

TE KOOP

Soesterberghof 101

Amsterdam



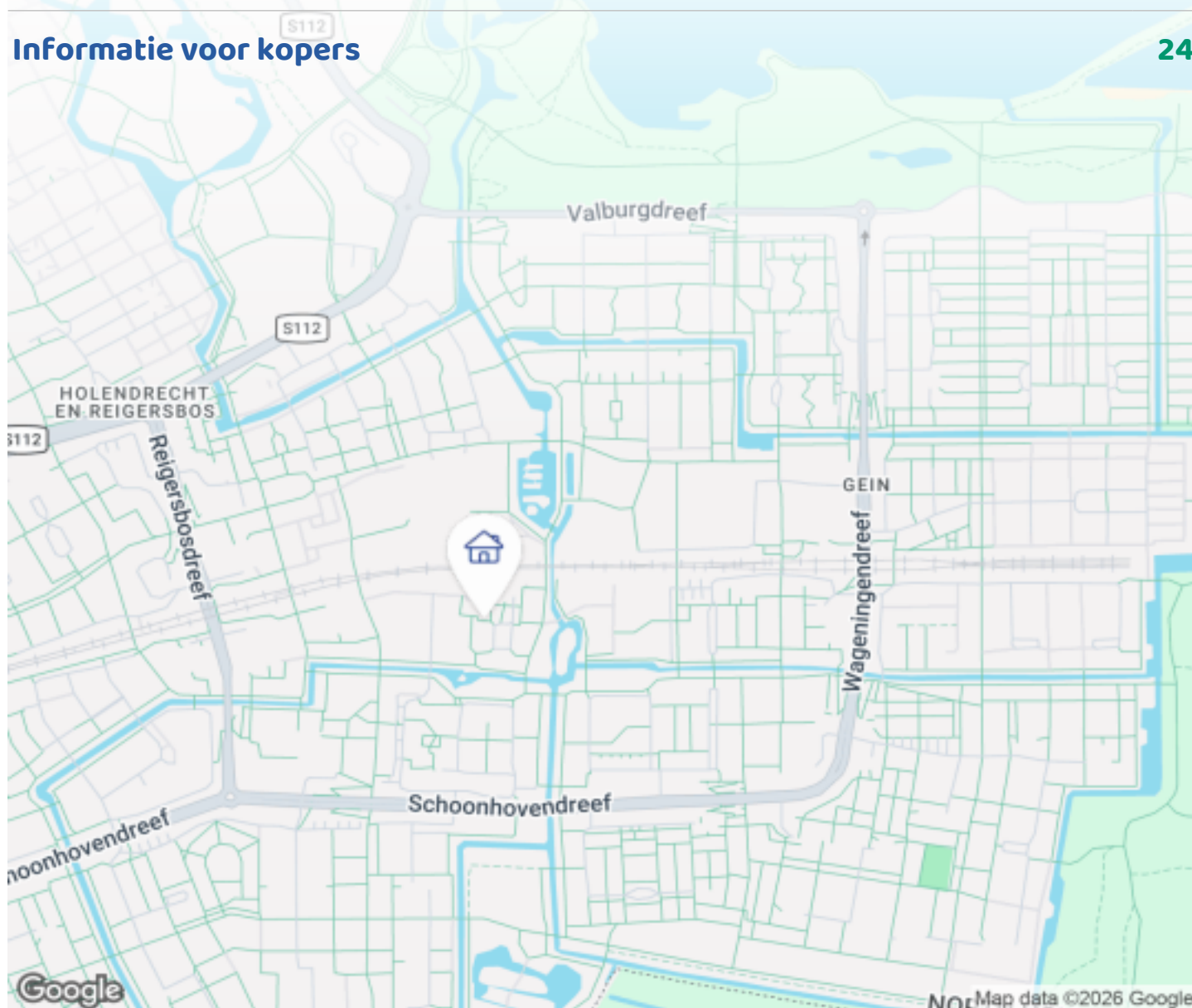
Vraagprijs

€ 375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	16
Plattegronden	17
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Soesterberghof 101, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim top-appartement (84 m²) met 3 slaapkamers, kookeiland en zonnig balkon!

