zelfverkopen.nl



Sparrenweg 34 - Amsterdam

Vraagprijs € 795.000,00 kosten koper

telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www. zelfverkopen.nl

Omschrijving

RUIME BOVENMAISONNETTE VAN 110 M² MET DRIE BALKONS, EIGEN BERGING EN EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT

Lichte maisonnette op de derde en vierde verdieping in een rustige straat in de Oosterparkbuurt, op loopafstand van het Oosterpark en het Beukenplein. Drie balkons op het noordoosten en zuidwesten, een eigen berging op de begane grond, en een erfpacht die eeuwigdurend is afgekocht: geen canon, nu niet en later niet.

Wat deze woning onderscheidt, is wat er de afgelopen jaren aan is gedaan. Het dak is in 2025 volledig vernieuwd en geïsoleerd tot nagenoeg nieuwbouwniveau, het buitenschilderwerk dateert van 2024, en in datzelfde jaar zijn de rookgasafvoer en de cv-ketel vervangen.

INDELING

Derde verdieping
Via het portiek komt u binnen in de hal. De woonkamer en eetkamer vormen één doorlopende ruimte met een open keuken, met aan beide uiteinden een balkon: ochtendzon aan de voorzijde op het noordoosten, avondzon aan de achterzijde op het zuidwesten. Verder op deze verdieping een slaapkamer, een badkamer met ligbad en wastafel, een apart toilet en een cv-kast. Via de trap in de hal bereikt u de bovenverdieping.

Vierde verdieping
Overloop met toegang tot twee slaapkamers, een apart washok met wasmachineaansluiting en een tweede toilet. De voorste slaapkamer geeft toegang tot het derde balkon, op het noordoosten. De puntkap geeft deze verdieping een eigen karakter.

Begane grond
Eigen berging van 8 m², voorzien van elektra.

OPPERVLAKTEN
Woonoppervlakte 110 m², gebouwgebonden buitenruimte 15 m² (drie balkons), externe bergruimte 8 m², inhoud 381 m³. Gemeten conform de BBMI; het meetrapport is opvraagbaar.

ERFPACHT
De erfpacht is in 2021 eeuwigdurend afgekocht onder de Algemene Bepalingen 2016. De canon bedraagt nihil, en er volgt geen herziening meer. Dat is een wezenlijk verschil met veel vergelijkbare woningen in Amsterdam Oost, waar in 2033 een canonherziening op het programma staat.

RECENT ONDERHOUD
- 2025: volledige dakrenovatie. De schuine dakvlakken zijn voorzien van geïsoleerde dakelementen met een R-waarde van 6,0 m²K/W en nieuwe vezelcement golfplaten; de platte dakdelen hebben nieuwe PIR-isolatie en bitumineuze dakbedekking.
- 2024: al het buitenschilderwerk vernieuwd.
- 2024: rookgasafvoer vervangen en nieuwe hr-combiketel geplaatst (Intergas Kompakt HRE, CW4, in eigendom), met koolmonoxidemelder.

DE WONING ZELF
De woning is in 2016 casco aangekocht en daarna volledig afgebouwd. Keuken, badkamer, toiletten, vloeren, wandafwerking dateren van 2016. De houten kozijnen met dubbele beglazing zijn origineel; de groepenkast eveneens. Er wordt op gas gekookt.

MOGELIJKHEDEN

In 2025 is door een architectenbureau een voorlopig ontwerp gemaakt voor twee dakkapellen en een dakuitbouw aan de achterzijde, waarmee een vierde slaapkamer kan worden gerealiseerd. De nokhoogte van het gebouw blijft daarbij ongewijzigd. Het ontwerp gaat voor de dakkapellen uit van vergunningvrij bouwen op grond van artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving; de dakuitbouw is vergunningplichtig en vergt daarnaast wijziging van de splitsingsakte. Beide zijn afhankelijk van besluitvorming binnen de VvE. De tekeningen zijn op aanvraag beschikbaar.

LIGGING
De Oosterparkbuurt is een van de prettigste buurten van Amsterdam Oost: karakteristieke straten, veel groen en alles binnen handbereik. Het Oosterpark ligt op loopafstand, net als de winkels en horeca van de Eerste Oosterparkstraat en het Beukenplein. Ook het Tropenmuseum en het OLVG zijn vlakbij, en met de fiets ben je binnen enkele minuten bij Artis, winkelgebied Oostpoort en Park Frankendael. De combinatie van levendige straten, gezellige horeca, groen en uitstekende voorzieningen maakt dit een bijzonder aantrekkelijke woonomgeving.

Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Metrostation Wibautstraat ligt om de hoek en het Amstelstation op 5 minuten fietsen, en door de buurt lopen verschillende tram- en busverbindingen. Met de fiets bereik je binnen enkele minuten de Amsterdamse binnenstad en ook Amsterdam Centraal is goed bereikbaar. Met de auto sluit je via de Gooiseweg eenvoudig aan op de ring A10.

BIJZONDERHEDEN
- Woonoppervlakte 110 m², gemeten volgens de branchebrede meetinstructie (BBMI), gebaseerd op NEN 2580
- Drie slaapkamers
- Bouwjaar 1983, gelegen op de derde en vierde verdieping
- Drie balkons op het noordoosten en zuidwesten
- Eigen berging van 8 m² op de begane grond, met elektra
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht, canon nihil
- Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2025
- Mechanische ventilatie aanwezig
- VvE-bijdrage € 291,34 per maand, geen langlopende schulden
- Gemeenschappelijke tuin, onderhouden door een actieve tuincommissie met mogelijkheid voor een eigen moestuin
- Betaald parkeren; parkeervergunning via gemeente Amsterdam
- Oplevering in overleg

SPACIOUS TOP-FLOOR MAISONETTE OF 110 M² WITH THREE BALCONIES, PRIVATE STORAGE AND A PERPETUALLY BOUGHT-OFF GROUND LEASE

A bright maisonette on the third and fourth floors of a quiet street in the Oosterparkbuurt, within walking distance of the Oosterpark and the Beukenplein. Three balconies facing north-east and south-west, a private storage unit on the ground floor, and a ground lease that has been bought off in perpetuity: no ground rent, now or ever.

What sets this apartment apart is what has been done to it in recent years. The roof was completely renewed and insulated to near new-build standard in 2025, all exterior paintwork was renewed in 2024, and in that same year the flue and the central heating boiler were replaced.

LAYOUT

Third floor
The communal stairwell leads into the entrance hall. The living room and dining area form one continuous space with an open kitchen, with a balcony at either end: morning sun at the front facing north-east, evening sun at the rear facing south-west. This floor also has a bedroom, a bathroom with bathtub and washbasin, a

separate toilet and a boiler cupboard. The staircase in the hall leads to the upper floor.

Fourth floor
Landing giving access to two bedrooms, a separate utility room with washing machine connection and a second toilet. The front bedroom opens onto the third balcony, facing north-east. The pitched roof gives this floor a character of its own.

Ground floor
Private storage unit of 8 m², with electricity.

FLOOR AREAS
Living area 110 m², building-related outdoor space 15 m² (three balconies), external storage 8 m², volume 381 m³. Measured in accordance with the Dutch industry measurement standard (BBMI); the measurement report is available on request.

GROUND LEASE (ERFPACHT)
The ground lease was bought off in perpetuity in 2021 under the 2016 General Provisions. The ground rent is nil and no future revision will follow. This is a meaningful difference from many comparable properties in Amsterdam East, where a ground rent revision is scheduled for 2033.

RECENT MAINTENANCE
- 2025: full roof renovation. The pitched roof sections were fitted with insulated roof panels with an R-value of 6.0 m²K/W and new fibre-cement corrugated sheeting; the flat roof sections received new PIR insulation and bituminous roofing.
- 2024: all exterior paintwork renewed.
- 2024: flue replaced and a new high-efficiency combi boiler installed (Intergas Kompakt HRE, CW4, owned outright), with carbon monoxide detector.

THE APARTMENT ITSELF
The apartment was purchased as a shell in 2016 and fully fitted out thereafter. The kitchen, bathroom, toilets, floors and wall finishes date from 2016. The wooden window frames with double glazing are original, as is the fuse box. The hob is gas-fired.

POTENTIAL
In 2025 an architectural practice produced a preliminary design for two dormer windows and a rear roof extension, creating a fourth bedroom. The ridge height of the building would remain unchanged. For the dormers the design assumes permit-free construction under article 2.29 of the Dutch Building Decree (Besluit bouwwerken leefomgeving); the roof extension does require a permit and, in addition, an amendment to the deed of division. Both are subject to approval by the owners' association. The drawings are available on request.

LOCATION
The Oosterparkbuurt is one of the most pleasant neighbourhoods in Amsterdam East: characterful streets, plenty of greenery and everything close at hand. The Oosterpark is within walking distance, as are the shops and cafés of the Eerste Oosterparkstraat and the Beukenplein. The Tropenmuseum and the OLVG hospital are nearby, and Artis zoo, the Oostpoort shopping area and Park Frankendael are all a few minutes away by bike. The combination of lively streets, good cafés and restaurants, greenery and excellent amenities makes this a particularly attractive place to live.

