

TE KOOP

Kruaerplein 16 B



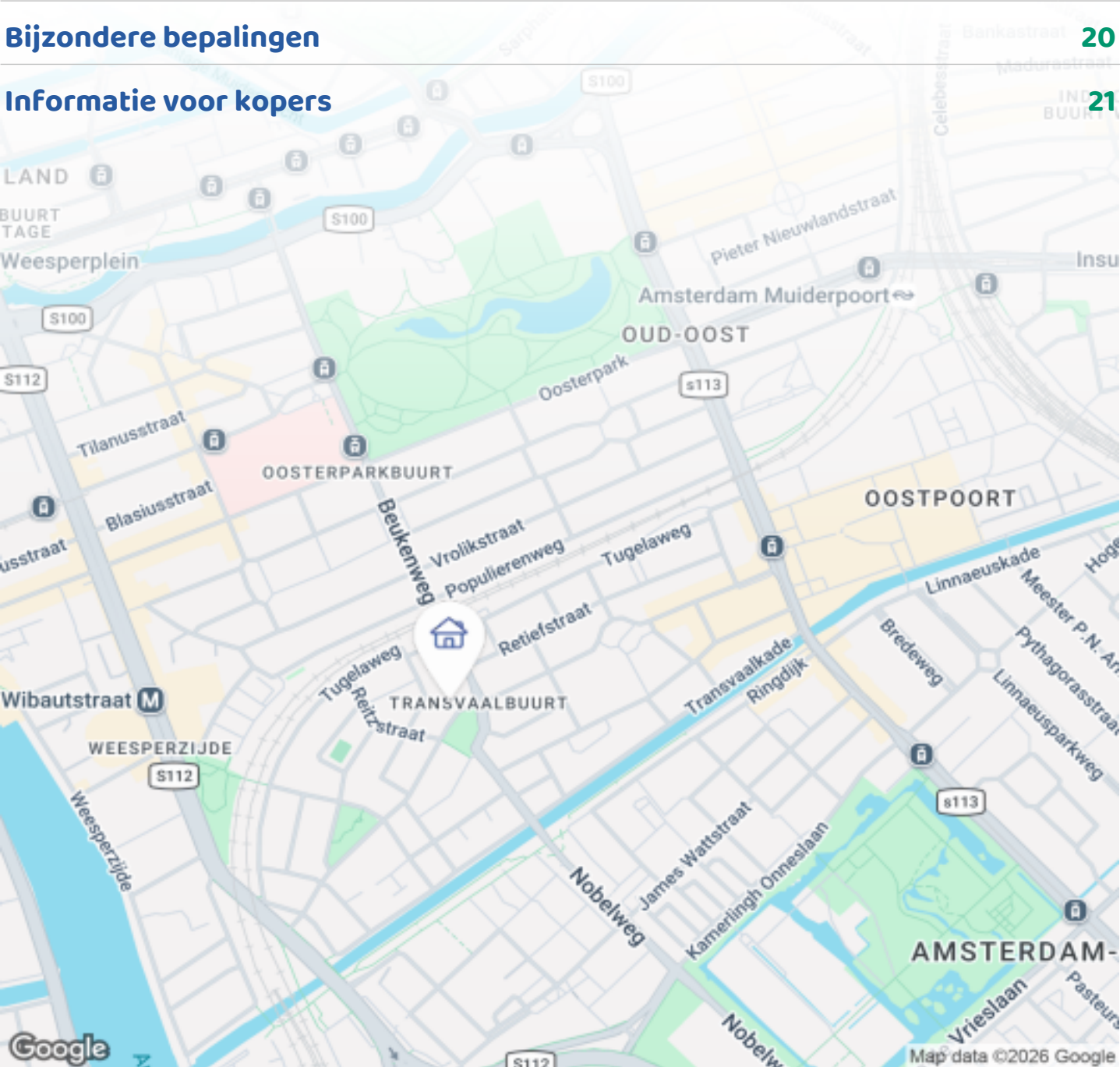
Vraagprijs

€ 625.000

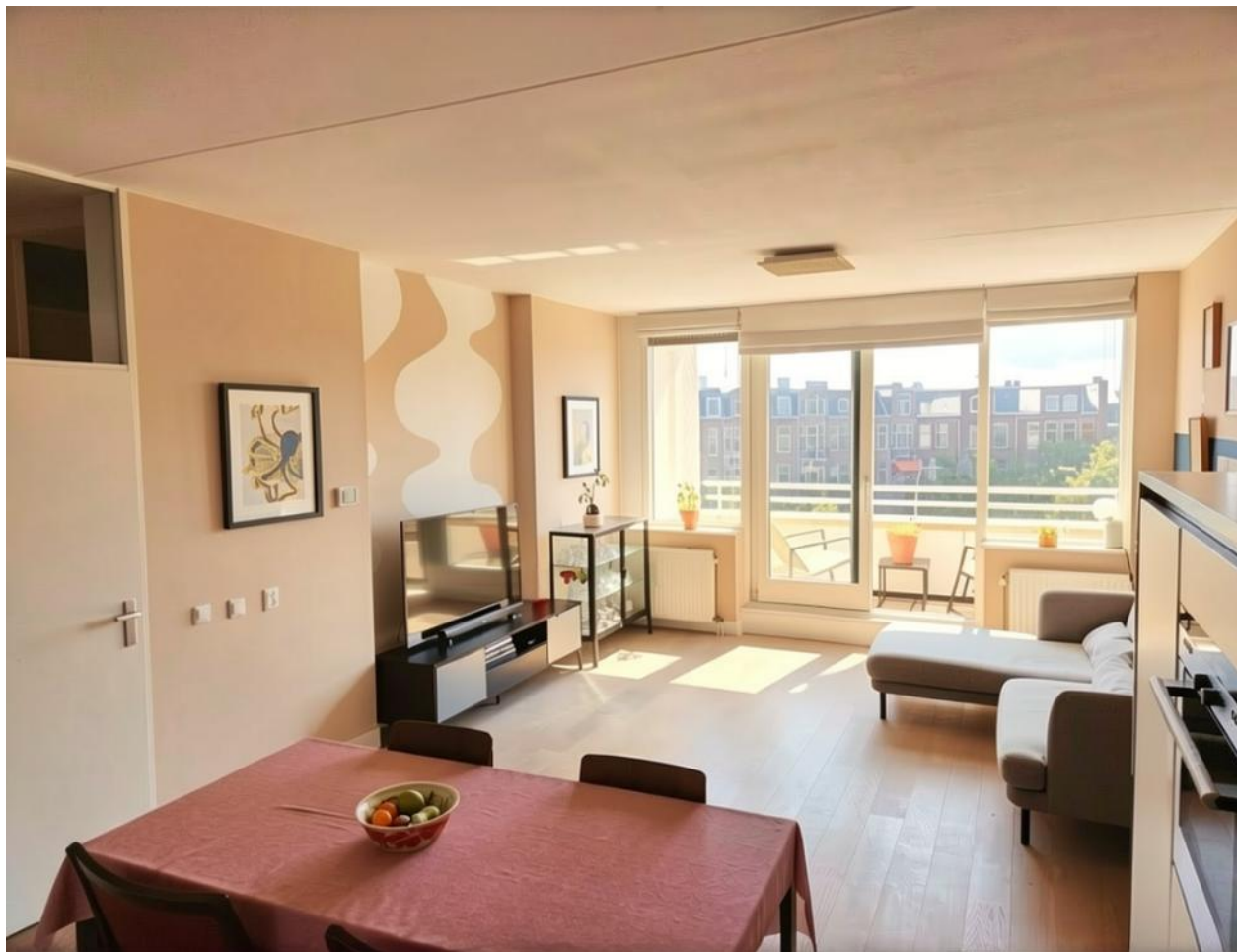
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

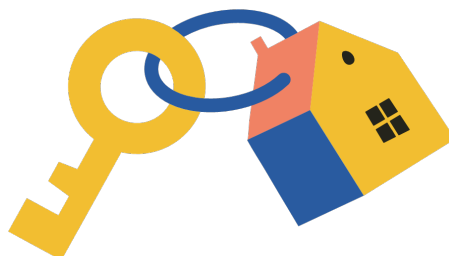


* English version below*

Licht en ruim appartement in de populaire en bruisende Transvaalbuurt, met vrij uitzicht over het groen van het Krugerplein. Dit sfeervolle en goed onderhouden appartement met lift en eikenhouten vloeren van ca. 74m² bevindt zich op de 4e (en bovenste) verdieping van een kleinschalig appartementencomplex.

