TE KOOP

Zwanebloemlaan 270

Amsterdam

Vraagprijs

€ 795.000

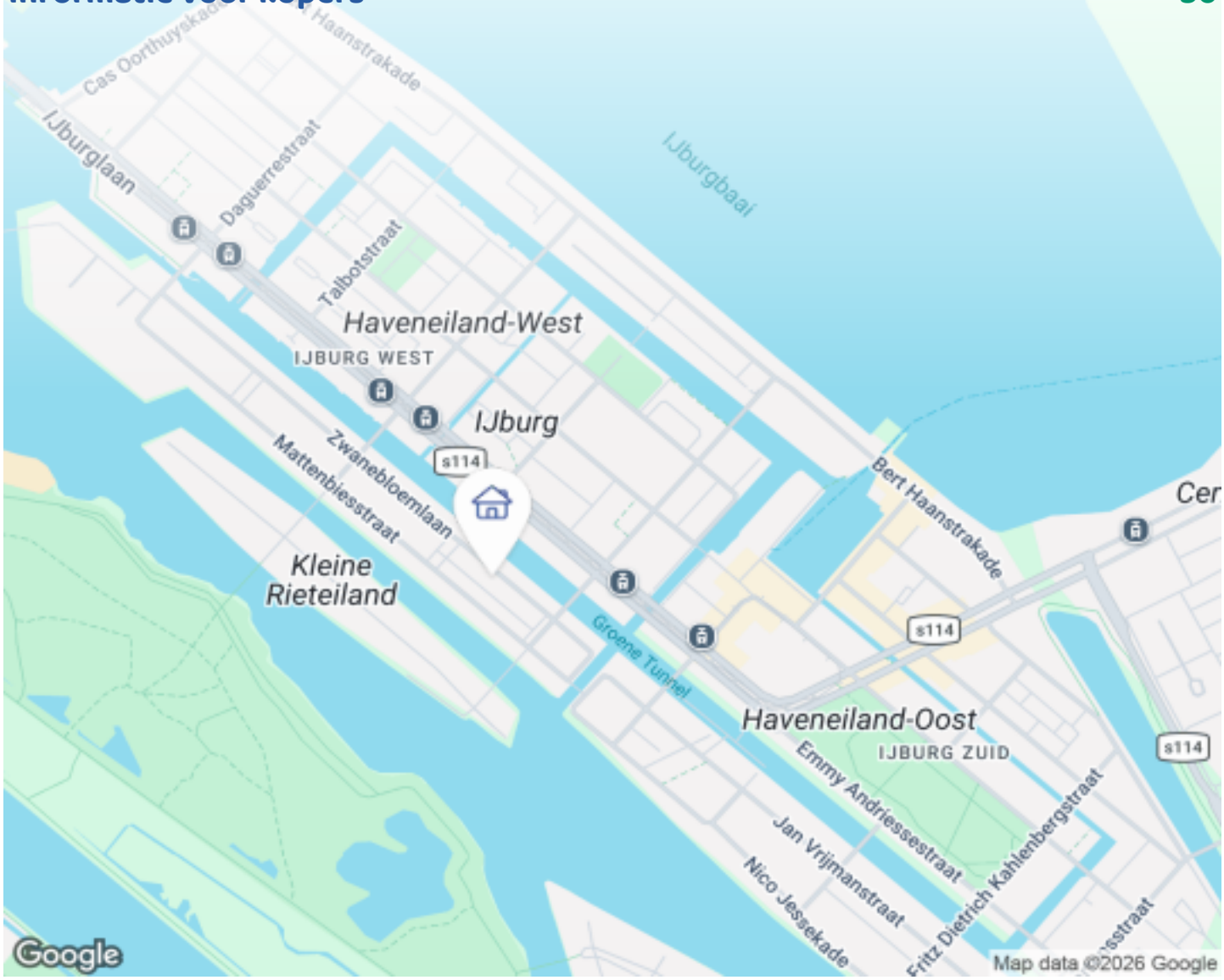
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30

