

**TE KOOP**

# **Waldenlaan 107**

Amsterdam



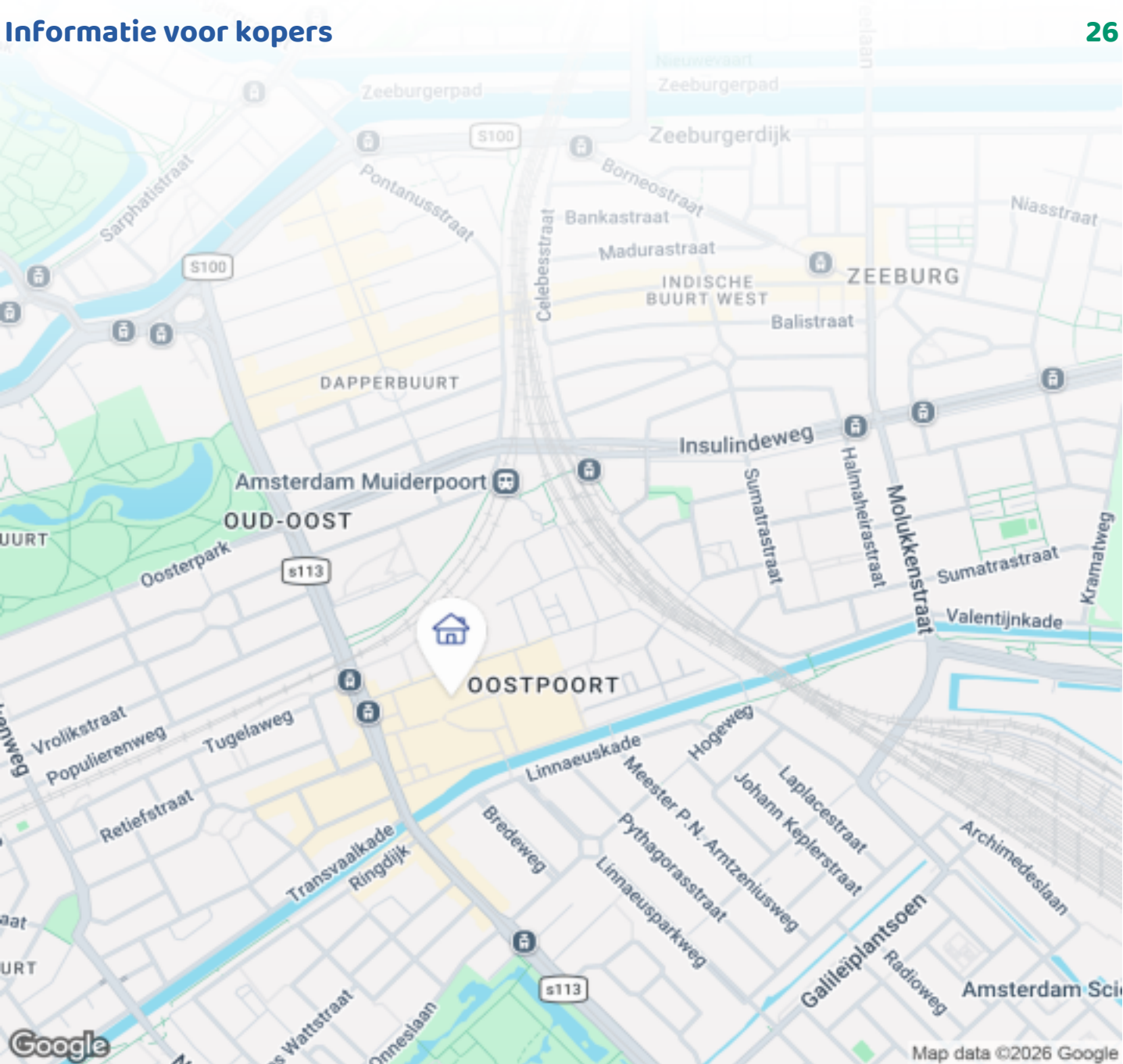
**Vraagprijs**

**€ 625.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegrond                | 16 |
| Kenmerken                  | 19 |
| Zakenlijst                 | 23 |
| Algemene informatie        | 25 |
| Informatie voor kopers     | 26 |



Woningbrochure: Waldenlaan 107, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*English translation below\*

Modern, energiezuinig en comfortabel wonen in  
bruisend Amsterdam-Oost

Op zoek naar een instapklaar appartement met eigen  
parkeerplaats, energielabel A én een fijne  
buitenruimte? Dan is dit moderne 3-  
kamerappartement aan de Waldenlaan 107 precies  
wat je zoekt. Hier woon je comfortabel in een goed  
onderhouden complex met lift, op loopafstand van  
winkels, horeca en het Oosterpark.

