



Kinneging & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

TE KOOP



**Mr. P.N. Arntzeniusweg 62-1
1098 GS Amsterdam**

Derde Kostverlorenkade 33
info@khmakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam
• www.khmakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneging & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



Algemeen:

Op een prachtige locatie aan de brede en rustige Mr. P.N. Arntzeniusweg in de geliefde Watergraafsmeer bieden wij dit volledig gerenoveerde dubbel bovenhuis van circa 85,6 m² aan. De woning beschikt over energielabel A, een eigen entree, twee balkons en een praktische vliering. Met zijn hoogwaardige afwerking, moderne voorzieningen en uitstekende staat van onderhoud is dit appartement direct te betrekken en biedt het een ideale combinatie van comfort, ruimte en woonplezier.

Op slechts enkele minuten loopafstand bevinden zich het winkelcentrum Christiaan Huygensplein, de gezellige winkelstrip aan de Linnaeusstraat en diverse andere voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn er in de directe omgeving tal van scholen, sportverenigingen, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden aanwezig. Het stadscentrum van Amsterdam is zowel per fiets als met het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar. Ook de ligging ten opzichte van de uitvalswegen A10 en A2 is bijzonder gunstig.



Dit deel van de Watergraafsmeer kenmerkt zich door zijn ruime opzet, het vele groen en de prettige woonomgeving. Op loopafstand ligt het prachtige Park Frankendael, terwijl ook het Flevopark zich nabij bevindt. De buurt staat bekend om haar karakteristieke architectuur, vriendelijke sfeer en sterke gemeenschapsgevoel. Daarmee vormt de Watergraafsmeer een ideale woonomgeving voor gezinnen die willen genieten van rust, ruimte en groen, met alle voordelen van de stad binnen handbereik.

Indeling

Via de eigen entree op de begane grond bereikt u de eerste verdieping.

De eerste verdieping beschikt over een lichte en ruime woon-/eetkamer met fraaie houten vloer, stalen kozijnen met glas en stijlvolle inbouwverlichting. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het balkon gelegen op het zuidwesten. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie en een grote oven.

De tweede verdieping beschikt over een slaapkamer aan de voorzijde, een tweede (werk-/kinder-) kamer en een royale slaapkamer aan de achterzijde die zich uitstrekt over de volledige breedte van het appartement. Vanuit deze slaapkamer is tevens toegang tot een tweede balkon.



De ruime badkamer is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van een ligbad, een dubbele wastafel met verlichte spiegel, een separate inloopdouche en een tweede toilet.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een aparte wasruimte met opstelplaats voor de cv-installatie. Boven de kleine kamer aan de voorzijde bevindt zich nog een praktische vliering die uitstekend geschikt is als bergruimte.

Juridische omschrijving

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste en tweede verdieping van het gebouw, met een eigen entree vanaf de begane grond, een balkon op de eerste verdieping, een terras op de tweede verdieping alsmede het daarboven gelegen platte dak, plaatselijk bekend Mr. P.N. Arntzeniusweg 62 1 te 1098 GS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie B, complexaanduiding 5394-A, appartementsindex 2;

Erfpacht

De grond waarop het gebouw is gelegen, is door de gemeente Amsterdam uitgegeven in voortdurende erfpacht. Het huidige tijdvak loopt tot en met 30 november 2052. Tot die datum vindt iedere vijf jaar indexering van de canon plaats.

Voor de periode daarna is reeds overgestapt naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel. De canon bedraagt, conform het aanbod van de gemeente Amsterdam, € 1.164,13 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Op de erfpacht zijn de Algemene Bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam van toepassing.

Vereniging van Eigenaars

Het appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalige Vereniging van Eigenaars bestaande uit drie leden. De vereniging is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 81950055 en wordt professioneel geadministreerd door:

Umaco Vastgoed B.V.
Koedijk 48
1276 XV Huizen
T: 085 060 7727
E: info@umacovastgoed.nl

De vereniging is genaamd:

Vereniging van Eigenaars gebouw "Mr. P.N. Arntzeniusweg 62-64 te Amsterdam".