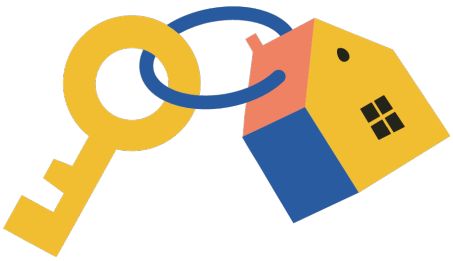


OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Uniek wonen op het Grote Rieteiland: Royale energiezuinige hoekwoning (circa 150 m²) met zonnige tuin op het zuidwesten, twee volwaardige badkamers en gunstige erfpachtvoorwaarden!

Op een absolute toplocatie aan de geliefde Zwanebloemlaan op het Grote Rieteiland ligt deze royale en energiezuinige hoekwoning van 150 m². De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, twee volwaardige badkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten, energielabel A en 9 zonnepanelen. Dankzij de hoekligging met extra zijramen geniet het huis van uitzonderlijk veel lichtinval. De erfpacht is afgekocht tot 2052 en daarna vastgelegd onder bijzonder gunstige voorwaarden.

Duurzaam, comfortabel en heerlijk licht
Comfort en duurzaamheid staan hier centraal. De woning beschikt over een groen Energielabel A, is uitstekend geïsoleerd en is in 2018 voorzien van 9 zonnepanelen (opbrengst ca. 2.200 kWh/jaar).



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij binnenkomst in de royale woonkamer valt direct het grote voordeel van deze hoekligging op: dankzij de extra ramen in de zijgevel op zowel de begane grond als de eerste verdieping geniet het hele huis van een prachtige, natuurlijke lichtinval. De begane grond is strak afgewerkt met een moderne woonbetonvloer voorzien van behaaglijke vloerverwarming. Dankzij het geavanceerde zone-verwarmingssysteem (met twee aparte thermostaten) regelt u de temperatuur op de begane grond en de bovenverdiepingen onafhankelijk van elkaar. In de koude maanden geniet u bovendien van de sfeervolle high-end hefdeur open haard, die de gezelligheid van een open haard combineert met het hoge rendement van een gesloten haard.

Ruimte voor het hele gezin
Met een doordachte indeling biedt dit huis alle ruimte die een modern gezin wenst. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers. Uniek voor deze woning is de aanwezigheid van een volwaardige tweede badkamer, waarmee de bekende 'ochtendspits' definitief verleden tijd is. De nette keuken is van alle gemakken voorzien. Wilt u in de toekomst nog groter wonen? Het realiseren van extra vierkante meters middels een dakopbouw is uitstekend mogelijk (met een aan te vragen omgevingsvergunning); diverse woningen in de straat hebben dit reeds succesvol gedaan.

Buitenruimte met zon-garantie
Aan de straatzijde bevindt zich een charmant geveltuintje met een gezellig 'zitje' waar u in de ochtendzon geniet van uw eerste kopje koffie. De fraai aangelegde achtertuin (perceel 113m²) is gesitueerd op het zonnige zuidwesten. Met een oppervlakte van ca. 45 m² geniet u hier van optimale privacy en de middag- en avondzon. Zeker in de lente- en zomerperiode voelt de achtertuin als een heerlijk, natuurlijk verlengstuk van de woonkamer, waardoor buiten en binnen naadloos in elkaar overlopen. De tuin is uitgerust met een praktische houten berging/schuur voor fietsen en tuingereedschap, en is handig bereikbaar via een achterom.

Financieel zorgeloos (Erfpacht perfect geregeld)
Ook financieel is de woning kerngezond en toekomstbestendig onder de Algemene Bepalingen 2016. De erfpacht is voor het huidige tijdvak volledig afgekocht tot en met 15 januari 2052. Bovendien is de overstap naar eeuwigdurende erfpacht al onder de zeer gunstige voorwaarden vastgelegd en contractueel gepasseerd bij de notaris. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is al volledig afgerond. De canon na 2052 is vastgelegd op € 2.375,28 per jaar (jaarlijks geïndexeerd). Dit ligt aantoonbaar lager dan bij diverse vergelijkbare woningen op IJburg, wat zorgt voor voorspelbare en relatief lage erfpachtlasten op de lange termijn.” Dit betekent maximale zekerheid zonder financiële verrassingen achteraf!

