

VANDERLINDEN
MAKELAARDIJ

AMSTERDAM
Dudok de Withof 44

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1957
Kamers:	4
Inhoud:	310 m^3
Woonoppervlakte:	84 m^2
Perceeloppervlakte:	99 m^2

Vraagprijs: € 425.000



Fijne eengezinswoning van circa 84 m² met een lichte woonkamer, ruimte voor het realiseren van een open keuken, drie slaapkamers en een zonnige achtertuin met achterom! Daarnaast beschikt de woning over een praktische bijkeuken en twee bergruimten. Een heerlijk huis met volop mogelijkheden, gelegen in een rustige en groene woonomgeving in Amsterdam Nieuw-West, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling:
Begane grond:
Via de voordeur betreed je de hal met de meterkast, een separaat toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je de lichte woonkamer aan de voorzijde, die in open verbinding staat met de keukenruimte aan de achterzijde. Hier ontbreekt een keukenblok, dat door koper zelf dient te worden gerealiseerd. De keukenruimte grenst aan een praktische bijkeuken. Zowel vanuit de woonkamer als via de bijkeuken is de zonnige achtertuin bereikbaar.

Aansluitend aan de bijkeuken bevindt zich een inpandige berging met de cv-ketel uit 2023 en wasmachineaansluiting. De achtertuin beschikt over een achterom en een tweede, houten berging met verlichting, ideaal voor het opbergen van fietsen en tuinspullen.

Eerste verdieping:
Via de trap bereik je de overloop, die toegang biedt tot de drie slaapkamers en de badkamerruimte. Aan de voorzijde bevinden zich een slaapkamer met vaste kastruimte en de badkamerruimte, waar ruimte is voor het realiseren van een douche en wastafel.

Aan de achterzijde liggen de overige twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van vaste kastruimte.

Omgeving:
De woning ligt aan een rustig hof in de groene Van Tijenbuurt, onderdeel van Geuzenveld in Amsterdam Nieuw-West. Op loopafstand bevindt zich het Lambertus Zijlplein, met onder andere Albert Heijn, Vomar, Kruidvat, diverse speciaalzaken en een gezellige weekmarkt op maandag. Ook winkelcentrum Plein '40-'45, scholen, sportfaciliteiten en medische voorzieningen liggen in de nabije omgeving. Voor ontspanning en recreatie zijn het Sloterpark, de Sloterplas en het Sloterparkbad gemakkelijk per fiets bereikbaar.

Bereikbaarheid:
De woning is uitstekend bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto. In de nabije omgeving rijden bus 21 richting Amsterdam Centraal en bus 61 richting Station Sloterdijk. Vanaf het Lambertus Zijlplein biedt tram 13 een goede verbinding via het Mercatorplein richting het centrum. Ook de treinstations Amsterdam Sloterdijk en Amsterdam Lelylaan liggen op fietsafstand. Met de auto zijn de Ring A10, de A5 en de N200 eenvoudig bereikbaar.



Grondsituatie:
De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De erfpacht is vooruitbetaald tot en met 15 juli 2054. Op dit recht zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van het jaar 2000 van toepassing.

Bijzonderheden:
- Woonoppervlakte 84,2 m^2 (conform NEN2580-meetcertificaat);
- Bouwjaar 1957;
- Zonnige achtertuin van bijna tien meter diep met achterom;
- Praktische bijkeuken en twee bergruimten;
- Erfpacht vooruitbetaald t/m 15 juli 2054;
- Energielabel C;
- Cv-ketel: Intergas HRE (bouwjaar 2023);
- Geen maandelijkse VvE-bijdrage (eengezinswoning);
- In de woning ontbreekt een keukenblok of vaste keukeninrichting en in de badkamer op de eerste verdieping is geen werkend sanitair aanwezig. Verkoper geeft geen garantie ten aanzien van de aanwezigheid, werking of geschiktheid van eventuele keuken- en sanitaire voorzieningen, aansluitingen en installaties. Alle werkzaamheden, eventuele vergunningen, kosten en risico's met betrekking tot het realiseren en aansluiten van een keuken en sanitaire voorzieningen komen volledig voor rekening en risico van koper;
- Verkoop is alleen bedoeld voor eigen hoofdbewoning door kopers of hun eigen kind vanaf 18 jaar. De eigenaar of het eigen kind dient zich op het adres in te schrijven als hoofdbewoner. In de akte wordt een verkoop en verhuurbelemmerende bepaling opgenomen;
- De ouderdoms-, NEN-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Projectnotaris Schut van Os Notarissen te Amsterdam;
- Oplevering per direct mogelijk.













