



Egidiusstraat 39-2
Amsterdam

Vraagprijs: € 515.000 k.k.

www.egidiusstraat39-2.nl

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



ENGLISH TEXT BELOW

Thuis begint aan de Egidiusstraat 39-II

Licht, groen en met buitenruimte aan beide zijden: dit appartement aan de Egidiusstraat biedt een fijne combinatie van ruimte, ligging en mogelijkheden. Aan de voorzijde geniet je in de ochtend van de zon op het balkon en kijk je vrij uit over het groen van het Wachterliedplantsoen. Aan de achterzijde ligt een tweede balkon op het westen, waar je aan het einde van de dag van de avondzon kunt genieten.

Het appartement heeft een woonoppervlakte van 69 m² en ligt op de tweede verdieping van een complex uit circa 1940. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. De woning beschikt over een ruime woonkamer, een woonkeuken, twee slaapkamers, twee balkons en een eigen berging op zolder van circa 11 m². De eikenhouten lamelparketvloer vormt een mooie basis in de leefruimtes.

De woning dient intern gemoderniseerd te worden. Dat biedt juist de mogelijkheid om de afwerking en voorzieningen volledig af te stemmen op je eigen smaak en woonwensen. De praktische indeling, de hoeveelheid licht en de ligging aan het plantsoen vormen daarbij een aantrekkelijk uitgangspunt. Ook bestaat er de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren.

De woning maakt deel uit van een actieve Vereniging van Eigenaren met veertig appartementsrechten, een professionele administrateur, een meerjarenonderhoudsplan en een reservefonds van circa € 340.000. De servicekosten bedragen € 160 per maand.

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



Omgeving:

Het Wachterliedplantsoen ligt direct voor de deur. Vanuit de woning kijk je vrij uit over het groen en op het balkon aan de voorzijde kun je de dag rustig beginnen met de ochtendzon. Het Erasmuspark ligt om de hoek en biedt volop ruimte om te wandelen, hard te lopen of op een zonnige dag buiten te ontspannen. Ook verschillende speelvoorzieningen en de speelboerderij liggen op loopafstand.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er winkels en supermarkten aan de Bos en Lommerweg. In de directe omgeving vind je daarnaast diverse koffiezaken, cafés en restaurants. De Jordaan, het Westerpark, De Baarsjes en Oud-West zijn binnen circa tien tot vijftien minuten fietsen bereikbaar.

Ook de bereikbaarheid is zeer goed. Met het openbaar vervoer zijn er verbindingen naar verschillende delen van de stad. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de Ring A10. Parkeren gebeurt op straat in vergunninggebied Amsterdam-West. Volgens de gemeente geldt voor dit adres op dit moment geen wachtlijst voor een parkeervergunning.

Indeling:

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de tweede verdieping.

De hal vormt het centrale vertrek en geeft toegang tot de verschillende ruimtes. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide voorzien van grote ramen. Vanuit deze kamers is het balkon op het oosten bereikbaar, met vrij uitzicht over het Wachterliedplantsoen.

Aan de achterzijde liggen de woonkamer en woonkeuken. Ook vanuit dit gedeelte is het balkon bereikbaar. Door de ligging op het westen is dit een prettige plek om aan het einde van de dag van de zon te genieten.

Zolderverdieping:

Op de zolderverdieping bevindt zich een eigen berging van circa 11 m². Deze biedt volop ruimte voor fietsen, koffers en seizoenspullen.

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



Voor de exacte afmetingen en indeling verwijzen wij naar de bijgevoegde plattegronden.

Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen 69 m², inhoud circa 216 m³;
- Bouwjaar circa 1940;
- Gelegen op de tweede verdieping;
- Twee slaapkamers, met mogelijkheid tot het realiseren van een derde slaapkamer;
- Twee balkons: aan de voorzijde op het oosten met uitzicht over het Wachterliedplantsoen en aan de achterzijde op het westen;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over het groen;
- Eikenhouten lamelparketvloer;
- Eigen berging op zolder van circa 11 m²;
- Energielabel C, dubbel glas, HR-combiketel uit 2014;
- Actieve VvE met 40 appartementsrechten, professionele administrateur en meerjarenonderhoudsplan;
- Reservefonds VvE circa € 340.000,- (peildatum 1-1-2026) servicekosten € 160 per maand;
- Eeuwigdurende erfpacht van de gemeente Amsterdam, canon huidig tijdvak € 1.347,18 per jaar (2026) tot en met 30 juni 2064;
- Eeuwigdurende canon vanaf 1 juli 2064: € 328,89 per jaar (prijspeil 2026), jaarlijks geïndexeerd;
- Parkeervergunninggebied Amsterdam-West, volgens de gemeente momenteel geen wachtlijst;
- Opleveringsdatum in overleg, leeg en vrij van huur en gebruik;
- Ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule zijn van toepassing

Plan direct online een bezichtiging en ontdek zelf het licht, de groene ligging, de twee balkons en de vele mogelijkheden die dit appartement biedt.

Disclaimer Ameo Makelaars:

Deze informatie is door Ameo Makelaars met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend en aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan.

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



Alle opgegeven maten, oppervlakten, inhoudsmaten en overige gegevens zijn indicatief. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ten aanzien van alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. De makelaar treedt bij deze woning op als adviseur van verkoper.

Wij adviseren geïnteresseerden om zich bij het aankoopproces te laten begeleiden door een deskundige, bij voorkeur een NVM-aankoopmakelaar. Indien koper specifieke wensen of eisen heeft ten aanzien van de woning, adviseren wij deze tijdig kenbaar te maken en hiernaar zelfstandig onderzoek te doen of te laten doen. Indien koper geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, wordt koper geacht zelf voldoende deskundig te zijn om alle relevante aspecten van de aankoop te kunnen beoordelen.

Op deze verkoop zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM van toepassing, evenals de verkoopvoorwaarden van Ameo Makelaars.

+++++

Home starts at 39-II Egidiusstraat

Bright, green and with outdoor space on both sides: this flat on Egidiusstraat offers a lovely combination of space, location and potential. At the front, you can enjoy the morning sun on the balcony and enjoy unobstructed views over the greenery of the Wachterliedplantsoen. At the rear is a second west-facing balcony, where you can enjoy the evening sun at the end of the day.

The flat has a living area of 69 m² and is situated on the second floor of a block dating from around 1940. The large windows provide plenty of natural light and enhance the sense of space. The property features a spacious living room, a kitchen-diner, two bedrooms, two balconies and a private storage room in the loft measuring approximately 11 m². The oak parquet flooring provides a lovely backdrop to the living areas.

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



The flat requires internal modernisation. This actually offers the opportunity to tailor the finishes and fixtures entirely to your own taste and lifestyle requirements. The practical layout, the abundance of light and the location overlooking the park provide an attractive starting point for this. There is also the possibility of creating a third bedroom.

The property is part of an active Owners' Association comprising forty flat ownership rights, with a professional administrator, a long-term maintenance plan and a reserve fund of approximately €340,000. The service charges amount to €160 per month.

Surroundings:

The Wachterliedplantsoen is right on your doorstep. From the flat, you have an unobstructed view of the greenery, and on the front balcony you can start the day peacefully in the morning sun. The Erasmuspark is just round the corner and offers plenty of space for walking, running or relaxing outdoors on a sunny day. Various play facilities and the play farm are also within walking distance.

For your daily shopping, there are shops and supermarkets on Bos en Lommerweg. In the immediate vicinity, you'll also find various coffee shops, cafés and restaurants. The Jordaan, Westerpark, De Baarsjes and Oud-West are all within about ten to fifteen minutes' cycle ride.

