

TE KOOP

Newtonstraat 67 2

Amsterdam



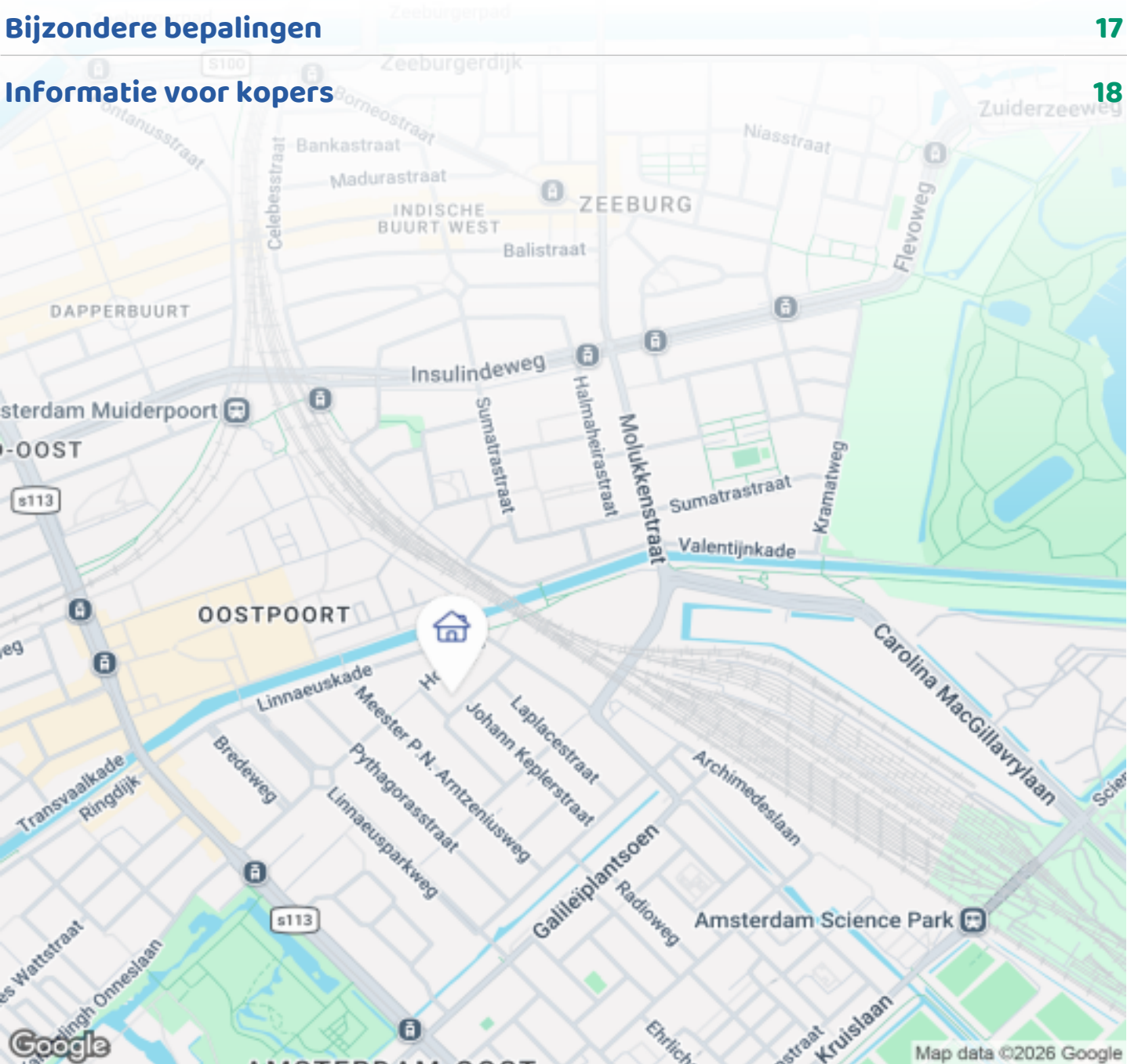
Vraagprijs

€ 475.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	11
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Newtonstraat 67 2, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



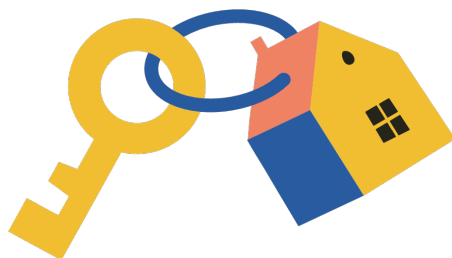
ENGLISH TEXT BELOW

Licht en charmant appartement gelegen op de tweede verdieping in de sfeervolle buurt Watergraafsmeer. Stap binnen in een royale doorzon woonkamer met grote open leefkeuken en een fijne slaapkamer met de mogelijkheid tot het maken van een tweede slaapkamer.

Geniet zowel aan de voor- als achterzijde van een groen uitzicht en veel lichtinval. Het pand ligt in een rustige straat, met een sushirestaurant tegenover je en een desembakkerij op de hoek. Kortom, dit is een instapklare woning in een aantrekkelijke omgeving. Kom snel langs om een kijkje te nemen!

INDELING

Via het trappenhuis dat je deelt met alleen de bovenburen kom je de woning op de tweede verdieping binnen. Dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterkant valt er veel natuurlijk licht de



Woningbrochure: Newtonstraat 67 2, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woning binnen. De woonkamer en de slaapkamer zijn aan de voorzijde gesitueerd. De woonkamer heeft openslaande ramen op het zonnige zuidoosten. De badkamer ligt centraal in de woning en beschikt over een wastafelmeubel, handdoekradiator, douche en zwartmarmeren toilet.

Aan de achterzijde bevindt zich een moderne open leefkeuken met granitowerkblad en veel bergruimte in hoge kasten. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koel/vries combinatie, 5-pits gasfornuis, oven en afzuigkap. Op het balkon aan de binnentuinzijde zijn praktische bergruimten gecreëerd, inclusief de aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel.

Alternatieve indeling

De woning biedt bovendien interessante mogelijkheden voor een alternatieve indeling. Realiseer eenvoudig een tweede slaapkamer door aan de voorzijde een wand en een deur in de woonkamer te plaatsen. Benieuwd naar de mogelijkheden? Vraag ernaar tijdens de bezichtiging.

LIGGING

De Newtonstraat is een rustige straat uit 1929 in het mooie Watergraafsmeer in Amsterdam Oost. Op loopafstand gelegen tussen drie parken: Park Frankendael, Oosterpark en het Flevopark. Geniet van de perfecte balans tussen rust & groen en een dorpsleven. Er woont een mix van jong en oud, gezinnen en starters.

Op loopafstand liggen gezellige buurtwinkels, cafés en restaurants uit alle windstreken. De wijk is uitstekend bereikbaar: binnen enkele minuten ben je op de A10 en in de directe omgeving liggen meerdere NS-stations, zoals Muiderpoort, Science Park en Amstel. Met de fiets, tram of bus ben je bovendien zo in het centrum van Amsterdam.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Samen met je boven- en onderburen maak je deel uit van een gezonde Vereniging van Eigenaars. De servicekosten bedragen € 110,- per maand.

ERFPACHT

De woning is gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak is afgekocht tot 2053.

VERKOPER VERTELT

We hebben het appartement in 2006 gekocht en met veel liefde laten verbouwen. De leefkeuken is ontworpen voor deze plek. Te zien aan details: de vloerdelen zijn verwerkt in de lades en het keukenblad is van terrazzo dat ter plekke gegoten en gepolijst is. De eikenhouten vloer is dubbel geïsoleerd omdat we geen overlast naar de benedenburen wilden veroorzaken.

Het appartement is een oase van rust. Je hoort de vogels fluiten in de rustige straat met alleen bestemmingsverkeer en gelegen nabij 3 parken (Frankendael, Flevopark en Oosterpark). Ideaal voor wie in het groen wil wonen en in no time de drukte van de stad wil omarmen.

We hebben 8 jaar in Andalusië gewoond en het appartement aan de Newtonstraat altijd aangehouden. Nu gaan we in juni verhuizen naar Almere Oostwold. De eco-wijk op 5 minuten lopen van onze dochter en kleinzoon. En dus geven wij na 20 jaar woonplezier het Amsterdamse stokje door aan jou.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1929
- Woonoppervlakte 59 m² (meetrapport aanwezig)
- Energielabel C
- Grote woonkamer met veel licht en moderne open leefkeuken
- Goede indeling met 1 slaapkamer, optie tot 2 slaapkamers
- Balkon aan de achterzijde, gelegen op het zuidwesten
- WOZ waarde peildatum 01-01-2025 is € 534.000
- Gezonde, actieve VVE met 4 leden
- Oplevering in overleg
- In de koopakte zullen een ouderdoms- en asbestclausule worden opgenomen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zakelijke lasten:

OZB: € 281,41 per jaar

Rioolheffing: € 192,04 per jaar

Waterschapsbelasting: € 381,53 per jaar (2025)

Waternet: € 198,72 per jaar

Maandelijkse VVE-bijdrage: € 110

Deze projectinformatie is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. De woning is professioneel opgemeten op basis van meetinstructie NEN2580. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheden of anderszins, danwel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Mochten zij hiervan afzien dan vrijwaren zij Makelaarsland en de eigenaren van het object van alle aansprakelijkheid. Met betrekking tot deze woning is Makelaarsland de adviseur van verkoper. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

*

A bright and characterful second-floor apartment tucked away in the sought-after neighbourhood of Watergraafsmeer. The property offers a generous, light-filled living space with a stylish open-plan kitchen, a comfortable bedroom, and the potential to create a second.

Both the front and rear of the apartment look out onto greenery, giving it a calm, airy feel throughout. The street itself is quiet and full of charm — with a sushi restaurant just across the road and a sourdough bakery around the corner, you'll be well catered for from day one. Ready to move straight into, and perfectly positioned — this one is well worth a visit.

LAYOUT

You enter the apartment on the second floor via the stairwell, which you share only with the upstairs neighbours. Thanks to the large windows at the front and rear, plenty of natural light floods into the property. The living room and bedroom are situated at the front. The living room has French doors facing the

sunny south-east. The bathroom is centrally located within the apartment and features a vanity unit, heated towel rail, shower, and a black marble toilet.

At the rear is a modern open-plan kitchen with a granite worktop and ample storage in tall units. The kitchen is fully equipped with all necessary built-in appliances, including a dishwasher, fridge-freezer, 5-burner gas hob, oven, and extractor hood. On the balcony overlooking the communal garden, practical storage space has been created, including the connections for the washing machine and the central heating boiler.

Alternative Layout The apartment also offers interesting possibilities for an alternative layout. A second bedroom can easily be created at the front by adding a partition wall and a door within the living room. Curious about the options? Ask about them during your viewing.

LOCATION

Newtonstraat is a quiet street dating from 1929 in the lovely Watergraafsmeer area of Amsterdam Oost. Within walking distance of three parks: Park Frankendael, Oosterpark, and Flevopark. Enjoy the perfect balance between tranquillity and greenery and a village-like vibrancy. The neighbourhood is home to a mix of young and old, families and first-time buyers.

Within walking distance you will find charming local shops, cafés, and restaurants from all corners of the world. The area is excellently connected: you can be on the A10 within minutes, and several NS railway stations are close by, including Muiderpoort, Science Park, and Amstel.

By bike, tram, or bus, you can also reach Amsterdam city centre with ease.

HOME OWNERS' ASSOCIATION (VVE)

Together with your upstairs and downstairs neighbours, you will be part of a financially healthy Home Owners Association (VVE). The service charges amount to €110 per month.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

LEASEHOLD (ERFPACHT)

The property is situated on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The current leasehold period has been bought off until 2053.

THE SELLER'S STORY

We purchased the apartment in 2006 and had it renovated with great care and attention. The open-plan kitchen was designed specifically for this space, as reflected in the details: the floorboards are incorporated into the drawer fronts, and the worktop is made of terrazzo that was cast and polished on site. The oak floor has extra sound insulation, as we did not want to cause any disturbance to the neighbours below.

The apartment is a true haven of peace and quiet. You can hear the birds singing on this tranquil street, which is closed to through traffic, and is situated near three parks (Frankendael, Flevopark, and Oosterpark). Ideal for those who want to live surrounded by greenery whilst being able to embrace the buzz of the city in no time at all.

We lived in Andalusia for eight years and always kept the apartment on Newtonstraat. We are now moving in June to Almere Oosterwold — the eco-neighbourhood just a five-minute walk from our daughter and grandson. And so, after 20 years of happy living, we are passing on this Amsterdam gem to you.

KEY FEATURES

- Year of construction: 1929
- Living area: 59 m² (measurement report available)
- Energy label: C
- Spacious living room with plenty of light and a modern open-plan kitchen
- Good layout with 1 bedroom, option for 2 bedrooms
- Balcony at the rear, facing south-west
- WOZ value as at 01-01-2025: €534,000
- Financially healthy, active Home Owners' Association with 4 members
- Completion by mutual agreement
- An age clause and an asbestos clause will be included

in the deed of sale

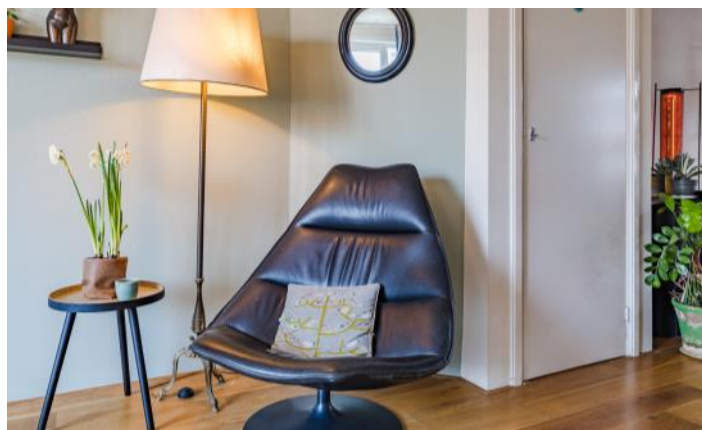
Annual charges:

- Property tax (OZB): €281.41 per year
- Sewerage levy: €192.04 per year
- Water tax: €381.53 per year (2025)
- Water use: €198.72 per year
- Monthly Owners' Association contribution: €110

This property information has been compiled with the utmost care. The property has been professionally measured in accordance with the NEN2580 measurement guidelines. However, no liability is accepted for any incompleteness, inaccuracies, or otherwise, nor for the consequences thereof. The buyer has their own duty to investigate all matters of importance to them. Should they choose not to do so, they indemnify Makelaarsland and the owners of the property against all liability. With regard to this property, Makelaarsland acts as adviser to the seller. NVM conditions apply.











PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	197 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	59 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

* 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 en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
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	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 110 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Watergraafsmeer B 4409 4

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

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
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Horren	●		
Parket	●		
Kachels	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

wasmachine/droger blijft achter



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

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 weloverwogen 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.

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.

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.