

Vraagprijs  
€ 1.195.000 k.k.



**STADIONKADE 69-3, AMSTERDAM**



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten

020 520 9580  
[info@vanoverbeekamsterdam.nl](mailto:info@vanoverbeekamsterdam.nl)  
[www.vanoverbeekamsterdam.nl](http://www.vanoverbeekamsterdam.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Stijlvol en ruim dubbel bovenhuis met prachtig dakterras en uitzicht in Amsterdam Oud-Zuid

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning in een gezellige buurt én op een toplocatie in Amsterdam Oud-Zuid? Dan is dit jouw kans!

Deze bijzonder lichte en uitstekend onderhouden monumentale woning (gemeentelijk monument) van 140 m<sup>2</sup> is verdeeld over de derde en vierde verdieping. Aan de achterzijde vind je een indrukwekkend dakterras van maar liefst 37 m<sup>2</sup>, terwijl je aan de voorzijde (op het zuiden) geniet van een vrij en groen uitzicht over het Zuider Amstelkanaal.

Dit charmante dubbele bovenhuis combineert karakteristieke elementen met modern wooncomfort. De woning beschikt over een royale en sfeervolle woonkeuken met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur en maar liefst vijf kamers, waaronder drie ruime slaapkamers. Er is mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. Met twee moderne badkamers is comfort gegarandeerd. Ideaal voor gezinnen of gasten.

Een absoluut hoogtepunt is het riante en zonnige dakterras op de vierde verdieping. Deze unieke buitenruimte biedt volop privacy en is perfect voor lange zomeravonden, diners met vrienden of simpelweg ontspannen in de zon. Een dakterras van dit formaat is een zeldzaamheid in de stad!

## Omgeving

De woning ligt in de geliefde Apollobuurt in Amsterdam-Zuid: een rustige, groene en architectonisch fraaie wijk. Op loopafstand bevinden zich de Beethovenstraat, het Stadionplein en het Gelderlandplein, met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Voor dagelijkse boodschappen én culinaire verwennerij zit je hier perfect. Daarnaast liggen de Zuidas, diverse (internationale) scholen, sportfaciliteiten en parken zoals het Beatrixpark, het Vondelpark en het Amsterdamse Bos in de directe nabijheid. Parkeren is beschikbaar via vergunning (twee aanvragen mogelijk). Station Amsterdam Zuid ligt op circa 10 minuten lopen en biedt uitstekende verbindingen, onder andere richting Schiphol. Ook de ringwegen A9 en A10 zijn snel bereikbaar.

## Derde verdieping

Entree; ruime hal met toegang tot alle vertrekken en trap naar de vierde verdieping. De riante en lichte woonkamer is een echte eyecatcher dankzij de dubbele erker, klassieke schuifdeuren en het prachtige uitzicht over het Zuider Amstelkanaal. De luxe woonkeuken van Bulthaup is voorzien van een extra diep werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur (Neff 5-pits inductieplaat, Neff bak/grill/stoomoven, Quooker, Miele vaatwasser en Liebherr koelkast). Vanuit de keuken heb je direct toegang tot het brede balkon aan de achterzijde - een heerlijke plek om rustig buiten te zitten.

Verder vind je op deze verdieping een praktische bijkeuken/berging met waterontharder, cv-ketel (2015), wasmachine- en drogeraansluiting en ruimte voor extra koel-/vriesapparatuur. Ook vanuit de bijkeuken is er toegang tot het balkon, alwaar twee balkonkasten. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over twee paar openslaande deuren naar het balkon. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche en hangend toilet.

## Vierde verdieping

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich een royale multifunctionele ruimte met eenvoudig keukenblok, vaste kast en directe toegang tot het riante dakterras (voorzien van water en elektra). Ideaal als werkkruimte, logeerkamer, sportruimte of extra slaapkamer.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer op het zuiden met vaste kast en prettig uitzicht. De tweede badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een douche, wastafel en hangend toilet.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Bijzonderheden

