Vraagprijs
€ 650.000 k.k.

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

van Overbeek AMSTERDAM

020 520 9580
info@vanoverbeekamsterdam.nl
www.vanoverbeekamsterdam.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wat een fantastische eengezinswoning van circa 164 m²!

Deze moderne en uitstekend onderhouden woning (bouwjaar 2004) combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een unieke manier. Met een inpandige garage, een royaal dakterras op het zuiden en maar liefst drie volwaardige slaapkamers is dit een ideale gezinswoning die ook perfect geschikt is voor werken aan huis.

De woning is gelegen in een rustige, autoluwe straat met vrij uitzicht over groen en water. Hier woon je heerlijk rustig, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

De woning is volledig klaar voor de toekomst dankzij energielabel A+, 8 zonnepanelen, stadsverwarming (gasloos) en een zonnig dakterras. De inpandige garage van ca. 17 m² is verwarmd en multifunctioneel: eenvoudig te transformeren tot kantoor of praktijk aan huis, hobbyruimte of speelkamer ideaal voor wie wonen en werken wil combineren.

Via de voortuin met eigen oprit bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast met stadsverwarming, een separaat toilet, de trapopgang, een praktische trapkast, de wasruimte en toegang tot de inpandige garage. Daarnaast is hier een royale slaapkamer gesitueerd, voorzien van drie openslaande deuren met Franse balkonnetjes en een prachtig vrij uitzicht over water en groen. Deze kamer is ook uitstekend geschikt als werk-, sport- of speelkamer.

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte en ruime living met eikenhouten vloer en open keuken. Dankzij de ramen aan beide zijden geniet je hier de hele dag van een prettige lichtinval. Vanuit de keuken stap je direct het royale dakterras op door de zuidelijke ligging kun je hier vrijwel de hele dag van de zon genieten.

De moderne open keuken is uitgevoerd met een stijlvol granieten werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur (2021), waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven en koelkast. Het schiereiland met baropstelling maakt deze keuken tot een gezellige plek waar koken en samenzijn moeiteloos samengaan.

De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers, beide met vrij uitzicht op groen en water. Op deze verdieping bevindt zich tevens de moderne badkamer (2023), uitgerust met een ligbad met douche, wastafel en een tweede toilet.
Op de circa 11 meter lange oprit is ruimte voor het parkeren van een auto, met daarnaast nog voldoende plek voor een extra zit- of buitenruimte. Het royale dakterras van ca. 20 m², gelegen op het zuiden, vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte. De combinatie van de autoluwe straat, het vele groen en het water zorgt voor een rustige, veilige en kindvriendelijke woonomgeving.

De ligging is bijzonder gunstig. Winkelcentrum Amsterdamse Poort ligt op loopafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horeca. Het Arenagebied met onder andere de Johan Cruijff Arena, Ziggo Dome, AFAS Live en Pathé Arena bevindt zich in de directe omgeving.

Station Bijlmer Arena biedt uitstekende trein-, metro- en busverbindingen richting Amsterdam Centrum, Schiphol, Utrecht en Almere. Met de auto zijn de A1, A2, A9 en A10 binnen enkele minuten bereikbaar.

Voor ontspanning en recreatie liggen het Nelson Mandelapark, de Gaasperplas, de Amstel en diverse fiets- en wandelroutes richting Abcoude en Ouderkerk aan de Amstel vlakbij. Hier woon je stedelijk, met rust en natuur altijd binnen handbereik.