Hoogtepunten:

- * Ruim en licht driekamerappartement met twee slaapkamers op de bovenste etage van een kleinschalig appartementencomplex
- * Zonnig balkon (met zonwering) op het zuidoosten
- * Vrij uitzicht over het groene Krugerplein
- * Gelegen in een bruisende buurt met cafés, specialty coffee, bakkerij binnen handbereik, AH, Sababa en Massimo Gelato liggen voor de deur.
- * Fijne gemeenschappelijke tuin met eettafel en BBQ
- * De rust in het appartement valt op: dankzij de goede



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

isolatie is er vrijwel geen geluid van burens of buiten te horen.

- * Aparte berging op de begane grond
- * Energielabel A
- * CV-ketel en ventilatie recentelijk (2026) vervangen, net als het intercomsysteem van het hele gebouw.
- * Lift aanwezig
- * Erfpacht afgekocht tot 2045; de canon is tegen gunstige voorwaarden vastgezet op €877,- per jaar vanaf 2045 (vanaf 2026, excl. indexatie)
- * Zonnepanelen aanwezig voor het energieverbruik van de gemeenschappelijke ruimtes van de VvE
- * Gezonde, actieve en professionele VvE (servicekosten ca. €230 per maand)
- * Parkeren mogelijk middels een parkeervergunning
- * Centrum op een kleine 10 minuten fietsen; uitstekende verbinding met openbaar vervoer, station Amstel (metro/trein) en diverse tram en buslijnen in de directe omgeving. De A10 en andere uitvalswegen zijn eenvoudig te bereiken per auto

OMGEVING

Het Krugerplein ligt in een levendige buurt met verschillende hotspots binnen handbereik, zoals het Beukenplein met cafés als Bar Bukowski en Coffee Bru. Massimo Gelato is letterlijk aan de overkant van de straat, en verderop vind je Rumbaba en de Linneausstraat.

Ook ben je zo in het groen, met zowel het Oosterpark, Park Frankendaal als het Flevopark dichtbij. Het centrum ligt op slechts 10 minuten fietsafstand en er zijn diverse metro, tram en bushaltes in de buurt, net als het Amstelstation.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, een moderne keuken, een nette badkamer en een fijn balkon op het zuidoosten. Ook is er een eigen aparte berging op de begane grond. Het appartement heeft energielabel A met een recentelijk vernieuwd ventilatiesysteem en CV ketel (feb. 2026).

Via de gemeenschappelijke ingang en hal kun je doorlopen naar de fijne achtertuin, die alleen toegankelijk is voor bewoners van dit complex. In de hal bevindt zich ook de lift die je naar de vierde etage

brengt, waar de galerij leidt naar je eigen voordeur. Bij binnenkomst tref je links in de hal meteen de eerste van de twee slaapkamers aan. Deze kamer is ideaal te gebruiken als logeerkamer, werkkamer of kinderkamer, en geeft ook toegang tot een wasruimte en bergruimte. Rechts in de hal bevindt zich de entree naar de royale keuken en woonkamer.

De keuken is voorzien van alle moderne gemakken en inbouwapparatuur. Er is meer dan voldoende werkruimte, en er is slim gebruik gemaakt van de ruimte met extra keukenkasten tegen de wand, waarin een koel-vriescombinatie en stoomoven zijn geplaatst. Er staat nu een grote eettafel, waar de keuken vanzelfsprekend overloopt in de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote schuifdeuren naar het open balkon, met vrij zicht over het groen van het ruime Krugerplein. Het balkon ligt op het zuidoosten en is voorzien van zonwering — overdag volop zon, en op warme dagen goed koel te houden.

Terug in de hal vind je de zeer ruime en moderne badkamer met inloopdouche en stijlvol badkamermeubel. De tweede slaapkamer is de laatste ruimte die je via de hal bereikt. Deze heeft een groot kiep-en-kantelraam, en via een extra raam kijk je ook uit op het balkon. Met een oppervlakte van ca. 16m² is het een heerlijk grote slaapkamer met voldoende ruimte voor een groot bed en kledingkasten.

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.

_____ENGLISH
VERSION_____

A light and spacious top floor flat in the popular and

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vibrant Transvaal neighbourhood, with unobstructed views over the Krugerplein square. This charming flat, with a lift and oak flooring, measures 74m² and is situated on the 4th floor. Krugerplein has various hotspots within easy reach, such as Beukenplein with cafés like Bar Bukowski and Coffee Bru. Massimo Gelato is literally across the road, and a little further on you will find Rumbaba and Linneausstraat (Oostport mall is a 10min walk). You're also just a stone's throw from green spaces, with Oosterpark, Park Frankendael and Flevopark all nearby. The city centre is just a 10-minute cycle away, and there are various metro (Wibautstraat), tram and bus stops nearby, as well as Amstel or Muiderpoort station.

