

**TE KOOP**

# Middenweg 113 3

Amsterdam



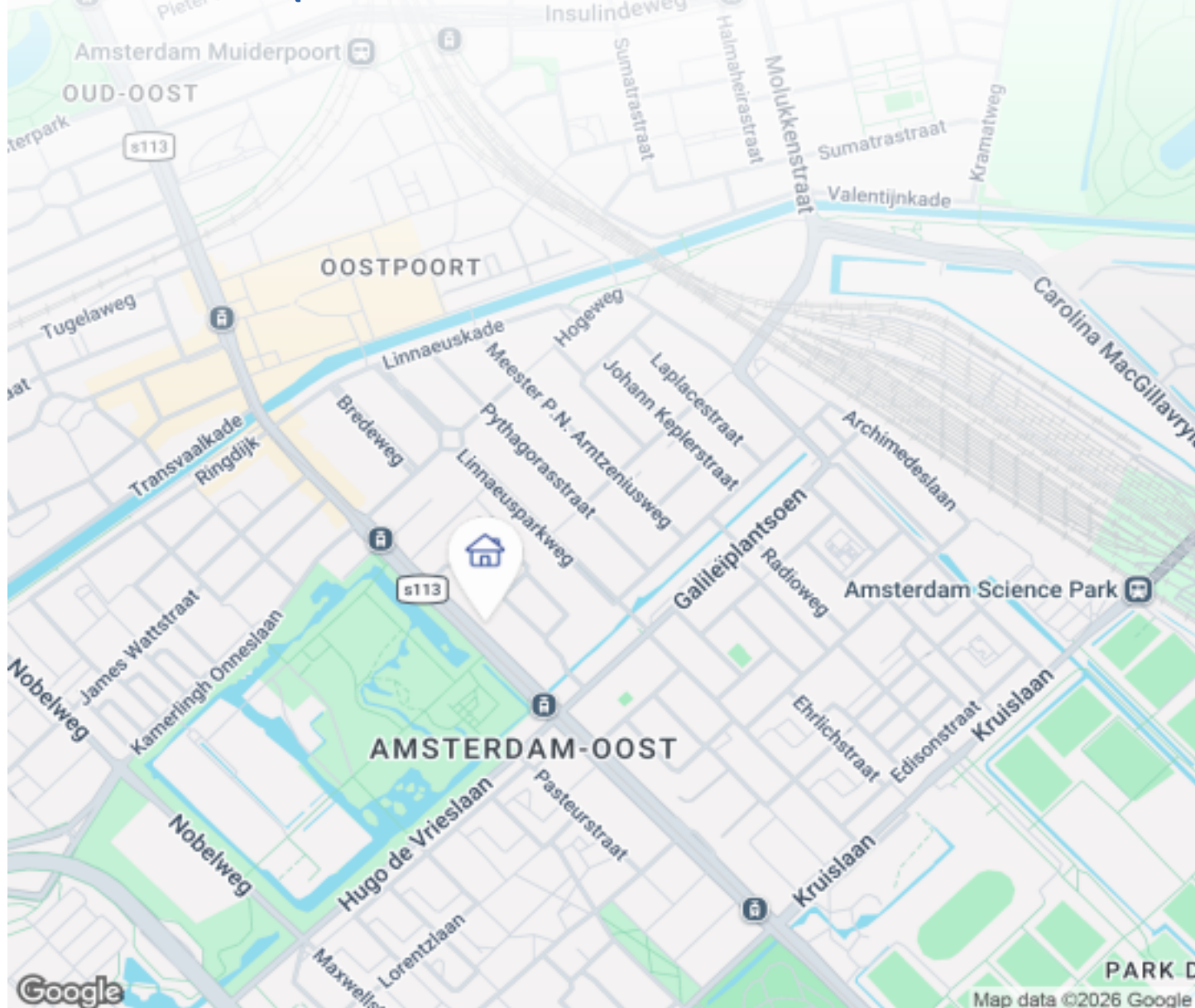
**Vraagprijs**

**€ 472.500**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>7</b>
<b>Plattegrond</b>	<b>13</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>14</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>17</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>19</b>
<b>Bijzondere bepalingen</b>	<b>19</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>20</b>



Woningbrochure: Middenweg 113 3, Amsterdam

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



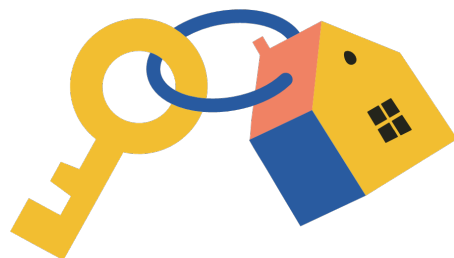
Middenweg 113-3  
1098 AJ Amsterdam, Watergraafsmeer –  
Frankendaelbuurt  
EUR 472.500,00

Geïnteresseerd? Klik op : 'VRAAG EEN BEZICHTIGING AAN' en plan daarna direct zelf je afspraak via de kalender in de mail.