Transport links are also excellent. Public transport provides connections to various parts of the city. By car, you can reach the A10 ring road within a few minutes. Street parking is available in the Amsterdam-West permit zone. According to the local council, there is currently no waiting list for a parking permit at this address.

Layout:

The communal staircase leads to the entrance of the flat on the second floor.

The hall forms the central room and provides access to the various rooms. At the front are two bedrooms, both featuring large windows. From these rooms, you can access the east-facing balcony, which offers unobstructed views over the Wachterliedplantsoen.

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



At the rear are the living room and kitchen-diner. The balcony is also accessible from this area. As it faces west, this is a lovely spot to enjoy the sun at the end of the day.

Attic:

The attic features a private storage room of approximately 11 m². This offers plenty of space for bicycles, suitcases and seasonal items.

For the exact dimensions and layout, please refer to the attached floor plans.

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



Key features

- Usable living area 69 m², volume approximately 216 m³;
- Built around 1940;
- Situated on the second floor;
- Two bedrooms, with the potential to create a third bedroom;
- Two balconies: one at the front facing east with a view over the Wachterliedplantsoen, and one at the rear facing west;
- Unobstructed view to the front over the green space;
- Oak parquet flooring;
- Private storage room in the loft of approximately 11 m²;
- Energy rating C, double glazing, high-efficiency combi boiler installed in 2014;
- Active owners' association with 40 apartment units, a professional administrator and a long-term maintenance plan;
- Owners' association reserve fund of approximately €340,000 (as at 1 January 2026); service charges €160 per month;
- Perpetual leasehold from the Municipality of Amsterdam; ground rent for the current period: €1,347.18 per year (2026) up to and including 30 June 2064;
- Perpetual ground rent from 1 July 2064: €328.89 per year (2026 price level), indexed annually;
- Amsterdam-West parking permit zone; according to the municipality, there is currently no waiting list;
- Date of handover to be agreed; vacant and free of tenancy and occupation;
- Age, asbestos and non-owner-occupancy clauses apply

Book a viewing online now and discover for yourself the light, the green surroundings, the two balconies and the many possibilities this flat has to offer.

Ameo Makelaars Disclaimer:

This information has been compiled by Ameo Makelaars with the utmost care. Nevertheless, no rights may be derived from the content, and we accept no liability for any omissions, inaccuracies or the consequences thereof.

Egidiusstraat 39-2

Amsterdam



All stated dimensions, floor areas, volumes and other details are indicative. The buyer has a duty to carry out their own due diligence regarding all matters of importance to them. The estate agent is acting as the seller's adviser in relation to this property.

We advise interested parties to seek guidance from an expert during the purchase process, preferably an NVM-accredited buying agent. If the buyer has specific wishes or requirements regarding the property, we advise them to make these known in good time and to carry out their own independent investigation or have one carried out. If the buyer does not engage an expert representative, they are deemed to possess sufficient expertise themselves to assess all relevant aspects of the purchase.

This sale is subject to the NVM's General Consumer Terms and Conditions, as well as the terms and conditions of sale of Ameo Makelaars.