Parkeren op IJburg zonder zorgen
Voor bewoners bestaat de mogelijkheid gebruik te maken van een parkeervergunning conform het gemeentelijke vergunningenstelsel. Deze is geldig voor een aanzienlijk deel van IJburg en biedt bovendien het grote voordeel dat u gratis kunt parkeren op de openbare weg direct bij het winkelcentrum op Haveneiland.

KENMERKEN & HIGHLIGHTS:

•Woonoppervlakte: circa 150 m² (perceeloppervlakte 113 m²).
•Locatie: Absolute toplocatie op het gewilde Grote Rieteiland.
•Extra lichtinval: Unieke zijgevelramen op de begane grond én eerste verdieping.
•Slaapkamers: 4 ruime slaapkamers.
•Sanitair: Comfortabele indeling met 2 volwaardige, luxe badkamers en 3 toiletten (op elke verdieping één).
•Buitenruimte: Achtertuin (ca. 45 m²) op het zuidwesten (middag-/avondzon) met achterom en berging, plus een zonnig gevelzitje aan de voorzijde (ochtendzon).
•Duurzaamheid: Energielabel A en 9 zonnepanelen (2018, opbrengst ca. 2.200 kWh/jaar).
•Klimaat: Woonbeton met vloerverwarming (BG), zone-verwarming (2 thermostaten) en luxe designhaard met hefdeur, die sfeer, comfort en rendement op unieke wijze combineert.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

•Uitbouwmogelijkheden: Dakopbouw mogelijk (vergunningsplichtig).
•Erfpacht: Afgekocht tot jan 2052, daarna eeuwigdurend vastgeklikt onder de gunstige voorwaarden vastgeklikte canon € 2.375,28 p.j.).
•Parkeren: Unieke parkeervergunning inclusief gratis parkeren nabij het winkelcentrum.

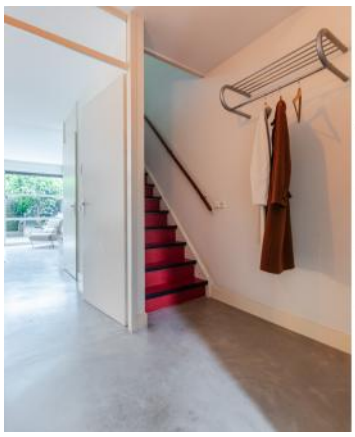
OMGEVING:
IJburg is een eigentijdse, waterrijke en kindvriendelijke stadswijk in het oosten van Amsterdam. De omgeving kenmerkt zich door ruime straten, veel groen en een sterke verbinding met het water. Hier woont u heerlijk rustig, om de hoek van het Theo van Goghpark en het Diemerpark. Het Diemerpark bevindt zich op loopafstand; een prachtig natuurgebied waar u naar hartenlust kunt wandelen, hardlopen, fietsen of skaten. Het park beschikt over een eigen voetbal- en hockeyclub en een idyllisch zandstrandje. Daarnaast biedt het nabijgelegen strand Blijburg aan het IJmeer volop recreatiemogelijkheden. Meer sportvoorzieningen, zoals tennis en kajakken zijn er op het nabij gelegen Rieteiland-Oost.
De wijk is van alle gemakken voorzien: diverse basisscholen, een middelbare school, kinderopvang, medische centra, supermarkten en een gevarieerd aanbod aan ambachtelijke winkels, gezellige koffiebars en restaurants rondom de haven.

Bereikbaarheid: IJburg biedt de perfecte balans tussen ruim, groen wonen en de dynamiek van de stad. Met IJburgtram 26 staat u binnen 15 minuten op Amsterdam Centraal. Via de nieuwe oostelijke ontsluiting bent u met de auto binnen enkele minuten op de A1, A9 en A10. Kortom: een heerlijke, centrale en waterrijke plek om te wonen!

