DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Wamelstraat 46

1106 DL AMSTERDAM

Vraagprijs € 300.000,- k.k.



Wonen in het groen! Een ruim en licht 2-kamer appartement (60m²) met een zonnig balkon (Zuid) op de 3e (bovenste) verdieping van een appartementencomplex uit 1982, gelegen in de lommerrijke en rustige wijk Gein in Amsterdam-Zuidoost nabij de Gaasperplas. EEUWIG AFGEKOCHTE ERFPACHT.

Wamelstraat 46

Inleiding
Aan de Zuidkant van de Gaasperplas ligt een bijzondere woonwijk met kleinschalige flatgebouwen gebouwd in de jaren '80. Vanuit het adagium licht, lucht en groen is deze wijk is heel ruim opgezet. Het flatgebouw Wamelstraat 27 t/m 57, 77 t/m 104 en 107 t/m 118 omvat bergingen en vier woonlagen, met totaal 144 appartementsrechten (72 woningen en 72 bergingen). Het 2/3-kamer appartement met balkon Wamelstraat 46 ligt op de derde (bovenste) verdieping met een eigen berging in de straat.

Indeling
Achter de appartementsdeur ligt de centrale hal met daaraan een slaapkamer aan de achterzijde met een badkamer, ruime woonkamer met een open keuken aan de achterzijde en een deur naar het balkon aan de achterzijde (Zuid).
Er zijn diverse alternatieve indelingen denkbaar (en gerealiseerd in het gebouw) om een 2e slaapkamer te creëren.
Het appartement ligt op de bovenste verdieping en baadt in een zee van licht. Door de ruime opzet van de flats is er vrij, ruim en groen uitzicht.

De keuken
Witte open hoekkeuken met koelkast/vriezer, vaatwasser, oven, 4-pits kookplaat en een afzuigkap.

Het sanitair
De witte badkamer heeft een opnieuw betegelde vloer en bevat een douchecabine, wastafelmeubel, wc en een wasmachine-aansluiting.

Ligging en balkon
Het appartement en het balkon zijn aan de achterzijde gericht op Zuiden.

Berging
Op de begane grond verderop in de straat ligt een eigen, grote berging met elektra.

Afwerking en technische aspecten
De woning heeft een laminaat vloer, houten kozijnen met dubbel glas. De Intergas cv ketel is 2015 voor warm water en verwarming. Energielabel is C. Moderne elektrische installatie.

VvE & Bijdrage
Professioneel beheerder (De Huishouding) VvE met 72 leden. De maandelijkse bijdrage is € 121,26 (voor appartement + berging)

Grond/Erfpacht
Het gebouw ligt op erfpachtgrond, de canon voor dit appartement is eeuwig afgekocht/vooruit betaald.

Omgeving
Op 4 minuten lopen ligt het winkelcentrum aan het Wisseloordplein met o.a. een Jumbo, de Gaasperplas ligt om de hoek alsmede metrostation Gein. De A9 is enkele minuten autorijden.

Oplevering
De oplevering kan op korte termijn plaatsvinden.

Aanvullende brochure en informatie
Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie over appartement en de vereniging van eigenaren en bevat plattegronden. Alle relevante stukken kunnen op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.










Wamelstraat 46, 1106 DL Amsterdam

De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl













Wamelstraat 46, 1106 DL Amsterdam

1106 DL Amsterdam

Wamelstraat 46

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening
Het appartementencomplex is op 30 september 2003 door notaris G. Strang gesplitst in 144 appartementsrechten:
72 woningen met 72 bergingen.

Van toepassing is het modelreglement van notaris J.W. Klinkenberg uit 1992.

De naam van de Vereniging van Eigenaars (VvE) is *"**Vereniging van Eigenaars van het gebouw Wamelstraat 27 t/m 57, 77 t/m 104 en 107 t/m 118 te Amsterdam**". Kortweg VvE Wamelstraat II.*

Het appartement heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexnummer 8148 A, appartementsindex 67.
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L, complexnummer 8148 A, appartementsindex 111.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	59/5604de	/	6/5604de
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	idem.		

Huishoudelijk reglement
De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie
De administratie van de VvE werd gevoerd De Huishouding. Tel: 020-4226570, noreply@dehuishouding.nl

Servicekosten
De servicekosten voor het appartementsrecht bedragen **€ 114,36 (app.)** en **€ 6,90 (berging)** per maand.
Uit de servicekosten worden o.a. dagelijks onderhoudskosten, administratiekosten, verzekeringskosten voldaan.

Verzekering
Het pand heeft een opstalverzekering via de Vereniging van Eigenaars bij Meijers. Verzekerde som bedraagt € 13.439.400,- (2026).

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.

Reservefonds(en)
Het reservefonds bedroeg per 17-11-2026 ca. € 499.000,- (Onderhoudsreserve) ná Planmatig onderhoud á € 111.642,-.

Onderhoudsplannen
De vereniging heeft een MeerJarenOnderhoudsPlan.

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2026			
WOZ-waarde:	€	300.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€	158,10	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€	107,34	per jaar (2026) 0,017654 van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€	52,96	per jaar (2026)

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte:	'woning en berging'
Volgens de eigendomsakte:	'woning en berging'
Volgens het BAG	'woonfunctie'

Milieu-aspecten
Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via
- het Bodemloket
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

Energielabel
Het appartement heeft een energielabel C, geldig tot 3-7-2029 .

Verkoop en overdracht

Roerende zaken
Er zijn geen roerende zaken.

Koopakte en notaris
Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: binnen 5 weken na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom te storten ter grootte van dit bedrag op de rekening van voornoemde notaris.

Clausule meetrapport
In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te*

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

(laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Disclaimer
Alle informatie omtrent de woning 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. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u *geen* deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

Clausule niet eigen bewoning
In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt*:*
Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit
- dat de verkoper het verkochte laatstelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt
- dat het appartement verhuurd is geweest.
en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht)
Met de Opkoopbescherming beschermen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. Kopers die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken maken zo meer kans. Een woning die onder deze bescherming valt mag 4 jaar lang niet verhuurd worden. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen. De opkoopbescherming geldt voor woningen die bij aankoop onder de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming vallen. In 2025 is de WOZ-waardegrens € 623.000,-.

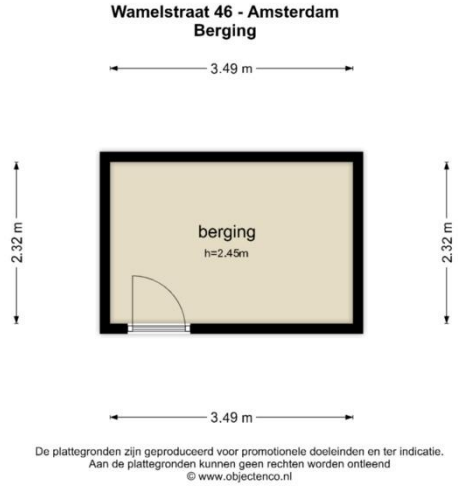
Nadere informatie
Hierachter volgen:
- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken
De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):
- Leveringsakte
- Stukken VvE

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:
De Groot & Compagnons
Nicolas Ruisaard.
Amstelveenseweg 104

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

1075 XJ Amsterdam
Telefoonnummer: 020-6464796
info@degrootencompagnons.nl
www.degrootencompagnons.nl



Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

Wamelstraat 46 - Amsterdam
Derde Verdieping



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

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Wamelstraat 46 - Amsterdam
Derde Verdieping Alternatief



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

NVM

Deze aanvullende brochure is met zorg samengesteld.
Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter
geen aansprakelijkheid.

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.
De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:
a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo’n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.