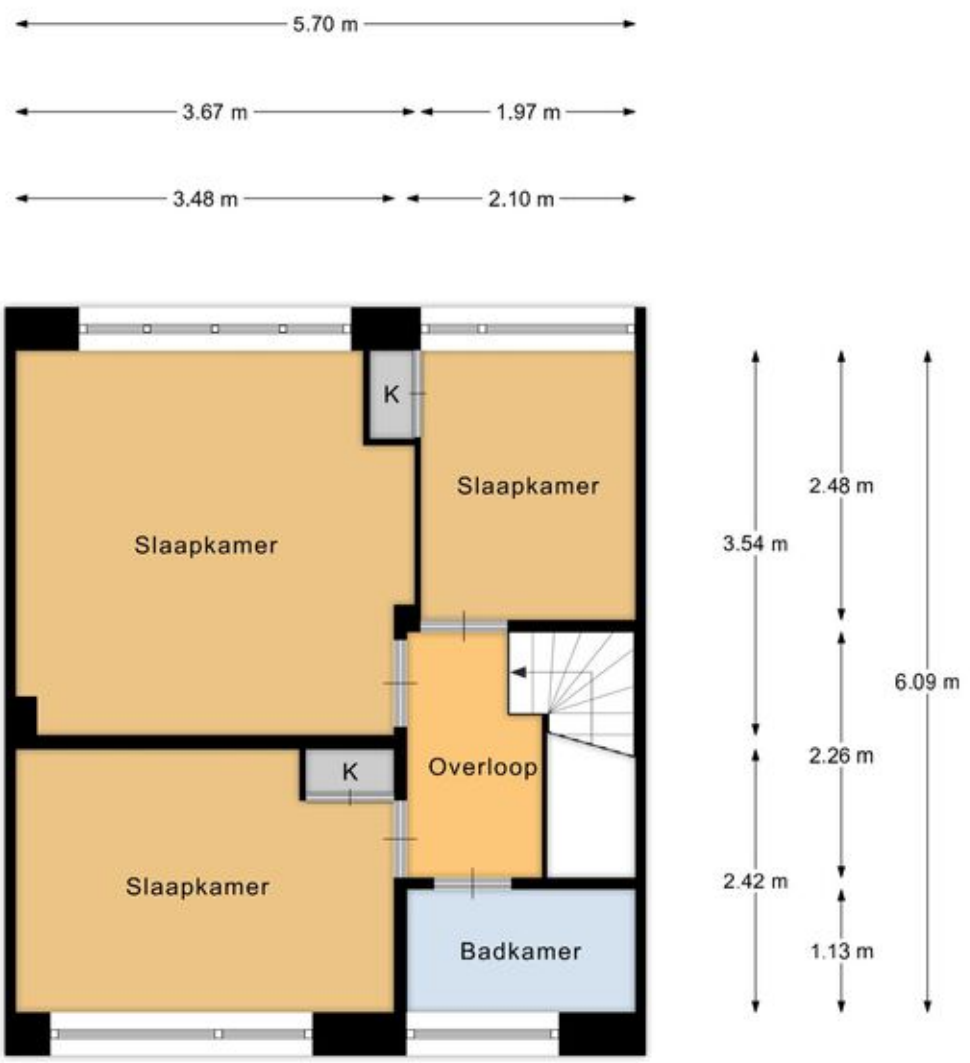








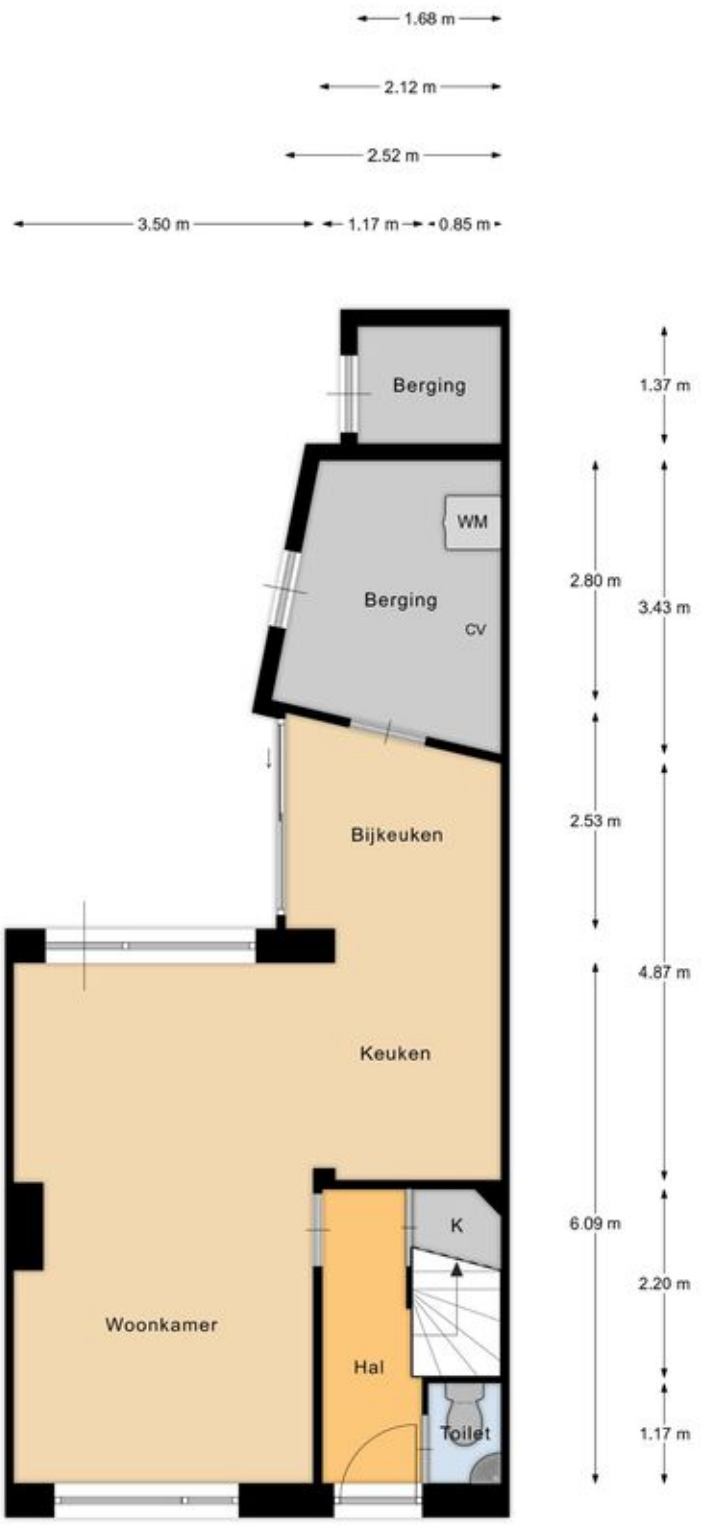
Plattegronden



1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig
vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

