ Warmwater

Verwarming via blokverwarming. En warmwater eveneens via de VVE.

### Elektra

De elektra is eenvoudig, 3 groepen, geen aardlekschakelaar.

### Onderhoud

De woning is aan de binnenzijde redelijk en aan de buitenzijde redelijk tot goed onderhouden.

### Berging

In de onderbouw bevindt zich een (fietsen)berging, van circa 7 m<sup>2</sup>.

### Oplevering

In overleg, kan snel.

## Locatie



Het appartement is gelegen aan de Eastonstraat in het groene en ruim opgezette stadsdeel Nieuw-West (Osdorp-Oost). De omgeving kenmerkt zich door veel groen, brede lanen en een prettige, rustige woonomgeving met voornamelijk appartementencomplexen uit de jaren '60. In de directe omgeving vind je diverse parken en waterpartijen, wat zorgt voor een fijne balans tussen stedelijk wonen en natuur. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentra zoals Osdorpplein en Sierplein, met een ruim aanbod aan supermarkten, speciaalzaken en horeca. Daarnaast zijn er diverse scholen, kinderopvanglocaties en medische voorzieningen (huisarts en apotheek) in de directe omgeving aanwezig. De bereikbaarheid is uitstekend. Op loopafstand bevinden zich tramhaltes van onder andere lijn 1 en 17, die je in circa 20 minuten naar het centrum van Amsterdam brengen. Ook met de auto ben je snel op de uitvalswegen (A4, A5, A9 en A10), waardoor omliggende steden en Schiphol goed bereikbaar zijn. Daarnaast ligt een NS-station op korte fietsafstand. Voor ontspanning en recreatie ligt de populaire Sloterplas op korte afstand, waar je kunt wandelen, fietsen, zwemmen of genieten van diverse horecagelegenheden. Ook zijn er in de buurt groenstroken, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten aanwezig, wat de wijk geschikt maakt voor zowel starters, stellen als gezinnen.



### Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar via ons kantoor. Verder willen wij u erop attenderen dat circa 1 week na de mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake koopovereenkomst als de particuliere verkoper van een rechtsgeldige en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. In de koopakte zal een **Ouderdomsclausule**, een **Asbestclausule**, een **Niet-zelfbewoningsclausule**, een **Toelichtingsclausule NEN2580** en een **Energielabel-clausule** opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.

**Vraagprijs € 350.000,00**  
**kosten koper**

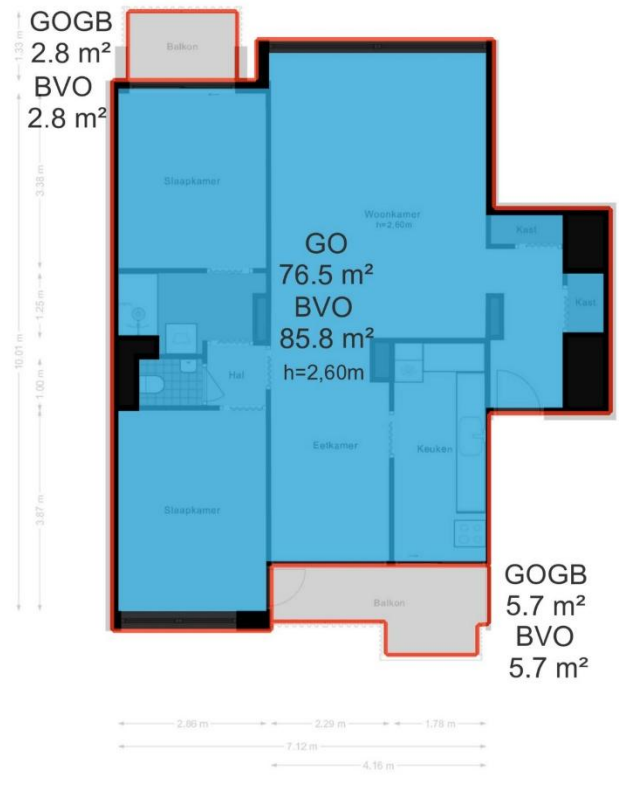
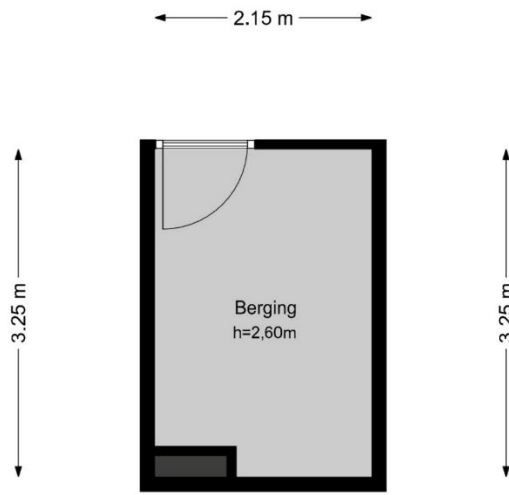


Steijn & Steijn  
MAKELAARS

*Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.*

Eastonstraat 105 - Amsterdam  
Derde verdieping





Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kleine afwijkingen in de maatvoering zijn mogelijk.