

TE KOOP

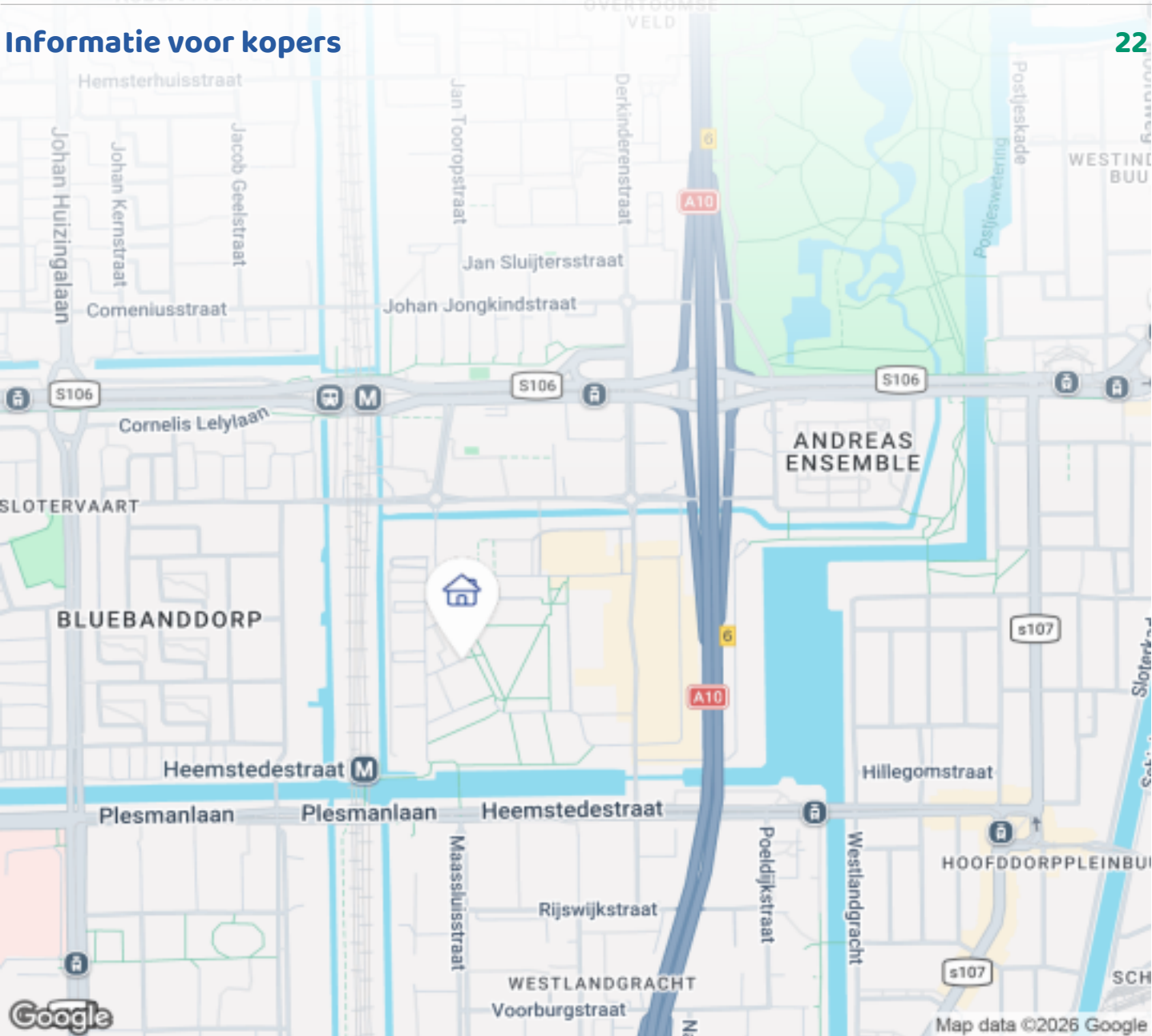
Wittgensteinlaan 307

Amsterdam



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Wittgensteinlaan 307, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



---ENGLISH TRANSLATION BELOW---

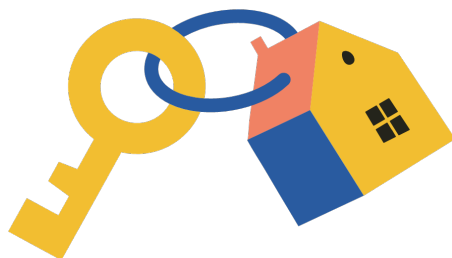
Licht, ruim en instapklaar 4-kamerappartement met balkon en vrij uitzicht!