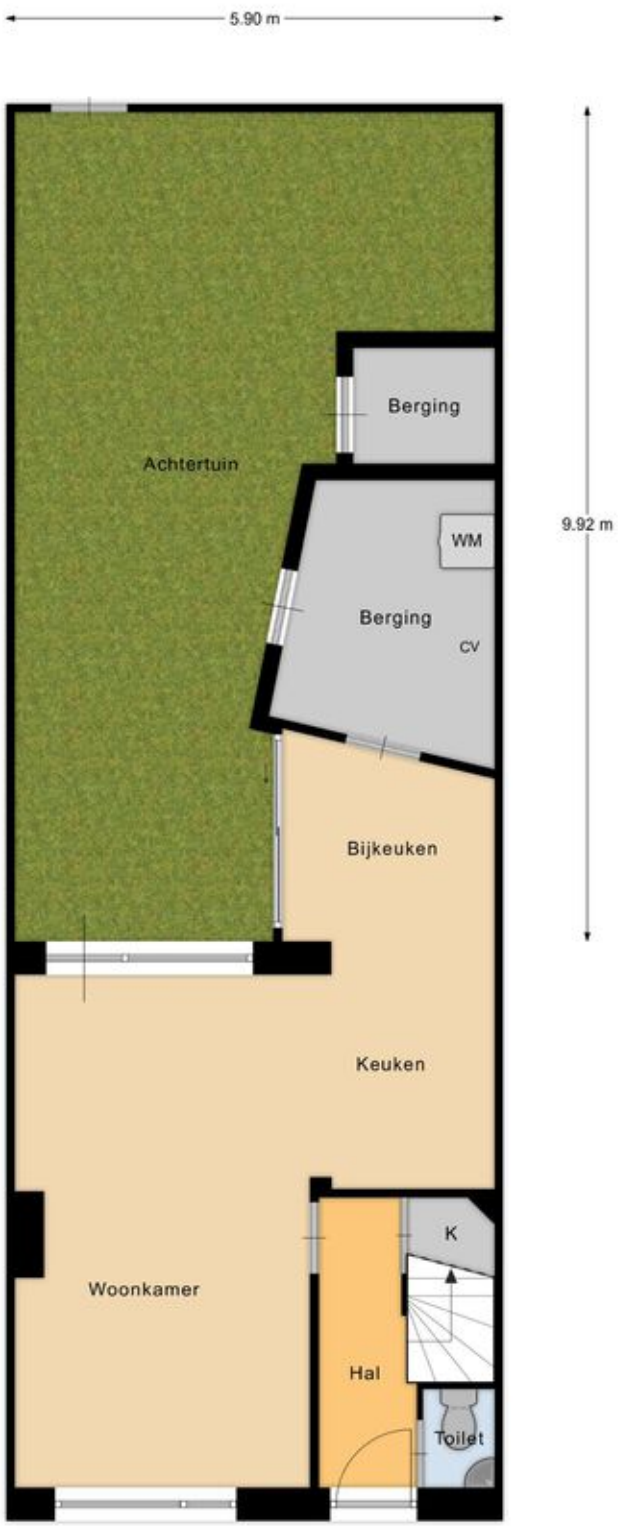
Plattegronden



Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig
vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Plattegronden

