

TE KOOP

Dorpsstraat Holysloot 33 A

Amsterdam

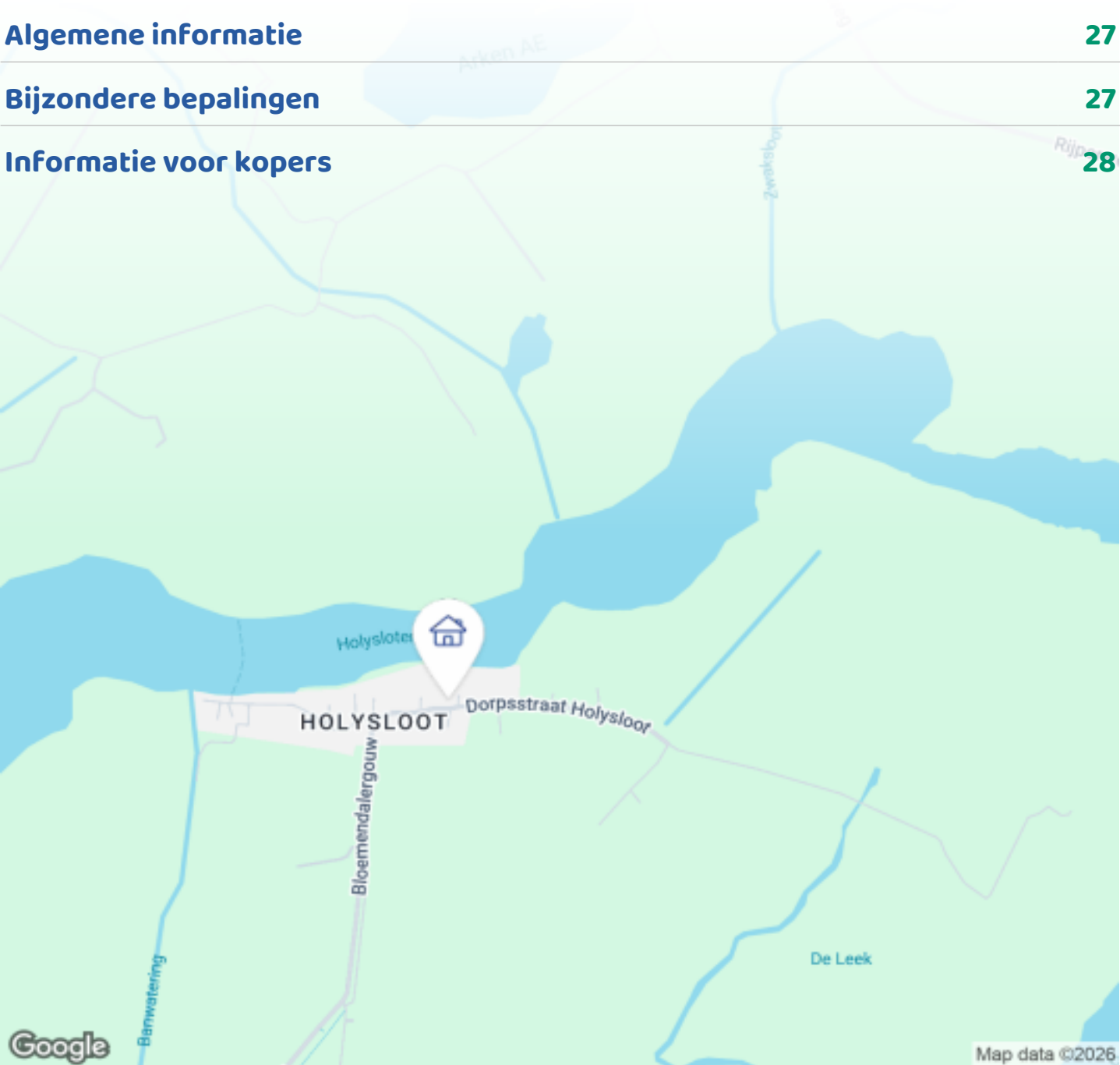


Vraagprijs
€ 1.220.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Dorpsstraat Holysloot 33 A, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



