

**TE KOOP**

# **Frambozenstraat 45**

Amsterdam



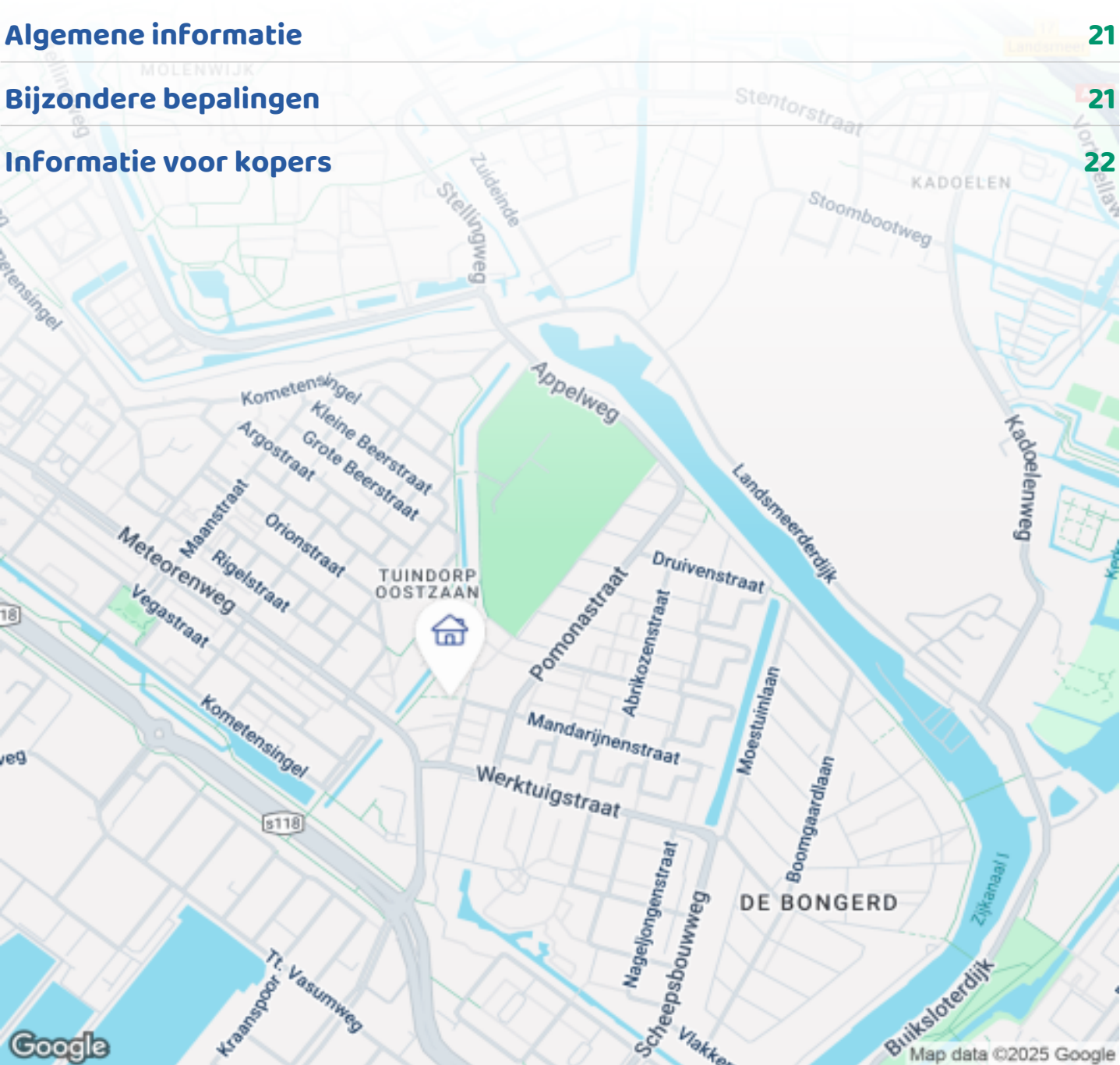
**Vraagprijs**

**€ 710.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Frambozenstraat 45, Amsterdam



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English below

## Omschrijving

Op zoek naar een ruime, instapklare, energiezuinige woning in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam? Ontdek deze luxe, onder architectuur gebouwde (2008) (gezins)woning van 124 m<sup>2</sup> in het charmante Tuindorp Oostzaan. Hier woon je rustig en groen, met het bruisende NDSM-terrein en de pont naar het centrum op een steenworp afstand.

