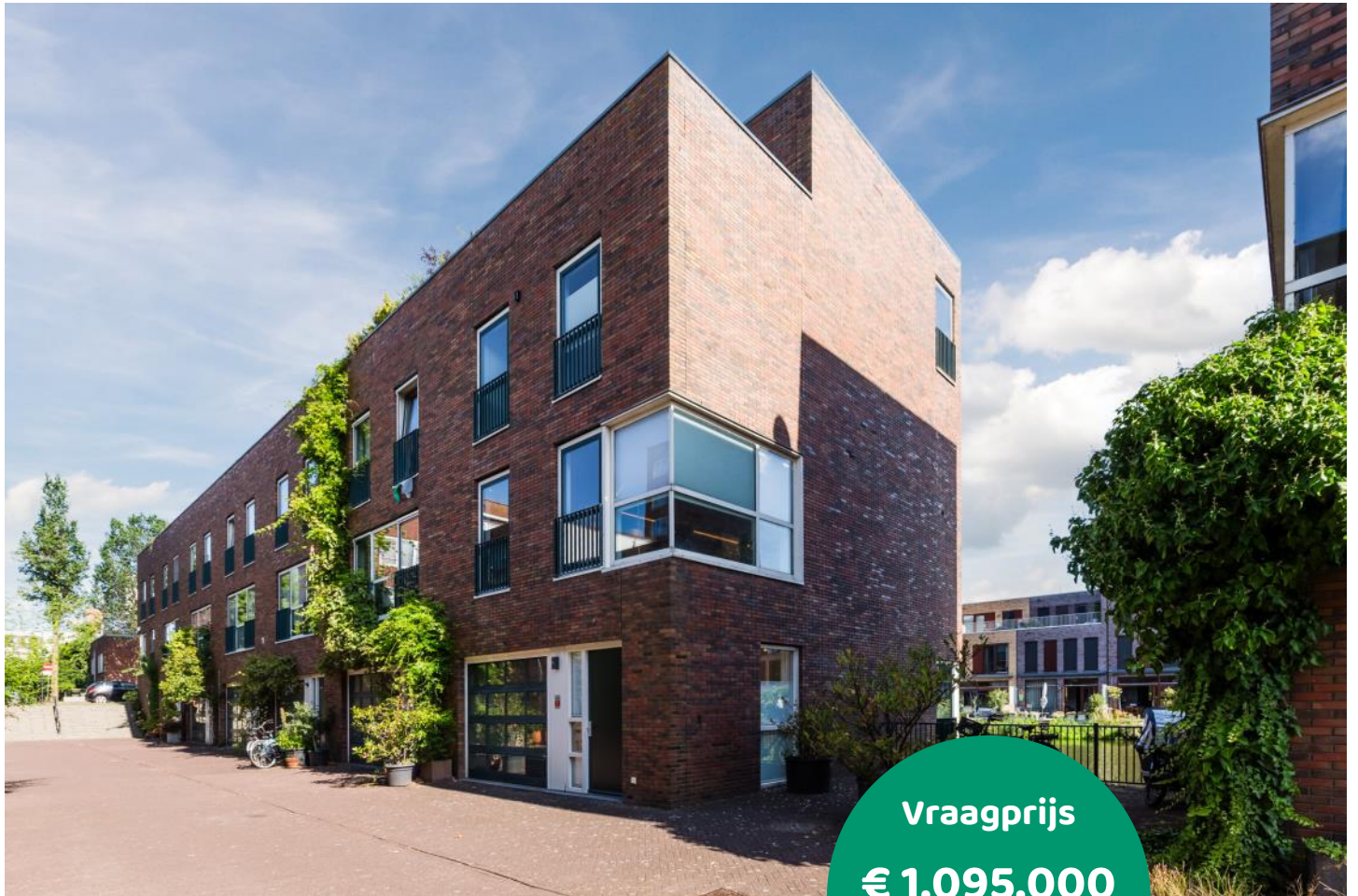


TE KOOP

Paul Schuitemahof 13

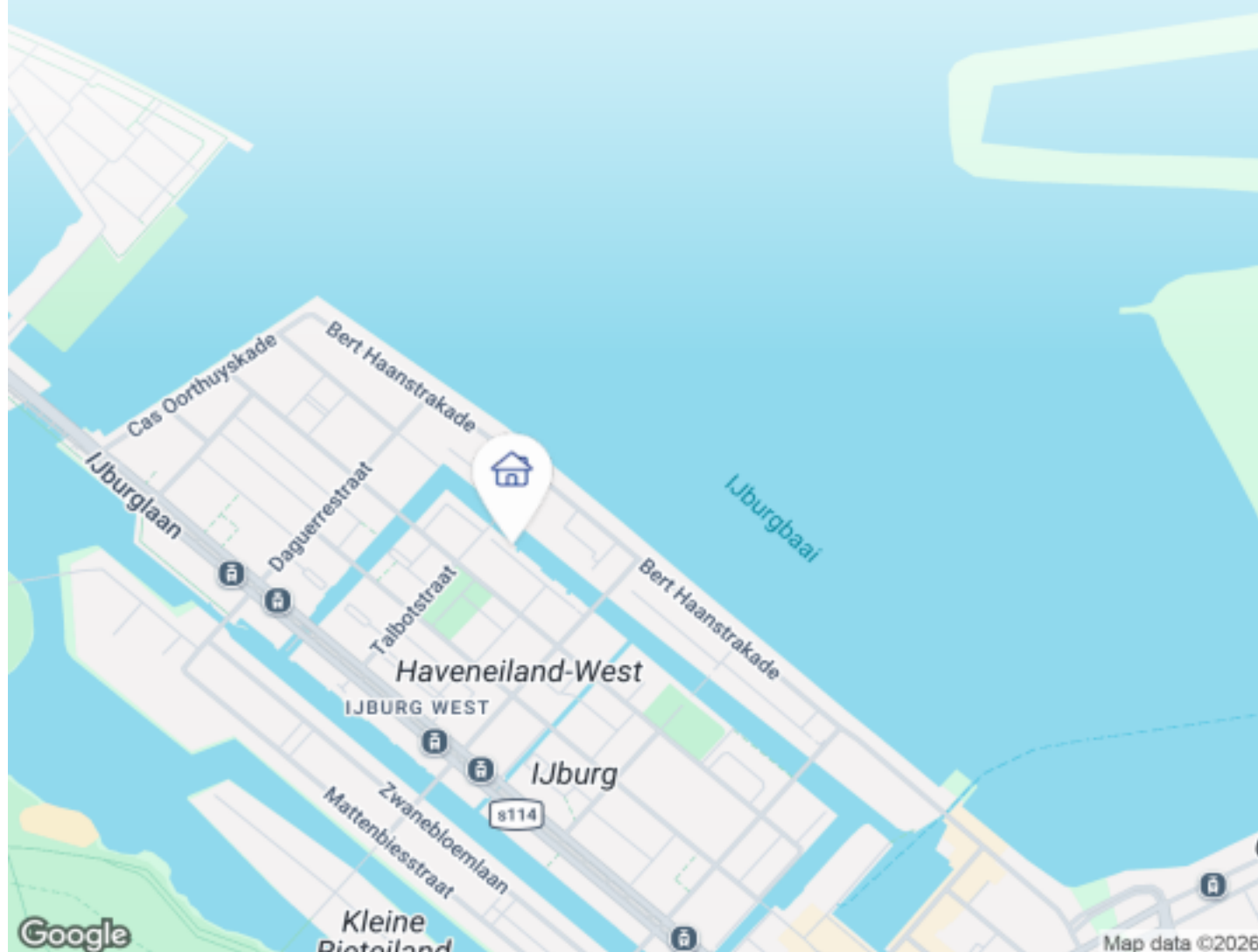
Amsterdam



Vraagprijs
€ 1.095.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Paul Schuitemahof 13, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



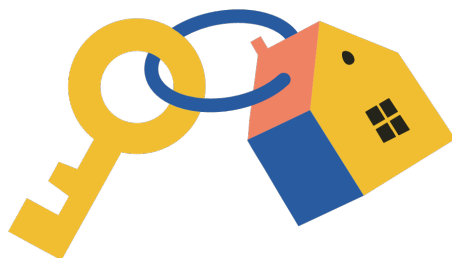
Luxe wonen aan open vaarwater in Amsterdam-IJburg

Royaal wonen aan het water, met volop ruimte, comfort en een hoogwaardige afwerking. Deze fraaie hoekwoning aan het autoluwe Paul Schuitemahof beschikt over circa 189 m² woonoppervlakte, verdeeld over vier woonlagen. De woning biedt onder meer vijf slaapkamers, twee luxe badkamers, een in pandige garage, een zonnig dakterras en vrij uitzicht over de gracht en het open vaarwater. Met energielabel A, tien zonnepanelen, vloerverwarming en gunstige erfpachtvoorwaarden is de woning bovendien comfortabel en toekomstbestendig.

Welkom aan Paul Schuitemahof 13 in Amsterdam.

Locatie

De woning ligt op een rustige en aantrekkelijke locatie in Amsterdam-IJburg. Op loopafstand bevinden zich diverse supermarkten, een ambachtelijke bakker, slager en viswinkel, evenals een boek- en



Woningbrochure: Paul Schuitemahof 13, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bloemenwinkel, lunchroom, drogist en verschillende speciaalzaken. Ook zijn er meerdere basisscholen en middelbare scholen, waaronder het IJburg College, in de directe omgeving.

Voor ontspanning en recreatie liggen Strand IJburg en het Diemerpark dichtbij. Hier kunt u heerlijk wandelen, hardlopen, fietsen, skaten of zwemmen. Daarnaast biedt de omgeving diverse sportvoorzieningen, waaronder fitnesscentra en verenigingen voor hockey, voetbal, zeilen en tennis. Rond de haven van IJburg vindt u bovendien een gevarieerd aanbod aan cafés, restaurants en winkels.

