FORTE MAKELAARS



AMSTERDAM
A. J. Ernststraat 95

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	galerijflat
Kamers:	2
Inhoud:	172 m^3
Woonoppervlakte:	54 m^2
Perceeloppervlakte:	0 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	10 m^2
Verwarming:	blokverwarming
Energielabel:	C

Omschrijving

Zonnig en licht 2-kamerappartement (ca. 54 m^2) met royaal balkon op het zuiden, vrij uitzicht en volledig afgekochte erfpacht.

Ontdek dit ruime en lichte tweekamerappartement van ca. 54 m^2, gelegen op de zevende woonverdieping van een goed onderhouden appartementencomplex in het geliefde Buitenveldert. De woning is in 2018 volledig gerenoveerd, ligt op eeuwigdurend afgekochte erfpachtgrond en beschikt over een ruime woonkamer met moderne open keuken, een comfortabele slaapkamer en een royaal balkon van ca. 10 m^2 op het zuiden. Dankzij de hoge ligging en de grote raampartijen valt het licht hier de hele dag naar binnen en geniet u vanuit de woning en vanaf het balkon van een fraai vrij uitzicht over het groen richting de Amstel.

Begane grond
Via de afgesloten gemeenschappelijke entree met bellentableau bereikt u het trappenhuis en de lift naar de verdiepingen. In de onderbouw bevindt zich de bijbehorende ruime berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van overige spullen.

Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar. De separate toiletruimte is voorzien van een toilet met fonteintje. Direct daarnaast bevindt zich de moderne badkamer, uitgerust met een douchehoek, wastafel met verwarmde spiegel, handdoekradiator en aansluiting voor de wasmachine/droger. De ruime slaapkamer biedt voldoende plaats voor een groot tweepersoonsbed en beschikt over een kledingkast. Vanuit de slaapkamer heeft u tevens direct toegang tot het balkon.

De woonkamer vormt het hart van de woning. Door de grote raampartijen en de hoge ligging op de zevende woonverdieping komt er veel natuurlijk licht binnen en geniet u van een prettig vrij uitzicht. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is modern uitgevoerd. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven/magnetron en elektrische kookplaat. Daarnaast bevindt zich hier een praktische bergkast. Vanuit de woonkamer bereikt u het royale balkon van ca. 10 m^2, gelegen over vrijwel de volledige breedte van de woning. Dankzij de ligging op het zuiden is dit een heerlijke plek om gedurende een groot deel van de dag van de zon en het vrije uitzicht te genieten.

Omgeving
De woning is aantrekkelijk gelegen in het populaire Amsterdam-Buitenveldert, een groene en rustige woonomgeving met tegelijkertijd alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevindt zich het luxe winkelcentrum Gelderlandplein met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, supermarkten, horeca en dagelijkse voorzieningen. De Zuidas en station Amsterdam Zuid zijn eenvoudig per fiets of openbaar vervoer bereikbaar. Station Amsterdam RAI ligt op ca. 10 minuten lopen en diverse tram- en busverbindingen bevinden zich eveneens op loopafstand, waardoor onder andere het centrum van Amsterdam en omliggende stadsdelen goed bereikbaar zijn.
Voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden in de directe omgeving. Het Amstelpark ligt om de hoek en het Gijsbrecht van Aemstelpark, de Amstel en het Amsterdamse Bos zijn snel per fiets te bereiken. Hierdoor combineert de locatie het gemak van de stad met veel groen en recreatiemogelijkheden.

Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A10, met een snelle verbinding richting A4, A2 en Schiphol. Parkeren is mogelijk in de directe omgeving van het complex tegen betaling of middels een bewonersvergunning, afhankelijk van de geldende voorwaarden van de gemeente. Er is momenteel geen wachttijd voor het aanvragen van een parkeervergunning.