Op een unieke locatie in het gezellige Tuindorp Oostzaan ligt deze speels ingedeelde 4 (met een mogelijkheid tot 5) kamer woning met een ruime woonkamer, 2 badkamers en een riant terras op het zuiden. De 15 zonnepanelen op het dak (2019) geven een enorme stroomopbrengst. De erfpacht is afgekocht tot 2056 (daarna vastgezet canon). De woning kenmerkt zich door een hoogwaardige bouwqualiteit met oog voor detail, duurzaamheid en comfort. Architectuur, rust, ruime woonoppervlakten



**Woningbrochure: Frambozenstraat 45, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en woongemak staan op hoog niveau. Ook zeer geschikt voor beroep aan huis.

## Ligging en bereikbaarheid:

De woning ligt in de rustige en goed bereikbare buurt Tuindorp Oostzaan met veel groen, stadse voorzieningen en speeltuinen in de directe omgeving. Op een paar minuten lopen bevindt zich het authentieke Zonneplein met o.a. een leuk koffietentje, lokale winkels en het Zonnehuis waar regelmatig voorstellingen zijn. In de omgeving bevindt zich verder een winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen en zijn er voldoende scholen, kinderdagopvang, speeltuinen en sportcomplexen te vinden. Daarbij biedt het nabijgelegen recreatiegebied 'Het Twiske' veel fiets-, wandel- en zwemgelegenheden. De NDSM-pont naar het Centraal Station is gelegen op 5 fietsminuten en met de Noord/Zuidlijn ben je zo in de binnenstad van Amsterdam. Bussen naar o.a. Station Sloterdijk /Centraal Station/Amstelstation/Zaandam zijn op korte loopafstand en rijden zeer frequent. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10 vanwaar je alle kanten op kunt (A1, A2, A4 en A8). Parkeren doe je nog gratis op het naastgelegen parkeerterrein. Ook zijn hier vier openbare laadpalen beschikbaar.

Amsterdam-Noord ontwikkelt zich in een razend tempo tot een zeer geliefde woonomgeving. Met een grote diversiteit aan eetgelegenheden op het NDSM terrein met de IJ-kantine, restaurant IJver, restaurant Pllek, het Noorderlicht, en verschillende festivals op loopafstand. Het fraaie filmtheater EYE, de hippe horeca in het Marktkwartier en de Noord/Zuidlijn maken Noord een gezellig en comfortabel stadsdeel.

De globale indeling van de woning is als volgt: (zie ook de plattegrond in de fotobijlage)

## Begane grond:

Entree, meterkast met slimme meters en 3-fasenstroom, separaat toilet met fonteintje, afsluitbare trapkast. De badkamer (2018) is voorzien van douche, wastafel en fraaie terrazzo vloer. Vanuit de hal is

toegang naar 2 slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer openslaande deuren naar een gemeenschappelijke tuin heeft. Ook is hier een tweede slaapkamer met een draai-kiepraam. Tevens is er op de begane grond een royale berging aanwezig, toegankelijk via een aparte buitendeur.

## Eerste verdieping/ woonverdieping:

Via de trap bereik je direct de ruime living, met extra hoog plafond (260cm). Er is veel licht door de grote raampartijen op het zuiden met uitzicht op het heerlijke groen, die zijn voorzien van openslaande deuren met Frans balkon. De hoogwaardig afgewerkte keuken (2018) heeft een breed, vrijstaand SMEG inductiefornuis, Siemens koel-vriescombinatie, een Siemens vaatwasmachine en een AEG afzuigkap (2022). Het terrazzo werkblad is net wat hoger dan normaal (97cm), waardoor het een aangename werkhoogte heeft.