- Bouwjaar 1931
- Gemeentelijk monument
- Woonoppervlakte ca. 140 m<sup>2</sup> (NEN 2580)
- Dakterras van ca. 37 m<sup>2</sup>
- Overdekt balkon over de gehele achterzijde (noord) met twee balkonkasten
- Vacuümglas (2025) aan de gehele voorzijde; HR++ glas aan de achterzijde (2015)
- Lage energiekosten
- Vrij uitzicht over het Zuider Amstelkanaal
- Kleinschalige, actieve en gezonde VvE (eigen beheer)
- Servicekosten € 158,- per maand (2026)
- Erfpachtcanon € 1.279,28 per jaar. Tijdvak loop tot 1 oktober 2055 en wordt jaarlijks geïndexeerd. Er is gebruikgemaakt van de overstapregeling uit 2019, de erfpachtcanon is per 1 oktober 2055 eeuwigdurend vastgezet.
- Funderingsonderzoek Fase 0 is reeds afgerond, geen vervolgonderzoek nodig
- Notariskeuze koper (mits in Amsterdam)
- Oplevering in overleg

Kortom: een karaktervol, licht en ruim bovenhuis met een unieke buitenruimte en een fenomenale ligging in Amsterdam Oud-Zuid - een woning die je gezien móét hebben!

## Verkoper vertelt:

We dachten voor ongeveer 5 jaar naar Amsterdam te gaan maar inmiddels wonen we hier al meer dan 11 jaar! Het is een heerlijk huis en ideale uitvalsbasis om te wandelen, te fietsen, of met OV of auto eropuit te gaan. Nooit parkeerproblemen. De bakker is om de hoek; concertgebouw, musea en stadscentrum op loopafstand. Wat we zullen gaan missen is het heerlijke zonnetje in de voorkamer, met altijd wat levendigheid op straat of vertier op het water. Het dakterras is ook fantastisch met zowel zon als schaduw. Vrienden verbazen zich erover hoe rustig het hier is, zowel binnen als op het balkon of dakterras. De lage stookkosten zijn ook ideaal, nu we aan de voorzijde vacuümglas-isolatie hebben is het 's zomers koeler en 's winters warmer.

## \*\*\*English text\*\*\*

Stylish and spacious double upper house with a stunning roof terrace and views in the heart of Amsterdam Old South.

Are you looking for an attractive home in a lively neighborhood and a prime location in Old South, Amsterdam? Then this is your chance!

This exceptionally bright and well-maintained monumental property (municipal monument) of 140 m<sup>2</sup> is spread over the third and fourth floors. At the rear, you will find an impressive roof terrace of no less than 37 m<sup>2</sup>, while at the front (south-facing) you can enjoy unobstructed green views over the Zuider Amstel Canal.

This charming double upper house combines characteristic elements with modern living comfort. The property features a spacious and inviting kitchen-diner equipped with various high-end built-in appliances, and no fewer than five rooms, including three generous bedrooms. It is possible to create a fourth bedroom. With two modern bathrooms, comfort is guaranteed. Ideal for families or guests.

An absolute highlight is the large and sunny roof terrace on the fourth floor. This unique outdoor space offers plenty of privacy and is perfect for long summer evenings, dinners with friends, or simply relaxing in the sun. The size of the roof terrace is a rarity in the city!

## Surroundings

The property is located in the popular Apollobuurt in Amsterdam South: a quiet, green, and architecturally attractive neighborhood. Within walking distance are Beethovenstraat, Stadionplein, and Gelderlandplein, offering a wide range of shops, specialty stores, and restaurants. Perfect for both daily groceries and culinary indulgence.

In addition, the Zuidas business district, various (international) schools, sports facilities, and parks such as Beatrixpark, Vondelpark, and the Amsterdamse Bos are all nearby. Parking is available via permit (two applications possible). Amsterdam Zuid station is about a 10-minute walk away and offers excellent connections, including to Schiphol Airport. The A9 and A10 ring roads are also easily accessible.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Third floor

Entrance: spacious hallway with access to all rooms and staircase to the fourth floor. The generous and bright living room is a real eye-catcher thanks to the double bay windows, classic sliding doors, and beautiful views over the Zuider Amstel Canal.

The luxurious Bulthaup kitchen features an extra-deep countertop and high-quality built-in appliances (Neff 5-burner induction hob, Neff bake/grill/steam oven, Quooker, Miele dishwasher, and Liebherr refrigerator). From the kitchen, you have direct access to the wide rear balcony – a wonderful place to sit outside in peace.

