

WAALSTRAAT 32 1

1078 BT

AMSTERDAM

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	67 m²
Inhoud	229 m³
Buitenruimte	3 m²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1925
Energielabel	C
Isolatie	HR+ glas, vloerisolatie



Beschrijving / Description

Licht en sfeervol 3 kamer appartement met eigen entree, westelijk gelegen balkon, nieuwe keuken, op een toplocatie in de Rivierenbuurt.

Op een fijne locatie in de geliefde Rivierenbuurt, op korte afstand van De Pijp, ligt dit goed ingedeelde en lichte 3-kamerappartement van circa 67 m². De woning beschikt over een ruime woonkamer met erker, twee slaapkamers, een nieuwe keuken (2026) en een balkon op het westen met uitzicht op een groene en rustige binnentuin. De fraaie visgraat PVC-vloer loopt door de gehele woning en zorgt voor een stijlvolle en verzorgde uitstraling.

INDELING (zie plattegronden)
Via de eigen entree op de begane grond bereik je het appartement op de eerste verdieping. Vanuit de hal kom je in de ruime en lichte woonkamer, die dankzij de grote raampartijen en karakteristieke erker aan de voorzijde een prettige lichtinval heeft.

De open keuken is in 2026 volledig vernieuwd en sluit mooi aan op de woonkamer. De openslaande deuren geven toegang tot het balkon op het westen, waar je heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten, met uitzicht op de groene binnentuin.

Via een tweede hal bereik je de badkamer en de ruime slaapkamer aan de achterzijde. Deze lichte slaapkamer beschikt over een royale bergruimte en een deur naar het balkon. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, wastafel en toilet.

Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaap- of werkkamer, die vanuit de woonkamer bereikbaar is.

De gehele woning is voorzien van een fraaie visgraat PVC-vloer.

OMGEVING
De woning ligt op een uitstekende locatie in de Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid, tussen de Haringvlietstraat en de Scheldestraat. Een heerlijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Op loopafstand ligt het Beatrixpark, een fijne plek om te wandelen, te sporten of met kinderen naar de speeltuin te gaan. Voor winkels, restaurants en gezellige cafés kun je terecht in de Scheldestraat en Maasstraat, met onder andere Tap Zuid en Loulou Pizzabar. Ook De Pijp ligt op circa 10 minuten loopafstand en voor een uitgebreider en luxer winkelaanbod is de Beethovenstraat dichtbij.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram 12 en bus 65 stoppen om de hoek en de Noord/Zuidlijn ligt op circa 500 meter afstand en Station Rai is op loopafstand. Met de auto bereik je de Ring A10 eenvoudig via afslag S109.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN
- Gemeten volgens de BBMI;
- Eigen entree op de begane grond;
- Nieuwe keuken geplaatst in 2026;
- Nieuwe CV-ketel van 2026;
- Fraaie visgraat PVC-vloer door de gehele woning;
- Twee slaapkamers;
- Balkon op het westen met uitzicht op een groene binnentuin;
- Actieve en gezonde VvE, maandelijkse servicekosten € 130,00;
- Ruime parkeergelegenheid voor de deur;
- Energielabel C.

EIGENDOM
De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De erfpachtsituatie is gunstig en volledig eeuwigdurend geregeld onder de Algemene Bepalingen van 2016. De overstap is reeds gepasseerd bij de notaris, wat directe financiële zekerheid met zich meebrengt. De huidige canon bedraagt momenteel € 543,18 per jaar voor de periode van 1 januari 2026 tot en met 31 december 2026. Deze huidige periode loopt tot en met 30 september 2049, waarbij de canon jaarlijks wordt geïndexeerd. Aansluitend is de canon vanaf 1 oktober 2049 voor de toekomst eeuwigdurend vastgeklikt op een bedrag van € 1.339,45 per jaar (prijspeil 2026), eveneens met een jaarlijkse indexering.

