

**TE KOOP**

# Wodanstraat 14 3

Amsterdam



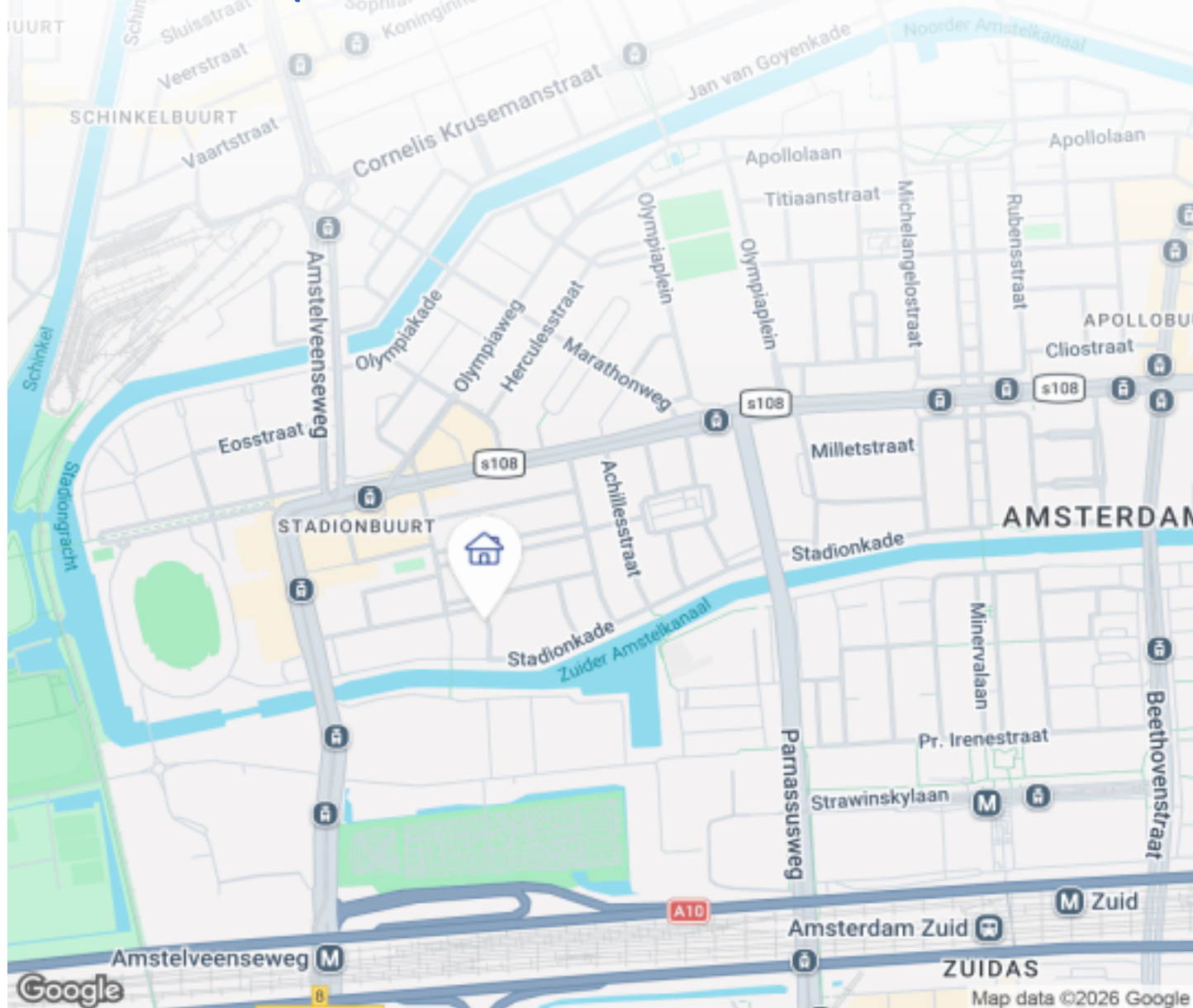
Vraagprijs

**€ 599.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Wodanstraat 14 3, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht en ruim appartement van circa 71 m<sup>2</sup>, gelegen in de groene, waterrijke Stadionbuurt in Amsterdam Zuid. Een heel ruime woonkamer, een woonkeuken, twee prettige slaapkamers en een breed, heerlijk balkon op het westen.

