

TE KOOP

Ladogameerhof 253

Amsterdam



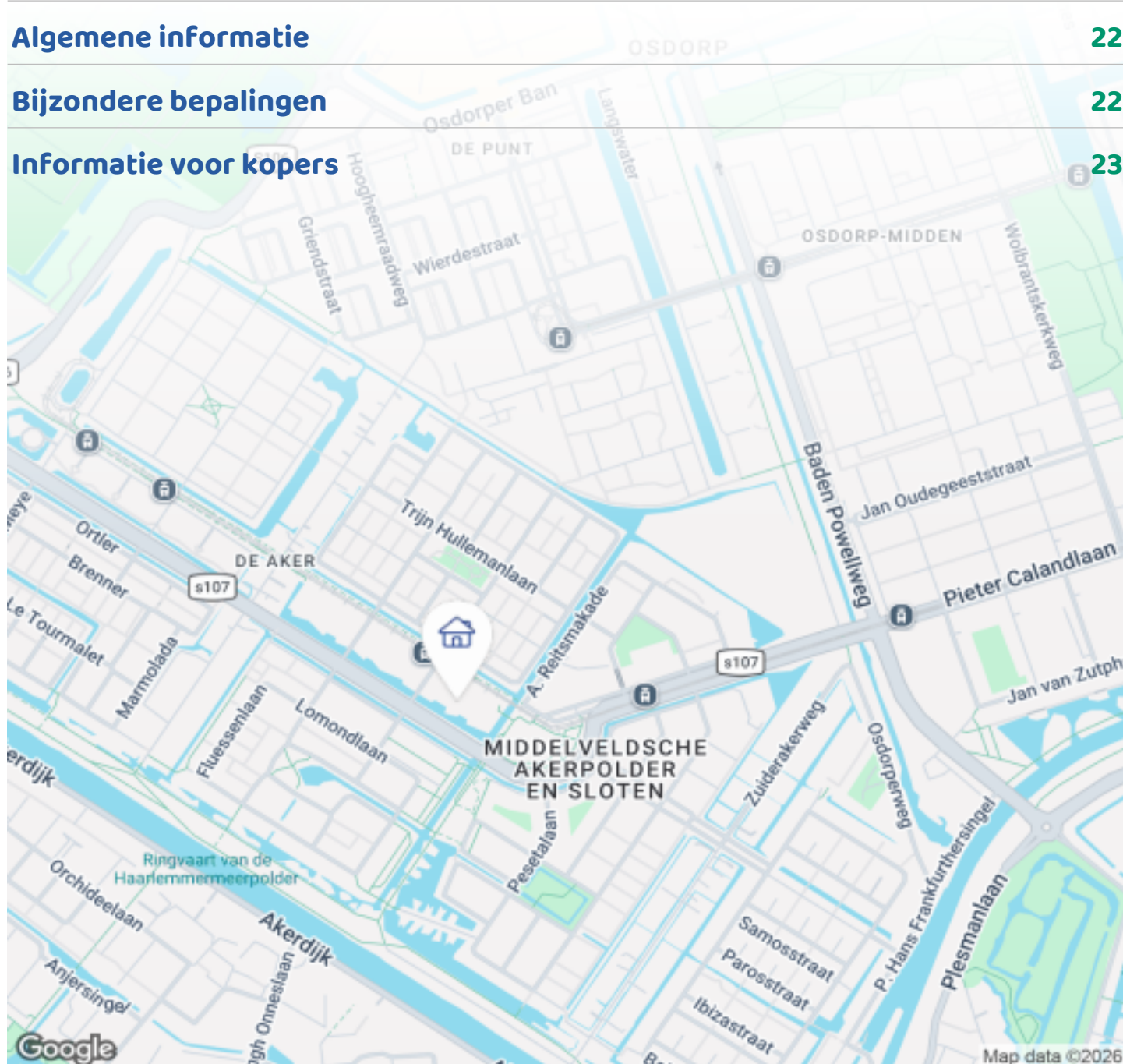
Vraagprijs

€ 465.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Plattegronden	16
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Ladogameerhof 253, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stijlvol wonen aan het water in een volledig gerenoveerd turn-key appartement van 86 m² met twee slaapkamers (mogelijkheid tot drie), zonnig balkon, energielabel B en eeuwigdurend afgekochte erfpacht!