DUURZAAMHEID
Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING
"het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1078 BT Amsterdam, Waalstraat 32-1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 10749-A, appartementsindex 5, uitmakend het vierenzestig/tweehonderd vierennegentigste (64/294ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap"

VERENIGING VAN EIGENAARS
De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars van het gebouw Waalstraat 32 te Amsterdam" en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is € 130,00.
Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES
- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Bright and charming 3-room apartment with private entrance, west-facing balcony, and new kitchen, in a prime location in the Rivierenbuurt.

In a great location in the popular Rivierenbuurt, just a short distance from De Pijp, lies this well-laid-out and bright 3-room apartment of approximately 67 m². The property features a spacious living room with a bay window, two bedrooms, a new kitchen (2026), and a west-facing balcony overlooking a green and quiet courtyard garden. The attractive herringbone PVC flooring runs throughout the entire apartment, creating a stylish and well-maintained appearance.

LAYOUT (see floor plans)
Through the private entrance on the ground floor, you reach the apartment on the first floor. From the hallway, you enter the spacious and bright living room, which enjoys pleasant natural light thanks to the large windows and characteristic bay window at the front.

The open kitchen was completely renovated in 2026 and connects seamlessly to the living room. French doors provide access to the west-facing balcony, where you can wonderfully enjoy the afternoon and evening sun, overlooking the green courtyard garden.

Via a second hallway, you reach the bathroom and the spacious bedroom at the rear. This bright bedroom features generous storage space and a door to the balcony. The bathroom is equipped with a bathtub with shower, washbasin, and toilet.

At the front is the second bedroom or home office, which is accessible from the living room.

The entire apartment is fitted with attractive herringbone PVC flooring.

SURROUNDINGS
The property is in an excellent location in the Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid, between Haringvlietstraat and Scheldestraat. A wonderful residential area with all daily amenities within easy reach.

Within walking distance lies Beatrixpark, a great place for walking, exercising, or taking children to the playground. For shops, restaurants, and cozy cafés, you can head to Scheldestraat and Maasstraat, including Tap Zuid and Loulou Pizzabar. De Pijp is also about a 10-minute walk away, and for a broader and more upscale range of shops, Beethovenstraat is close by.

Accessibility is excellent. Tram 12 and bus 65 stop right around the corner, the North/South metro line is approximately 500 meters away, and RAI Station is within walking distance. By car, you can easily reach the A10 Ring Road via exit S109.

Beschrijving / Description

PARTICULARS
• Measured in accordance with the BBMI;
• Private entrance on the ground floor;
• New kitchen installed in 2026;
• New heating boiler from 2026;
• Attractive herringbone PVC flooring throughout the entire apartment;
• Two bedrooms;
• West-facing balcony overlooking a green courtyard garden;
• Active and healthy homeowners' association (VvE), monthly service charges € 130.00;
• Ample parking right in front of the door;
• Energy label C.

OWNERSHIP
The property is situated on leasehold land. The leasehold situation is favorable and has been arranged perpetually under the General Provisions of 2016. The deed of conversion has already been executed at the notary, providing immediate financial certainty. The current annual ground rent (canon) is € 543.18 for the period from January 1, 2026, through December 31, 2026. This current period runs through September 30, 2049, during which the ground rent is indexed annually. Subsequently, as of October 1, 2049, the ground rent has been perpetually locked in for the future at an amount of € 1,339.45 per year (2026 price level), also subject to annual indexation.

SUSTAINABILITY
This property has energy label C.

CADASTRAL DESIGNATION
"het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1078 BT Amsterdam, Waalstraat 32-1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 10749-A, appartementsindex 5, uitmakend het vierenzestig/tweehonderd vierennegentigste (64/294ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap" (the apartment right, entitling the holder to the exclusive use of the residence, located on the first floor of the building, locally known as 1078 BT Amsterdam, Waalstraat 32-1, cadastrally known as municipality of Amsterdam, section V, complex designation 10749-A, apartment index 5, comprising the sixty-four/two hundred ninety-fourth (64/294th) undivided share in the community)

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)
The Homeowners' Association is named "Vereniging Van Eigenaars van het gebouw Waalstraat 32 te Amsterdam" and is self-managed. The monthly contribution is € 130.00.
A multi-year maintenance plan (MJOP) is in place.

