

Sluisstraat 34-2
1075 TG Amsterdam

Vraagprijs € 485.000,00 kosten koper

Omschrijving

Luxe, modern en volledig gerenoveerd (2026) 3-kamer appartement, voorzien van twee slaapkamers, zonnig balkon, open keuken, fraaie badkamer, vloerverwarming en berging op de zolderverdieping. Gelegen op EIGEN GROND in de populaire en gewilde Schinkelbuurt in Amsterdam Zuid!

Omgeving

De Schinkelbuurt is een gezellige buurt in Amsterdam Zuid, deze buurt valt grotendeels samen met de Hoofddorppleinbuurt, waar je terecht kunt voor de boodschappen, gezellige koffie- en lunchtentjes en alle gemakken en faciliteiten binnen handbereik hebt. Loop de straat uit en wandel zo het Vondelpark in om te sporten, recreëren of te ontspannen. Daarnaast is ook het Rembrandtpark op 5 fietsminuten gelegen. Ook het Centrum, De Pijp en de Stadionbuurt zijn op steenworp afstand.

Bereikbaarheid

Met de auto is de Schinkelbuurt binnen 2 minuten van de Ring A10 gelegen via afslagen S106, S107 of S108. Parkeren kan in de buurt middels een parkeervergunning van de Gemeente Amsterdam, check de website op de Gemeente site.

Trams gaan om de hoek vanaf het Haarlemmermeerstation, de Koninginneweg en de Overtoom alle kanten op de stad in en Station Zuid is op fietsafstand. Met de fiets ben je binnen 10 minuten midden in het Centrum.

Indeling:

Begane grond:

Via het volledig gerenoveerde gezamenlijke trappenhuis bereik je de voordeur op de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Binnenkomst in de hal met toegang tot alle vertrekken. De ruime woonkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over openslaande deuren naar het balkon, welke tevens volledig gerenoveerd is. De lichte open keuken is praktisch in de hoek gesitueerd en voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vriezer en afgewerkt met stijlvolle wandtegeltjes. De masterbedroom bevindt zich aan de rustige voorzijde, wordt ruimschoots verlicht en beschikt over een karakteristiek Frans balkon. Deze kamer biedt daarbij voldoende ruimte voor een bed en kledingkast. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon. Tussen de woonkamer en masterbedroom bevindt zich de stijlvolle en luxe badkamer, voorzien van een inloofdouche en dubbele wastafel met meubel en riante verlichte wandspiegel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje. De wasmachineaansluiting is netjes weggewerkt in een aparte kast met de CV aan de hal.

De woning is voorzien van een prachtige pvc-vloer met vloerverwarming. Daarnaast zijn alle elektra en leidingen vernieuwd en is de woning volledig en goed geïsoleerd. Er bevindt zich nog een separate berging op de zolderverdieping!

Bijzonderheden

- EIGEN GROND!;
- Energielabel A;
- In 2026 volledig gerenoveerd!;
- Berging op de zolderverdieping;
- De VvE bestaat uit 4 appartementsrechten;
- VvE servicekosten bedragen € 158,06 per maand;
- VvE wordt professioneel beheerd door Parel VvE beheer;
- Projectnotaris: Berger notariaat;
- De koopovereenkomst zal worden opgemaakt volgens het model van de Ring Amsterdam, waarin additioneel een asbest- en ouderdomsclausule en niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen;
- Oplevering kan snel, in overleg.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



ENGLISH TEXT

Luxury, modern and fully renovated (2026) 3-room apartment featuring two bedrooms, a sunny balcony, open kitchen, stylish bathroom, underfloor heating and a storage unit in the attic. Located on FREEHOLD LAND in the popular and highly sought-after Schinkelbuurt in Amsterdam Zuid!

Surroundings:

The Schinkelbuurt is a lively and charming neighbourhood in Amsterdam South, largely overlapping with the Hoofddorppleinbuurt. Here you will find everything you need within easy reach, including supermarkets, cosy coffee spots and lunch cafés. Step outside and you are directly in the Vondelpark, perfect for sports, recreation or relaxation. The Rembrandtpark is also just a 5-minute bike ride away. The city centre, De Pijp and the Stadionbuurt are all just around the corner.