Het appartementsrecht vertegenwoordigt een aandeel van 86/262^e aandeel in de gemeenschap. Iedere eigenaar beschikt over één stem binnen de vereniging.

De servicekosten bedragen circa € 265,00 per maand. De vereniging is in september 2026 actief opgestart.



Zakelijke lasten 2026 (per jaar):

WOZ-waarde (2026):	€	747.000,00
OZB:	€	393,67
Rioolrecht (2026):	€	192,04
Waterschapslasten	€	131,88
Servicekosten	€	3.180,00

Notariskeuze:

Bij deze verkoop is er een (vaste) projectnotaris van toepassing, te weten:

Hartman LMH | Strawinskylaan 10 | 1077 XZ Amsterdam

T: 020 50 400 50 | M: info@hartman-lmh.nl

Oplevering:

In overleg.

Vraagprijs:

€ 849.000,00 kosten koper

Parkeren:

Volgens ingewonnen informatie is er momenteel (peildatum 23 juli 2026) een geschatte wachttijd voor een parkeervergunning voor bewoners van drie maanden in parkeergebied Oost-5c. Met een elektrische auto kunt u voorrang krijgen als u aan de voorwaarden voor een milieuparkeervergunning voldoet. Kijk voor meer, actuele, informatie op de website van de gemeente Amsterdam

Energie prestatiecertificaat:



Geldig tot 16-09-2036

Niet zelf bewoningsclausule:

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan negentig (90) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw te vervaardigen onroerend goed (met deze bestemming). In afwijking van het daarover gestelde in deze 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. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.

Asbestclausule:

Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het verkochte 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 hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond.

Maatvoeringsverklaring:

De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten.

In zoverre de tekst van deze brochure en/of vermelde clausules door de vertaling anders kan worden geïnterpreteerd, dan geldt de Nederlandse versie.

Nadere inlichtingen:

Kinneging & Heijer Makelaardij  /z B.V.

3^{de} Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM

Tel: 020-589 3010

info@khmakelaardij.nl www.khmakelaardij.nl

De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.

General:

In a beautiful location on the wide and quiet Mr. P.N. Arntzeniusweg in the popular Watergraafsmeer, we offer this completely renovated double upper house of approximately 85.6 m². The house has energy label A, a private entrance, two balconies and a practical attic. With its high-quality finish, modern amenities and excellent condition, this apartment is ready to move into and offers an ideal combination of comfort, space and living pleasure.

Just a few minutes' walk away are the Christiaan Huygensplein shopping center, the cozy shopping strip on Linnaeusstraat and various other facilities for daily shopping. In addition, there are numerous schools, sports clubs, catering establishments and recreational opportunities in the immediate vicinity. The city center of Amsterdam is easily accessible both by bicycle and by public transport. The location in relation to the A10 and A2 motorways is also very favourable.



This part of the Watergraafsmeer is characterized by its spacious layout, the abundance of greenery and the pleasant living environment. Within walking distance is the beautiful Park Frankendael, while the Flevopark is also nearby. The neighborhood is known for its distinctive architecture, friendly atmosphere, and strong sense of community. This makes the Watergraafsmeer an ideal living environment for families who want to enjoy peace, space and greenery, with all the advantages of the city within easy reach.

Layout

You reach the first floor through the private entrance on the ground floor.

The first floor has a bright and spacious living/dining room with beautiful wooden floor, steel frames with glass and stylish recessed lighting. From the living room there is access to the balcony located on the southwest. The semi-open kitchen is equipped with various built-in appliances, including an induction hob, extractor hood, fridge/freezer and a large oven.

The second floor has a bedroom at the front, a second (work/children's) room and a spacious bedroom at the rear that extends over the full width of the apartment. From this bedroom there is also access to a second balcony.

