TE KOOP

Kouwenoordweg 6

Amsterdam



Vraagprijs

€ 699.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	20
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



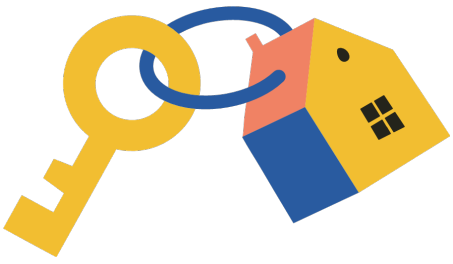
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royaal en zorgeloos gezinswonen op 164,7 m² met vrij uitzicht over het water, duurzaam energielabel A+ én eeuwigdurend afgekochte erfpacht – hier begint jullie nieuwe thuis.

Zoekt u de ultieme combinatie van zeeën van ruimte, modern wooncomfort en absolute financiële zorgeloosheid in Amsterdam? Zoek niet verder.
Dit schitterende, instapklare herenhuis biedt maar liefst 164,7 m² aan puur woongenot, een adembenemend vrij uitzicht over het water aan de voorzijde én beschikt over een energielabel A+.

Wat deze woning écht uniek maakt voor Amsterdamse begrippen?
Met thans maar liefst 5 volwaardige slaapkamers is dit de perfecte gezinswoning, ligt er een speeltuin en het prachtige Gaasperpark op loopafstand. In tegenstelling tot veel andere woningen in de wijk is de erfpacht bij deze woning al volledig eeuwigdurend afgekocht. Geen stijgende maandlasten, geen financiële verrassingen in



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de toekomst, maar 100% zekerheid. Terwijl u elders in de stad voor dit budget concessies moet doen op het gebied van vierkante meters, slaapkamers of erfpacht, hoeft u hier simpelweg alleen uw verhuisdozen uit te pakken.
De woning uit bouwjaar 2010 is zeer netjes afgewerkt en uitstekend onderhouden; zo is het complete buitenschilderwerk nog zeer recent, in april 2026, professioneel uitgevoerd. Deze riante gezinswoning is de perfecte match voor (grote of opgroeiende) gezinnen die rust, privacy en comfort zoeken, met alle dynamiek van de stad binnen handbereik.

Modern comfort & Luxe afwerking
Bij binnenkomst ervaart u direct de hoogwaardige kwaliteit. De begane grond (woonkamer/keuken/hal) is voorzien van behaaglijke vloerverwarming, wat in combinatie met de uitstekende isolatie zorgt voor een optimaal binnenklimaat. De moderne leefkeuken vormt het hart van de woning en is uitgerust met een prachtig kookeiland met Siemens apparatuur – de ideale plek voor uitgebreid koken terwijl u uitkijkt over het rustgevende water aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich de tuingerichte woonkamer met toegang naar de achtertuin, waar kinderen veilig kunnen spelen zonder de directe nabijheid van open water. Dankzij het A+ energielabel profiteert u bovendien van een extreem lage energierekening en extra gunstige hypotheekvoorwaarden met aantrekkelijke rentekortingen.

Een paradijs voor kinderen en buitenmensen
De ligging in de groene K-buurt is werkelijk ideaal voor een gezin. Voor de dagelijkse frisse neus ligt er een gezellige speeltuin direct om de hoek. Zin in een groter avontuur? Het schitterende Gaasperpark bevindt zich op loopafstand. Hier geniet u van uitgestrekte natuur, wandelpaden, watersporten en de populaire waterspeelplaats – een heerlijke, natuurlijke verlenging van uw eigen achtertuin.

Indeling van de woning

Begane grond (Wonen & Koken)
Bij binnenkomst via de entree bereikt u de hal met de meterkast en een modern eerste toilet met fonteintje. Vervolgens stapt u de royale, lichte woonkamer binnen. Dankzij de ligging op de begane grond heeft u hier een heerlijk, direct contact met de achtertuin. De luxe open leefkeuken bevindt zich aan de voorzijde, compleet met een prachtig kookeiland en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur.

Eerste verdieping (Slapen & Badkamer)
De overloop biedt toegang tot drie volwaardige, goed bemeten slaapkamers. De kamer aan de voorzijde kijkt mooi uit over het water. Tevens bevindt zich op deze verdieping de nette, complete badkamer en een tweede, separaat toilet – ideaal voor het comfort van een groot gezin.