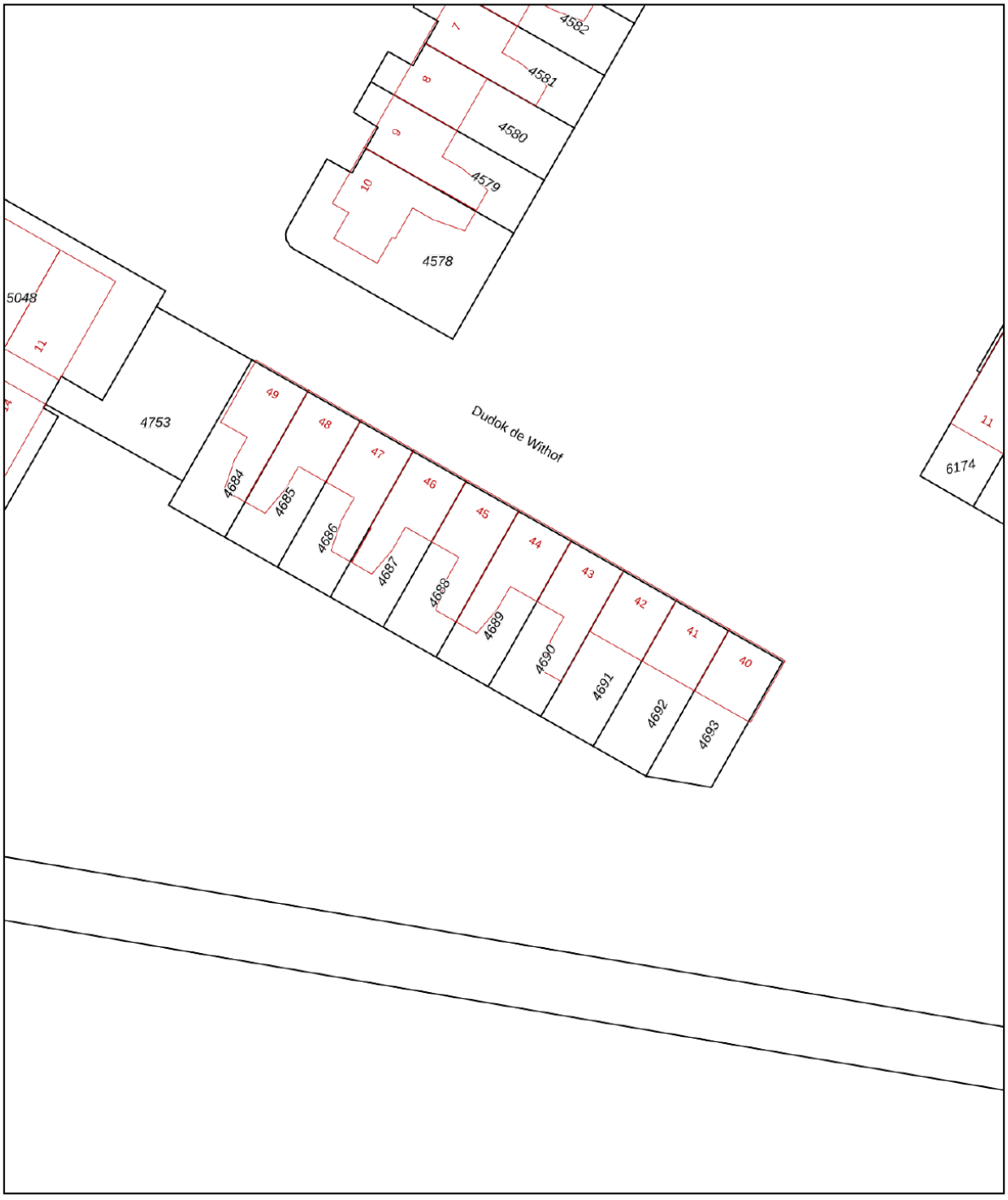


EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig
vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