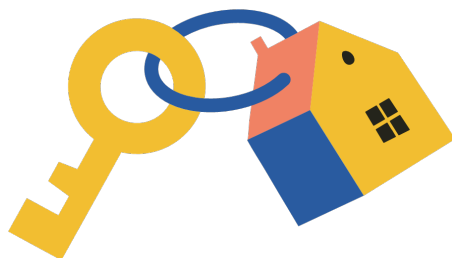
Karaktervolle halve stolpboerderij uit 1900, onder architectuur gerenoveerd in het groen van Amsterdam

In het beschermde dorpsgezicht van Holysloot staat deze karaktervolle halve stolpboerderij uit 1900. In 2012 is de woning onder architectuur volledig gerenoveerd, waarbij de oorspronkelijke houten draagconstructie en andere authentieke elementen zorgvuldig behouden zijn gebleven. Het resultaat is een bijzonder sfeervol en comfortabel familiehuis van circa 186 m², met een indrukwekkende leefruimte van ruim 90 m², vier ruime slaapkamers en een zonnige, beschutte tuin op het zuiden.

Hier komen historische charme en modern wooncomfort op een bijzondere manier samen. Een unieke plek voor wie landelijk wil wonen, maar Amsterdam binnen handbereik wil houden.

HET HART VAN HET HUIS - BEGANE GROND

Via de originele boerderijdeur kom je binnen in de ruime hal met garderobe, wastafel en toilet. Vanuit de



Woningbrochure: Dorpsstraat Holysloot 33 A, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hal geven stalen deuren toegang tot de indrukwekkende woonruimte met open keuken van ruim 90 m².

De imposante ruimte biedt volop mogelijkheden voor koken, eten, werken, spelen en ontspannen en voelt tegelijkertijd warm en geborgen. De houten balken, verschillende zit- en werkplekken en de ingebouwde haard van het Franse designmerk STÛV geven de ruimte karakter en een warme sfeer.

De open maatwerkkeuken met eiland is gerealiseerd door een interieurbouwer en is voorzien van hoogwaardige apparatuur, waaronder een grote wijnklimaatkast en een 4-pitsfornuis met bakplaat en dubbele oven. Vanuit de keuken biedt een glazen deur direct zicht op en toegang tot de romantische tuin.

De woonkamer beschikt over veel bergruimte, een inloopvoorraadkast en een praktische werkplek. De gehele begane grond is voorzien van een gegoten en gevlinderde betonvloer met vloerverwarming. Op drie kleine originele stalen stalramen na is de woning voorzien van HR++-beglazing.

EERSTE VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, de badkamer, een aparte wasruimte en de trap naar de zolderverdieping.

Op de gehele verdieping is de karakteristieke houten kapconstructie zichtbaar. De oorspronkelijke architectuur vormt daarmee een vanzelfsprekend onderdeel van het interieur en geeft de slaapkamers een unieke sfeer. Alle slaapkamers beschikken over op maat gemaakte houten kasten. In één van de slaapkamers is bovendien een knus eenpersoonsbed ingebouwd.

De luxe badkamer is afgewerkt met grote natuurstenen tegels en beschikt over elektrische vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en een royale ingebouwde kast.

De praktische wasruimte biedt voldoende plaats voor

wasmachine, droger en extra opbergruimte.

Op de gehele eerste verdieping ligt een eikenhouten vloer.

ZOLDERVERDIEPING

Onder de karakteristieke kap bevindt zich de fraaie, lichte vierde kamer. De ruimte onder de nok biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkkamer, atelier of logeerruimte.

Twee ingebouwde kasten zorgen voor veel praktische bergruimte en ook op deze verdieping ligt een eikenhouten vloer.