CLAUSES
• Age clause applies;
• Asbestos clause applies;

Foto's / Photos







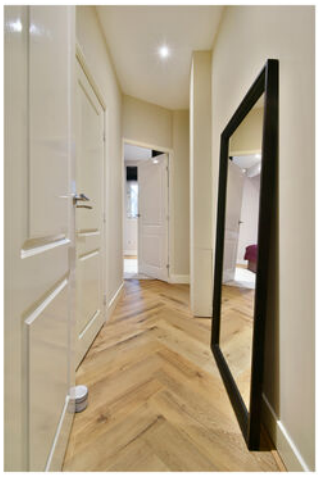




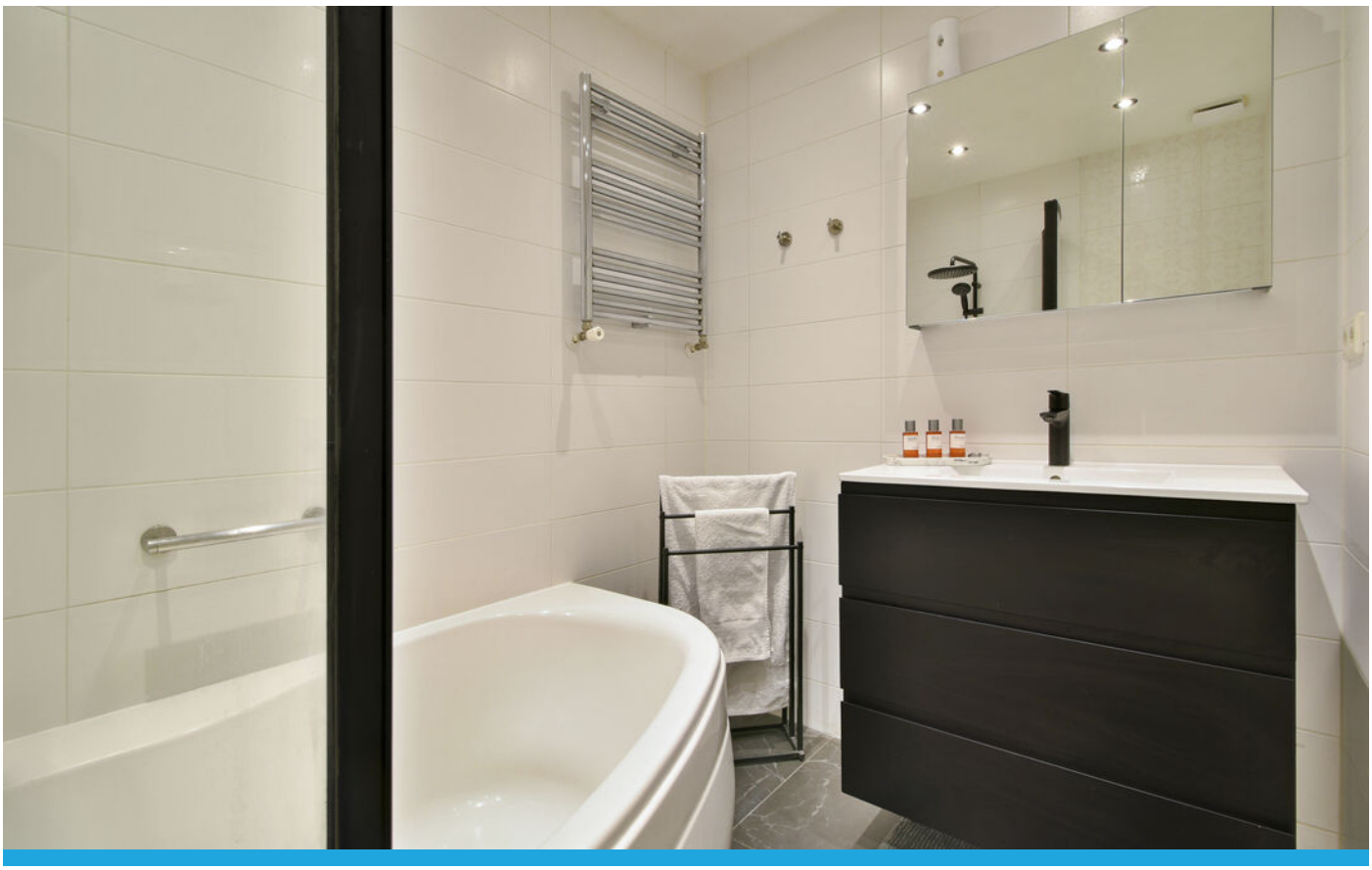










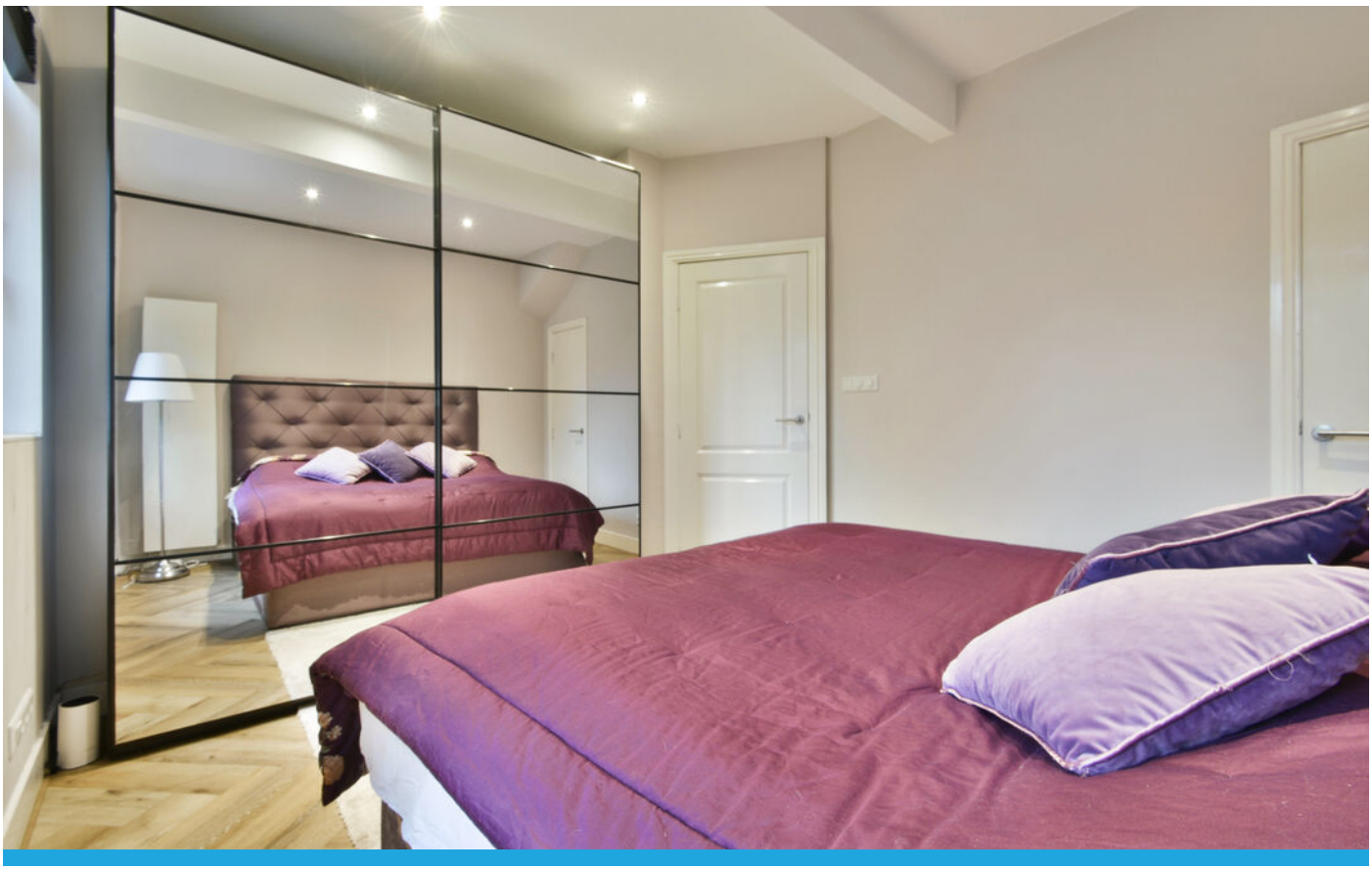






