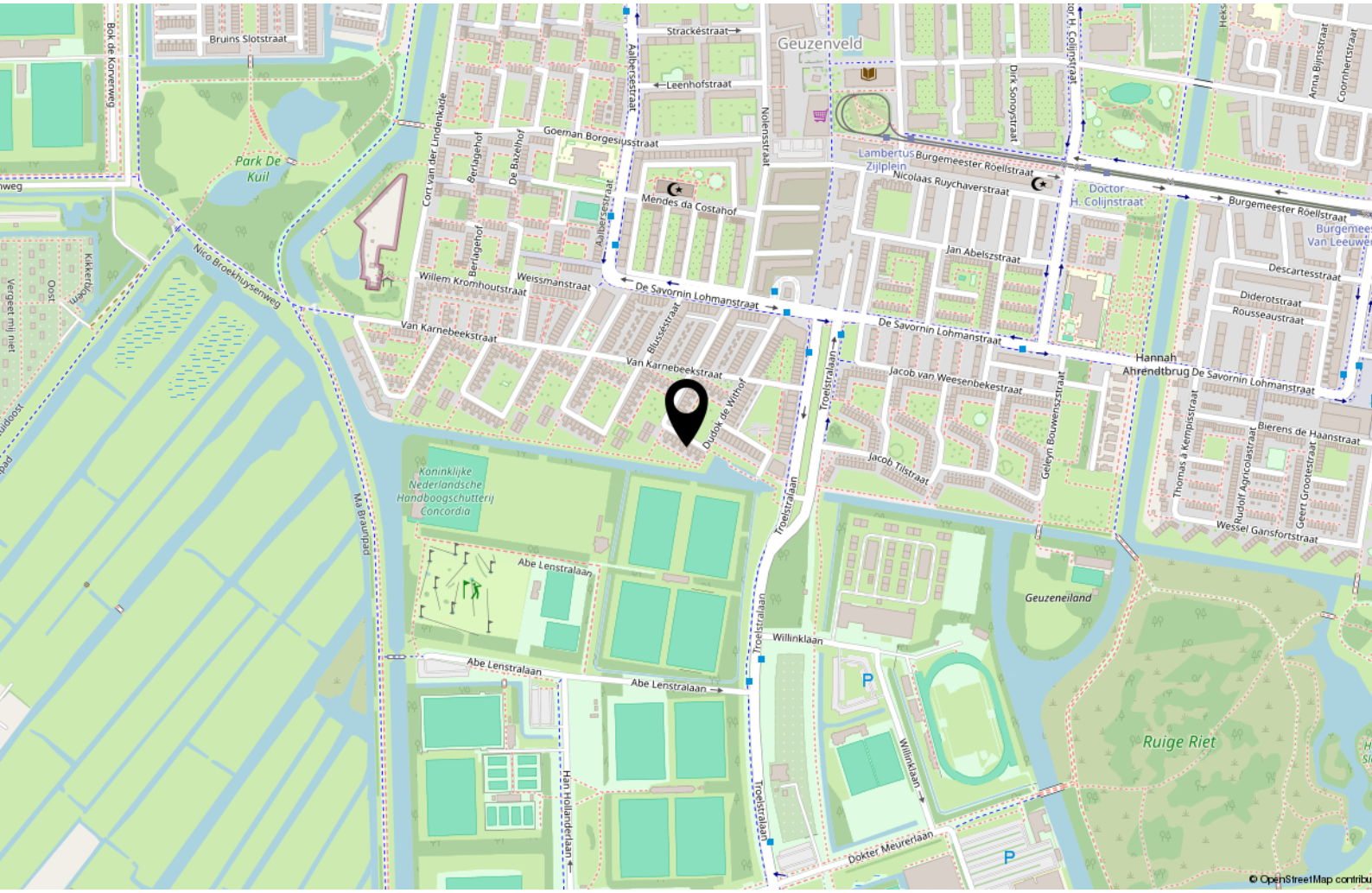
Kadastrale gemeente	Sloten Noord-Holland
Sectie	I
Perceel	4689

