

TE KOOP

Lutonhof 345

Amsterdam



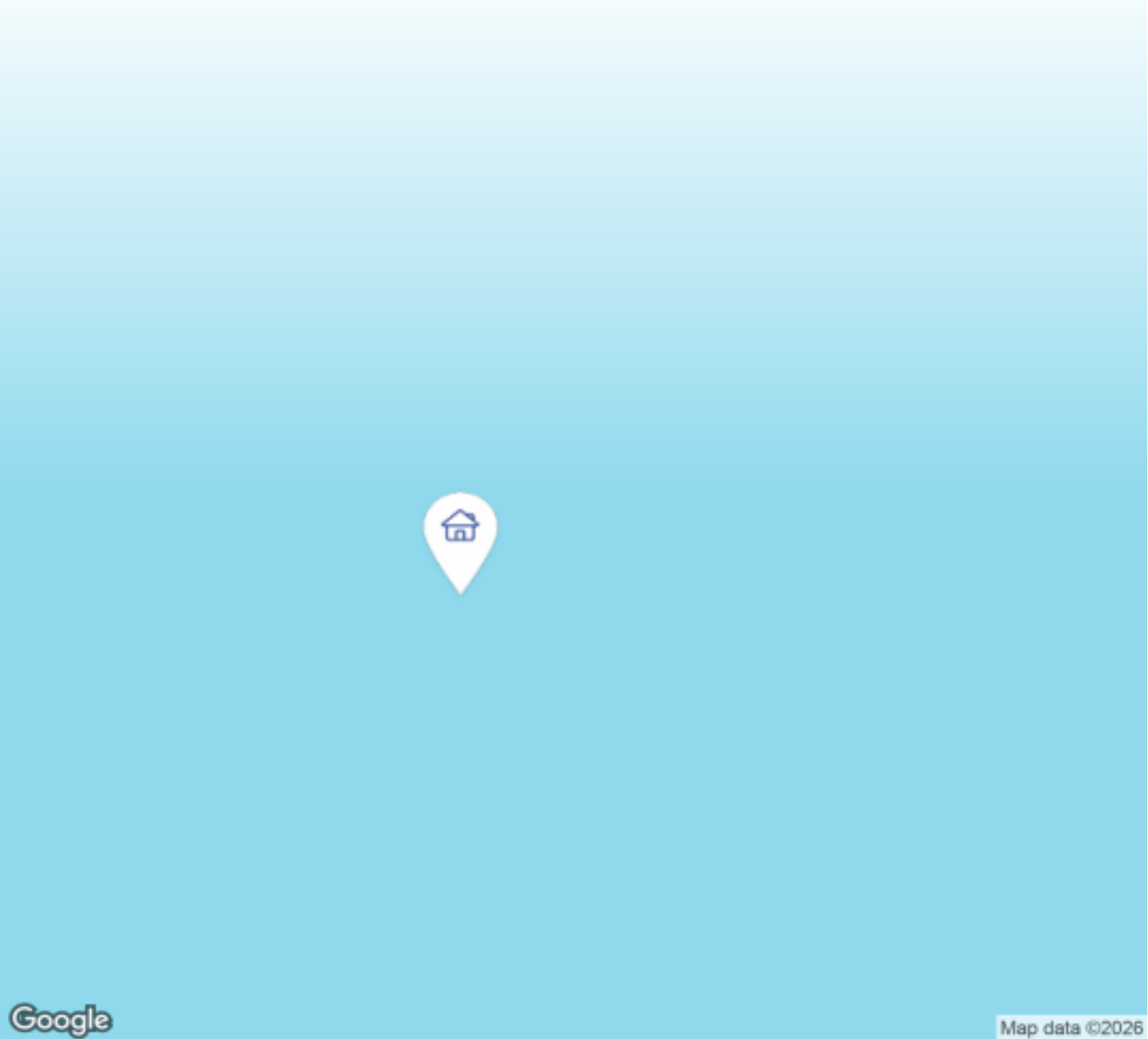
Vraagprijs

€ 550.000

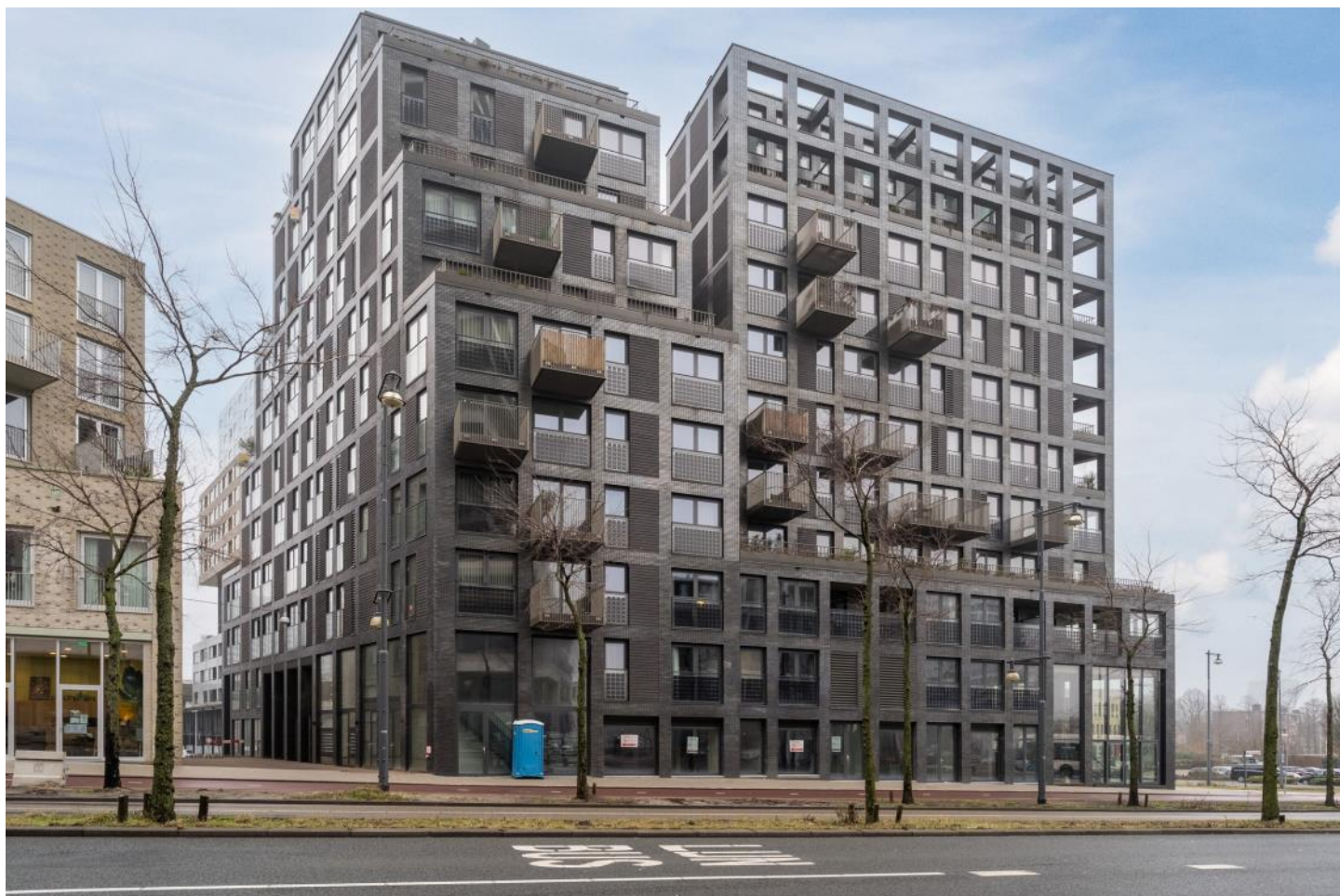
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegrond	24
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Algemene informatie	30
Informatie voor kopers	31



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



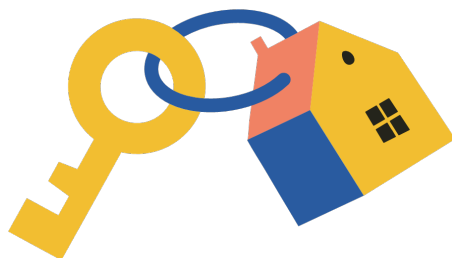
Lutonhof 345-2, 1043 EG Amsterdam

****fEnglish below****

Gelegen vlakbij station Amsterdam Sloterdijk, bevindt zich dit zeer comfortabele, instapklare, ruim opgezette appartement van ca. 75 m² met twee volwaardige slaapkamers (mogelijkheid tot 3de), op de tweede verdieping. Het appartement is deel van het nieuwbouwproject Mo*Town, Track 8, in Sloterdijk dat een bruisende opkomende wijk is. In 2025 is MO*town Track 8 bekroond tot Woongebouw van het Jaar!

Ligging & bereikbaarheid

Sloterdijk Stationskwartier (check Amsterdam projecten/sloterdijk-stationskwartier) is een opkomende wijk en een groene stadswijk in wording. De woning heeft een uitstekende ligging ten opzichte van belangrijke uitvalswegen (Haarlemmerweg & A10) en het openbaar vervoer. Het appartement bevindt zich op 3min lopen van station Amsterdam Sloterdijk, waar men trein, metro, tram, bus (zelfs FlixBus) kan



Woningbrochure: Lutonhof 345, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

nemen naar de gewenste bestemming in binnen- en buitenstad. De A10 is per auto makkelijk te bereiken, ook al is het plan om de buurt zo veel mogelijk autovrij te houden (meer hierover bij 'Bijzonderheden'). Achter Track 6 en Track 8 wordt er momenteel hard gewerkt aan het creëren van een groen park voor de bewoners van deze wijk. Ook