

# Te koop Amsterdam

Johannes vd Waalsstraat 20 -2

€ 535.000

 70 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



 **de Alliantie**

KRK Makelaars (Amsterdam)  
Purperhoedenveem 7  
1019 HE Amsterdam  
(020) 626 53 61  
Objectcode: 8 8 0 5 4



# Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 10
Kenmerken	11
Makelaar	12
Meer weten?	13
Over de Alliantie	14
Vorrangsregeling	15
Verkoopvoorwaarden	16 t/m 18

# Beschrijving

Aan een rustige straat in de geliefde Watergraafsmeer ligt dit goed ingedeelde appartement van circa 70 m<sup>2</sup> gelegen op de tweede verdieping en voorzien van een balkon. De woning combineert een praktische indeling met lichte leefruimtes en biedt volop mogelijkheden voor comfortabel wonen op een aantrekkelijke locatie in de Watergraafsmeer.

De woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een prettige maatvoering, waardoor er voldoende ruimte is voor zowel een royale zithoek als een eethoek. Dankzij de ligging aan de achterzijde ontstaat een aangename woonomgeving met veel rust. Het balkon sluit direct aan op de woonruimte en vormt een fijne plek om buiten te zitten.

Naast de woonkamer beschikt het appartement over een separate keuken, een ruime slaapkamer en een extra kamer die uitstekend kan worden gebruikt als werk-, logeer- of kinderkamer. Hierdoor is de woning geschikt voor uiteenlopende doelgroepen, van starters en stellen tot thuiswerkers die behoefte hebben aan een extra ruimte.

De woning is gelegen op erfpacht, waarvan de kosten zijn afgekocht tot 31-03-2062. De Vereniging van Eigenaren is actief en wordt professioneel beheerd door Alliantie Diensten.

## Omgeving:

De Johannes van der Waalsstraat is gelegen in de populaire Watergraafsmeer, een van de meest geliefde woonwijken van Amsterdam-Oost. De buurt kenmerkt zich door haar brede straten, groene karakter en prettige combinatie van rust en stedelijke voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich diverse winkels en supermarkten op korte afstand. Daarnaast is er een uitgebreid aanbod aan cafés, restaurants en specialzaken in de directe omgeving.

Ook op recreatief gebied heeft de omgeving veel te bieden. Park Frankendael ligt op korte afstand en vormt een geliefde plek voor ontspanning, sport en wandelingen. Daarnaast bevinden zich diverse sportverenigingen, scholen en andere voorzieningen in de buurt.

De bereikbaarheid is uitstekend. Verschillende tram- en busverbindingen zorgen voor een snelle verbinding met het centrum van Amsterdam en andere delen van de stad. Ook station Amsterdam Amstel en station Amsterdam Muiderpoort zijn goed bereikbaar. Met de auto is er een vlotte aansluiting op de Ring A10 en de uitvalswegen richting de A1, A2 en A9.

## Indeling:

Souterrain:

Privé berging;

Begane grond;

# Beschrijving

Entree via het gemeenschappelijke trappenhuis op de tweede verdieping.

Hal met toegang tot de verschillende vertrekken.

Ruime woonkamer aan de achterzijde van de woning.

Balkon bereikbaar vanuit de woonruimte.

Separate keuken aan de achterzijde.

Ruime slaapkamer aan de voorzijde.

Extra kamer, geschikt als werk-, logeer- of kinderkamer.

Badkamer centraal in de woning gelegen.

Separaat toilet.

Diverse vaste kasten en praktische bergruimte aanwezig.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1955;
- Energielabel C;
- Woonoppervlakte circa 70 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Balkon op het westen;
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 31-03-2062;
- Vaste projectnotaris Brummelhuis in Amsterdam;
- Actieve VvE, welke professioneel wordt beheerd door de Alliantie VvE diensten;
- Servicekosten van € 162,35 per maand voor de woning en € 16,55 per maand voor de berging (begroting 2026);

Wat u verder moet weten:

- Verkoper verkoopt de woning voor eigen gebruik (of gebruik door eerstegraads familielid), welke persoon daar zijn/haar hoofdverblijf gaat hebben;
- Verkoper verkoopt met anti-speculatiebeding (niet verhuren noch verkopen gedurende een periode van 02 jaar);
- Het betreft een voormalige huurwoning van de Alliantie;
- Woning wordt as is verkocht;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor;
- Oplevering per direct.