Op IJburg woont u rustig en ruim, terwijl het centrum van Amsterdam uitstekend bereikbaar is. Met de auto rijdt u binnen enkele minuten naar de ring A10 en de snelwegen A1 en A9. Tram 26 biedt een rechtstreekse verbinding met Amsterdam Centraal en met de bus reist u eenvoudig naar station Bijlmer ArenA. De haltes bevinden zich op korte loopafstand.

Ruimte, luxe en uitzicht over het water

Deze royale hoekwoning is verdeeld over vier woonlagen en biedt volop mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen. De woning is hoogwaardig afgewerkt en heeft een moderne, stijlvolle uitstraling. De gietvloer, de aluminium deuren van gewoonGERS en de vloerverwarming in de gehele woning vormen samen een eigentijds en comfortabel geheel. De woning is bereikbaar via de entree aan de straatzijde en via de elektrisch bedienbare garagedeur. De ruime hal biedt toegang tot de verschillende vertrekken en de inpandige garage.

De garage kan worden gebruikt voor het parkeren van een auto, maar leent zich ook uitstekend als berging of hobbyruimte. Gebruik als praktijk- of werkruimte aan huis is mogelijk voor zover dit binnen de geldende publiek- en privaatrechtelijke voorschriften is toegestaan. In de garage bevindt zich tevens de wasmachineaansluiting.

Indeling

Begane grond – slapen aan het water

Aan de rustige waterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met prachtig uitzicht over de gracht. De

ligging aan het water zorgt hier voor een aangenaam gevoel van rust en ruimte.

Op deze woonlaag bevindt zich tevens de eerste badkamer. Deze is luxe uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel en spiegel met verwarming.

Onder de vaste trap is een praktische bergkast gerealiseerd. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping, waar het woongedeelte is gesitueerd.