Bijzonderheden;
- Bouwjaar 2004
- Woonoppervlakte ca. 164 m²
- Inpandige garage ca. 18 m²
- Riant dakterras op het zuiden (ca. 20 m²)
- Energielabel A+
- 8 zonnepanelen
- Stadsverwarming (gasloos)
- Erfpachtcanon vastgeklikt
- Oplevering in overleg

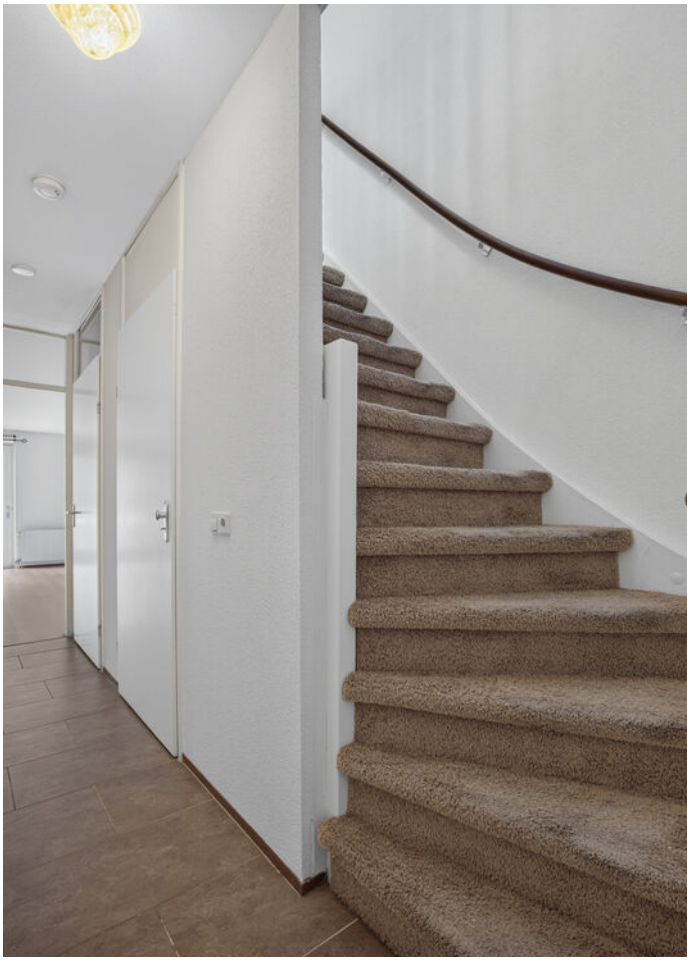
Woonoppervlakte	: 164 m²
Perceeloppervlakte	: 121 m²
Inhoud	: 591 m³
Bouwjaar	: 2004

WORDT DIT JOUW WONING?

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam



Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

www.vanoverbeekamsterdam.nl

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

www.vanoverbeekamsterdam.nl

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

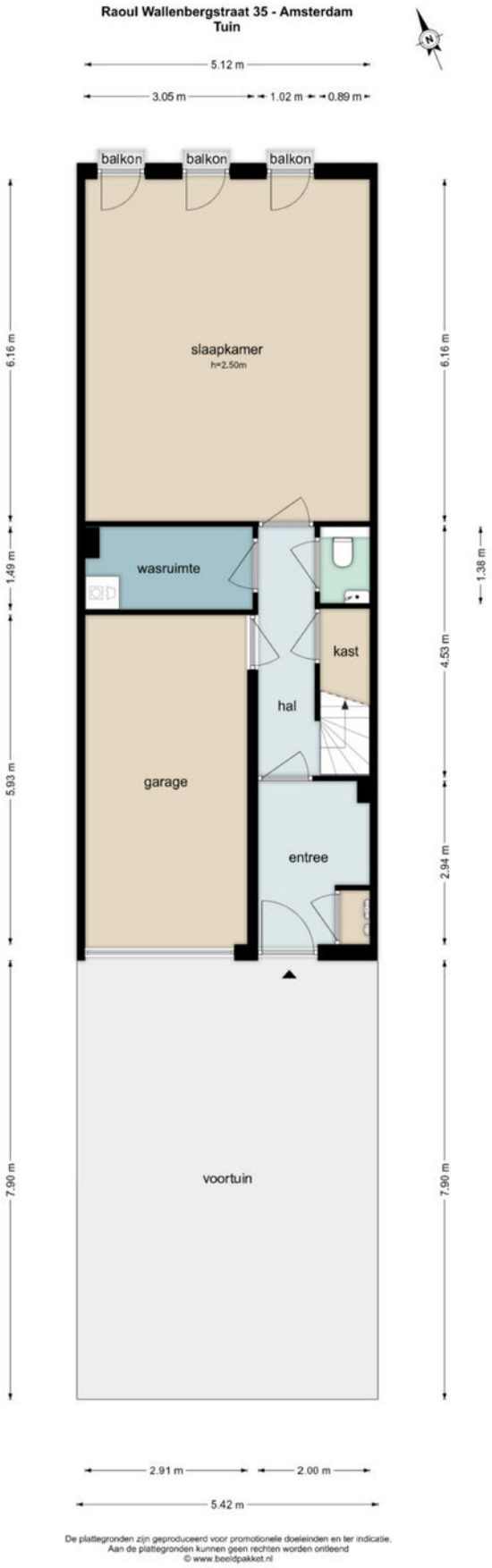
Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