zijn hier twee buurthuizen gevestigd, die zeer actief zijn met allerlei activiteiten, van yoga tot en met koken, of dat wat men zelf aandraagt om de buurt betrokken te houden. Verder, zijn er steeds meer winkels en cafés in de buurt en sinds 4 maart is een hele grote supermarkt geopend op nog geen 200m loopafstand. Voor ontspanning en beweging is er een goede sportschool in de buurt, padel-, klimmuur-, tennis-, en voetballocaties zijn er in de nabije omgeving - en als men wenst te wielrennen is men zo in de natuur richting Haarlem en Zaandam.

Indeling

Via de gemeenschappelijke liften bereikt u het appartement, gelegen op de tweede verdieping. Bij binnenkomst, komt u in de hal die toegang geeft tot de woning. Aan de rechterkant bevindt zich eerst de technische ruimte met groot ventilatiesysteem, dat omgetoverd is tot een royale garderobe en bezemkast. Aangrenzend zit de meterkast en daar naast een aparte toilet. Aan de linkerzijde, komt men direct in de master-bedroom, die een hotel chique uitstraling heeft met een luxe inbouwkast van 325cm breed x 274cm hoog (sieradenlade, zeer ruim hang- en schoenengedeelte). Terug in de gang, aan het einde daarvan, ziet men de moderne witte taatstdeur die ervoor zorgt dat de warmte in de woning goed verdeeld blijft, want elke ruimte (master-bedroom, woonkamer en 2de slaapkamer) heeft zijn eigen thermostaat hebben). Bij binnenkomst in de leefruimte ziet men recht vooruit de eetkamer en de woonkamer met grote raampartijen (frans balkon idee). Direct links de ruime keuken met groot kookeiland. De badkamer is compact maar toch precies groot genoeg, met een lang notenhouten wastafelmeubel met laden over de hele breedte van de muur en een spiegel met verlichting.