Tweede verdieping (Extra slaapkamers & Opbergruimte)
Via een vaste open trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Hier zijn nog eens twee ruime slaapkamers gerealiseerd (wat het totaal op maar liefst 5 slaapkamers brengt!). Daarnaast is er voldoende praktische bergruimte aanwezig voor de wasopstelling en de technische installaties.

Waarom dit uw droomhuis is:
•Ruimte voor het hele gezin: Met (thans) maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, perfect
voor grote gezinnen, gastenkamers of een rustige thuiswerkplek.
•Volledig instapklaar & Up-to-date: Uitstekend onderhouden met betonnen vloeren,
onderhoudsarme materialen en strak schilderwerk rondom uitgevoerd in april 2026.
•Geen erfpachtlasten: De erfpacht is voor altijd volledig afgekocht. Dit scheelt
honderden euro's per maand en maximaliseert uw leencapaciteit bij de bank.
•Luxe details: Voorzien van een modern kookeiland en comfortabele vloerverwarming
op de begane grond (woonkamer/keuken/hal).
• Duurzaam & Toekomstbestendig: in november 2026 opgestelde energielabel A+;dit
betekent maximaal wooncomfort, minimale energiekosten en mogelijk een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aantrekkelijke duurzaamheidskorting op uw hypotheekrente.
•Unieke ligging: Vrij uitzicht over water aan de voorzijde, een veilige achtertuin, een speeltuin om de hoek én het Gaasperpark op loopafstand.
•Ideale logistiek: Zeer goedkoop en direct parkeren via een vergunning voor de deur. Met de metro bent u binnen no-time in het hart van de stad of op de Zuidas.
• Glasvezelaansluitpunt aanwezig; aansluiting in de woning nog te realiseren.
• Aantrekkelijke prijs-kwaliteitverhouding: Zeer scherpe vierkantemeterprijs voor het meest complete aanbod in de wijk.

Stelt u zich eens voor: elke dag thuiskomen in een oase van rust, terwijl u samen met uw gezin uitkijkt over het glinsterende water. Voelt dit als uw nieuwe thuis? Plan dan snel een bezichtiging en ervaar zelf dat warme gevoel van thuiskomen!

Deze woning wordt aangeboden met een scherpe bieden-vanafprijs van € 699.000,- k.k.