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte ca. 54 m^2, gemeten conform NEN 2580;
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht;
- Gelegen op de zevende woonverdieping;
- Volledig gerenoveerd in 2018;
- Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur;
- Nette badkamer met douche, wastafel, verwarmde spiegel en handdoekradiator;
- Separaat toilet met fonteintje;
- Ruime slaapkamer met kledingkast en toegang tot balkon;
- Zonnig balkon van ca. 10 m^2 op het zuiden;
- Fraai en vrij uitzicht dankzij de hoge ligging;
- Woning voorzien van lamelparketvloer;
- Verwarming middels blokverwarming;
- Intercom aanwezig;
- Lift aanwezig;
- Ruime privéberging in de onderbouw;
- Parkeren middels betaald parkeren of bewonersvergunning, momenteel geen wachttijd voor een vergunning;
- Centrale ligging nabij Gelderlandplein, de Zuidas, openbaar vervoer en diverse recreatiegebieden.
- Maandelijkse Vve-kosten bedragen 228-, incl. voorschot stookkosten
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht, geen canon meer verschuldigd







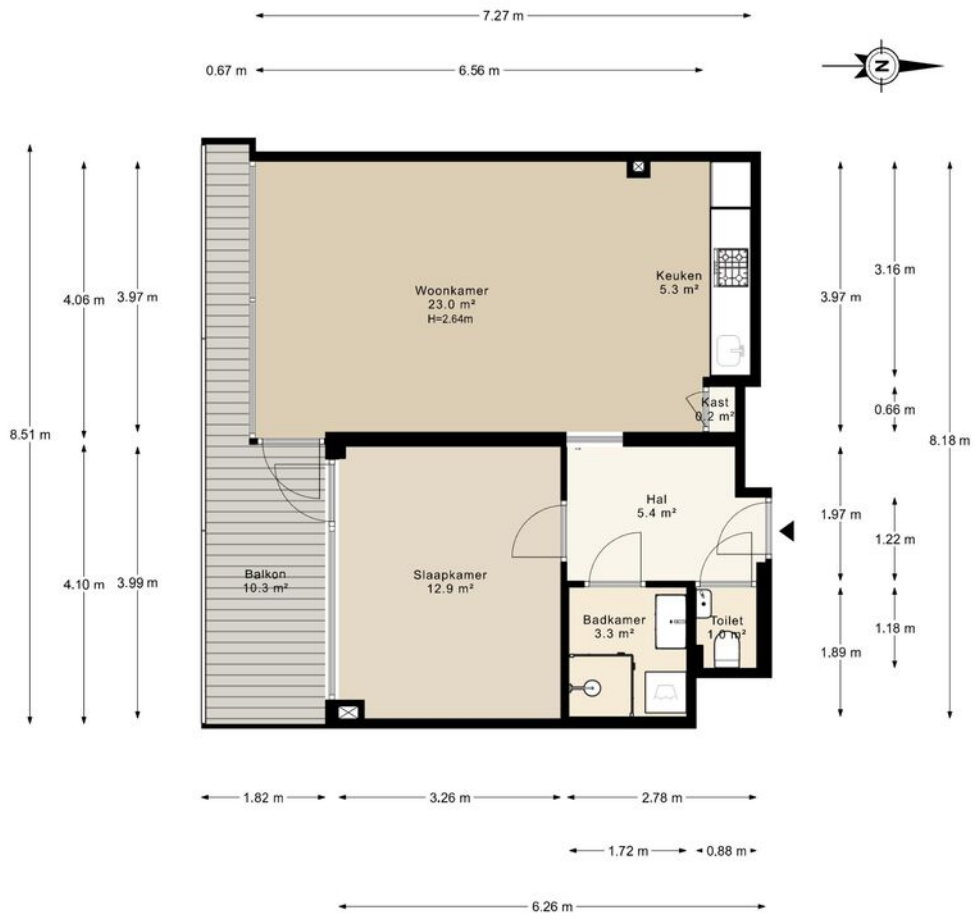






Plattegronden

Arent Janszoon Ernststraat 95, Amsterdam
Zevende verdieping

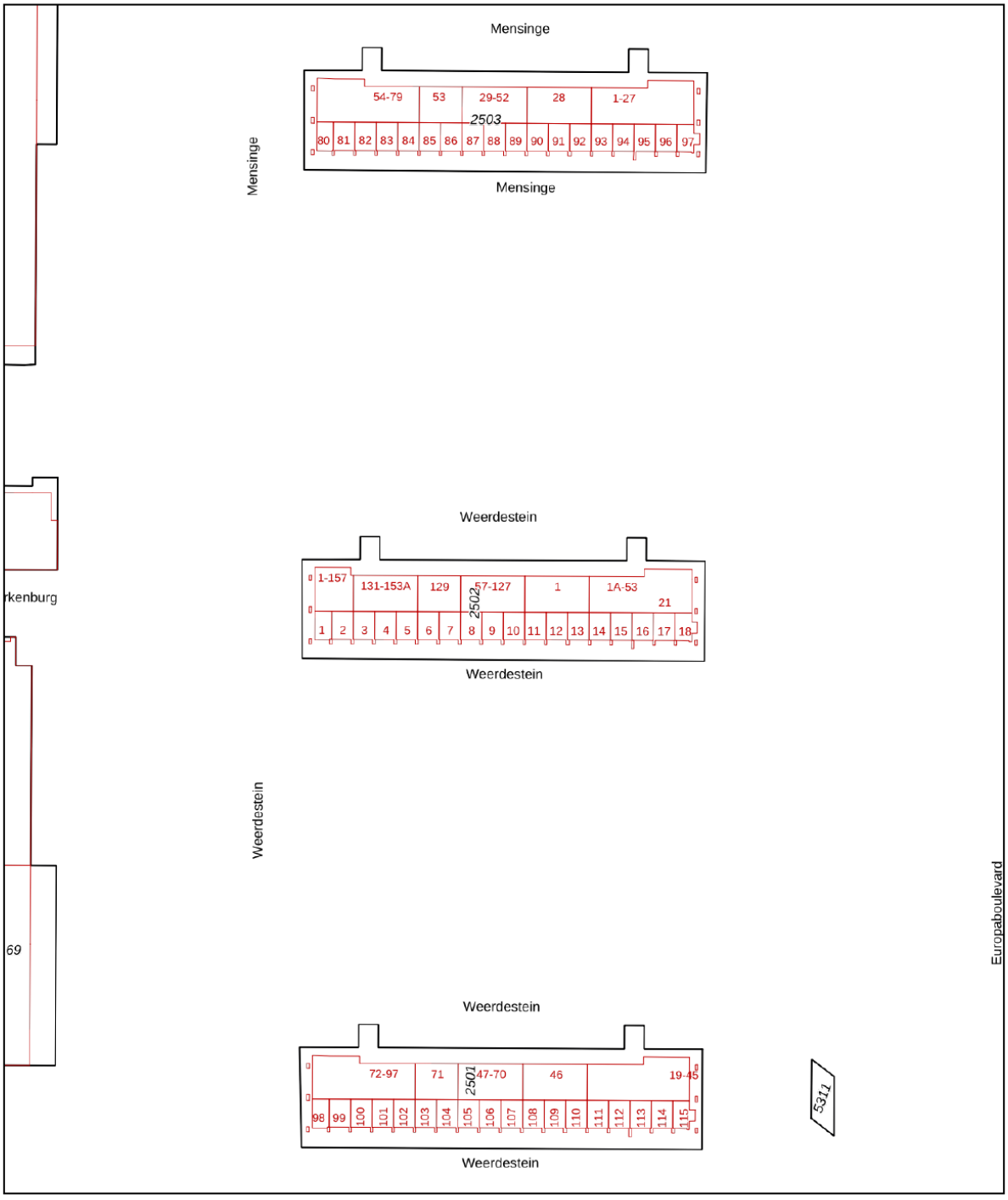


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: aj95



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

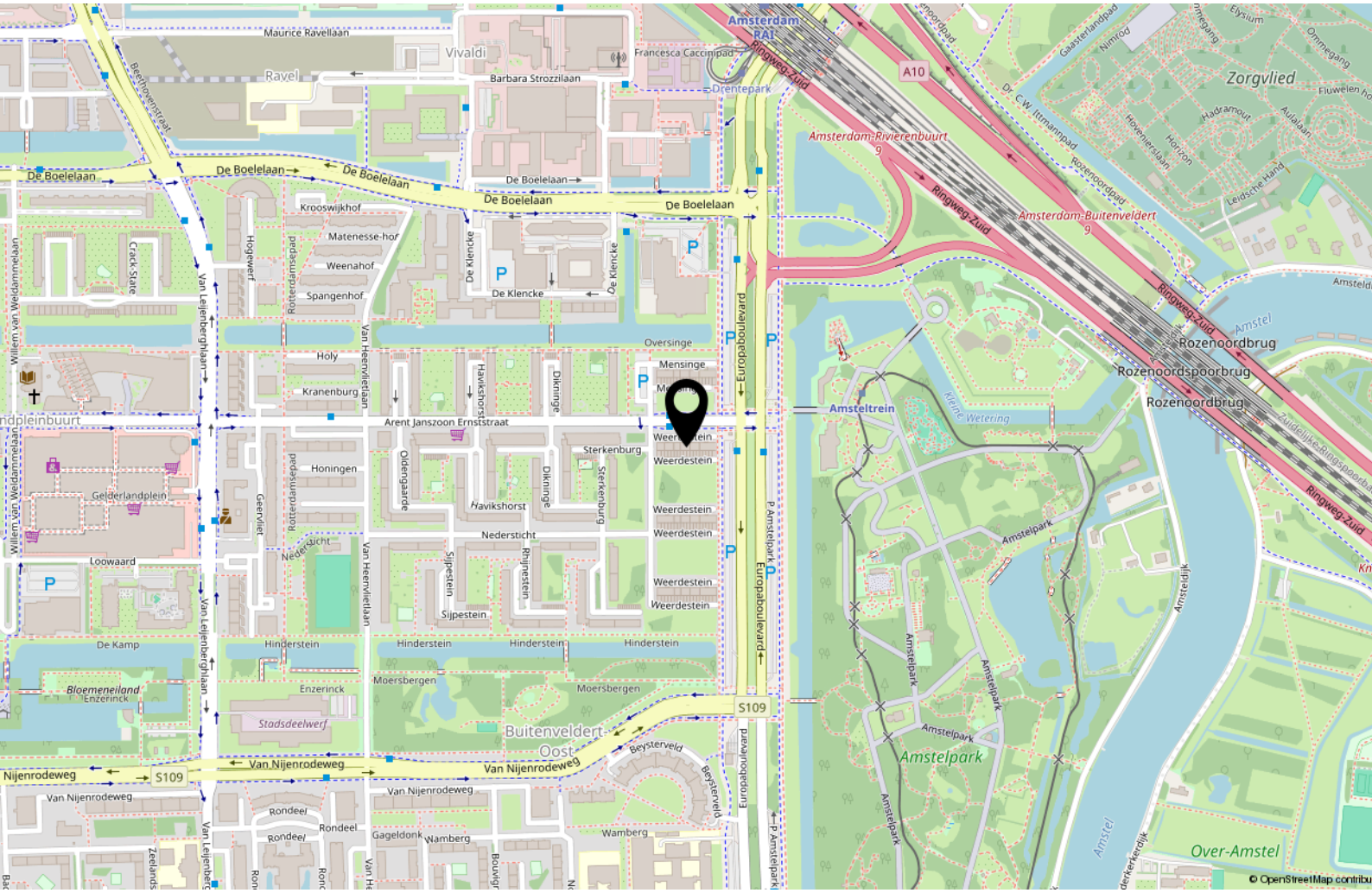
Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	AK
Perceel	2502