De eetkamer biedt ruimte voor een eettafel van 200-220cm lang met mooi uitzicht naar buiten.

De open keuken is 325cm breed x 274cm hoog en is voorzien van een quooker, vaatwasser, oven en combimagnetron, koelkast, vriezer en een kookeiland (180cm d x 100cm b) met geïntegreerde afzuigkap. Aan de kant van de woonkamer heeft het kookeiland een kastsysteem, waarin men heel veel spullen kwijt kan. De woonkamer en eetkamer zijn gescheiden door een wandje waarop een ondiepe tv-inbouwkast van vloer tot plafond geplaatst is met alle benodigde stopcontacten.

Op de grote raampartij met zonneschermen van de woonkamer zijn zonnepanelen die energie leveren aan het appartement, de opgewekte elektriciteit wordt automatisch verrekend met de elektriciteitsleverancier. In de keuken geeft een deur toegang tot de tweede slaapkamer, daar kan men een tweepersoons bed plaatsen met bureau, bovendien heeft deze slaapkamer een balkon dat op de patio galerij van het gebouw uitkijkt.

In de tweede slaapkamer treft men nog een deur aan, die leidt naar de bijzonder handige berging van de woning. De huidige eigenaar heeft goed gebruik gemaakt van de ruimte, want naast de wasmachine en droger, is er door de eigenaar een stelling-kastsysteem geplaatst, waarin men onwijs veel spullen kwijt kan.

Wat dit appartement uniek maakt is de praktische indeling van de ruimtes, waardoor het appartement veel groter voelt en oogt, de luxe afwerking en het comfort van wonen in deze opkomende buurt.

Bijzonderheden:

- Instapklaar, luxe afwerking
- Geheel nieuw en hoogwaardig in luxe afgebouwd
- Woonoppervlakte: 75 m², twee slaapkamers (met optie tot een derde slaapkamer waar nu de eetkamer is gelegen)
- Bouwjaar: 2024
- Energie label: A++
- Erfpacht: € 2.164,24 per jaar, jaarlijkse indexering vanaf 1 januari 2026, eeuwigdurende erfpacht
- Balkon 5 m², gelegen op het oosten
- Stadsverwarming
- Vloerverwarming en koeling voor de zomer
- Ventilatiesysteem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- 2 liften aanwezig
- Zonneschermen woonkamer, eetkamer & master bedroom
- Fietsenberging, recht op 3 fietsen
- WKO-installatie (Warmte Koude Opslag)
- Recreëren en sporten in het nabijgelegen Westerpark
- Oplevering vanaf mei, in overleg
- VVE bestaande uit 94 woningen
- Servicekosten: € 119,41 per maand voor woning, € 9,60 voor stallinggarage van 3 fietsen
- (Geen parkeerplek – 20 parkeerplekken voor hele flatgebouw, elke 1-2 jaar komt er een loting waar er gewisseld wordt in wie gebruik kan maken van parkeerplekken tegen maandelijks betaling)
- Molenwerf MVGM (hier kan men parkeergelegenheid regelen indien gewenst)
- Lijst van Zaken
- WOZ waarde peildatum 2025: € 588.000,--

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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht 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.

English version

Located very close to Amsterdam Sloterdijk Station, this highly comfortable, move-in-ready and spacious apartment of approx. 75 m² with two full-sized bedrooms (with the option to create a third) is situated on the second floor. The apartment is part of the new-

build project Mo*Town, Track 8, in Sloterdijk — a vibrant, up-and-coming neighborhood. In 2025, Mo*Town Track 8 was awarded Residential Building of the Year.

Location & Accessibility

Sloterdijk Stationskwartier (check Amsterdam projecten/sloterdijk-stationskwartier) is an emerging area and a green urban district currently under development. The property has an excellent location with regard to major arterial roads (Haarlemmerweg & A10) and public transport. The apartment is just a 3-minute walk from Amsterdam Sloterdijk Station, where trains, metro, tram and buses (including FlixBus) are available for travel within and outside the city. The A10 motorway is easily accessible by car, although the area is being developed to be as car-free as possible (more on this under "Particulars").

Behind Track 6 and Track 8, work is currently underway on the creation of a green park for local residents. Two community centers are also located here, both very active with a wide range of activities such as yoga and cooking, as well as resident-initiated events to keep the neighborhood engaged. In addition, the number of shops and cafés in the area is steadily growing, and as of March 4 a very large supermarket has opened in less than 200 meters away by foot. For sports and recreation, there is a good gym nearby, as well as padel courts, climbing walls, tennis courts and football facilities in the immediate area. Cycling enthusiasts can quickly reach nature areas towards Haarlem and Zaandam.

Layout

The apartment is accessed via the shared elevators and is located on the second floor. Upon entry, you arrive in the hallway, which provides access to the apartment. On the right-hand side is the technical room with a large ventilation system, which has been cleverly converted into a spacious wardrobe and broom closet. Adjacent to this is the meter cupboard, followed by a separate toilet.

On the left-hand side is the master bedroom, featuring a hotel-chic look with a luxurious built-in wardrobe measuring 325 cm wide x 274 cm high, including a

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

jewelry drawer and very spacious hanging and shoe storage.