(English version below)

Dit hoogwaardige appartement combineert het comfort van een luxe hotelsuite met de rust van een groene woonomgeving. De woning is in 2021 volledig gerenoveerd en met veel oog voor detail afgewerkt. Denk aan een royale living, een luxe woonkeuken, hoogwaardige materialen, maatwerkafwerking, stijlvolle wandbekleding en een zonnig balkon met uitzicht op het water.

De huidige inrichting sluit naadloos aan bij de exclusieve uitstraling van het appartement en kan desgewenst in overleg worden overgenomen. Hierdoor is het mogelijk om direct te genieten van een volledig



Woningbrochure: Ladogameerhof 253, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

instapklare woonervaring.

Gelegen in het geliefde De Aker woon je hier in alle rust, met winkels, horeca, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik. Een ideale woning voor professionals, expats, stellen en jonge gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte en kwaliteit.

Het appartement maakt deel uit van een goed onderhouden appartementencomplex uit 2000 en is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond waarvan de canon eeuwigdurend is afgekocht. Het gebruiksoppervlak bedraagt circa 86 m² (NEN 2580), aangevuld met een zonnig balkon van circa 4 m² en een externe berging van circa 6 m².

De woning is volledig gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt, waarbij veel aandacht is besteed aan comfort, uitstraling en gebruiksgemak. Dankzij de slimme indeling, hoogwaardige afwerking en warme sfeer voelt dit appartement direct als thuis.

Indeling

Via de verzorgde centrale entree met bellentableau en postbussen bereik je met de lift of via het trappenhuis de tweede verdieping.

Bij binnenkomst valt direct de stijlvolle afwerking op. De hal is voorzien van een luxe visgraat pvc-vloer en biedt toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers. Beide kamers beschikken over grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, kastruimte en een thuiswerkplek. De master bedroom is voorzien van een fraaie lambrisering met exclusief Arte-behang, wat de ruimte een warme en luxe uitstraling geeft.

Het separate toilet is modern afgewerkt met grote keramische tegels en sluit perfect aan bij de hoogwaardige stijl van de woning. Daarnaast beschikt de hal over een praktische berging met meterkast.

De luxe badkamer is voorzien van een royale inloopdouche met maatwerk glazen douchewand, een dubbele wastafel, designradiator, verlichte spiegel en hoogwaardige keramische wand- en vloertegels. In de separate wasruimte bevinden zich de wasmachine- en drogeraansluitingen, met daarnaast volop praktische bergingruimte.

Woonkeuken

De open woonkeuken vormt samen met de living het hart van de woning. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige AEG-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. De royale werkruimte, grote spoelbak en stijlvolle afwerking maken deze keuken zowel praktisch als bijzonder aantrekkelijk voor liefhebbers van koken en gezellig tafelen.

De combinatie van de visgraatvloer, luxe materialen en rustige kleurstelling zorgt voor een tijdloze en hoogwaardige uitstraling.

Living

De royale living vormt het centrale ontmoetingspunt van de woning. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de zorgvuldig gekozen materialen en warme kleuren een uitnodigende sfeer creëren.

De ruimte biedt volop plaats aan een grote loungebank en beschikt over een stijlvolle ingebouwde televisiewand. De hoogwaardige afwerking, het exclusieve Arte-behang en de zachte vloerbedekking versterken het luxe karakter van de woning.

Vanuit de woonkamer geniet je van een fraai uitzicht richting het water en de groene omgeving.

Eetkamer / derde slaapkamer

Aansluitend aan de living bevindt zich de volledig ingerichte eetkamer. Deze ruimte biedt plaats aan een royale eettafel voor lange diners, gezellige borrels of ontspannen thuiswerken.

De exclusieve designwand met handmatig aangebracht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

sierstuc vormt een echte blikvanger en geeft de ruimte een onderscheidende uitstraling. Dankzij de slimme indeling is deze kamer bovendien eenvoudig te gebruiken als derde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De grote raampartijen zorgen ook hier voor veel daglicht en een prettig uitzicht op het water.

Balkon

Vanuit de woonkamer stap je direct het zonnige balkon op. Hier geniet je vanaf de middag tot in de avond van de zon, het uitzicht over het water en de groene omgeving.

Het balkon biedt voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset en diverse planten of kruiden. Een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van een goed glas wijn of de dag rustig af te sluiten terwijl de zon ondergaat.