## Tweede verdieping:

Via de trap naast de keuken bereik je de bovenste verdieping. Deze multifunctionele, open ruimte geeft via openslaande deuren toegang tot een heerlijk ruim terras op het zuiden met veel privacy. Terrasplanken zijn vernieuwd in 2020. Deze royale verdieping biedt de mogelijkheid een extra (slaap)kamer te creëren. Ensuite vind je de smaakvol vormgegeven tweede badkamer, voorzien van ligbad met douche, wastafel en toilet. Op deze verdieping bevindt zich ook een aparte ruimte voor de wasmachine- en droger aansluiting, de warmteterugwininstallatie, de omvormer voor de zonnepanelen en cv-ketel (Intergas HReco 30 uit 2021).

Kortom: een fantastische (familie)woning op een ideale woonlocatie voor wie ruim, duurzaam, rustig en groen wil wonen en tegelijk snel in het centrum van Amsterdam wil kunnen zijn!

De kenmerken van de woning zijn als volgt:

- Totale woonoppervlakte: ca. 125 m<sup>2</sup>. (conform NEN 2850 norm)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Schilderwerk buitenzijde (alle houtdelen) gedaan in 2023.
- Het voortdurend recht van erfpacht is afgekocht tot 31 oktober 2056, en daarna vastgesteld (jaarlijkse canon € 929,81 indexering 2025).
- 3 ruime slaapkamers met de mogelijkheid om extra kamer te creëren en 2 badkamers.
- Terras op de 2e verdieping van ca. 11 m2 op het zuiden.
- Fraaie, goed onderhouden groenvoorziening rondom de woning.
- Speelse indeling en goede lichtinval.
- Uitstekend geïsoleerde woning o.a. voorzien van dubbel glas, vloer en muurisolatie.
- Een mogelijkheid voor thuiswerkplek.
- Notaris: naar keuze koper.
- Oplevering in overleg.

Looking for a spacious, turnkey, energy-efficient home in one of Amsterdam's most sought-after neighborhoods? Discover this luxury, architecturally designed (2008) family home of approx. 125 m<sup>2</sup> in charming Tuindorp Oostzaan. Here you live peacefully and surrounded by greenery, with the vibrant NDSM area and the ferry to the city center just a stone's throw away.

In a unique location in the cozy Tuindorp Oostzaan area lies this playfully arranged 4 (with possibility for 5) room house of 124 m<sup>2</sup> with a spacious living room, 2 bathrooms and a generous south-facing terrace. The 14 solar panels on the roof provide enormous electricity generation. Ground lease (erfpacht) is bought out until 2056 (canon fixed thereafter). The house is characterized by high-quality construction with attention to detail and comfort. Architecture, tranquility, space and living comfort are at a high level. Also very suitable for working from home.

## Location and accessibility:

The house is located in the quiet but easily accessible Tuindorp Oostzaan neighborhood with lots of greenery, urban amenities and playgrounds in the

immediate vicinity. A few minutes' walk away is the authentic Zonneplein with a nice coffee shop, local stores and the Zonnehuis where performances are regularly held. In the area there is also a shopping center for daily groceries and plenty of schools, playgrounds and sports complexes can be found. Additionally, the nearby recreational area 'Het Twiske' offers many cycling, walking and swimming opportunities. The NDSM ferry to Central Station is located 5 minutes by bike and with the North/South line you can quickly reach Amsterdam's city center. Buses to Station Sloterdijk/Central Station/Amstel Station/Zaandam are within short walking distance and run very frequently. By car you can reach the A10 ring road within minutes from where you can go in all directions (A1, A2, A4 and A8). You can still park for free in the adjacent parking area. Four public charging stations are also available here.

Amsterdam North is developing at breakneck speed into a very popular residential area. With a great diversity of dining options at the NDSM area including IJ-kantine, restaurant IJver, restaurant Pilek, Noorderlicht, and various festivals within walking distance. The beautiful EYE film theater, the trendy nightlife in the Marktkwartier and the North/South line make North a pleasant and comfortable district.