Ben je op zoek naar een ruim, modern afgewerkt appartement in Amsterdam voor een echt haalbare prijs? Zoek niet verder. Dit royale 4-kamerappartement (84 m²) ligt op de bovenste verdieping van een rustig complex aan het Soesterberghof 101. Met drie volwaardige slaapkamers, een luxe open keuken met kookeiland en een zonnig balkon op het zuiden, is dit de ideale kans voor starters, jonge gezinnen of ambitieuze thuiswerkers.

De absolute highlights:

- Optimaal wooncomfort: Ca. 84 m² woonoppervlakte op de 3e (bovenste) woonlaag dus geen bovenburen en optimale rust!
- Heerlijk zonnig: Een kamerbreed balkon gesitueerd op het zonnige zuiden.
- Luxe kookeiland: Moderne open keuken met een chic centraal eiland en hoogwaardige inbouwapparatuur.



Woningbrochure: Soesterberghof 101, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- 3 slaapkamers: Perfect in te richten als master bedroom, kinderkamer, inloopkast of riant thuishokantoor.
- Uitstekende bereikbaarheid: Metrostation om de hoek en de snelwegen A9, A2 en A10 binnen enkele minuten bereikbaar.
- Financieel aantrekkelijk: Erfpachtcanon is afgekocht tot medio 2032. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is al onder de zeer gunstige voorwaarden notarieel vastgelegd (canon slechts 111,78 euro per jaar vanaf 2032).
- Up-to-date installaties: Voorzien van een moderne, goed onderhouden CV-ketel (Intergas Extreme, 2019, eigendom).

INDELING

Wonen, koken en zonnen

Via de gemeenschappelijke entree bereik je de bovenste etage. De ruime centrale hal geeft toegang tot alle vertrekken. Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt de prettige lichtinval op door de grote raampartijen. Vanuit de living loop je direct het balkon op. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. De open keuken is een droom voor iedereen die van koken en gezelligheid houdt. Deze is modern uitgevoerd, voorzien van een stijlvol kookeiland, veel kastuimte en inbouwapparatuur. Terwijl je kookt, kijk je uit over het rustige, groene en autovrije hofje aan de voorzijde.

Slapen en Sanitair

Het appartement beschikt over maar liefst drie slaapkamers. Aan de koele voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer. Aan de achterzijde liggen de overige twee kamers, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte. De strakke badkamer is modern betegeld en uitgerust met een comfortabele inlopdouche en een wastafelmeubel. In de hal bevindt zich bovendien een handig separaat toilet.

Opbergen en extra's

In het appartement is slim gebruikgemaakt van de ruimte met op maat gemaakte inbouwkasten. Heb je extra opslag nodig of wil je je fiets veilig stallen? In de onderbouw van het complex beschik je over een eigen,

ruime externe berging (box) van ca. 7 m².

OMGEVING

Het Soesterberghof staat bekend om zijn rustige, groene en uiterst kindvriendelijke karakter. Het hofje zelf is vrijwel autovrij en voorzien van een speeltuin. De locatie is perfect ten opzichte van voorzieningen en recreatie. Op loopafstand vind je winkelcentrum Reigersbos en Wisseloordplein voor de dagelijkse boodschappen, evenals diverse scholen en kinderopvang. Zin in ontspanning of een sportieve middag? De natuurgebieden Gaasperplas en De Hoge Dijk liggen op slechts enkele minuten fietsen. De bereikbaarheid is feilloos. Metrostation Reigersbos ligt om de hoek: binnen 20 minuten sta je in hartje Amsterdam en met slechts een paar haltes ben je bij Station Bijlmer Arena (met de Amsterdamse Poort, AFAS Live en de Ziggo Dome). Ook met de auto zit je hier ideaal: binnen een mum van tijd bereik je de snelweg A9, vanwaar je ook zo op de A2 en de ring A10 bent.

Investeren in de toekomst

Amsterdam Zuidoost is de hotspot van dit moment. Met grootschalige projecten zoals de transformatie van het nabijgelegen Holterbergdistrict (ruim 5.500 nieuwe woningen) en de ontwikkeling van het nieuwe stadscentrum rondom de Arena, transformeert dit stadsdeel in een van de meest dynamische wijken van de stad. Vroeg instappen op deze unieke, groene locatie betekent nu betaalbaar wonen en in de toekomst profiteren van de waardeinstijging en alle nieuwe voorzieningen op loopafstand!