Erfpacht

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De canon is eeuwigdurend afgekocht.

Slim wonen

De gehele woning is voorzien van een slim Google Nest verwarmingssysteem dat eenvoudig via een app te bedienen is. Hierdoor geniet je niet alleen van optimaal wooncomfort, maar ook van een efficiënte energiehuishouding.

Daarnaast zijn de ramen en deuren voorzien van op maat gemaakte horren, waardoor je in de zomer optimaal kunt ventileren zonder hinder van insecten.

Berging

In de onderbouw bevindt zich een externe berging van circa 6 m². Deze is zowel binnendoor via de lift als buitenom bereikbaar en biedt volop ruimte voor fietsen, sportuitrusting en extra opslag.

VvE

De actieve Vereniging van Eigenaren wordt professioneel beheerd door Holland Huis Beheer. De

maandelijkse bijdrage bedraagt € 184,-.

Er is een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig. In 2024 heeft groot onderhoud plaatsgevonden waarbij de lift volledig is gerenoveerd en het buitenschilderwerk is uitgevoerd. In 2025 is het binnenschilderwerk gerealiseerd.

Ligging

De woning ligt in de geliefde wijk De Aker in Amsterdam Nieuw-West. Deze wijk staat bekend om haar rustige, groene en kindvriendelijke karakter, gecombineerd met uitstekende bereikbaarheid.

Voor de dagelijkse boodschappen bevindt winkelcentrum De Dukaat zich op loopafstand, met onder andere een supermarkt, bakker, kaaswinkel, slager en bloemist. Ook scholen, sportvoorzieningen en horeca bevinden zich in de directe omgeving.

Tramhalte lijn 1 ligt op korte afstand en brengt je binnen circa 20 minuten naar het centrum van Amsterdam. Met de auto zijn de A9, A4, Schiphol, de Zuidas en diverse andere uitvalswegen snel bereikbaar.

Voor ontspanning en recreatie liggen het Amsterdamse Bos, De Nieuwe Meer, de Sloterplas en de Ringvaart op korte afstand. Hier kun je wandelen, sporten, fietsen of genieten van de natuur.

Bijzonderheden

- Volledig gerenoveerd en hoogwaardig afgewerkt turn-key appartement
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht
- Woonoppervlakte circa 86 m²
- Twee ruime slaapkamers met mogelijkheid tot een derde slaapkamer
- Luxe woonkeuken met hoogwaardige AEG-inbouwapparatuur
- Royale living met maatwerkafwerking
- Luxe badkamer met dubbele wastafel en royale inloopdouche
- Separaat modern toilet
- Exclusieve wandafwerkingen met onder andere Arte-

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

behang en sierstuc

- Slim Google Nest verwarmingssysteem
- Energielabel B
- Stadsverwarming
- Gezonde en professioneel beheerde VvE
- Lift aanwezig
- Externe berging van circa 6 m²
- Zonnig balkon met uitzicht op water en groen
- Parkeren (vergunningstelsel) en openbaar vervoer voor de deur
- Op loopafstand van winkelcentrum De Dukaat
- De zorgvuldig samengestelde interieurinrichting kan in overleg worden overgenomen
- Oplevering in overleg

Kortom: een uitzonderlijk verzorgd, instapklaar appartement waar hoogwaardige afwerking, comfort, rust en bereikbaarheid samenkomen. Een woning waar je direct kunt wonen én genieten.

Stylish waterfront living in a fully renovated turn-key apartment of 86 m² with two bedrooms (option for three), sunny balcony, energy label B and perpetually bought off ground lease.

Experience refined waterfront living in this beautifully renovated 86 m² apartment, featuring two spacious bedrooms (with the option to create a third), a sunny balcony overlooking the water, energy label B, and perpetually bought off ground lease.

Fully renovated in 2021 to an exceptional standard, this elegant residence combines the comfort of a luxury hotel suite with the tranquility of a green residential setting. Premium materials, bespoke finishes, exclusive wall coverings, a sophisticated herringbone floor and a thoughtfully designed layout create a warm and contemporary atmosphere throughout.

The spacious living area seamlessly connects to a luxury open-plan kitchen fitted with high-end AEG appliances, making it perfect for both everyday living and entertaining. Large windows provide abundant

natural light and beautiful views of the water and surrounding greenery.

The apartment also features a stylish bathroom with a walk-in shower and double vanity, a separate toilet, a smart Google Nest climate control system, a private storage room and elevator access.

