

TE KOOP

Wethouder Wierdelsstraat 24

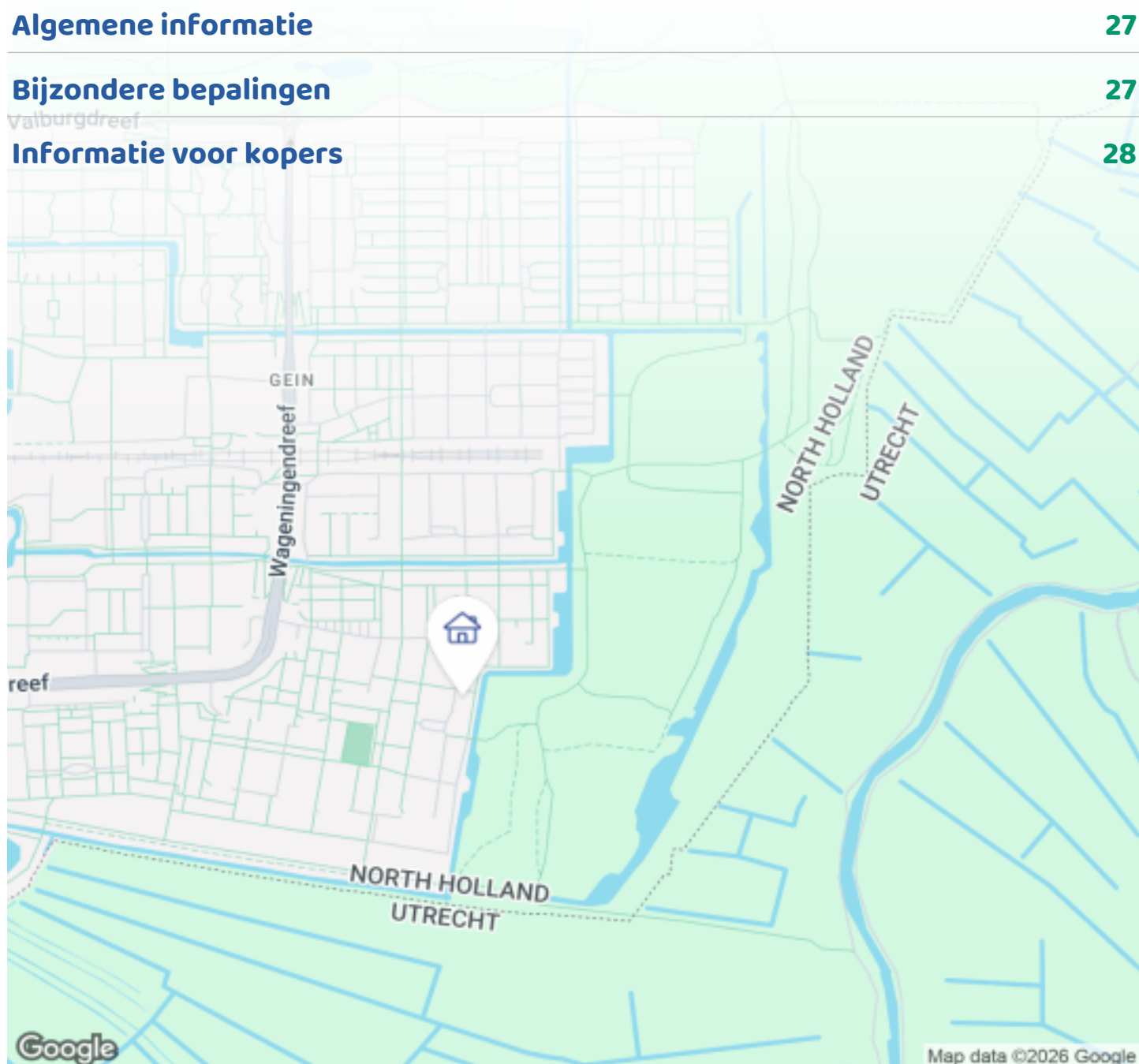
Amsterdam



Vraagprijs
€ 495.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

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



Woningbrochure: Wethouder Wierdelsstraat 24, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wethouder Wierdelsstraat 24 Een heerlijke gezinswoning met vrij uitzicht op het park!

