

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Funenpark 209  
1018 AK Amsterdam

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.



Een zeer ruim, hoogwaardig afgewerkt en licht 3-kamer appartement (142m<sup>2</sup>) met grote raampartijen, berging en Eigen Parkeerplaats, gelegen aan het water in een modern complex (2002) met LIFT op Eigen Grond, in stadsdeel Centrum tussen de Oostelijke eilanden en de grachtengordel en nabij het Scheepvaartmuseum en de Dappermarkt.



# Funenpark 209

## Inleiding

In 2002 werd een unieke, kleine, ruim opgezette, parkachtige, autovrije woonwijk gerealiseerd met de naam Funenpark. Deze woonwijk bestaat uit een groot, L-vormig appartementengebouw aan de randen van het gebied en op het binnenterrein 16 kleinschalige, vrijstaande appartementengebouwen, alle op Eigen Grond. Funenpark 209 ligt in het grote L-vormige gebouw. De entree is aan het binnenterrein van het Funenpark. Het appartement kijkt aan één zijde uit op het water (Zuiden) en over de straat Keerwal en de spoorlijn, naar Cruquiseiland.

## Het appartement

Via een centrale entree op de begane grond leiden lift en trappenhuis naar de eerste verdieping. Een ruime (privé gebruikte) hal gaat vervolgens naar de appartementsdeur. Het appartement heeft een transparante indeling door een zeer brede woonkamer en een schuifdeur in de tussenwanden. Kamer hoge schuifpuien op het Zuiden met zonwering aan de buitenzijde.

## Indeling

Het appartement op de eerste etage is te bereiken vanuit het Funenpark en vanaf de Keerwal. Middels trap of lift bereikt u de voordeur; hal met toilet, zeer ruime woonkamer op de hoek gelegen met diverse ramen (met glazen erkers) en een grote raampartijen (kamer hoge schuifpuien) aan de voorzijde met uitzicht op de Nieuwe Vaart (vaarwater). Grote luxe open keuken met een kookeiland (composiet stenen blad) voorzien van diverse inbouwapparatuur als Quooker, vaatwasser, zelfreinigende oven, espresso-machine, magnetron, koelkast, separate vrieskast en vier pits inductiekookplaat met een wokbrander op gas. Zeer ruime slaapkamer aan de Cruquiuskade met kamerhoge schuifpuien. De tweede slaapkamer is gesitueerd aan het Funenpark. Zeer luxe badkamer met inloopdouche en prachtige wandafwerking, wastafelmeubel, ligbad en 2e toilet. Wasmachine ruimte met cv-opstelling. Separate berging op de zelfde verdieping. Parkeerplaats in de parkeerkelder met mogelijkheid aanleg laadpaal.

## Open keuken

De keuken omvat een ruime kastenwand met diverse kasten en inbouwapparatuur (o.a. een oven, magnetron, vriezer, koelkast en espressomachine), daarnaast is er een ruim kookeiland met kookplaat (elektrisch en met 1 gas(wok-)brander) met afzuigkap, een stenen blad en een spoelbak.

## Badkamer

De badkamer is smaakvol vernieuwd en voorzien van een wastafel met meubel, hangend toilet, inloopdouche met prachtige wandbekleding, ligbad met geïntegreerde legplank en inbouwverlichting.

## Zonligging en uitzicht

De woonkamer en de master bedroom kijken uit over vaarwater en zijn gelegen op het Zuiden. De 2e slaapkamer kijkt uit over het Funenpark

## Berging en Parkeerplaats

In het appartement is een kleine berging met daarin de cv en de wasmachine aansluiting. Op de zelfde verdieping is een eigen berging. De hal wordt exclusief door nr 209 gebruikt. In de parkeerkelder bevindt zich de parkeerplaats, alwaar een laadpaal kan worden geïnstalleerd (eigen VvE).

## Afwerking & Technische installaties

Alle wanden en plafonds zijn glad gestuukt. Op de vloer liggen moderne tegels en in de slaapkamers vloerbedekking. Verwarming en warm water worden geleverd door een cv-combi-installatie met vloerverwarming in alle ruimtes. Uitgebreide elektrische installatie. Verder is het appartement voorzien van mechanische ventilatie en een videfoon met deuropener. Energielabel B.

## Vereniging van Eigenaars (VvE)

Er is een actieve en professioneel beheerde VvE (met een huismeester). De VvE Poortgebouw werkt samen met VvE Sporenboog m.b.t. o.a. onderhoud. Servicekosten € 246,89 per maand (inclusief Parkeerplaats). *De servicekosten zullen worden verhoogd naar ca. euro 383,- p.m.* De parkeerplaats is een aparte VvE: "VvE stallingsgarage Het Funen".