## WELKOM

De Wodanstraat is een rustig straatje met veel groen. Parkeren is nooit een probleem, want de Stadionkade is vlakbij, met veel extra parkeerplekken. Wel is een parkeervergunning noodzakelijk.

Via de stenen buitentrap in het portiek bereik je op de eerste verdieping de voordeur. Vandaar via het gemeenschappelijke trappenhuis naar het appartement op de derde verdieping.

## WOONKAMER

De lichte, brede woonkamer met erker ligt aan de straatzijde en heeft de hele ochtend zon en altijd een overweldigend vrij uitzicht.



**Woningbrochure: Wodanstraat 14 3, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## SLAAPKAMERS

De kleinste slaapkamer, ook aan de straatzijde, is door een wand gescheiden van de woonkamer, maar de oorspronkelijke glas-in-lood-schuifdeuren uit de jaren dertig zijn bewaard gebleven en kunnen indien gewenst eenvoudig teruggezet worden. De slaapkamer is ruim genoeg voor een dubbel bed en kledingkasten.

De grotere slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon. Ook hier genoeg ruimte voor een dubbel bed en kasten.

## KEUKEN

De door de avondzon langdurig beschenen woonkeuken is ruim genoeg voor een flinke eettafel. Ook hier openslaande deuren naar het balkon.

## BALKON

Het lange balkon op het westen, gelegen aan een groot, lommerrijk hof, heeft zon vanaf het middaguur tot de avond. Ook in de winter.

## BADEN

De ruime badkamer ligt centraal in de woning en heeft eerst een wc, dan een wastafelmeubel, handdoekradiator en een ligbad met douche.

## OMGEVING

Het appartement ligt in een rustige straat van de mooie, jaren dertig Stadionbuurt in Amsterdam Zuid. Voor dagelijkse boodschappen en speciaalzaken kun je terecht op de Stadionweg, in de Beethovenstraat, op het Stadionplein en het Olympiaplein. Op loopafstand zijn populaire cafés, restaurants en koffiezaken. Ook voor sport en ontspanning zijn er volop mogelijkheden, met het Vondelpark, Beatrixpark en het Amsterdamse Bos op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend: Station Zuid ligt vlakbij en biedt snelle verbindingen met trein, metro, tram en bus. Met de auto ben je snel op de ring A10.

## GRONDSITUATIE

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De 'vastgeklikte' canon bedraagt voor het jaar 2026

€1520,05 en het huidige tijdvak loopt tot 30 april 2059. Daarna eeuwigdurend vastgeklikt.

## VERENIGING VAN EIGENAREN

Het betreft een kleine, gezonde vereniging met drie eigenaren genaamd 'Vereniging van eigenaren Wodanstraat 14-16'. Het beheer is in eigen handen, er wordt jaarlijks vergaderd, de administratie is keurig op orde. De maandelijkse bijdrage is €172,22 per maand.

## BIJZONDERHEDEN

- Stadionbuurt
- Woonoppervlakte 71 m<sup>2</sup>
- Ruim en licht appartement op derde verdieping
- Twee ruime slaapkamers
- Zonnig balkon op het westen
- Parkeren met vergunning, veel parkeergelegenheid
- VvE kosten €172 per maand
- Voortdurende erfpacht, in 2026 €1520, tot het jaar 2059. Daarna eeuwigdurend vastgeklikt.
- Oplevering in overleg

---

## Description

Bright and spacious apartment of approximately 71 m<sup>2</sup>, located in the green, water-rich Stadionbuurt in Amsterdam South. A very spacious living room, an eat-in kitchen, two pleasant bedrooms, and a wide, lovely west-facing balcony.

## WELCOME

Wodanstraat is a quiet little street with plenty of greenery. Parking is never a problem, as Stadionkade is nearby, with many extra parking spaces. However, a parking permit is required.

Via the stone outdoor staircase you reach the front door on the first floor. From there, via the communal stairwell, to the apartment on the third floor.

## LIVING ROOM

The bright, spacious living room faces the street, enjoys sun all morning, and always has a breathtaking

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

unobstructed view.

