# Dwarswatering 10
# Amsterdam

Informatiebrochure





Steijn & Steijn
MAKELAARS

**Ruim wonen aan een rustig en kindvriendelijk woonerf, met een zonnige tuin op het zuiden.**

Op een rustige en groene locatie in Amsterdam Nieuw-West ligt deze verrassend ruime eengezinswoning met een woonoppervlakte van circa 125 m², vier (slaap)kamers en een heerlijke, rustig gelegen achtertuin op het zuiden.
Een fijne eengezinswoning met volop leefruimte, een praktische indeling en veel mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.



*Een ruime eengezinswoning op een bijzonder groene plek in Amsterdam!*

**Vraagprijs € 589.000,00 k.k.**

De woning beschikt over een royale, tuingerichte woonkamer met parketvloer en openslaande deuren naar de achtertuin en een ruime open keuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, met uitbouw, en een complete badkamer met o.a. ligbad, douche en zwevend toilet, ruimtelijk door de aanwezige dakkapel (2020). Op de tweede verdieping is aan de achterzijde eveneens een dakkapel geplaatst (2020). Deze verdieping is ingedeeld met een ruime voorzolder, bergruimte en een extra een vierde (slaap)kamer. De zonnige en groen aangelegde achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten, en is bovendien voorzien van een ruim houten tuinhuis. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime (fietsen)berging.

Met energielabel B en een rustige ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen biedt deze woning een uitstekende basis voor jarenlang comfortabel woonplezier.

# BEGANE GROND





## Hal/ toilet

Binnenkomst in de **entree/ hal** met toegang tot de woonkamer/ keuken, het toilet, de meterkast en de (afgesloten) trapopgang naar de eerste verdieping. Op de vloer liggen bruine vloertegels en de wanden zijn afgewerkt met spuitwerk en zijn gesausd. Het **toilet** met fonteintje is betegeld met dezelfde vloertegels en witte wandtegels (tot 1.50 meter). Het sanitair is in het wit uitgevoerd. In het toilet bevindt zich mechanische ventilatie.





**Tuingerichte woonkamer met open keuken**

De tuingerichte woonkamer is ingedeeld met een royale zithoek nabij de openslaande deuren naar de tuin en een eetgedeelte nabij de open keuken. Fraai uitzicht op de groene achtertuin en omgeving via de grote raampartijen (vaste raam voorzien van screen). Op de vloer ligt een parketvloer en de wanden en het plafond zijn gesausd (spuitwerk). In de ruimte bevindt zich een trapkast.





*Eethoek nabij de keuken.*





**Ruime keuken met leuk uitzicht aan de voorzijde**

De ruime witte keuken is uitgevoerd met een gezellige eetbar en biedt leuk uitzicht aan de voorzijde. De keuken is uitgevoerd met een gaskookplaat, een oven (defect), een afzuigkap (defect) en een (losse) koel/vriescombinatie (2023). Het kunststof aanrechtblad is uitgevoerd met een anderhalve spoelbak met mengkraan. De wanden zijn wit betegeld en op de vloer ligt een parketvloer met loopmat.





## EERSTE VERDIEPING

### Overloop

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. Op de vloer ligt een parketvloer en de wanden zijn gesausd. Goede plek voor een grote kastenwand (blijft achter) of extra werkplek.





**Slaapkamer 1**

Aan de achterzijde gelegen ruime (ouder) slaapkamer. Het vertrek is voorzien van een uitbouw met kunststof kozijnen en een hor. In 2022 is een rolluik geplaatst. Op de vloer ligt een parketvloer en de wanden zijn behangen. De kastenwand met salondeuren blijft achter.





**Slaapkamer 2**

Eveneens aan de achterzijde gelegen slaapkamer. Het vertrek is voorzien van een uitbouw met kunststof kozijnen en een hor. In 2022 is een rolluik geplaatst. Op de vloer ligt een parketvloer en de wanden zijn behangen.





**Slaapkamer 3**

Aan de voorzijde gelegen slaapkamer met wit wastafelmeubel. Op de vloer ligt vloerbedekking en de wanden zijn behangen.