www.vanoverbeekamsterdam.nl

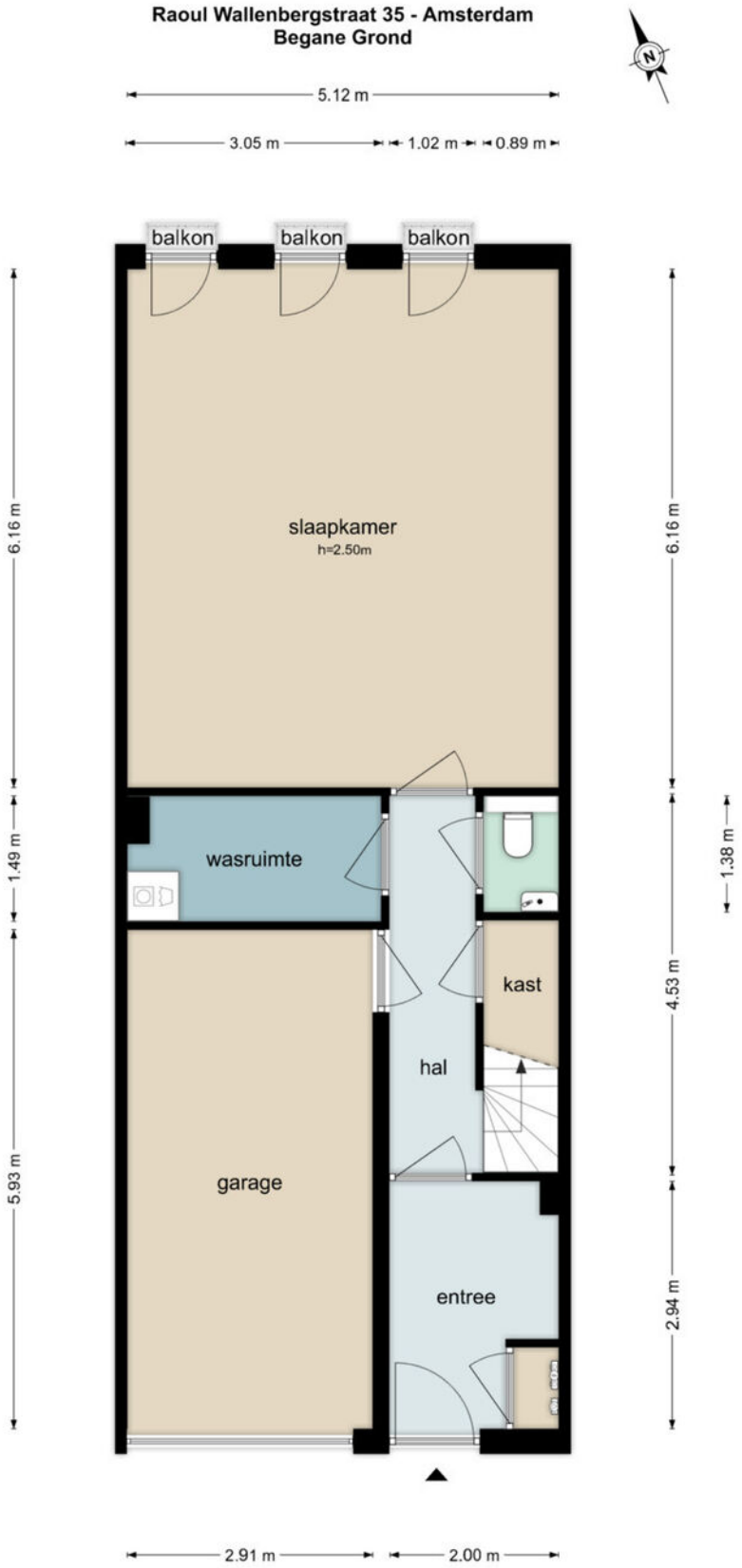
Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