Back in the hallway, at the end, you'll see a modern white pivot door that helps distribute heat efficiently throughout the apartment, as each room (master bedroom, living room and second bedroom) has its own thermostat.

Upon entering the living area, straight ahead you'll find the dining area and living room with large windows (French balcony concept). Immediately to the left is the spacious kitchen with a large cooking island. The bathroom is compact yet perfectly sized, featuring a long walnut vanity unit with drawers spanning the full width of the wall, and a mirror with integrated lighting. The dining area comfortably accommodates a dining table of 200–220 cm in length and offers a pleasant view outside. The open kitchen measures 325 cm wide x 274 cm high and is equipped with a Quooker, dishwasher, oven and combination microwave, refrigerator, freezer, and a kitchen island (180 cm deep x 100 cm wide) with an integrated extractor hood. On the living room side, the island includes a cabinet system providing ample storage space. The living room and dining area are separated by a partition wall fitted with a shallow, floor-to-ceiling built-in TV cabinet with all necessary power outlets. The large living room windows are fitted with solar panels that supply energy to the apartment; the generated electricity is automatically settled with the energy supplier. From the kitchen, a door leads to the second bedroom, which can accommodate a double bed and a desk. This bedroom also has a balcony overlooking the building's patio gallery.

In the second bedroom, there is an additional door leading to the apartment's very practical storage room. The current owner has made excellent use of the space: in addition to a washing machine and dryer, a shelving system has been installed, offering an exceptional amount of storage.

What makes this apartment unique is the practical layout, which makes it feel and appear much larger, combined with its luxurious finish and the comfort of living in this up-and-coming neighborhood.

Details:

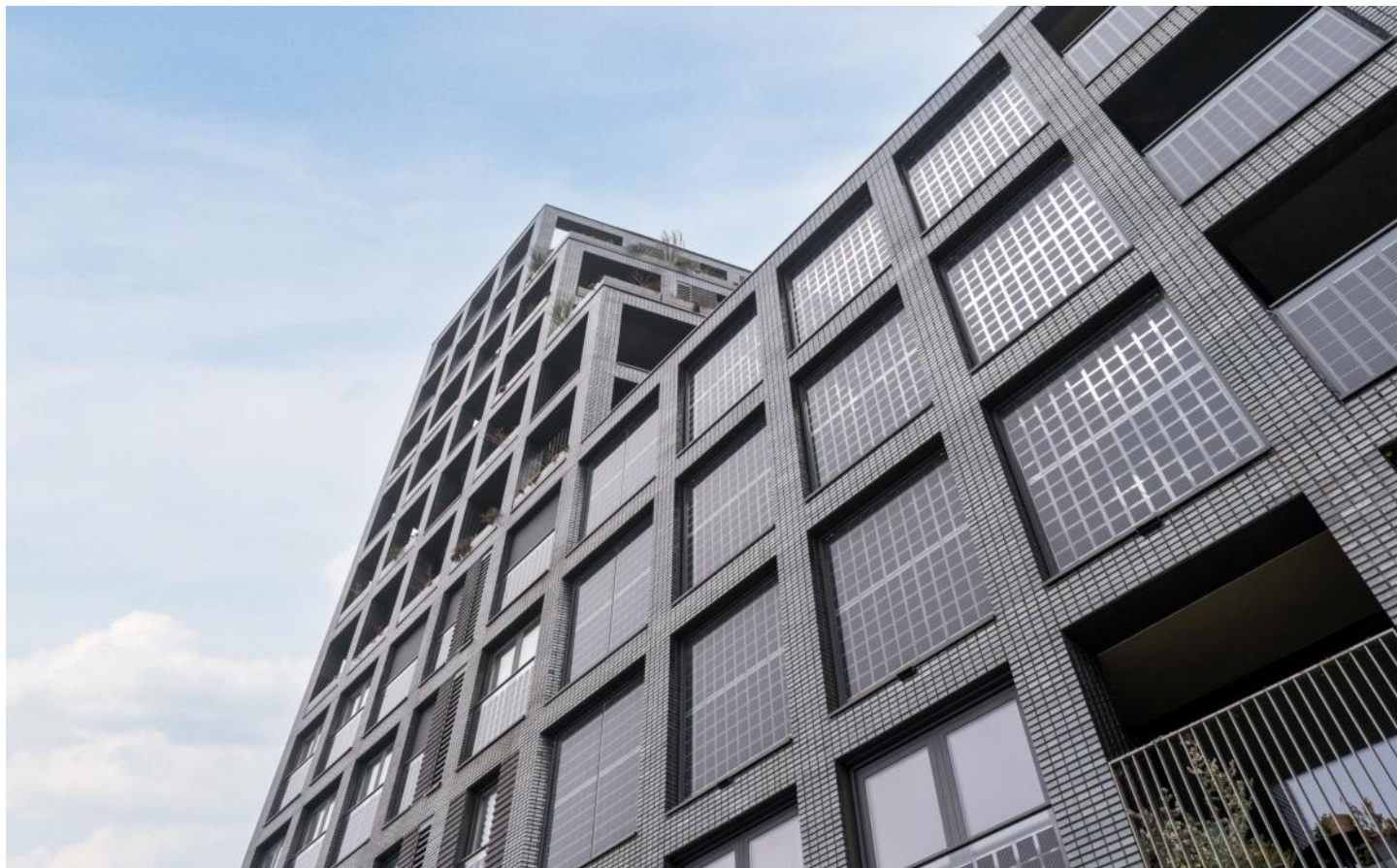
- Move-in ready, luxury finish
- Entirely new and finished to a high, luxurious standard
- Living area: 75 m², two bedrooms (with the option to create a third bedroom where the dining area is currently located)
- Year of construction: 2024
- Energy label: A++
- Ground lease (erfpacht): €2,164.24 per year, annual indexation from January 1, 2026, perpetual leasehold
- Balcony: 5 m², east-facing
- District heating
- Underfloor heating and cooling for summer
- Ventilation system
- Two elevators
- Sunshades for the living room, dining room & master bedroom
- Bicycle storage, entitlement to 3 bicycles
- WKO installation (Thermal Energy Storage – heating and cooling)
- Recreation and sports facilities in nearby Westerpark
- Delivery as of May, in consultation
- Homeowners' Association (VvE) consisting of 94 apartments
- Service charges: €119.41 per month for the apartment, €9.60 for storage of 3 bicycles \
- No private parking space (20 parking spaces for the entire building; every 1–2 years a lottery determines who may use a space against a monthly fee)
- Molenwerf MVGM (parking options can be arranged if desired)
- List of Items

