TE KOOP

Lucellestraat 32 1

Amsterdam



Vraagprijs

€ 448.000

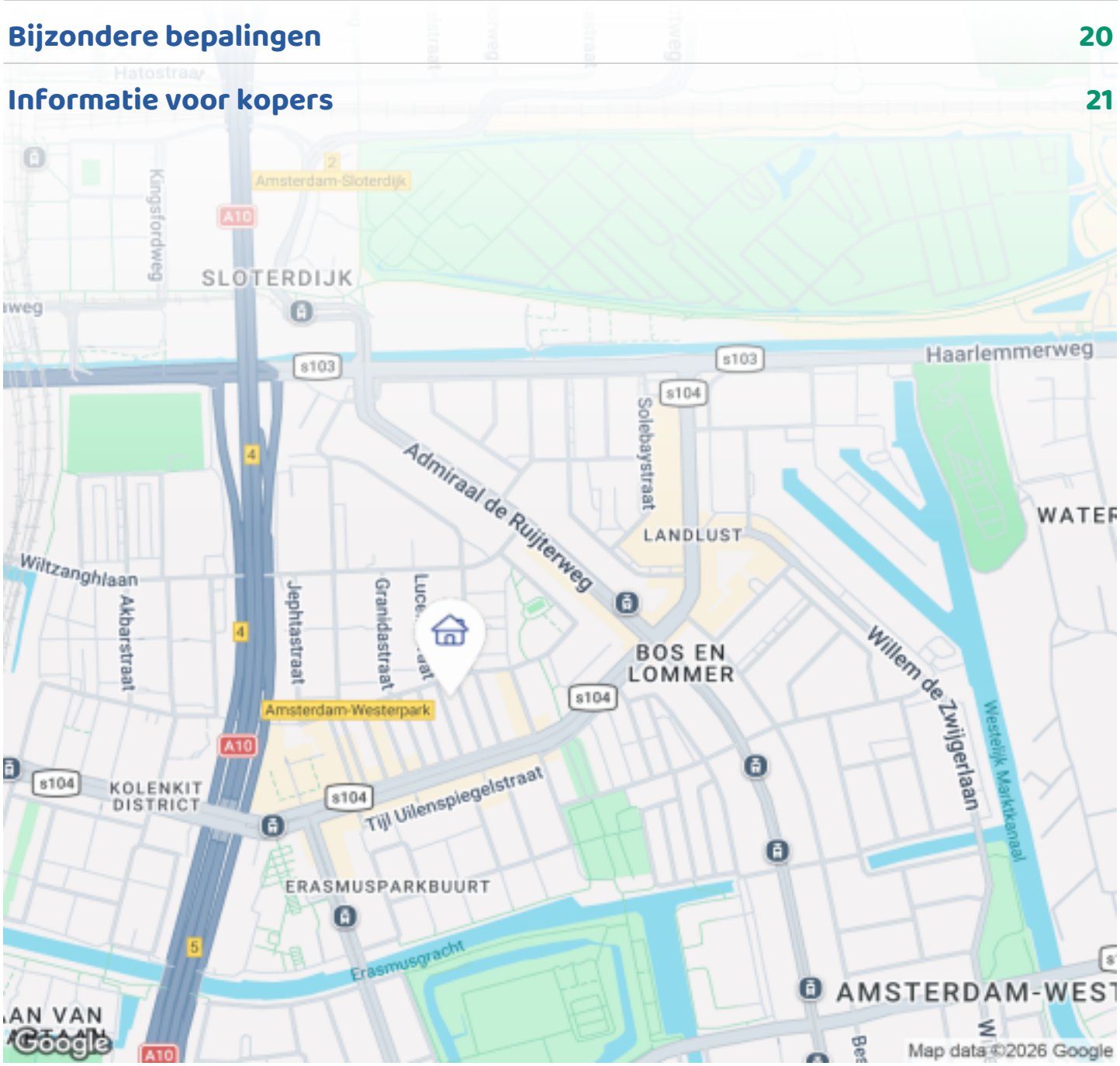
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht en zeer net 3-kamerappartement van 59 m² met twee balkons, ruime berging en nieuwe keuken (2025)

(English and detailed area description below)

Aan de Lucellestraat in Bos en Lommer vind je dit lichte, zeer nette 3-kamerappartement op de tweede verdieping. Het heeft twee balkons op het oosten en westen, een eigen berging van maar liefst 11 m² op de begane grond en een technische staat die in deze wijk bovengemiddeld is.