Highlights:

- * Spacious and bright top floor flat with lift, two bedrooms and large kitchen & living room leading to a spacious balcony
- * Sunny south-east-facing balcony (with awning for hot days) and the entrance side captures the afternoon sun
- * Situated in a lively neighbourhood with cafés, bakery, gelato and AH in front of it, you will have unobstructed views over the Krugerplein square
- * Lovely communal garden on the ground floor with a dining table and BBQ for residents
- * Very quiet apartment because of concrete walls which insulate well
- * Separate storage room on the ground floor
- * Energy rating: A
- * Lift available
- * Ground lease bought out until 2045; then fixed on favourable terms at €877 per year from 2045 (based on 2026 rate, excluding indexation)
- * Solar panels installed to power the communal areas
- * Professionally run owners' association (service charges approx. €230 per month)
- * Street Parking available with a parking permit
- * The city centre is just under 10 minutes' cycle ride away; excellent public transport links — Amstel station (underground/train), Beukenplein (tram) and Wibautstraat (Metro) and bus routes in the immediate vicinity. The A10 and other major roads are easily

accessible by car. The airport is a short 25min ride away.

* The central heating boiler and ventilation system were recently (Feb 2026) replaced, as was the intercom system for the entire building.

LAYOUT

The flat features two spacious bedrooms, a modern kitchen, spacious bathroom and a lovely south-east-facing balcony with a retractable awning for the really hot days. There is also a 6m² private storage room on the ground floor. The flat has an energy rating of A, with a recently upgraded ventilation system and central heating boiler (Feb. 2026).

Upon entering the flat, you'll find the first of the two bedrooms on the left-hand side. This room is ideal for use as a guest room, study or children's bedroom, and also provides access to a washing room and storage space. On the right-hand side of the hall is the entrance to the spacious open kitchen and living room.

The kitchen is equipped with all modern conveniences and built-in appliances. There is more than enough worktop space, and additional cupboards complement the storage space, also housing a fridge, a freezer and a steam oven.

The living room is wonderfully bright thanks to the large windows and sliding doors leading to the balcony, offering unobstructed views over the Krugerplein. The balcony faces south-east and is fitted with retractable sun blinds, handy on very sunny hot days.

Back in the hall, you'll find the very spacious and modern bathroom with a walk-in shower and built-in bathroom furniture.

The second (master) bedroom is the last room you reach via the hall. It has 3 large windows (one that overlooks the balcony) and 3 small decorative ones. With approximately 16m², it has plenty of room for a large bed and wardrobe.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

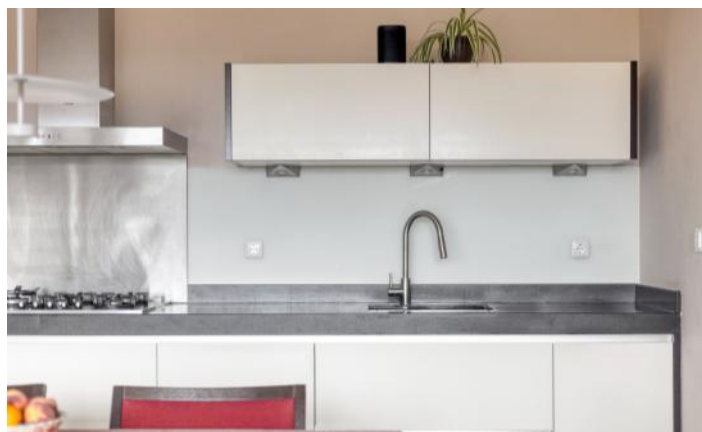
NOTARY

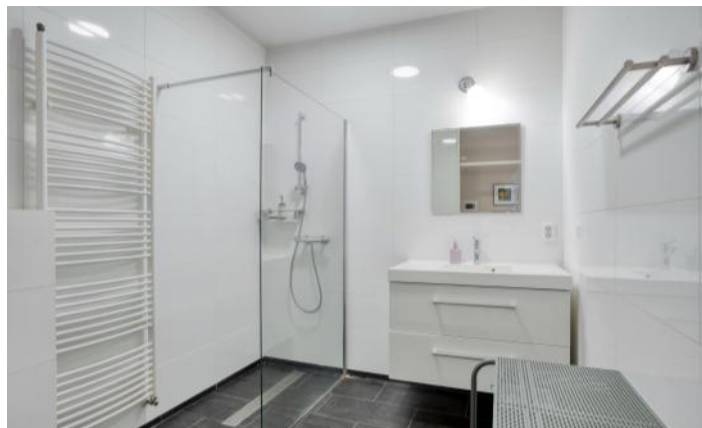
The buyer may choose an Amsterdam notary who will prepare the purchase agreement in accordance with the Amsterdam Model.