Located in the highly desirable De Aker neighbourhood, residents enjoy a peaceful environment with excellent access to shops, restaurants, public transport, Schiphol Airport, the Zuidas business district and Amsterdam city centre.

The carefully curated interior complements the apartment's exclusive character and may be available for acquisition by separate arrangement, offering a truly effortless move-in experience.

Highlights

- Fully renovated turn-key apartment (2021)
- Approx. 86 m² living space
- Two bedrooms with possibility for a third
- Luxury open-plan kitchen with premium AEG appliances
- Sunny balcony overlooking water and greenery
- High-end bespoke finishes throughout
- Energy label B
- District heating
- Smart Google Nest climate control
- Private storage room and elevator
- Perpetually bought off ground lease
- Professionally managed Homeowners' Association (VvE). The monthly service charges amount to €184

A rare opportunity to own a stylish, move-in-ready home where luxury, comfort and location come together effortlessly.

FOTO'S





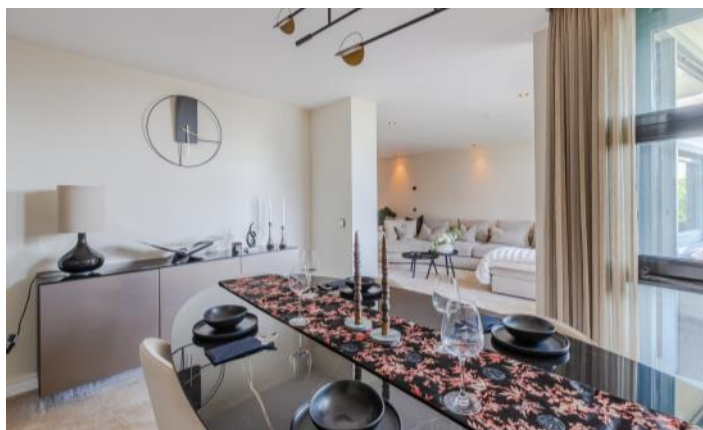
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