Licht en zon van ochtend tot avond
Het appartement is rijk aan daglicht. Via openslaande deuren stap je op beide balkons:
‘s ochtends koffie in de zon op het oosten, ‘s avonds borrelen op het westen.

Al het glas is HR++ (2022), dus het is ook nog comfortabel en rustig.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Nieuwe keuken
De keuken is in 2025 volledig vernieuwd, inclusief nieuw leidingwerk en nieuwe elektra. De keuken is efficiënt ingericht met inbouwapparatuur van Bosch/Siemens: vaatwasser, combimagnetron, koelkast en afzuigkap. De keuken is volledig bruikbaar en wordt nu afgewerkt met nette tijdelijke werkbladen en achterwand. Zo kun je het eindresultaat, bijvoorbeeld in steen, hout of composiet, helemaal naar eigen smaak kiezen.

Badkamer met kwaliteit
De badkamer is gerenoveerd en compleet uitgerust met inloopdouche (inclusief regendouche), toilet en wastafel. Er is gekozen voor kwaliteitsmerken: Duravit en Hansgrohe.

Technisch helemaal bij de tijd
•Volledig vernieuwde stopcontacten en schakelaars. Er is geen enkele opbouwdoos in het appartement, dus alles is strak weggewerkt.
•Een ethernetaansluiting in iedere kamer, voor snel en stabiel thuiswerken.
•Stoppenkast vernieuwd in 2025, met een ruime hoeveelheid groepen.
•Nieuwe cv-ketel in eigendom: Remeha Tzerra Ace-Matic 28c (2023).
•Google Nest Thermostaat en Nest Protect (rook- en koolmonoxidemelder).
•Energielabel C.

Gezonde VvE
De VvE bestaat uit 4 appartementen, is actief en wordt door de eigenaren zelf gerund. De bijdrage is € 101 per maand.

Wonen in Bos en Lommer
Bos en Lommer is een gezellige, diverse wijk in Amsterdam West met winkels, horeca en voorzieningen op loopafstand. Het Erasmuspark en Rembrandtpark liggen op fietsafstand en het centrum bereik je snel met tram, bus of fiets.

Kenmerken
•Woonoppervlakte: 59 m² (gemeten volgens NEN2580)
•Berging: 11 m² (begane grond)
•Buitenruimte: 8 m² (2 balkons, oost en west)
•Verdieping: 2e
•Bouwjaar: 1940
•Energielabel: C
•Erfpacht: € 842 per jaar
•VvE-bijdrage: € 101 per maand
•Oplevering: in overleg, snel mogelijk
•Delen van de inboedel zijn in overleg over te nemen

Interesse? Neem contact op voor een bezichtiging.

***

Bright and neat 3-room apartment of 59 m² with two balconies, a spacious storage room and a new kitchen (2025)

On Lucellestraat in Bos en Lommer you'll find this bright, neat 3-room apartment on the second floor (two flights up). It has two balconies facing east and west and a private 11 m² storage room on the ground floor, and its technical condition is hard to match in this area.

Light and sun from morning to evening
The apartment is full of natural light. French doors open onto both balconies: enjoy your morning coffee in the sun on the east side, and evening drinks on the west.

All glazing is HR++ (2022), which keeps the home comfortable and quiet.

New kitchen (2025)
The kitchen was completely renovated in 2025, including new plumbing and electrics. It is efficiently laid out and fitted with built-in Bosch/Siemens appliances: dishwasher, combi microwave, fridge and extractor hood. The kitchen is fully functional and is currently finished with neat temporary worktops and backsplash. This leaves you free to choose the final finish, whether stone, wood or composite, entirely to your own taste.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Quality bathroom
The bathroom was renovated and is fully equipped with a walk-in shower (including rain shower), toilet and washbasin. Quality brands were chosen here too: Duravit and Hansgrohe.

Technically up to date
•Fully renewed sockets and switches. There are no surface-mounted boxes anywhere in the apartment, so everything is cleanly finished.
•An ethernet connection in every room for fast, stable working from home.
•Fuse box renewed in 2025, with plenty of circuits.
•New owned central heating boiler: Remeha Tzerra Ace-Matic 28c (2023).
•Google Nest Thermostat and Nest Protect (smoke and carbon monoxide detector).
•Energy label C.

Healthy owners' association
The homeowners' association (VvE) consists of 4 apartments, is active and is run by the owners themselves. The monthly contribution is €101.

Living in Bos en Lommer
Bos en Lommer is a friendly, diverse neighborhood in Amsterdam West, with shops, cafés and amenities within walking distance. Erasmuspark and Rembrandtpark are in close proximity, and you can reach the city center quickly by tram, bus or bike.

Details
•Living area: 59 m² (measured according to NEN 2580)
•Storage room: 11 m² (ground floor)
•Outdoor space: 8 m² (2 balconies, east and west)
•Floor: 2nd (two flights up)
•Year of construction: 1940
•Energy label: C
•Ground lease (erfpacht): €842 per year
•VvE contribution: €101 per month
•Delivery: by arrangement, can be soon
•Parts of the furnishings can be taken over by arrangement

Interested? Get in touch to arrange a viewing.

***

Live in the heart of Bos en Lommer: city life and green space in one

This home is located in Bos en Lommer, one of Amsterdam West's most sought-after neighborhoods. In recent years the area has taken a big step forward, combining the convenience of the city with a surprisingly green environment.

Everything around the corner
Within walking distance you'll find Bos en Lommerweg, a lively mix of cozy coffee spots, bakeries, international delis and restaurants. You don't have to go far for your daily groceries. The Mercatorplein area and Jan Evertsenstraat are also close by.

Green and spacious
Erasmuspark and Rembrandtpark are right nearby, ideal for running, picnicking or simply unwinding. For a neighborhood this close to the center, that's a major advantage.

Excellent accessibility
You're on the A10 ring road within minutes, and with tram, bus and metro you can quickly reach the city center, Amsterdam Sloterdijk or Schiphol Airport. By bike, you're at Dam Square in about fifteen minutes.

A neighborhood with character
Bos en Lommer is friendly, diverse and evolving. Young families, first-time buyers and long-time residents make up a vibrant community where people know each other. Thanks to new housing developments, renovated streets and refreshed shopping areas, the neighborhood keeps growing into a place where you'll love to live.

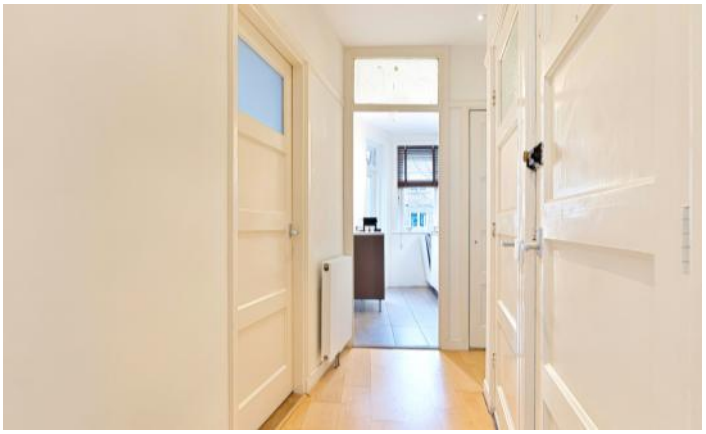
FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











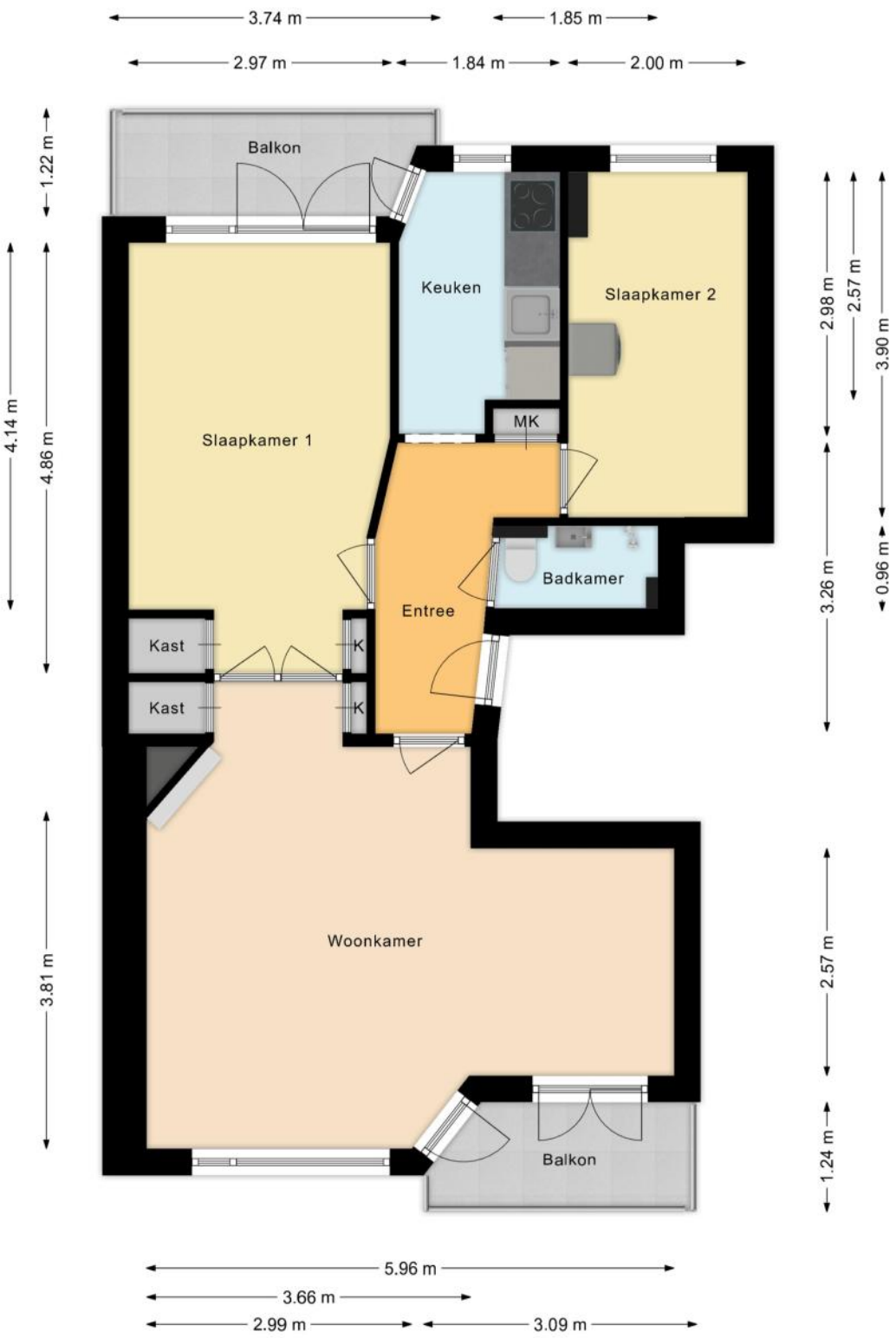
FOTO'S



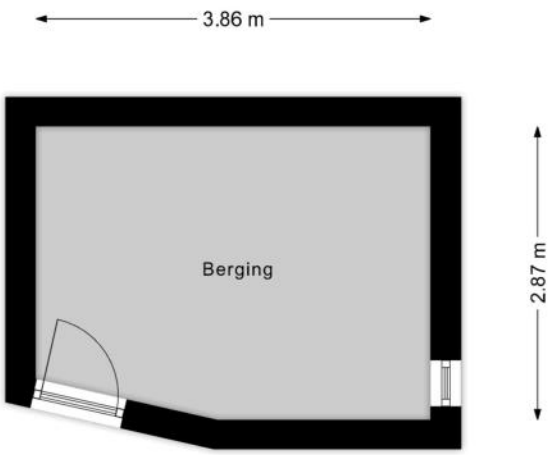




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1940**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**210 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**59 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**8 m²**
Externe bergruimte	**11 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, wastafel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**3**
Voorzieningen	**Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 101 per maand**

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland C 10799 2

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Sloten Noord-Holland C 10799 7

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam
Datum in werking 18-01-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat			●
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

In overleg kunnen meubels en/of apparatuur achtergelaten worden. Bed, wasmachine etc.

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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.

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

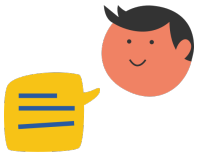
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.