The spacious bathroom is finished to a high standard and equipped with a bath, a double sink with illuminated mirror, a separate walk-in shower and a second toilet.



In addition, this floor has a separate laundry room with space for the central heating system. Above the small room at the front is a practical loft that is excellent as storage space.

Legal description

The apartment right comprising the entitling the owner to the exclusive use of the dwelling located on the first and second floors of the building, with a private entrance from the ground floor, a balcony on the first floor, a terrace on the second floor, as well as the flat roof located above it, locally known as Mr. P.N. Arntzeniusweg 62 1 in 1098 GS Amsterdam, registered in the Watergraafsmere municipality, section B, complex designation 5394-A, apartment index 2;

Leasehold

The land on which the building is located has been issued by the municipality of Amsterdam on a continuous leasehold. The current period runs until 30 November 2052. Until that date, the ground rent will be indexed every five years.

For the period after that, the perpetual leasehold system has already been switched to. In accordance with the offer of the municipality of Amsterdam, the ground rent amounts to € 1,164.13 per year and is indexed annually.

The General Provisions 2016 of the municipality of Amsterdam apply to the leasehold.

Owners Association

The apartment is part of a small-scale Owners' Association consisting of three members. The association is registered with the Chamber of Commerce under number 81950055 and is professionally administered by:

Umaco Vastgoed B.V.
Koedijk 48
1276 XV Houses
T: 085 060 7727
E: info@umacovastgoed.nl

The association is named:

Association of Owners building "Mr. P.N. Arntzeniusweg 62-64 in Amsterdam".

The apartment right represents a share of 86/262 share in the community. Each owner has one vote within the association.

The service costs are approximately € 265.00 per month. The association was actively started in September 2026.

Business expenses 2026 (per year):

WOZ value (2026):	€	747.000,00
Property tax:	€	393,67
Sewage law (2026):	€	192,04
Water board charges	€	131,88
Service costs	€	3.180,00



Choice of notary:

In this sale, a (permanent) project notary applies, namely:
Hartman LMH | Strawinskylaan 10 | 1077 XZ Amsterdam
T: 020 50 400 50 | M: info@hartman-lmh.nl

Delivery:

In consultation.

Asking price:

€ 849,000.00 k.k.

Parking:

According to information obtained, there is currently (reference date 23 July 2026) an estimated waiting time for a parking permit for residents of three months in the Oost-5c parking area. With an electric car, you can get priority if you meet the conditions for an environmental parking permit. For more up-to-date information, visit the website of the municipality of Amsterdam

Energy Performance Certificate:

Valid until 16-09-2036

Non-self-occupancy clause:

The buyer's attention was drawn to the fact that the seller did not use/inhabit the property himself and that he was therefore unable to inform the buyer about the properties of or defects in the property sold, of which he would have been aware if he had actually used the property himself. In this context, the parties have expressly agreed that such properties or defects are at the risk and expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.

Age clause:

The buyer declares to be aware that the property sold is more than ninety (90) years old, which means that the requirements that may be set for the construction quality are considerably lower than for new real estate to be manufactured (with this purpose). Contrary to the provisions of this deed of sale, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other failure of the property to comply with the agreement is at the expense and risk of the buyer. Structural quality defects are not considered to interfere with the use described in the deed of sale.

Asbestclause:

The seller is not aware that asbestos was used in the sold, other than was customary at the time when the sold was manufactured. In the event of any removal of the asbestos-containing materials, special measures must be taken on the basis of environmental



legislation. The buyer declares to be aware of this and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos-containing substance in the sold property. The buyer was made aware of the fact that the seller did not use/live in the sold property himself.

