



Waalstraat 35-2
Amsterdam

Vraagprijs: € 875.000 k.k.

www.waalstraat35-2.nl

Waalstraat 35-2

Amsterdam



ENGLISH TEXT BELOW

Licht, ruimte en een royaal dakterras in het hart van de Rivierenbuurt

Aan het meest geliefde deel van de Waalstraat ligt dit charmante en uitstekend onderhouden dubbel bovenhuis van circa 108 m², verdeeld over de tweede en vierde verdieping van een statig jaren '30-pand. De woning combineert de karakteristieke sfeer van de jaren dertig met het comfort van nu en beschikt over een zonnig dakterras, een balkon, een royale leef verdieping, een luxe woonkeuken, drie slaapkamers en een eigen entree. Dankzij de extra brede gevel, de grote raampartijen en de open indeling baadt het appartement de hele dag in het natuurlijke licht.

Ruimtelijk wonen met karakter

Via de eigen entree op de eerste verdieping bereikt u de woonverdieping. Bij binnenkomst valt direct de royale leefruimte op. De woonkamer aan de voorzijde biedt een sfeervolle zitkamer met vrij uitzicht over de karakteristieke Waalstraat. De grote ramen en de extra breedte van de woning zorgen voor een aangenaam gevoel van ruimte en een prachtige lichtinval.

De woonkamer loopt naadloos over in de royale eetkamer, waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Dit is een heerlijke plek om uitgebreid te dineren of gasten te ontvangen. De open verbinding tussen de verschillende leefruimtes creëert een fijne balans tussen gezelligheid en functionaliteit.

Centraal in de woning bevindt zich de moderne woonkeuken. Deze is uitgevoerd met een royale eetbar/werkeiland, veel werk- en bergruimte en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur. Een ideale plek voor wie graag kookt en tegelijkertijd in contact wil blijven met familie of gasten.

Waalstraat 35-2

Amsterdam



Comfortabel slapen baden

Aan de rustige achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. Deze beschikt over een praktische walk-in closet en directe toegang tot het balkon, waar u geniet van een groen uitzicht over de verzorgde binnentuinen. Een rustige plek voor een kop koffie in de ochtend of om de dag ontspannen af te sluiten.

Aangrenzend vindt u de tweede slaapkamer, deze leent zich uitstekend als studeer- of babykamer. Ook vanuit deze kamer is er toegang tot het balkon.

De luxe badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, ligbad en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet op deze verdieping.

Via de interne trap bereikt u de derde slaapkamer op de vierde verdieping. Deze royale kamer beschikt over een eigen toiletruimte, praktische bergruimte met de wasmachine aansluiting en openslaande deuren naar het spectaculaire dakterras.

Genieten op het dakterras

Een absoluut hoogtepunt van deze woning is het royale dakterras. Hier geniet u de hele dag van zon, rust en privacy. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele loungehoek, een grote eettafel en een barbecue. Een unieke buitenruimte waar u gedurende het hele seizoen optimaal kunt ontspannen of gasten kunt ontvangen.

Wonen in de geliefde Rivierenbuurt

De woning is gelegen in het mooiste gedeelte van de populaire Rivierenbuurt, tussen de Churchilllaan en de Rooseveltlaan. Deze karakteristieke buurt staat bekend om haar brede lanen, fraaie jaren '30-architectuur en uitstekende voorzieningen.

Op loopafstand vindt u een grote variatie aan speciaalzaken, supermarkten, delicatessenwinkels, gezellige cafés en uitstekende restaurants. Voor ontspanning liggen zowel het Martin Luther Kingpark als het Amstelpark op korte afstand. Ook de Amstel, de Maasstraat en de Scheldestraat bevinden zich binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen Ring A10 zijn de uitvalswegen snel bereikbaar en diverse tram-, bus- en treinverbindingen zorgen voor een uitstekende verbinding met de rest van Amsterdam en daarbuiten.

Waalstraat 35-2

Amsterdam



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1931;
- Het betreft een Gemeentelijk monument;
- Het appartement is gelegen in een gebied welke is aangewezen als beschermd stadsgezicht;
- Erfpachtcanon vooruitbetaald tot 28 februari 2055;
- Ingemeten volgens de BBMI;
- Woonoppervlakte circa 108 m²;
- Dakterras: ca. 23 m²;
- Balkon van ca. 5 m² aan de rustige achterzijde;
- Eigen entree op de eerste verdieping;
- Drie slaapkamers aanwezig;
- Master bedroom met eigen walk-in closet;
- Luxe badkamer met ligbad, dubbele wastafel en ruime inloopdouche;
- Moderne woonkeuken met werkeiland eetbar en diverse inbouwapparatuur;
- Vrijwel geheel voorzien van een fraaie eikenhouten vloer;
- Actieve en professioneel beheerde VvE;
- Recent zijn er grootschalige renovatiewerkzaamheden verricht aan het dak en de gevel;
- Servicekosten € 338,- per maand;
- Aanvaarding in overleg.

Een royaal, instapklaar appartement waar karakter, comfort, licht en buitenruimte op unieke wijze samenkomen. Een woning die u beslist van binnen moet ervaren. Maak een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging op onze eigen website.

+++++

Light, space and a spacious roof terrace in the heart of the Rivierenbuurt

Waalstraat 35-2

Amsterdam



Situated in the most sought-after part of Waalstraat, this charming and immaculately maintained two-storey flat of approximately 108 m² spans the second and fourth floors of a stately 1930s building. The property combines the characteristic atmosphere of the 1930s with modern comforts and features a sunny roof terrace, a balcony, a spacious living area, a luxurious kitchen-diner, three bedrooms and a private entrance. Thanks to the extra-wide façade, the large windows and the open-plan layout, the flat is bathed in natural light all day long.

Spacious living with character

You reach the living area via the private entrance on the first floor. Upon entering, the spacious living area immediately catches the eye. The front-facing living room offers a cosy sitting area with unobstructed views over the characteristic Waalstraat. The large windows and the extra width of the property create a pleasant sense of space and allow beautiful natural light to flood in. The living room flows seamlessly into the spacious dining room, which easily accommodates a large dining table. This is a lovely place to enjoy a leisurely dinner or entertain guests. The open-plan layout between the various living areas strikes a fine balance between cosiness and functionality. The modern kitchen-diner is situated at the heart of the home. It features a spacious breakfast bar/work island, plenty of worktop and storage space, and a range of high-quality built-in appliances. An ideal spot for those who love to cook whilst staying in touch with family or guests.

Waalstraat 35-2

Amsterdam



Comfortable sleeping and bathing

The spacious master bedroom is situated at the quiet rear of the property. It features a practical walk-in wardrobe and direct access to the balcony, where you can enjoy a green view over the well-tended courtyard gardens. A peaceful spot for a cup of coffee in the morning or to wind down at the end of the day.

Adjacent to this is the second bedroom, which is ideal as a study or nursery. This room also has access to the balcony.

The luxurious bathroom is stylishly finished and fitted with a walk-in shower, a bath and a double washbasin unit. There is also a separate toilet on this floor.

The internal staircase leads to the third bedroom on the fourth floor. This spacious room has its own toilet, practical storage space with a washing machine connection and French doors opening onto the spectacular roof terrace.

Enjoying the roof terrace

An absolute highlight of this property is the spacious roof terrace. Here, you can enjoy sunshine, tranquillity and privacy all day long. Thanks to its generous dimensions, there is plenty of space for a comfortable lounge area, a large dining table and a barbecue. A unique outdoor space where you can relax to the full or entertain guests throughout the season.

Living in the much-loved Rivierenbuurt

The property is situated in the most beautiful part of the popular Rivierenbuurt, between Churchillaan and Rooseveltlaan. This characterful neighbourhood is known for its wide avenues, beautiful 1930s architecture and excellent amenities.

Within walking distance, you'll find a wide variety of specialist shops, supermarkets, delicatessens, cosy cafés and excellent restaurants. For relaxation, both Martin Luther King Park and Amstel Park are just a short distance away. The River Amstel, Maasstraat and Scheldestraat are also within easy reach.

Accessibility is excellent. The nearby A10 ring road provides quick access to major roads, whilst various tram, bus and train services ensure excellent connections to the rest of Amsterdam and beyond.