Eerste verdieping – stijlvol wonen en koken

De eerste verdieping vormt het sfeervolle hart van de woning. De lichte woonkamer bevindt zich aan de straatzijde en beschikt over een stijlvolle cinewall met natuursteenafwerking. De woonkamer loopt op natuurlijke wijze over in de luxe keuken aan de waterzijde.

De TULP-keuken uit 2020 is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur uit de Siemens studioLine-serie.

Ook een Quooker ontbreekt niet.

Vanuit de keuken kijkt u direct uit over de gracht en het open vaarwater. Dit bijzondere uitzicht geeft koken en tafelen dagelijks iets extra's.

Er zijn mogelijkheden om aan de waterzijde een balkon en/of vlonder te realiseren. De uitvoerbaarheid hiervan is afhankelijk van onder meer de benodigde vergunningen en toestemmingen. Koper dient dit zelf bij de bevoegde instanties te verifiëren.

Tweede verdieping – ruimte voor gezin, gasten en thuiswerken

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer is uitgerust met twee royale maatwerkkasten en een Daikin-airconditioner met anti-allergenenfilter. Twee slaapkamers liggen aan de straatzijde; de derde slaapkamer bevindt zich aan de waterzijde en biedt fraai uitzicht over de gracht.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de tweede badkamer. Deze royale en eigentijds uitgevoerde badkamer beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche, verwarmde spiegelkast, tweede toilet en dubbele wastafel met stijlvol wastafelmeubel.

Deze verdieping is ideaal voor kinderen, gasten of een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

combinatie van slapen en thuiswerken.

Bovenste verdieping – royale master bedroom en dakterras

De bovenste woonlaag is ingericht als ruime master bedroom. Deze slaapkamer ligt aan de waterzijde en biedt opnieuw een prachtig uitzicht over de gracht.

Ook deze kamer is voorzien van een Daikin-airconditioner met anti-allergenenfilter.

Aan de voorzijde bevindt zich het zonnige dakterras: een heerlijke plek om de dag met een kop koffie te beginnen, van de zon te genieten of de avond rustig af te sluiten. Daarnaast is op deze verdieping een praktische berging aanwezig.

Bijzonderheden

- Fraaie hoekwoning aan een autoluw hof;
- Circa 189 m² woonoppervlakte;
- Gelegen aan open vaarwater, met vrij uitzicht over de gracht;
- Vijf slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met waterzicht;
- Twee luxe badkamers;
- Twee Daikin-airconditioners met anti-allergenenfilter;
- Inpandige garage met elektrisch bedienbare deur en wasmachineaansluiting;
- Garage geschikt voor parkeren, opslag of gebruik als hobbyruimte;
- Mogelijkheid voor een praktijk- of werkruimte aan huis, afhankelijk van de geldende voorschriften;
- Luxe TULP-keuken uit 2020;
- Voorzien van Siemens studioLine-inbouwapparatuur en een Quooker;
- Vloerverwarming in de gehele woning;
- Stijlvolle gietvloer en aluminium deuren van gewoonGERS;
- Energie label A;
- Tien zonnepanelen met micro-omvormers, geplaatst in 2024;
- Erfpacht is na afloop van het huidige tijdvak onder gunstige voorwaarden vastgezet;
- Zonnig dakterras op de bovenste verdieping;
- Mogelijkheid om aan de waterzijde een balkon en/of vlonder te realiseren, onder voorbehoud van de benodigde vergunningen en toestemmingen.

Een unieke combinatie van stad, ruimte en water Paul Schuitemahof 13 is allesbehalve een standaardwoning. De ruimte van vier woonlagen wordt hier gecombineerd met het comfort van een inpandige garage, twee complete badkamers, een moderne keuken en een zonnig dakterras.

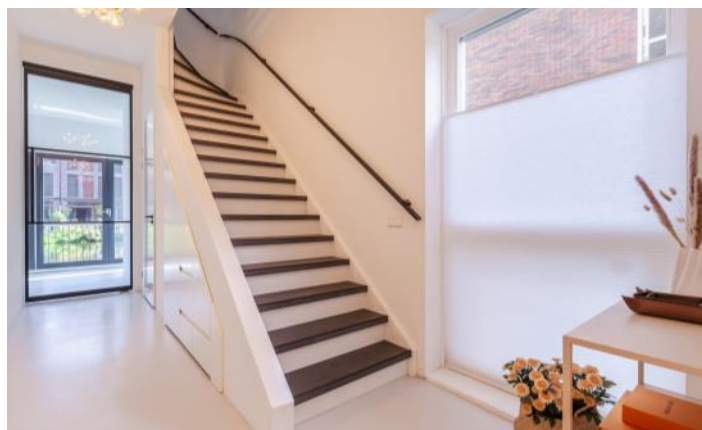
De ligging aan het water maakt deze woning werkelijk bijzonder. Vanuit meerdere vertrekken geniet u van vrij uitzicht over de gracht. Het water vormt daarmee een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks wonen. Het dakterras en de mogelijke realisatie van een balkon of vlonder bieden bovendien interessante kansen om het buitenleven verder te versterken. Een stijlvolle, veelzijdige en toekomstbestendige woning voor wie waarde hecht aan ruimte, comfort en wonen op een bijzondere plek in Amsterdam. Paul Schuitemahof 13 is klaar om ontdekt te worden.

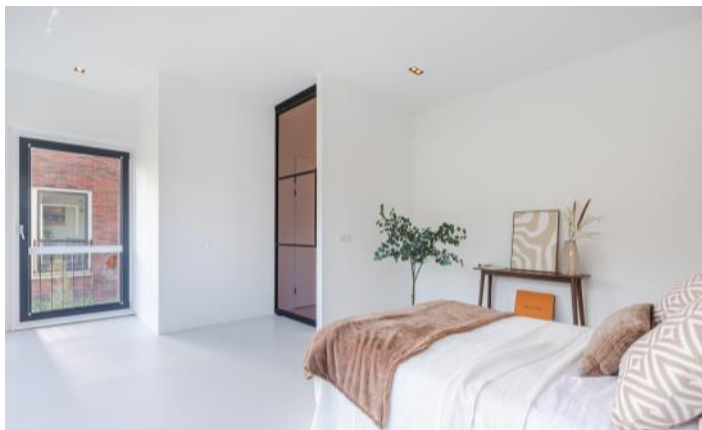
Notaris

De keuze van de notaris is aan koper, met dien verstande dat de koopakte wordt opgesteld door een in Amsterdam gevestigde notaris, conform het Amsterdamse model.