Plattegrond / Floorplan

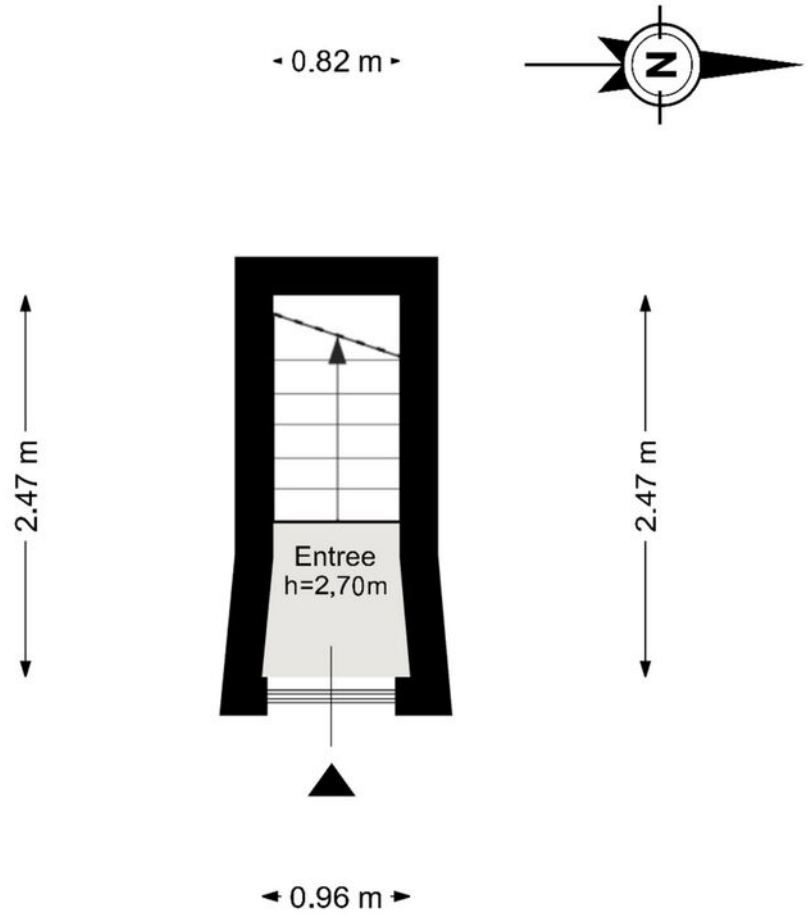
Waalstraat 32-1 - Amsterdam
Eerste verdieping