## VOORRANGSREGELING DE ALLIANTIE

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor

# Beschrijving

een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij een inschrijving geldig, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum van 09-07-2026 voor 12:00 uur.

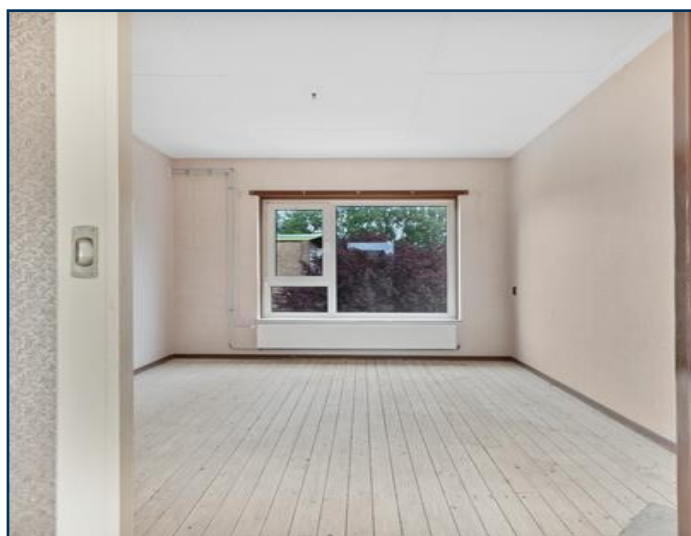
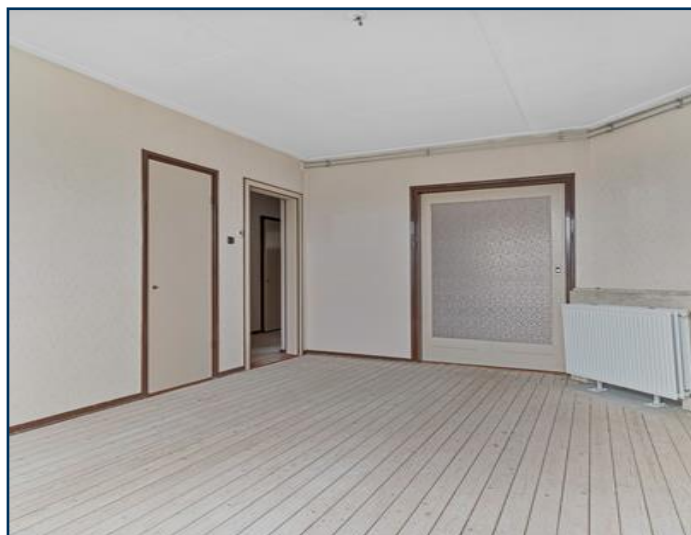
Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de e-mail updates op [de-alliantie.nl/ik-zoek](https://de-alliantie.nl/ik-zoek) geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs. Let op; voorrang betekent dat we met u als eerste in gesprek zullen gaan. We verkopen de woning niet onder de getaxeerde marktwaarde, en deze kan hoger zijn dan de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op [de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders](https://de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders). – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