Disclaimer

Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Alle verstrekte informatie dient uitsluitend ter algemene informatie en geldt niet als aanbod, maar als uitnodiging tot het doen van een bod. Maten en oppervlakten zijn indicatief en dienen te worden gecontroleerd aan de hand van het bij de verkoop behorende meetrapport.

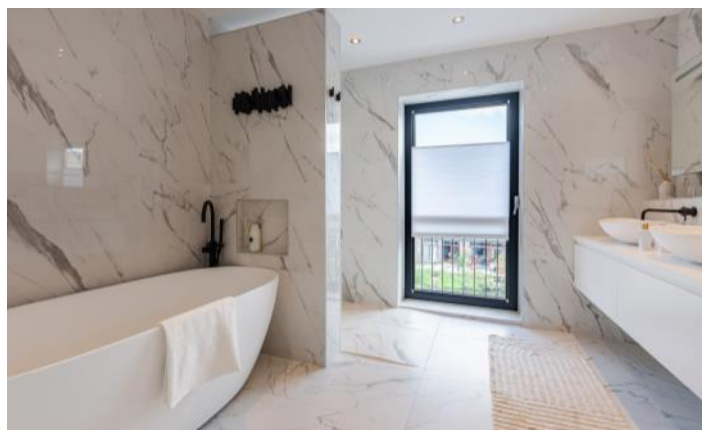


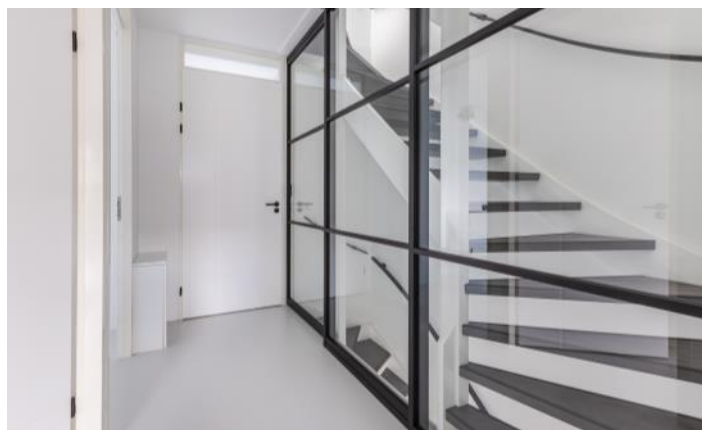


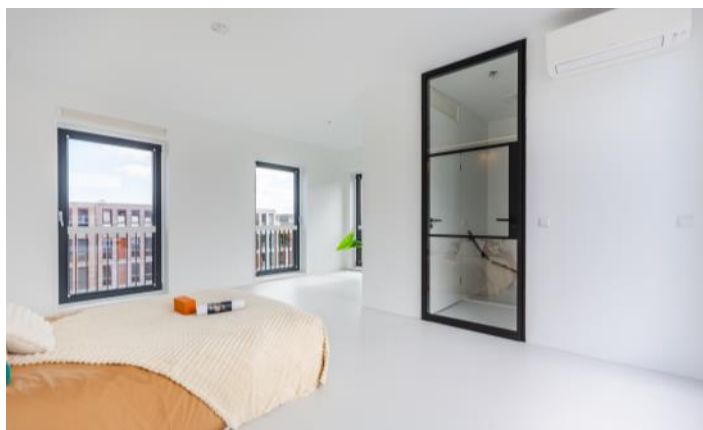
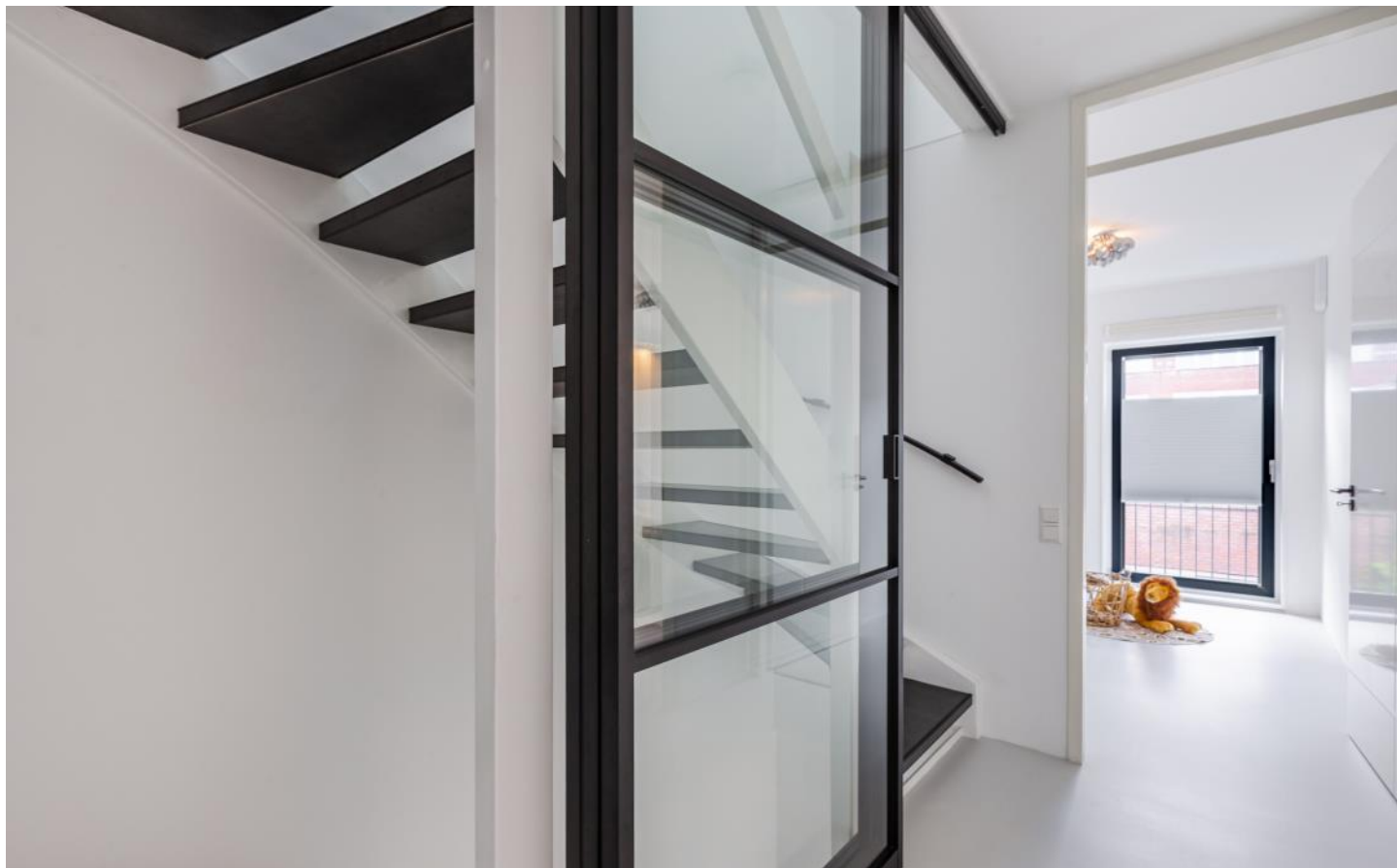






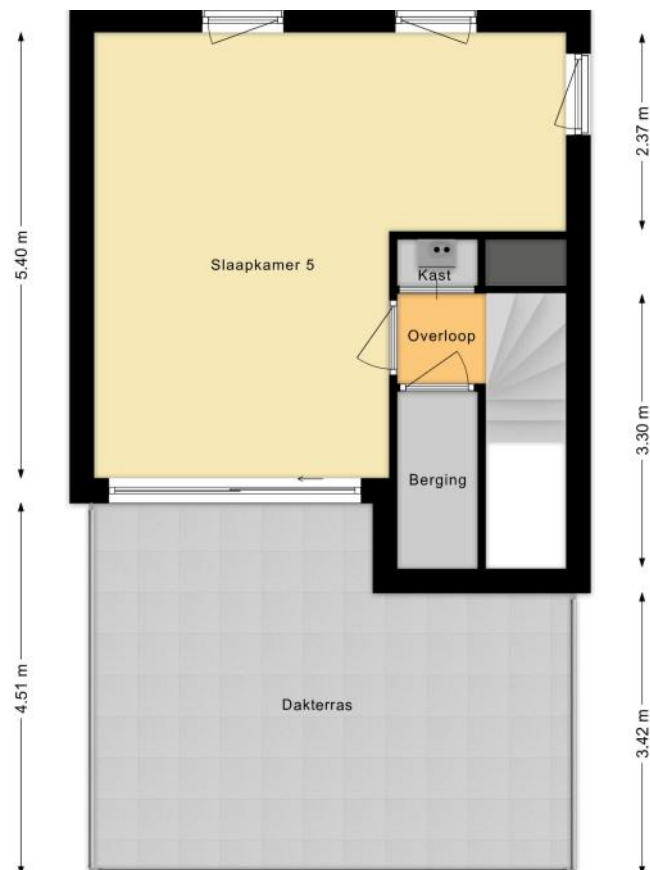
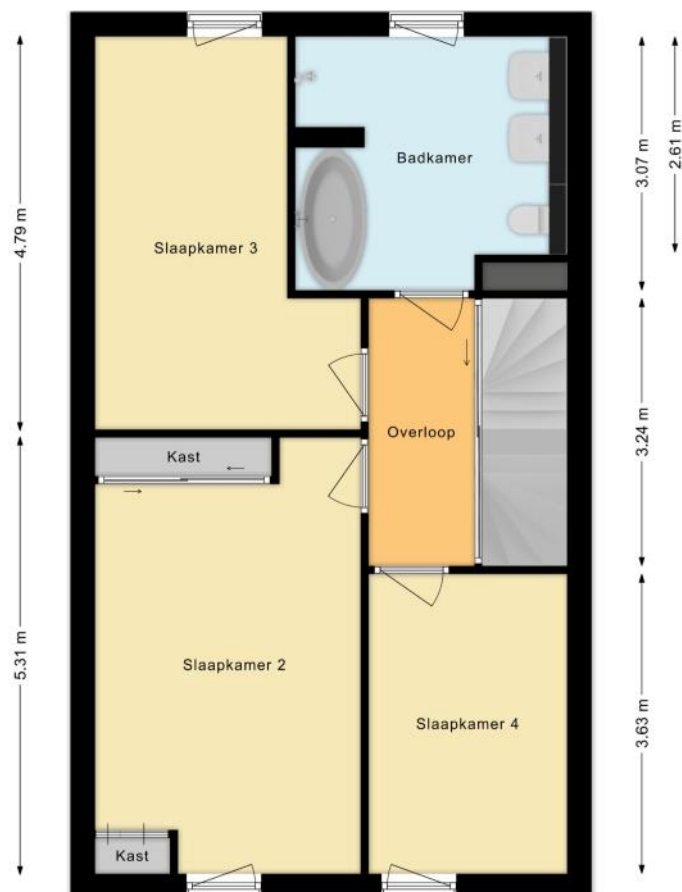
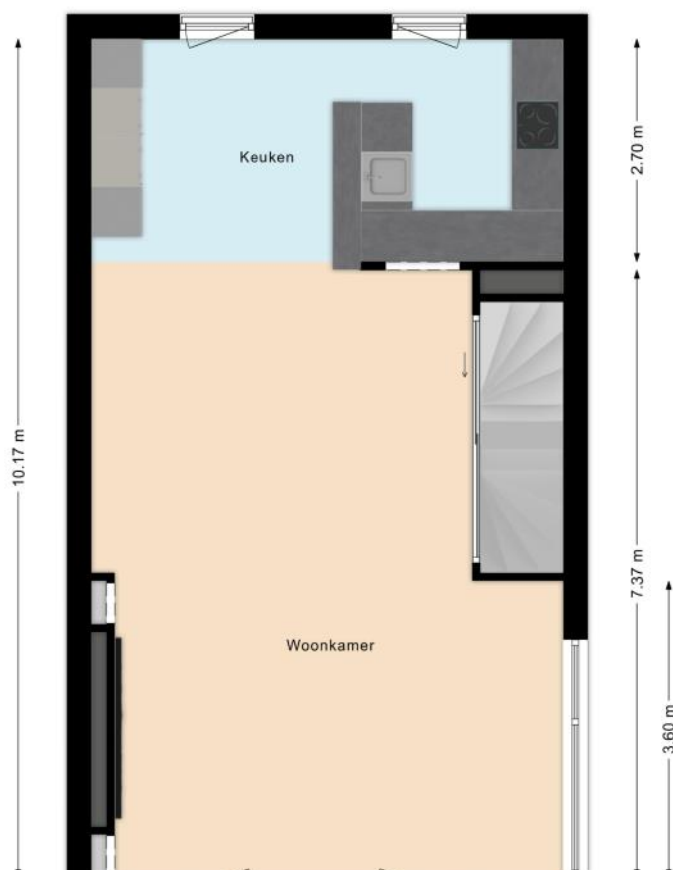




