

# Te koop Amsterdam

Uiterwaardenstraat 268 -1

€ 400.000

 49 m<sup>2</sup> woonoppervlakte



 **de Alliantie**

KRK Makelaars (Amsterdam)  
Purperhoedenveem 7  
1019 HE Amsterdam  
(020) 626 53 61  
Objectcode: 8 8 0 5 6



# Inhoudsopgave

Beschrijving	3
Foto's	6 t/m 10
Kenmerken	11
Bijlages	
Advies Uiterwaardenstraat 268-1	14 t/m 17
MT Uiterwaardenstraat 268-1 - Amsterdam	19 t/m 26
Makelaar	26
Meer weten?	27
Over de Alliantie	28
Vorrangsregeling	29
Verkoopvoorwaarden	30 t/m 32

# Beschrijving

Gelegen aan een rustige straat in de geliefde Rivierenbuurt ligt dit charmante twee kamer appartement van circa 49 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping van een verzorgd appartementencomplex uit 1938. De woning beschikt over een efficiënte en doordachte indeling, waardoor de beschikbare woonruimte optimaal wordt benut. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet de woonkamer van een prettige hoeveelheid daglicht en een ruimtelijk gevoel. Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt het appartement over een balkon, waardoor op ieder moment van de dag kan worden genoten van de zon. Het balkon aan de achterzijde biedt bovendien een rustige plek met groen uitzicht. Als extra pluspunt beschikt de woning over een praktische externe berging op de zolderverdieping. De erfpachtcanon is nog afgekocht tot en met 31 december 2062 en het beheer door de vereniging van eigenaars en wordt actief en professioneel uitgevoerd.

Kortom, een comfortabel en licht appartement op een uitstekende locatie in één van de meest geliefde buurten van Amsterdam.

## Omgeving:

Het appartement is gelegen in een complex aan een rustige straat in de Rivierenbuurt en om de hoek van de Rijnstraat, met al zijn winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Dichtbij de RAI, het Mirandabad, het Martin Luther Kingpark en de Maasstraat, maar ook zijn er vele gezellige horecagelegenheden als lunchrooms, cafés en restaurants én dat ook op maar een paar minuten fietsafstand van de Pijp.

Op loopafstand zijn diverse tram- en busverbindingen en op fietsafstand zijn er twee NS stations, station RAI of station Amstel. Met de metrohalte van de Noord-Zuidlijn bent u binnen enkele minuten op het centraal station van Amsterdam. De Ring A10 met goede verbindingen naar Haarlem, Den-Haag/Schiphol en de A2 richting Utrecht zijn makkelijk en snel te bereiken met de auto.

## Indeling:

Entree via de centrale hal en ingang woning op de eerste verdieping; binnenkomst via de hal, separaat toilet, woonkamer aan de voorzijde voorzien van balkon; slaapkamer aan de achterzijde verbonden aan het balkon; dichte keuken; badkamer voorzien van douche; berging op de zolderverdieping.

## Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938;
- Energielabel C;
- Riant twee kamerappartement;
- Woonoppervlakte circa 49 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);

# Beschrijving

- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 31-12-2062;
- Vaste projectnotaris, Schut van Os Notarissen in Amsterdam.
- Servicekosten voor het appartement bedraagt € 280,63 en voor de berging: € 42,39
- Actieve VvE, professioneel beheer door Alliantie VvE diensten.

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;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- 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 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, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum tot donderdag 09-07-2026 tot 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.

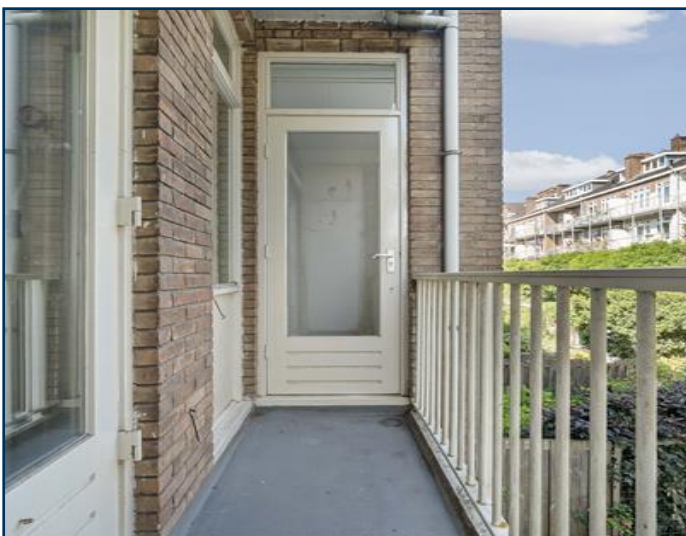
Benieuwd naar de complete voorrangsregeling? Kijk op [de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders](https://de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders). – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.