This floor also includes a practical utility/storage room with a water softener, central heating boiler (2015), connections for a washing machine and dryer, and space for additional cooling/freezing equipment. This room also has access to the balcony, which provides two built-in balcony storage cabinets. The spacious bedroom at the rear has two pairs of French doors opening onto the balcony. The modern bathroom is stylishly finished and equipped with a double sink, walk-in shower, and wall-mounted toilet.

## Fourth floor

This floor offers plenty of possibilities. At the rear is a spacious multifunctional room with a simple kitchenette, built-in cupboard, and direct access to the large roof terrace (equipped with water and electricity). Ideal as a workspace, guest room, gym, or additional bedroom.

At the front is a spacious south-facing bedroom with a built-in wardrobe and pleasant views. The second bathroom is modern and includes a shower, sink, and wall-mounted toilet.

## Particulars

- Built in 1931
- Municipal monument
- Living area approx. 140 m<sup>2</sup> (NEN 2580)
- Roof terrace approx. 37 m<sup>2</sup>
- Covered balcony along the entire rear (north) with two storage cabinets
- Vacuum glass at the full front (2025); HR++ glazing at the rear (2015)
- Low energy costs
- Unobstructed views over the Zuider Amstel Canal
- Small-scale, active, and financially sound homeowners' association (self-managed)
- Service costs: € 158,- per month (2026)
- Leasehold: €1.279,28 per year. Current period runs until October 1, 2055, with annual indexation. The 2019 transition arrangement has been used, fixing the ground rent perpetually from October 1, 2055
- Fundament investigation Phase 0 has been completed, no follow-up investigation is needed
- Buyer chooses the notary (provided located in Amsterdam)
- Transfer in consultation

In short: a characterful, bright, and spacious upper house with unique outdoor space and a phenomenal location in Amsterdam Old South – a home you truly must see!

## Seller says:

We thought we would move to Amsterdam for about 5 years, but we have been living here for over 11 years now! It is a lovely house and an ideal base for walking, cycling, or heading out by public transport or car. Never any parking problems. The bakery is around the corner; the Concertgebouw, museums, and city center are within walking distance. What we will miss is the lovely sunshine in the front room, with always some liveliness on the street or entertainment on the water. The roof terrace is also fantastic, offering both sun and shade. Friends are amazed at how quiet it is here, both inside and on the balcony or roof terrace. The low heating costs are also ideal; now that we have vacuum glass insulation on the front, it is cooler in the summer and warmer in the winter.



**Woonoppervlakte** : 140 m<sup>2</sup>

**Dakterras & Balkon** : 37 m<sup>2</sup> & 9 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 472 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1931