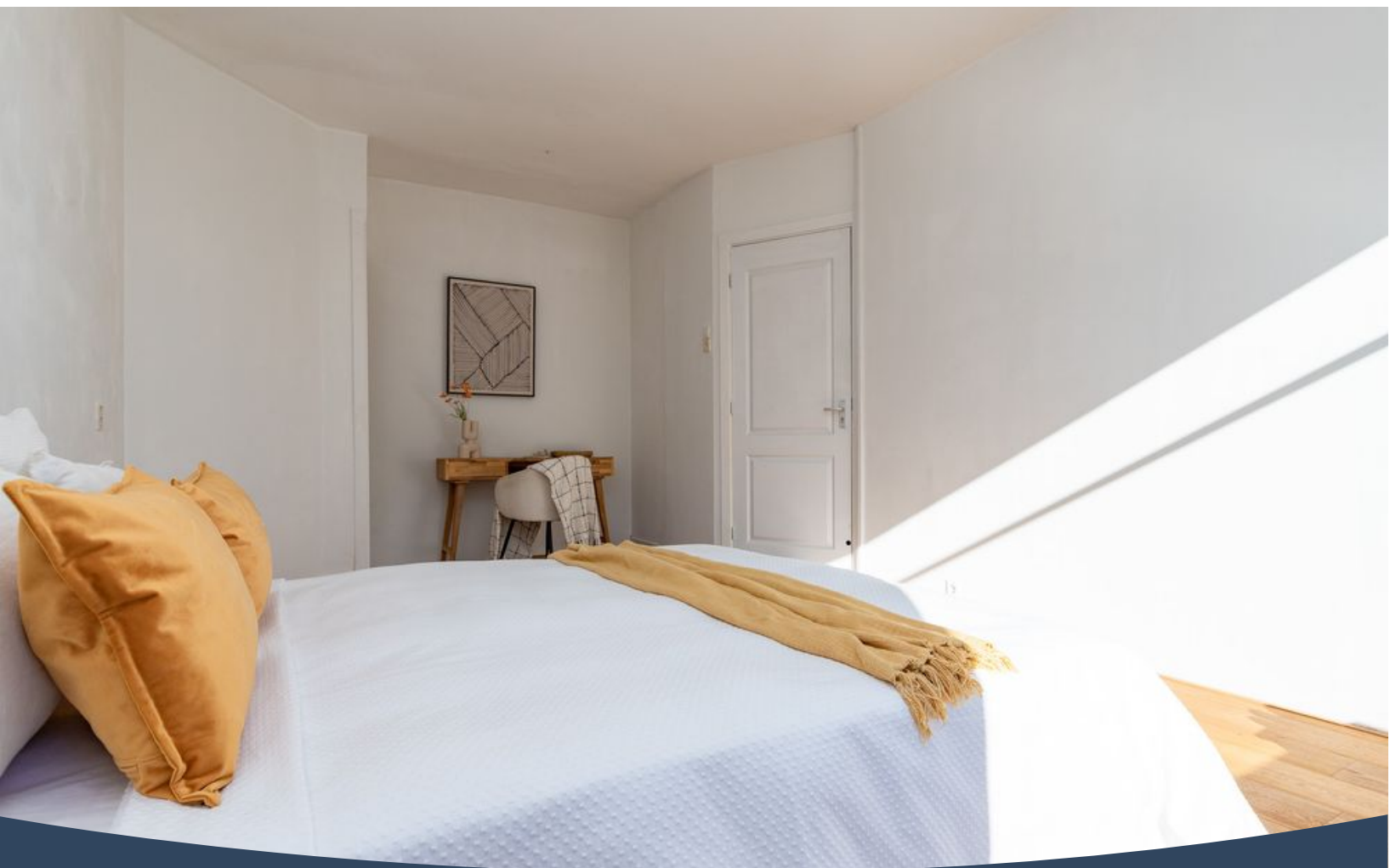










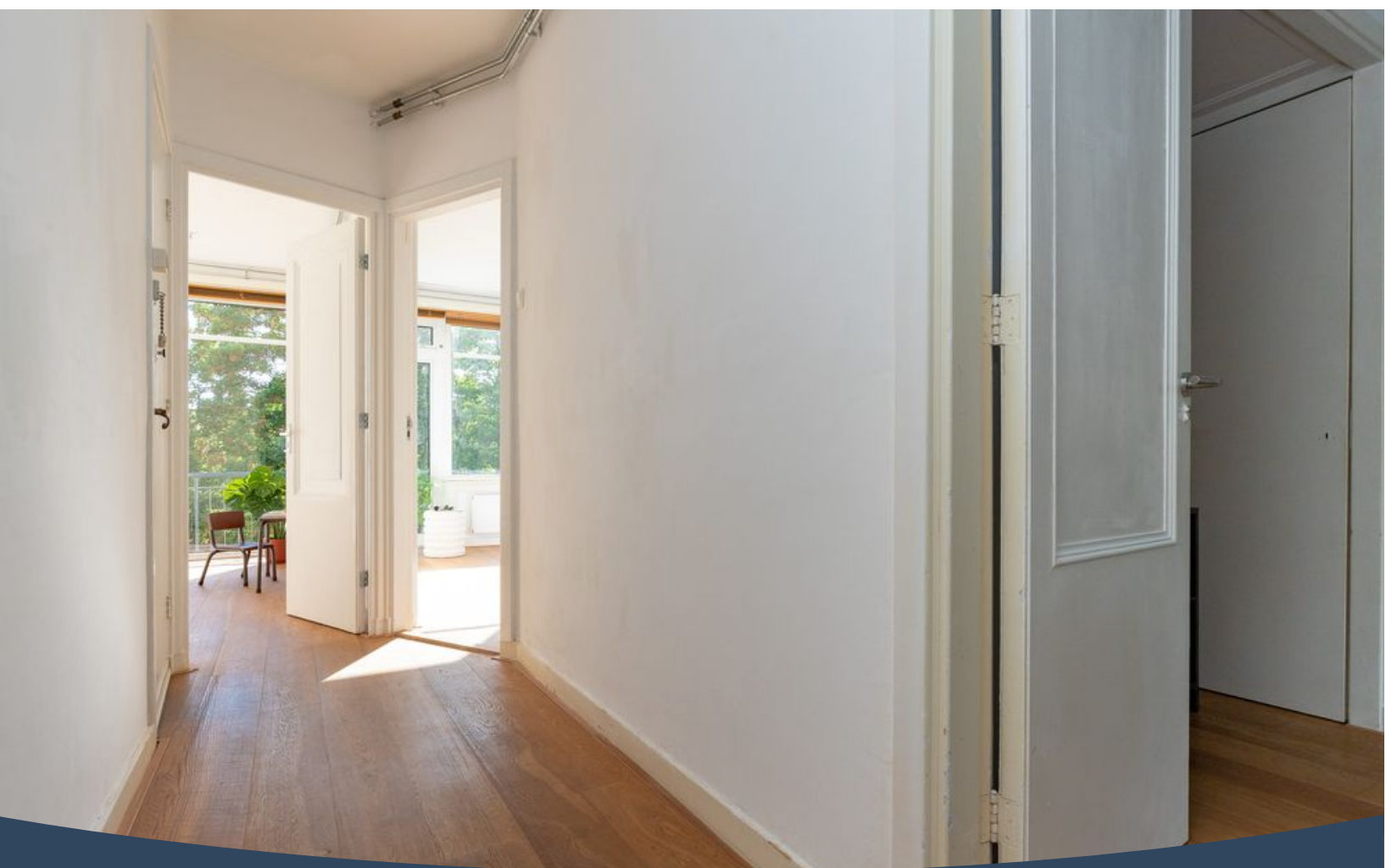












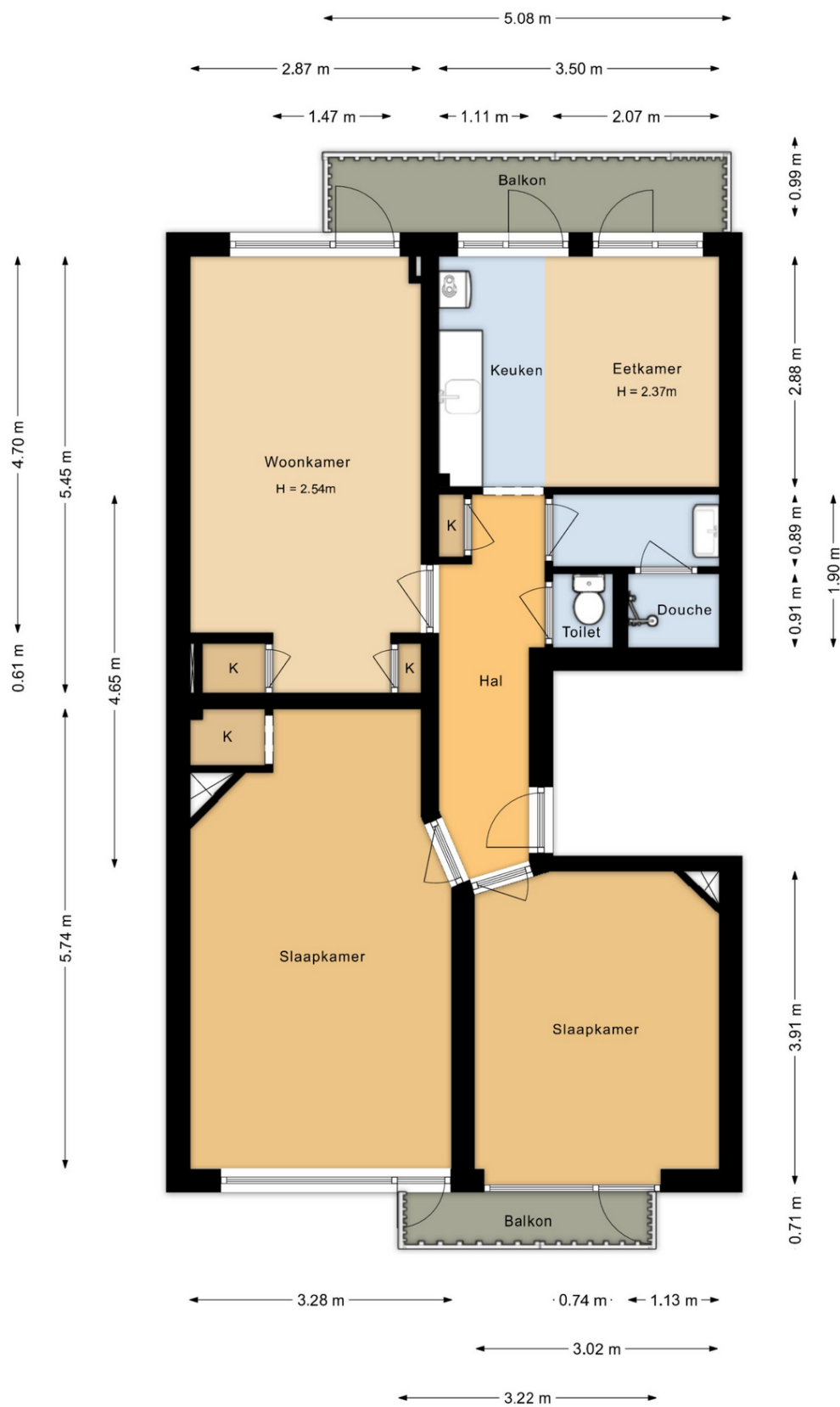