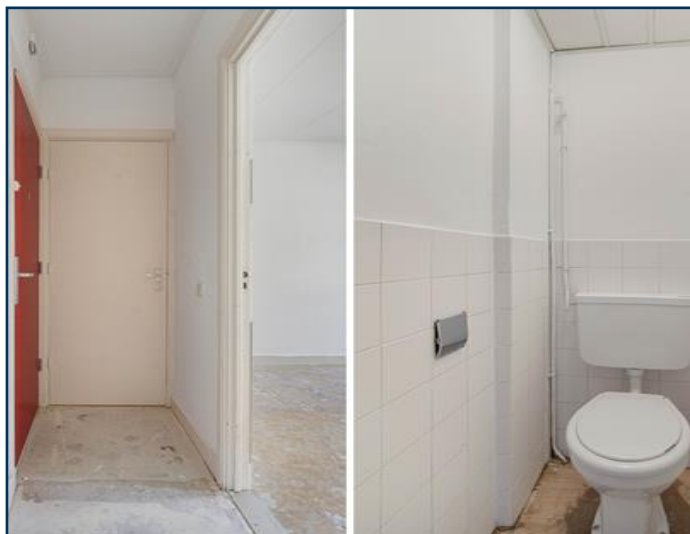
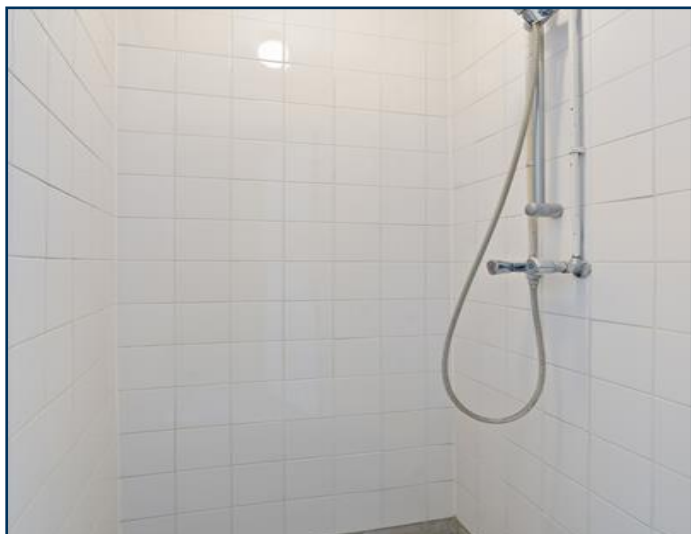
# Foto's