OMSCHRIJVING

Op een geweldige locatie in het groene en veelzijdige stadsdeel Nieuw-West, bieden wij dit goed onderhouden appartement aan van ca. 88 m², gelegen op de vijfde verdieping van een verzorgd appartementencomplex "Vaucluse" met lift. Bij het appartement hoort een vaste eigen parkeerplek (voorzien van beugel). De woning beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, keuken, badkamer en een heerlijk zonnig balkon op het zuiden.

INDELING

Op de begane grond bevinden zich de gemeenschappelijke toegang met lift en postbussen, de bergruimten. Je beschikt over een privé berging. Er is ook een trap, bereikbaar via de vluchtbalkons.



Woningbrochure: Wittgensteinlaan 307, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Op de vijfde verdieping liggen 3 appartementen. In het appartement zelf volgt na de entree de gang waar alle vertrekken op uitkomen.

De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een laminaatvloer. Aan de woonkamer bevindt zich het balkon op het zuiden, bereikbaar middels schuifdeuren. Hier is ook de open (eenvoudige) keuken.

In de gang bevindt zich een kast met wasmachine aansluiting, CVketel (2016) en de mechanische ventilatie (vernieuwd in 2024). Er is een separaat geheel betegeld toilet met fonteintje en de (eveneens geheel betegelde) badkamer, voorzien van ligbad met douche en aparte douchecabine. Aan de voorzijde liggen de drie ruime slaapkamers, waarvan 1 voorzien van laminaat. De ramen en kozijnen zijn in 2011 vervangen door kunststofkozijnen met kantel- en kiepramen. Hierdoor is een beduidend betere (warmte- en geluids) isolatie gekomen.

ENERGIELABEL EN DUURZAAMHEID

Dit appartement beschikt over energielabel A, wat de uitstekende energieprestaties en duurzaamheid van de woning weerspiegelt. Het appartementencomplex "Vaucluse" is in 1991 gebouwd en voldoet aan alle moderne eisen op het gebied van isolatie en bouwkwaliteit. In combinatie met de hoogwaardige isolatie, dubbele beglazing en luchtdichte constructie van het gebouw resulteert dit in een laag energieverbruik en een hoog wooncomfort gedurende het hele jaar.

OMGEVING

Naast het complex ligt het Wilhelminapark met 2 speeltuintjes. Het Rembrandtpark en het Vondelpark zijn 10 minuten fietsen. Diverse winkelgebieden (Delflandplein, Sierplein en Hoofddorpplein) op 5 minuten fietsen. Albert Heijn togo en Spar op 5 minuten loopafstand van de woning.

PARKEREN EN BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid is uitstekend: verschillende (nacht)bussen en trams (lijnen 1,2 en 17), metro (50, 51) en treinverbindingen. Station Heemstedestraat is op 4 minuten en station Lelylaan op 10 minuten

loopafstand. Vlakbij de oprit S106 voor de A10.

De woning heeft een eigen parkeerplaats (welke is voorzien van een beugel) op het eigen terrein voor het complex. Heb je een tweede auto, kun je een bewonersvergunning aanvragen bij de gemeente Amsterdam. Gemeente Amsterdam biedt ook een bezoekersvergunning.

VVE

VVE Vaucluse is een actieve VVE met een professionele beheerder. De maandelijkse servicebijdrage bedraagt € 205. In 2012 zijn de (groene) daken en de hydrofooninstallatie vernieuwd. Elk appartement beschikt over een eigen video-intercom. De video-intercom en de liften met camerabewaking zijn in 2025 gemoderniseerd.

Alle relevante VVE-documentatie, waaronder de begroting, het meerjarenonderhoudsplan en de notulen van de vergaderingen, zijn op aanvraag beschikbaar.

IN EEN NOTENDOP

- * Woonoppervlakte ca. 88 m²
- * Bouwjaar 1991
- * Energielabel A
- * Drie slaapkamers en een badkamer
- * Eigen parkeerplaats en berging
- * Servicekosten € 205,- per maand
- * Erfpacht afgekocht tot 01-06-2040
- * Gezonde en actieve VvE
- * Oplevering vanaf maart 2026

---ENGLISH TRANSLATION---

Bright, spacious, and move-in ready 4 room apartment with a balcony and unobstructed views!

DESCRIPTION

In a fantastic location in the green and diverse Nieuw-West district, we offer this well-maintained apartment of approximately 88 m², located on the fifth floor of a well-maintained apartment complex "Vaucluse" with an elevator. The apartment includes a dedicated parking space (equipped with a safety rail). The apartment features a spacious living room, three

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bedrooms, a kitchen, bathroom, and a lovely sunny south-facing balcony.