Sizing statement:

The usable area as stated in the brochure and/or the registration on Funda has been calculated in accordance with the Industry-Wide Measurement Instruction (derived from the NEN 2580 standard) established in the industry. The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this calculation method. When concluding a purchase agreement, the buyer declares to have been sufficiently informed about the aforementioned standards. The real estate agent seller has done his utmost to calculate the correct surface area and volume on the basis of his own measurements and those of a professional company and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. The buyer is given sufficient opportunity to check the dimensions himself. If the dimensions are of obvious importance to a buyer, the buyer must express this and declare that they have been sufficiently advised by the selling or purchasing agent to measure this again independently.

Insofar as the text of this brochure and/or the clauses mentioned can be interpreted differently by the translation, the Dutch version applies.

The information provided by us is non-binding and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and is largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or to start negotiations. The terms and conditions of the NVM apply to all our activities.



Meetrapport

Meetrapport:	A, FdB-11227	Opdrachtgever:	Kinneging & Heijer Makelaardij
Soort object:	Appartement	Datum van inmeten:	23-09-2026
Objectgegevens:	Meester P.N. Arntzeniusweg	Datum van meetrapport:	24-09-2026
62 Boven		Bijzonderheden:	Geen
Plaats:	Amsterdam		

Gebruiksoppervlakte woonruimte		85,6	m²
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	Balkon	3,3	m²
	Balkon	8,6	m²
Externe bergruimte	nvt	nvt	
Inhoud		258,0	m³

Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website www.meethuys.nl

Impressie





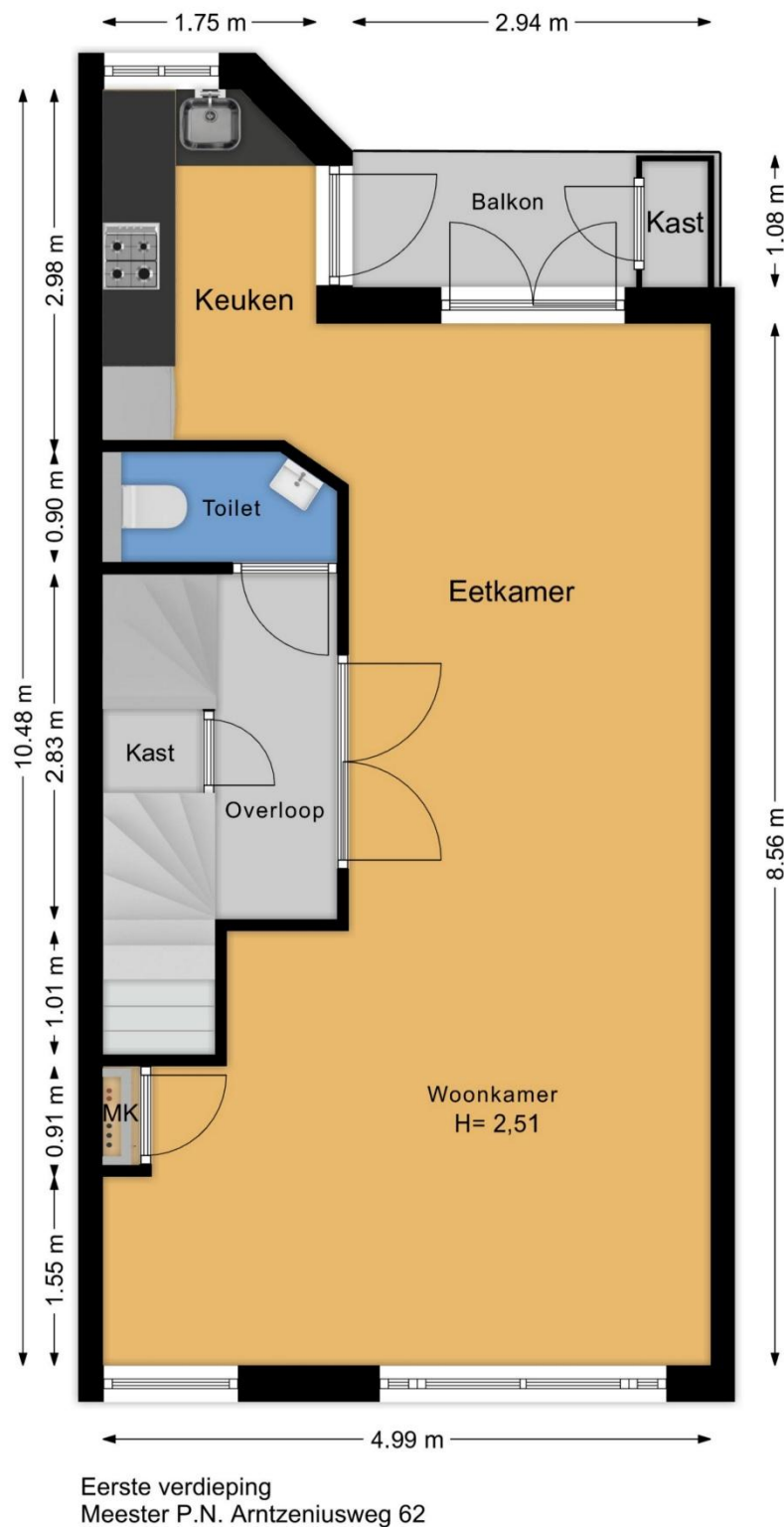




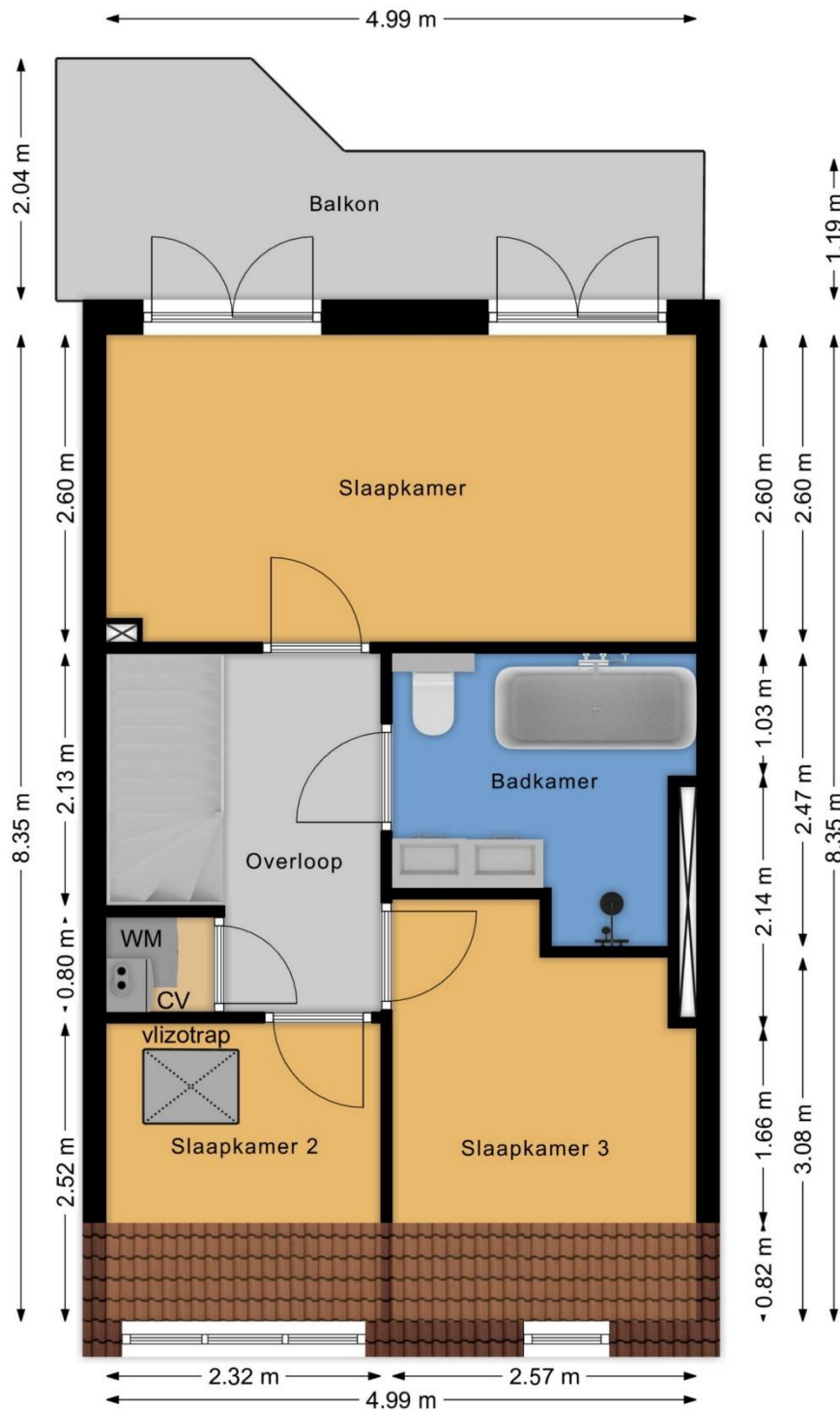
Splitsingstekening



Plattegrondtekeningen

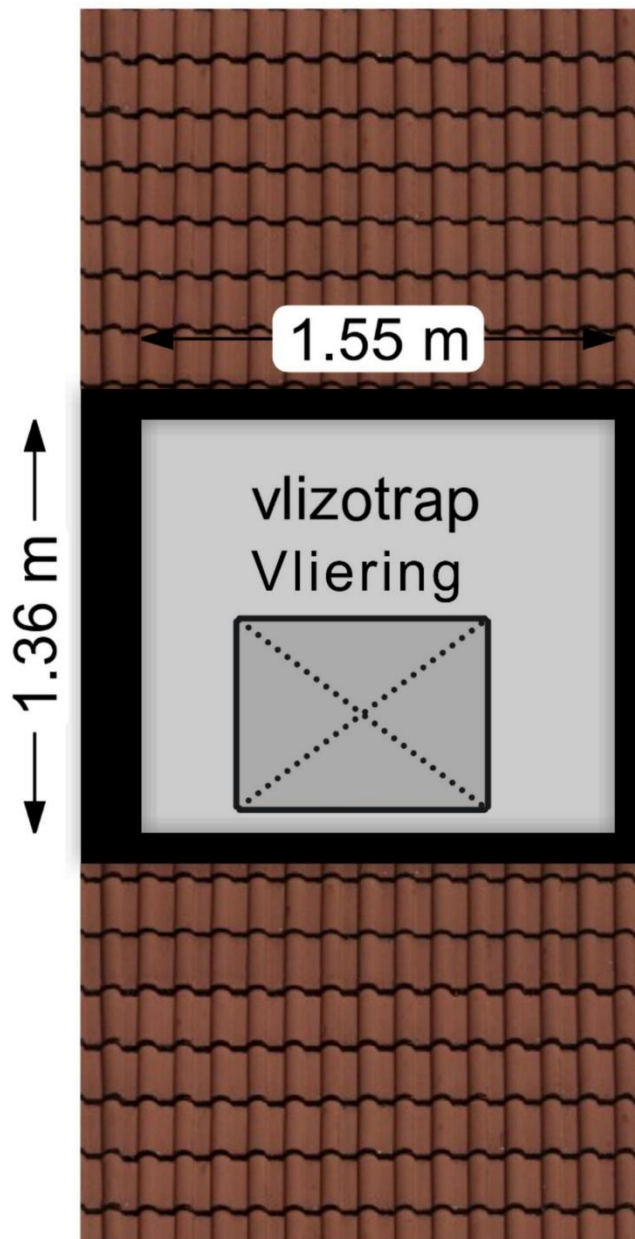


Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Tweede verdieping
Meester P.N. Arntzeniusweg 62

Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Vliering Meester P.N. Arntzeniusweg 62

Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.