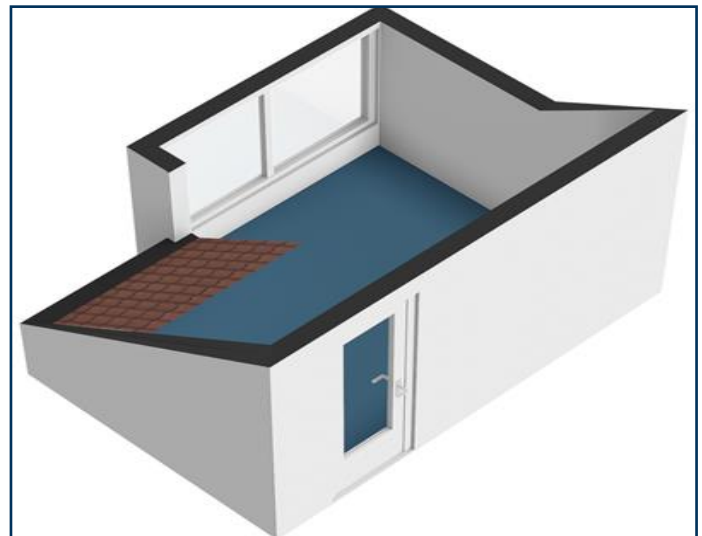
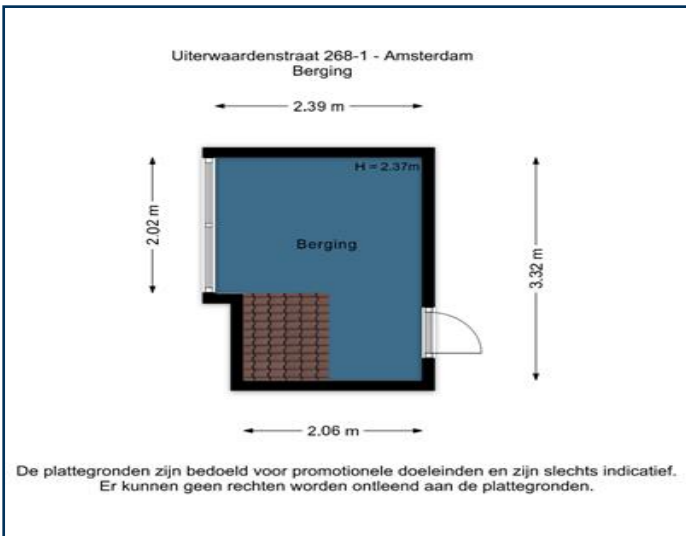
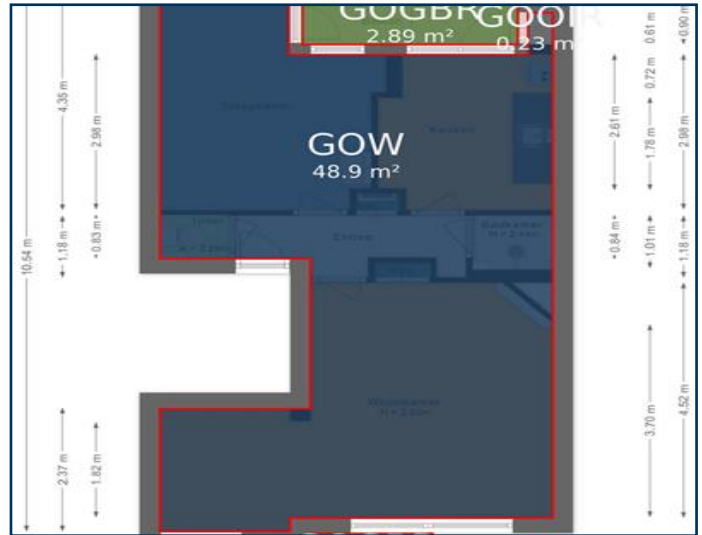
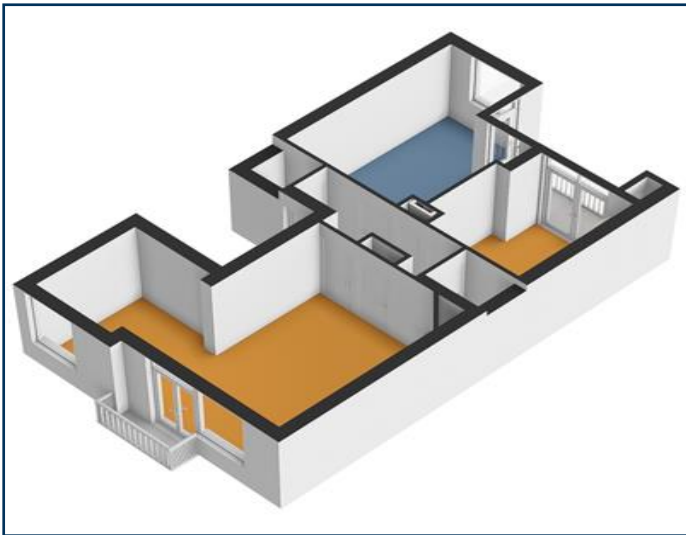
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Kenmerken

Vraagprijs	€ 400.000 kosten koper
Type	Portiekwoning
Bouwjaar	1938
Kamers	2
Slaapkamers	1
Woonoppervlakte	49 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	165 m <sup>3</sup>

## Checklist

Advies Uiterwaardenstraat 268-1

# Stamkaart

**Uiterwaardenstraat 268 1, 1079 CZ Amsterdam (Vertrouwelijk object)**

Prospect



Aanmelding: In verkoop genomen  
Vraagprijs: € 400.000,- k.k.  
Prijs per m<sup>2</sup>: € 8.163,27  
Aanvaarding: in overleg  
Status: Prospect

## Kenmerken

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: 49 m<sup>2</sup>  
Gebouwegebonden buitenruimte: 4 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 6 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 9 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 165 m<sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers: 2  
Aantal slaapkamers: 1  
Aantal badkamers: 1  
Overige ruimten: Douche, Toilet, Hal  
Badkamervoorz.: Douche  
Aantal woonlagen: 1 woonlaag  
Voorzieningen: Mechanische ventilatie

### Energie

Energiecertificatiedatum: 11-04-2035  
Isolatie: Dubbel glas  
Verwarming: C.V.-Ketel  
Warm water: C.V.-Ketel  
Cv-ketel: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom)

### Bouw

Type: Appartement  
Soort: Bovenwoning  
Subtype: Flat(woning) permanent  
Bouwvorm: Bestaande bouw  
Bouwjaar: 1938  
Dak: Plat dak

### Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg en in woonwijk  
Tuin: Geen tuin