The general layout of the house is as follows: (see also the floor plan in the photo attachment)

## Ground floor:

Entrance, meter cupboard with smart meters and 3-phase power, separate toilet with hand basin, lockable under-stair storage. The bathroom (2018) features a shower, wash basin and beautiful terrazzo floor. From the hall there is access to 2 bedrooms, of which the large bedroom has French doors to a communal garden. There is also a second bedroom with a tilt-and-turn window. Additionally, there is a generous storage room on the ground floor, accessible through a separate exterior door.

## First floor/living floor:

Via the stairs you reach the spacious living room

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

directly, with extra high ceiling (260cm). There is lots of light through the large south-facing windows with views of the lovely greenery, which feature double doors with a French balcony. The high-quality finished kitchen (2018) has a wide, freestanding SMEG induction stove/oven, Siemens fridge-freezer combination, a Siemens dishwasher and an AEG extractor hood (2022). The terrazzo worktop is slightly higher than normal (97cm), providing a comfortable working height.

## Second floor:

Via the stairs next to the kitchen you reach the top floor. This multifunctional, open space provides access through French doors to a wonderfully spacious south-facing terrace with lots of privacy. Terrace flooring renewed in 2020. This generous floor offers the possibility to create an extra (bed)room. En suite you'll find the tastefully designed second bathroom, featuring a bathtub with shower, wash basin and toilet. On this floor there is also a separate room for the washing machine and dryer connections, the heat recovery ventilation system, the inverter for the solar panels and central heating boiler (Intergas HReco 30 from 2021).

In short: a fantastic family home in an ideal residential location for those who want to live spaciouly, sustainably, peacefully and surrounded by greenery while being able to quickly reach Amsterdam's city center!

The characteristics of the house are as follows:

- Total living area: approx. 125 m<sup>2</sup> (according to NEN 2850 standard)
- The perpetual ground lease right has been bought out until October 31, 2056, and fixed thereafter (annual canon €929.81 indexed 2025).
- Exterior paintwork (all wooden parts) done in 2023.
- 3 spacious bedrooms with the possibility to create an extra room and 2 bathrooms.
- Terrace on the 2nd floor of approx. 11 m<sup>2</sup> facing south.
- Beautiful, well-maintained landscaping around the house.

- Playful layout and good light penetration.
- Excellently insulated house featuring double glazing, floor and wall insulation.
- Possibility for home office space.
- Notary: buyer's choice.
- Delivery by agreement.



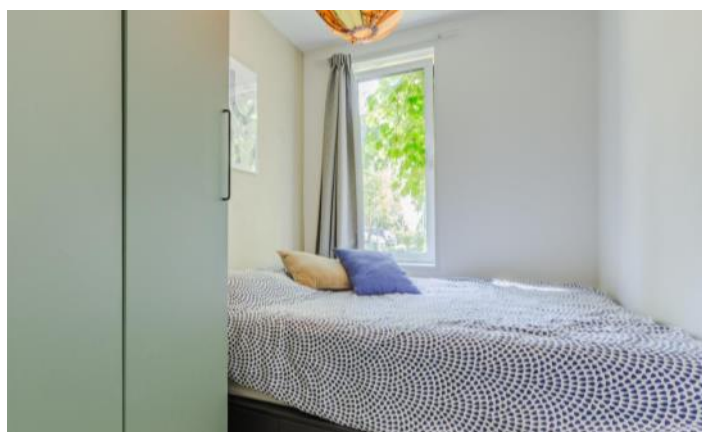
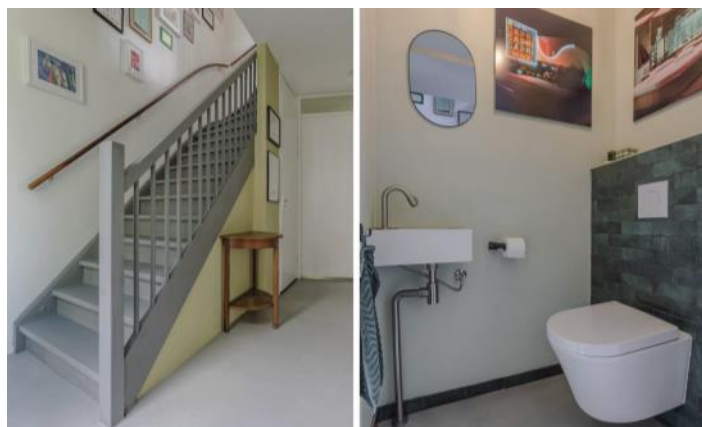