This information has been compiled with due care. However, no liability is accepted for any incompleteness, inaccuracies or otherwise, or the consequences thereof. All stated dimensions and surface areas are indicative. The buyer has a duty to investigate all matters that are of importance to them. With regard to this property, the real estate agent acts as advisor to the seller. We recommend engaging a professional (NVM-certified) real estate agent to guide you through the purchase process. If you have specific wishes regarding the property, we advise you to make these known in a timely manner to your purchasing agent and to conduct (or have conducted) independent

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

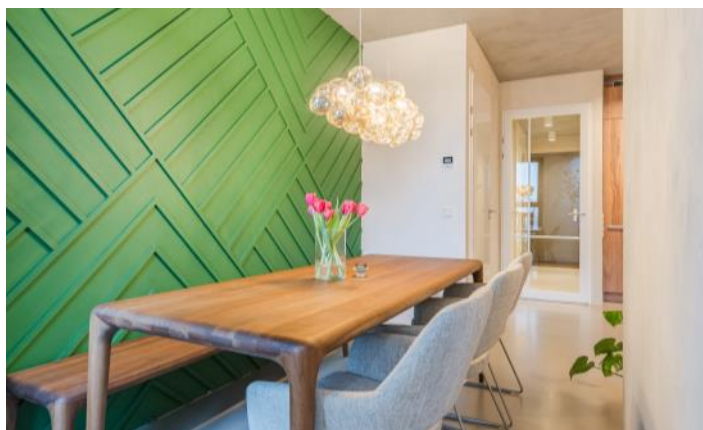
research. If you do not engage a professional representative, you are deemed by law to be sufficiently knowledgeable to assess all relevant matters yourself. NVM conditions apply.