## BEDROOMS

The smallest bedroom, also facing the street, is separated from the living room by a wall, but the original stained-glass sliding doors from the 1930s have been preserved and can easily be put back if desired. The bedroom is spacious enough for a double bed and wardrobes.

The larger bedroom is located at the rear with French doors opening onto the balcony. Here too, there is enough space for a double bed and wardrobes.

## KITCHEN

The eat-in kitchen, bathed in the evening sun for an extended period, is spacious enough for a large dining table. Here too, there are French doors leading to the balcony.

## BALCONY

The long west-facing balcony, situated on a large, leafy courtyard, gets sun from midday until evening. Even in winter.

## BADEN

The spacious bathroom is centrally located in the home and features a toilet first, followed by a vanity unit, a towel radiator, and a bathtub with a shower.

## ENVIRONMENT

The apartment is located on a quiet street in the beautiful 1930s Stadionbuurt in Amsterdam South. For daily groceries and specialty shops, you can go to Stadionweg, Beethovenstraat, Stadionplein, and Olympiaplein. Popular cafes, restaurants, and coffee shops are within walking distance. There are also plenty of opportunities for sports and relaxation, with Vondelpark, Beatrixpark, and the Amsterdamse Bos a short distance away.

Accessibility is excellent: Station Zuid is located nearby and offers fast connections by train, metro, tram, and bus. By car, you can quickly reach the A10 ring road.

## GROUND SITUATION

The property is situated on municipal leasehold land. The 'fixed' ground rent amounts to €1,520.05 for the year 2026, and the current period runs until April 30, 2059. There after 'eeuwigdurend', for ever.

## OWNERS' ASSOCIATION

This concerns a small, healthy association with three owners named 'Vereniging van eigenaar Wodanstraat 14-16'. Management is in-house, annual meetings are held, and the administration is in perfect order. The monthly contribution is €172.22.

## DETAILS

- Stadium neighborhood
- Living area 71 m<sup>2</sup>
- Spacious and bright apartment on the third floor
- Two spacious bedrooms
- Sunny west-facing balcony
- Permit parking, ample parking
- HOA costs €172 per month
- Perpetual leasehold until 2059
- Delivery by mutual agreement