TUIN EN BUITENLEVEN

De beschutte tuin ligt pal op het zuiden en voelt als een groene buitenkamer. Dankzij de volwassen beplanting geniet je hier van privacy en zon.

De tuin is zo aangelegd dat deze gedurende het hele jaar mooi groen is en van het voorjaar tot het einde van de zomer verandert het geheel in een kleurrijke bloemenzee. Het zonnige terras sluit direct aan op de leefruimte en vormt een heerlijke plek om buiten te eten, te ontspannen en van de rust van Holysloot te genieten.

Achter in de tuin bevindt zich een schuur met aangrenzende houtopslag. Op het eigen erf is bovendien ruimte om twee auto's te parkeren.

BIJZONDERHEDEN

- Karaktervolle halve stolpboerderij
- Bouwjaar circa 1900
- In 2012 volledig gerenoveerd onder architectuur
- Originele houten draagconstructie en karakteristieke elementen behouden
- Circa 186 m² woonoppervlakte
- 245 m² perceeloppervlakte, gelegen op eigen grond
- Ruim 90 m² woon- en leefruimte
- Vier ruime slaapkamers
- Hoogwaardige maatwerkkeuken
- Ingebouwde STÛV-haard
- Vloerverwarming op de begane grond

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Grotendeels voorzien van HR++-beglazing
- Beschutte tuin op het zuiden
- Schuur met aangrenzende houtopslag
- Parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein
- Gelegen in beschermd dorpsgezicht
- Zeer rustige ligging met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Buitenwerk (o.a. gevelbekleding, goten en kozijnen) en de schuur geschilderd in 2025/2026
- Energie label D
- Amsterdam-Noord circa 20 minuten fietsen
- Ring A10 circa 10 minuten rijden
- Overdracht vanaf maart 2027, in overleg

WONEN IN HOLYSLOOT

Holysloot is een van de meest bijzondere dorpen binnen de gemeente Amsterdam. Het dorp wordt omringd door weilanden en grenst aan het Holysloter Die. Dankzij de status van beschermd dorpsgezicht is het authentieke karakter van het dorp, met veelal houten huizen in de traditionele Waterlandse bouwstijl, goed bewaard gebleven. In Holysloot ervaar je een bijzondere rust. Er is geen doorgaand verkeer en het dorp wordt omringd door water, weilanden en natuur.

In het hart van het dorp ligt Drink & Eetlokaal Het Schoolhuis, met een terras en uitzicht over de weilanden. In de zomer vaart over het Holysloter Die een kleine veerpont, onderdeel van de fietsroute richting Broek in Waterland. In de omgeving zijn volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, zwemmen en varen en in de winter wordt hier bij geschikte omstandigheden nog geschaatst. Het Witte Kerkje biedt ruimte aan tentoonstellingen en muzikale voorstellingen. Ook de door dorpsbewoners gerunde kringloopwinkel vormt een gezellige ontmoetingsplek in het weekend.

En toch ligt Amsterdam verrassend dichtbij. Amsterdam-Noord is circa 20 minuten fietsen en via de Schellingwouderbrug fiets je in 25 minuten naar de Javastraat in Amsterdam-Oost. De Ring A10 is met de auto in 10 minuten bereikbaar. Ook de verbinding naar het centrum via de pont en de Noord/Zuidlijn is goed

bereikbaar.

De dichtstbijzijnde supermarkt is de Landmarkt, een biologische versmarkt met een aangrenzend restaurant met terras. Een paar minuten verderop zijn alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig in het winkelgebied aan het Waterlandplein.

In het naastgelegen Ransdorp opent in mei 2027 de nieuwe locatie van Openbare Basisschool De Weidevogel (tijdelijke locatie aan de Purmerweg). Zowel in Ransdorp als in Zunderdorp bevinden zich daarnaast een BSO en kinderopvang.

Een bijzondere plek waar het beste van twee werelden samenkomt: de rust, ruimte en charme van het Waterlandse landschap, met Amsterdam verrassend dichtbij.







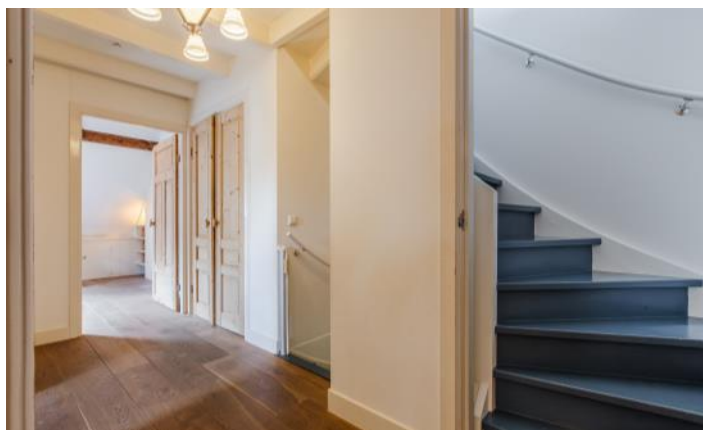








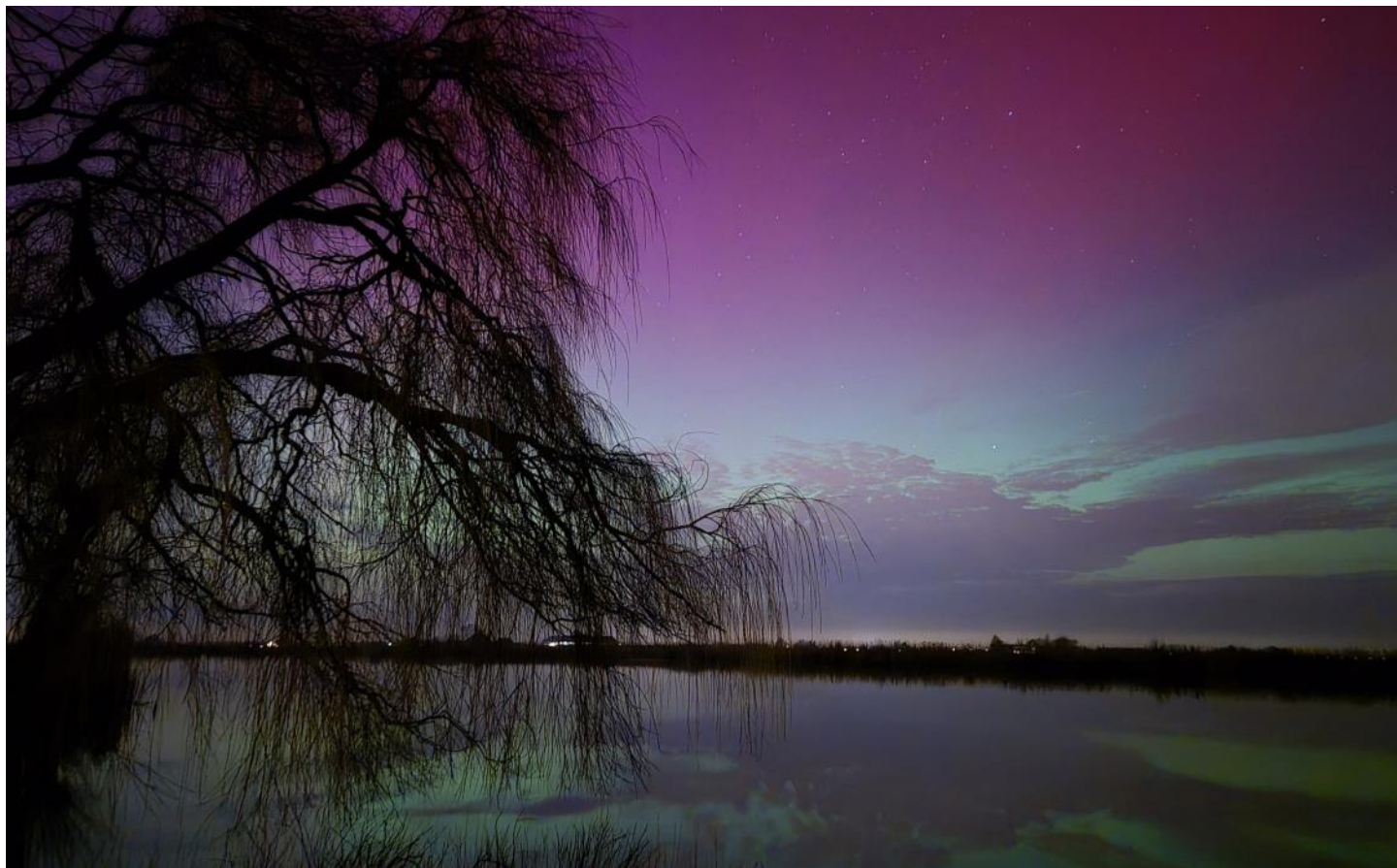




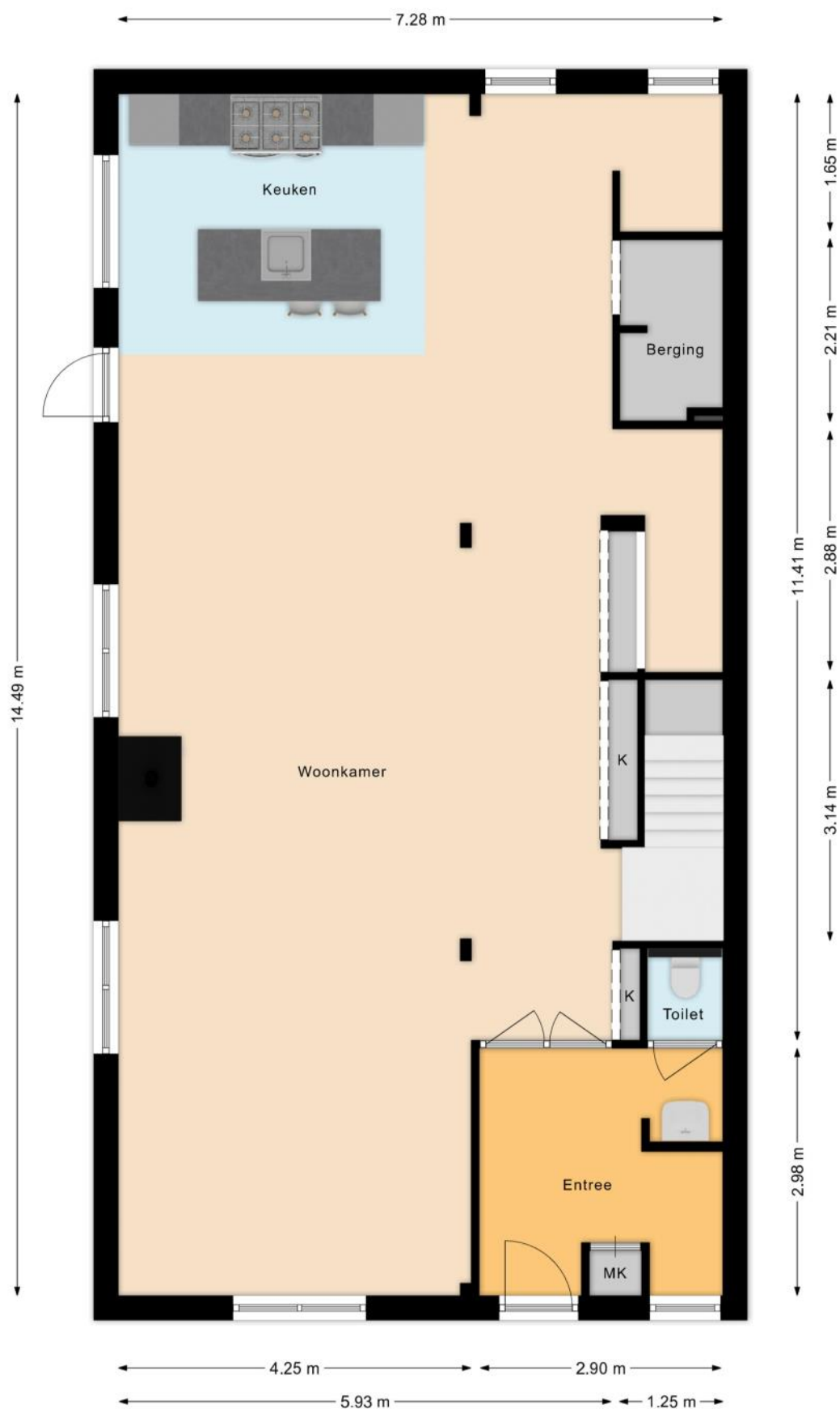








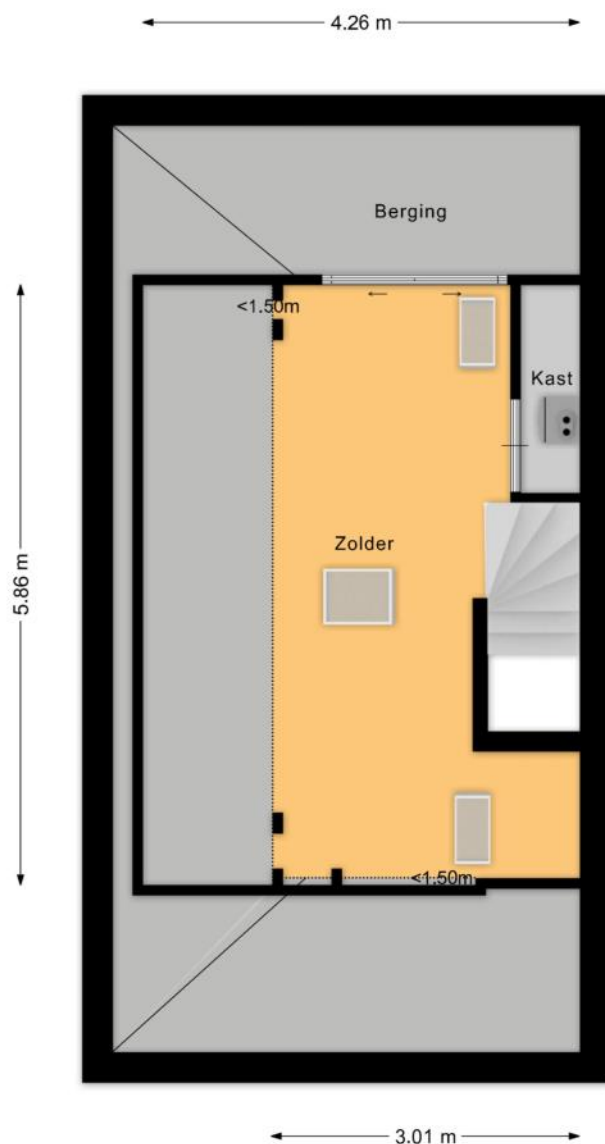
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1989
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Tentdak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	245 m ²
Inhoud	636 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	187 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* 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	5 kamers
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2012
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Beschutte ligging, Landelijk gelegen
Tuin	Voortuin, Zijtuin
Voortuin	80 m ² (5m diep en 16m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Ransdorp G 771

Oppervlakte	245 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd monument

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De eettafel van ruim 3,5 meter is gemaakt van de oude staldeuren van het huis (brievenbus en kattenluikje nog zichtbaar). Deze kan in overleg worden overgenomen.



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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Ransdorp

G

771

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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

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

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.

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