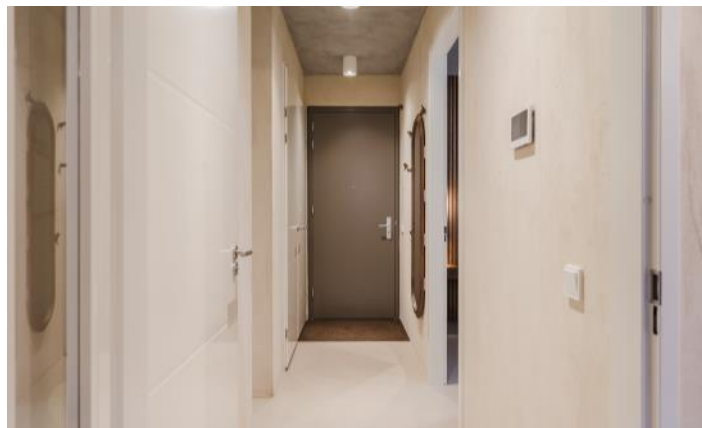




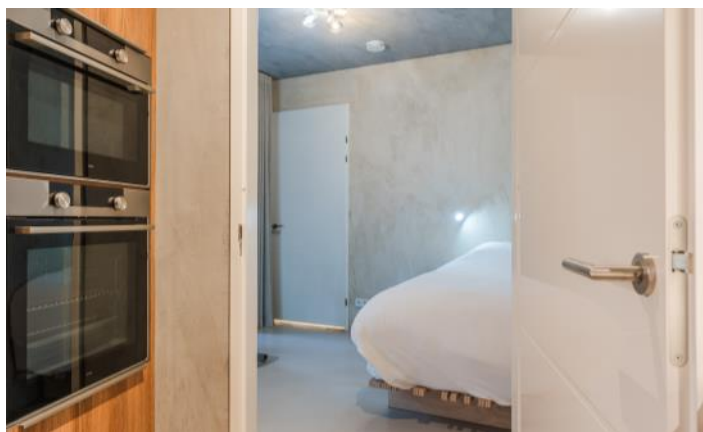




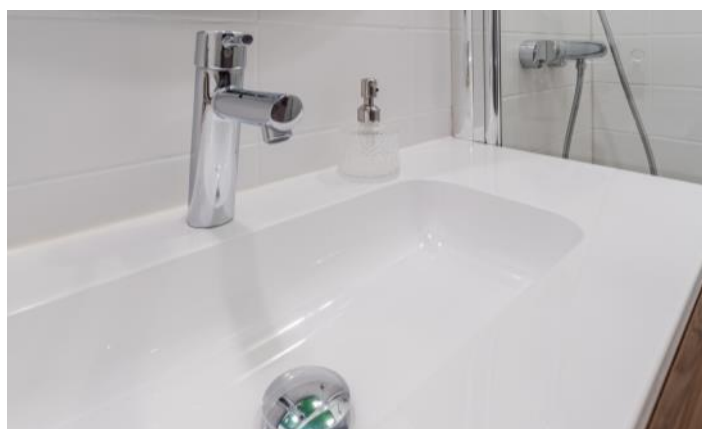