**Badkamer**

Ruime, goed onderhouden badkamer met ligbad, douche, zwevend toilet en wastafel. Het sanitair is in het wit uitgevoerd, evenals het tegelwerk. In 2020 is de ruimte uitgevoerd met een nieuwe dakkapel met kunststof kozijnen (met hor). In de ruimte bevindt zich mechanische ventilatie en de wasmachine-aansluiting.



## TWEEDE VERDIEPING



### Overloop

Via de overloop is de zolderkamer bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich een dakraam, tevens bevindt zich op de overloop de Cv-ruimte en bergruimte. Op de vloer ligt vinyl.





**Zolderkamer**
Aan de achterzijde gelegen zolderkamer met dakkapel (2020). Aan de voorzijde bevindt zich een extra bergruimte. Deze is indien gewenst eenvoudig bij de kamer te betrekken zodoende de kamer te vergroten. Op de vloer ligt vinyl en de wanden zijn deels afgewerkt met houten schrootjes.





**Zonnige achtertuin op het zuiden met groot houten tuinhuis van circa 7 m².**





Zonnige op het zuiden gelegen achtertuin die vanuit de woonkamer te betreden is via openslaande deuren. Tegen de woning aan bevindt zich een zonneterras. Daarnaast is de tuin aangelegd met sierbestrating en borders met vaste beplanting. Achter in de tuin bevindt zich een ruim houten tuinhuis, met achteruitgang. Vanwege de zonnige ligging is zowel op de begane grond (screen), als op de 1e verdieping (rolluiken) zonwering aangebracht. In de tuin bevindt zich een buitenkraan.



## Bijzonderheden

**Inhoud/ Woonoppervlakte**
De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 526 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 125 m², de overige inpandige bergruimte circa 7 m² en de externe bergruimte circa 7 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig uitgevoerd door een extern bureau, conform de meetinstructies BBMI.

**Bouwjaar**
Het pand is omstreeks 1982 gebouwd.

**Onderhoud**
De woning is aan de buiten- en binnenzijde redelijk tot goed onderhouden. Het schilderwerk aan de buitenzijde heeft in 2023 plaats gevonden. In 2020 is er in de badkamer en op de zolderverdieping een nieuwe dakkapel geplaatst. De rolluiken aan de achterzijde op de eerste verdieping zijn in 2022 aangebracht.

**Verwarming/ Warmwater**
Verwarming en warmwater via een Intergas HR Cv-ketel (bouwjaar 2014). De Cv-ketel wordt jaarlijks onderhouden. In de keuken bevindt zich een close-in boiler (2023).

**Isolatie**
De woning is uitgevoerd met dak-, vloer- en gevelisolatie vanaf de bouw. De woning is voorzien van dubbele beglazing (m.u.v. het raam van de slaapkamer aan de voorzijde). Deels houten en deels kunststof kozijnen.

**Energielabel**
Voor de woning is een Energielabel **B** afgegeven, geldig tot 8 juni 2036.

**Berging**
Aan de voorzijde bevindt zich een berging (overige inpandige bergruimte van circa 7 m²), voorzien van elektra en een gevelraam (enkel glas). Op de vloer ligt een bruine tegelvloer.

**Elektra**
De meterkast is uitgevoerd met voldoende groepen voor het huidige gebruik. In 2023 is de meterkast voorzien van extra groepen. Glasvezelaansluiting aanwezig.

**Kadastrale gegevens**
Gemeente Sloten Noord-Holland, sectie G, nummer 1625, grootte 110 centiare.

**Erfpacht eeuwigdurend**
Op de erfpacht, uitgegeven door de gemeente Amsterdam, zijn de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam van toepassing. De canon is voor het huidige tijdvak (t/m 31-10-2031) afgekocht. Voor de periode daarna is de canon reeds vastgelegd per 06-10-2022, de canon voor na 31-10-2031 wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt thans € 768,77 (2026).

