



Johann Keplerstraat 49

1098 HJ Amsterdam

Vraagprijs € 900.000,00 kosten koper

Omschrijving

Volledig gerenoveerd (2026) 5-kamerappartement van ca. 103m², voorzien van vloerverwarming, een luxe open keuken met kookeiland, drie royale slaapkamers, moderne badkamer en twee balkons. Gelegen in de populaire en zeer gewilde wijk Watergraafsmeer in Amsterdam Oost. Energielabel A!

Het pand is recent (2026) gesplitst in appartementsrechten. Dit betekent dat het gehele pand recent is gecontroleerd en voldoet aan de huidige normen en eisen zoals opgenomen in de Splitsingsverordening van de Gemeente Amsterdam.

Omgeving:

De Johann Keplerstraat ligt in het geliefde Watergraafsmeer, een groene en rustige wijk in Amsterdam Oost met een dorps karakter en een rijke architectuur van karakteristieke jaren '30 woningen en brede lanen. In de directe omgeving bevinden zich diverse gezellige horecagelegenheden, buurtcafés en speciaalzaken. Op korte afstand ligt winkelgebied Oostpoort, met een gevarieerd aanbod van winkels, supermarkten, horeca en boetieks. Voor ontspanning en recreatie zijn er meerdere parken in de buurt, waaronder het Oosterpark, het Park Frankendael en het Flevopark, waar je kunt wandelen, sporten of genieten van evenementen en horeca zoals in het bekende restaurant De Kas in Park Frankendael. Daarnaast biedt de omgeving veel sportfaciliteiten, basisscholen en middelbare scholen, waardoor de locatie zeer geliefd is bij zowel jonge professionals als gezinnen.

Bereikbaarheid:

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. In de directe omgeving bevinden zich meerdere tram- en bushaltes met verbindingen richting onder andere Amsterdam Centraal, Amstelstation en het centrum. Met de auto is er een goede aansluiting op de Ring A10 via afslag S113 en S114. Ook de uitvalswegen richting de A1 en A2 zijn goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Via je eigen entree bereik je het appartement op de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Bij binnenkomst betreed je via de fraaie taatsdeuren de royale en lichte woonkamer. De karakteristieke erker zorgt voor extra sfeer en een prettige lichtinval. De luxe open keuken met kookeiland vormt het hart van de leefruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel en een Quooker. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet. Via de interne trap bereik je de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Hier bevinden zich drie ruime (slaap)kamers. Centraal op de verdieping ligt de moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet aanwezig. Ook op deze verdieping bevindt zich een

balkon over de volledige breedte van de woning. Tevens beschikt deze verdieping over een aparte wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger. Vanuit deze ruimte is er toegang tot een zeer ruime vliering. Voor de exacte afmetingen verwijzen wij je graag naar het meetrapport.

De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en hoogwaardig afgewerkt met een visgraat lamelparketvloer. In de plafonds zijn stijlvolle inbouwspots verwerkt en de woning is volledig voorzien van isolerende dubbele beglazing.

Bijzonderheden:

- Energielabel A;
- Volledig gerenoveerd in 2026;
- Geheel voorzien van vloerverwarming;
- VvE wordt momenteel opgestart en professioneel beheerd door Quadyck Real Estate BV;
- De VvE bestaat uit 3 appartementsrechten;
- VvE servicekosten bedragen € 225,85 per maand;
- Erfpachtcanon bedraagt ca. € 1.098,77 per jaar;
- Erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd;
- Tijdvak erfpacht loopt t/m 15 februari 2053;
- Projectnotaris: KB Notarissen, Frans ten Veen;
- De koopovereenkomst zal worden opgemaakt volgens het model van de Ring Amsterdam, waarin additioneel een niet- bewoners-, asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering, kan snel.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

ENGLISH

Fully Renovated (2026) 5-Room apartment of approx. 103 m2, featuring underfloor heating, a luxury open kitchen with cooking island, three generous bedrooms, a modern bathroom, and two spacious balconies. Located in the highly sought-after Watergraafsmeer area, in Amsterdam East. Energy Label A!

The property was recently subdivided into apartment rights in 2026. This means that the entire building has recently been inspected and complies with the current standards and requirements as laid down in the Apartment Division Regulations of the Municipality of Amsterdam.