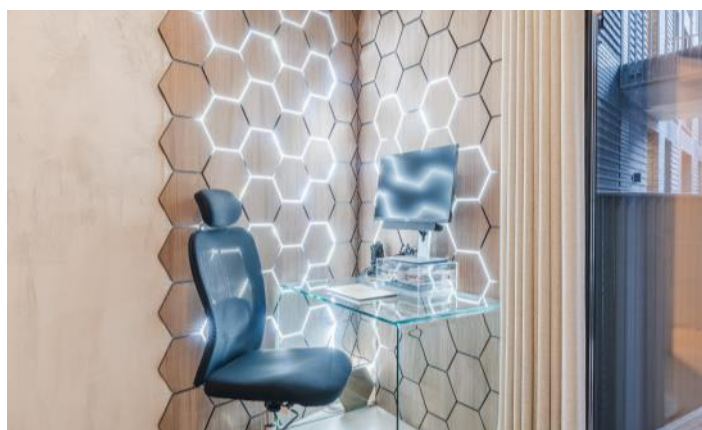




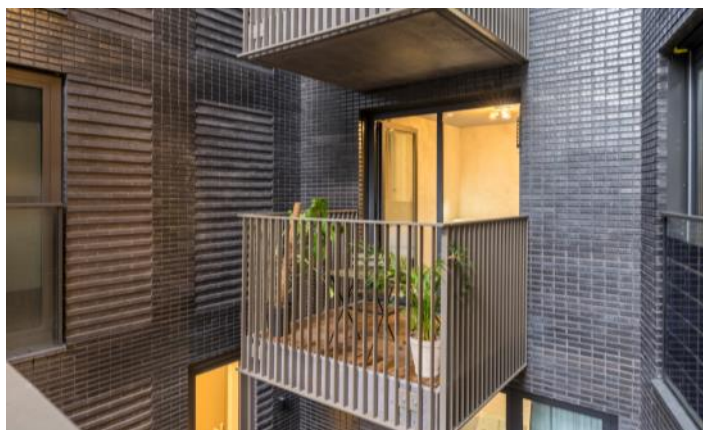
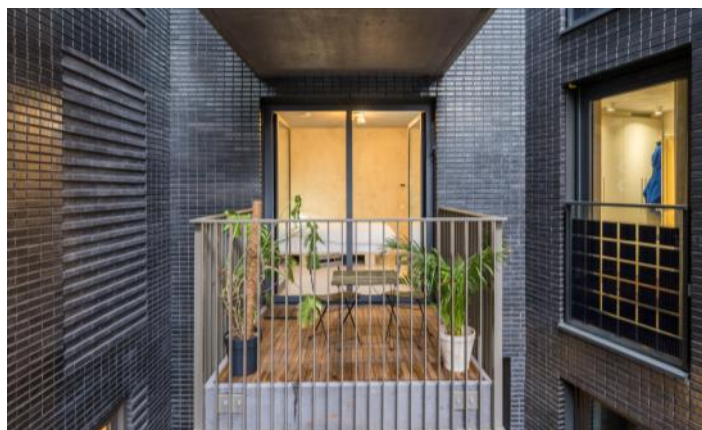
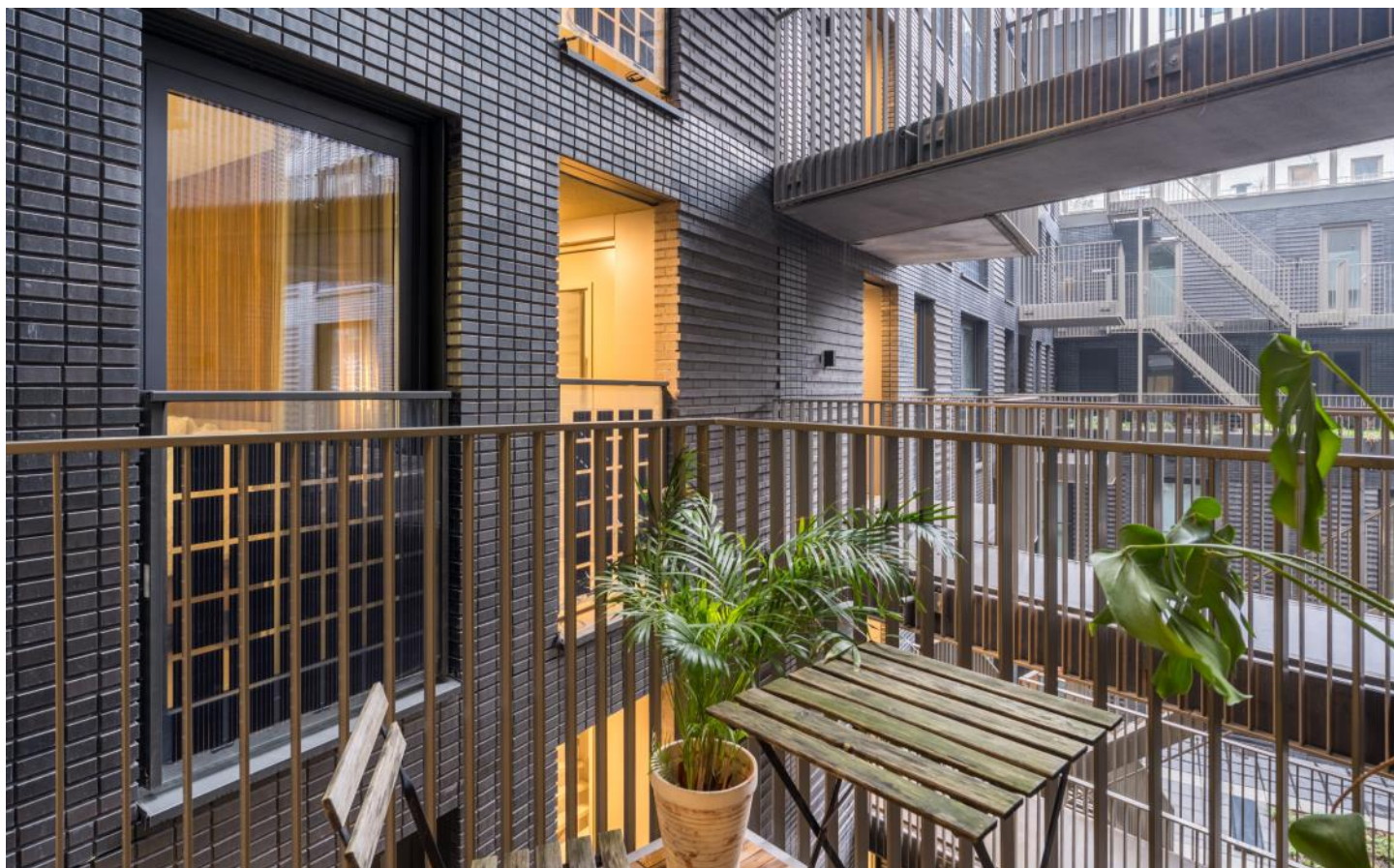