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

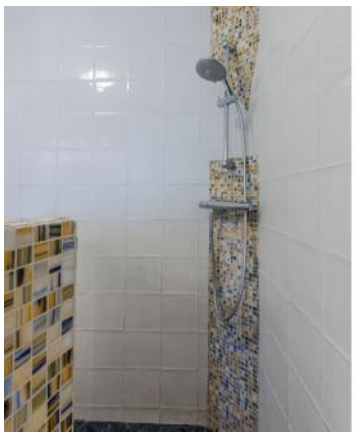


FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

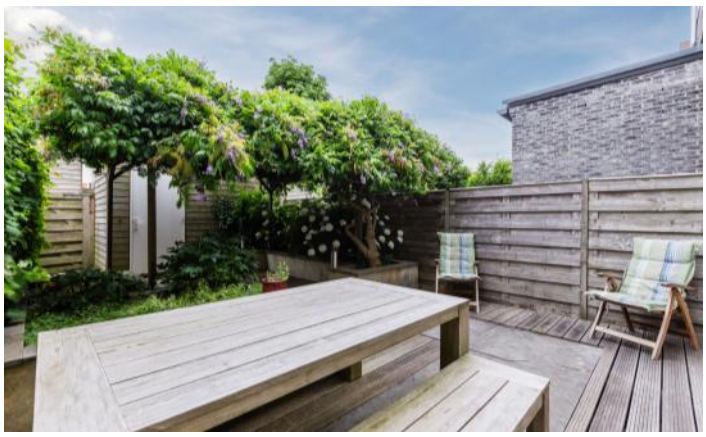


FOTO'S

FOTO'S

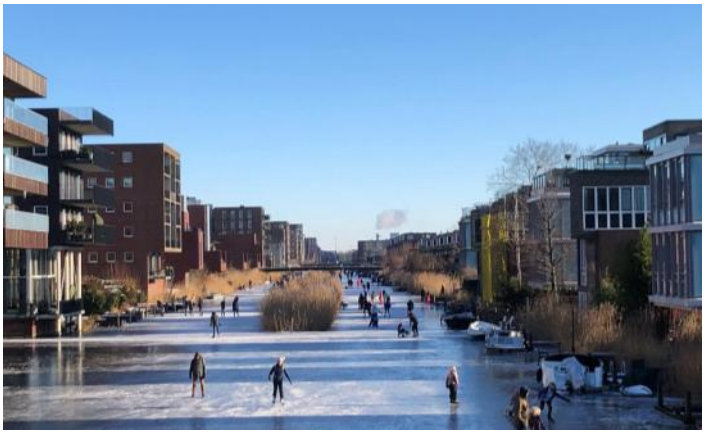
FOTO'S

FOTO'S

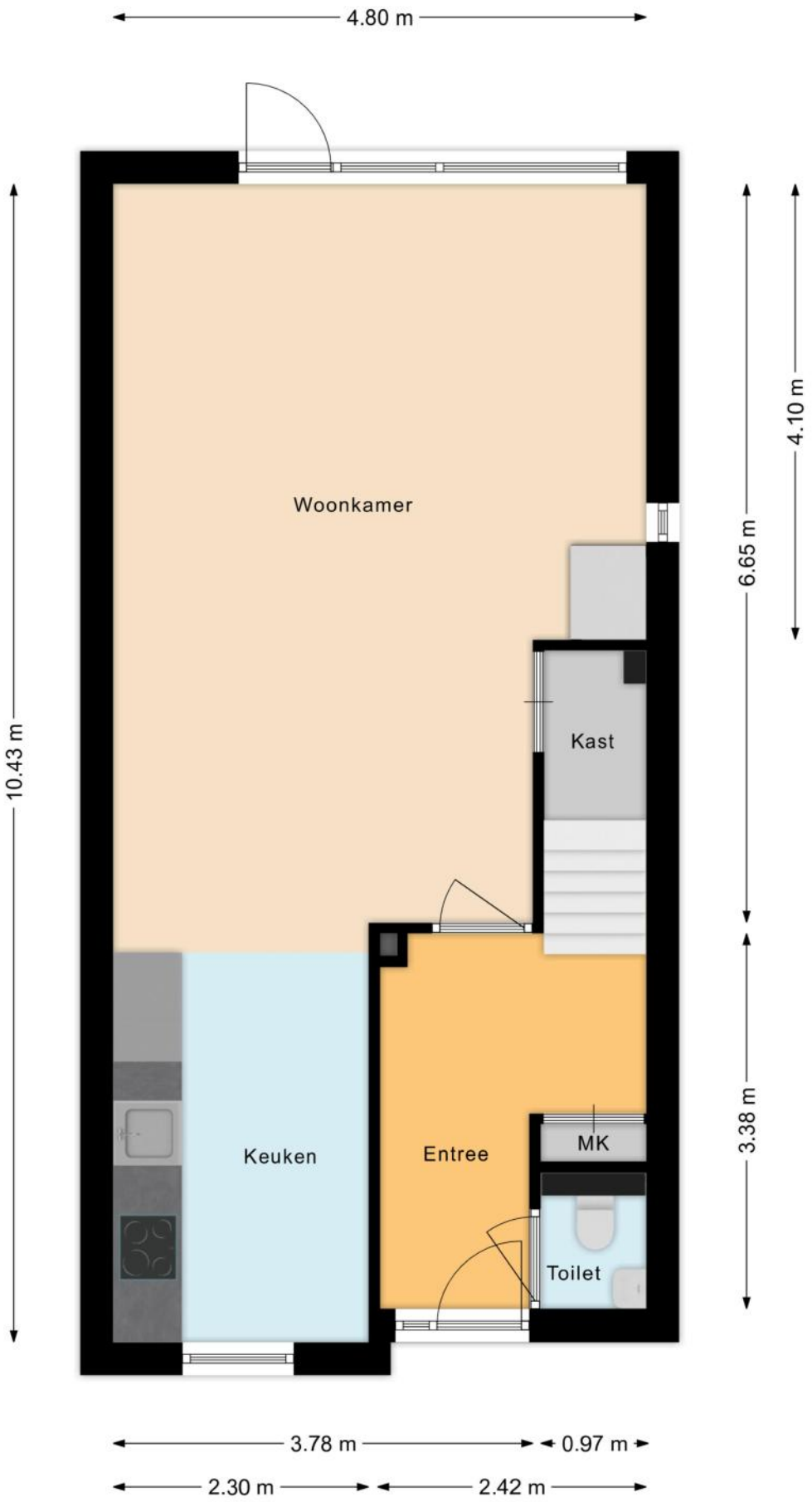