Accessibility:

By car, the Schinkelbuurt is within 2 minutes of the A10 ring road via exits S106, S107 or S108. Parking is available in the area through a permit issued by the Municipality of Amsterdam (please check the municipality's website for details). Tram connections depart nearby from Haarlemmermeerstation, Koninginneweg and Overtoom, providing access to all parts of the city. Amsterdam Zuid station is within cycling distance, and the city centre can be reached within 10 minutes by bike.

Layout:

Ground floor:

Via the fully renovated communal staircase, you reach the private entrance on the second floor.

Second floor:

Entrance into the hallway with access to all rooms. The spacious living room is located at the rear and features French doors opening onto the fully renovated balcony. The bright open kitchen is practically positioned in the corner and equipped with an induction cooktop, combination oven, dishwasher, refrigerator and freezer, finished with stylish wall tiles. The master bedroom is located at the quiet front side, is flooded with light and features a characteristic French balcony. The room offers sufficient space for a bed and wardrobe. The second bedroom is located at the rear and also provides access to the balcony through French doors.

Between the living room and masterbedroom is the stylish and luxurious bathroom, fitted with a walk-in shower, double washbasin with vanity unit and a large illuminated mirror. There is also a separate toilet with washbasin. The washing machine connection is neatly integrated into a separate cupboard together with the central heating system in the hallway.

The apartment features a beautiful PVC floor with underfloor heating. In addition, all electrical installations and pipes have been renewed, and the property is fully and properly isolated. A separate storage unit is located in the attic.

Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Details

- Situated on own land, NO GROUNDLEASE!;
- Energy label A;
- Completely renovated in 2026;
- Storage unit in the attic;
- The owners' association (VvE) consists of 4 apartment rights;
- VvE service charges amount to €158.06 per month;
- The VvE is professionally managed by Parel VvE Beheer;
- Project notary: Berger Notariaat;
- The purchase agreement will be drawn up in accordance with the Amsterdam Ring model, including additional asbestos, age and non-owner-occupancy clauses;
- -Delivery can be arranged quickly, by mutual agreement.

BBMI/NEN 2580 Measurement Disclaimer

The usable floor area has been calculated in accordance with the BBMI/NEN 2580 standard established by the industry. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties and/or earlier references. This is mainly due to this (new) measurement methodology. The buyer declares to have been sufficiently informed about the above-mentioned standard. The seller and their real estate agent make every effort to determine the correct surface area and volume based on their own measurements and, where possible, support this with floor plans including dimensions. Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standard, this shall be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently or have them verified by a third party. Differences in the stated measurements or size do not entitle either party to any rights, including but not limited to an adjustment of the purchase price. The seller and their real estate agent accept no liability whatsoever in this regard.



RIVER
makelaardij

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1912

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers
Inhoud woning	176 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	51 m ²

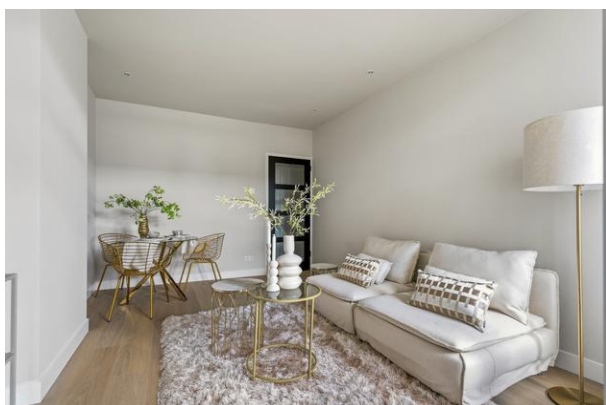
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Frans balkon, Openslaande deuren
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)