**WOZ-waarde 2026**
€ 635.000 (peildatum 1.1.2025)

**Milieu/ Asbest**
Bij verkoper en de Omgevingsdienst Noorzeekanaal-gebied zijn geen (olie)tank en/of bezwarende bodemverontreinigingen bekend.
Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

**Recht van gunning**
Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

**Roerende zaken**
Conform lijst, de koel/vriescombinatie (2023) blijft achter.

**Oplevering**
In overleg.

**Locatie**

De woning ligt in de rustige en groene wijk De Punt in Amsterdam Nieuw-West, nabij water en op korte afstand van het Dijkgraafplein. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Via de S106 zijn de A9, A4, A5 en de Ring A10 goed bereikbaar. Een prettige, ruim opgezette woonomgeving met volop groen, terwijl ook het centrum van Amsterdam en Schiphol gemakkelijk te bereiken zijn.

**Parkeren**

Parkeren kan in de directe omgeving op de openbare weg. Voor dit deel van Amsterdam Nieuw-West geldt betaald parkeren van maandag tot en met zaterdag van 09.00 tot 19.00 uur. Bewoners kunnen één of twee, indien zij aan de gemeentelijke voorwaarden voldoen, parkeervergunningen aanvragen.
Voor bezoek is een bezoekersvergunning met korting beschikbaar. Tarieven en voorwaarden volgens opgave van de gemeente Amsterdam






**Algemene Voorwaarden**
Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar via ons kantoor. Verder willen wij u erop attenderen dat koper binnen 2 werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming inzake de koopsom en de voorwaarden, een notaris dient aan te wijzen in de omgeving van het verkochte opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen. 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 koopovereenkomst als de particuliere verkoper van een rechtsgeldige en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. In de koopakte zal een **Ouderdomsclausule**, een **Asbestclausule** en een **Toelichtingsclausule NEN2580**, een **Energielabelclausule** *en* **een Funderingsrisico clausule** opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor, en is beschikbaar in uw Move-account na aanmelding.

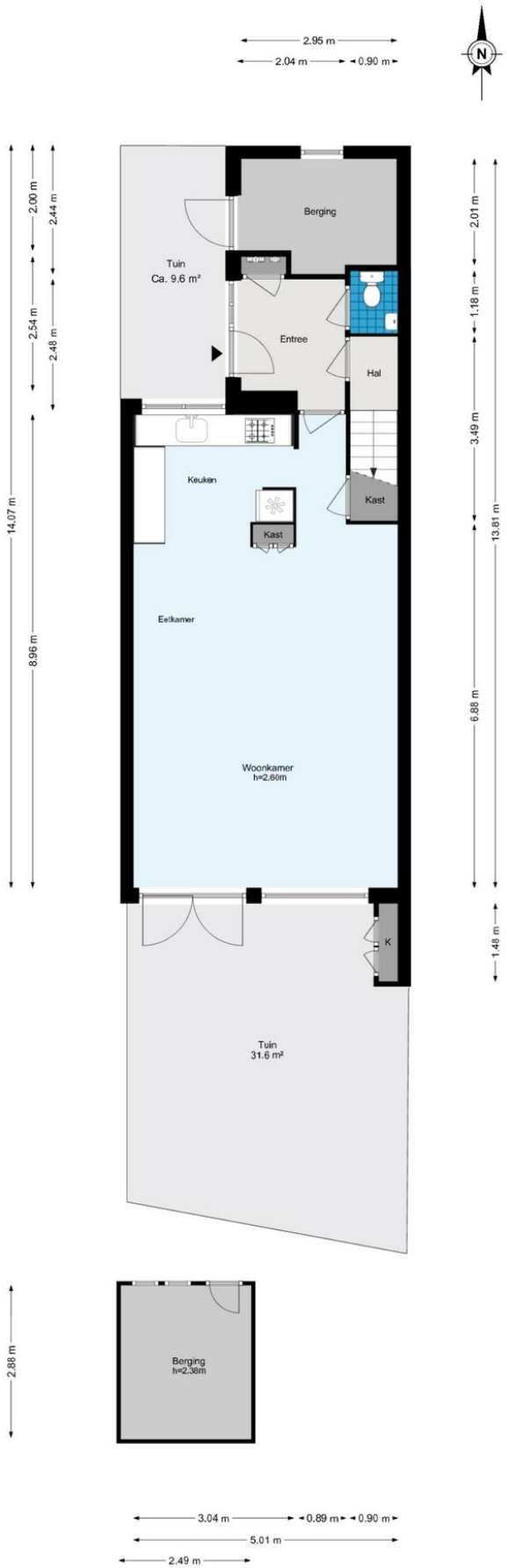
*Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.*