FOTO'S







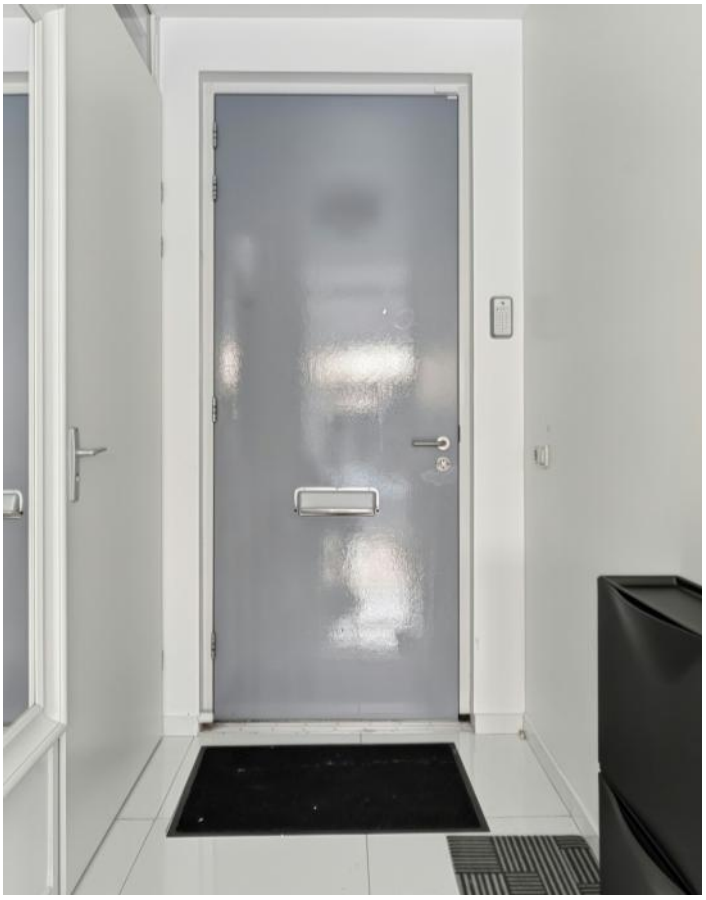




FOTO'S

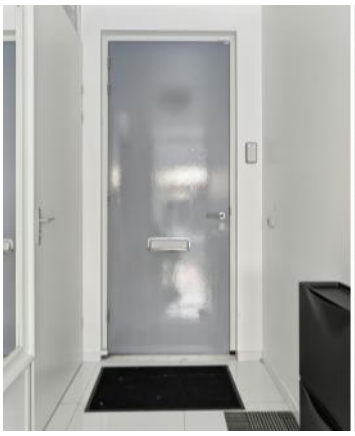






FOTO'S

















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S





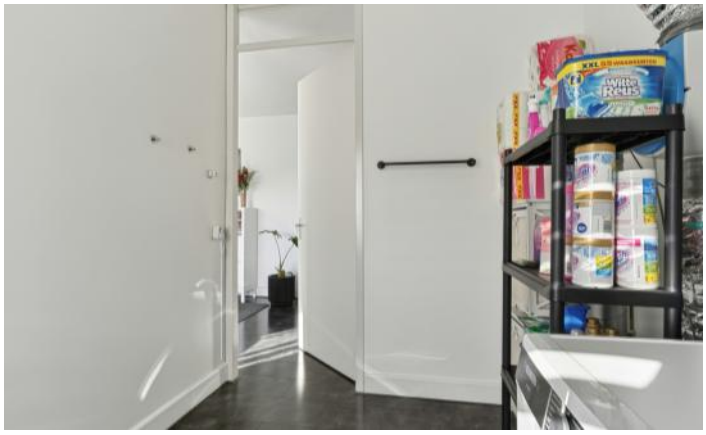






FOTO'S





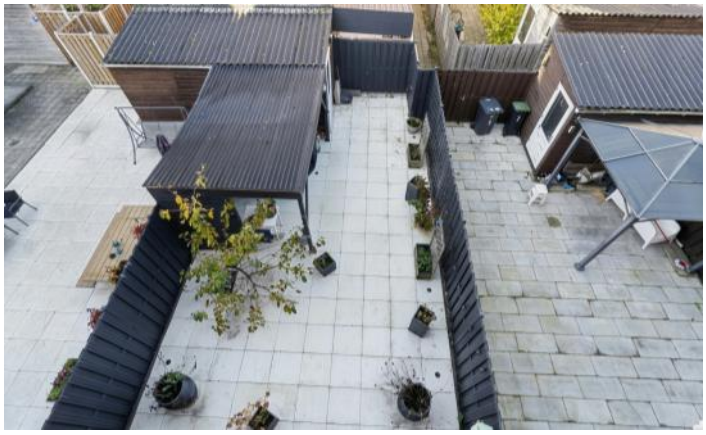






FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S

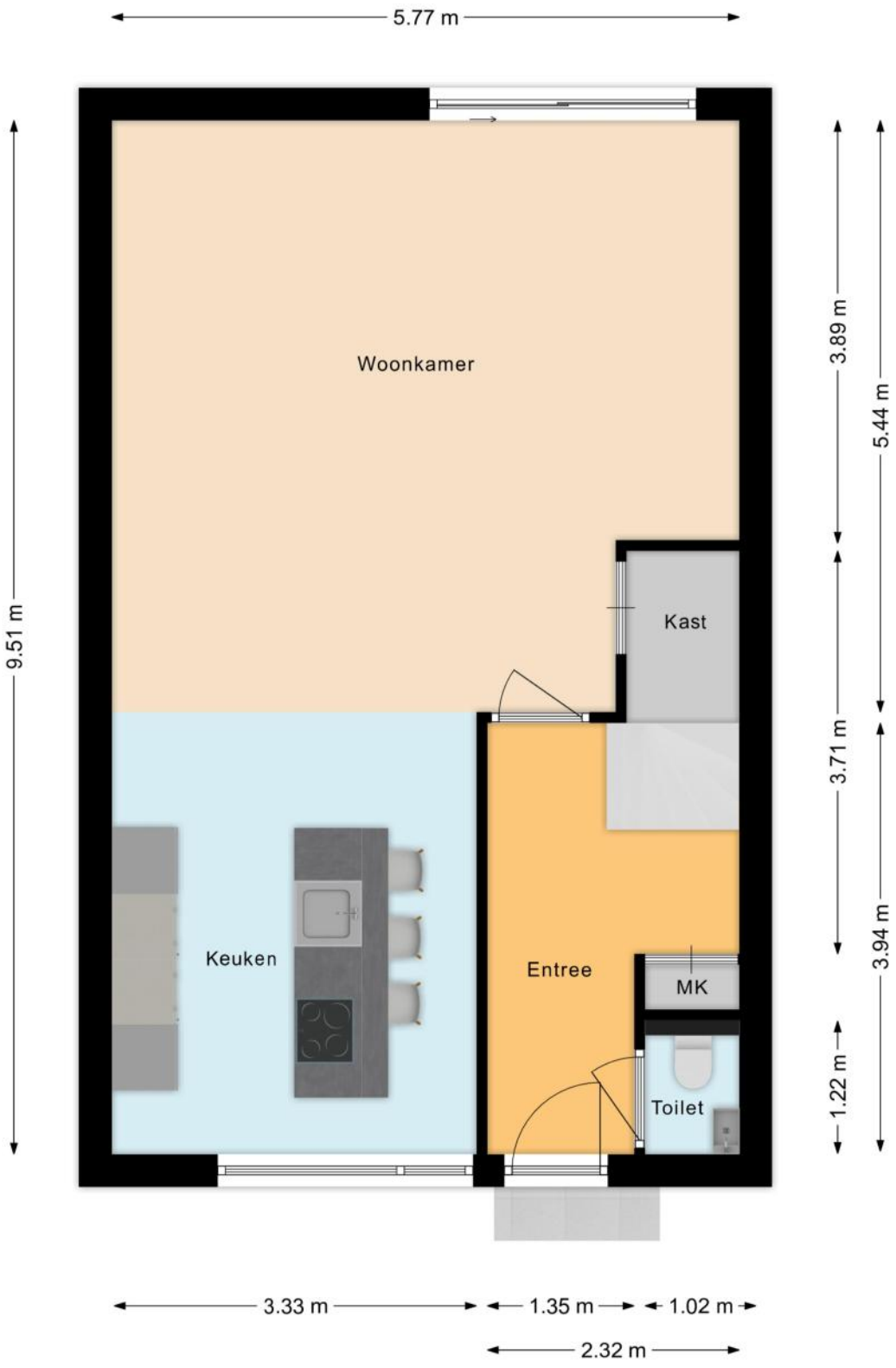