## Oplevering

De oplevering kan in overleg plaatsvinden.

## Omgeving

Het Funenpark is een groene, autovrije oase van rust vlakbij de dynamiek van de stad. Horeca, markt, winkels en binnenstad binnen handbereik. Gunstig gelegen ten opzichte van Ring A10 (Piet Heintunnel), tramlijn 1, 14 en 26 en buslijn 42.

## Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie over het appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met **ons kantoor: 020-6464796**

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





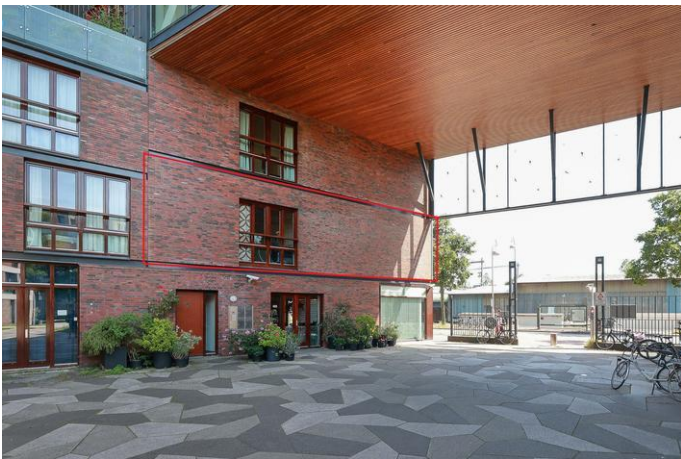
Funenpark 209, 1018 AK Amsterdam



De Groot & Compagnons  
Amstelveenseweg 104  
1075 XJ Amsterdam



T 020 6464796  
www.degrootencompagnons.nl



Funenpark 209, 1018 AK Amsterdam

1018 AK Amsterdam

## Funenpark 209

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres en geeft een samenvatting van de relevante documenten. Deze documenten worden hieronder genoemd onder beschikbare stukken en zijn vanzelfsprekend ook bij ons opvraagbaar.

### Inleiding

Funenpark ligt op de Oostelijke Eilanden in Amsterdam-Centrum. De straat ligt in de wijk Het Funen, dat in de volksmond eveneens Funenpark wordt genoemd. Het Funenpark heeft uitgangen aan alle straten rondom het park, en zijn alleen toegankelijk voor voetgangers. Funenpark is in 2003 vernoemd naar het Deense eiland Funen. In de buurt ligt ook de Funenkade.

In 2002 werd de bebouwing in dit gebied gerealiseerd bestaande uit een groot, L-vormig appartementengebouw aan de randen van het gebied en op het binnenterrein 16 kleinschalige, vrijstaande appartementengebouwen.

### Splitsing & Vereniging van Eigenaars (VvE)

Alle gebouwen in het Funenpark vormen samen één grote hoofd-VvE ('Project Het Funen') met zeven appartementsrechten (A-1 t/m A-7), gesplitst in 2002 door notaris Vierveijzer.

Ieder van die zeven appartementsrechten is vervolgens één of meer keer onder-gesplitst (in 2002, 2005 en 2017) door genoemde notaris en notaris Brummelhuis. De VvE m.b.t. nr 209 is genaamd "Vereniging van Eigenaars Poortgebouw."

De kadastrale gegevens van Funenpark 209 zijn:  
Gemeente Amsterdam, sectie A, nummer 8014, A-502 en A11 (parkeerplaats).

In de hoofd- en onder-splitsingsakten wordt het modelreglement van Klinkenberg uit 1992 van toepassing verklaard.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:  
Gerechtigdheid in de gemeenschap: 14/105<sup>e</sup> in VvE Poortgebouw.

De parkeerplaats maakt deel uit van de VvE Stallingsgarage De Funen.

### **Huishoudelijk reglement**

De hoofdvereniging heeft een huishoudelijk reglement d.d. 14-12-2005.

### **Administratie**

De administratie van de hoofd en sub VvE's wordt gevoerd door VVE Beheer Amsterdam: [www.vvebeheer-amsterdam.nl](http://www.vvebeheer-amsterdam.nl). In de praktijk heeft de eigenaar te maken met, en betaalt bijdragen aan VvE Poortgebouw en deze betaalt een bijdrage aan de VvE Sporenboog voor het

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

gemeenschappelijke onderhoud. Zie de beschikbare stukken voor notulen van recente VvE-vergaderingen.