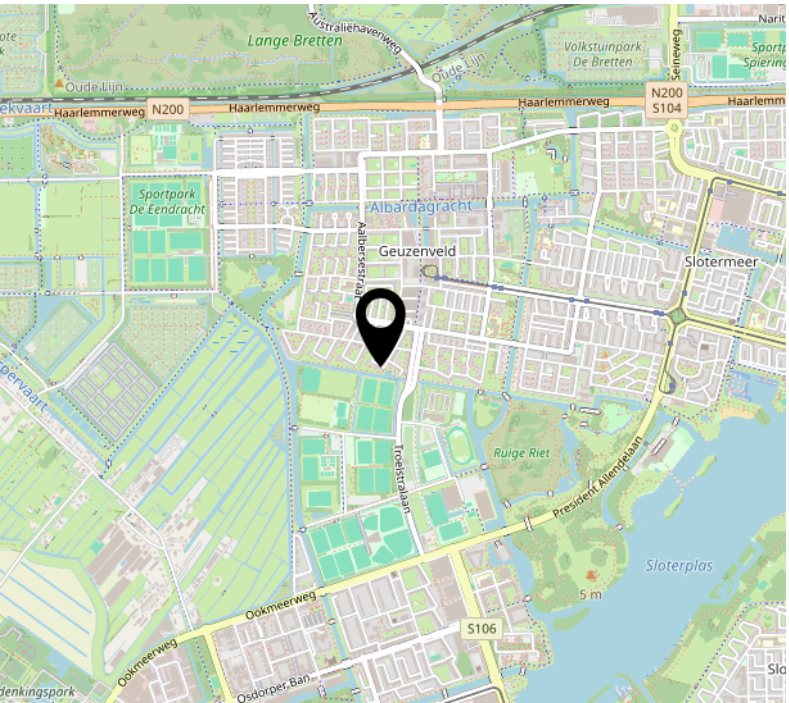
kadaster

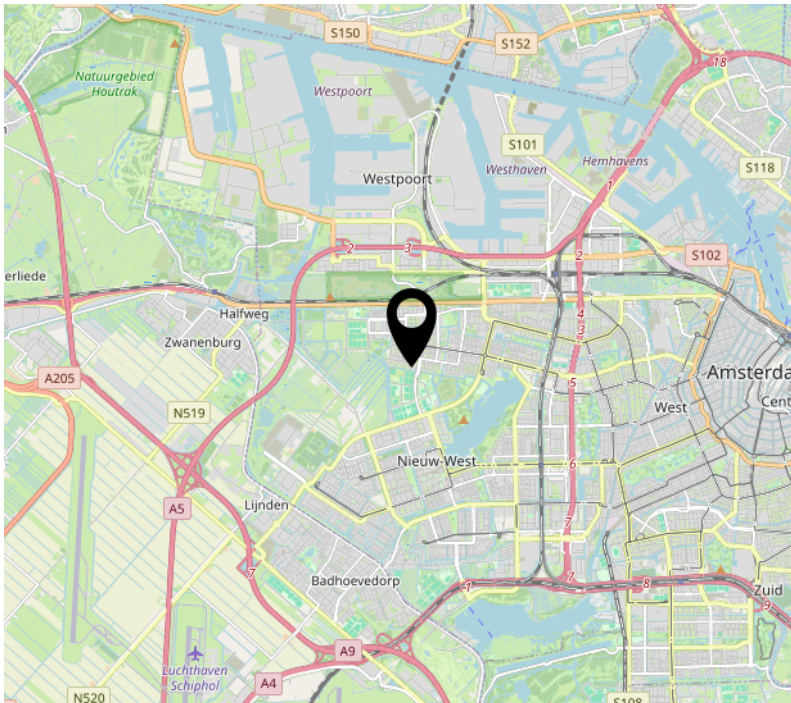
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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









Handig om te weten

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst.

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 in de vorm van een makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door een aspirant-koper wordt gekozen dient deze aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggende voorstelde voldoende financieel is gewaarborgd. Uiteraard is het mogelijk om via ons kantoor een vrijblijvend hypotheekadvies te verkrijgen. Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn bevestigd. Een bieding gedaan per e-mail is pas rechtsgeldig wanneer de ontvangst van de e-mail is bevestigd door Makelaardij Van der Linden aan de afzender.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Droomhuis gevonden?
Dan is het tijd voor **De Hypotheker!**

Maak een afspraak of **kom langs** op de vestiging.

Jazeker. De Hypotheker.

Amsterdam, Bos en Lommerplein 305-307, **(020) 581 19 99**

Over ons

Onze roots gaan terug naar 1975. Onze organisatie startte dat jaar als een echt familiebedrijf. We groeiden uit tot een organisatie met 80 medewerkers in Amsterdam, Almere, Dronten, Lelystad, Haarlem en Zwolle. We zijn in ons DNA altijd een familiebedrijf gebleven met service in ons DNA. Klanttevredenheid is een van onze belangrijkste graadmeters. Op de gemiddelde 9 die we op Funda van onze opdrachtgevers krijgen, zijn we dan ook erg trots. Al een aantal jaren op rij hebben we landelijk een toppositie in Vastgoed.

Nooit meer weg uit Amsterdam
Amsterdam heeft de afgelopen jaren veel dynamiek in de woningmarkt mee gemaakt. Wie er woont, wil er in zijn hart nooit meer weg. Alhoewel extreem toegenomen woningprijzen mensen ook regelmatig tot een ander besluit doen komen. Een woning met tuin buiten onze stad lonken toch ook. Met vestigingen in o.a. Haarlem en Almere eindigen veel zoektochten gelukkig succesvol. Of het nou binnen of buiten de stad is.

Ons team
We werken met een deskundig team van makelaars en gedreven ondersteuning die tot het uiterste gaan om onze opdrachtgevers van dienst te zijn. Of het nou gaat om bestaande bouw, nieuwbouw, koop, huur, een bescheiden studio of een luxueus grachtenpand. Dat lukt niet altijd van 9 tot 17 en dat hoeft ook niet. We zijn met een heel team, waardoor we ook 's avonds en op zaterdag afspraken kunnen maken. Net wanneer het jou het beste uitkomt.

We wensen je veel succes met de zoektocht naar je nieuwe huis! Uiteraard staan we graag voor je klaar wanneer je advies kunt gebruiken!



Contact
Bos en Lommerplein 309
1055 RW Amsterdam
Tel: 020 - 5 712 712
www.vanderlinden.nl
info.amsterdam@vanderlinden.nl