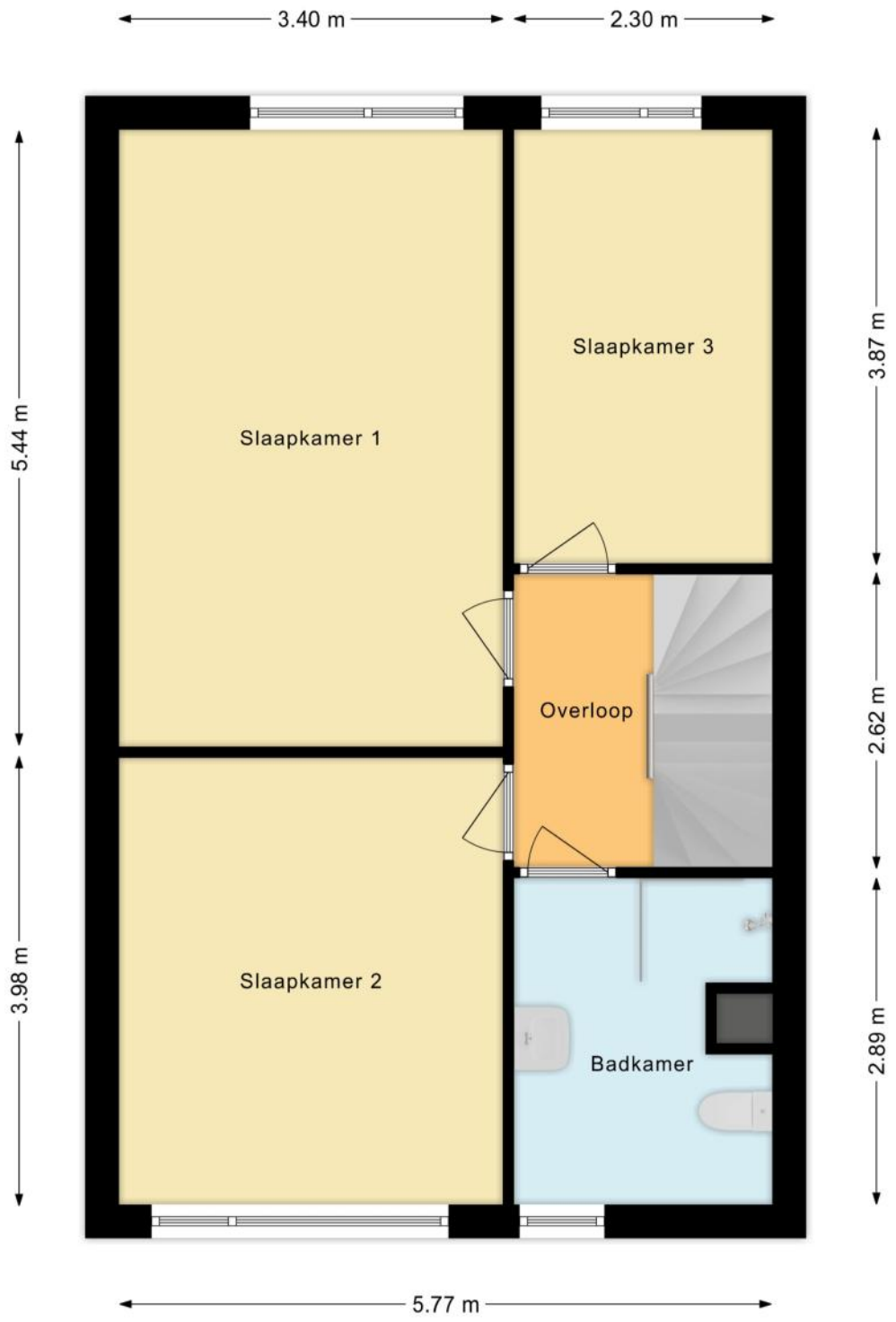




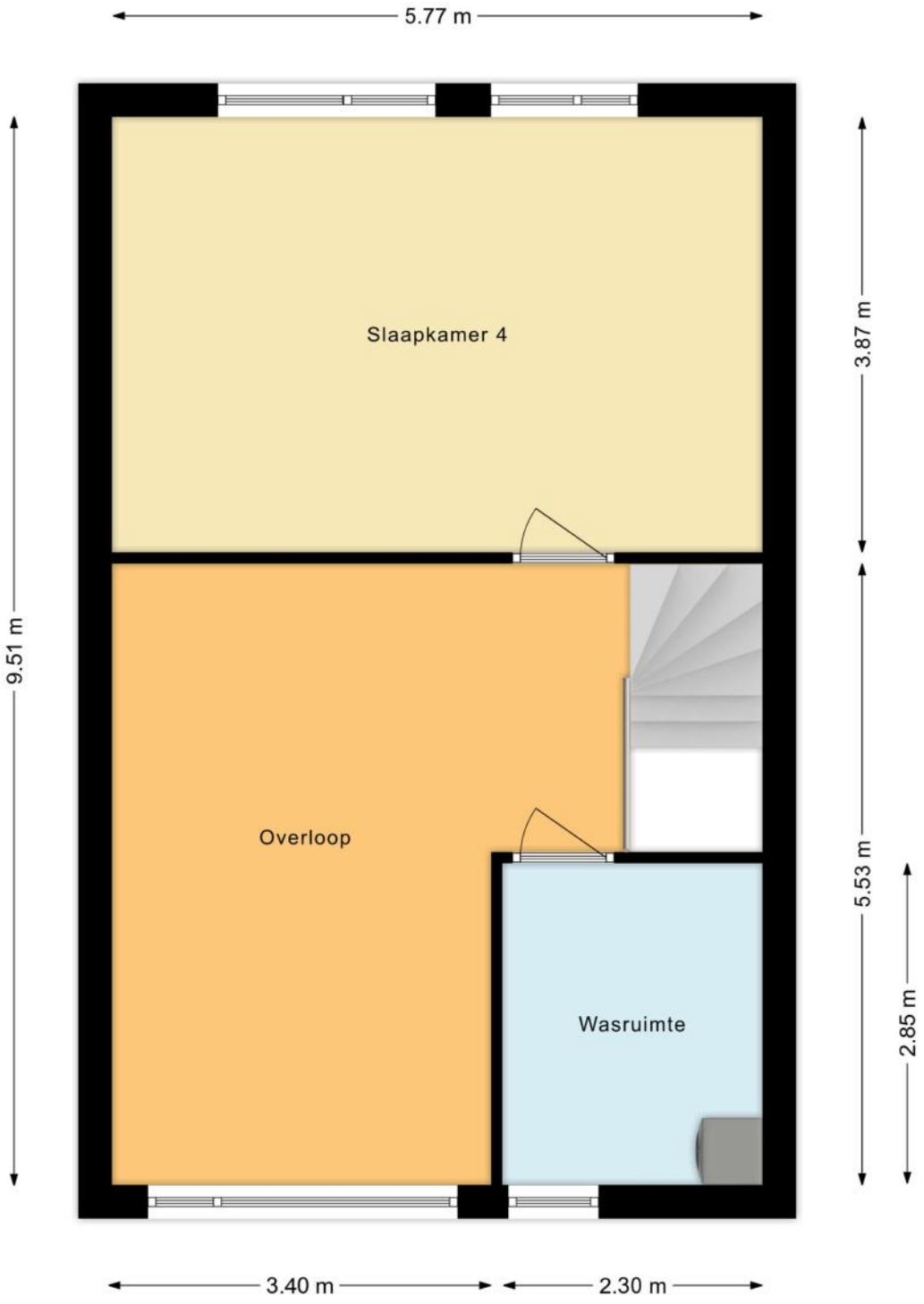
PLATTEGRONDEN



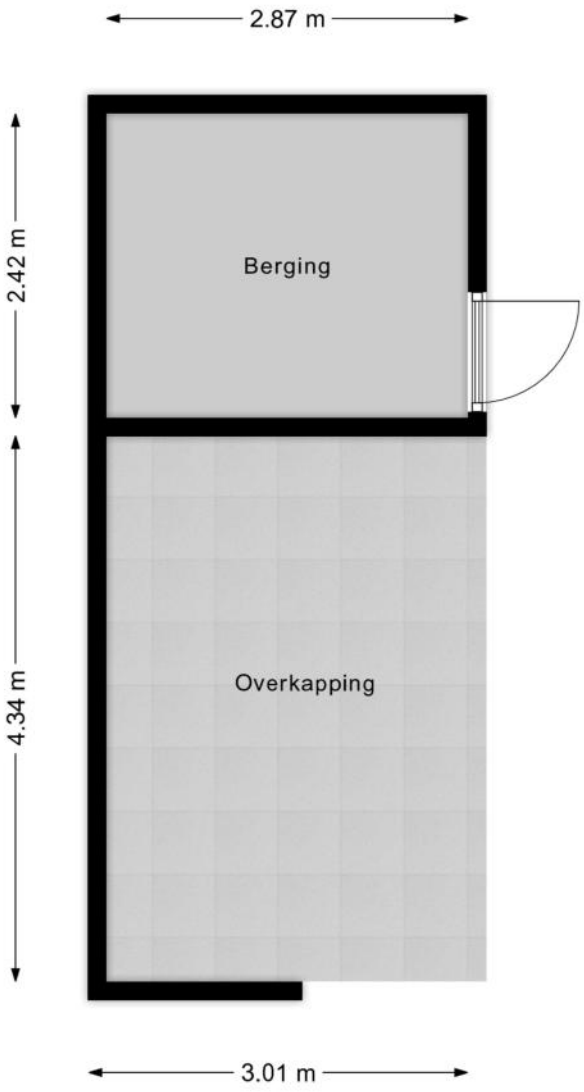
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2010**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**136 m²**
Inhoud	**567 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**165 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**1 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	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, wastafel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui**

Energie

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

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**67 m² (11,0m diep en 6,1m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het , bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Parkeervergunningen**

Kadastrale gegevens

Weesperkarspel L 10911

Oppervlakte	**136 m²**
Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ter overname:
- 3-2-1 zits Bankstel
- 2 Barkrukken
- 6 stuks schoenenkastjes
- 1 jassenrek
- 3 losse kasten op 1ste verdieping (blijven achter)
- 2 losse kasten op de 2de verdieping ter overname
- stellages in de schuur (blijven achter)