FOTO'S

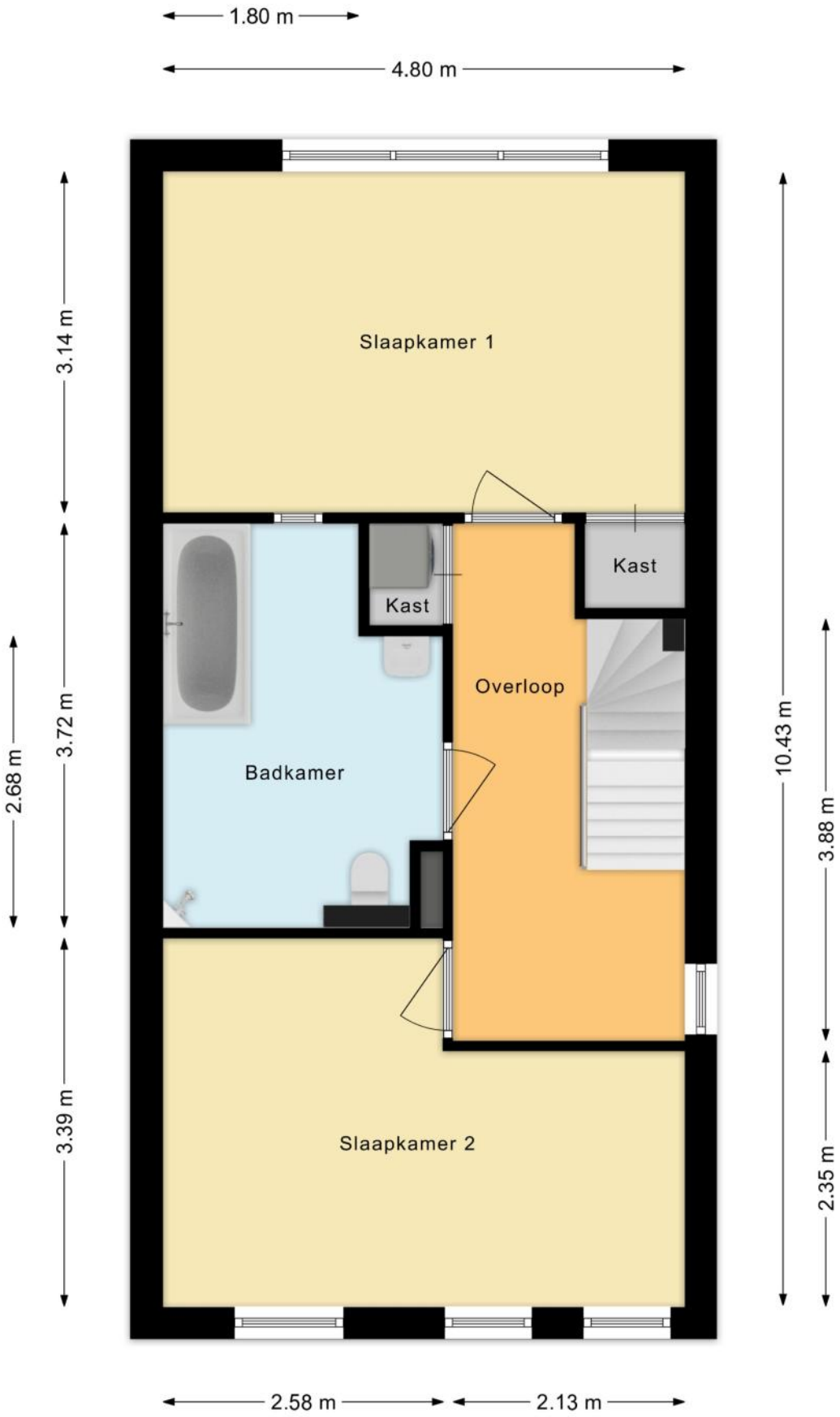
FOTO'S



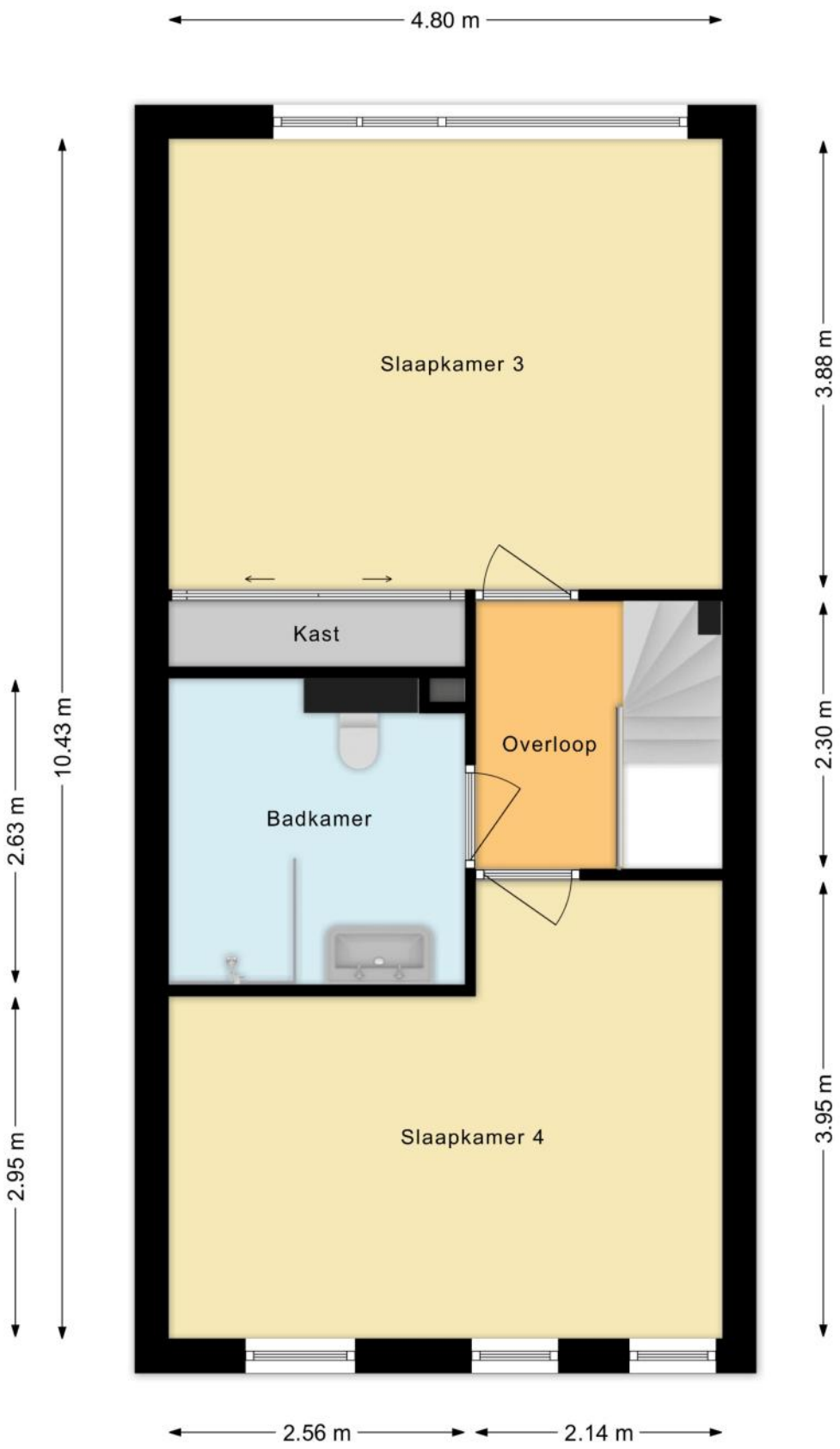
PLATTEGRONDEN



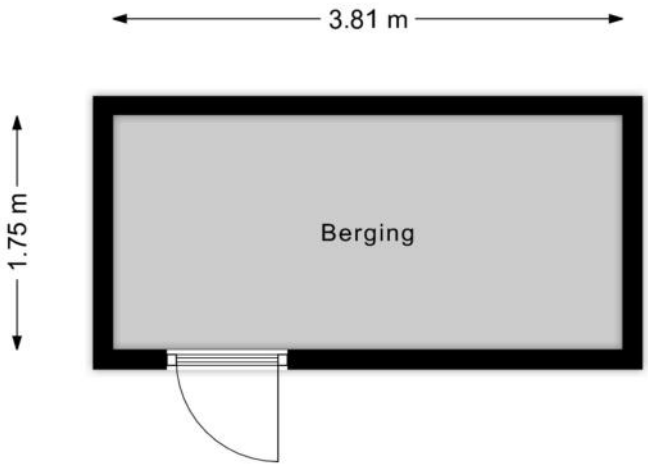
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Hoekwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2008**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**113 m²**
Inhoud	**352 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**150 m²**
Externe bergruimte	**7 m²**

*** 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	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, 2 toiletten, 2 wastafels, 2 inloopdouches**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Stadsverwarming, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk**
Warm water	**Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**43 m² (8,1m diep en 5,3m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Kadastrale gegevens