## Omschrijving woning

Zonnig en licht, modern appartement met vrij uitzicht over het groene en statige Frankendaelpark. Een unieke kans om direct te genieten van comfortabel wonen op een geliefde locatie in de populaire wijk de Watergraafsmeer.

De woning is gebouwd in 1954 en recent volledig gerenoveerd, waardoor het appartement een moderne en frisse uitstraling heeft. Karakteristieke originele details, zoals de natuurstenen vensterbanken en de schouw, zijn daarbij behouden gebleven. De woning is



**Woningbrochure: Middenweg 113 3, Amsterdam**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gelegen op EIGEN GROND en is gesitueerd op de derde verdieping. Het appartement maakt deel uit van een goed onderhouden appartementencomplex en beschikt over een financieel gezonde VvE 'Frankendael'.

## Indeling

Het appartement is voorzien van een zeer praktische indeling, waardoor de beschikbare vierkante meters optimaal worden benut. Het appartement is als volgt ingedeeld:

## Entree

Bij binnenkomst kom je in een ruime hal die toegang biedt tot de diverse vertrekken van de woning. In de hal bevindt zich ook de meterkast met vernieuwde groepenkast en glasvezel aansluiting.

## Keuken

De separate, moderne keuken is volledig uitgerust met een inbouwvaatwasser, koel-/vriescombinatie en een combimagnetron/oven. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig en beschikt de keuken over een inductiekookplaat met afzuigkap. De keuken biedt tijdens het koken een fraai uitzicht op het groen.

## Woonkamer

De lichte en zonnige woonkamer biedt een comfortabele en sfeervolle leefruimte met plaats voor zowel een zithoek als een eetgedeelte. Vanuit de woonkamer heeft u een vrij uitzicht op het Frankendaelpark, inclusief de karakteristieke toegangspoort.

## Slaapkamers

Aan de noordoostzijde bevinden zich twee goed bemeten slaap- en/of werkkamers. Dankzij de ligging blijven deze ruimtes in de zomer aangenaam koel. Beide kamers beschikken over veel natuurlijk licht en hebben directe toegang tot het balkon.

## Badkamer & separaat toilet

De gerenoveerde badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine. Er is een separaat toilet aanwezig in de woning met een fonteintje.

## Balkon

Het balkon strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en biedt uitzicht op de groene binnentuin aan de achterzijde. In de zomer van 2022 is het hekwerk vernieuwd, wat zorgt voor een strakke en verzorgde uitstraling. Tevens beschikt het balkon over een aparte bergruimte.

## De omgeving

De woning is gelegen in het groene en populaire Watergraafsmeer, met een breed aanbod aan horecagelegenheden, winkels en sportfaciliteiten in de directe nabijheid. Met de binnenstad van Amsterdam binnen handbereik, combineert deze locatie rust en groen met de levendigheid van de stad.

## Frankendaelpark

De ingang van het prachtige Frankendaelpark ligt direct tegenover het appartement. Dit rustige en groene stadspark biedt het hele jaar door volop mogelijkheden om te wandelen, ontspannen en recreëren. Het park bestaat uit ruime grasvelden, waterpartijen en veel bomen/groen. Daarnaast zijn er gerenommeerde restaurants te vinden binnen de parkgrenzen.

## Horeca en winkels

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels en horecagelegenheden, waaronder vele koffiebars, cafés en restaurants. Op loopafstand zijn meerdere supermarkten aanwezig en ook winkelcentrum Oostpoort en de Middenweg bieden een ruim en gevarieerd winkelaanbod.

## Sportfaciliteiten

De Watergraafsmeer staat bekend om haar ruime sportaanbod. In de omgeving bevinden zich diverse sportscholen/Gyms. Het nabijgelegen sportpark de Meer biedt uitgebreide sportmogelijkheden zoals tennis/padel, fitness, voetbal en schaatsen op de Jaap Eden Ijsbanen.