LAYOUT

On the ground floor, you'll find the communal entrance, an elevator and mailboxes as well as storage rooms. You have a private storage room at your disposal. There is also a staircase accessible via the emergency balconies.

There are three apartments on the fifth floor. Inside the apartment, after the entrance, you'll find a hallway that leads to all rooms.

The living room has laminate flooring. The south-facing balcony is adjacent to the living room, accessible through sliding doors. The open kitchen is attached to the living room.

In the hallway, there's a closet with a washing machine connection, the central heating boiler (2016), and the mechanical ventilation system (renewed in 2024). There's a separate, fully tiled toilet with a small sink and the (also fully tiled) bathroom, featuring a bathtub with shower and a separate shower enclosure. At the front-side of the building are three spacious bedrooms, one of which has laminate flooring. The windows and frames were replaced in 2011 with uPVC frames with tilt-and-turn windows. This has significantly improved (heating and sound) insulation.

ENERGY LABEL AND SUSTAINABILITY

This apartment has an energy label A, reflecting the property's excellent energy performance and sustainability. The "Vaucluse" apartment complex was built in 1991 and meets all modern requirements for insulation and construction quality. Combined with the building's high-quality insulation, double glazing, and airtight construction, this results in low energy consumption and high living comfort year-round.

SURROUNDINGS

Wilhelminapark, with two playgrounds, is located next to the complex. Rembrandtpark and Vondelpark are a 10-minute bike ride away. Various shopping areas (Delflandplein, Sierplein, and Hoofddorpplein) are a 5-minute bike ride away. Albert Heijn ToGo and Spar are

a 5-minute walk from the property.

PARKING AND ACCESSIBILITY

Accessibility is excellent: various (night) buses and trams (lines 1, 2, and 17), metro (50, 51), and train connections are easily accessible. Heemstedestraat station is a 4-minute walk away, and Lelylaan station is a 10-minute walk. The S106 slip road for the A10 motorway is nearby.

The property has a private parking space (equipped with a parking barrier) on the property in front of the complex. If you have a second car, you can apply for a resident's parking permit from the Municipality of Amsterdam. The Municipality of Amsterdam also offers a visitor's parking permit.

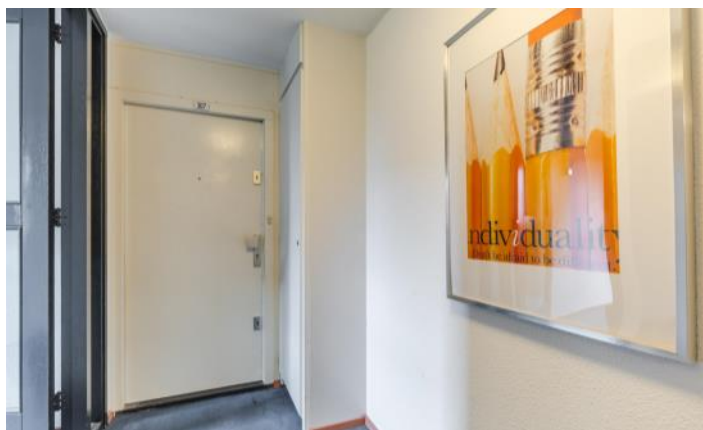
HOME OWNERS ASSOCIATION (VVE)

VVE Vaucluse is an active VVE with a professional manager. The monthly service contribution is € 205. In 2012, the (green) roofs and the hydrophone system were renovated. Each apartment has its own video intercom. The video intercom and elevators with security cameras were modernized in 2025. All relevant VVE documentation — including the financial statement, multi-year maintenance plan, and meeting minutes — are available upon request.

IN A NUTSHELL

- * Living area approx. 88 m²
- * Built in 1991
- * Energy label A
- * Three bedrooms and a bathroom
- * Own parking space and a private storage room
- * Service charges €205 per month
- * Leasehold bought out until June 1, 2040
- * Healthy and active homeowners' association (VvE)
- * Delivery from March 2026













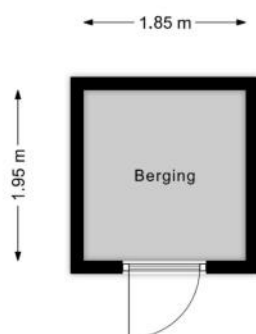




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	276 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	88 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	4 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op afgesloten terrein
--------------------------	-----------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 205 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland E 3971 28

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
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?

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.