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: ca. 84 m² (inhoud ca. 278 m³); Gelegen op de 3e (bovenste) woonlaag;
- 3 volwaardige slaapkamers;
- Balkon op het zuiden (ca. 6 m²);
- Energielabel C (volledig voorzien van dubbel glas);
- Verwarming en warm water middels eigen CV-ketel (Intergas Extreme, 2019);
- Erfpacht: afgekocht tot 16-08-2032. Akte voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds gepasseerd (canon 111,78 euro per jaar met jaarlijkse

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

indexatie vanaf 2032);

- Externe berging (box) in de onderbouw van ca. 7 m²;
 - Gezonde en actieve VvE, professioneel beheerd.
- Servicekosten: 203,- euro per maand (inclusief MJOP en opstalverzekering);
- Buitenschilderwerk professioneel uitgevoerd in 2021/2022;
 - Oplevering in overleg; Koopakte conform Amsterdams Model (keuze notaris aan koper).

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

ENGLISH VERSION BELOW

Spacious top-floor apartment (84 m²) with 3 bedrooms, cooking island and sunny balcony!

Are you looking for a spacious, modern apartment in Amsterdam for a truly realistic price? Look no further. This generous 4-room apartment (84 m²) is located on the top floor of a peaceful complex at Soesterberghof 101. Featuring three proper bedrooms, a luxurious open kitchen with a cooking island, and a sunny, south-facing balcony, this is the perfect opportunity for first-time buyers, young families, or professionals working from home.

Absolute highlights:

- Optimal living comfort: Approx. 84 m² of living space on the 3rd (top) floor meaning no upstairs neighbors and maximum peace and quiet!
- Sunny outdoor space: A wide balcony perfectly oriented to the sunny South.
- Luxury kitchen: Modern open kitchen layout featuring a stylish central island and high-end built-in appliances.
- 3 bedrooms: Ideal to set up as a master bedroom, kids' room, walk-in closet, or a spacious home office.
- Excellent connectivity: Metro station around the corner and highways A9, A2, and A10 reachable within minutes.
- Financially attractive (Ground lease): The ground lease

(erfpacht) is paid off until mid-2032. The transition to the perpetual ground lease system has already been legally secured under highly favorable conditions (a fixed canon of only 111.78 euro per year after 2032).

- Up-to-date systems: Equipped with a modern, well-maintained heating system (Intergas Extreme boiler, 2019, fully owned).

LAYOUT

Living, cooking and sunbathing

Via the communal entrance, you reach the top floor. The spacious central hallway grants access to all rooms. As soon as you step into the living room, you will notice the abundance of natural light streaming through the large windows. The living room opens up directly to the balcony, where its south-facing orientation allows you to enjoy the sun all day long. The open kitchen is a dream for anyone who loves cooking and entertaining. It is modernly designed, equipped with a sleek cooking island, plenty of cabinet space, and built-in appliances. While cooking, you enjoy a view over the quiet, green, and car-free courtyard at the front.

Bedrooms and Bathroom

Privacy is guaranteed. The spacious master bedroom is located on the cooler front side of the building. At the rear, you will find the other two bedrooms, perfect to use as kids' rooms, guest rooms, or a dedicated home office. The sleek bathroom is modernly tiled and fitted with a comfortable walk-in shower and a vanity unit. A convenient separate toilet is located in the hallway.

Storage and extras

The apartment utilizes its space smartly with custom-built wardrobes. Need extra storage or a safe place for your bike? In the basement of the complex, you have your own private external storage unit (box) of approx. 7 m².

SURROUNDINGS

The Soesterberghof area is known for its quiet, green, and highly family-friendly character. The courtyard itself is practically car-free and features a playground. The location is ideal regarding amenities and

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

recreation. Within walking distance, you will find the Reigersbos and Wisseloordplein shopping centers for your daily groceries, as well as various schools and childcare facilities. In the mood for nature? The beautiful Gaasperplas and De Hoge Dijk recreational areas are just a few minutes away by bike. The accessibility is flawless. Reigersbos metro station is just around the corner, taking you to the heart of Amsterdam in 20 minutes, and it's only a few stops away from Station Bijlmer Arena (home to Amsterdamse Poort shopping mall, AFAS Live, and the Ziggo Dome). By car, the location is ideal: you can reach the A9 highway within minutes, providing seamless access to both the A2 and the A10 ring road.