PLATTEGROND



PLATTEGROND

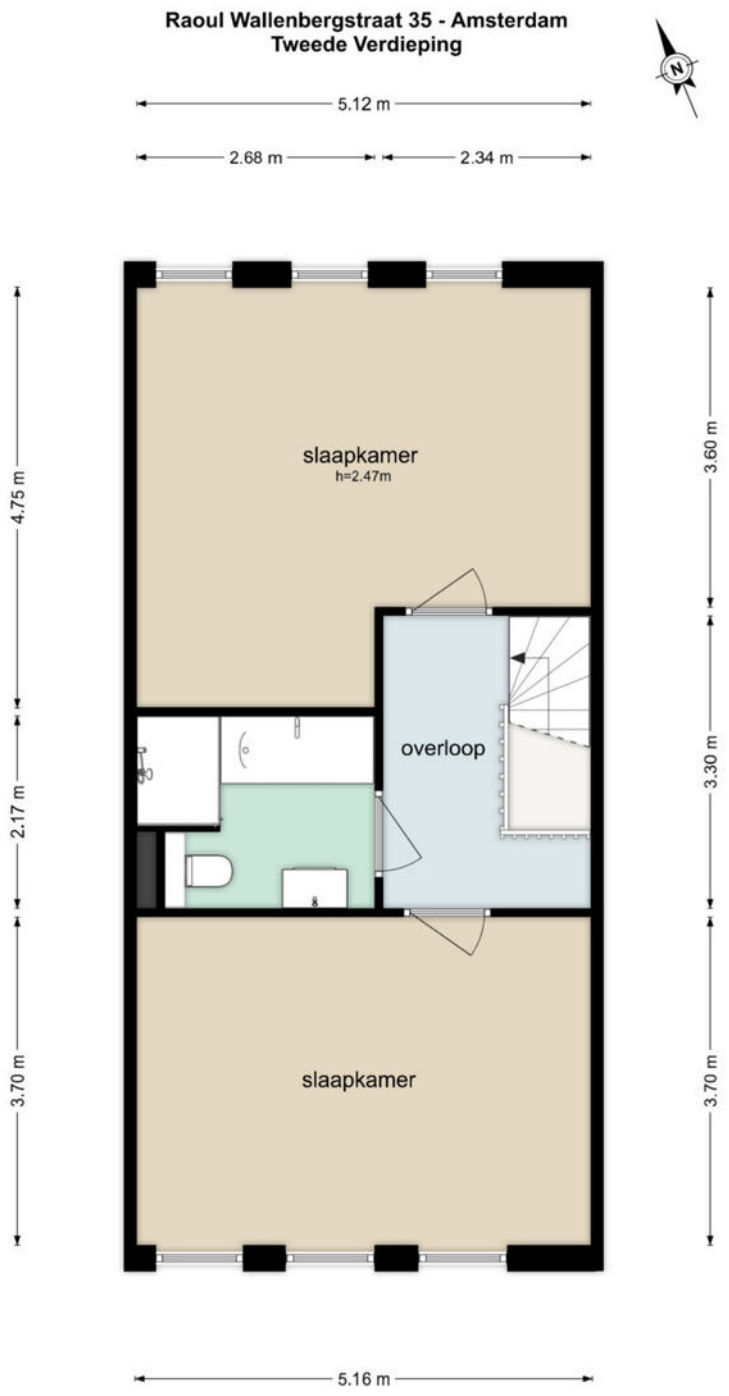


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

PLATTEGROND