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

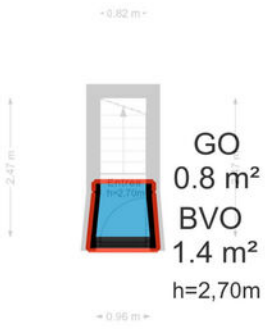
Plattegrond / Floorplan

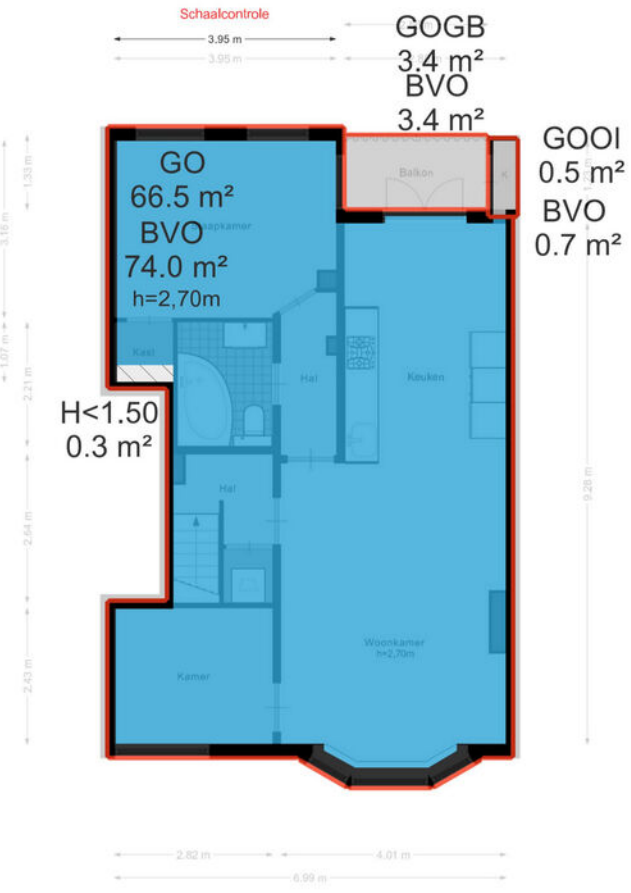