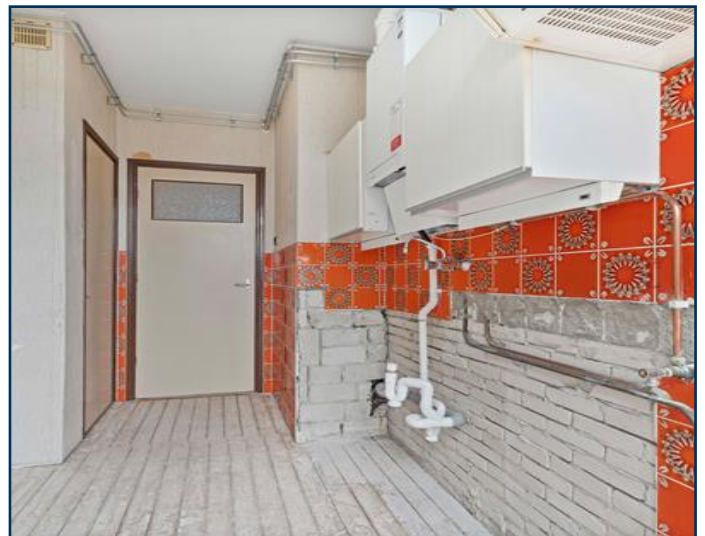
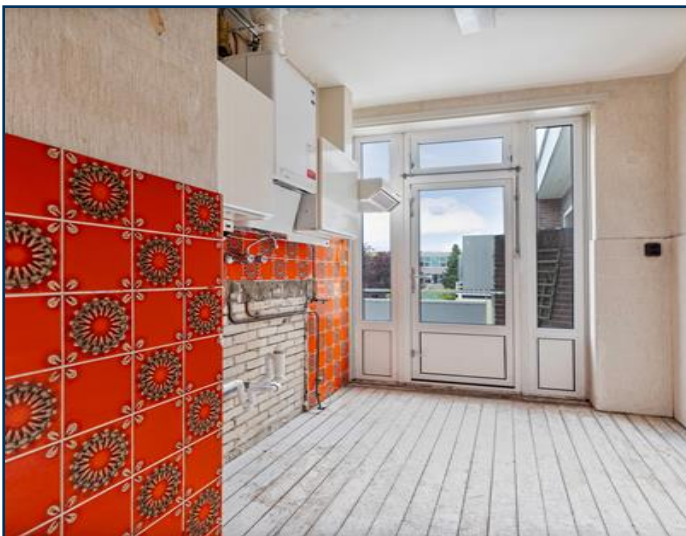
# Foto's



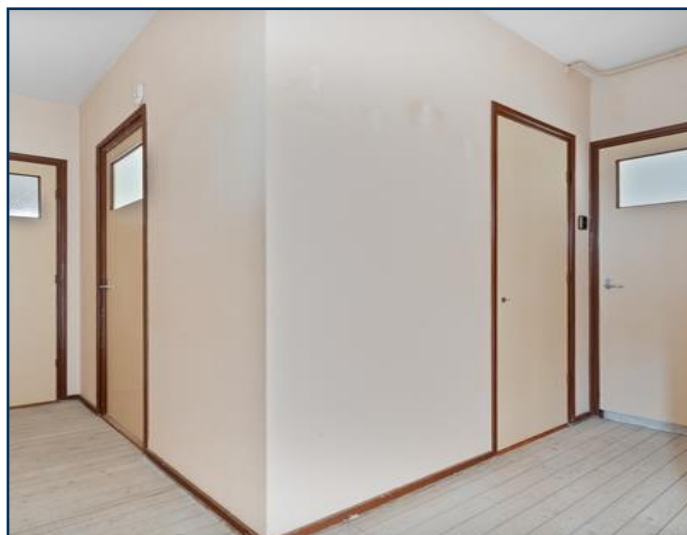
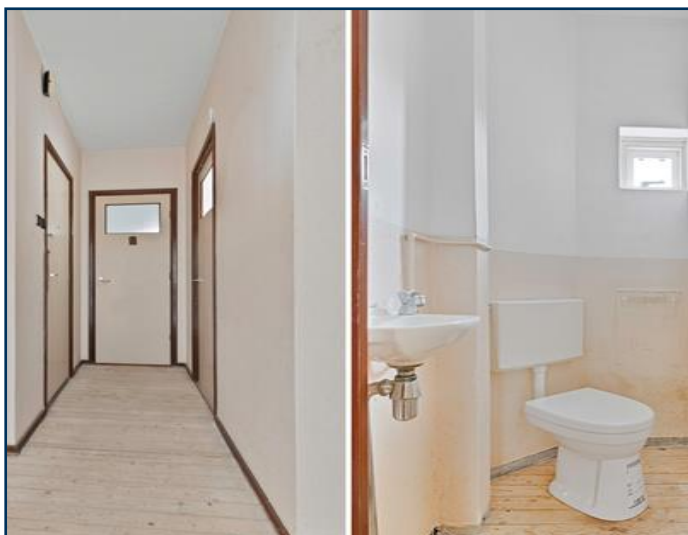
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Kenmerken