### Bergruimte

Schuur/berging: R - Inpandig in het gebouw  
Voorzieningen: Voorzien van elektra  
Isolatie: Geen isolatie

### Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: Openbaar parkeren en parkeervergunningen

### Garage

Soort garage: Geen garage

### VvE checklist

VvE: Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds  
Maandelijks bijdrage: € 323,02

## Aanbiedingstekst

Gelegen aan een rustige straat in de geliefde Rivierenbuurt ligt dit charmante twee kamer appartement van circa 49 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping van een verzorgd appartementencomplex uit 1938. De woning beschikt over een efficiënte en doordachte indeling, waardoor de beschikbare woonruimte optimaal wordt benut. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde geniet de woonkamer van een prettige hoeveelheid daglicht en een ruimtelijk gevoel. Zowel aan de voor- als achterzijde beschikt het appartement over een balkon, waardoor op ieder moment van de dag kan worden genoten van de zon. Het balkon aan de achterzijde biedt bovendien een rustige plek met groen uitzicht. Als extra pluspunt beschikt de woning over een praktische externe berging op de zolderverdieping. De erfpachtcanon is nog afgekocht tot en met 31 december 2062 en het beheer door de vereniging van eigenaars en wordt actief en professioneel uitgevoerd.

Kortom, een comfortabel en licht appartement op een uitstekende locatie in één van de meest geliefde buurten van Amsterdam.

Omgeving:

Het appartement is gelegen in een complex aan een rustige straat in de Rivierenbuurt en om de hoek van de Rijnstraat, met al zijn winkelvevoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Dichtbij de RAI, het Mirandabad, het Martin Luther Kingpark en de Maasstraat, maar ook zijn er vele gezellige horecagelegenheden als lunchrooms, cafés en restaurants én dat ook op maar een paar minuten fietsafstand van de Pijp. Op loopafstand zijn diverse tram- en busverbindingen en op fietsafstand zijn er twee NS stations, station RAI of station Amstel. Met de metrohalte van de Noord-Zuidlijn bent u binnen enkele minuten op het centraal station van Amsterdam. De Ring A10 met goede verbindingen naar Haarlem, Den-Haag/Schiphol en de A2 richting Utrecht zijn makkelijk en snel te bereiken met de auto.

Indeling:

Entree via de centrale hal en ingang woning op de eerste verdieping; binnenkomst via de hal, separaat toilet, woonkamer aan de voorzijde voorzien van balkon; slaapkamer aan de achterzijde verbonden aan het balkon; dichte keuken; badkamer voorzien van douche; berging op de zolderverdieping.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1938;
- Energiecertificatiedatum C;
- Riant twee kamerappartement;
- Woonoppervlakte circa 49 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Erfpacht, canon afgekocht tot en met 31-12-2062;
- Vaste projectnotaris, Schut van Os Notarissen in Amsterdam.
- Servicekosten voor het appartement bedraagt € 280,63 en voor de berging: € 42,39
- Actieve VvE, professioneel beheer door Alliantie VvE diensten.

## Stamkaart

---

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;
- Niet bewoning-, asbest en ouderdomsclausule van toepassing;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor tot tekenen van de koopakte;
- Verkoper verkoopt niet aan een belegger of koper met meer onroerend goed op zijn naam;
- 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 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, voor deze woning geldt een uiterste inschrijfdatum tot donderdag 09-07-2026 tot 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](mailto: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](http://de-alliantie.nl/ik-zoek/voorrang-huurders). – en zie direct wat de voorrangsregeling voor jou betekent.

## Interne informatie

---

Koper is er mee bekend dat:

Men is thans doende met renovatie van de kruipruimtes en standleidingen in overleg met het bestuur van de VvE zijn wij doende met het noodzakelijke groot onderhoud en Verduurzamingsmaatregelen. Koper dient om deze redenen rekening te houden met een hogere VvE bijdrage en/of eenmalige bijdragen om het één en ander te kunnen financieren.

Samenvatting voor bezichtiging:

De VvE is al aardig aan het sparen voor noodzakelijk onderhoud en om verduurzamingsmaatregelen door te gaan voeren in de toekomst, maar dit zal waarschijnlijk niet voldoende zijn om alle kosten te kunnen dekken, vandaar tijdens bezichtigingen hier voornamelijk de nadruk opleggen.

Kadaster, Notaris en splitsing:

- \* Notaris: Schut van Os notarissen
- \* Splitsing in appartementsrechten: 6 september 2012
- \* Wijziging splitsing d.d.: nvt
- \* Splitsingstekening aanwezig --> Ja Klopt deze --> ja
- \* index woning: 29 Aandeel: / 54/3.965e--> Check eigenaar: Ja
- \* Index berging: 76 Aandeel: / 9/3.965e--> Check eigenaar: Ja

Locatie berging:

Zolderverdieping en dan aan de voorzijde van het pand. Ongeveer 5m2 vanaf staan hoogte (1,5m).