**Vraagprijs € 589.000,00 k.k.**

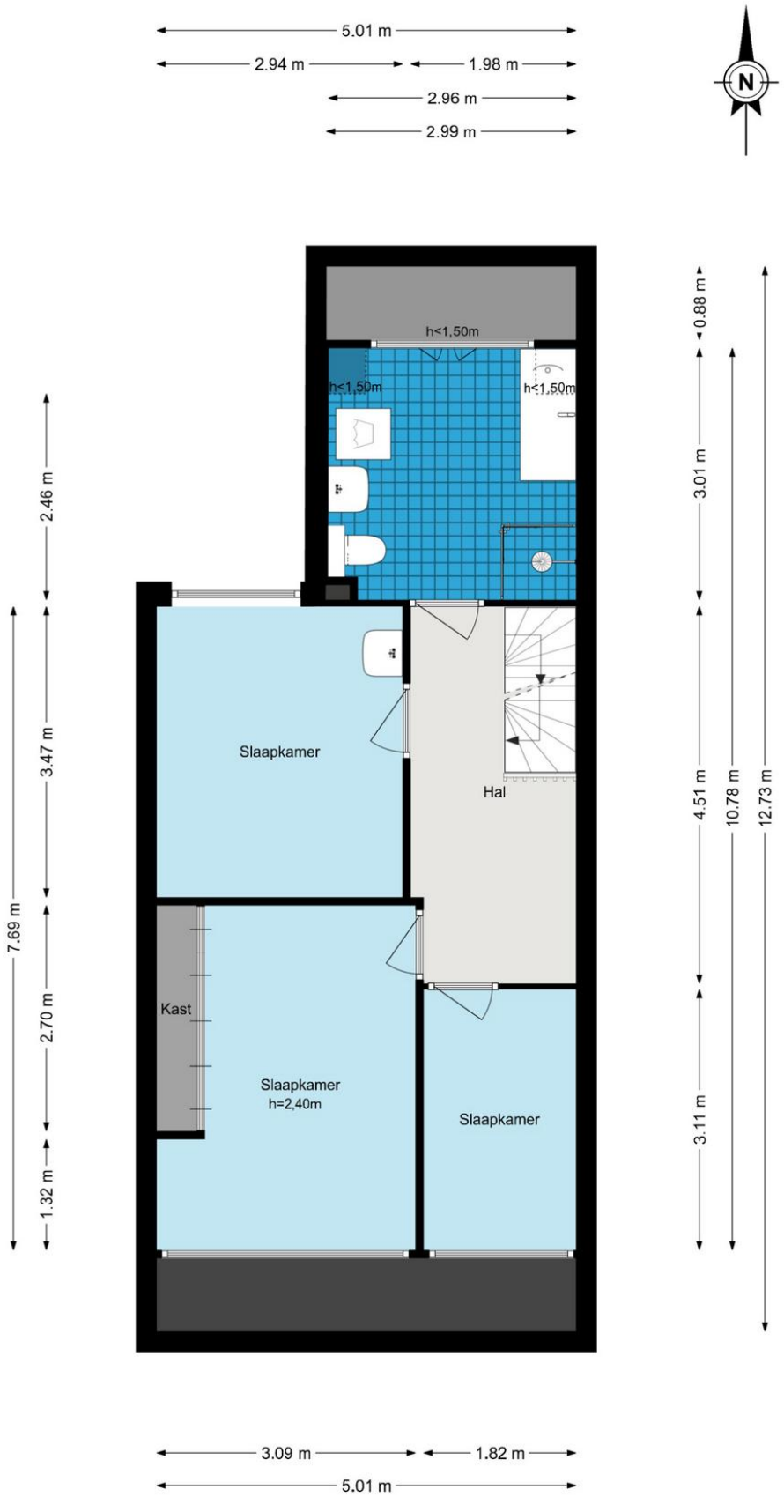
Steijn & Steijn
MAKELAARS

**Dwarswatering 10 - Amsterdam**
**Begane grond**




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

# Dwarswatering 10 - Amsterdam
## Eerste verdieping

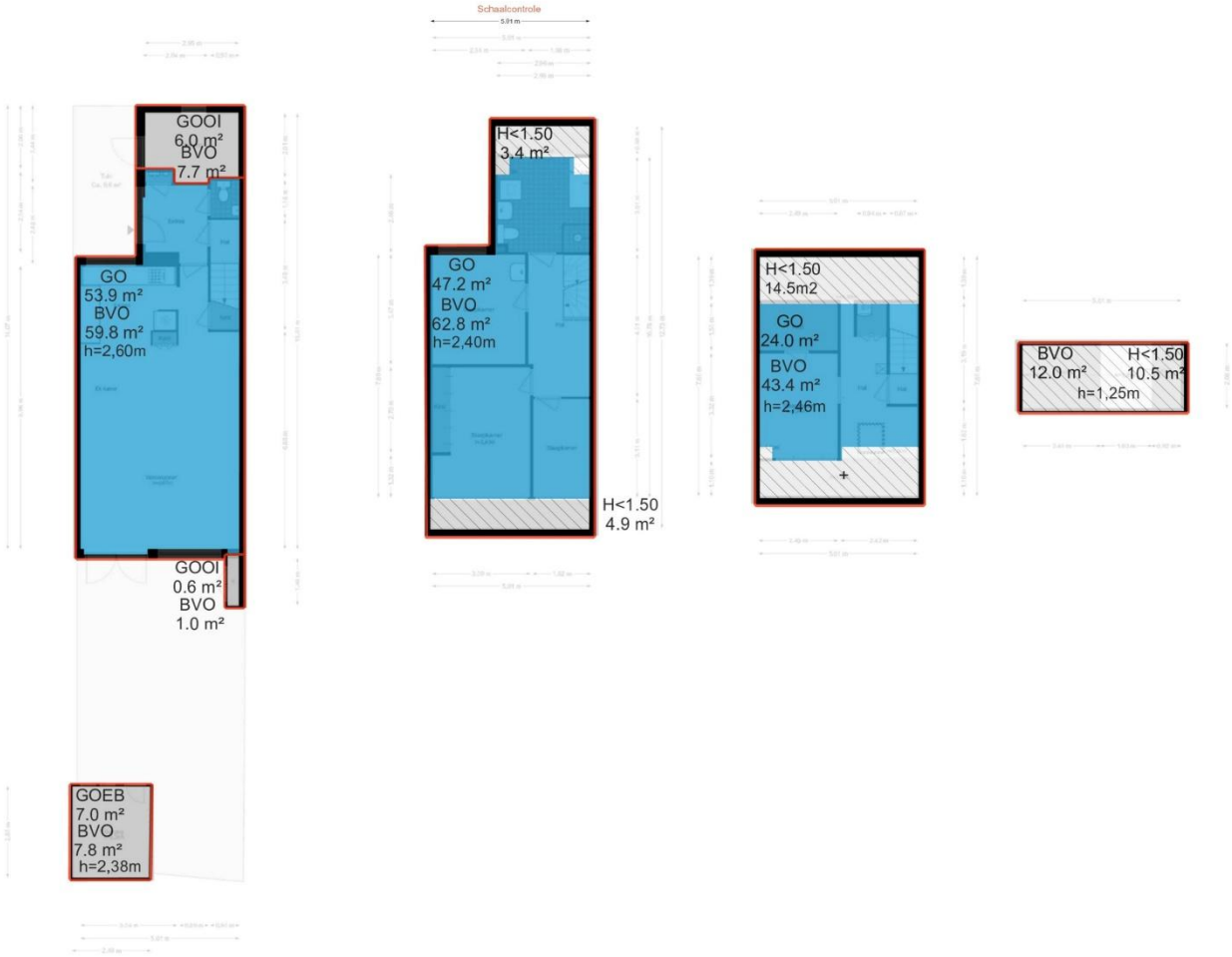



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

# Dwarswatering 10 - Amsterdam
## Tweede verdieping




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




Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Kleine afwijkingen in de maatvoering zijn mogelijk.