## HOOGTEPUNTEN

- Energiezuinig wonen met label A, lage maandlasten en toekomstbestendig comfort.
- Twee ruime slaapkamers en een lichte woonkamer met moderne open keuken.
- Eigen parkeerplaats in de onderbouw.
- Actieve en financieel gezonde VvE met professioneel beheer en plannen voor verduurzaming (zonnepanelen voor algemene ruimtes).



**Woningbrochure: Waldenlaan 107, Amsterdam**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

-Rustige ligging in levendig Oostpoort, met winkels, cafés, sportfaciliteiten en OV op loopafstand.

## INDELING

De verzorgde entree met lift brengt je naar het appartement op de verdiepingsvloer. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote ramen en biedt ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel. De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Er zijn twee goed bemeten slaapkamers en een nette badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een apart toilet en een inpandige berging met aansluiting voor de wasmachine. Buiten beschik je over een eigen tuin (onderhoud door bewoners zelf) waar je fijn van de zon kunt genieten.

In de onderbouw bevindt zich de eigen parkeerplaats en een separate berging.

## LOCATIE

De Waldenlaan ligt in het populaire Oostpoort-gebied van Amsterdam-Oost. Alles wat je nodig hebt bevindt zich in de directe omgeving: supermarkten, winkels, koffietentjes en restaurants. Het Oosterpark, de Dappermarkt en Park Frankendael liggen op korte afstand. Station Amsterdam Muiderpoort en diverse tram- en buslijnen zijn op loopafstand bereikbaar, en met de auto zit je in enkele minuten op de A10.

## GOED OM TE WETEN

- Woonoppervlakte: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2015
- Energie label A
- VvE-bijdrage: € 164 per maand (woning) + € 32,50 per maand (parkeerplaats)
- Financieel gezonde VvE, professioneel beheerd
- Inclusief eigen parkeerplaats in de parkeerkelder
- Voortdurend recht van erfpacht, canon €1.926,44 per jaar (tot 2026, jaarlijkse indexatie)
- Tuinonderhoud wordt door bewoners zelf gedaan
- Oplevering in overleg

## NOTARIS

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse

notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Benieuwd naar deze woning? Plan snel een bezichtiging in!

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

## Modern, Energy-Efficient, and Comfortable Living in Vibrant Amsterdam-East

Looking for a move-in ready apartment with a private parking space, energy label A, and a pleasant outdoor area? Then this modern 2-bedroom apartment at Waldenlaan 107 is exactly what you're looking for. You'll live comfortably in a well-maintained complex with an elevator, within walking distance of shops, restaurants, and Oosterpark.

## HIGHLIGHTS

- Energy-efficient living with label A, low monthly costs, and future-proof comfort.
- Two spacious bedrooms and a bright living room with a modern open kitchen.
- Private parking space in the basement.
- Active and financially healthy VvE (owners' association) with professional management and plans for sustainability (solar panels for common areas).
- Quiet location in lively Oostpoort, with shops, cafés, sports facilities, and public transport within walking distance.

## LAYOUT

The well-maintained entrance with elevator takes you to the apartment floor. From the hall, all rooms are accessible. The living room is wonderfully bright thanks to the large windows and offers space for a cozy seating area and dining table. The modern open kitchen is equipped with various built-in appliances. There are two generously sized bedrooms and a neat bathroom with walk-in shower and vanity. Additionally, there is a separate toilet and an indoor storage room with connections for a washing machine. Outside, you

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

have your own garden (maintenance by residents)  
where you can enjoy the sun.

In the basement, there is a private parking space and a separate storage unit.

## LOCATION

Waldenlaan is located in the popular Oostpoort area of Amsterdam-East. Everything you need is nearby: supermarkets, shops, cafés, and restaurants. Oosterpark, Dappermarkt, and Park Frankendael are a short distance away. Amsterdam Muiderpoort station and various tram and bus lines are within walking distance, and the A10 highway can be reached within a few minutes by car.