# WORDT DIT JOUW TERRAS?



Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam





Stadionkade 69 3, Amsterdam



# PLATTEGROND

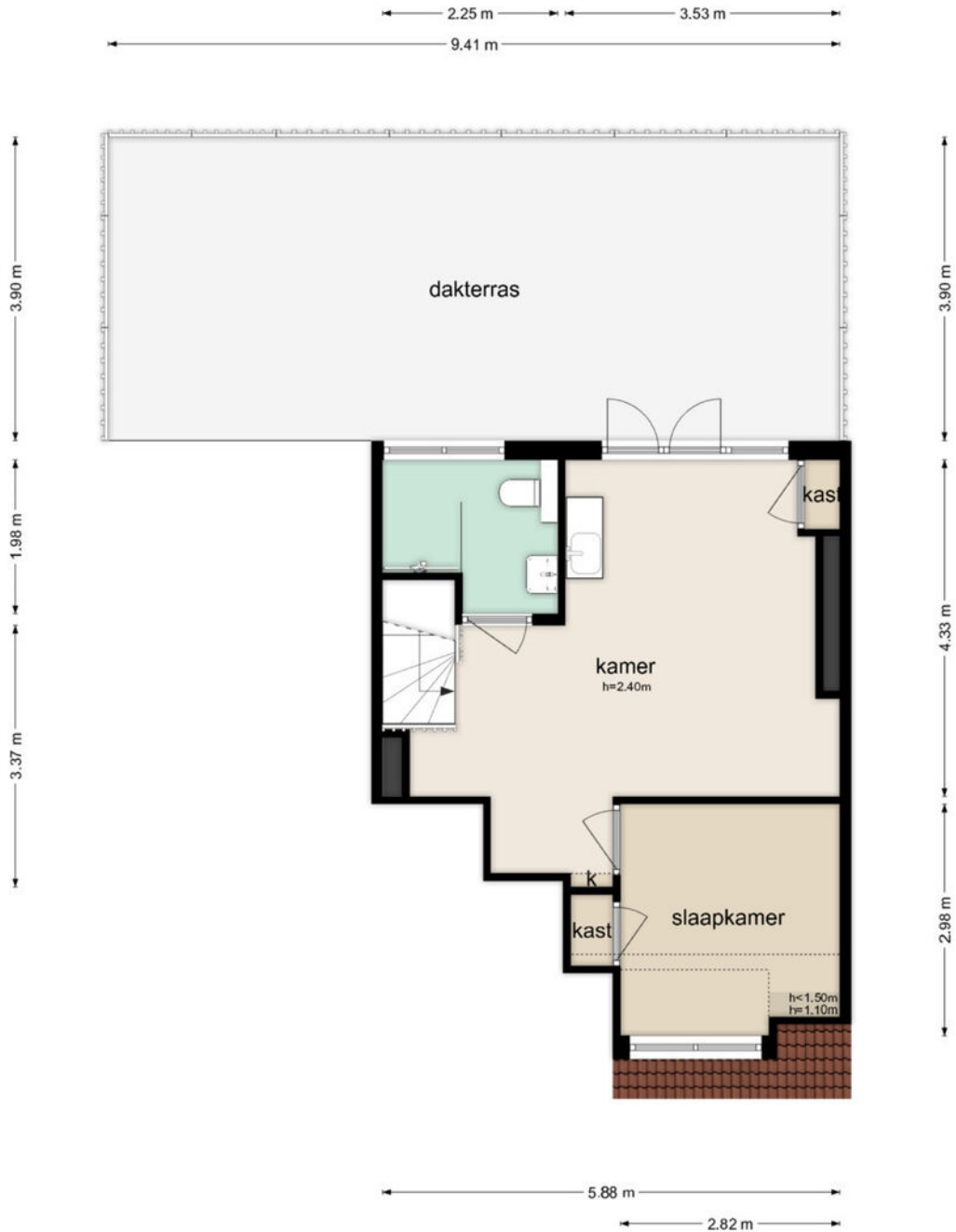
## Stadionkade 69-III - Amsterdam Derde Verdieping



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

# PLATTEGROND

## Stadionkade 69-III - Amsterdam Vierde Verdieping



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


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stadionkade 69-3



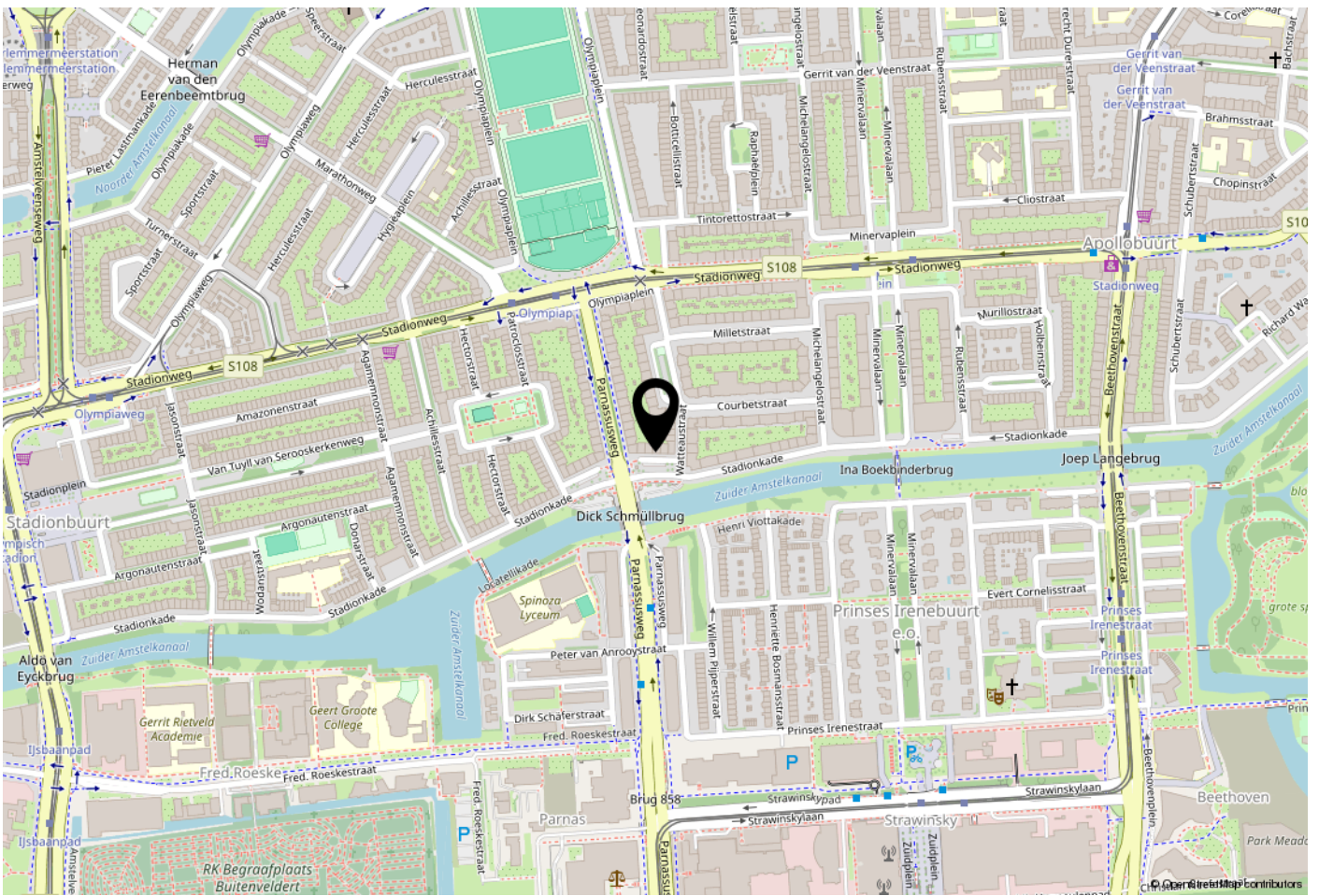
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Sectie AB</p> <p>Perceel 1801</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