Op zoek naar een fijne eengezinswoning met volop ruimte, een zonnige tuin én een prachtig vrij uitzicht? Dan is Wethouder Wierdelsstraat 24 absoluut een kijkje waard! Deze leuke tussenwoning heeft een woonoppervlakte van circa 102 m², beschikt over energielabel C en biedt met haar ruime tuin aan de achterzijde een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Vanuit de tuin kijk je bovendien vrij uit over het aangrenzende park, een bijzonder prettige en groene woonomgeving!

Locatie

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke wijk Gein, aan de groene rand van Amsterdam. De buurt heeft een gemoedelijke, bijna dorpse uitstraling, terwijl je tegelijkertijd profiteert van alle voorzieningen en het gemak van de stad. Voor gezinnen met kinderen is de omgeving ideaal: in de directe nabijheid zijn



Woningbrochure: Wethouder Wierdelsstraat 24, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verschillende speelplekken en voetbalveldjes te vinden, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen.

Ook qua bereikbaarheid is de locatie erg aantrekkelijk. Dankzij de rechtstreekse metroverbinding reis je in ongeveer dertig minuten naar Amsterdam Centraal, waardoor het centrum van Amsterdam eenvoudig en snel bereikbaar is. Tegelijkertijd woon je hier dicht bij diverse mooie natuur- en recreatiegebieden. Zo bevinden het schilderachtige riviertje 't Gein, de karakteristieke Mondriaanmolen, de Gaasperzoom, de Gaasperplas en de Abcouderplas zich allemaal op korte loop- of fietsafstand. Hierdoor kun je vanuit huis gemakkelijk genieten van wandelingen, fietstochten en momenten in de natuur.

Indeling

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Achter de voordeur bevindt zich een royale hal met toegang tot de verschillende vertrekken en een separaat toilet. De woonkamer is praktisch én sfeervol ingedeeld. Aan de straatzijde bevindt zich de hoekkeuken, terwijl het zitgedeelte juist aan de achterzijde is gesitueerd. Hier profiteer je optimaal van het zicht op de tuin en het park. De grote ramen zorgen voor een fijne lichtinval en brengen het groene uitzicht mooi naar binnen. Een handige trapkast biedt daarnaast extra bergruimte voor bijvoorbeeld voorraad en dagelijkse spullen.

Via de woonkamer stap je zo de ruime achtertuin in. De tuin is gelegen op het oosten, waardoor je hier op verschillende momenten van de dag heerlijk van de buitenruimte kunt genieten. Het vrije uitzicht over het park geeft de tuin bovendien een extra gevoel van ruimte en rust. Dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Eerste verdieping

De vaste trap brengt je naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich momenteel twee slaapkamers en de badkamer. Oorspronkelijk waren hier drie slaapkamers aanwezig. Wie behoefte heeft aan een extra kamer kan dit relatief eenvoudig herstellen door het plaatsen van een tussenwand en deurkozijn.

De grootste slaapkamer is een heerlijke ruimte en heeft als extra pluspunt het fraaie uitzicht over het

park. De tweede slaapkamer ligt aan de straatzijde, naast de badkamer. De badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een inloopdouche, tweede toilet en wastafel.

Ruime zolderverdieping

Een echte verrassing is de ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich een grote slaapkamer die dankzij de meerdere dakramen heerlijk licht is. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een ruime slaap-, werk- of hobbykamer.

Daarnaast is er nog een mooie extra mogelijkheid: boven deze verdieping kan eventueel een vliering worden gerealiseerd. Ideaal voor het creëren van nóg meer bergruimte.

Wethouder Wierdelsstraat 24 is een fijne woning met een praktische indeling, verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden om haar helemaal naar eigen wens te maken. De combinatie van circa 102 m² woonoppervlakte, een ruime tuin, vrij uitzicht over het park, een lichte zolderkamer en de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woning voor starters, gezinnen en iedereen die graag comfortabel woont in een groene omgeving.

Een woning met ruimte, mogelijkheden én een uitzicht waar je iedere dag van kunt genieten. Kom de sfeer en het vrije uitzicht zelf ervaren!

Bijzonderheden

- Voortdurend recht van erfpacht tot 01-11-2037, canon afgekocht tot deze datum
- Energie label C
- Woonoppervlakte circa 102 m²
- 3 ruime slaapkamers met mogelijkheid creëren extra slaapkamer
- Lichte woonkamer met uitzicht over het park
- Verzorgde keuken met (deels) inbouwapparatuur
- Royale achtertuin gelegen op het oosten en achterom
- Ideaal familie huis met veel leef- en bergruimte
- Oplevering in overleg

Wethouder Wierdelsstraat 24 is een fijne woning met een praktische indeling, verrassend veel ruimte en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

volop mogelijkheden om haar helemaal naar eigen wens te maken. De combinatie van circa 102 m² woonoppervlakte, een ruime tuin, vrij uitzicht over het park, een lichte zolderkamer en de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woning voor starters, gezinnen en iedereen die graag comfortabel woont in een groene omgeving.