## GOOD TO KNOW

- Living area: approx. 76 m<sup>2</sup>
  - Year of construction: 2015
  - Energy label: A
  - VvE contribution: €164 per month (apartment) + €32.50 per month (parking space)
  - Financially healthy VvE, professionally managed
  - Including a private parking space in the underground garage
  - Perpetual leasehold, ground rent €1,926.44 per year (until 2026, annual indexation)
  - Garden maintenance by residents
  -
- elivery in consultation

## NOTARY

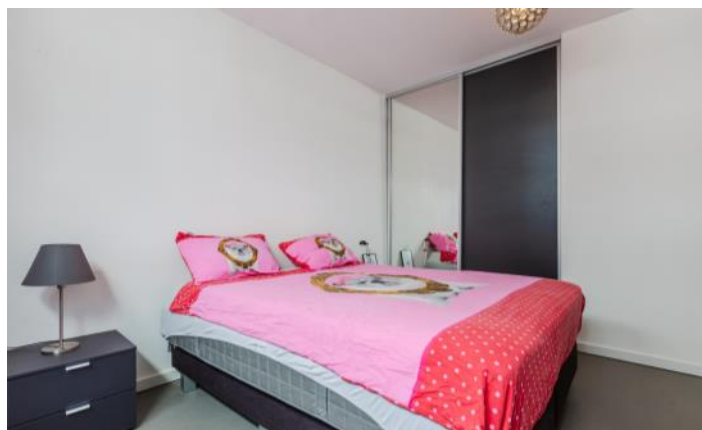
The buyer has the choice of an Amsterdam notary who will draft the purchase deed in accordance with the Amsterdam Model.

Curious about this property? Schedule a viewing today!

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

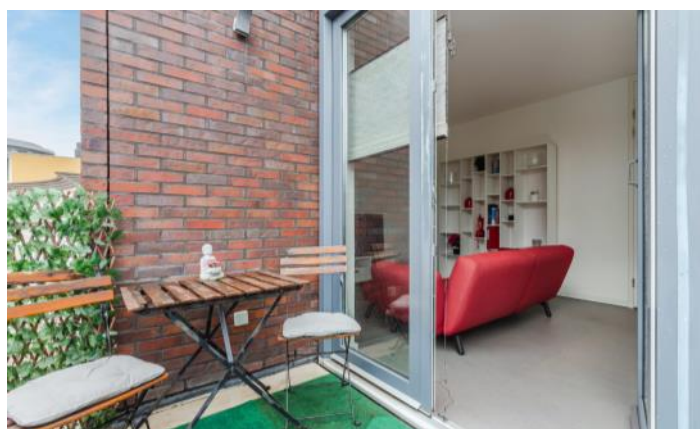
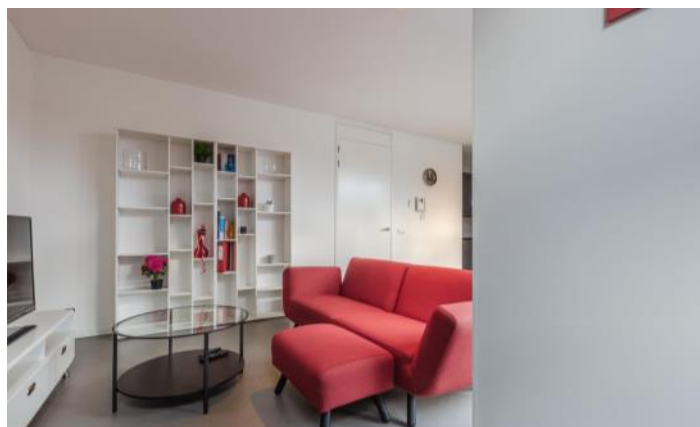