Location:

Johann Keplerstraat is located in the popular Watergraafsmeer district, a green and peaceful neighbourhood in Amsterdam East with a village-like atmosphere and rich architectural heritage, characterised by charming 1930s homes and wide tree-lined avenues. In the immediate vicinity, you will find a variety of cosy restaurants, cafés, and specialty shops. The Oostpoort shopping centre is just a short distance away and offers a wide range of shops, supermarkets, restaurants, and boutiques. For relaxation and recreation, several parks are located nearby, including Oosterpark, Park Frankendael, and Flevopark, where you can enjoy walking, sports, events, and excellent dining options, such as the renowned Restaurant De Kas in Park Frankendael. The area also offers numerous sports facilities, primary schools, and secondary schools, making it highly attractive for both young professionals and families.

Accessibility:

The property is easily accessible by both public transport and car. Several tram and bus stops are located nearby, providing direct connections to Amsterdam Central Station, Amstel Station, and the city centre. By car, the property offers excellent access to the A10 Ring Road via exits S113 and S114. The A1 and A2 motorways are also easily reached.

Layout:

Ground Floor:

Private entrance providing access to the apartment located on the first floor.

First Floor:

Upon entering, elegant pivot doors lead into the spacious and bright living room. The characteristic bay window creates additional charm and allows for an abundance of natural light. The luxurious open kitchen with cooking island forms the heart of the living area and is equipped with various built-in appliances, including a combination oven, dishwasher, refrigerator, freezer, 4-burner induction hob with integrated extraction system, and a Quooker tap. From the living room, you have access to the balcony, which spans the full width of the property. This floor also features a separate toilet. An internal staircase leads to the second floor.

Second Floor:

This floor comprises three spacious bedrooms. Centrally located is the modern bathroom, fitted with a walk-in shower, bathtub, and double washbasin with vanity unit. In addition, there is a separate toilet on this floor. The second balcony also extends across the full width of the

Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

property. Furthermore, this floor offers a separate laundry room with connections for both a washing machine and tumble dryer. From this room, there is access to a very spacious attic storage area. For exact dimensions, we kindly refer you to the measurement report.

The entire apartment is fitted with underfloor heating and has been finished to a high standard with herringbone engineered parquet flooring. Stylish recessed spotlights have been incorporated throughout the ceilings, and the property is fully equipped with insulating double glazing.

Particulars:

- * Energy Label A;
- * Fully renovated in 2026;
- * Underfloor heating throughout the entire apartment;
- * Homeowners' Association (VvE) currently being established and professionally managed by Quadyck Real Estate B.V.;
- * The VvE consists of 3 apartment rights;
- * Monthly service charges amount to €225.85;
- * Annual ground lease payment amounts to approximately €1,098.77;
- * Ground lease payment is indexed annually;
- * Current leasehold period runs until 15 February 2053;
- * Project notary: KB Notarissen, Frans ten Veen;
- * The purchase agreement will be drawn up in accordance with the standard Ring Amsterdam model and will additionally include a non-owner-occupancy clause, asbestos clause, and age clause;
- * Transfer can take place at short notice.

BBMI/NEN 2580 Disclaimer:

The usable floor area has been calculated in accordance with the BBMI/NEN 2580 standard adopted within the Dutch real estate industry. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or previous references. This is primarily due to the application of this measurement methodology. The purchaser declares to have been sufficiently informed regarding the aforementioned standard. The seller and the seller's real estate agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and, where possible, support these calculations with floor plans including dimensions. Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standard, the purchaser accepts this. The purchaser has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently or have them verified by a third party. Differences in the stated measurements or dimensions shall not grant either party any rights, including any adjustment of the purchase price. The seller and the seller's real estate agent accept no liability whatsoever in this regard.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1929

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Inhoud woning	350 m ³
Perceel oppervlakte	218 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	103 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming geheel
Warmwater	C.V.-Ketel



RIVER
makelaardij

Foto's



Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



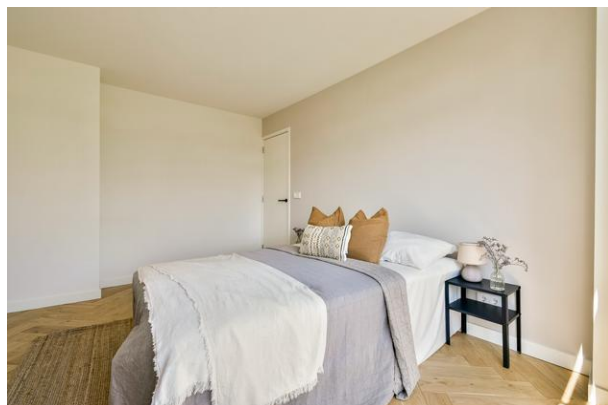
Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Foto's



Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

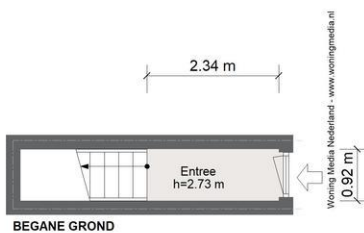
Foto's



Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond



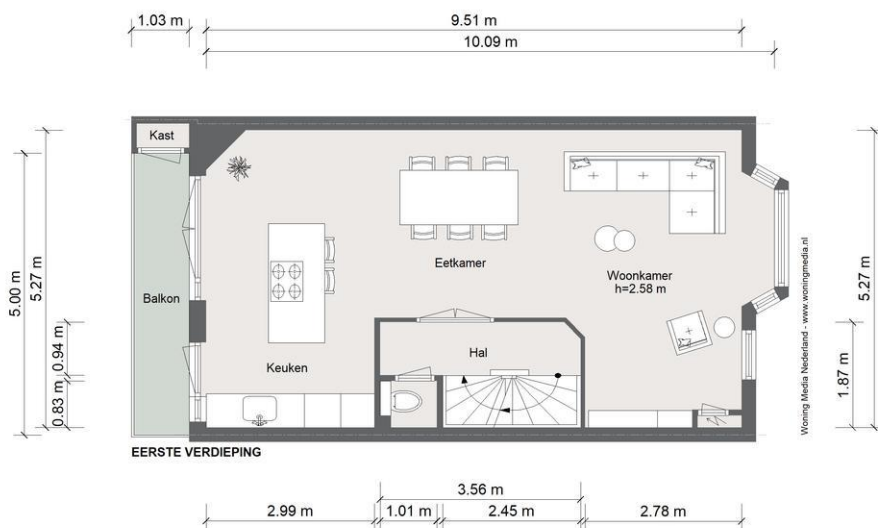
NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	2.14 m ²
Overige inpandige ruimte	n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van struikbaten.



Plattegrond



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	51.91 m ²
Overige inpandige ruimte	0.46 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	4.9 m ²
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van struktuur.



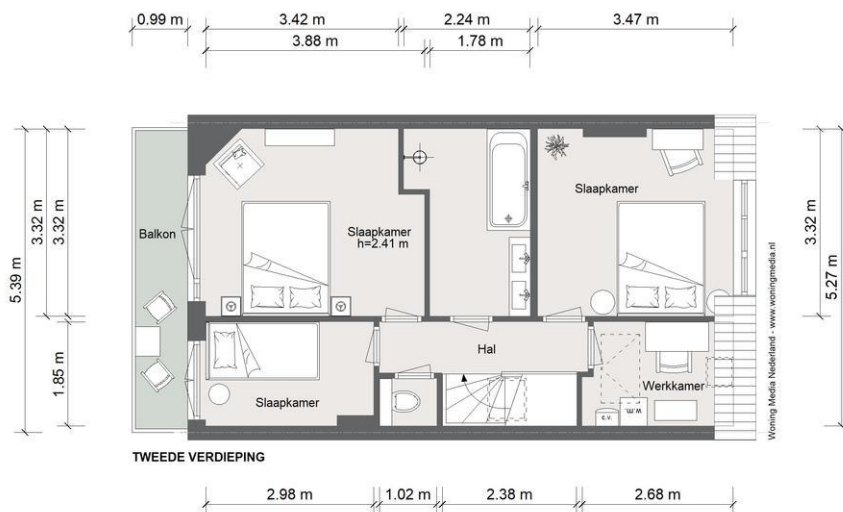
Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl



RIVER
makelaardij

Plattegrond



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
49.01 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte
5.35 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

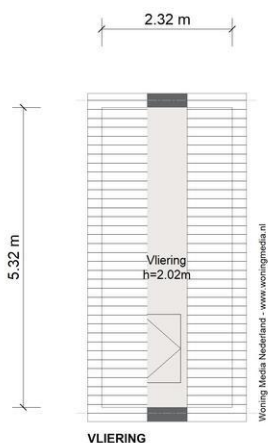
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van structuur.



Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen	n.v.t.
Overige inpandige ruimte	3.78 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	n.v.t.
Externe bergruimte	n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn
circomaten, onder voorbehoud van struikbouw.





RIVER
makelaardij

Kadastrale gegevens

Adres	Johann Keplerstraat 49
Postcode / Plaats	1098 HJ Amsterdam
Gemeente	Watergraafsmeer
Sectie / Perceel	B / 3324
Oppervlakte	218 m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Johann Keplerstraat 49
Postcode / plaats	1098 HJ Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Johann Keplerstraat 49 - 1098 HJ Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opmeten, wordt noch door River Makelaardij B.V., noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien de koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 25 eurocent per/km.

Financiering:

In onderhandeling dient een aspirant koper aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat aan zijn bieding voldoende financiële waarborg te grondslag ligt. Indien gewenst kunnen wij u hier in behulpzaam zijn.

Indien er sprake is van een overdrachtsbelasting voordeel bij de verkoop van dit object, komt het voordeel ten goede aan de verkopende partij.

Indien u geïnteresseerd bent in de woning verzoeken wij u om uw bod te mailen naar info@rivermakelaardij.nl

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Indien er sprake is van een voordeel van de overdrachtsbelasting i.v.m. doorverkoop binnen 6 maanden komt dit voordeel ten goede aan verkoper.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het Verkochte meer dan dertig (30) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de Verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw c.q. eventuele verbouwing van het Gebouw en/of de Gebruikseenheid normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest c.q. asbesthoudende materialen in het Gebouw (inclusief de Gebruikseenheid). Hij is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper verklaart Verkoper daarop nimmer te zullen aanspreken en vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.

Niet-zelfbewoningsclausule:

Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.

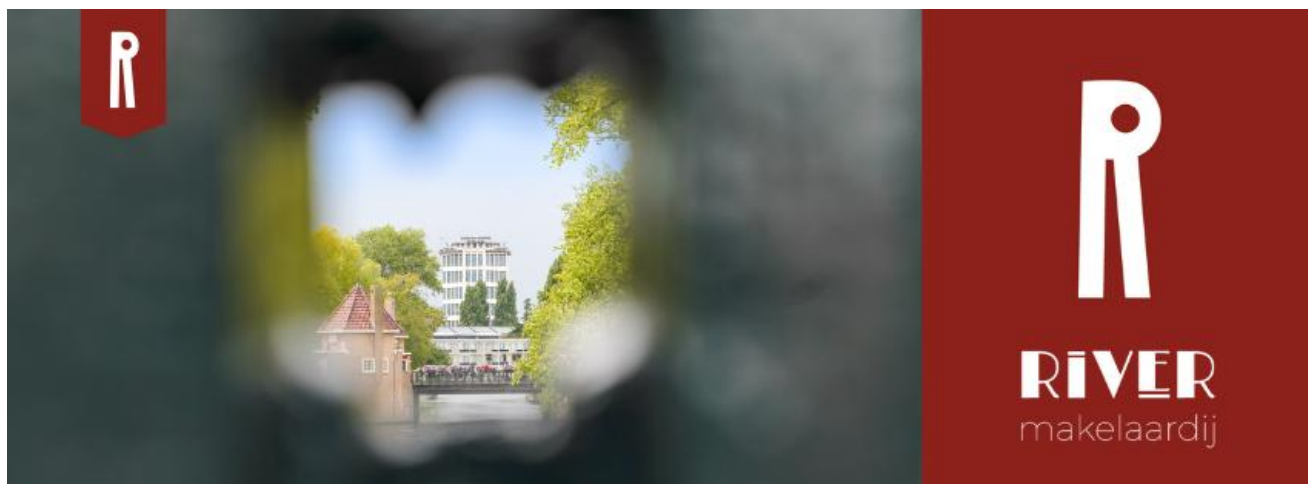


Full-Service Verkoop en Aankoop ondersteuning

Team River Makelaardij B.V. biedt Full-Service Aankoop en Verkoop begeleiding.

Meer weten? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

N.B. Kijk ook eens naar onze reviews op Google en Funda om een indruk te krijgen van onze dienstverlening!



River Makelaardij B.V.

Scheldestraat 26

1078 GK, AMSTERDAM

T: 020-6794809

E: info@rivermakelaardij.nl

W: www.rivermakelaardij.nl