Een woning met ruimte, mogelijkheden én een uitzicht waar je iedere dag van kunt genieten. Kom de sfeer en het vrije uitzicht zelf ervaren!

Notaris

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.





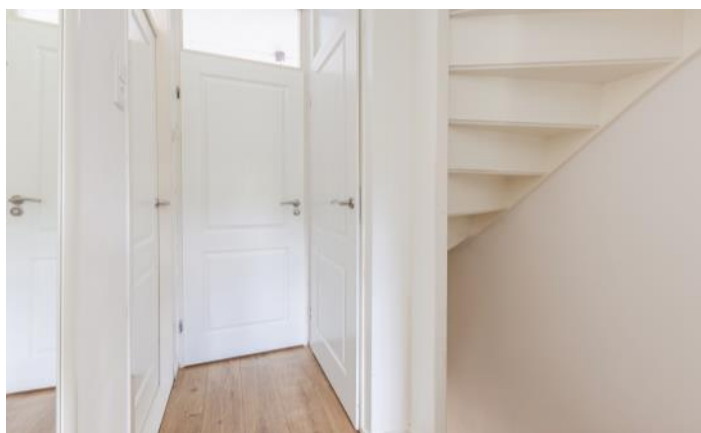
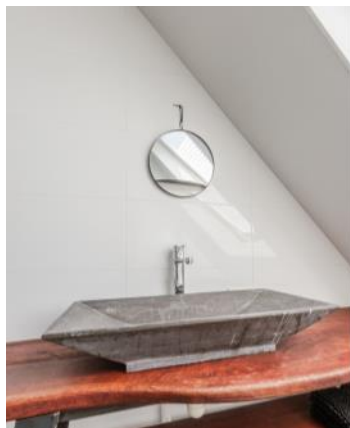
