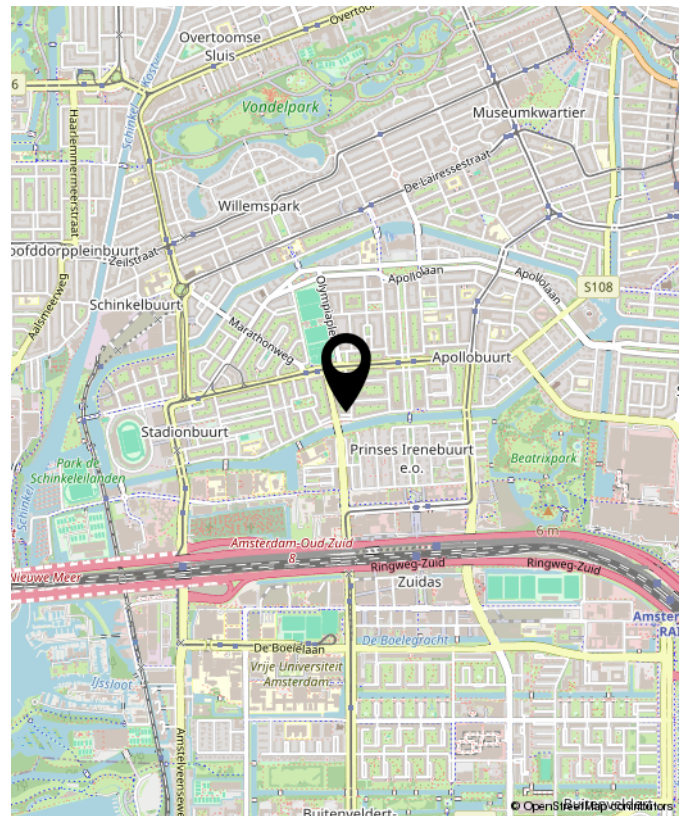
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