Fundering

Code: ABC

Actie vereist: Nee

Juridische status grond / erfpacht

Gelegen op erfpacht grond: ja

AB: 2000

Canon betaling van 16-8-2012 tot 15-8-2062;

Erfpachtbestemming; klopt deze?

WOZ waarde: € 468.000,- Peildatum: 01/01/2025

Eeuwigdurend aangevraagd: Ja

Erfpachtindicatie: peildatum afkoopsom: 31-12-2062;

Indicatie gemeente Amsterdam: jaarlijkse canon: € 2.587,-

Indicatie afkoop eeuwigdurend erfpacht: € 50.455,-

VvE: VvE 1924 de Uiterwaarden

VvE Beheerder: de Alliantie VvE diensten;

VvE Verhouding Huur/Particulier: 37 huurders van de Alliantie en 22 particuliere eigenaren

Servicekosten 2026: 280,63 voor het appartement en voor de berging: € 42,39

Stijging servicekosten per jaar: ...%

Eigen bijdrage: Ja

Jaar/bedrag: 2026, staat in totaal een bedrag van € 350.000,- en komt neer op een bedrag van € 5.308,78 voor het appartement en € 884,80 voor

de berging.

Is eigen bijdrage al door verkoper betaald? --> Check bij opdrachtgever

Liquiditeitsbegroting:

Reservefonds: € 11.244,43

## Stamkaart

Jaarrekening: 2024, € 617.930 met een exploitatieresultaat van € 6.070,48 en 2025 € 769.281,26 en een exploitatieresultaat van € 18.450,03.  
Exploitatieresultaat: € 18.450,03  
Laatste notulen: 18-05-2026  
Opmerkingen notulen:  
2026

De vervanging van de standleidingen en het isoleren van de kruipruimtes kost circa € 665.000 incl. btw.  
Volgens de ALV is dit bedrag haalbaar vanuit het reservefonds Algemeen, maar blijft er daarna "weinig in het reservefonds over".

2027

Voor woningen staat circa € 1.006.036 aan planmatig onderhoud gepland.  
Voor de bedrijfsruimte (BOG) circa € 116.687.  
Daarnaast circa € 244.805 aan verduurzaming.  
Bovendien wordt geadviseerd nog 20% onvoorzien aan te houden vanwege prijsstijgingen.

MJOP:

DJMOP: in 2021 en meest recente documentatie is uit 2026 en hieronder uiteen gezet:

- \* 2026 Veiligheid & herstel: vrijmaken trappenhuizen (brandveiligheid), herstel betonlateien, vervangen gebroken draadglas en defecte deurdrangers.  
Installaties & verduurzaming: vervanging riolering en aanbrengen vloerisolatie.
- \* 2027 Dakrenovatie & verduurzaming: vervanging Derbigum dakbedekking, vervanging dakpannen en aanbrengen dakisolatie.  
Gevel- en houtwerkonderhoud: vervanging boeiboorden, groot buitenschilderwerk, schilderen kozijnen/deuren en herstel voegwerk raamdorrels.  
Balkons & constructies: vervangen balkoncoating, herstel balkonplafonds, corrosieherstel balkonconstructies, vervangen bevestigingen en reinigen balustrades.  
Onderzoek & veiligheid: vochtonderzoek achtergevel en vervanging beschadigd draadglas in trappenhuizen.
- \* 2030 Daken bergingen: nieuwe APP-dakbedekking op bergingen.
- \* 2033 Waterafvoer: vervanging zinken goten en beugels.

HHR: geen apart huishoudelijk reglement aanwezig;

Bijzonderheden VvE: Focus ligt op verduurzaming en aanpak van de kruipruimtes en het vervangen van de standleidingen.

Rapporten:

Formulier Gebiedscoördinator d.d.: 05-03-2026, geen bijzonderheden gemeld.

08-06-2026, de heer Xander van den Berg,

Bijzonderheden:

Men is thans doende met renovatie van de kruipruimtes en standleidingen

in overleg met het bestuur van de VvE zijn wij doende met het noodzakelijke groot onderhoud en Verduurzamingsmaatregelen. Koper dient om deze redenen rekening te houden met een hogere VvE bijdrage en/of eenmalige bijdragen om het één en ander te kunnen financieren.

Rapporten:

Energie label: C Datum registratie: 22-04-2025 Geldig tot : 11-04-2035

Type warmwater/warmte voorziening: Intergas HRE ketel 2026 in Eigendom - Bouwjaar: 2026

Asbestinventarisatie woning: Geen asbesthoudende materialen aangetroffen, wel is verder onderzoek aangeraden met betrekking tot de spouwmuuren, de kit bij de beglazing en in de holle ruimtes.

Asbestinventarisatie complex: aanwezig en geen bijzonderheden in aangegeven uit 2012;

Vrijgave aanwezig: niet van toepassing;

Informatie rookgasafvoeren: uit 2018 en is voor individuele gebruiker, geen bijzonderheden in aangegeven. In de laatste notulen is bepaald dat de

koten voor onderhoud en vervanging van de rookgasafvoerkanalen voor rekening zijn voor VvE en dat dit dient te worden meegenomen in DJMOP. Dit in tegenstelling tot hetgeen dat oorspronkelijk is bepaald.

Elektrakeuring: Ja - 12-05-2026

Persrapport gas: Ja - 13-05-2026

Rapportage water: Nee

Documenten:

Kadastrale gegevens woning + berging + kaart

Woz-waardeloket

Erfpachtdetail woning + berging

Erfpacht algemene bepalingen

Splitsingsakte + tekening

Splitsingsreglement

(D)MJOP

Liquiditeitsbegroting + prognose

Energie label

### Alert tekst

Woning van Robin:

Zolderverdieping en dan aan de voorzijde van het pand. Ongeveer 5m2 vanaf staan hoogte (1,5m).

Bezichtigingsblokken van 20 min:

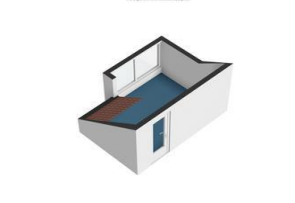
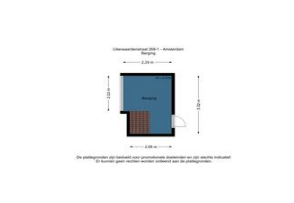
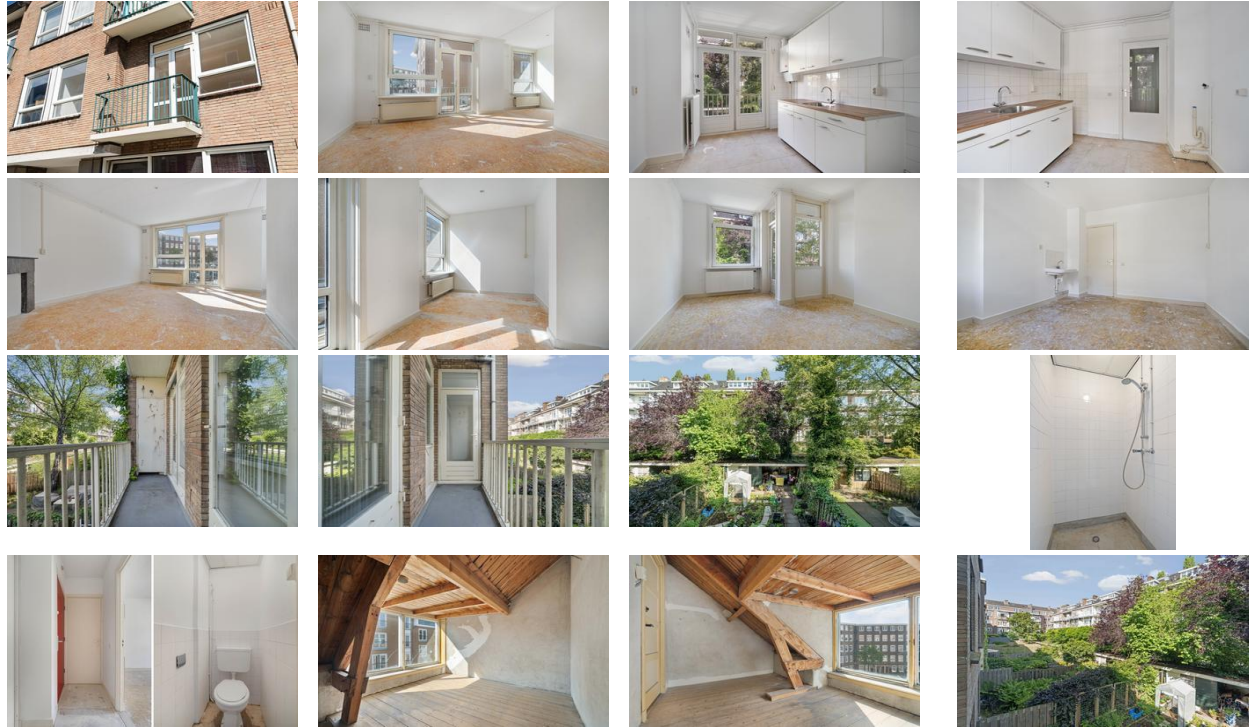
-