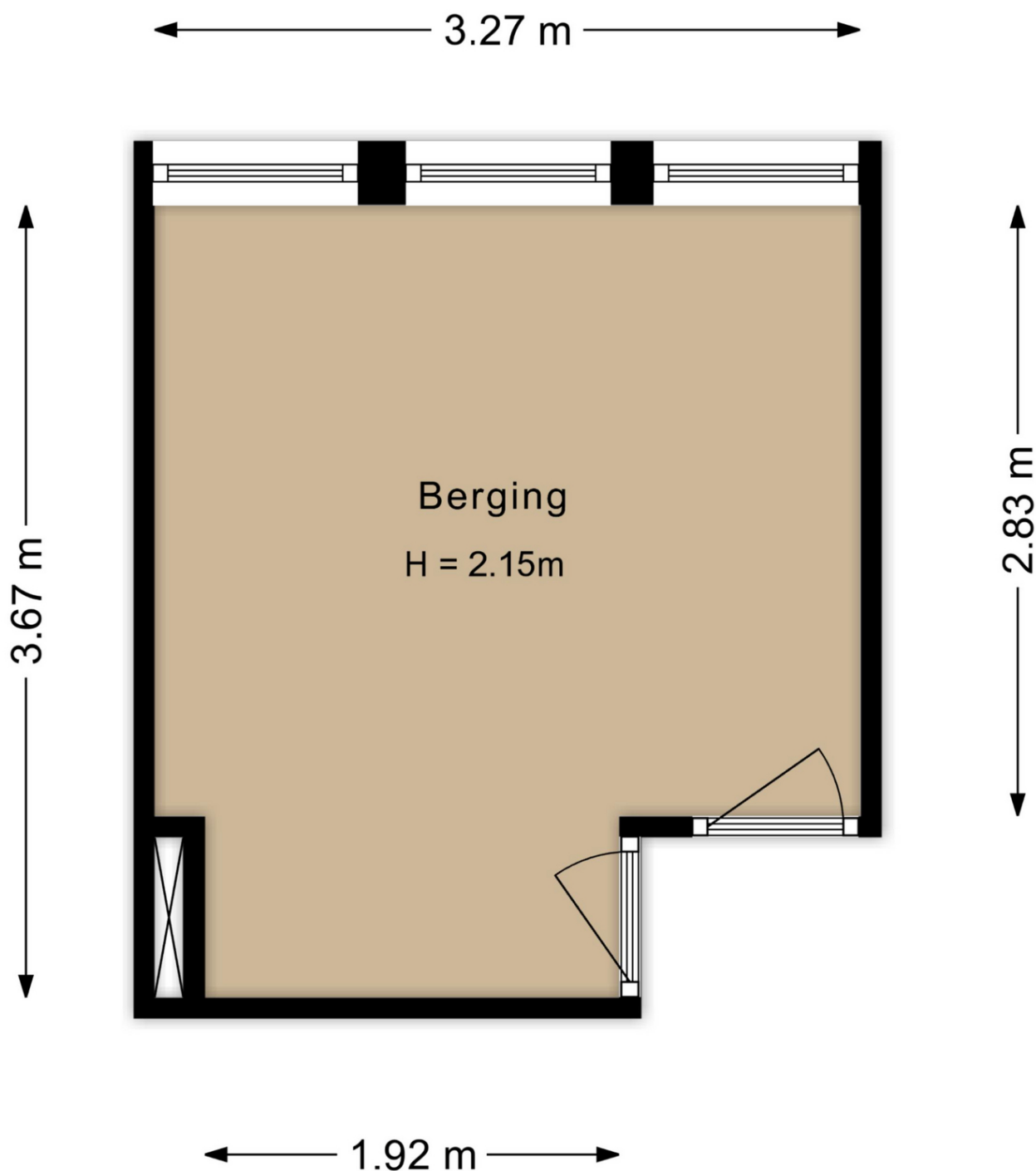


Plattegrond



Appartement
Egidiusstraat 39 2
Amsterdam

Plattegrond



Berging
Egidiusstraat 39 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 hypotheek 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.



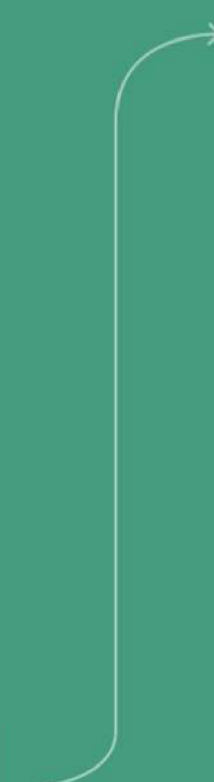
Je zoektocht naar een woning wordt concreter.



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