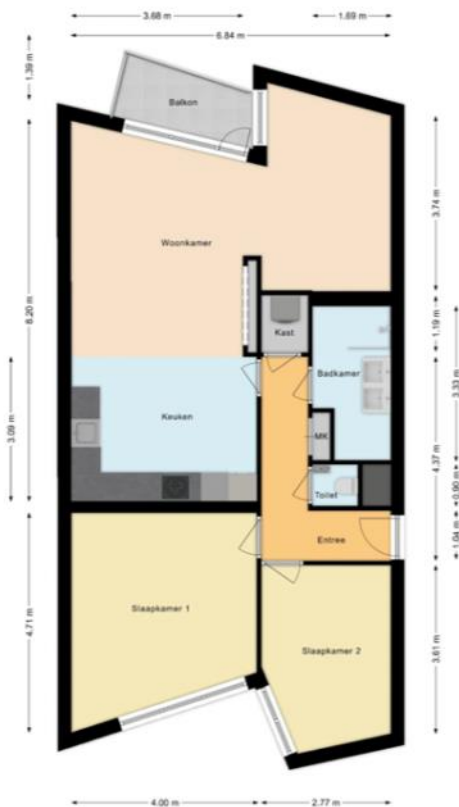


FOTO'S

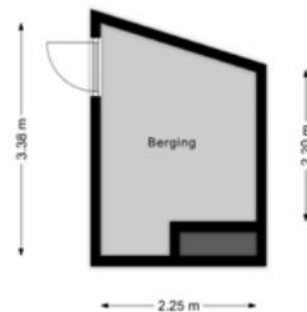




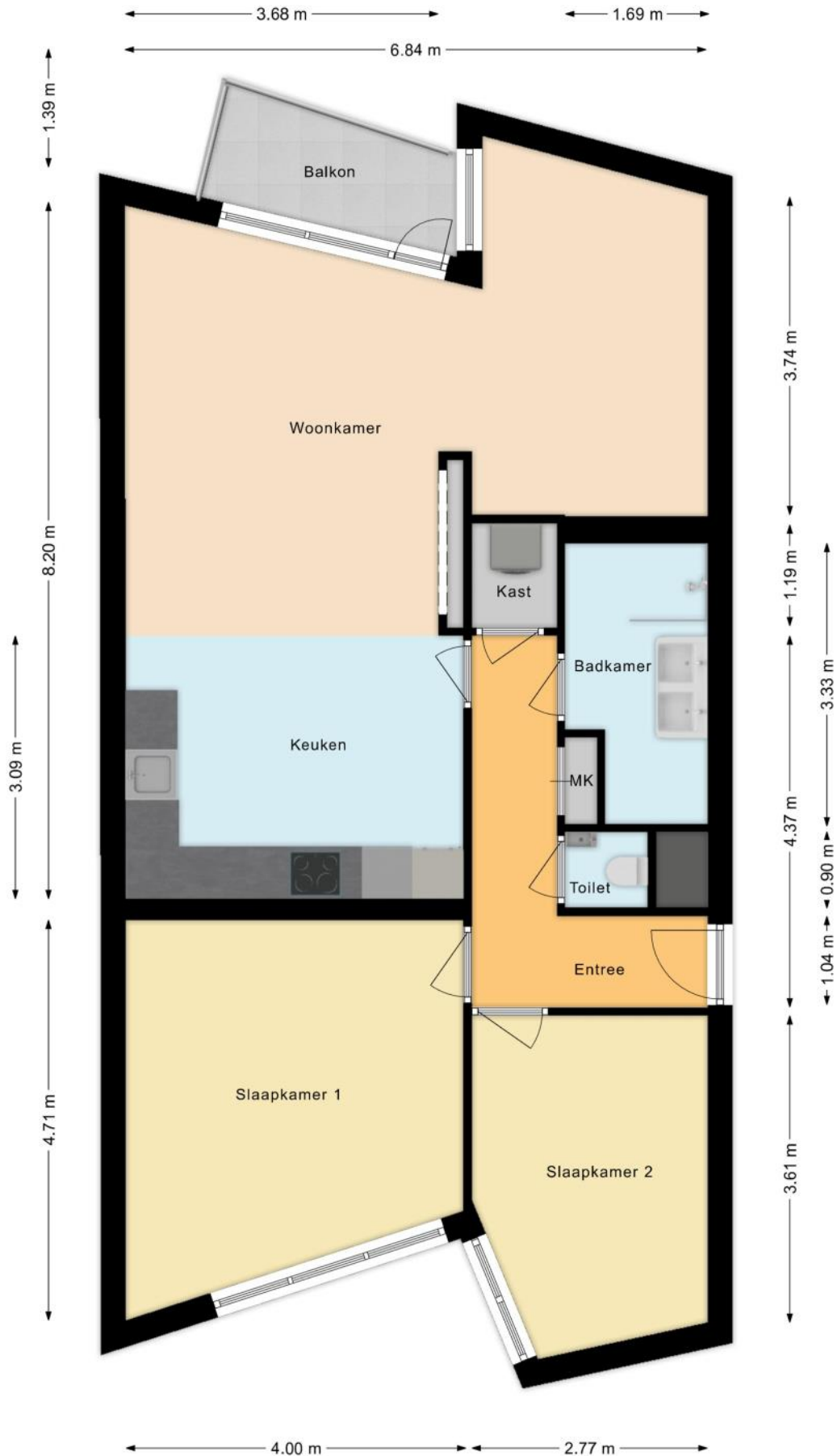
Appartement, Ladogameerhof 253 te Amsterdam



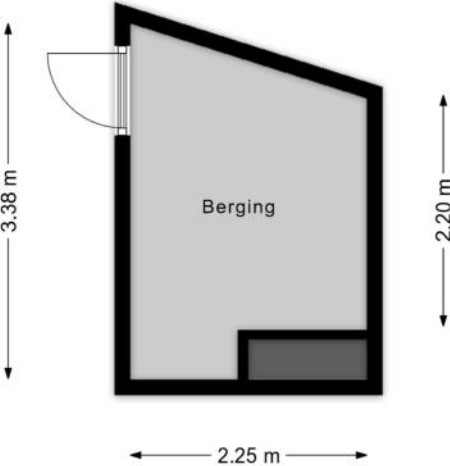
Berging, Ladogameerhof 253 te Amsterdam



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2000
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	257 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	86 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m²
Externe bergruimte	6 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 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 184 per maand

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland G 3023 17

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat		●	
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Radiatorafwerking		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

Overige zaken

De overige zorgvuldig samengestelde interieurinrichting kan in overleg worden overgenomen.



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

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.