Disclaimer: This description is intended for informational purposes only and is not legally binding. No rights can be derived from the information provided.











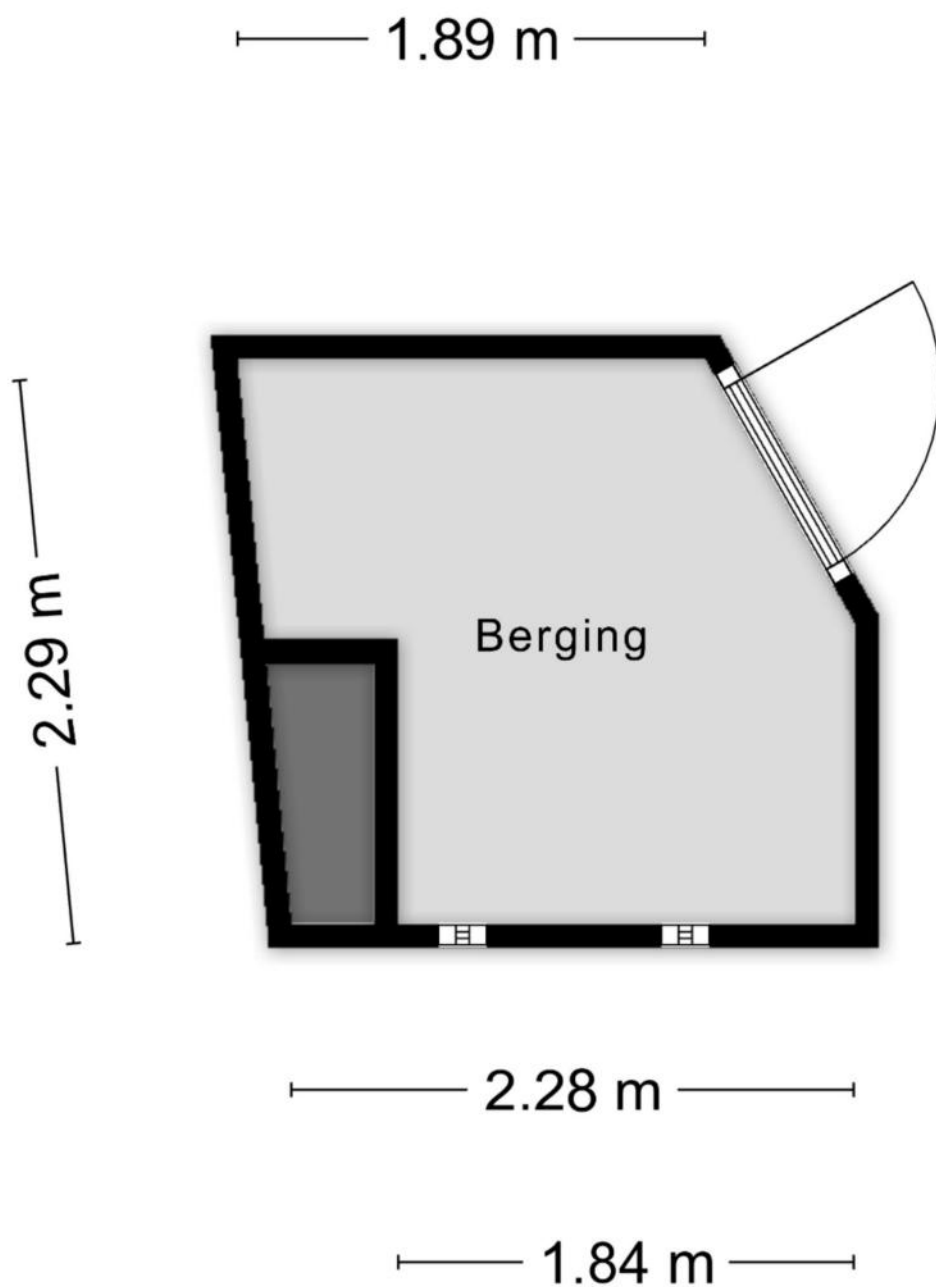


PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	244 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	74 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	5 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 228 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam W 7715 16

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken		●	
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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

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.