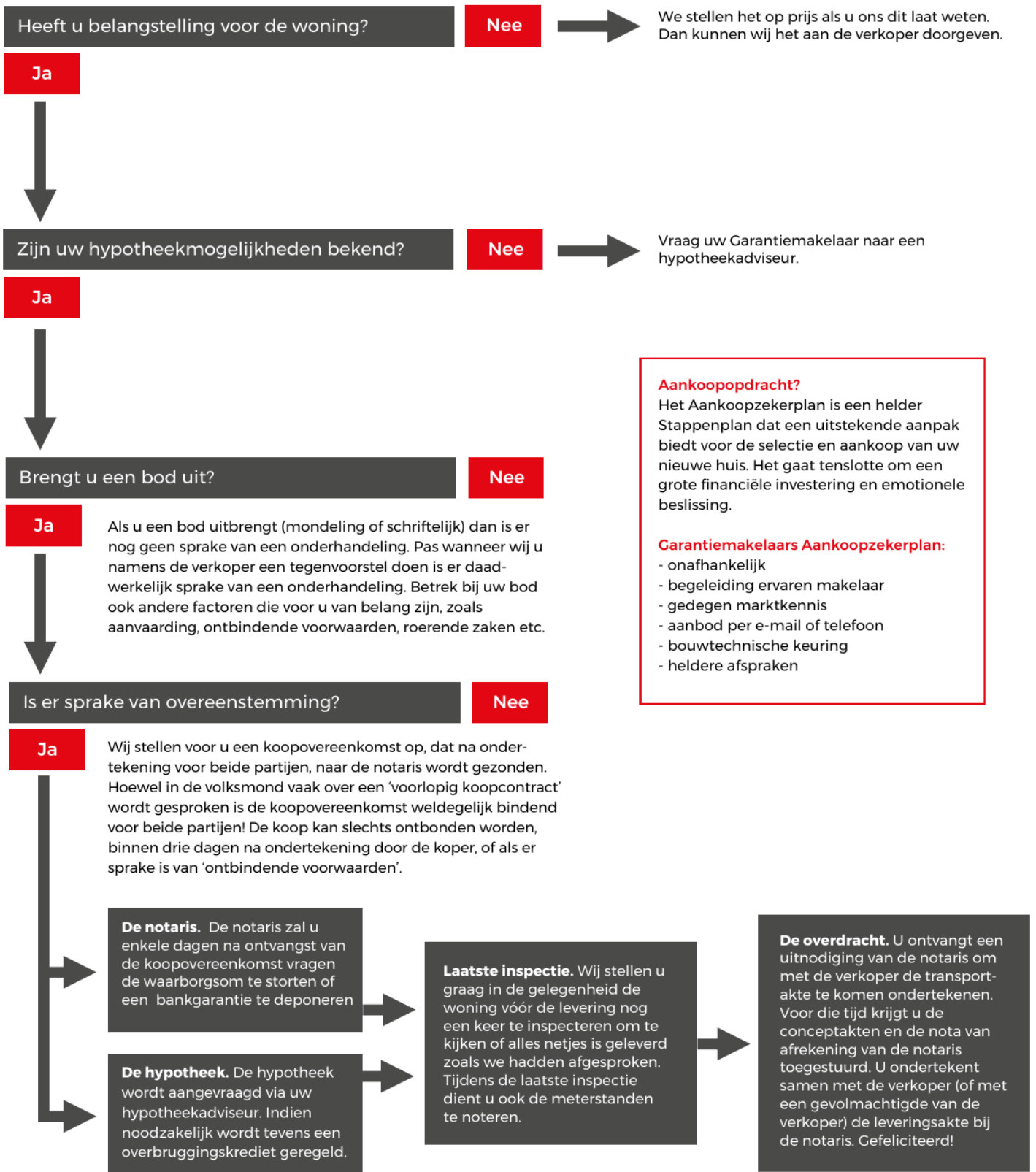
# LOCATIE OP DE KAART



## WOONT U HIER BINNENKORT?



# VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



# VEEL GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan zal er een afspraak bij de notaris worden ingepland. De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

## 5. Ontbindende voorwaarden, wat houdt dat in?

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit

moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 6. Wat wordt bedoeld met 'wettelijke bedenktijd'?

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen. De bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

## 7. Wat betekent 'schriftelijke vastlegging'?

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

## OVERIGE INFORMATIE

### **Baten, lasten en verschuldigde canons**

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### **Waarborgsom**

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### **De kosten koper**

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de koopakte en de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte en/of koopakte



## INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

Van Overbeek Amsterdam Noord  
Kraanspoor 50  
1033 SE Amsterdam  
020 520 9580  
[info@vanoverbeekamsterdam.nl](mailto:info@vanoverbeekamsterdam.nl)  
[www.vanoverbeekamsterdam.nl](http://www.vanoverbeekamsterdam.nl)



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten