

**TE KOOP**

# Amerbos 356

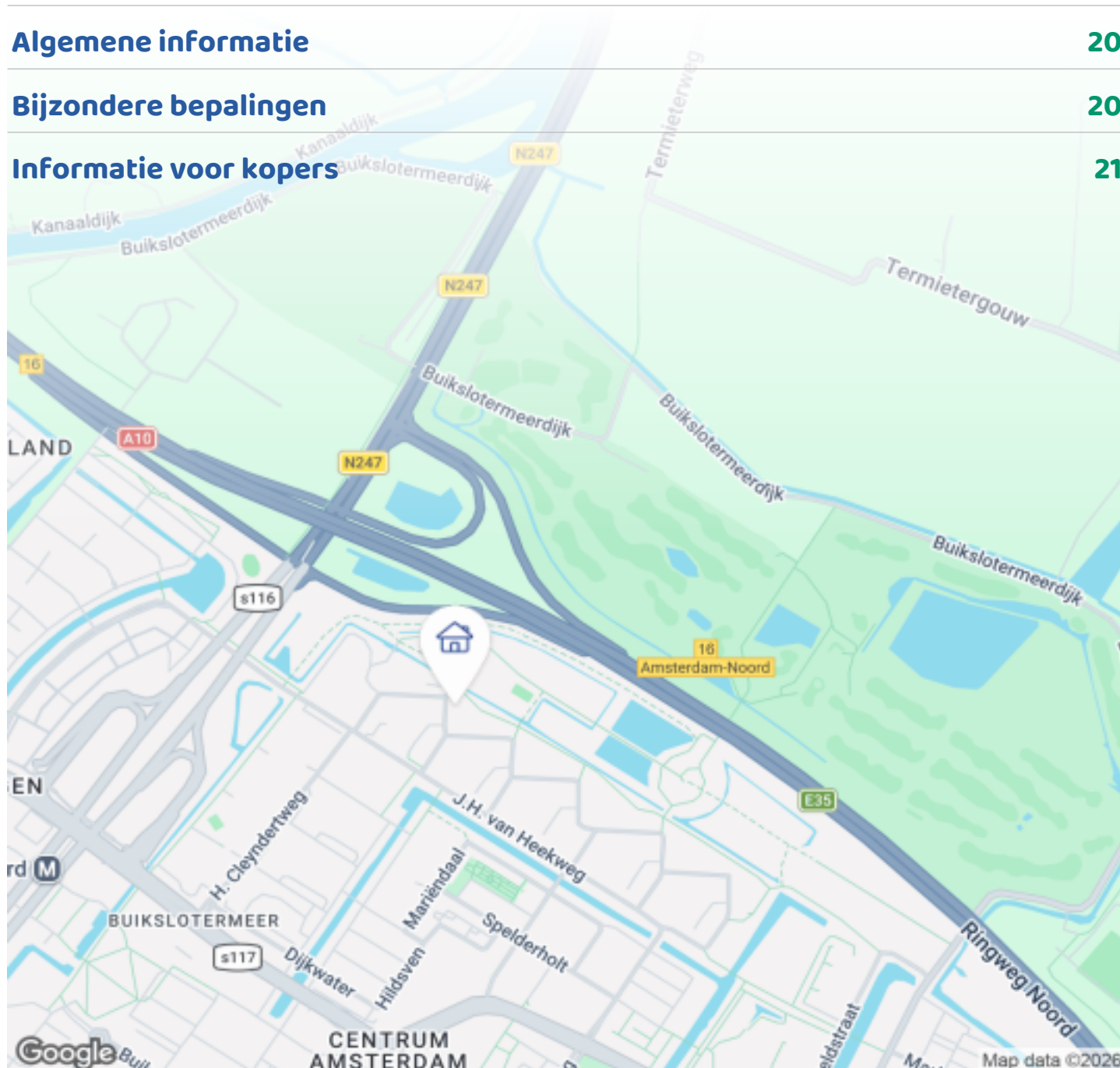
Amsterdam



Vraagprijs  
**€ 435.000**  
kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Amerbos 356, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



## ENGLISH BELOW

Opladen in je eigen oase van rust. Vanaf je bank genieten van de ochtendzon, het vrije uitzicht en het zachte gefluit van vogels. Naast rust, privacy en een groen uitzicht, biedt het appartement silent luxury met slimme (domotica) bediening. Gemoderniseerd, gasloos en met energielabel A -dit appartement is klaar voor de toekomst.