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

PLATTEGROND

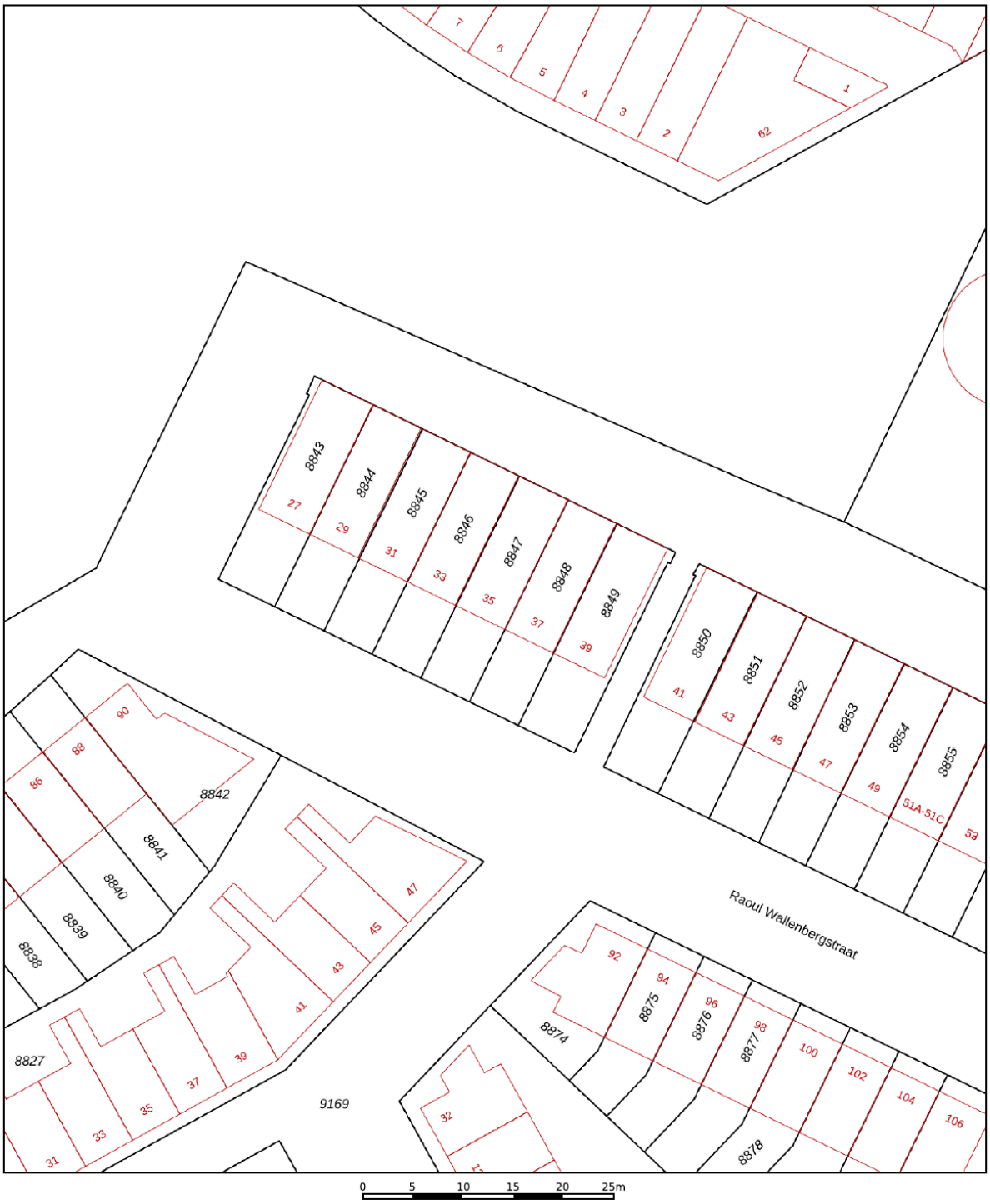


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: R.Wallenbergstr 35