Amsterdam AU 329

Oppervlakte	**113 m²**
Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

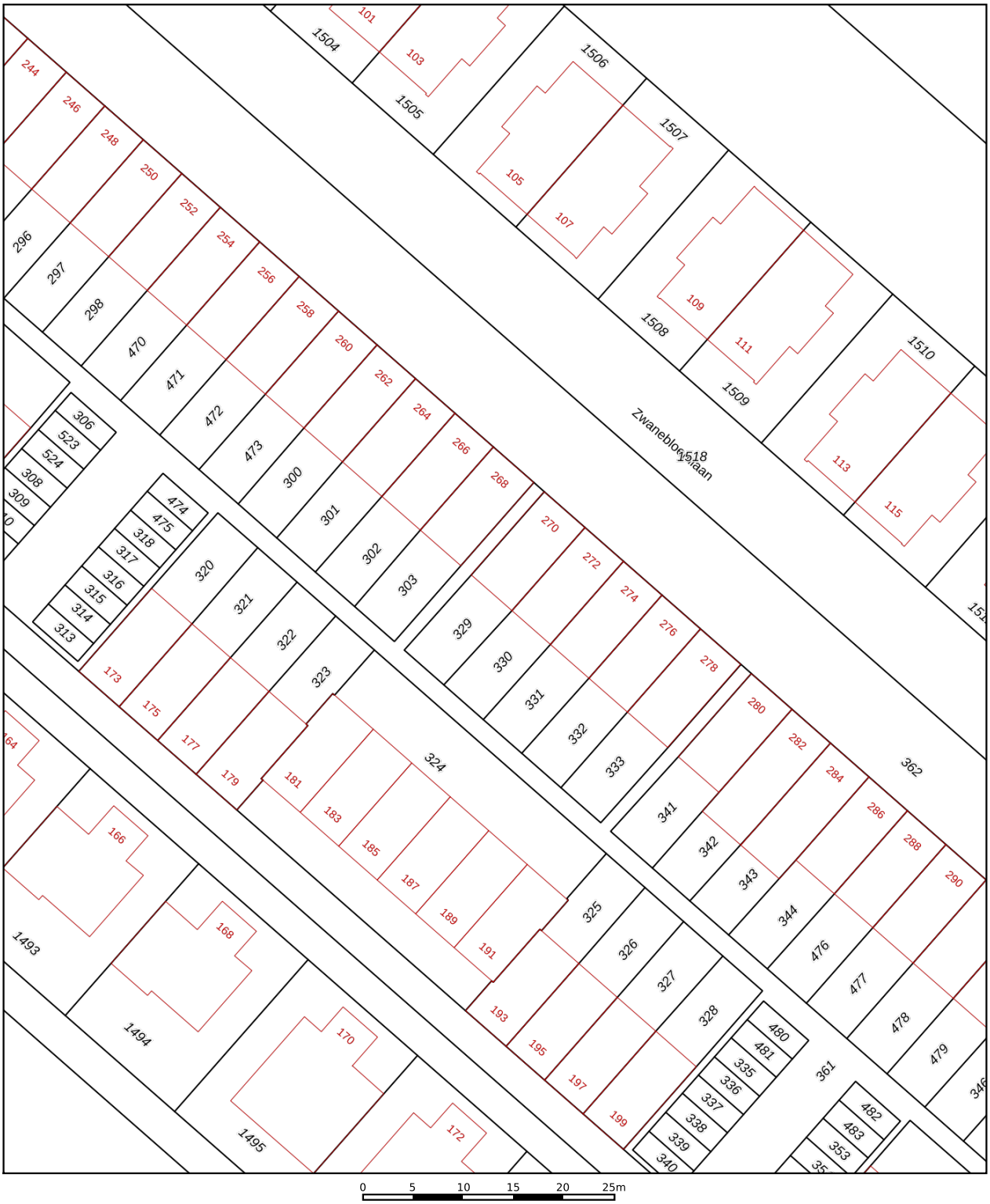
- Kast op zolderkamer voorzijde blijf achter
- Wasmachine en droger zijn ter overname.

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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	AU
Perceel	329

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.

kadaster

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?

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 welover-wogen 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

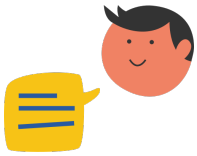
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.