# FOTO'S

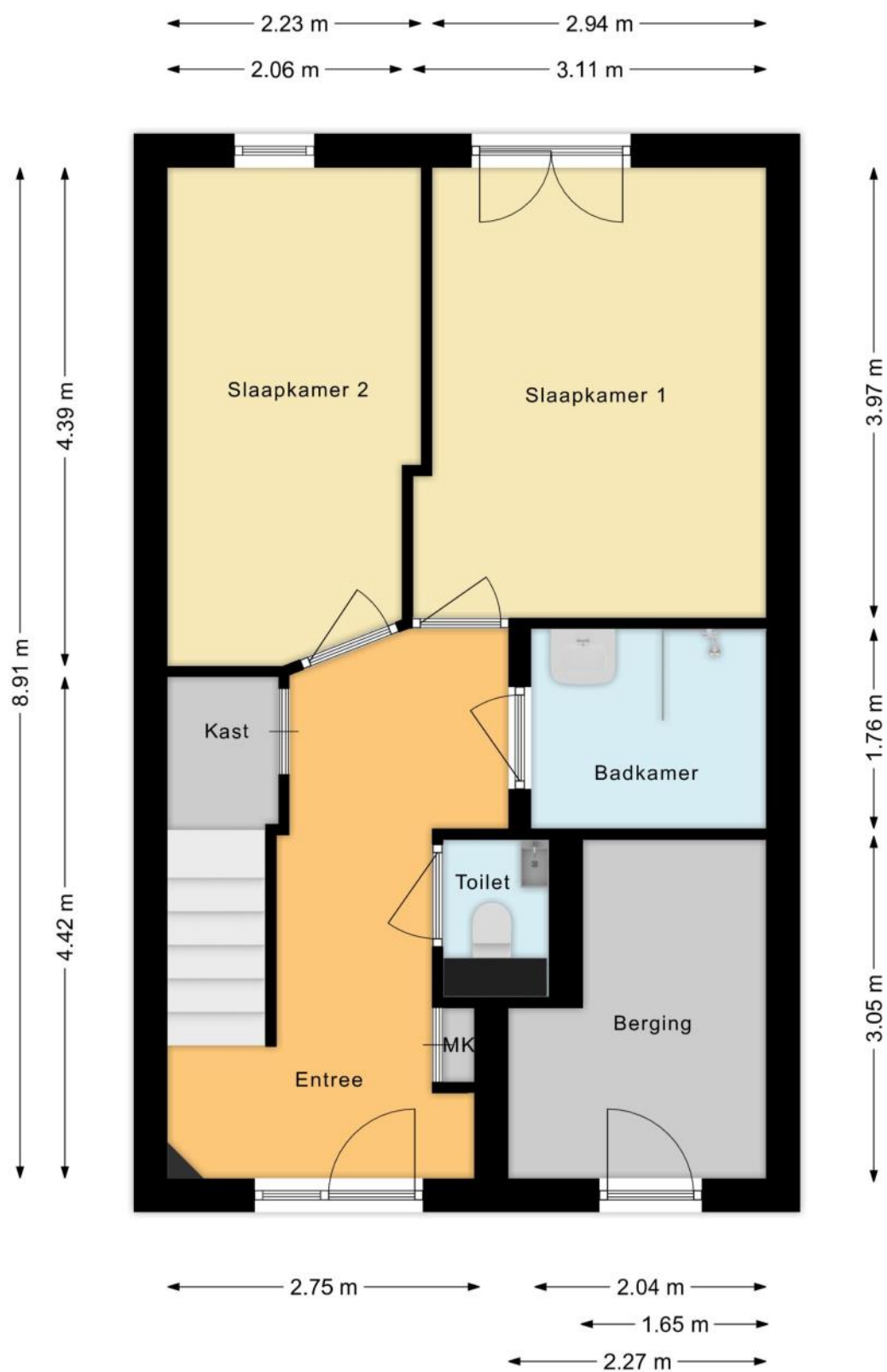






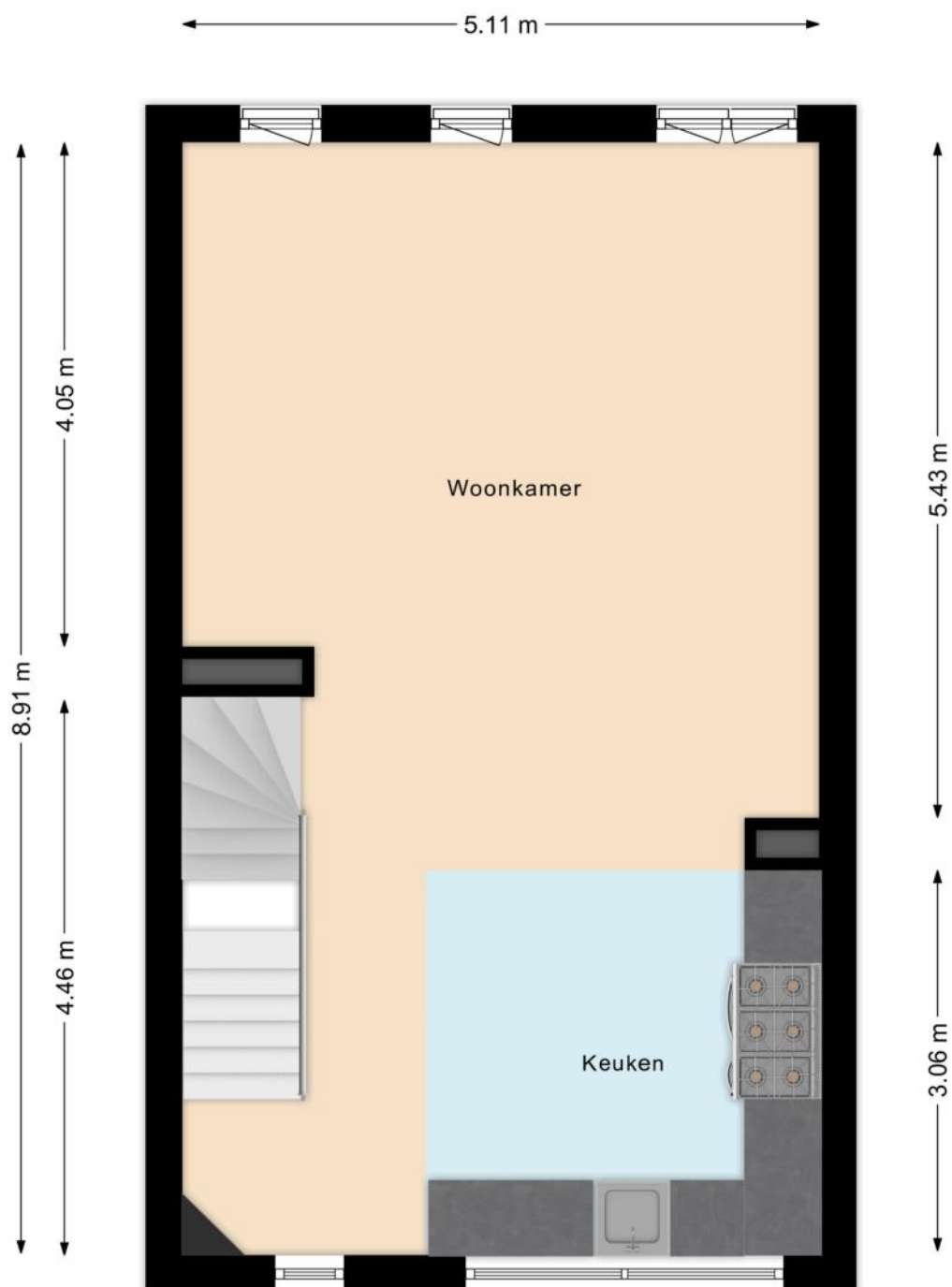


# PLATTEGROND

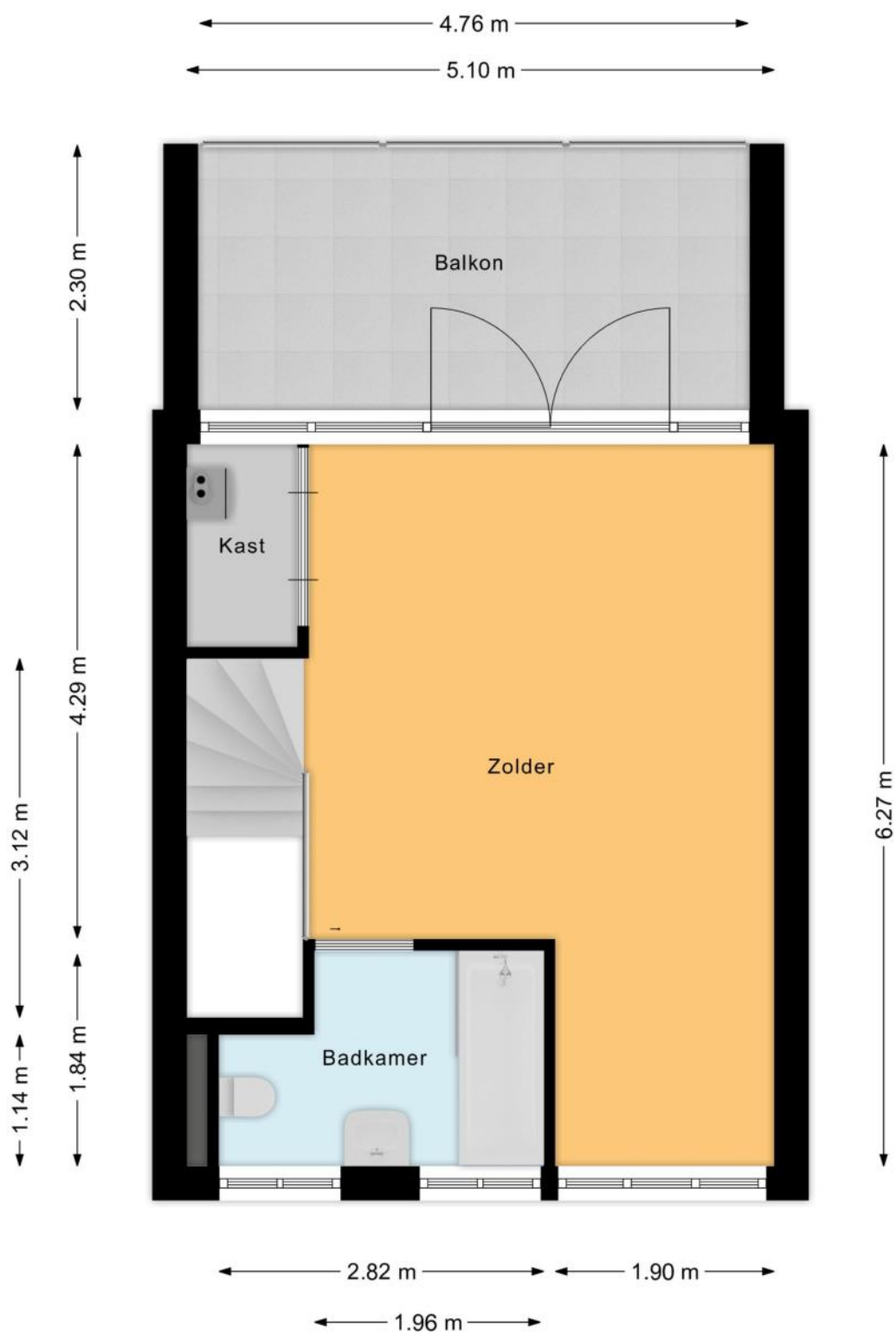




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND





# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	60 m <sup>2</sup>
Inhoud	426 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>

### \* 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, 2 wastafelmeubels, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Frans balkon, Zonnepanelen, Balansventilatie

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Kadastrale gegevens

### Amsterdam AH 4287

Oppervlakte	60 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis		●	
Kookplaat		●	
Koelkast	●		
Oven		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

Omvormer zonnepanelen en warmteterugwininstallatie blijven achter.