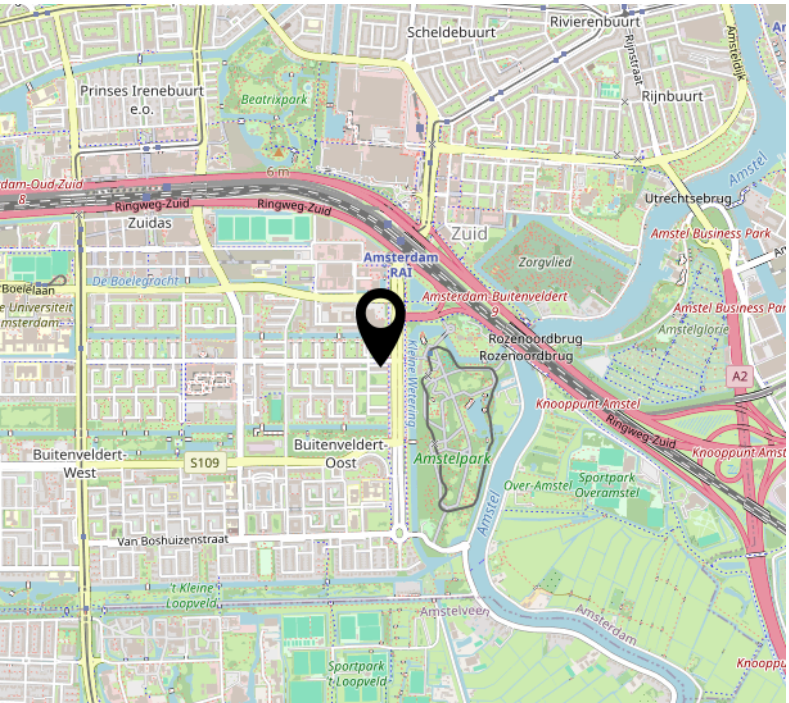
kadaster

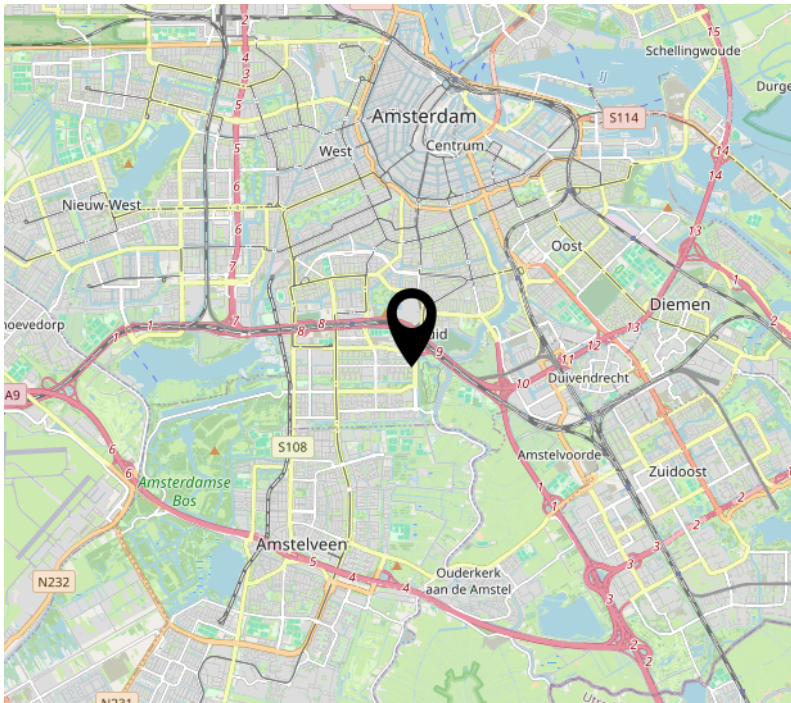
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart







Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Arent Janszoon Ernststraat 95, 1083 GR Amsterdam
Datum:	01-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Kledingkast (slaapkamer)	☒	☐	☐	☐
– Boekenkasten leeg (woonkamer)	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
– Bank (woonkamer)	☐	☒	☐	☐
– Eettafel + vier stoelen (woonkamer)	☐	☒	☐	☐
– Bed (slaapkamer)	☐	☒	☐	☐
– Kledingkast (in de hal)	☐	☒	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Handdoekradiator	☐	☒	☐	☐
– Wasmachine/droger	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,
Jasmin Rahemenia



Azim Afroozeh



De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Amsterdam
31-08-2026

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Amsterdam
31-08-2026

FORTE MAKELAARS

Prof. J.H. Bavincklaan 2 4
1183 AT Amstelveen

020-3459632
info@fortemakelaars.nl
www.fortemakelaars.nl