-

Deadline xxdag juni 2026 om 12:00

# Stamkaart

## Foto's



## NEN meetrapport

MT Uiterwaardenstraat 268-1 - Amsterdam



# MEETRAPPORT

Uiterwaardenstraat 268-1, 1079 CZ Amsterdam  
22 juni 2026

OPGESTELD DOOR  
**FOCUS VASTGOED FOTOGRAFIE**

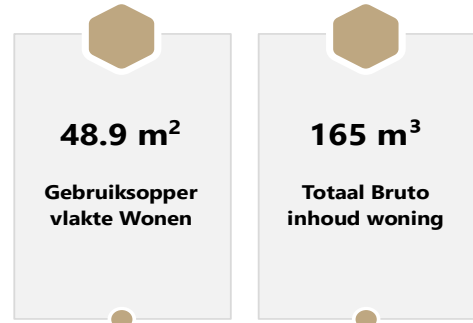


## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

**Adres:** Uiterwaardenstraat 268-1  
**Postcode, Plaats:** 1079 CZ Amsterdam  
**Opdrachtgever:** KRK


**Datum Opname:** 16 juni 2026  
**Datum Meetrapport:** 22 juni 2026

**Uitvoerder:** Focus Vastgoed Fotografie  
**Type meting:** Lidar scan met behulp van WeScan.  
Aangevuld met handmatige metingen met een afstandsmeter.



### DISCLAIMER

Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van FVF West van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Het meetrapport met de hierin vermelde gebruiksoppervlaktes en maten dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.



<b>Gebruiksoppervlakte Wonen</b>	<b>48.9 m<sup>2</sup></b>
<b>Overig Inpandige Ruimte</b>	<b>0.23 m<sup>2</sup></b>
<b>Gebouw Gebonden Buitenruimte</b>	<b>4.13 m<sup>2</sup></b>
<b>Externe Bergruimte</b>	<b>6.22 m<sup>2</sup></b>

### OPMERKING

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE PER ETAGE

**UITERWAARDENSTRAAT 268-1, 1079 CZ AMSTERDAM**

Appartement	
Bruto woonoppervlakte	<b>56,60 m<sup>2</sup></b>
Aftrekposten (trapgaten, vides, <1.50m etc)	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Wonen	<b>48,92 m<sup>2</sup></b>
GO Overige inpandig	<b>0,23 m<sup>2</sup></b>
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	<b>4,13 m<sup>2</sup></b>
GO Externe Bergruimte	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud woning	<b>165,11 m<sup>3</sup></b>

Berging	
Bruto woonoppervlakte	<b>9,31 m<sup>2</sup></b>
Aftrekposten (trapgaten, vides, <1.50m etc)	<b>1,27 m<sup>2</sup></b>
GO Wonen	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Overige inpandig	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Gebouwgebonden Buitenruimte	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
GO Externe Bergruimte	<b>6,22 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud woning	<b>0,00 m<sup>3</sup></b>

## TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 1/2

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

Dit meetrapport is opgesteld aan de hand van de meest actuele Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Wonen en Gebruiksoppervlakte Bruto Inhoud Woningen (verder te noemen Meetinstructie).

De NEN 2580 vormt de basis voor De Meetinstructie, maar wijkt op twee aspecten af:

1. De Meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte (de oppervlakte "achter de voordeur") onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de Meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. De NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Verder verdeelt de Meetinstructie oppervlaktes in verschillende type gebruiksoppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen (GO)
- Gebruiksoppervlakte overig in pandige ruimte (GOOI)
- Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte (GOGB)
- Gebruiksoppervlakte externe bergruimte (OEBR)

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN (GO)

Bij de gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

### GEBRUIKSOPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE (GOOI)

Een ruimte(n) is overig in pandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1,5-meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is/zijn als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden dan gerekend als woonruimte. De oppervlakte onder de wand tussen de gebruiksoppervlakte wonen en de gebruiksoppervlakte overig in pandig, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen).

## TOELICHTING MEETINSTRUCTIES 2/2

### GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE (GOGB)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen stelt de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vast op basis van de netto oppervlakte. Zonder afscheiding (hek) kan er bijvoorbeeld in het geval van een dakterras geen sprake zijn van gebouwgebonden buitenruimte.

### EXTERNE BERGRUIMTE (OEBR)

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Er is alleen sprake van een externe bergruimte, als de ruimte volledig is af te sluiten van de buitenwereld (denk bijvoorbeeld aan een parkeergarage).

### BRUTO INHOUD

Bij het vaststellen van de bruto inhoud wordt volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies (GO en GOOI). In tegenstelling tot de NEN 2580 gaat de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen uit van aannames omtrent de diktes van vloeren en muren, in de gevallen dat deze moeilijk zijn te meten.