Invest in the future

Amsterdam Zuidoost is currently one of the city's major hotspots. With large-scale developments such as the transformation of the nearby Holterberg district (over 5,500 new homes) and the creation of a brand-new city center around the Arena, this district is rapidly transforming into one of Amsterdam's most dynamic areas. Buying into this green, quiet location now means affordable living today and benefiting from property appreciation and new amenities in the near future!

SPECIFICATIONS

- Living area: approx. 84 m² (volume approx. 278 m³);
- Located on the 3rd (top) floor; 3 proper bedrooms;
- South-facing balcony (approx. 6 m²);
- Energy label C (fully double-glazed);
- Heating and hot water through private boiler (Intergas Extreme, 2019);
- Ground lease (erfpacht): prepaid until 16-08-2032. The deed for the perpetual ground lease has already been signed (canon set at 111.78 euro per year with annual indexation starting 2032);
- Private storage box in the basement of approx. 7 m²;
- Healthy and active Homeowners Association (VvE), professionally managed. Service charges: 203,- euro per month (includes maintenance plan and building insurance);
- Exterior painting professionally done in 2021/2022;
- Delivery in consultation; The buyer has the choice of

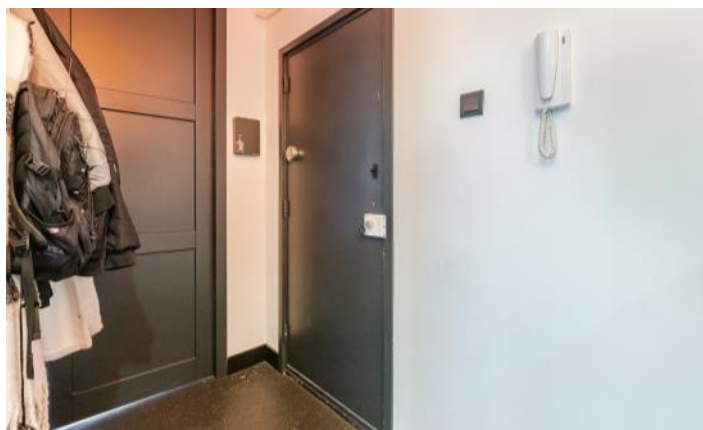
an Amsterdam-based notary to draw up the purchase deed (Amsterdam Model).

Disclaimer: This description is for informational purposes and is not binding. No rights can be derived from the information provided.

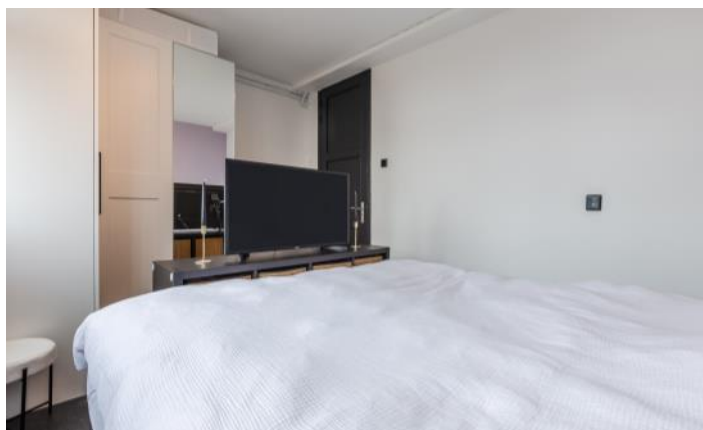
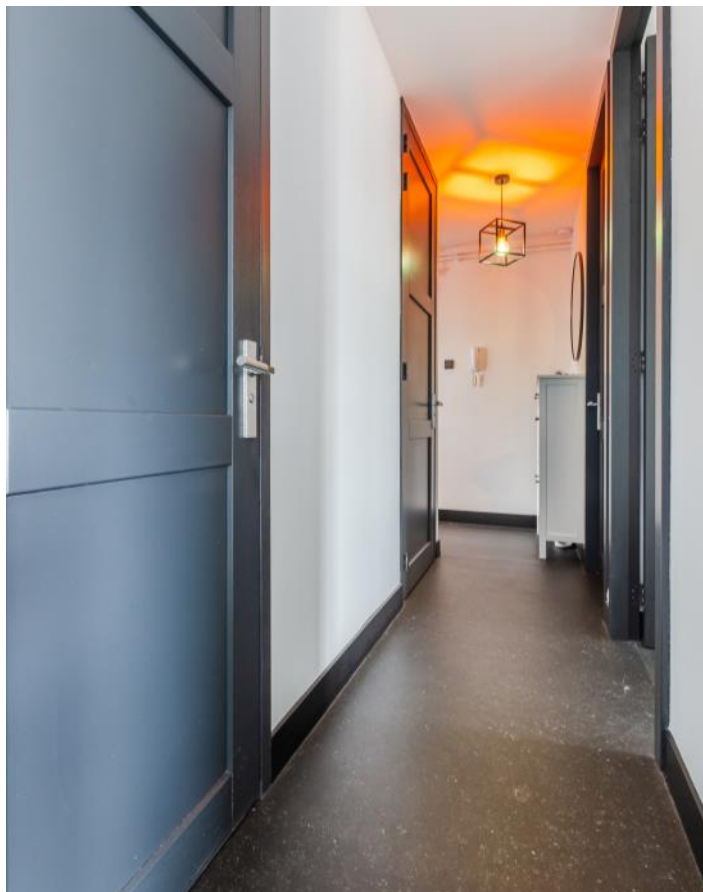