Waalstraat 32-1 - Amsterdam
Begane grond



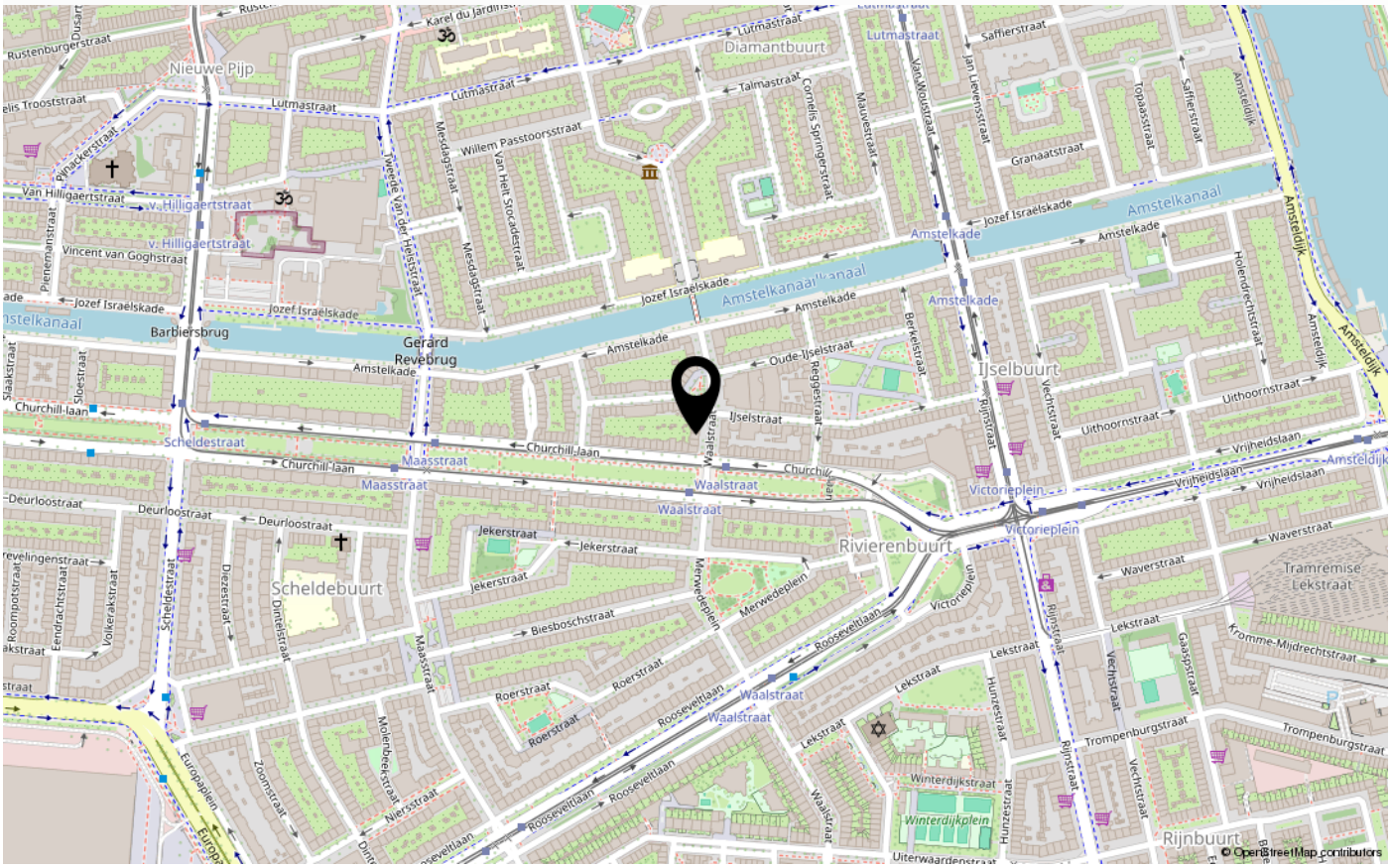
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