Waalstraat 35-2

Amsterdam



Details

- Year of construction: 1931;
- This is a listed building;
- The flat is situated in an area designated as a protected townscape;
- Ground rent paid in advance until 28 February 2055;
- Measured in accordance with the BBMI;
- Living area approximately 108 m²;
- Roof terrace: approx. 23 m²;
- Balcony of approx. 5 m² at the quiet rear;
- Private entrance on the first floor;
- Three bedrooms;
- Master bedroom with en-suite walk-in wardrobe;
- Luxury bathroom with bath, double washbasin and spacious walk-in shower;
- Modern kitchen-diner with work island, breakfast bar and various built-in appliances;
- Almost entirely fitted with attractive oak flooring;
- Active and professionally managed owners' association;
- Large-scale renovation work has recently been carried out on the roof and façade;
- Service charges €338 per month;
- Available by arrangement.

A spacious, move-in-ready flat where character, comfort, light and outdoor space come together in a unique way. A property you really must experience from the inside. Book an appointment for a detailed viewing on our website.







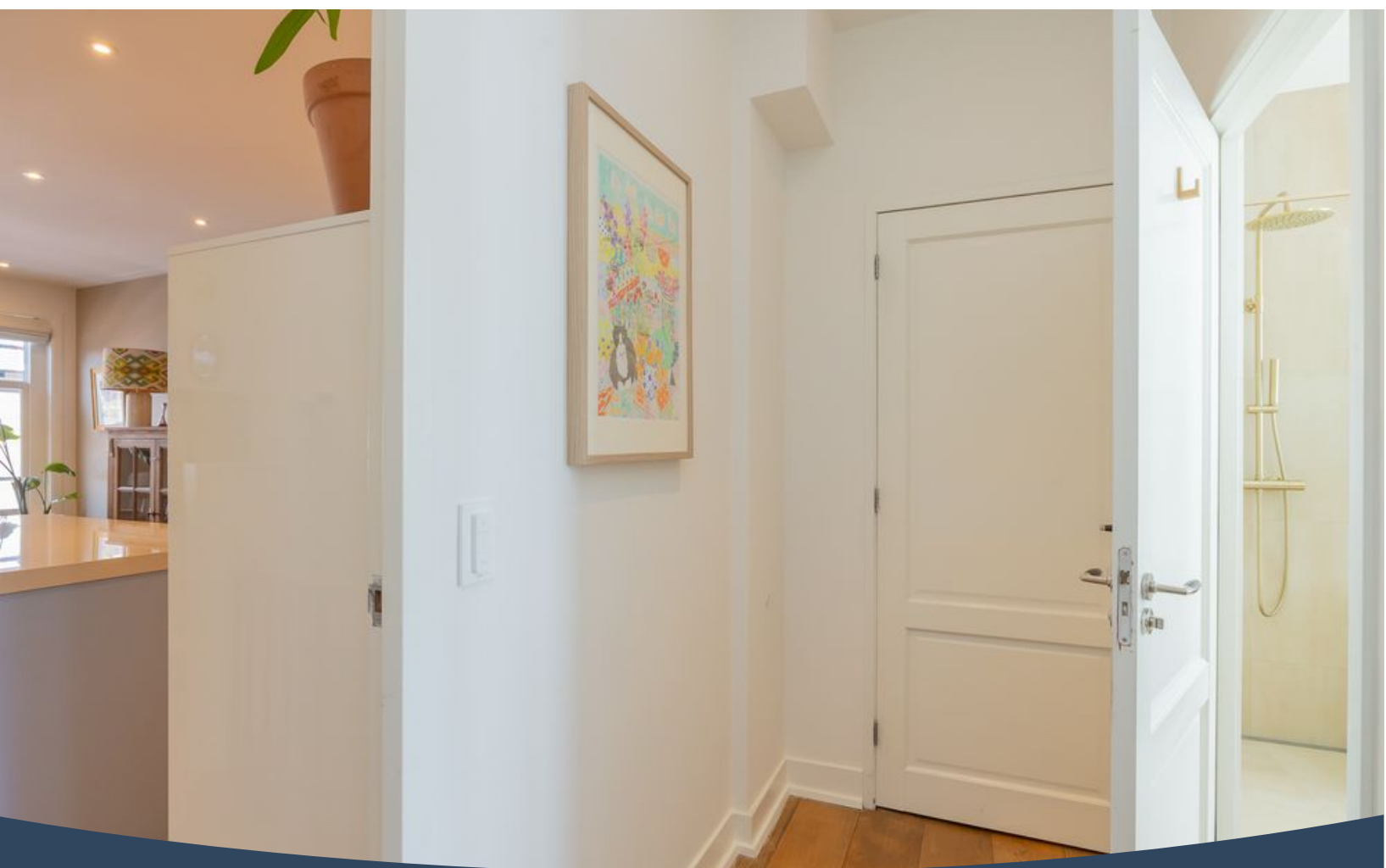
























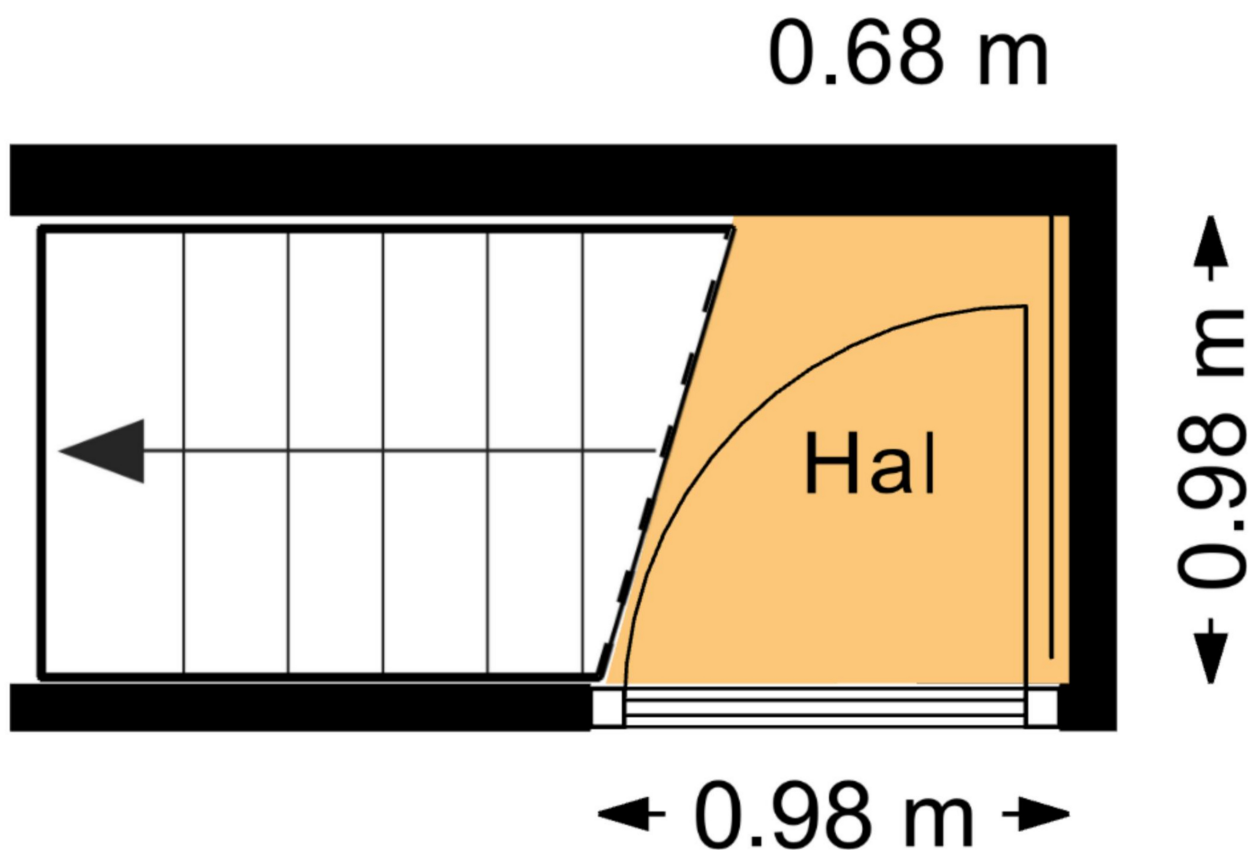












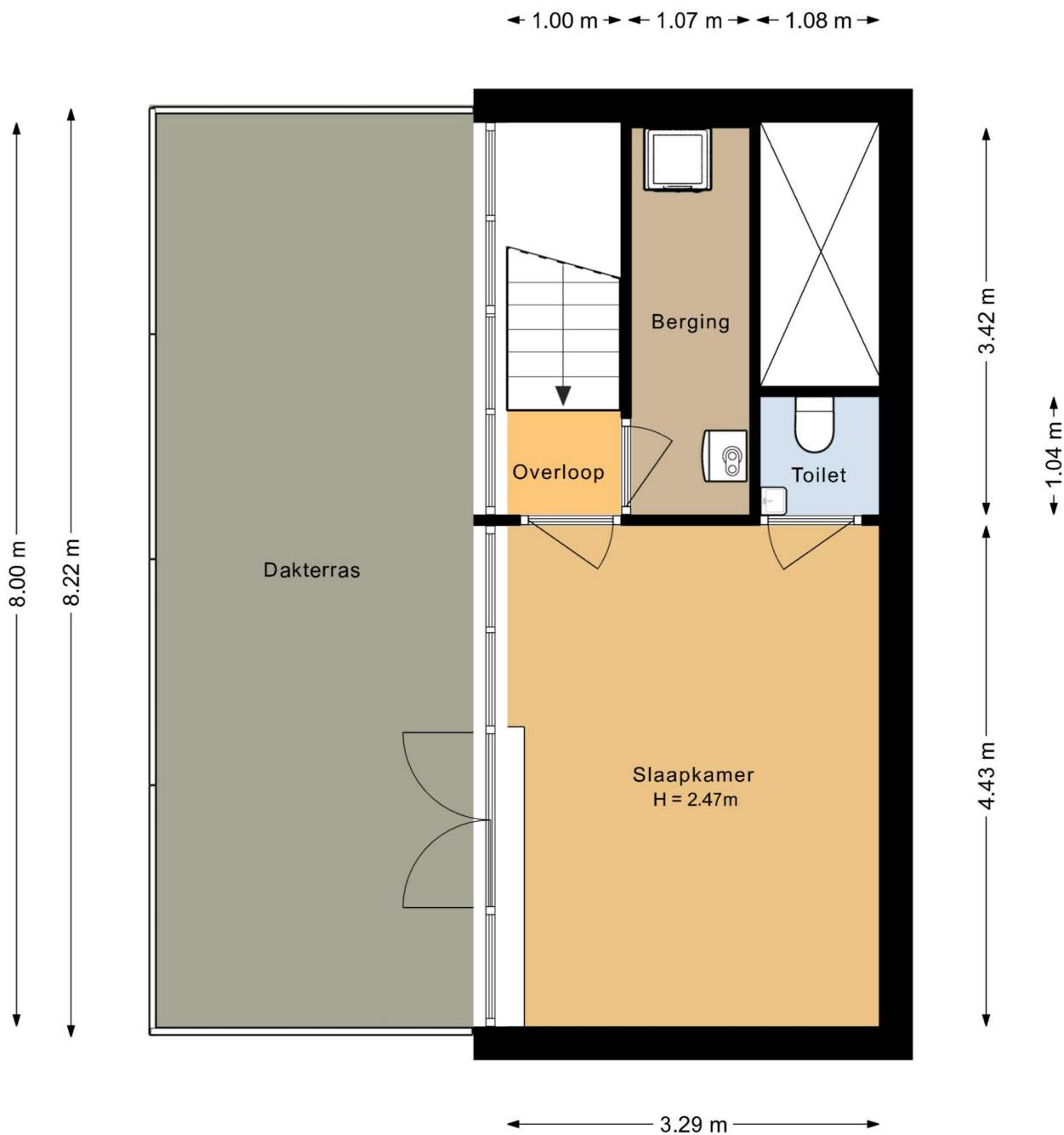
Eerste verdieping Waalstraat 35-2 Amsterdam