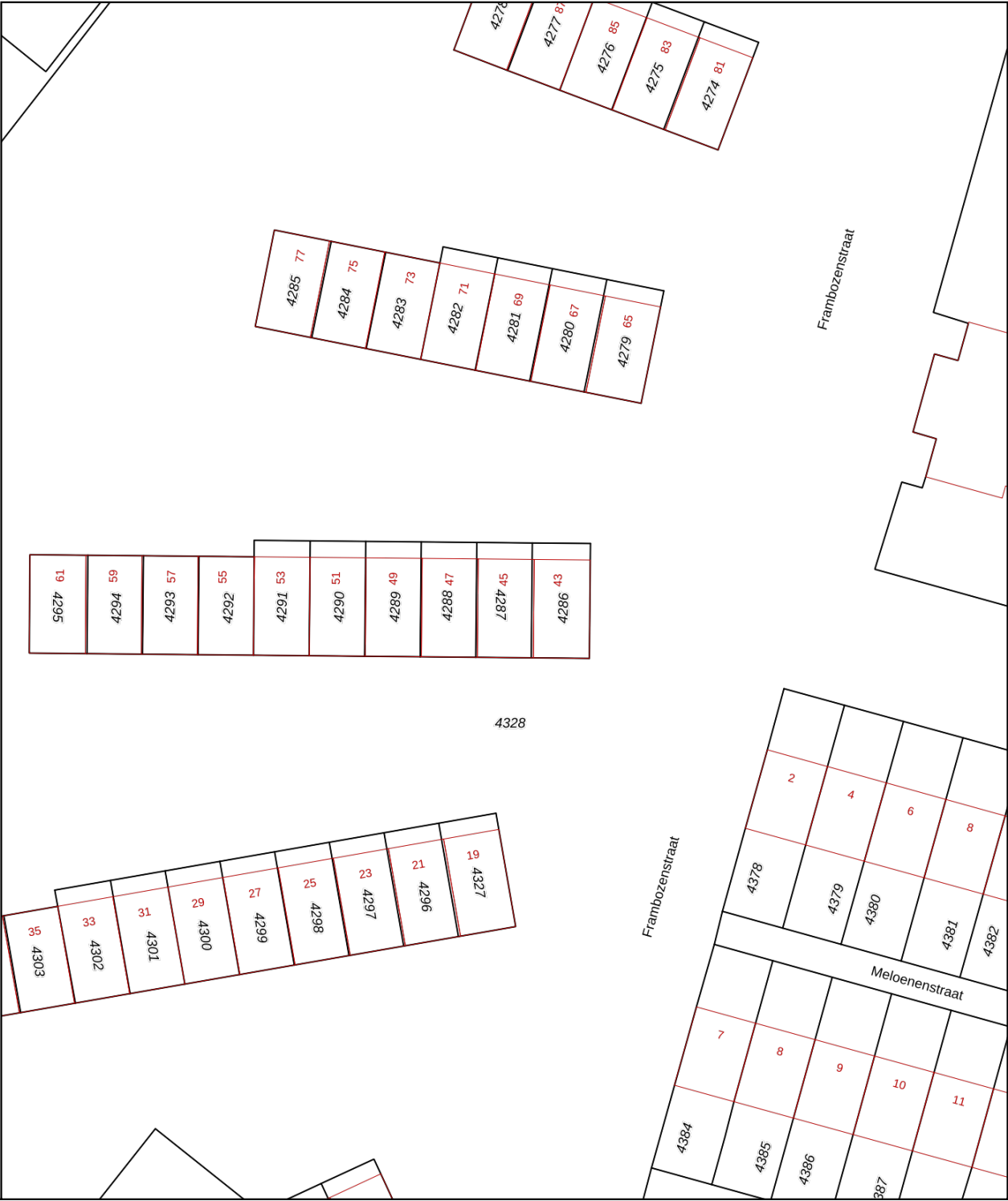


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

—

Vastgestelde kadastrale grens

—

Voorlopige kadastrale grens

—

Administratieve kadastrale grens

—

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Amsterdam

AH

4287

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](https://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 weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://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.

## Energie label

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](http://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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.