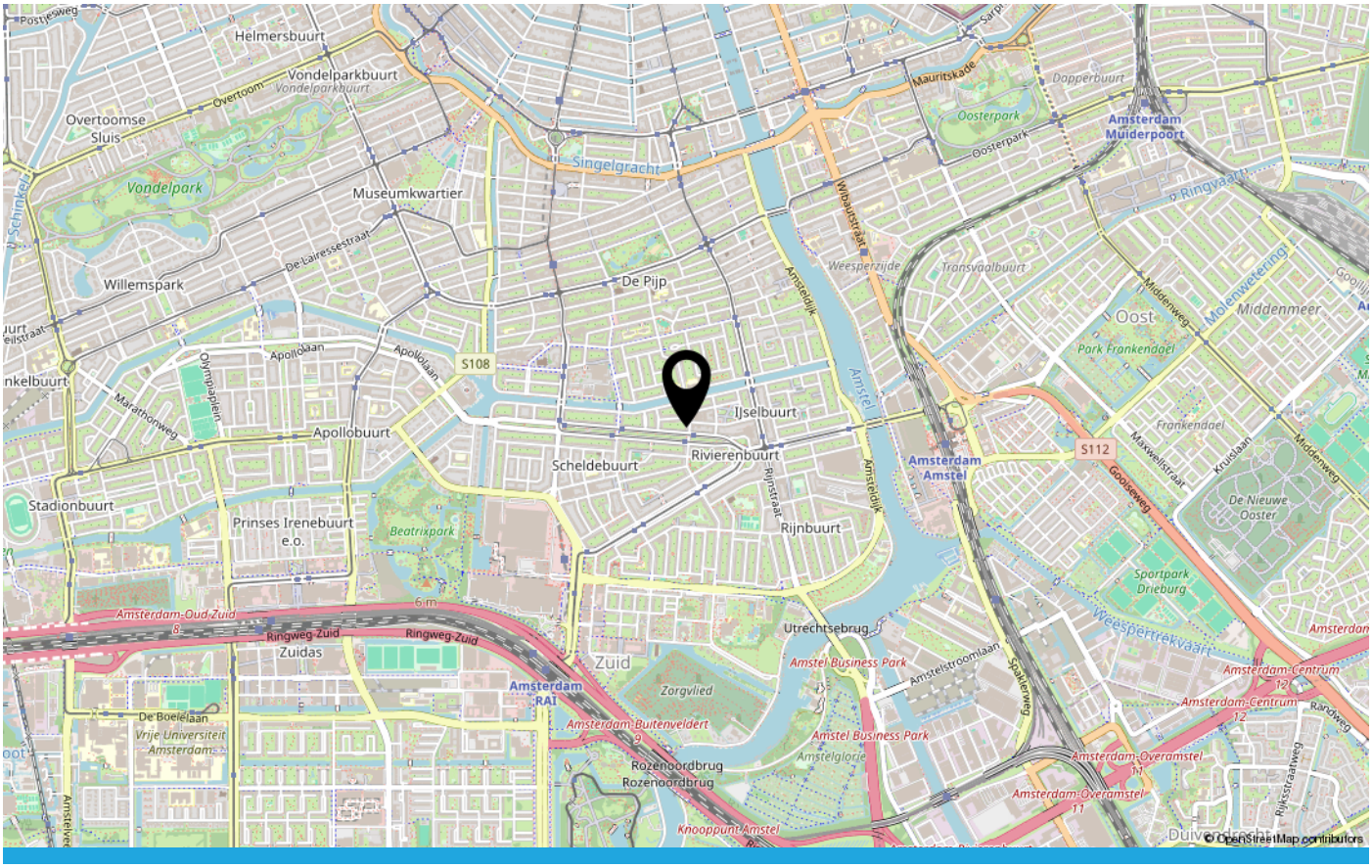
Plattegrond / Floorplan





Locatie / Location





Statistieken / Statistics

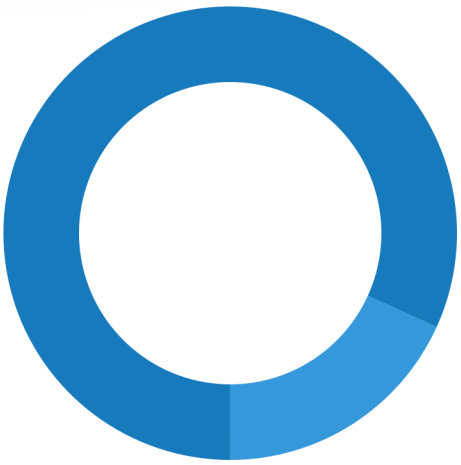
Buurtinformatie - Amsterdam / IJselbuurt-West

Leeftijd



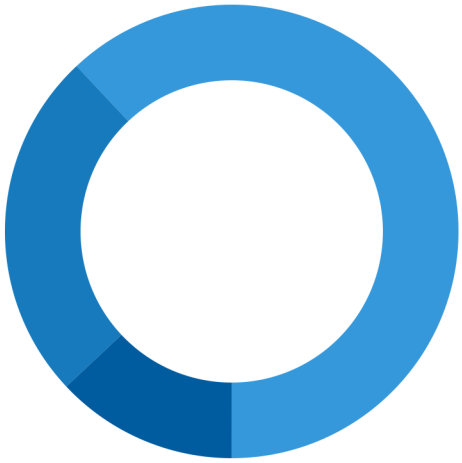
0 - 14: 7%
15 - 24: 11%
25 - 44: 44%
45 - 64: 23%
65+: 16%

Koop / huur



Koop: 18%
Huur: 82%

Huishoudens



Eenpersoons: 62%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 13%

49%

51%

0,3 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen
Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink
Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman
Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur
Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer
NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma
Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit
Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge
Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek
NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nll

Roos Ouwehand
Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Juliette Geskes
Commercieel medewerker binnendienst
juliette@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe
Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:
"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."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

• Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

• Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

• De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur 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.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-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 bezichtigingen 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. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een 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 NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?
Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl