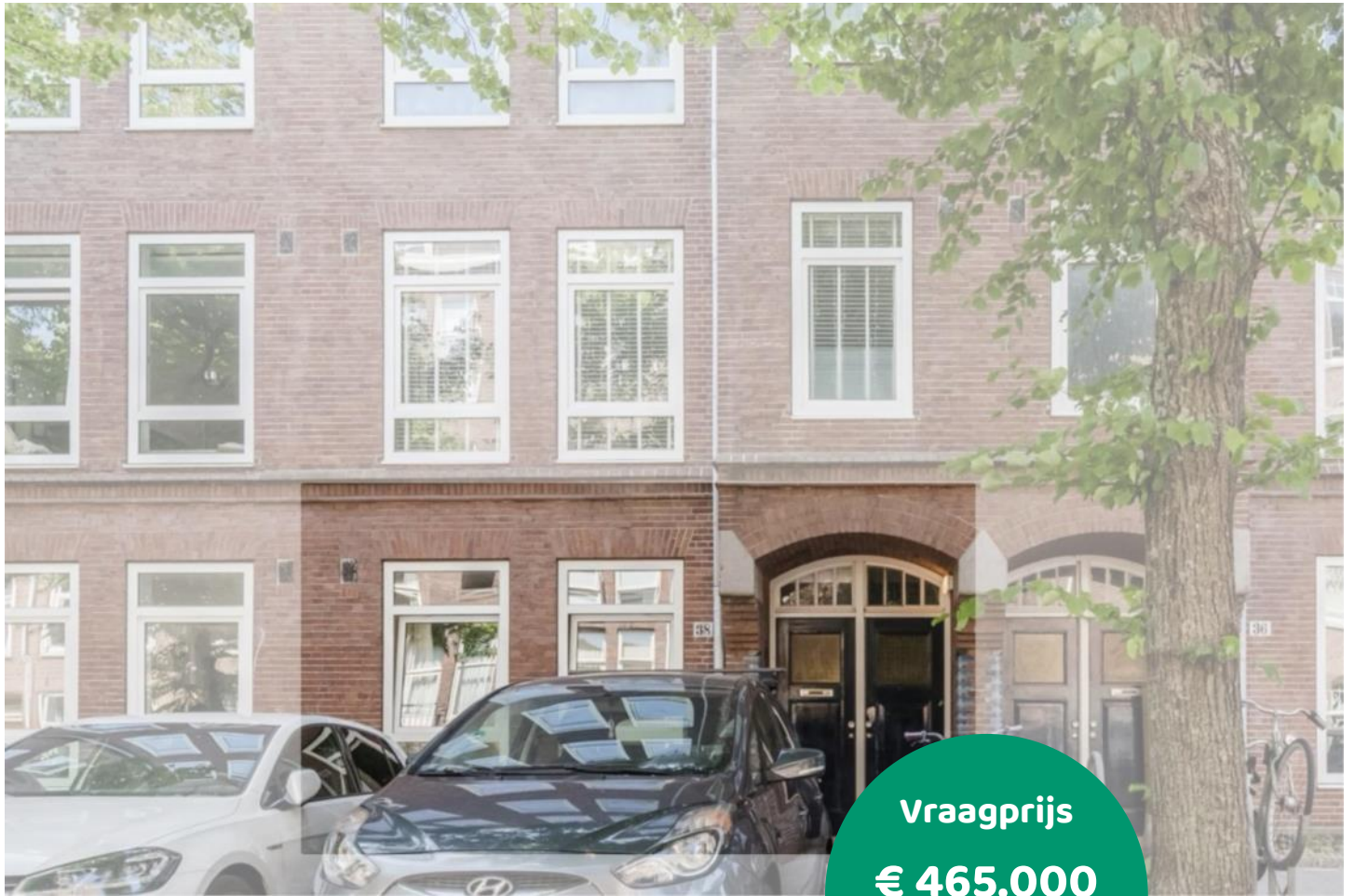


**TE KOOP**

# **Laing's Nekstraat 38 H**

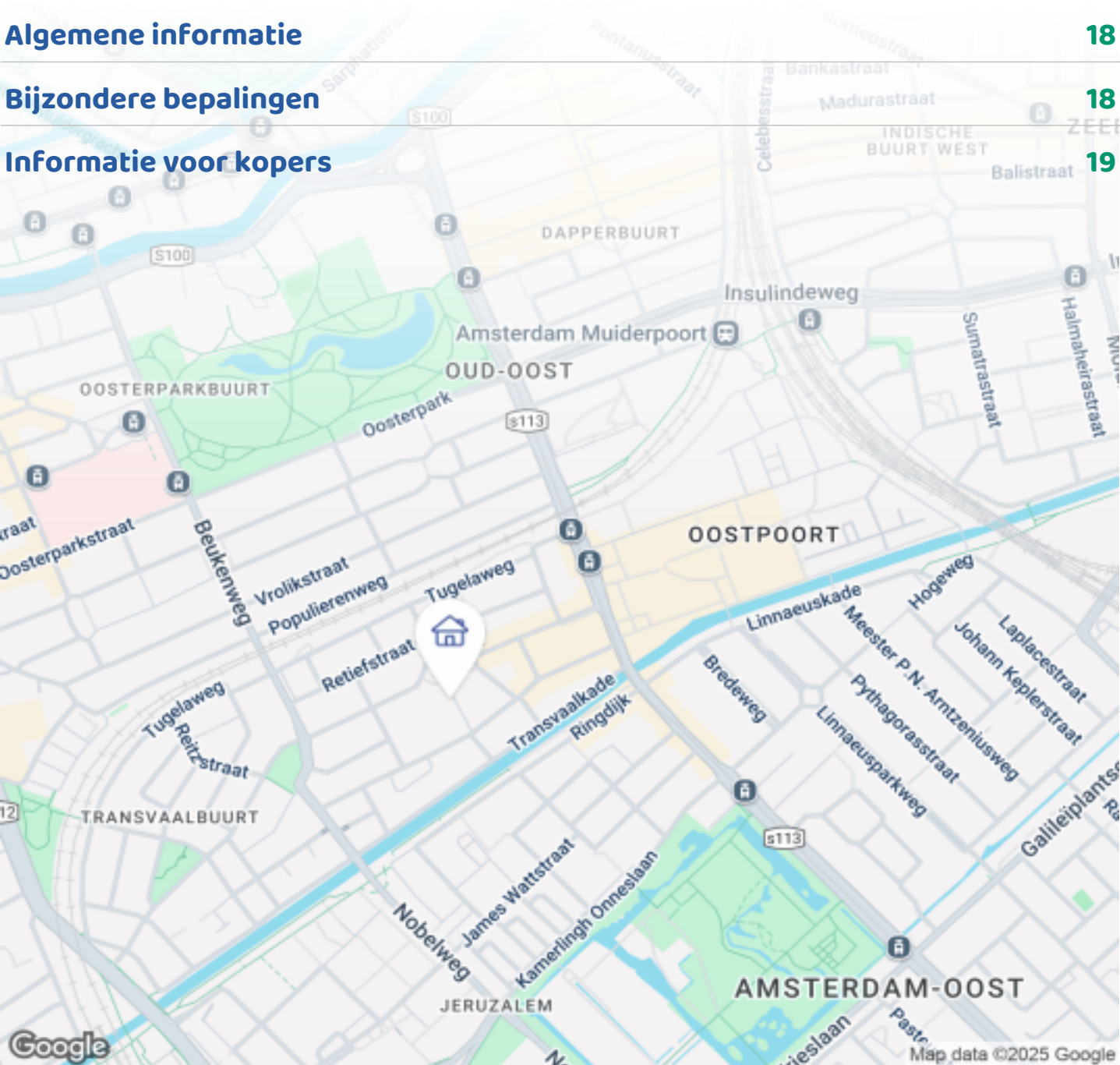
Amsterdam



**Vraagprijs**  
**€ 465.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Huis op de kaart	17
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Laing's Nekstraat 38 H, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*English translation below\*

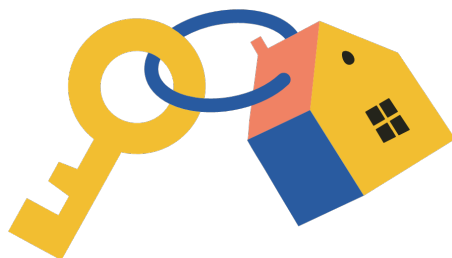
Wonen in een karakteristiek benedenhuis met tuin in Amsterdam Oost?

Welkom aan de rustige, doodlopende straat in de populaire Transvaalbuurt! Dit charmante 2-kamerappartement van circa 56 m<sup>2</sup> ligt op de begane grond van een gemeentelijk monument en beschikt over een heerlijke tuin van maar liefst 65 m<sup>2</sup> op het zuidwesten. Geen trappen, geen gedoe, hier geniet je van comfortabel wonen in een levendige, hippe buurt, met volop rust zodra je thuiskomt.

## HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

- Royale tuin van circa 65 m<sup>2</sup> op het zuidwesten: met zowel zon als schaduwplekken, een betegeld terras én een bergschuur.

- Gelijkvloers wonen in een gemeentelijk monument, gebouwd rond 1915 met authentieke details en veel sfeer.



**Woningbrochure: Laing's Nekstraat 38 H, Amsterdam**

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



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Ideale indeling met een ruime woonkamer, aparte keuken, grote slaapkamer en een nette badkamer.
- Gelegen in een rustige straat binnen de ring, maar in een buurt vol cafés, restaurants, winkels en parken.
- Praktisch en betaalbaar: actieve VvE, lage maandlasten en eeuwigdurend afgekochte erfpacht tot 2056.

## INDELING

Via de eigen voordeur kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. De woonkamer ligt aan de tuinzijde en heeft een openslaande deur naar het terras. De gesloten keuken is praktisch ingericht en eveneens tuingericht. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel; het toilet is separaat. In de tuin staat een vrijstaande schuur.

## LOCATIE

De woning ligt in een zijstraat van de Ringdijk, vlak bij het Steve Bikoplein. De Transvaalbuurt staat bekend om haar fijne sfeer en centrale ligging. Om de hoek vind je alles wat je nodig hebt: van koffiebar tot supermarkt en van speciaalzaak tot gezellige eetgelegenheden. Ook het Oosterpark, park Frankendael en winkelcentrum Oostpoort zijn op loopafstand bereikbaar.

's Avonds keert de rust terug in deze doodlopende straat en kun je heerlijk ontspannen slapen zonder stadsrumoer.

## GOED OM TE WETEN

- Bouwjaar circa 1915
- Gemeentelijk monument
- Erfpacht afgekocht tot 01-12-2056
- Woonoppervlakte circa 56 m<sup>2</sup>
- Royale tuin op het zuidwesten met vrijstaande schuur
- Energie label C
- Voorzien van dubbel glas
- Actieve en gezonde VvE, servicekosten € 109,- per maand
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn

## LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt in de sfeervolle Transvaalbuurt in

Amsterdam Oost, een wijk die de laatste jaren flink in populariteit is gestegen. Je woont hier aan een rustige, doodlopende straat net om de hoek van het levendige Steve Bikoplein, waar kinderen spelen en buurtgenoten elkaar ontmoeten. Om de hoek bij de Pretoriusstraat, en binnen enkele minuten lopen bij het bruisende Beukenplein, de Linnaeusstraat of winkelcentrum Oostpoort, ben je stuk voor stuk op locaties met een breed aanbod aan winkels, supermarkten, koffietentjes, speciaalzaken en horeca.

Voor de natuurliefhebber is het goed toeven in het nabijgelegen Oosterpark of park Frankendael. Hier vind je rust, ruimte én bijvoorbeeld de maandelijkse Pure Markt. Ook sportfaciliteiten, basisscholen en andere voorzieningen bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Kortom: alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik.

Qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Op loopafstand liggen NS-station Amsterdam Muiderpoort en metrostation Wibautstraat. Ook tram- en bushaltes bevinden zich om de hoek, waarmee je snel en gemakkelijk in de rest van de stad bent. Met de auto rijd je in nog geen vijf minuten de Ring A10 op, zonder dat je de hele stad door hoeft te kruisen. Parkeren kan direct voor de deur (betaald of met vergunning).

## NOTARIS

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Ben jij op zoek naar een sfeervol appartement met tuin in Amsterdam Oost? Dan is dit je kans! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Living in a Characteristic Ground-Floor Apartment with Garden in Amsterdam East?

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Welcome to this quiet, dead-end street in the popular Transvaalbuurt! This charming 2-room apartment of approximately 56 m<sup>2</sup> is located on the ground floor of a municipal monument and features a lovely 65 m<sup>2</sup> southwest-facing garden. No stairs, no hassle—just comfortable living in a vibrant, trendy neighborhood with peace and quiet the moment you arrive home.

## HIGHLIGHTS OF THE PROPERTY

- Generous southwest-facing garden of approx. 65 m<sup>2</sup> with sun and shaded areas, a paved terrace, and a storage shed
- Single-level living in a municipal monument built around 1915, with authentic details and plenty of charm
- Smart layout with a spacious living room, separate kitchen, large bedroom, and neat bathroom
- Located on a quiet street inside the ring road, yet surrounded by cafés, restaurants, shops, and parks
- Practical and affordable: active HOA, low monthly costs, and leasehold perpetually bought off until 2056

## LAYOUT

Private entrance opens into the hallway, which gives access to all rooms. The living room is at the rear, overlooking the garden and has French doors leading to the terrace. The closed kitchen is also garden-facing and practically arranged. At the front is the spacious bedroom. The bathroom includes a shower and sink, and there is a separate toilet. In the garden, there is a freestanding storage shed.

## LOCATION

The home is situated on a side street off Ringdijk, near Steve Bikoplein. The Transvaalbuurt is known for its pleasant atmosphere and central location. Around the corner, you'll find everything you need—from coffee spots to supermarkets, specialty shops to cozy restaurants. Oosterpark, Park Frankendael, and the Oostpoort shopping center are all within walking distance.

In the evening, this dead-end street offers peace and quiet, perfect for restful sleep away from city noise.

## GOOD TO KNOW

- Built around 1915
- Municipal monument
- Ground lease bought off until 01-12-2056
- Living area approx. 56 m<sup>2</sup>
- Spacious southwest-facing garden with detached shed
- Energy label C
- Double glazing throughout
- Active and healthy HOA, monthly service costs €109
- Delivery in consultation; can be arranged on short notice

## LOCATION & ACCESSIBILITY

This home is located in the charming Transvaalbuurt in Amsterdam East, a neighborhood that has grown increasingly popular in recent years. You'll live on a quiet, dead-end street just steps from the lively Steve Bikoplein, where kids play and neighbors meet. Pretoriusstraat is just around the corner, and within minutes you can walk to bustling Beukenplein, Linnaeusstraat, or Oostpoort shopping center—all offering a wide range of shops, supermarkets, cafés, specialty stores, and restaurants.

Nature lovers will appreciate nearby Oosterpark and Park Frankendael, where you can find peace, green space, and events like the monthly Pure Market. Sports facilities, primary schools, and other amenities are all close by—everything you need is within reach.

Accessibility is excellent: NS station Amsterdam Muiderpoort and metro station Wibautstraat are within walking distance, as are tram and bus stops that connect you to the rest of the city. By car, you can reach the A10 ring road in under five minutes without having to cross the entire city. Parking is available directly in front of the house (paid or with a permit).

## NOTARY

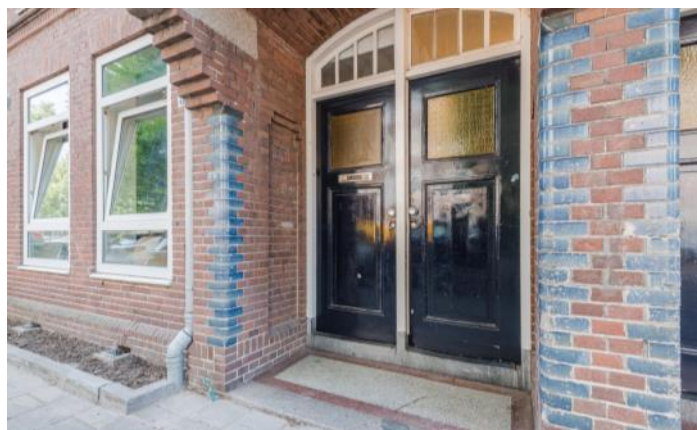
The buyer may choose an Amsterdam-based notary to draft the purchase agreement according to the Amsterdam Model.

Are you looking for a charming apartment with a garden in Amsterdam East? Then this is your chance! Contact us now to schedule a viewing.

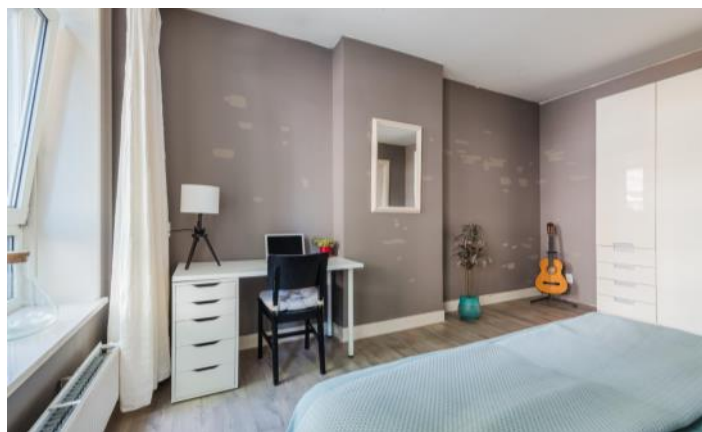
# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Disclaimer: This description is intended for informational purposes only and is not legally binding. No rights can be derived from the information provided.















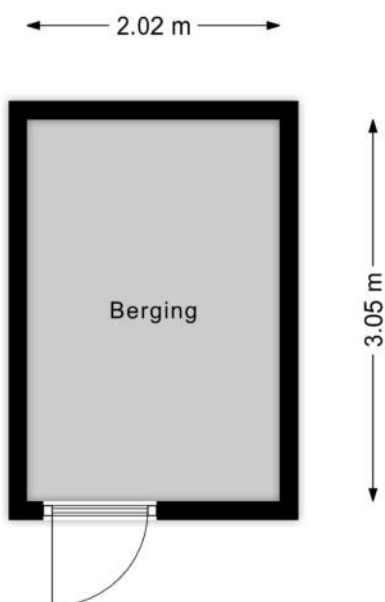


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1915
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	213 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	56 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2007
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	71 m <sup>2</sup> (11,8m diep en 6,0m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten



# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 109 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Amsterdam W 8462 20

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift); en

- Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift);

zie kadastraal bericht.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

## HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amsterdam

Sectie W

Perceel 2868

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# 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](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.