### Ligging

Het beste van beide werelden in handbereik. Met de fiets ben je binnen enkele minuten bij de Noord/Zuidlijn, die je in een kwartier in Amsterdam Zuid brengt. Of je fietst de andere kant op, voorbij een golfbaan naar boeren met melk tappunten en recreatiegebieden.

In de directe omgeving bevinden zich onder andere een winkelcentrum, scholen, tennisbaan, hondenloop park en natuurspeeltuin.



**Woningbrochure: Amerbos 356, Amsterdam**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Indeling

De hal is uitgevoerd in een luxe, donker kleurenpalet en vormt een mooi contrast met de lichte woonkamer. De grote ramen spannen over de gehele breedte en zijn voorzien van HR++ glas (2025). Vanuit de woonkamer stap je het balkon op, waar je uitkijkt op groen en veel privacy ervaart. Heerlijk om hier te zitten met je gasten op een zomerse avond.

De greeploze keuken met brede lades biedt veel opbergruimte. Koken doe je op een grote inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging terwijl iemand aan het kookeiland zit om gezellig met je te kletsen. Voor een gezond binnenklimaat is op de muren veelal gewerkt met minerale verf en beschikt de terrazzo look pvc-vloer over een duurzaamheidslabel met strenge eisen (2025).

Met drie slaapkamers is er ruimte voor je thuishkantoor, atelier, walk-in closet, of andere droom. De hoofdslaapkamer heeft een ensuite badkamer. Geïnspireerd door hammams, is dit je privé wellnessruimte met inloopdouche en terrazzo wastafelmeubel. Daarnaast is een separaat toilet aanwezig.

Op de begane grond van het goed onderhouden complex bevindt zich een berging. De berging is ruim genoeg om zowel je spullen als je fiets te stallen.

## Slim & energiezuinig wonen

De woning is voorzien van slimme verlichting en een slimme thermostaat, eenvoudig te bedienen via app of schakelaars. Daarnaast beschikt het appartement over HR++ beglazing en energielabel A.

Kortom, een licht, modern 4-kamerappartement op een fijne locatie. Levensloopbestendig, comfortabel en energiezuinig wonen in dit turnkey appartement.

## Kenmerken

Woonoppervlakte: 85 m<sup>2</sup>

Aantal kamers: 4 (3 slaapkamers)

Balkon met vrij uitzicht over groen

Grote raampartijen en veel lichtinval

Goede bereikbaarheid en voorzieningen in de buurt

Erfpacht vastgezet tot 2040

VvE-bijdrage € 219,17 per maand

Niet zelfbewoningsclausule

## Grondsituatie

De huidige canon bedraagt tot februari 2040 slechts € 220,- per jaar. Daarna is de erfpacht €1083 euro per jaar voor inflatie geïndexeerd vanaf 2027.

## ENGLISH

Recharge in your own oasis of tranquility. From your couch you can enjoy the morning sun, the unobstructed views and gentle chirping of birds in this turnkey flat with plenty of natural light. The property offers 3 bedrooms, modern finishes and the quiet luxury of smart home automation. In addition to tranquility, privacy and a great view, the master bedroom has an en-suite bathroom for a hotel style luxury feel.

## Location

The best of both worlds within reach. By bike, you can reach the metro in a few minutes which takes you to Amsterdam Zuid in 15 minutes. Or you can cycle the other way, past a golf course to farms and recreational areas. The immediate vicinity includes a shopping centre, schools, a tennis court, dog park and nature playground.

## Layout

The entryway features a luxurious, dark color palette and creates a beautiful contrast with the light-filled living room. The living room windows span the entire width across and are fitted with HR++ glass (2025). From the living room, you step out onto the balcony, where you can enjoy views of greenery and plenty of privacy. A wonderful place to unwind with your guests on a summer evening.

The open kitchen has a soft colour palette and its wide drawers offer plenty of storage space. The kitchen island features a large induction cooktop with an integrated exhaust fan. To ensure a healthy indoor

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

climate, mineral paint has been used on most of the walls, and the terrazzo look PVC flooring carries a sustainability label with strict requirements (2025).