## VvE-bijdrage

De maandelijkse bijdrage voor de woning aan VvE Poortgebouw is voor 2026 € 246,89 (incl. euro 43,41 voor de VvE stallingsgarage De Funen). De servicekosten zullen worden verhoogd tot ca. € 383,- p.m. (incl. Parkeerplaats).

Uit deze bijdragen worden o.a. de kosten voldaan t.b.v. dagelijks onderhoud, schoonmaak (parkeervloer, raambewassing (2x p.j.) en lamellen) en verlichting van algemene ruimtes en de dotatie aan het onderhouds-/reservefonds.

## Huismeester

De hoofd VvE heeft een huismeester in dienst.

## Verzekering

De VvE heeft een opstalverzekering via Raetsheren van Orden.

## Reservefonds(en)

Het reservefonds van VvE Sporenboog bedroeg per 12 juni 2026: € 1.205.482,-.

## MJOP en Plannen

De VvE 'Sporenboog' heeft een 'Meerjarenplan en Liquiditeitsprognose' lopend vanaf 2025 tot en met 2039.

## Eigen grond

Het Funenpark betreft eigen grond (geen erfpacht).

## Overige informatie

### Technische aspecten

Uitgebreide elektrische installatie; 10 groepen en 1 aardlekschakelaar.

De cv-ketel is een Nefit HR ketel. Het gehele appartement wordt verwarmd via vloerverwarming. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas. Het appartement heeft een energielabel B (geldig tot 2030).

### Recent onderhoud

Er is een nieuwe badkamer aangelegd.

### Eigenaarslasten (zakelijk/te verrekenen)

#### Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 1.037.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 546,50	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 183,07	per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

### Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal belastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

#### Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken.

Kosten 2026:

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Eenpersoonshuishouden: 352,- per jaar

Meerpersoonshuishouden: 469,- per jaar.

## Zuiveringsheffing woonruimte:

U betaalt deze heffing voor het zuiveren van uw afvalwater.

Kosten 2026:

Eenpersoonshuishouden: € 92,79 per jaar

Meerpersoonshuishouden: € 278,37 per jaar

## Watersysteemheffing ingezetenen:

U betaalt deze heffing om wateroverlast en overstromingen te voorkomen.

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2026: € 186,85 per woning per jaar.

## Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte:

'woning'

Volgens de eigendomsakte:

'woning'

Volgens het BAG

'woonfunctie'

Het pand ligt in bestemmingsplangebied 'Oostelijke eilanden' en krijgt daarin de bestemmingsomschrijving 'enkelbestemming: wonen'. Kantoren e.d. zijn enkel toegestaan in de eerste bouwlaag (begane grond).

## Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via de Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage).

## Energielabel

Het appartement heeft een energielabel A+ (geldig tot 24-6-2036)

## Parkeren

Op verdieping -2 is een stallinggarage met parkeerplaatsen. Deze zijn van particuliere eigenaren. In de koop zit 1 parkeerplaats Er is een mogelijkheid om een laadpaal (via de VvE) aan te leggen.

## Verkoop en overdracht

### Roerende zaken

Zie de roerende zakenlijst.

### Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. 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 aansprakelijkheid hierin.*

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## **Koopakte en notaris**

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van voornoemde notaris.

## **Nadere informatie**

Hierachter volgen:

- Overzichtskaartje Funenpark
- Plattegronden woning en berging
- Meest gestelde vragen

## **Beschikbare stukken**

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

- Eigendomsbewijs
- VvE stukken

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*De Groot & Compagnons*

*Nicolas Ruisaard*

*Amstelveenseweg 104*

*1075 XJ Amsterdam*

*Telefoonnummer: 020-6464796 / [info@degrootencompagnons.nl](mailto:info@degrootencompagnons.nl) / [www.degrootencompagnons.nl](http://www.degrootencompagnons.nl)*

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Funenpark 209 - Amsterdam  
Eerste Verdieping

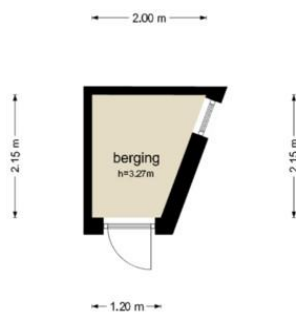


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectinfo.nl

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Funenpark 209 - Amsterdam  
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## 6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## 9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.