RIVER
makelaardij

Foto's



Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



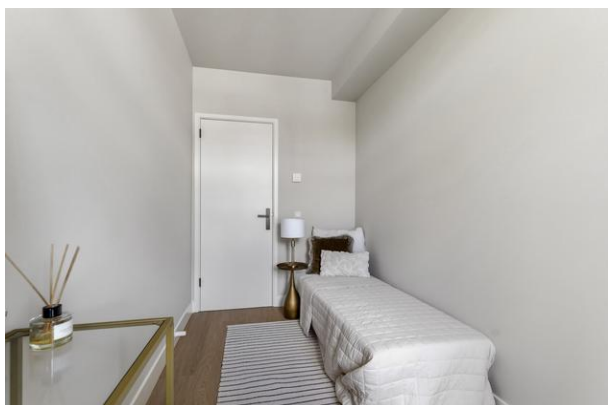
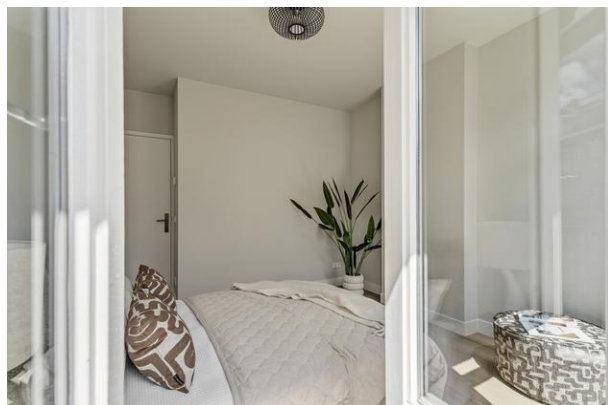
Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



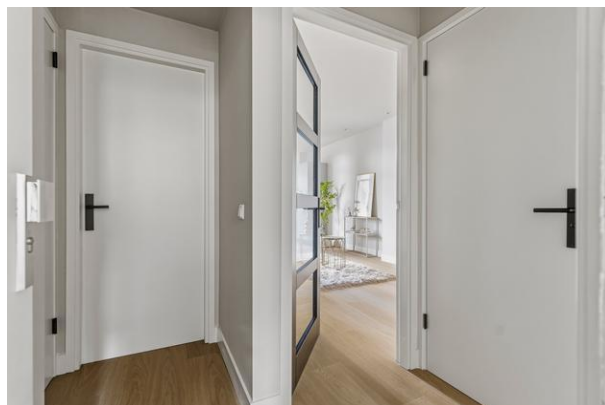
Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond

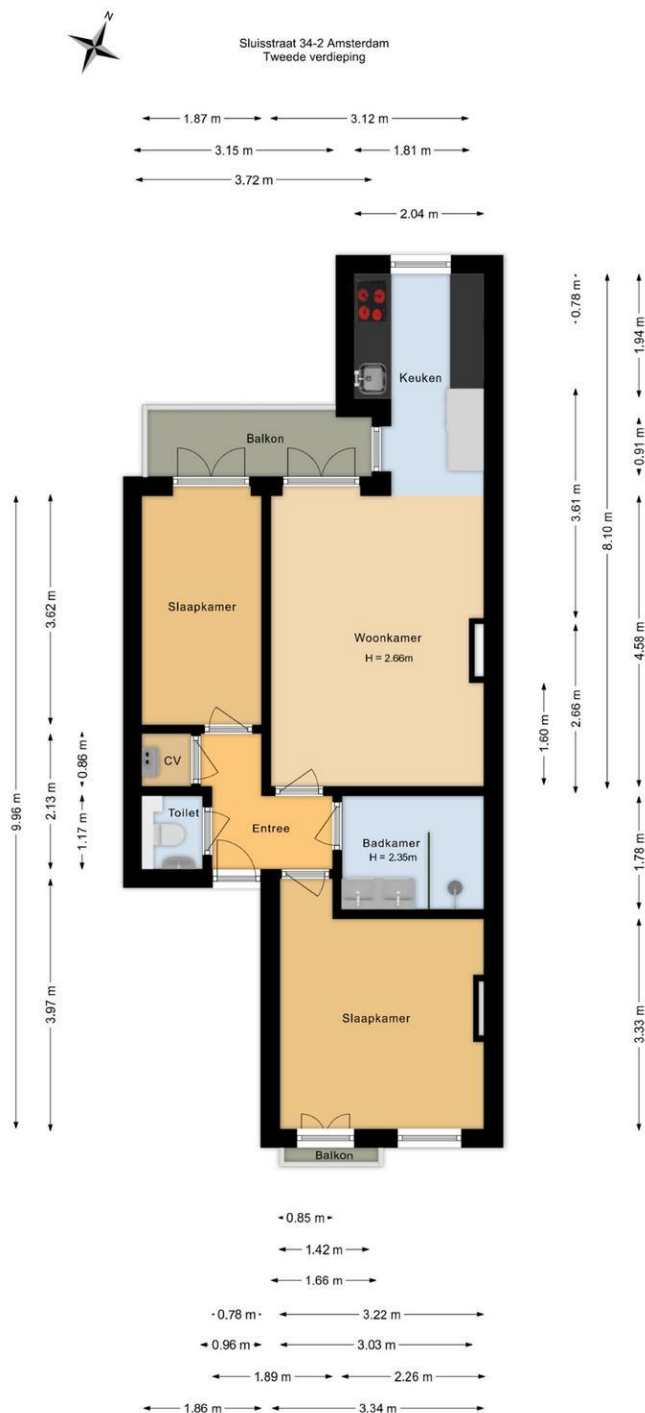
Sluisstraat 34-2 Amsterdam
Meterkast

◀ 0.69 m ▶



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

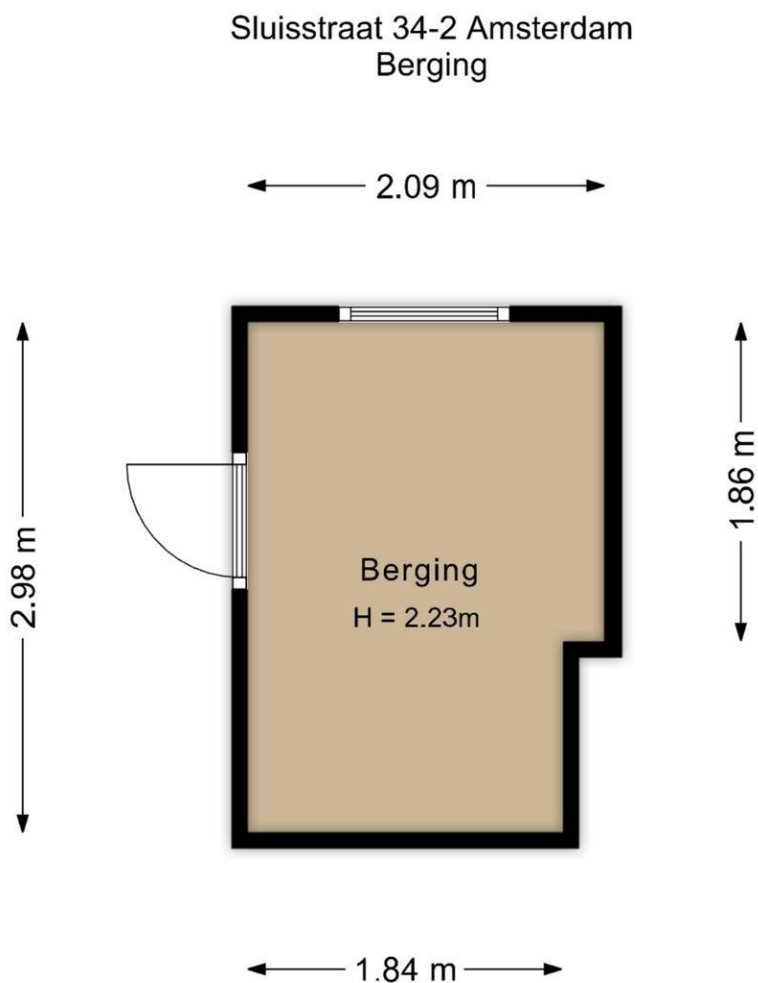


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



RIVER
makelaardij

Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Soort

Sluisstraat 34 2

1075 TG Amsterdam

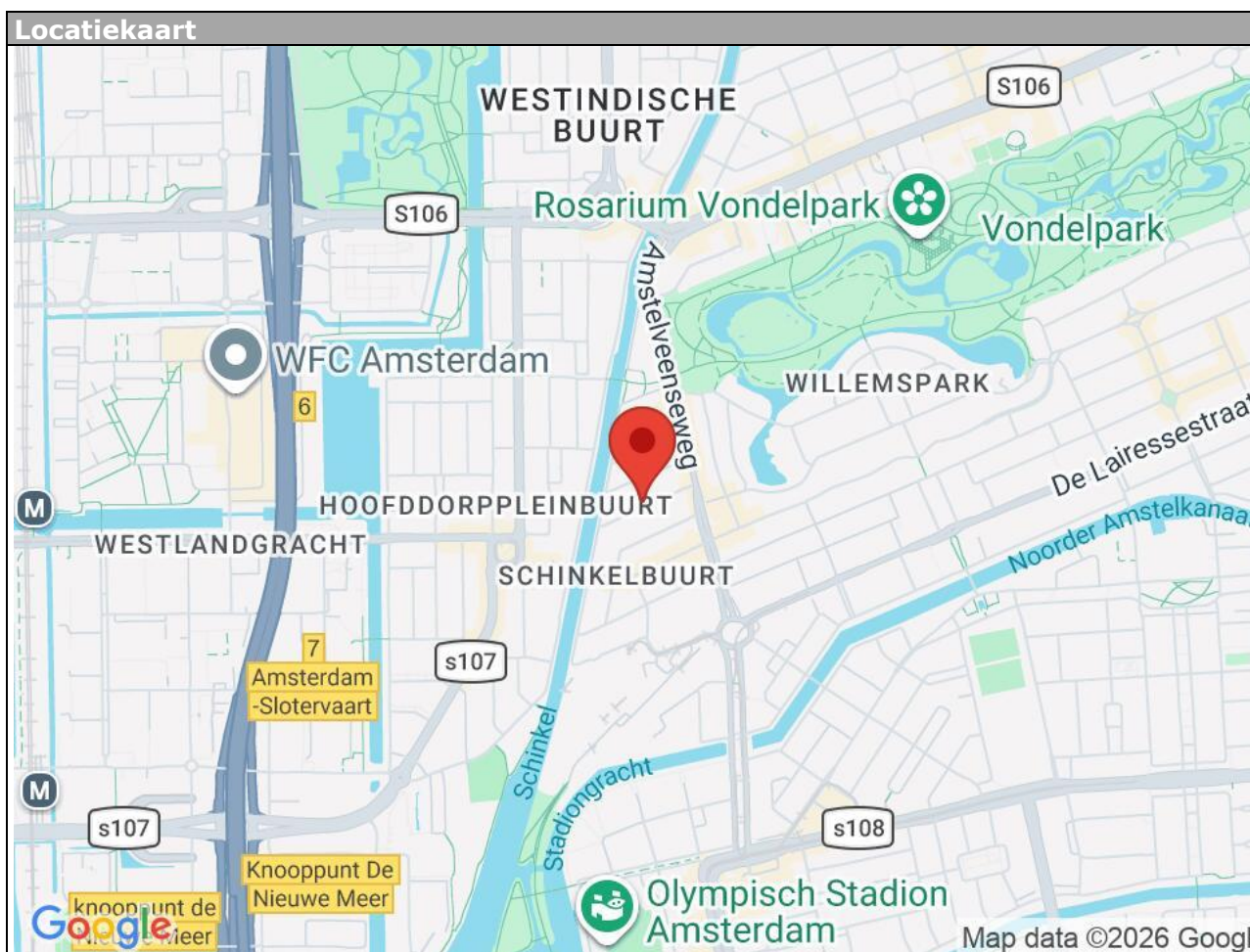
Amsterdam

U / 8987

Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Sluisstraat 34 2
Postcode / plaats	1075 TG Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Sluisstraat 34 2 - 1075 TG Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opmeten, wordt noch door River Makelaardij B.V., noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 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. Indien de koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 25 eurocent per/km.

Financiering:

In onderhandeling dient een aspirant koper aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat aan zijn bieding voldoende financiële waarborg te grondslag ligt. Indien gewenst kunnen wij u hier in behulpzaam zijn.

Indien er sprake is van een overdrachtsbelasting voordeel bij de verkoop van dit object, komt het voordeel ten goede aan de verkopende partij.

Indien u geïnteresseerd bent in de woning verzoeken wij u om uw bod te mailen naar info@rivermakelaardij.nl

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

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 van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Indien er sprake is van een voordeel van de overdrachtsbelasting i.v.m. doorverkoop binnen 6 maanden komt dit voordeel ten goede aan verkoper.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het Verkochte meer dan dertig (30) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de Verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw c.q. eventuele verbouwing van het Gebouw en/of de Gebruikseenheid normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest c.q. asbesthoudende materialen in het Gebouw (inclusief de Gebruikseenheid). Hij is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper verklaart Verkoper daarop nimmer te zullen aanspreken en vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule:

Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.

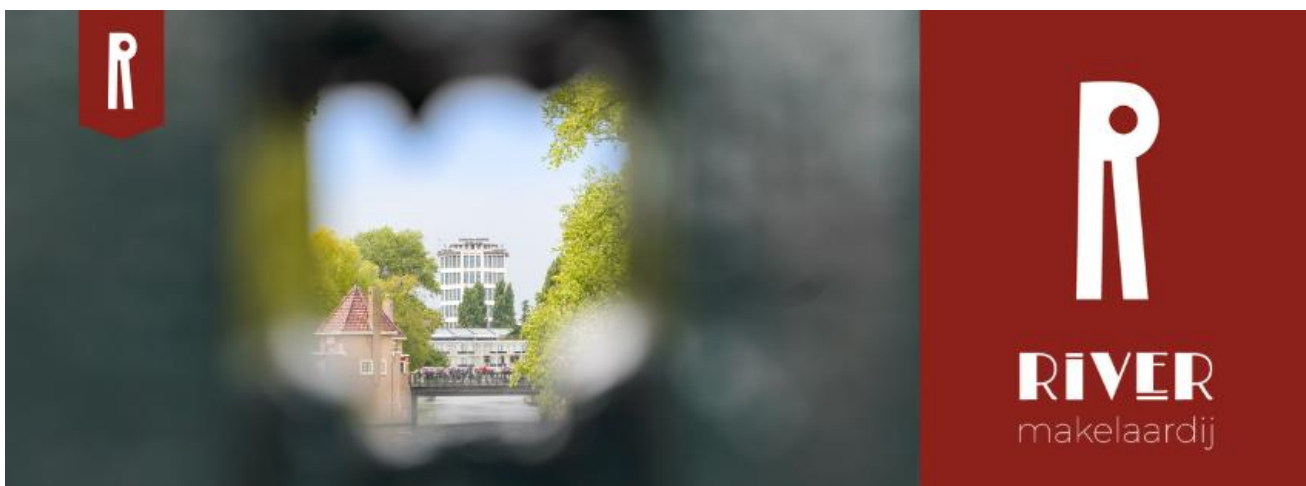


Full-Service Verkoop en Aankoop ondersteuning

Team River Makelaardij B.V. biedt Full-Service Aankoop en Verkoop begeleiding.

Meer weten? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

N.B. Kijk ook eens naar onze reviews op Google en Funda om een indruk te krijgen van onze dienstverlening!



River Makelaardij B.V.

Scheldestraat 26

1078 GK, AMSTERDAM

T: 020-6794809

E: info@rivermakelaardij.nl

W: www.rivermakelaardij.nl