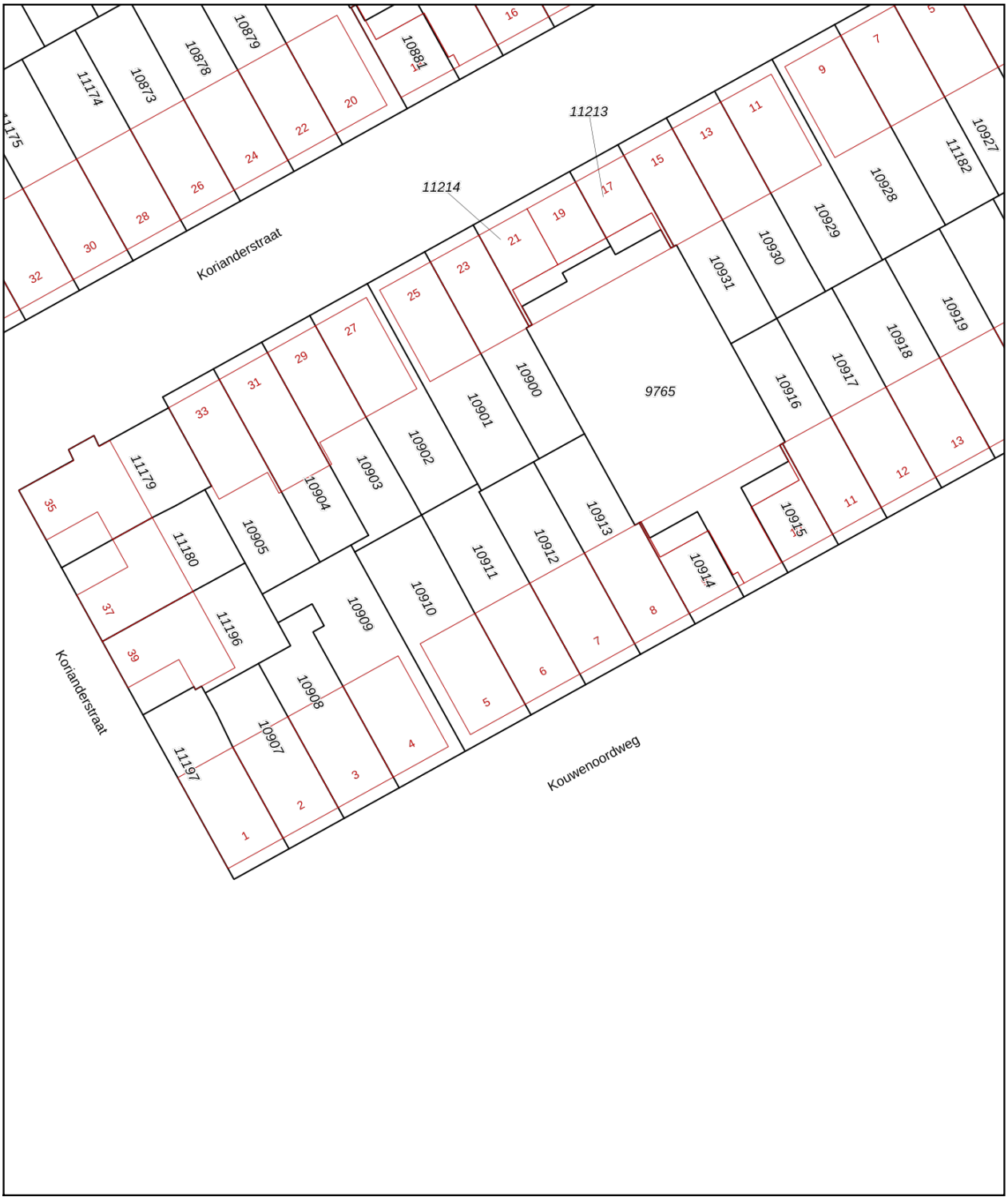


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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	Weesperkarspel
Sectie	L
Perceel	10911

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 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

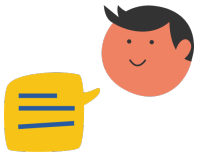
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.