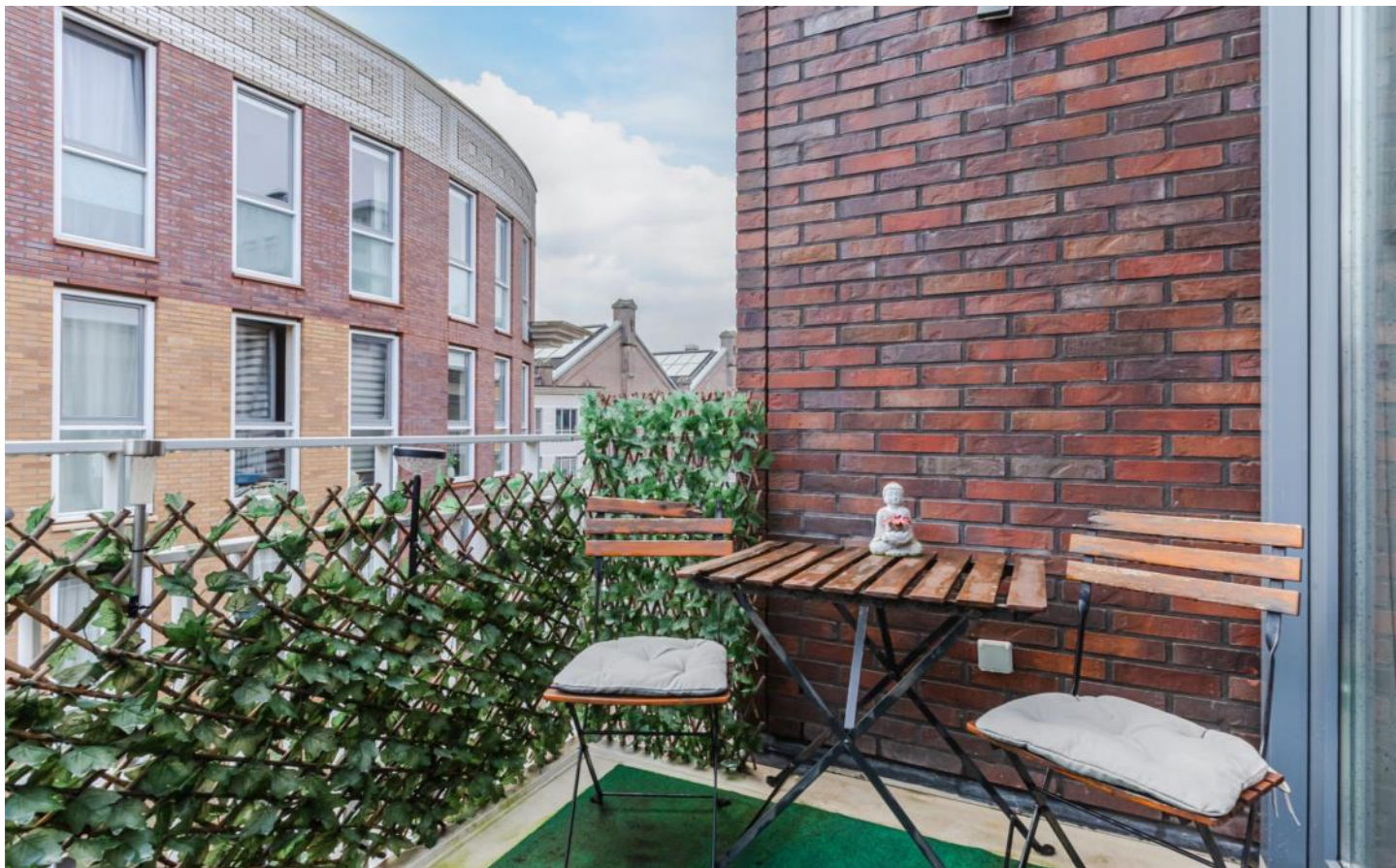






# FOTO'S







# FOTO'S

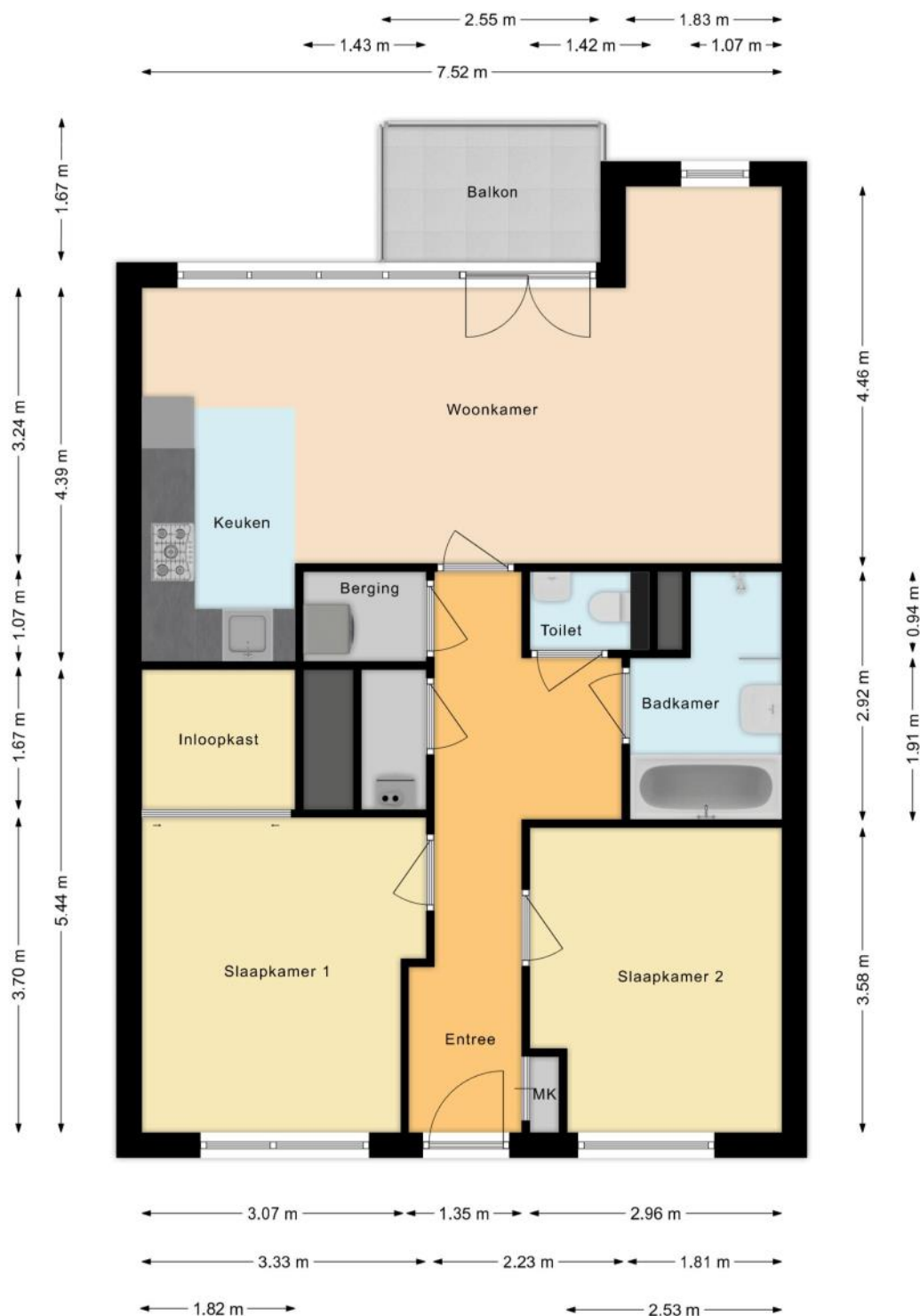




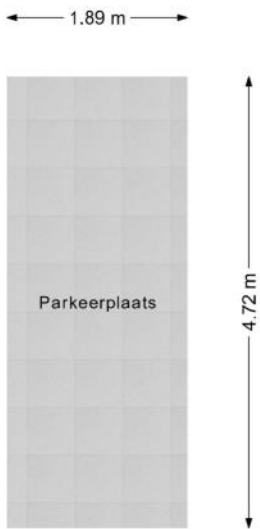




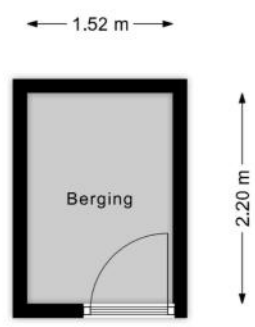
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Soort appartement | Galerijflat, Appartement |
| Bouwworm          | Bestaande bouw           |
| Bouwjaar          | 2014                     |
| Soort dak         | Plat dak                 |
| Materiaal dak     | Bitumineuze dakbedekking |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 248 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 76 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 4 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte          | 12 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         | 3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)                        |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                            |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche                    |
| Aantal woonlagen      | 1 woonlaag                                              |
| Gelegen op woonlaag   | 3                                                       |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel |

## Energie

|                    |                                                                |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|
| Energielabel       | A                                                              |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd, HR-glas                                   |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming geheel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water         | Cv-ketel                                                       |
| Merk/type cv-ketel | Intergas                                                       |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2013                                                           |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                                       |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Ligging          | In centrum      |
| Balkon/Dakterras | Balkon aanwezig |

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Soort parkeergelegenheid | Parkeergarage |
|--------------------------|---------------|

## Servicekosten

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Bijdrage VvE | € 196 per maand |
|--------------|-----------------|

## Kadastrale gegevens

### Amsterdam W 8659 473

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Erfpachtsrecht |
|-------------------|----------------|

### Amsterdam W 8659 750

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Erfpachtsrecht |
|-------------------|----------------|

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Ow Algemene regels fysieke leefomgeving - Maatwerkvoorschrift gebruiksbeperkingen of nazorgmaatregelen na sanering

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 29-01-2025

Afkomstig uit stuk Hyp4 90644/70

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 29-01-2025

Ingeschreven op 27-02-2025 om 09:00

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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Boiler                           | ●                |             |                 |
| Close-in boiler                  | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                | ●                |             |                 |
| Losse kasten                     | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken              | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires              | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires              | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)     | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie             | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten: geiser          | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |



*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?

### 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.