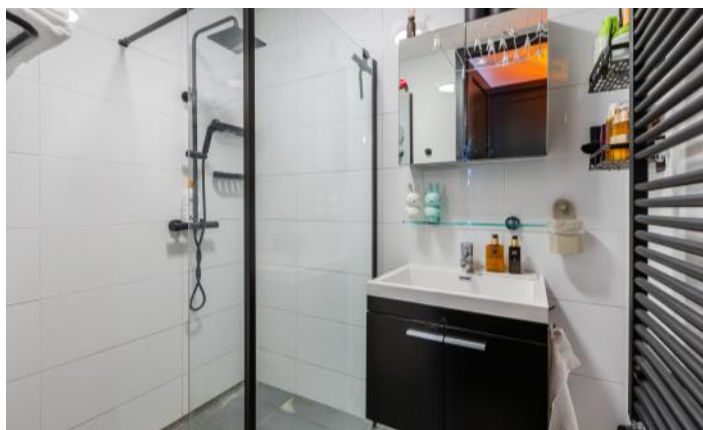
FOTO'S



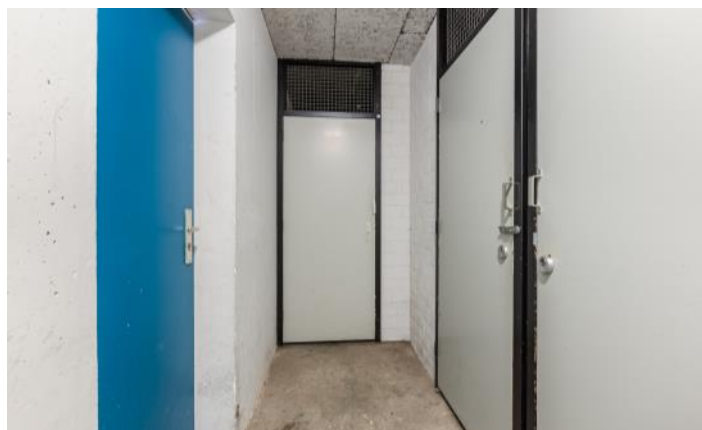


FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S

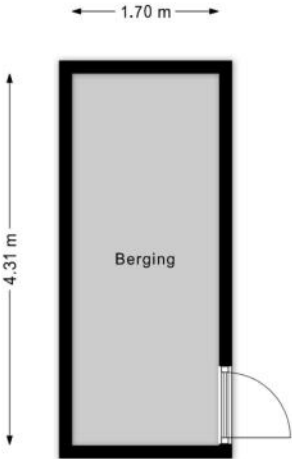




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	278 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	84 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	7 m ²

* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Extreme
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 203 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Weesperkarspel L 10813 80

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Weesperkarspel L 10813 132

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie		●	

Overige zaken

Kasten in de slaapkamer en kamer zijn ter overname



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.