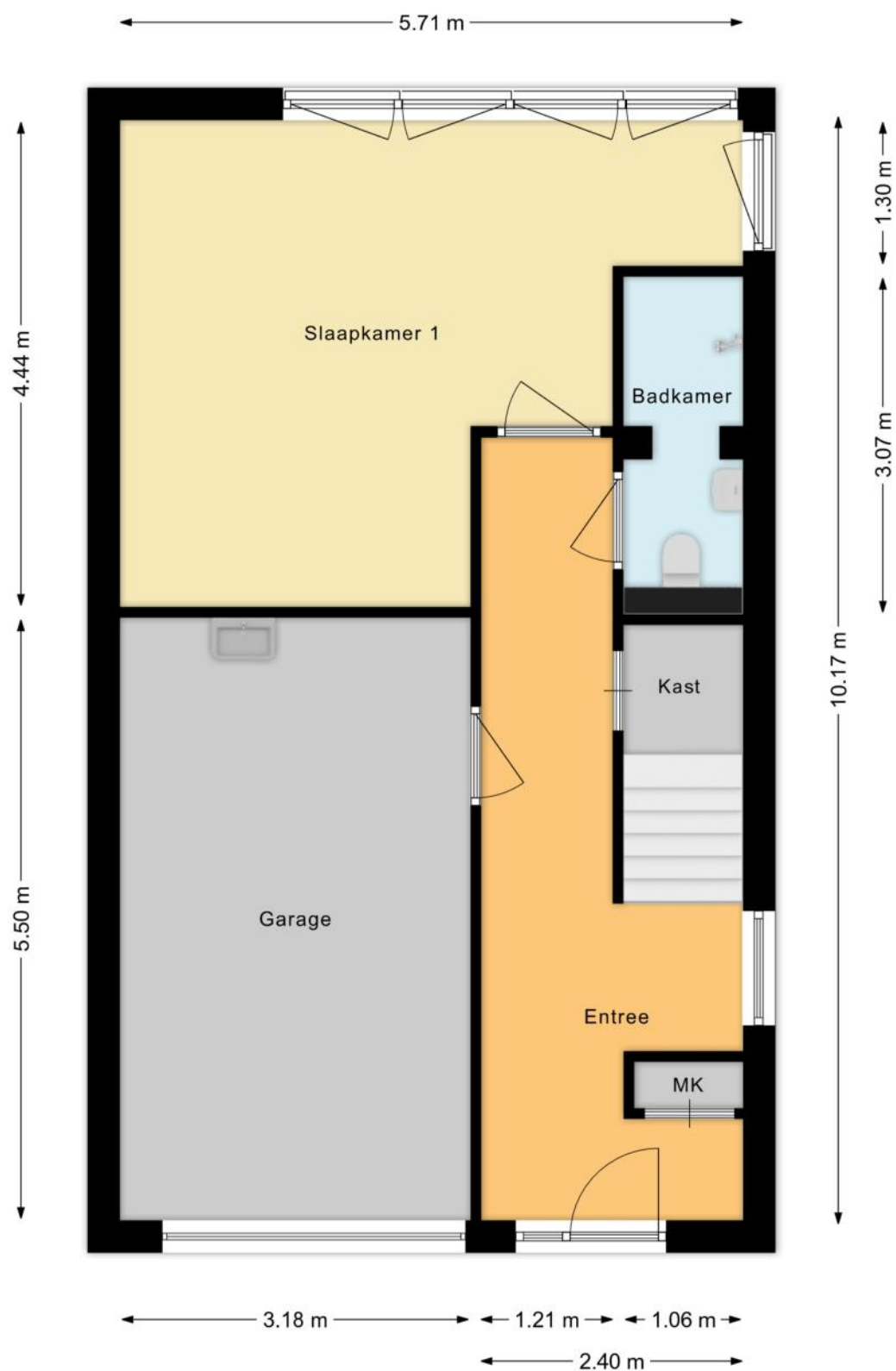




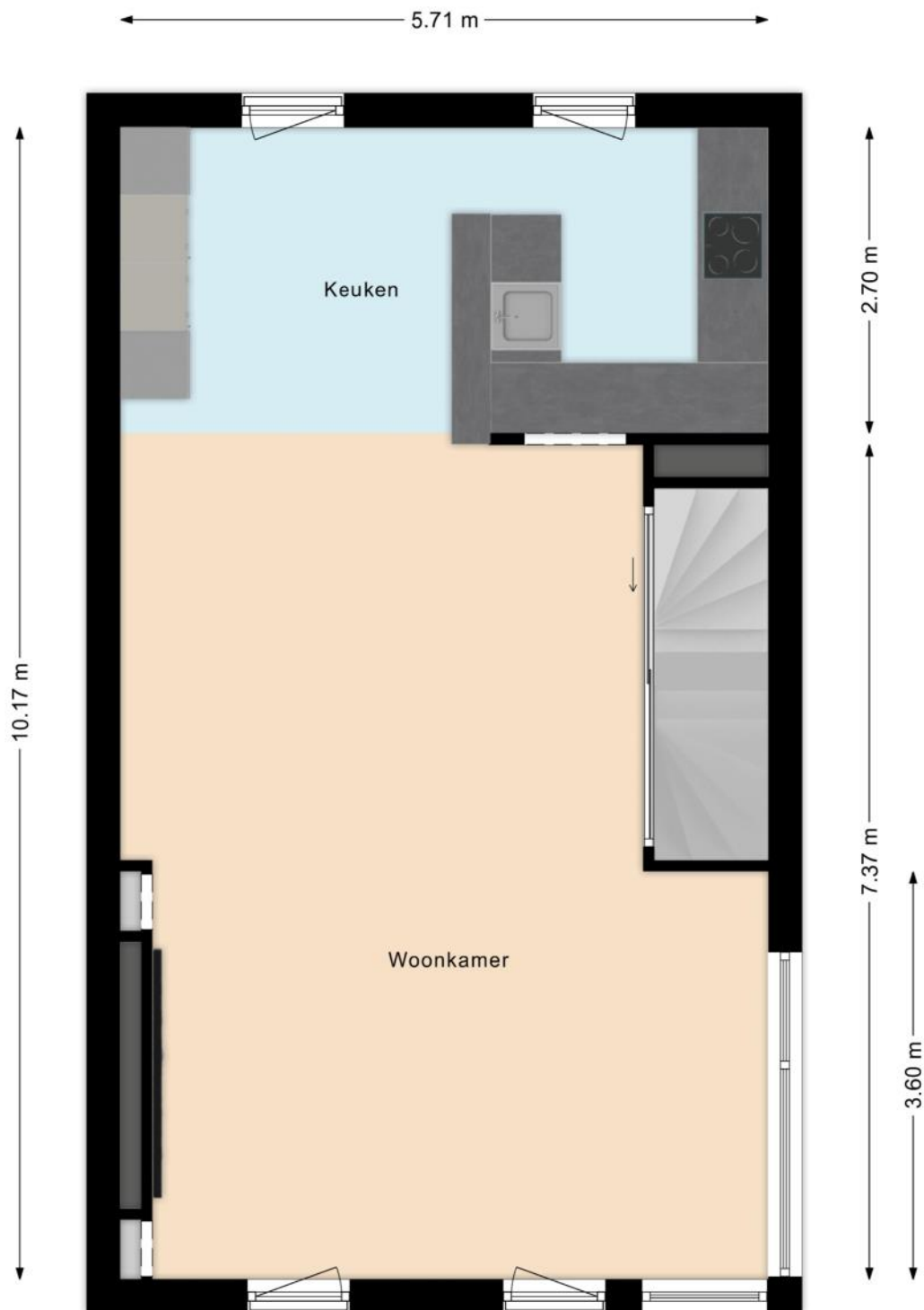




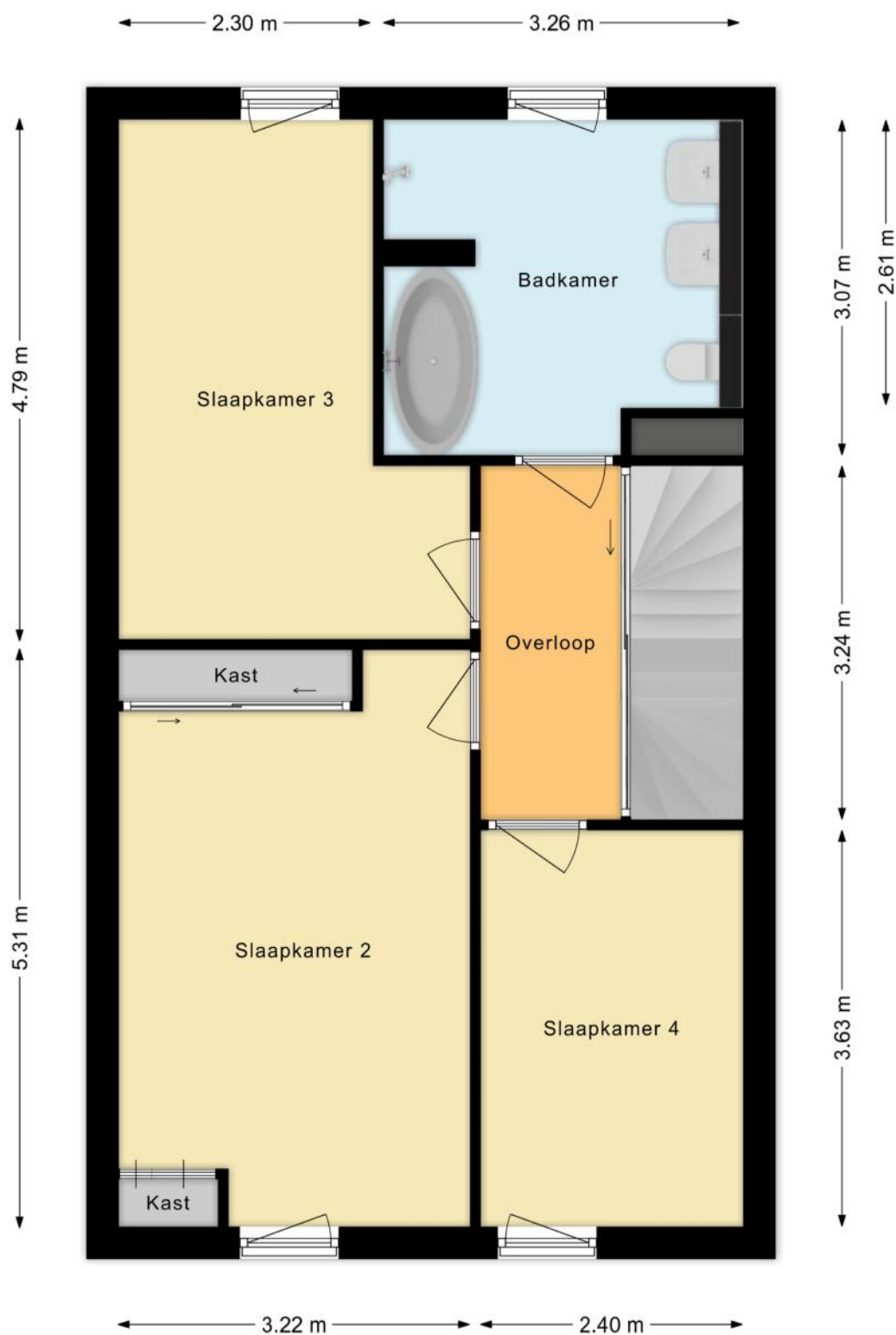
PLATTEGRONDEN



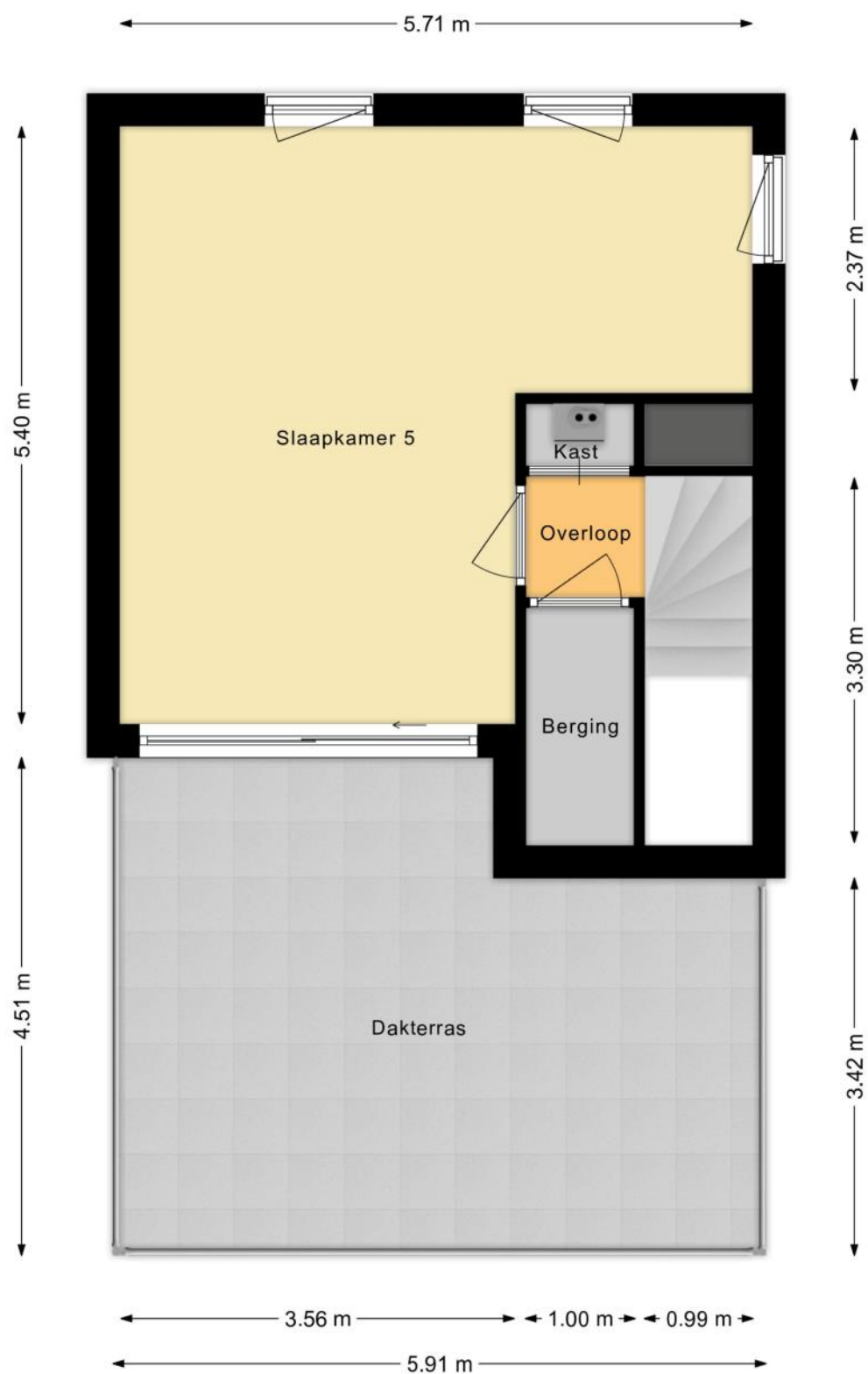
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	68 m ²
Inhoud	743 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	189 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, dubbele wastafel, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Frans balkon, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	25 m ² (4,4m diep en 5,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Verwarming, Water, Elektrische deur
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeergarage
--------------------------	---------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam AU 1857

Oppervlakte	68 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

TV ter overname ivm Cinewall en bekabeling

Plisségordijnen ter overname

Lampen ter overname



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 18 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Amsterdam

AU

1857

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?

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.