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

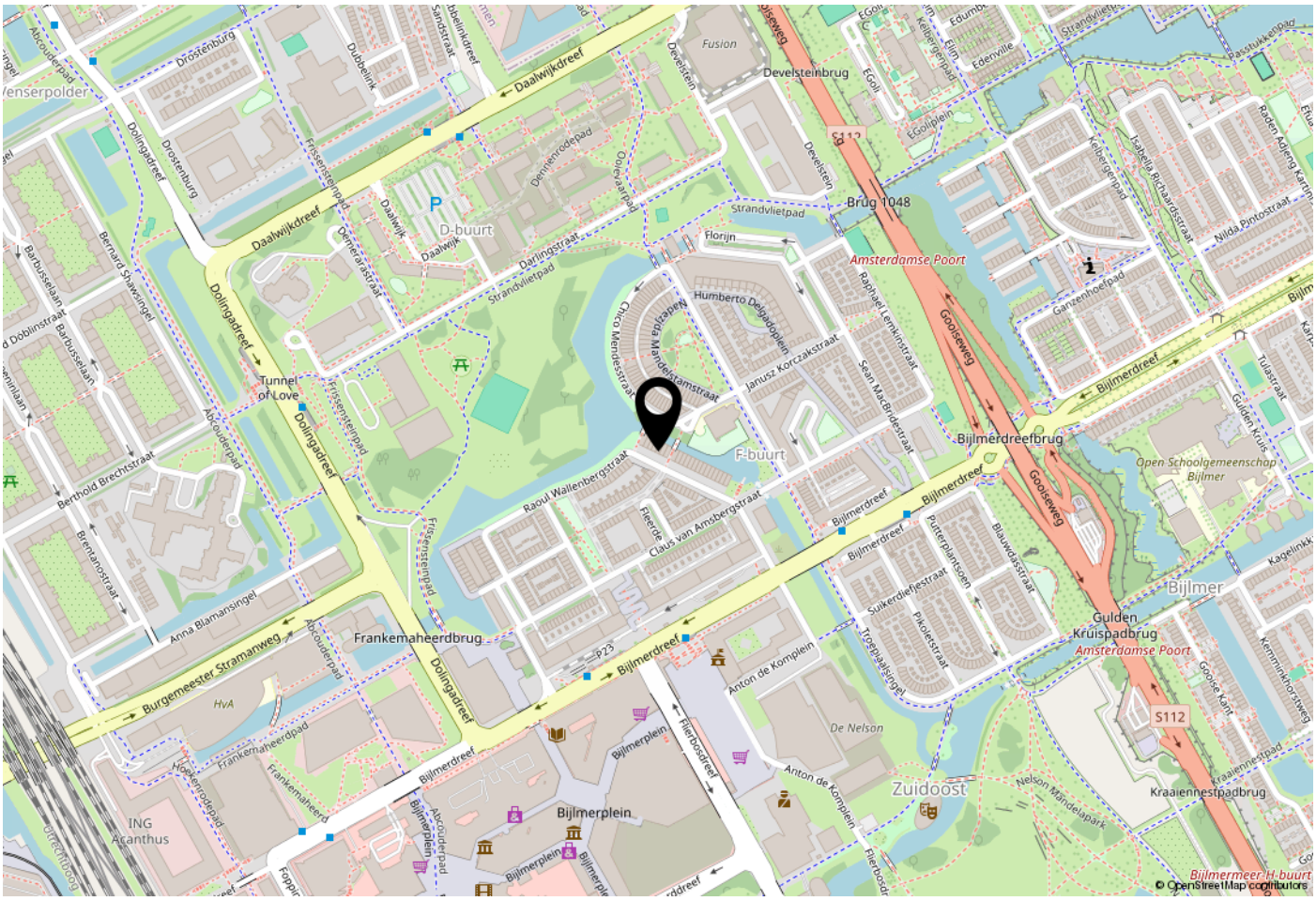
Kadastrale gemeente	Weesperkarspel
Sectie	L
Perceel	8847