## Bereikbaarheid

De ligging is zeer gunstig ten opzichte van de

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

uitvalswegen: binnen enkele minuten bereikt u de oprit naar de snelweg A10. Daarnaast zijn de NS-stations, Station Amsterdam Amstel en Station Amsterdam Muiderpoort zowel lopend als per fiets goed bereikbaar. Voor de deur bevinden zich bovendien meerdere tram- en buslijnen, waardoor er uitstekende OV-verbindingen in alle richtingen beschikbaar zijn.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van 56 m<sup>2</sup> (conform meetrapport), exclusief balkon van 4 m<sup>2</sup> en externe berging van 1 m<sup>2</sup>;
- Solide gebouw uit 1954 met betonnen verdiepingvloeren;
- Actieve en professioneel beheerde VvE met reservefondsen en meerjarenonderhoudsplan;
- Het appartement is in 2018 volledig gerenoveerd; in 2022 is het balkon voorzien van een nieuw hekwerk en in 2023 is de keuken gemoderniseerd met nieuwe inbouwapparatuur;
- Maandelijks VvE bijdrage is € 223;
- Energie label C; voorzien van HR++ dubbel glas aan beide zijden en een energiezuinig karakter;
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht);
- Oplevering is per direct mogelijk.

Geïnteresseerd? Klik op : 'VRAAG EEN BEZICHTIGING AAN' en plan daarna direct zelf je afspraak via de kalender in de mail.

Middenweg 113-3  
1098 AJ Amsterdam, Watergraafsmeer – Frankendael  
Area  
EUR 472,500

Interested? Click on: 'REQUEST A VIEWING' and schedule your appointment directly via the calendar in the email.

## Property Description

Bright and sunny modern apartment with unobstructed views over the green and stately Frankendael Park. A unique opportunity to immediately enjoy comfortable living in a highly

desirable location in the popular Watergraafsmeer district.

Built in 1954 and recently fully renovated, the apartment combines a modern and fresh appearance with preserved original characteristic details, such as natural stone window sills and the original fireplace mantel. The property is situated on freehold land (no leasehold) and is located on the third floor. The apartment forms part of a well-maintained apartment complex with a financially healthy homeowners' association (VvE) 'Frankendael'.

## Layout

The apartment features a highly practical layout, making optimal use of the available square meters. The layout is as follows:

### Entrance

Upon entering, you arrive in a spacious hallway providing access to the various rooms of the apartment. The hallway also contains the utility meter cupboard with a renewed electrical panel and fiber optic internet connection.

### Kitchen

The separate, modern kitchen is fully equipped with a built-in dishwasher, fridge/freezer combination and a combi microwave/oven. In addition, the kitchen offers ample cabinet space and features an induction cooktop with extractor hood. While cooking, you can enjoy pleasant views of the surrounding greenery.

### Living Room

The bright and sunny living room offers a comfortable and inviting living space with room for both a sitting area and dining area. From the living room, you enjoy unobstructed views over Frankendael Park, including its characteristic entrance gate.

### Bedrooms

At the northeast side of the apartment, there are two well-sized bedrooms and/or home office spaces. Due to their orientation, these rooms remain pleasantly cool during summer. Both rooms benefit from

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

abundant natural light and have direct access to the balcony.

## Bathroom & Separate Toilet

The renovated bathroom is modernly finished and equipped with a walk-in shower, vanity unit and washing machine connection. The apartment also features a separate toilet with a small sink.

## Balcony

The balcony extends across the full width of the apartment and overlooks the green inner garden at the rear. In the summer of 2022, the balcony railing was renewed, giving it a sleek and well-maintained appearance. The balcony also includes a separate storage space.

## Surroundings

The apartment is located in the green and highly sought-after Watergraafsmeer area, with a wide variety of restaurants, shops and sports facilities nearby. With Amsterdam city centre within easy reach, this location perfectly combines peace and greenery with vibrant city life.

## Frankendael Park

The entrance to the beautiful Frankendael Park is located directly opposite the apartment. This peaceful and green city park offers ample opportunities throughout the year for walking, relaxation and recreation. The park features spacious lawns, water features and abundant greenery. In addition, several renowned restaurants can be found within the park grounds.

## Restaurants & Shops

The immediate area offers a wide range of shops and hospitality venues, including numerous coffee bars, cafés and restaurants. Several supermarkets are within walking distance, while the nearby Oostpoort shopping center and Middenweg provide an extensive and diverse retail offering.

## Sports Facilities

Watergraafsmeer is known for its extensive sports facilities. Various gyms and fitness centers are located nearby. The nearby Sportpark de Meer offers a broad range of sporting activities, including tennis/padel, fitness, football and ice skating at the Jaap Eden ice rinks.

## Accessibility

The property enjoys excellent accessibility. The A10 ring road can be reached within minutes by car. In addition, Amsterdam Amstel Station and Amsterdam Muiderpoort Station are easily accessible by bike or on foot. Several tram and bus lines also stop directly in front of the property, providing excellent public transport connections in all directions.