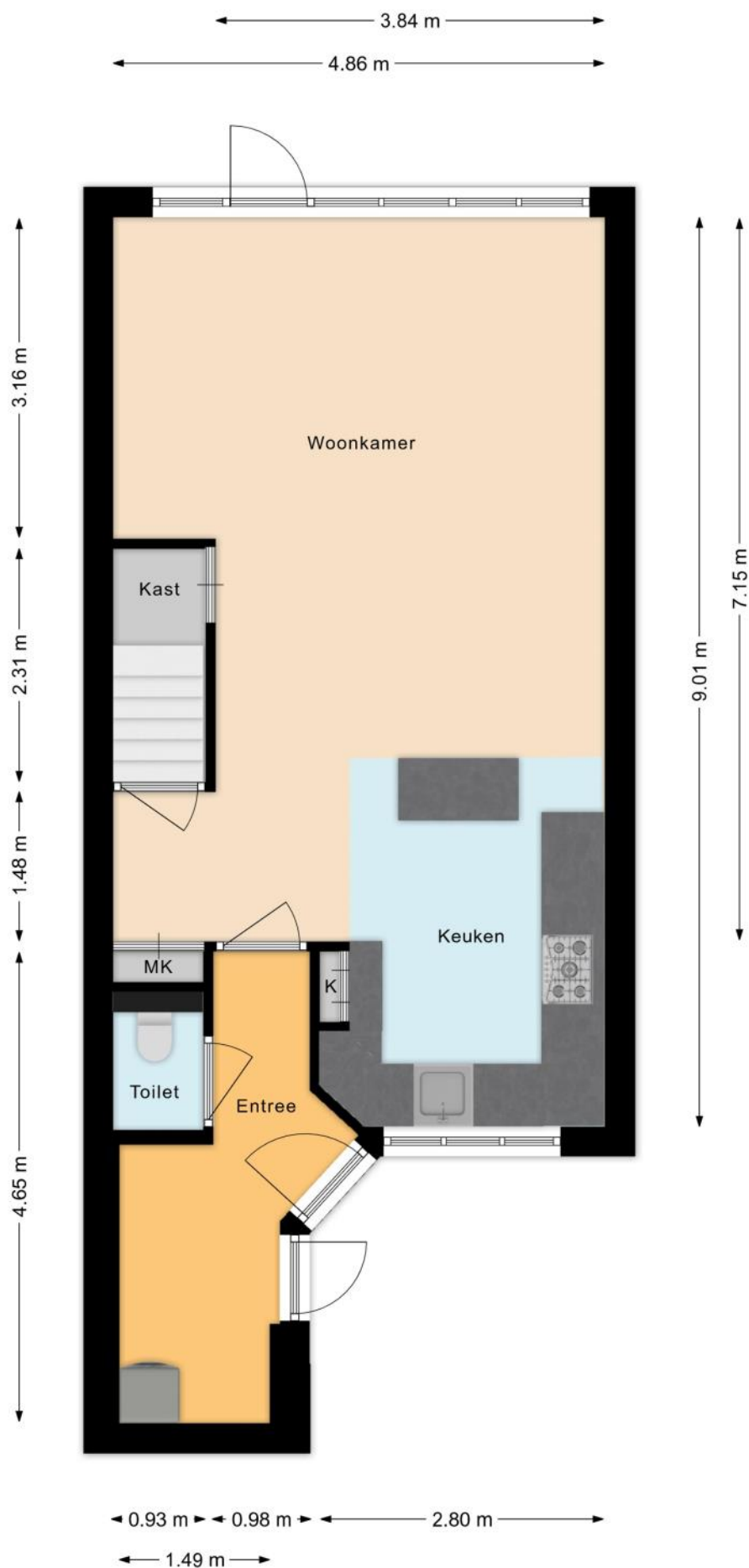




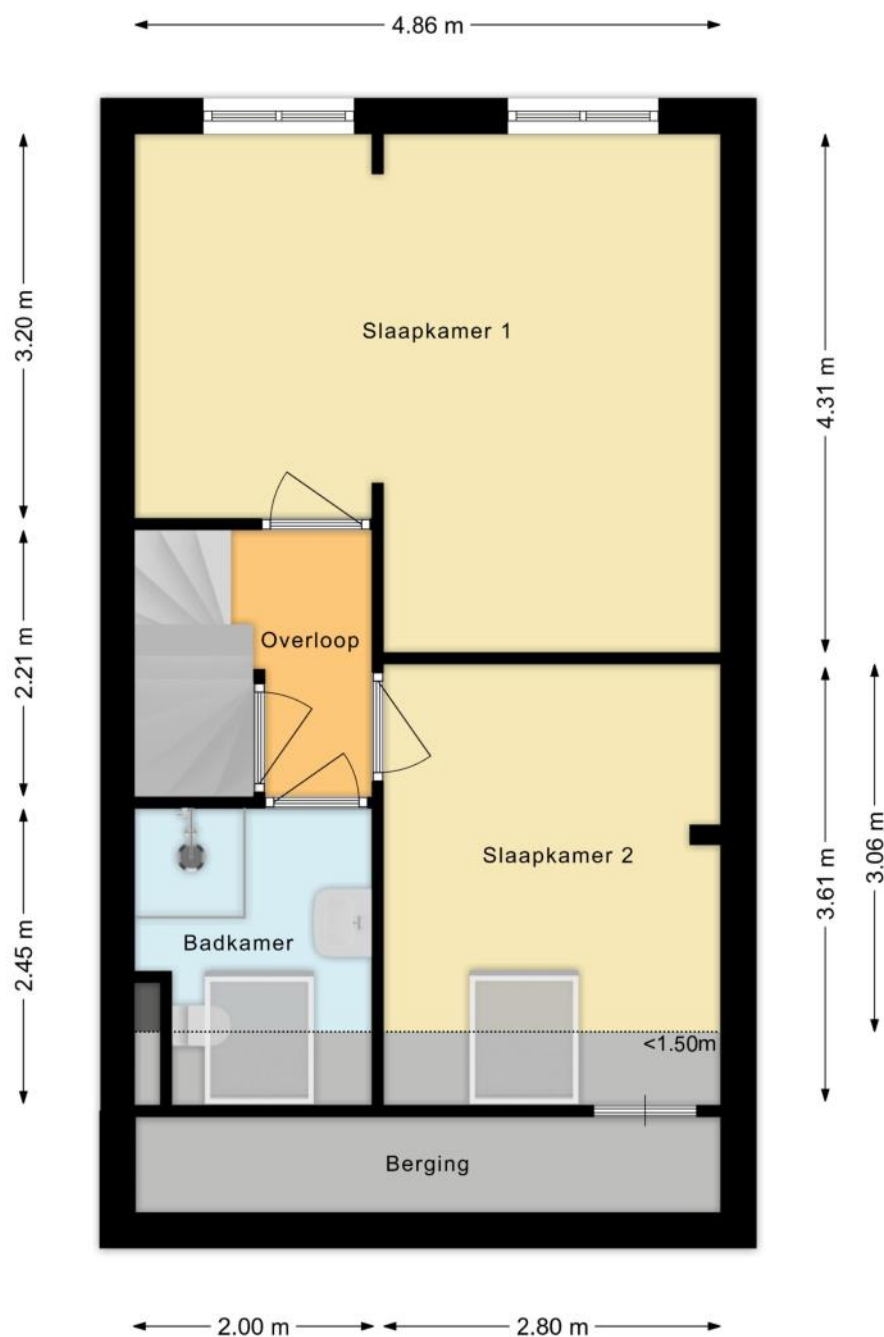
FOTO'S



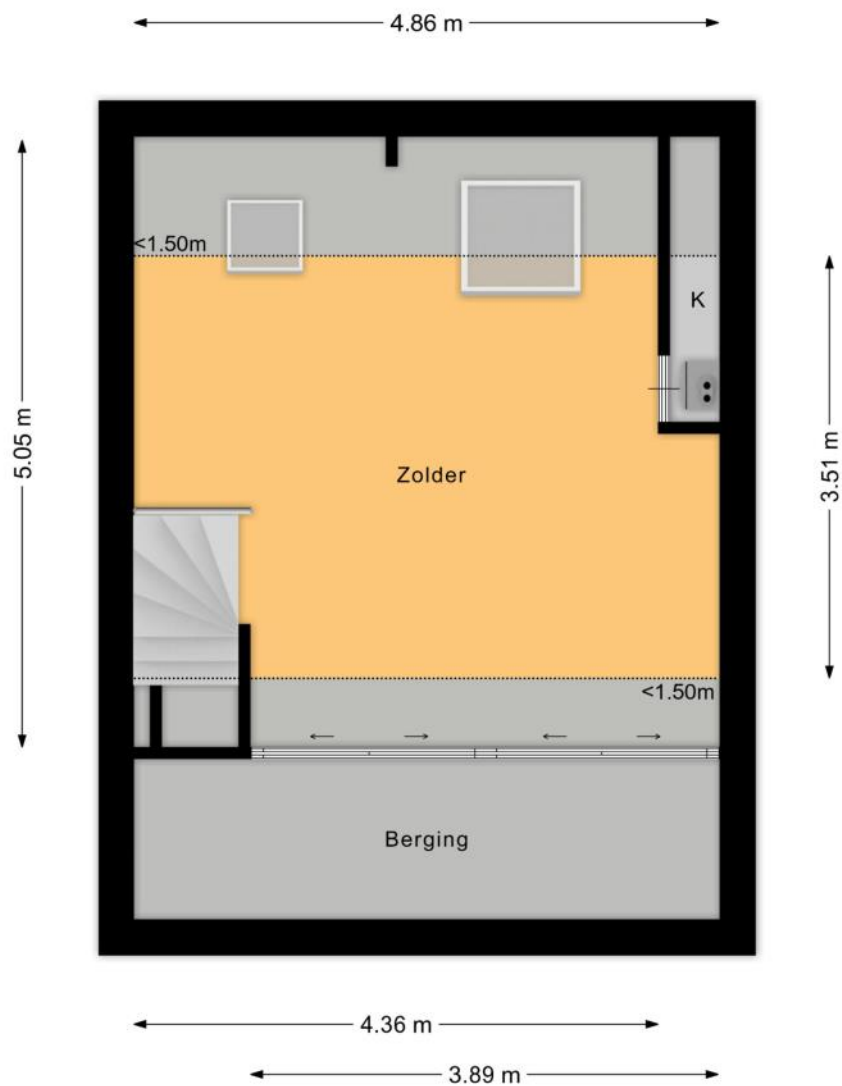
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1986
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	123 m ²
Inhoud	377 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	102 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan park, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	55 m² (10,6m diep en 5,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Weesperkarspel L 6991

Oppervlakte	123 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



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

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Weesperkarspel
Sectie L
Perceel 6991

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.