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

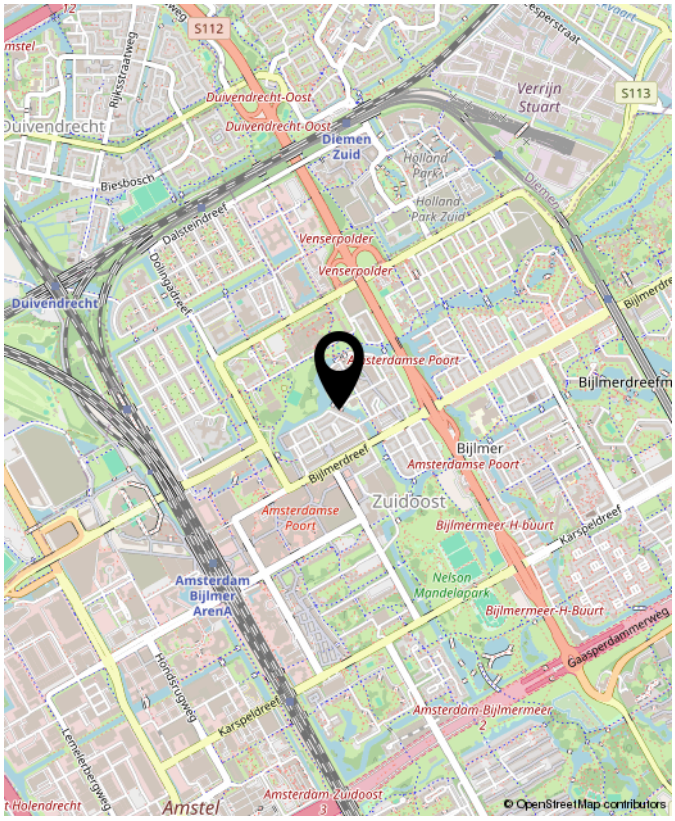
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



Raoul Wallenbergstraat 35, Amsterdam

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

- **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.
- **Ja** ↓

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

- **Nee** → Vraag Van Overbeek Amsterdam naar een hypotheekadviseur.
- **Ja** ↓

Brengt u een bod uit?

- **Nee**
- **Ja** ↓

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

- **Nee**
- **Ja** ↓

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst weldegelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren. →

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld. →

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren. →

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport- akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. **Gefeliciteerd!**

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen.

4. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan zal er een afspraak bij de notaris worden ingepland. De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

5. Ontbindende voorwaarden, wat houdt dat in?
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Wat wordt bedoeld met 'wettelijke bedenktijd'?
Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen. De bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

7. Wat betekent 'schriftelijke vastlegging'?
In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

OVERIGE INFORMATIE

Baten, lasten en verschuldigde canons
Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom
Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper
De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de
koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:
- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de koopakte en de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:
- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte en/of koopakte

INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

Van Overbeek Amsterdam Noord
Kraanspoor 50
1033 SE Amsterdam
020 520 9580
info@vanoverbeekamsterdam.nl
www.vanoverbeekamsterdam.nl

van Overbeek AMSTERDAM