Plattegrond



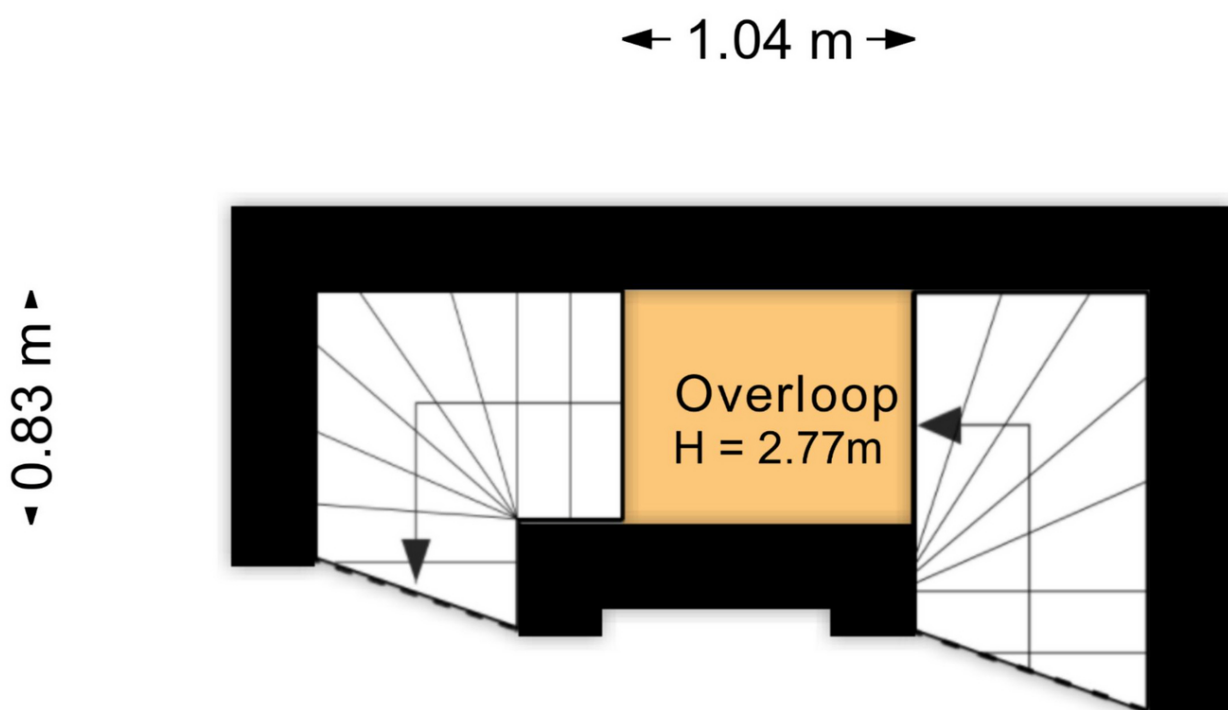
Tweede verdieping
Waalstraat 35-2
Amsterdam

Plattegrond



Vierde verdieping
Waalstraat 35-2
Amsterdam

Plattegrond



Derde verdieping
Waalstraat 35-2
Amsterdam

- Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 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 ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven woongebruik.

- Asbestclausule: Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

- Eigenarenclausule: 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 c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken zijn dan voor risico en rekening van koper en hier is bij de vaststelling van de koopsom rekening gehouden. Om dit risico te beperken wordt een koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren.

Bouwkundige keuring: Indien u geïnteresseerd bent in deze woning, staat het u vrij (indien bedongen) een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Indien de uitkomst van deze keuring voor u van belang is voor de aankoopbeslissing, dan verzoeken wij u dit te melden bij uw bod. Het geniet sterk de voorkeur om de keuring vóór het tekenen van een koopovereenkomst te laten uitvoeren.

Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar van de betreffende woning voor publicatie te gebruiken. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Het uitbrengen van een bieding: Biedingen worden slechts behandeld indien schriftelijk (per mail of via een digitaal portal(move.nl)) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs. De aspirant-koper is zelf verantwoordelijk voor de ontvangstbevestiging. Eventueel is er bij ons de mogelijkheid om bij ons op kantoor een biedingsformulier op te vragen en te ondertekenen. Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel. Met het doen van een nieuw/tegenvoorstel vervalt de voorgaande bieding. Indien een bieding wordt geaccepteerd dient binnen één week na acceptatie de koopakte door beide partijen te zijn getekend, tenzij verkoper akkoord gaat met uitstel van deze termijn.