Accessibility is equally good. Wibautstraat metro station is around the corner and Amstel station is five minutes away by bike, with various tram and bus connections running through the neighbourhood. The city centre is only a few minutes by bike, and Amsterdam Central station is easily reached. By car, the A10 ring road is readily accessible via the Gooiseweg.

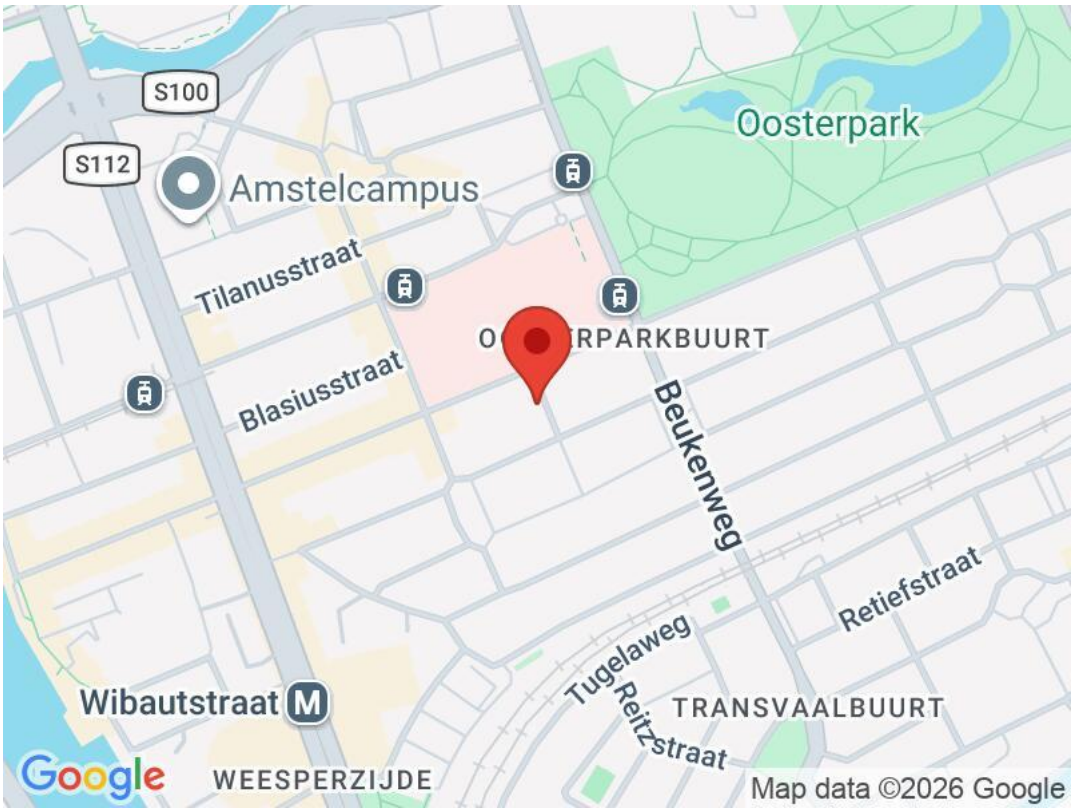
KEY FACTS
- Living area 110 m², measured in accordance with the Dutch industry measurement standard (BBMI), based on NEN 2580
- Three bedrooms
- Built in 1983, located on the third and fourth floors
- Three balconies facing north-east and south-west
- Private 8 m² storage unit on the ground floor, with electricity
- Ground lease bought off in perpetuity, ground rent nil
- Roof fully renewed and insulated in 2025
- Mechanical ventilation present
- Service charge € 291,34 per month, no long-term debt
- Communal garden, cared for by an active gardening committee, with the option of keeping your own vegetable plot
- Paid parking; residents' parking permit via the City of Amsterdam
- Transfer date by mutual agreement

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 381 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 110 m^2
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1983
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Sparrenweg 34
1091 HR AMSTERDAM