The flat has three well-proportioned bedrooms. You have space for a home office, atelier, guestroom or walk-in closet -with unobstructed green views. The master bedroom has an en-suite bathroom. Inspired by hammams, this is your private wellness space with a walk-in shower and terrazzo vanity. There is also a separate toilet.

The ground floor features a private storage room. It is spacious enough to store both your belongings and bicycle. The apartment is well-maintained by an active homeowners' association.

4 rooms, 3 bedrooms

Unobstructed views over greenery

Modern finishes, smart home automation and energy label A

Large windows with plenty of natural light

Quiet, green residential area with plenty of local amenities

HOA fee €219.17 per month

Leasehold secured till 2040

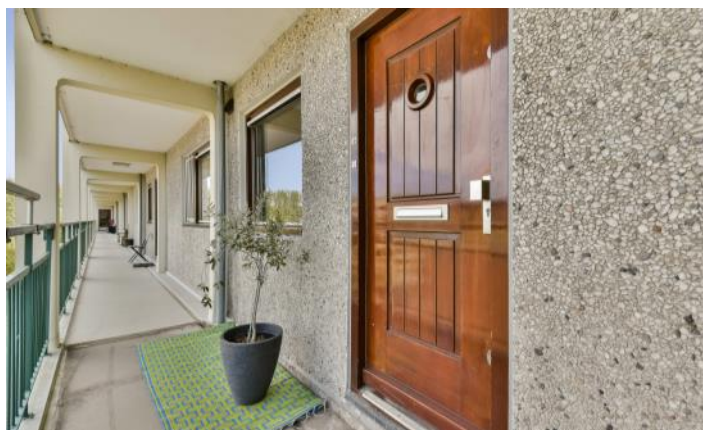
Non-occupancy clause

In short

A bright, modern 4-room flat in a lovely location in Amsterdam-Noord, perfect for those who want to feel a connection to nature but be close to the action of the city. With the unusual luxury of unobstructed views, great finishes and energy label A, this is a rare find.



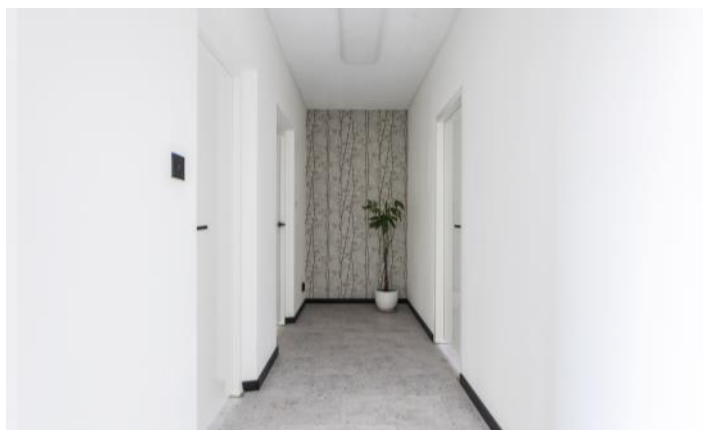
# FOTO'S











# FOTO'S





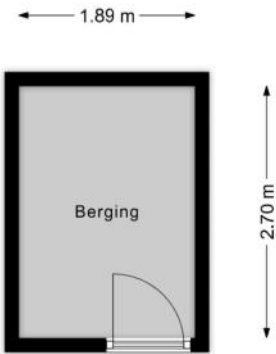
# FOTO'S



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1966</b>
Soort dak	<b>Plat dak</b>
Materiaal dak	<b>Bitumineuze dakbedekking</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>276 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>85 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>5 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	<b>5 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>4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Wastafel, inloopdouche</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>5</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd, HR-glas</b>
Verwarming	<b>Stadsverwarming</b>
Warm water	<b>Centrale Voorziening</b>

## Buitenruimte/omgeving

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

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren
--------------------------	------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 219 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

**Amsterdam AL 246 26**

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

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Zonwering buiten achter	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Alle meubels en tapijten zou ik kunnen laten staan, en alleen de persoonlijke objecten mee nemen (de kunst).

# 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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.