Verkoper behoudt zich alle rechten voor zolang de koop niet schriftelijk is vastgelegd. Alle biedingen worden vastgelegd in het biedlogboek. Hierin worden (anoniem) alle biedingen (met voorwaarden) geregistreerd. Na het onherroepelijk worden van de verkoop wordt het biedlogboek vrijgegeven aan partijen die binnen 3 maanden voor de verkoop een bieding hebben gedaan. Biedingen die geen serieus karakter hebben of incompleet zijn zullen direct afgewezen worden. Voor meer informatie omtrent het biedlogboek kunt u terecht op: <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek>

Schriftelijkheidsvereiste: De koop van een woning (door een consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Aantonen van financiële zekerheid: Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door een aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Keuze notaris: De koopakte dient te worden opgemaakt volgens het model Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien 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 kilometer. Indien de koopakte door de makelaar van verkoper wordt behandeld bedragen de kosten € 400,- inclusief (21%) BTW voor rekening van koper. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenstemming door partijen te zijn ondertekend.

Bedenktijd voor koper: Een (consument) koper heeft op basis van de wet in beginsel drie dagen bedenktijd na het schriftelijk vastleggen van de koop. Tot die tijd kan de koper zonder opgave van reden van de koop afzien.

Privacyverklaring en aansprakelijkheid: Ameo verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. De verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of Ameo Makelaars geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van Ameo Makelaars is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheid verzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.



Verzekerd van een beter bod dankzij **Bieden met Zekerheid**

De hypotheekadviseur adviseert om bij het bieden op een woning altijd zogenaamd financieringsvoorbehoud op te nemen. Daarmee word je koop ontbonden als je de financiering toch niet rond kunt krijgen. In de overspannen huizenmarkt zien steeds meer consumenten zich genoodzaakt een bod uit te brengen zonder dit financieringsvoorbehoud.

Ben je van plan om een bod uit te brengen zonder de financieringsvoorbehoud? Kom dan eerst langs bij De Hypotheker voor een uitvoerige inventarisatie van jouw financiële situatie. Wil je daarna toch bieden zonder financieringsvoorbehoud? Dan is Bieden met Zekerheid misschien iets voor jou: een unieke verzekering van verzekeraar Woongarant. Hiermee verzekert je het bedrag van 10% van de aankoopprijs dat je aan de verkoper moet betalen als je de financiering van je droomhuis onverhoopt niet rond krijgt.

Aan de hand van een uitgebreide inventarisatie van jouw gegevens beoordeelt je adviseur je huidige financiële situatie. Samen gaan jullie in gesprek over welk bedrag jij maandelijks wilt en kunt betalen voor een woning. Daarnaast beoordeelt je adviseur of de verzekering bij jouw situatie past. Vervolgens maakt de adviseur een oriënterende berekening is ook een waardebeoordeling nodig zodra je je droomhuis gevonden hebt. Samen met je adviseur vraag je deze waardebeoordeling aan bij Woongarant. Op basis van deze gegevens ontvang je van Woongarant een certificaat waarmee je beter bod kunt uitbrengen op je droomwoning. Deze zet je in als je zonder financieringsvoorbehoud wilt bieden.



Jazeker. De Hypotheker.

Uitkomst in een krappe huizenmarkt

De huizenmarkt staat al een tijdje onder druk. Woningen worden steeds sneller verkocht en verkoopprijzen komen steeds verder van de vraagprijs te liggen. Ook blijft het aanbod ver achter op de vraag, waardoor overbieden eerder regel dan uitzondering is. Dit zorgt ervoor dat jij als huizenkoper vaak in een lastige positie zit. Om kans te maken op een woning wordt er daarnaast steeds vaker een bod zonder financieringsvoorbehoud uitgebracht. Het risico daarvan is dat al je de financiering van je droomhuis onverhoopt niet rondkrijgt, je wel de waarborgsom moet betalen. De waarborgsom bedraagt 10% van de aankoopprijs. Deze moet je aan de verkoper betalen als je financiering niet rond krijgt. De verzekering Bieden met Zekerheid kan hier een oplossing in zijn.