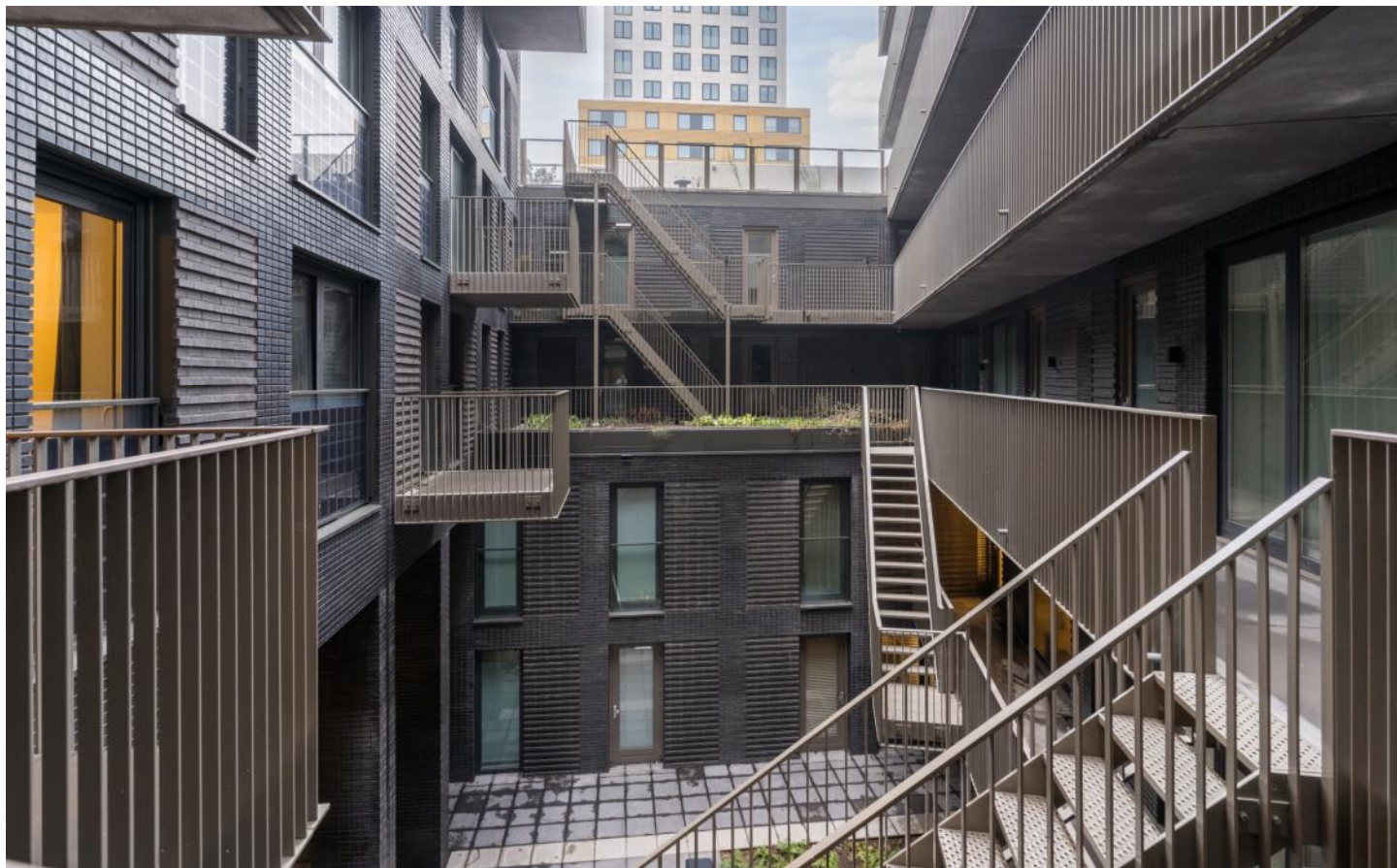


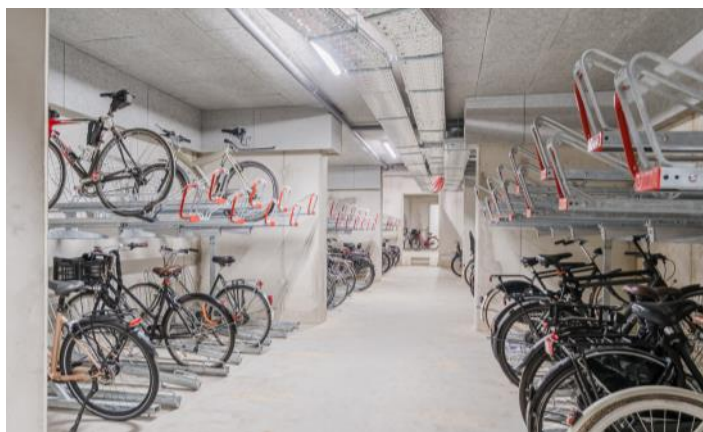
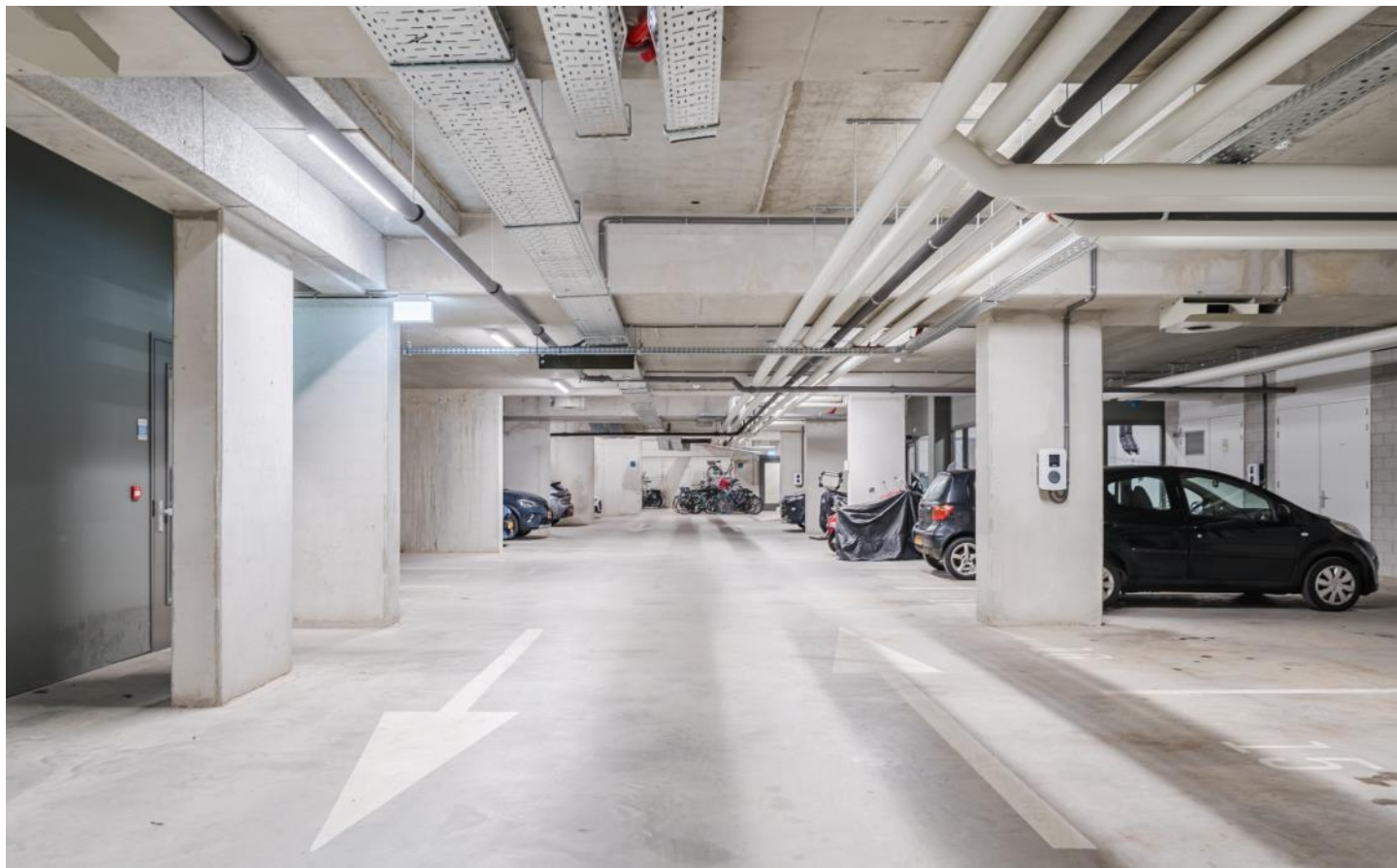
















PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2024
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	253 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	75 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Frans balkon, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energie label	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 129 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland K 4593 24

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting			●
Boeken-, legplanken	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Gordijnen in het hele huis & duetten in 2de slaapkamer kunnen overgenomen worden voor 2.300 EUR, gekocht 3.000 EUR, hangen sinds juni/juli 2025.

Bank ter overname als ik die nog niet verkocht heb. Gekocht voor 2.898 EUR. Ik kan die voor 1.900 EUR verkopen.

Indien niet verkocht tot die tijd, Artisan Latus Design tafel en bankje, gekocht voor 4.585 EUR, kan die samen verkopen voor 3.500 EUR.



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?

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.