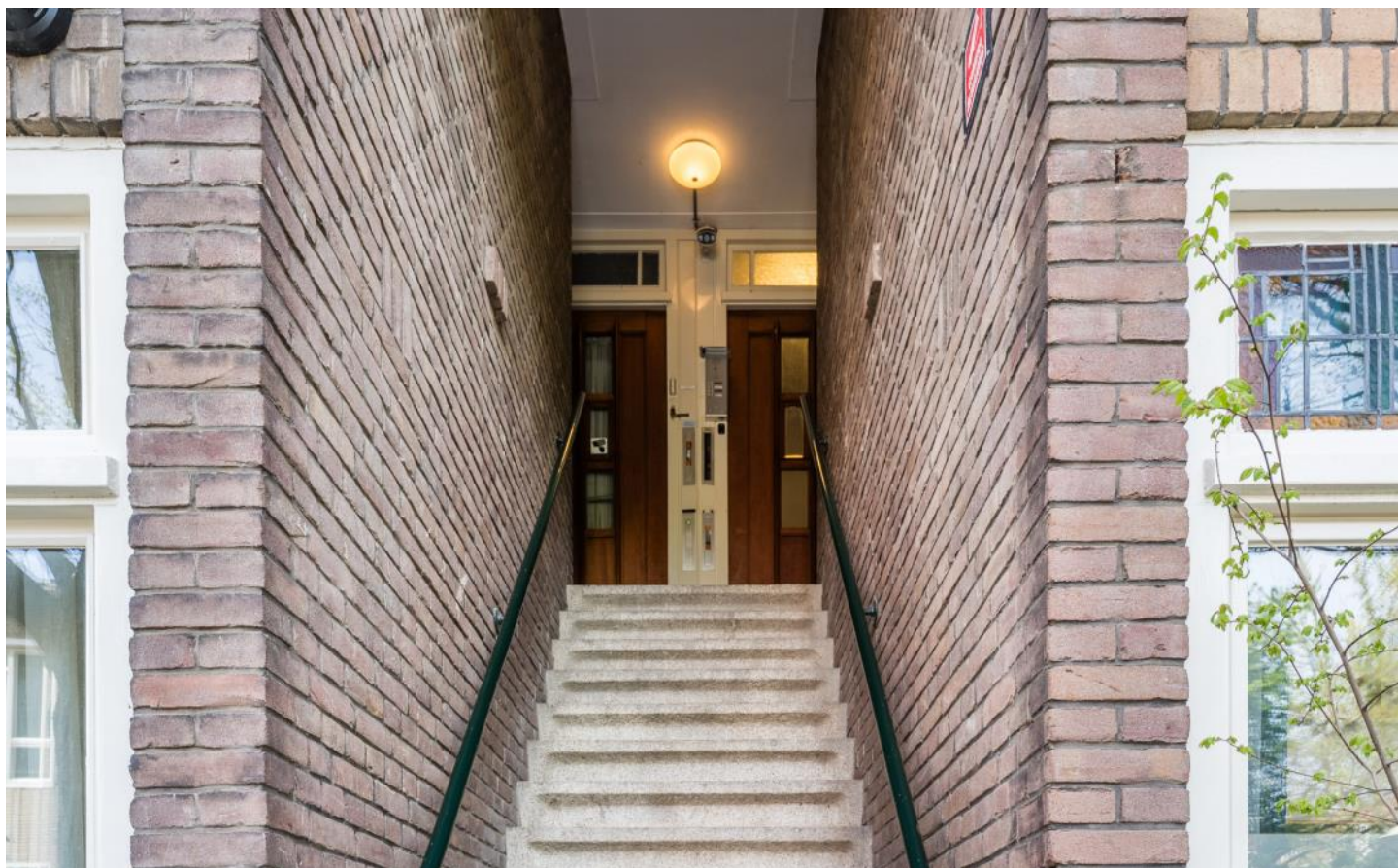
# FOTO'S

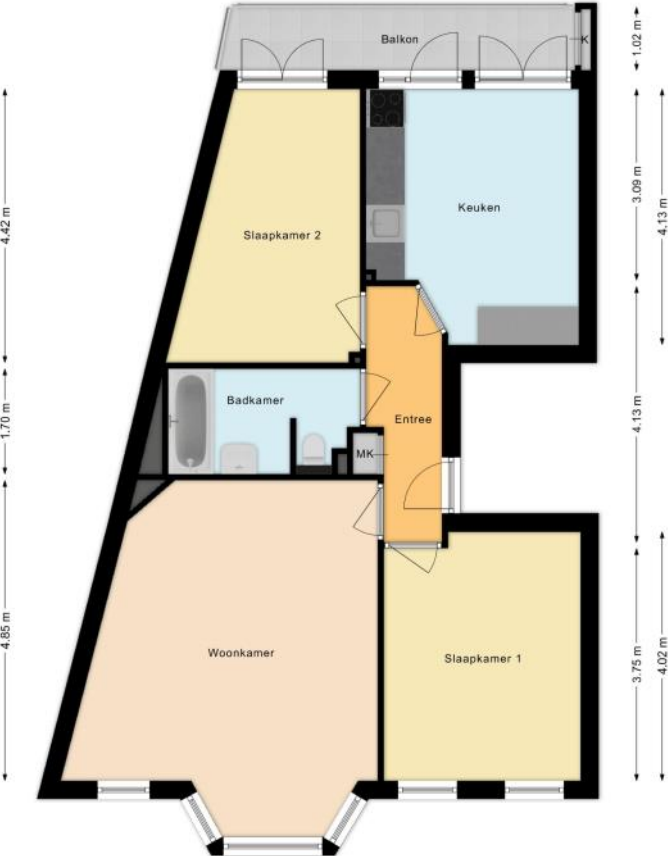




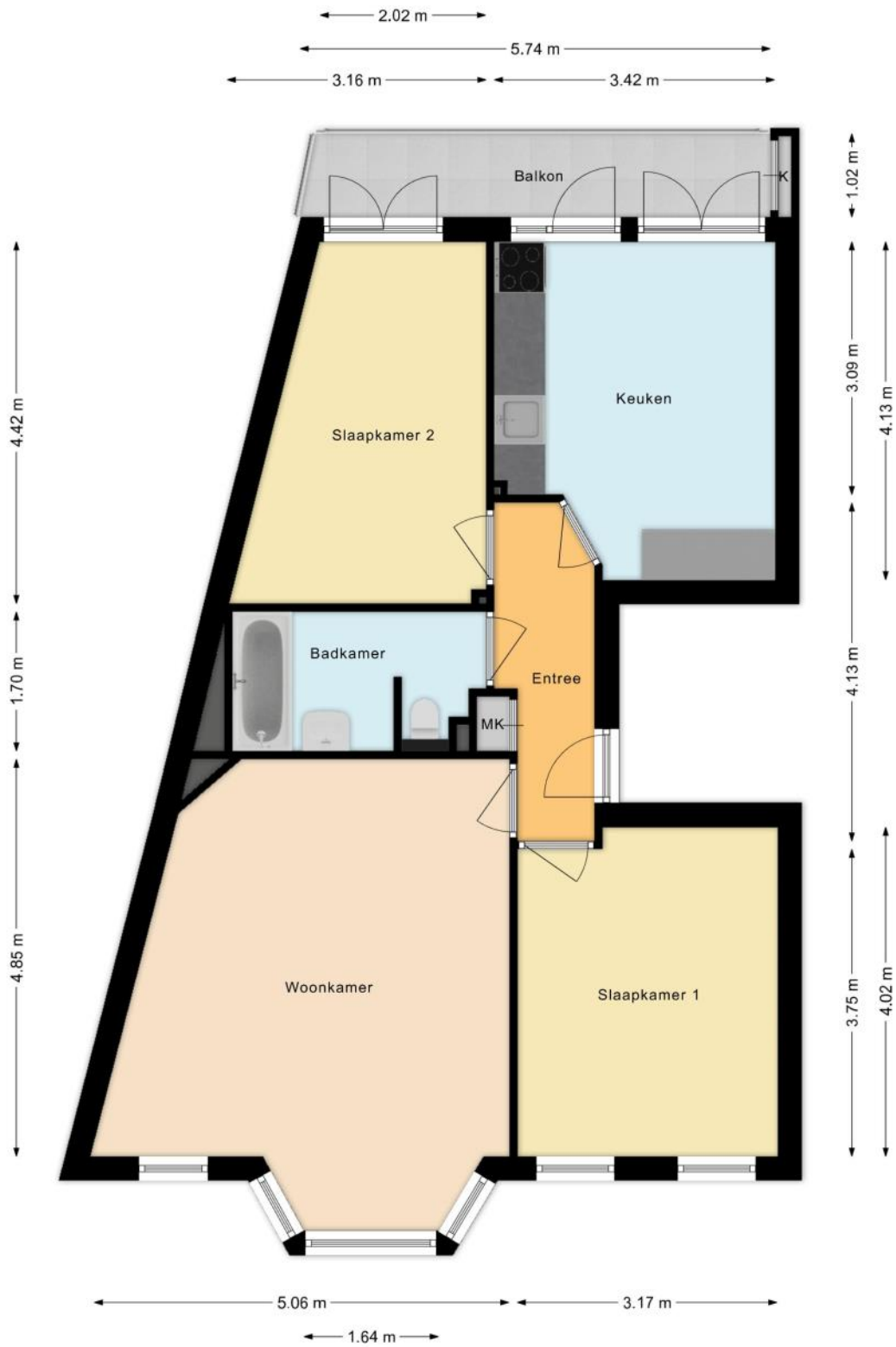
# FOTO'S







# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1934</b>
Soort dak	<b>Samengesteld dak</b>
Materiaal dak	<b>Pannen, Bitumineuze dakbedekking</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>239 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>72 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>6 m<sup>2</sup></b>

#### \* 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	<b>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>4</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>F</b>
Isolatie	<b>Geen isolatie</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2016</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

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

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE	€ 172 per maand
--------------	-----------------

---

## Kadastrale gegevens

**Amsterdam AB 2583 5**

---

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

---

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Ventilatiesysteem badkamer

# 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](http://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.