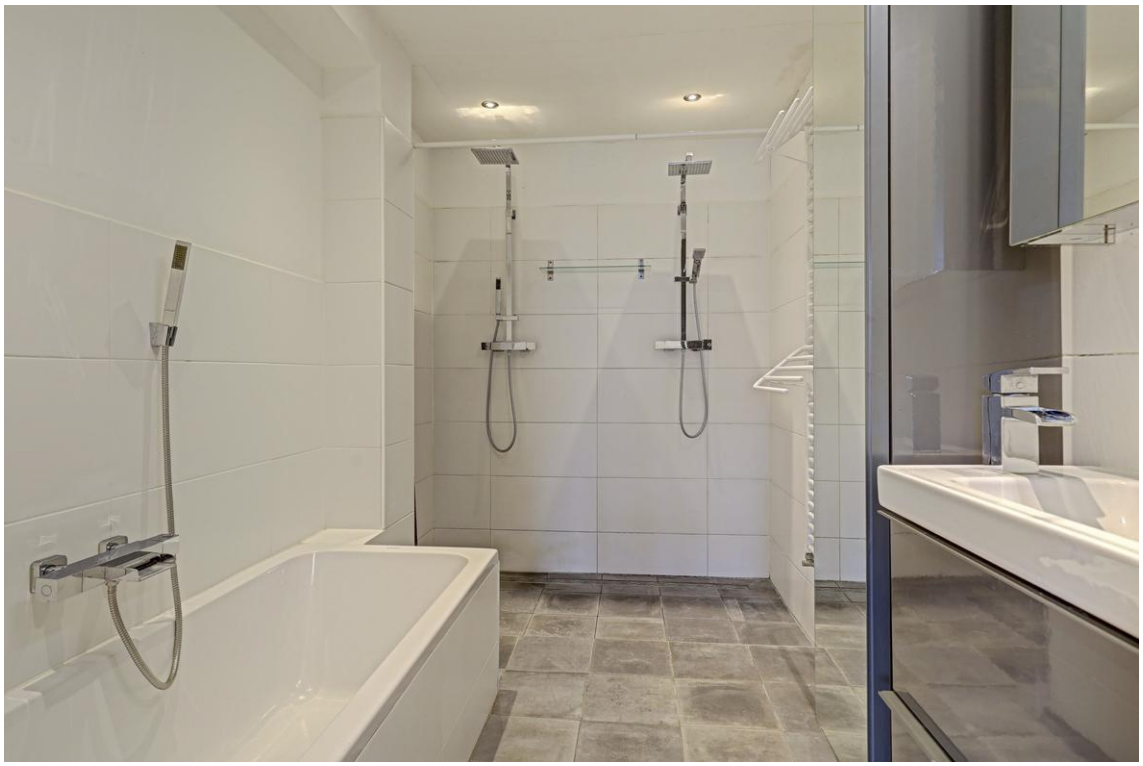
















































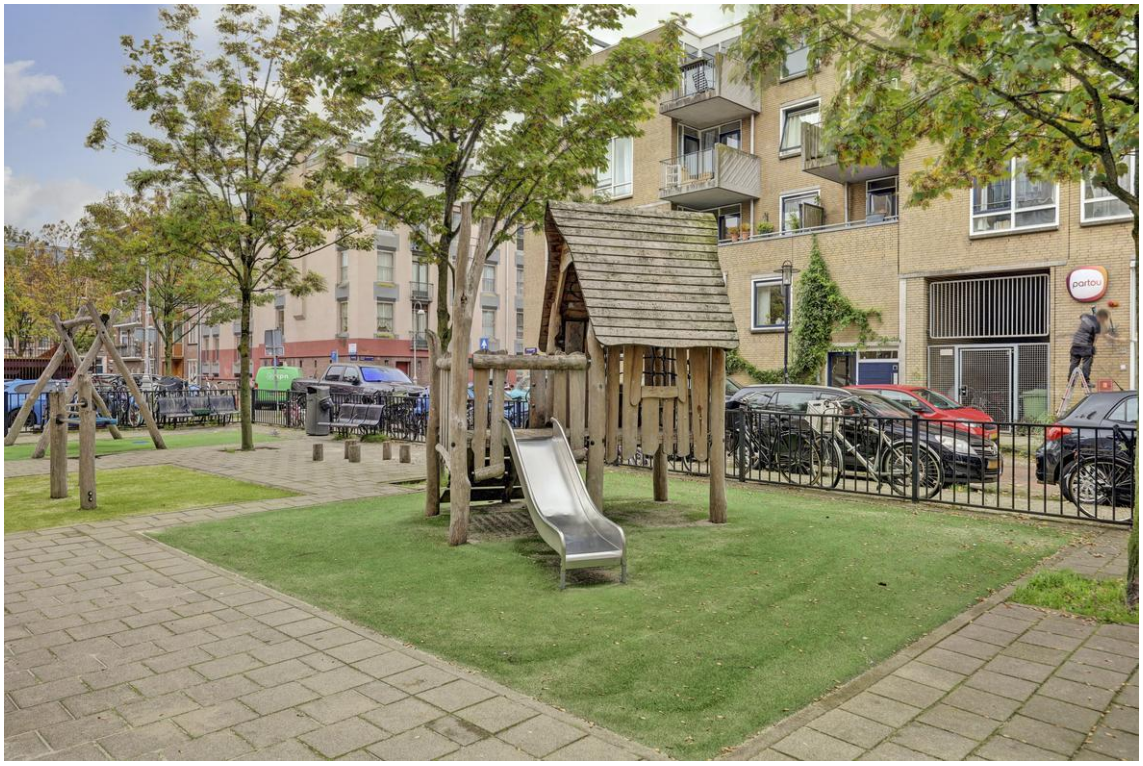


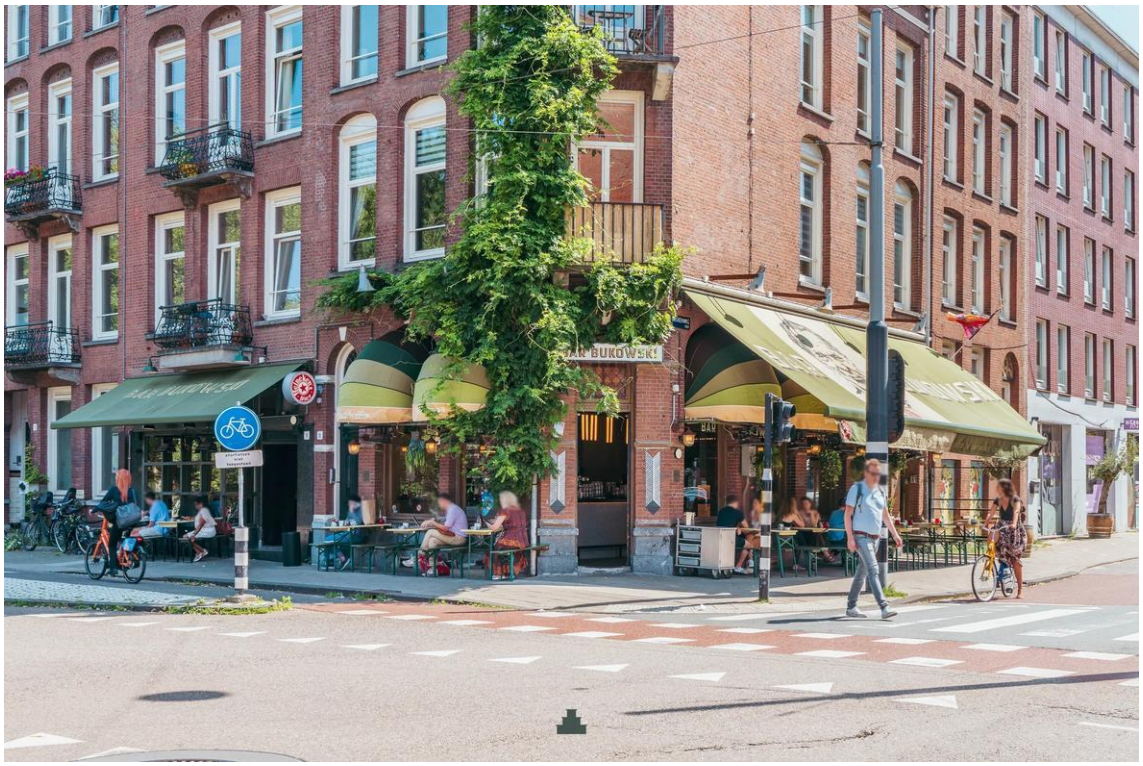








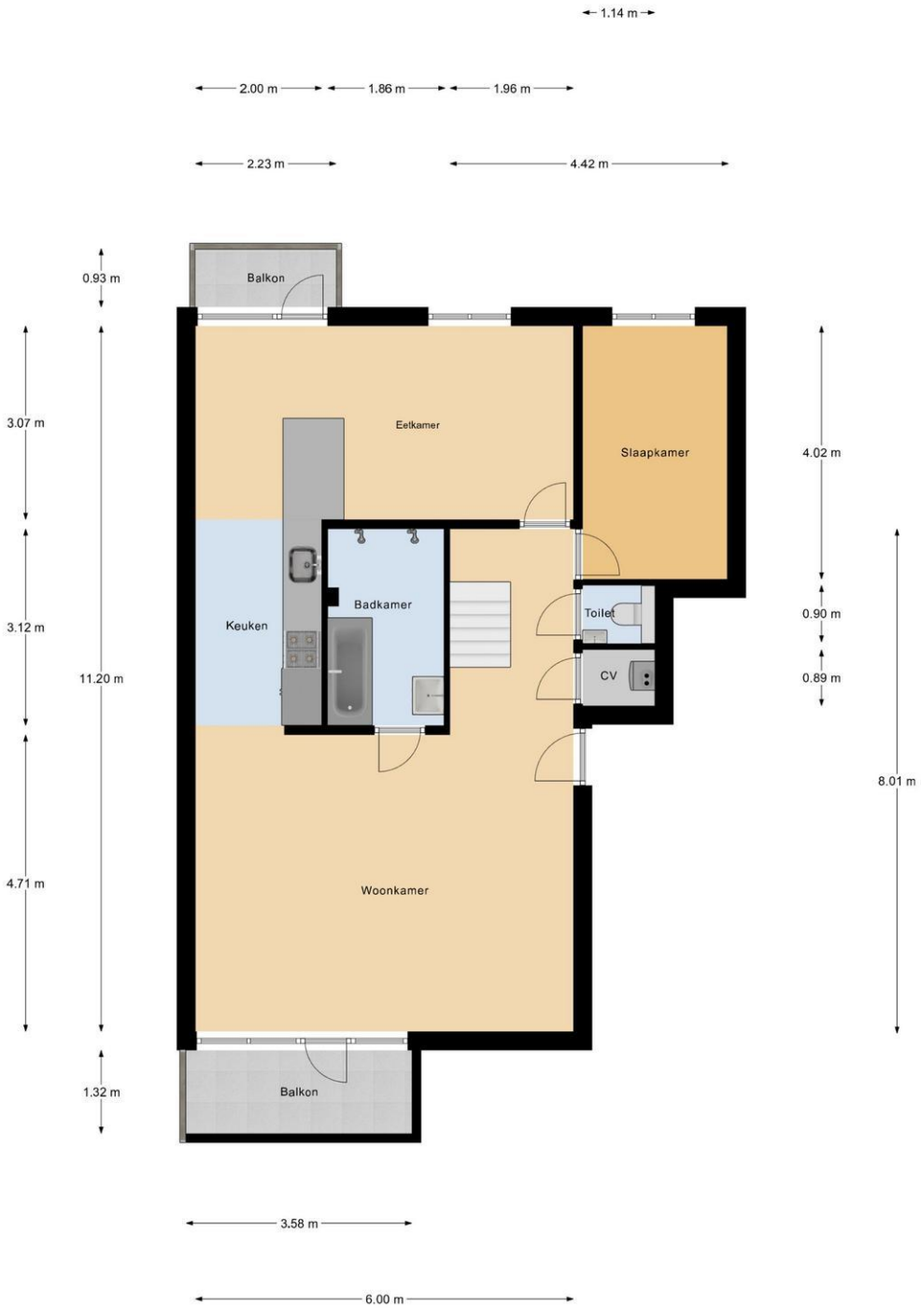



BUKOWSKI


BRU
THAICOON



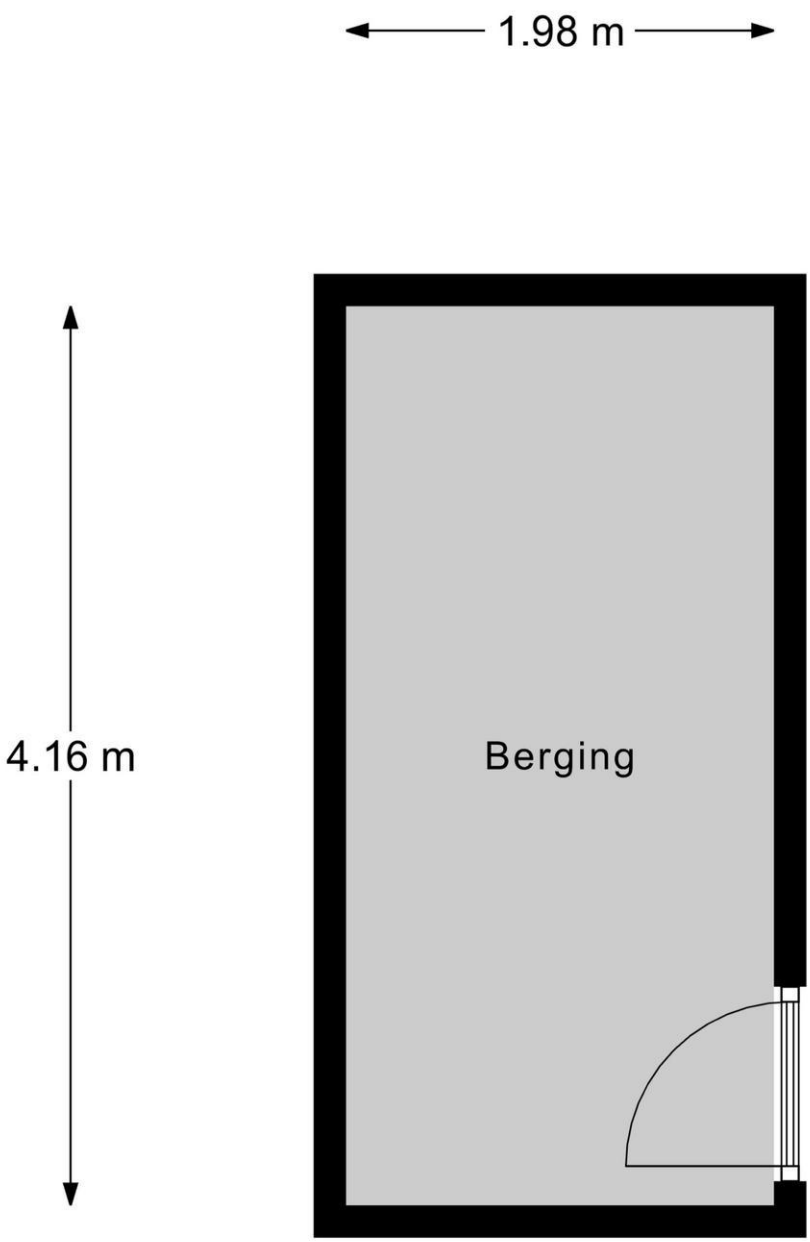

mozzalia
mozzalia
mozzalia



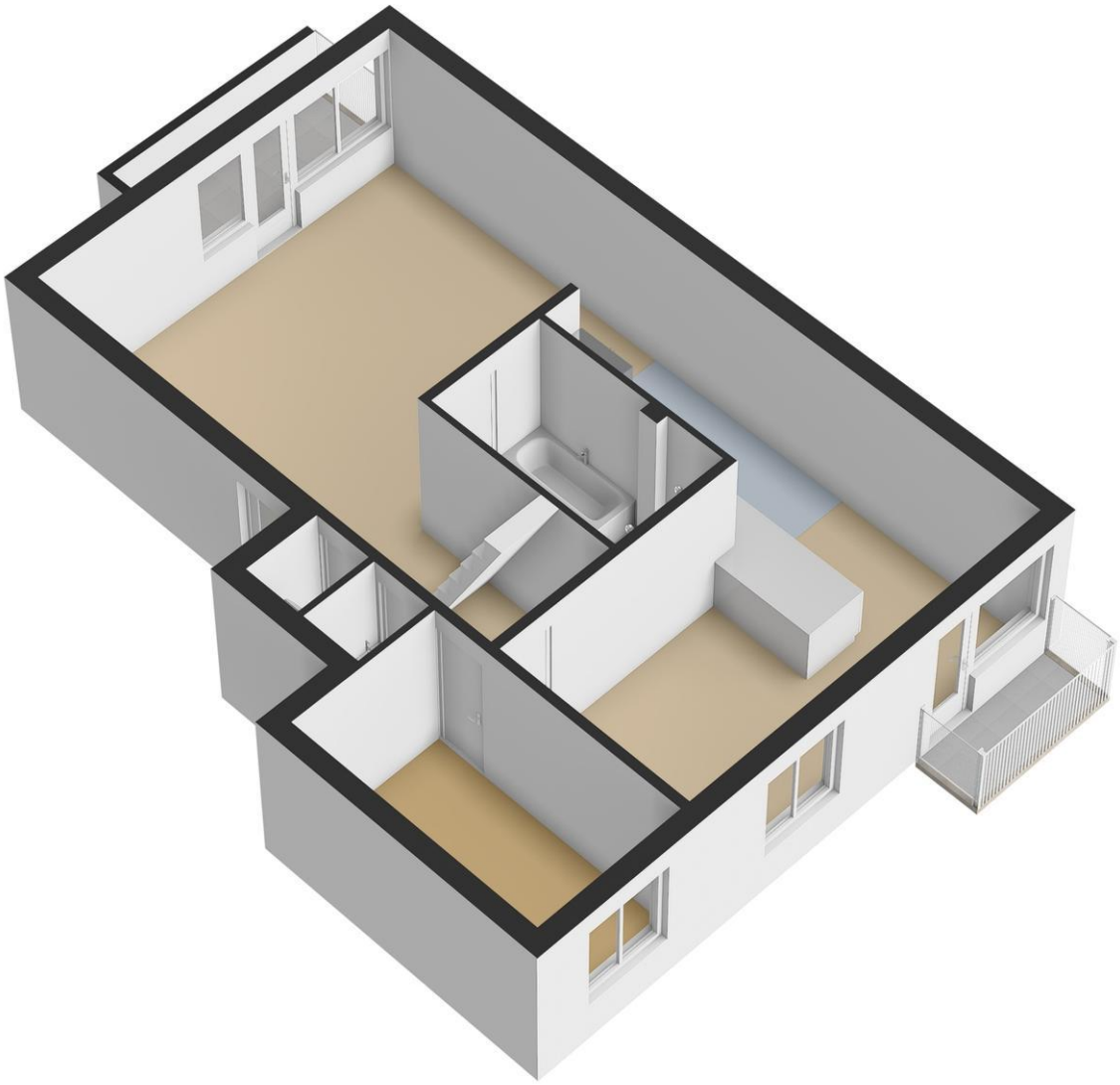