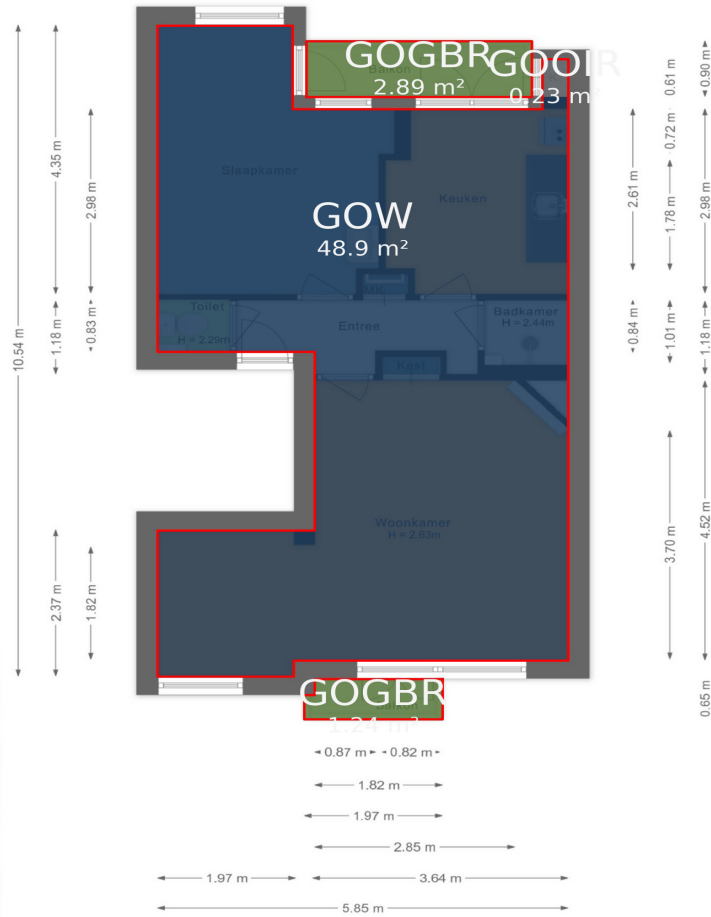
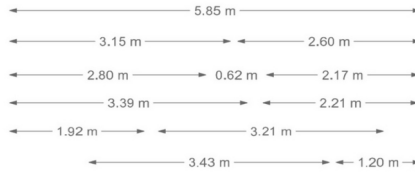
Deze aannames worden als volgt gedefinieerd:

- - Begane grond vloer en keldervloer 40 cm.
- - Verdiepingsvloer 30 cm.
- - Dakconstructie 30 cm.
- - Woningscheidende muren 30 cm.
- - Woningscheidende gedeelde muren 15 cm.

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf bovenkant vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de woningscheidende vloer niet gemeten kan worden, dan wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Als de bovenste bouwlaag bijvoorbeeld bestaat uit een plat dak, dan wordt inclusief de dakconstructie gemeten en een dikte aangehouden van 30 cm.

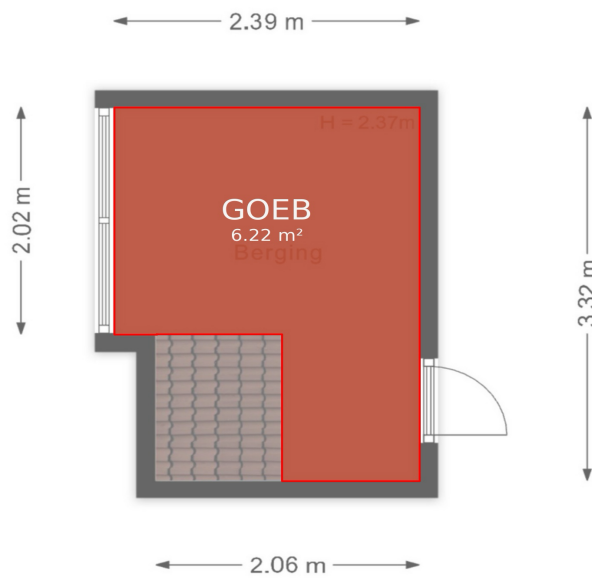
# PLATTEGRONDEN

Uiterwaardenstraat 268-1 - Amsterdam  
Appartement



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Uiterwaardenstraat 268-1 - Amsterdam  
Berging



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.



# MEETRAPPOR

Uiterwaardenstraat 268-1, 1079 CZ Amsterdam  
22 juni 2026

OPGESTELD DOOR  
FOCUS VASTGOED FOTOGRAFIE

# 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 6**

# 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.