## Key Features

- Living area of 56 m<sup>2</sup> (in accordance with measurement report), excluding a 4 m<sup>2</sup> balcony and 1 m<sup>2</sup> external storage unit;
- Solid building from 1954 with concrete floors;
- Active and professionally managed homeowners' association (VvE) with reserve fund and long-term maintenance plan;
- The apartment was fully renovated in 2018; the balcony railing was renewed in 2022 and the kitchen was modernized in 2023 with new built-in appliances;
- Monthly VvE charges amount to €223;
- Energy label C; fitted with HR++ double glazing on both sides and an energy-efficient character;
- Situated on freehold land (no leasehold);
- Immediate delivery possible.

Interested? Click on: 'REQUEST A VIEWING' and schedule your appointment directly via the calendar in the email.



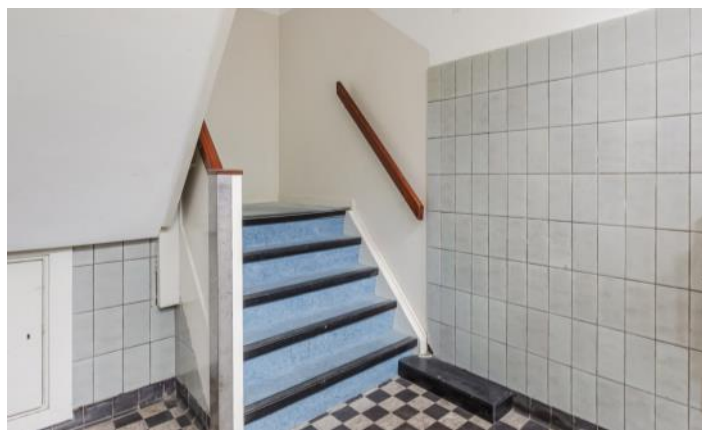
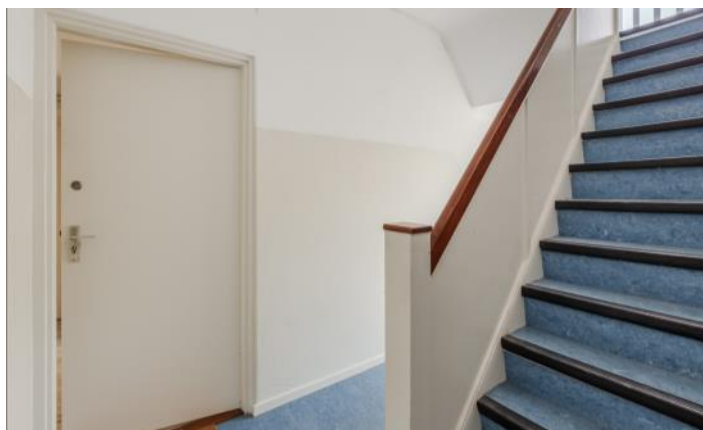
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S

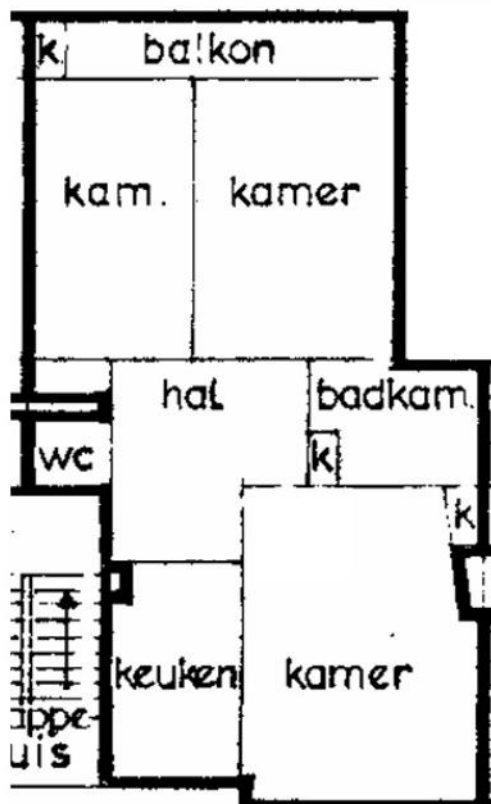


Woningbrochure: Middenweg 113 3, Amsterdam

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



Plattegrond Splitsingsakte



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1954</b>
Soort dak	<b>Plat dak</b>
Materiaal dak	<b>Bitumineuze dakbedekking</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>190 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>55 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>6 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>3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>3</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Nefit</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2018</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan park, In woonwijk</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 223 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

**Watergraafsmeer B 3695 19**

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

# ZAKENLIJST

## Overige zaken

Geen bijzonderheden.

Losse meubels kunnen blijven of weggehaald (in overleg).

Verder blijft alles achter zoals inbouwapparatuur, cv en boiler.



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# 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.