Vraagprijs	€ 535.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1955
Kamers	3
Slaapkamers	2
Woonoppervlakte	70 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	232 m <sup>3</sup>

# Makelaar

## Interesse?

Deze woning is in eigendom bij stichting de Alliantie, een woningcorporatie met huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi & Vechtstreek. Bij de overdracht van haar woningen wordt de Alliantie begeleid door het intern verkoopteam, centrale ondersteuning wordt verzorgd door stichting Openbare Makelaardij.

De Alliantie werkt regionaal samen met verschillende makelaars.  
Zij kunnen je verder informeren en begeleiden.

## Verkoopinformatie en begeleiding

KRK Makelaars (Amsterdam)

Purperhoedenveem 7

1019 HE Amsterdam

(020) 626 53 61

amsterdam@krk.nl

## Coördinatie

Openbare Makelaardij

Stationsweg 24

3743 EN BAARN

(088) 668 28 12

Wil je bellen met Openbare Makelaardij op het bovenstaande nummer?

Dan heb je een objectcode nodig, die is: **8 8 0 5 4**

# Meer weten?

## Meer informatie of een bezichtiging?

Wil je meer informatie of een bezichtiging, maak gebruik van het reactieformulier op Funda of op de website van [de Alliantie](#). Je vraag of verzoek wordt dan verstuurd naar de begeleidend makelaar die vervolgens contact met je opneemt.

## Algemene informatie

Op de website van de Alliantie vind je ook algemene informatie en tips. Bijvoorbeeld over wat er allemaal komt kijken bij het [kopen van een woning](#).

## 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. Als er toch sprake is van onvolledige of onjuiste informatie, kunt u ons niet aansprakelijk stellen.

# Over de Alliantie

Wij zijn een woningcorporatie met goede en betaalbare huizen in prettige buurten, voor mensen met een bescheiden inkomen. We verhuren en onderhouden 53.000 woningen, voeren dagelijkse reparaties uit en renoveren en verbeteren onze huizen in de regio's Amsterdam, Almere, Amersfoort en Gooi en Vechtstreek. Wij zijn een stichting en een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet.

## Een woning kopen bij de Alliantie

Wil je een betaalbaar huis kopen op een leuke locatie? Op onze [onze website](#) vind je koophuizen van de Alliantie die direct beschikbaar zijn. De Alliantie verkoopt voormalige huurwoningen en nieuwbouwwoningen.

Met de verkoop van huurwoningen bedienen we mensen met een middeninkomen en jongere starters die in ons werkgebied moeilijk een betaalbaar huis kunnen vinden. Bij de verkoop geven we huurders (die een sociale huurwoning achterlaten) voorrang. Zo dragen we met de verkoop ook bij aan de doorstroming op de sociale huurwoningmarkt. En we zorgen met de verkoop voor gevarieerde buurten en wijken van goede kwaliteit. We streven ernaar voor elke verkochte woning ten minste één nieuwe sociale huurwoning te bouwen.

# Vorrangsregeling

## Vorrangsregeling de Alliantie

Als sociale huurder (bij de Alliantie of een andere corporatie) krijg je vaak voorrang op de koopwoningen en/of middensegment huurwoningen die wij aanbieden. Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie.

Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in een bepaalde voorrangscategorie) voorrang. De voorrang is tot de uiterste inschrijfdatum bij inschrijving geldig. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Meld je dan aan voor de [e-mail updates](#) via de website van de Alliantie. Geef je huidige woonsituatie op bij de bezichtigingsaanvraag en meld het bij het uitbrengen van je bod bij de makelaar. De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs.

Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? [Klik dan hier](#) – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

# Verkoopvoorwaarden

## Algemeen

1. Met 'woning(en)' word(t)en steeds de onderhavige tot bewoning bestemde onroerende zaak(en) bedoeld.
2. De Alliantie is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De Alliantie is daarom gehouden om het bij of krachtens de Woningwet gestelde onverkort na te komen, dat geldt ook voor de overdracht van een woning.
3. De koper van een woning kan alleen zijn een natuurlijk persoon die de woning na levering zelf bewoont of laat bewonen door een bloedverwant in de eerste graad.
4. Het kopen van een woning is iets anders dan het huren van een woning. Kopen betekent het nemen van verantwoordelijkheid en risico door de koper.

## Biedingsfase

1. Woningen zijn uitsluitend gepubliceerd om een voornemen tot verkoop kenbaar te maken.
2. Gepubliceerde woningen kunnen op elk moment door de Alliantie worden herroepen, om welke reden dan ook.
3. Het uitbrengen van een bod op een gepubliceerde woning heeft niet tot gevolg dat er op enige wijze een (koop)overeenkomst tot stand komt.
4. Een bod verplicht de bieder tot niets en kan op ieder moment door de bieder worden herroepen.
5. Op basis van de uitgebrachte biedingen wordt een selectie gemaakt van de aspirant koper(s)
6. (hierna te noemen: 'aspirant(en)') waarmee de verkoopfase kan worden ingegaan. De verkoopfase kan pas beginnen nadat de geselecteerde aspirant(en) hierover schriftelijk bericht heeft/hebben ontvangen.

# Verkoopvoorwaarden

## Verkoopfase

1. De verkoopfase is de fase waarin de mogelijke (ver)koop verder concreet wordt gemaakt. De Alliantie zal een concreet aanbod doen, waarop de kandidaat een concreet bod kan uitbrengen. Zowel het aanbod als het bod kunnen worden herroepen tot het moment dat er een (definitieve) koopovereenkomst is gesloten.
2. In de verkoopfase zal de Alliantie de aspirant zo volledig mogelijk inlichten en informeren over de woning zelf. Dat geldt overigens niet voor feiten en omstandigheden die de aspirant zelf bekend zijn of redelijkerwijs bekend hadden moeten zijn, de aspirant heeft een eigen onderzoeksplicht.
3. De Alliantie heeft de woning nooit zelf heeft bewoond en is daarom niet volledig bekend met de feitelijke toestand van de woning.
4. Niet alle woningen zijn hetzelfde, dus kan ook niet van elke woning hetzelfde verwacht worden. Zo zal een bestaande (oudbouw) woning nooit hetzelfde genot bieden als een nieuwbouw woning.
5. Ieder woning kan (kleine) gebreken hebben en aan iedere woning zal op enig moment onderhoud moeten worden uitgevoerd, wanneer en in welke mate is afhankelijk van de leeftijd en toestand van de woning. Dat er een (klein) gebrek is of dat er onderhoud moet worden uitgevoerd maakt niet meteen dat de woning niet voldoet.
6. Het staat de Alliantie vrij om – binnen de grenzen van de wet - over haar woningen te beschikken. Zo kan de Alliantie haar (vrijkomende) woningen aanwenden voor sociale / geliberaliseerde verhuur dan wel voor verkoop, dat geldt derhalve ook voor woningen die gelegen zijn in hetzelfde complex als een verkochte woning.

## Koopovereenkomst

1. Er is pas sprake van een (definitieve) koopovereenkomst als deze is opgenomen in één schriftelijke akte die door beide partijen, koper en verkoper, rechtsgeldig is ondertekend en de wettelijke bedenktijd ongebruikt is verstreken.
2. De koopovereenkomst en de leveringsakte worden verleden bij een door de Alliantie aan

# Verkoopvoorwaarden

te wijzen makelaar/notaris, tenzij anders afgesproken.

3. De koopovereenkomst wordt gesloten onder toepassing van de door de Alliantie gehanteerde gebruikelijke verkoopvoorwaarden en condities, deze worden tijdig vooraf bekend gemaakt.
4. De overeengekomen koopsom is 'kosten koper'. De koper draagt dus de lasten in verband met de overdracht, tenzij anders afgesproken.
5. Afspraken tussen de Alliantie en de gemeente in relatie tot de woning zijn niet van toepassing op de koopovereenkomst.