1e Verdieping



2e Verdieping

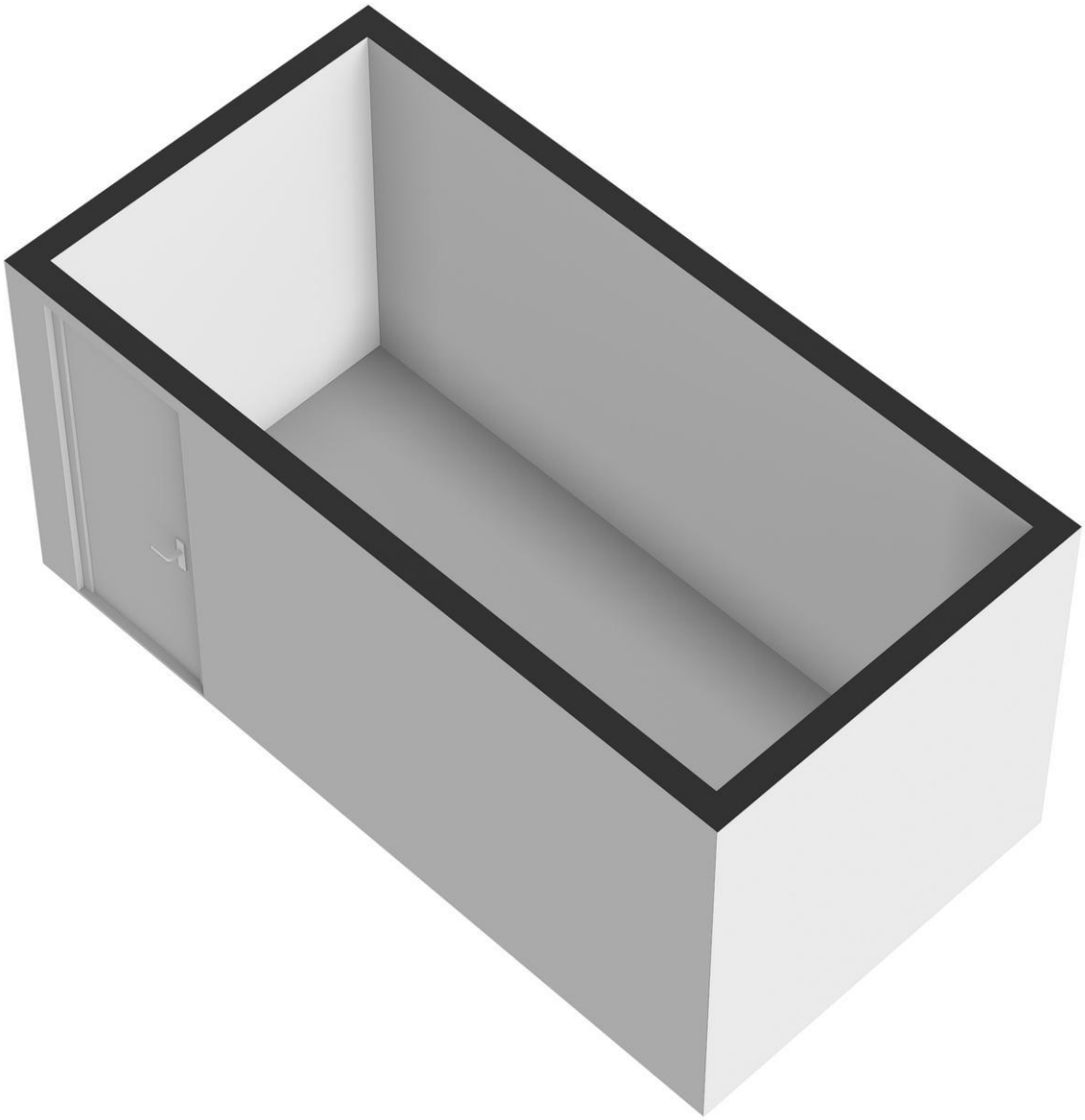


Berging





zelfverkopen.nl



funda

telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www. zelfverkopen.nl

NVM

zelfverkopen.nl

Verkoopinformatie

Woning bezichtigen
Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:
- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab ‘bezichtigen’.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook ’s avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen
Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:
- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst
Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de ‘akte van levering’ (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht
Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure
Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper
De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

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.

Voorbehouden brochure
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Energielabel
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

Niet eigen bewoningsclausule
In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

zelfverkopen.nl

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.250,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen.** Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op **www.zelfverkopen.nl**

De goedkoopste NVM makelaar van Nederland!