Hoe het werkt

Woongarant introduceert Bieden met Zekerheid. Een verzekering van de waarborgsom voor als je de financiering onverwacht tot niet rondkomt. Welk bedrag je maximaal kunt verzekeren, bepaalt Woongarantie na de online taxatie van de woning en de maximale hypotheekberekening die je hypotheekadviseur maakt op basis van je inkomgegevens, je uitgaven en je eigen spaargeld. Op het moment dat je biedt zonder een financieringsvoorbehoud, is je risico op het betalen van de waarborgsom afgedekt. Je betaald eenmalig een bedrag van €850,- voor, te verrekenen bij de notaris. Is de verkoper akkoord met het bod? Dan wordt binnen 7 dagen na de wettelijke bedenktijd de bankgarantie afgegeven

Stappenplan

Je hebt een eerste oriëntatiegesprek bij De Hypotheker.



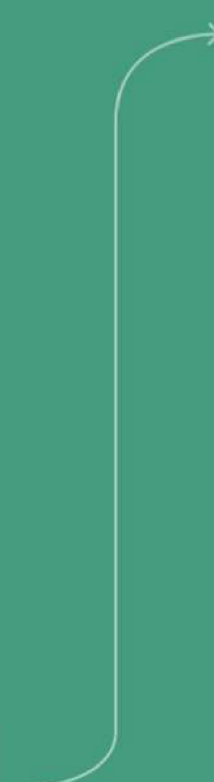
Je zoektocht naar een woning wordt concreter.



Je levert minimaal de volgende documenten aan: legitimatie, loonstrook, werkgeversverklaring, UWV-verzekeringsbericht, BKR-registratie gegevens, DUO en bewijs van eigen middelen.



Jouw adviseur geeft jou inzicht op basis van de door jou aangeleverde documenten en beoordeelt of Bieden met Zekerheid bij jou past.



Droomwoning gevonden? Neem opnieuw contact op met je adviseur.



Op basis van een online taxatie van €25 en de inventarisatie van jouw adviseur stelt Woongarant een maximaal te bieden bedrag voor jou vast.



Woning gekocht? Dan kom je weer terug bij de adviseur voor hypotheekadvies en -bemiddeling.



Is je eerste bod niet geslaagd?
Jouw adviseur helpt je graag met een nieuwe bieding op een andere woning die binnen jouw financiële ruimte valt.

Droomhuis **gevonden?**
De Hypotheker helpt
je met de **financiering!**



Meer weten over de
mogelijkheden?

**Kijk op hypotheker.nl of bel 020 462 40 30 voor een
vrijblijvende afspraak**



Jazeker. De Hypotheker.

Amsterdam Middenweg 24 (020) 462 40 30
Diemen, Diemerplein 178 B
Of bel 0800 1480 voor een vestiging bij jou in de buurt



Over Ameo makelaars

Ambititeus maar realistisch. Snel maar nooit gehaast. Met die typische Amsterdamse mentaliteit werkt Ameo al 2 decennia op de woningmarkt in en rondom de hoofdstad. En dat word gewaardeerd. Op funda scoort Ameo gemiddeld een 9,4

Wij geloven in de kracht van de samenwerking. Dus nemen we bij Ameo alle tijd om te horen wat je wensen zijn. En daarom kun je ieder moment van de dag met al je vragen bij ons terecht. Of je nu wilt kopen over verkopen, of een taxatie nodig hebt. Ben je geholpen met een bedrijfsmatig taxatierapport, erfprachtadvies of een consultancy? Ook daar heeft Ameo de juiste experts voor in huis!

Ameo werkt al ruim 22 jaar in en rondom Amsterdam. Daardoor hebben we waardevolle kennis met de lokale markt en een groot en relevant netwerk dat we aan kunnen spreken. Onze troef? Dat is de enorme liefde voor het vak. We hebben altijd zin om voor het beste resultaat te gaan. Voor jou en met jou.

OOK JE WONING VERKOPEN VIA AMEO?

We komen graag bij je langs voor een GRATIS en passend verkoopadvies voor jouw woning.

T. 020- 6001600

E. info@ameo.nl

W. www.ameo.nl