

TE KOOP

Antoon Keldermansstraat 34

Amsterdam



Vraagprijs

€ 630.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	17
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Antoon Keldermansstraat 34, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



"English text below"

Moderne instapklare woning met hoogwaardig renovatie (2023) en stijlvol interieur in een kindvriendelijke buurt met geweldige voorzieningen.

Deze volledig gerenoveerde (2023) woning is de perfecte combinatie van luxe, comfort en een gezellige woonomgeving. Alles in deze woning behalve de keukenblok is recent vernieuwd: van stucwerk en verf tot vloeren, deuren en installaties. De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt met een groot grasveld waar u de kinderen met gerust hart kunt laten spelen. Bovendien zijn alle voorzieningen, zoals supermarkten en de snelweg, binnen handbereik.

Belangrijkste kenmerken:

Complete renovatie (2023): Alles is vernieuwd, inclusief stucwerk, schilderwerk, vloeren, deuren en installaties. Door het plaatsen van de uitbouw is er 20m2 extra



Woningbrochure: Antoon Keldermansstraat 34, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

toegevoegd aan de woonkamer en een gedeelte van de woonkamer is toegevoegd naar de keuken om een grote woonkeuken te creëren.

Ruime woonkamer: Voorzien van een grote schuifpui, moderne spotverlichting en extra zijraam met elektrisch rolluik.

Moderne keuken: Luxe keukenblok met een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, afzuigkap elektrische oven. De aansluiting voor als er elektrisch gekookt wil worden is ook beschikbaar. Elektrische rolluik dat bediend wordt met een afstandsbediening

Comfortabele vloeren: Begane grond en eerste verdieping geheel voorzien van vloerverwarming.

Berging en opbergruimte:

- Extra grote ruimte onder de trap voor opbergen van jassen en schoenen.
- Extra grote berging in de zonnige tuin.
- Berging naast de woning toegang via eigen tuin waar cv-ketel opstelling, en elektrische aansluiting beschikbaar is.
- Grote zonnige tuin met verlichting, elektrapunten en wateraansluiting.

Energiezuinig: Voorzien van nieuwe kunststof HR++ kozijnen en (schuco-veratec), isolerende voordeur, 8 zonnepanelen (2022) en rookmelders op alle verdiepingen.

Veiligheid: Cv-ketel is geplaatst in een aparte berging buiten de woning voor extra veiligheid.

Indeling van de woning

Begane grond:

- Via de hal is de wc, meterkast en de ruime woonkamer bereikbaar.
- Grote ruimtelijke keuken.
- Handige trapkast voor extra opbergruimte.
- Toegang tot een zonnige tuin met grote berging.

1e verdieping:

- Ruime ouderslaapkamer met schuifdeur naar een terras.
- Luxe badkamer met een wc, dubbele wastafel en extra elektrische radiator.
- Wasruimte met ingebouwde kasten met ruimte voor wasmachine en droger.
- Inloopkast met veel ruimte.
- Tevens kunt u de inloopkast toevoegen bij de slaapkamer en met een simpele muur te plaatsen in de slaapkamer een extra kamer creëren.

2e verdieping:

- Twee ruime slaapkamers met fraai uitzicht.
- Verwarming middels radiator.
- Ligging en extra voordelen:

Bijzonderheden:

- Kindvriendelijke buurt.
- Voorzieningen dichtbij: Lidl om de hoek, Albert Heijn en Vomar op loopafstand.
- Ideale bereikbaarheid: Binnen enkele minuten op de snelweg en diverse openbaar vervoersopties in de buurt.
- Geen kosten voor waterverbruik: De woning heeft géén watermeter.
- Parkeren: Vergunning voor twee auto's, met voldoende parkeergelegenheid voor de deur.

Deze instapklare woning biedt luxe, veiligheid en een geweldige woonomgeving.

Kom snel langs voor een bezichtiging en ervaar het zelf!

Modern, Move-in Ready Home with High-Quality Renovation (2023) and Stylish Interior in a Family-Friendly Neighborhood with Great Amenities

This fully renovated (2023) home is the perfect combination of luxury, comfort, and a welcoming living environment. Everything in this house—except for the kitchen unit—has been recently updated, from plasterwork and paint to floors, doors, and installations. The property is located in a family-friendly neighborhood with a large grassy area where

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

children can play safely. Additionally, all amenities, such as supermarkets and the highway, are within easy reach.

Key Features:

Complete Renovation (2023): Everything has been renewed, including plasterwork, painting, flooring, doors, and installations.

Spacious Living Room: Featuring a large sliding door, modern recessed lighting, and an additional side window with an electric roller shutter.

Modern Kitchen: A high-end kitchen unit with a 5-burner gas cooktop, dishwasher, extractor hood, and electric oven. There is also an available connection for electric cooking. The kitchen window is fitted with an electric roller shutter controlled by remote.

Comfortable Flooring: The ground floor and first floor are fully equipped with underfloor heating.

Extra Space:

Additional 20m² added to the living room through an extension.

Part of the living room has been merged with the kitchen to create a spacious open kitchen.

Storage & Utility Areas:

Large storage space under the stairs for coats and shoes.

Spacious storage shed in the sunny garden.

Storage room next to the house with access from the garden, housing the central heating system and electrical connections.

Energy Efficient: Equipped with new HR++ plastic window frames (Schüco Veratec), an insulated front door, 8 solar panels (2022), and smoke detectors on all floors.

Safety: The central heating boiler is installed in a separate storage unit outside the house for extra safety.

Layout of the Home

Ground Floor:

Entrance hall with access to the WC, meter cupboard, and spacious living room.

Large open kitchen with modern features.

Handy storage space under the stairs.

Access to a sunny garden with a spacious storage shed.

First Floor:

Spacious master bedroom with a sliding door leading to a terrace.

Luxurious bathroom with a toilet, double sink, and extra electric radiator.

Laundry room with built-in cabinets providing space for a washer and dryer.

Walk-in closet with ample storage space.

The walk-in closet can be converted into an additional bedroom by adding a simple wall to the master bedroom.

Second Floor:

Two spacious bedrooms with beautiful views.

Heating via radiators.

Additional Benefits & Location:

Family-friendly neighborhood with a large communal green space.

Amenities nearby: Lidl around the corner, Albert Heijn and Vomar within walking distance.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Excellent accessibility: Quick access to the highway and public transport options nearby.

No water consumption costs: The house has no water meter.

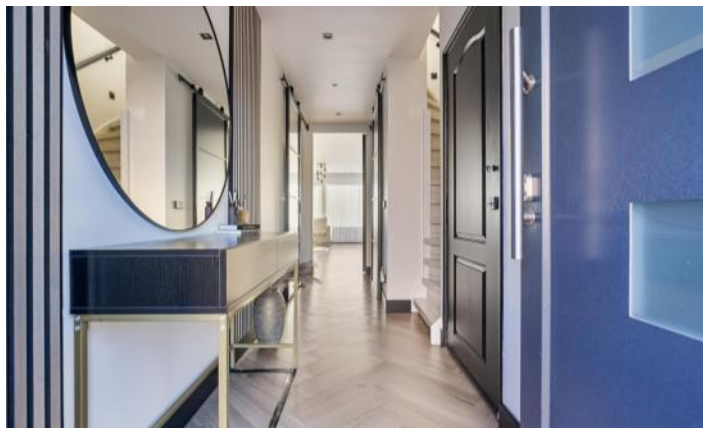
Parking: Permit for two cars, with ample parking space in front of the house.

This move-in-ready home offers luxury, safety, and a fantastic living environment.

Schedule a viewing today and experience it for yourself!

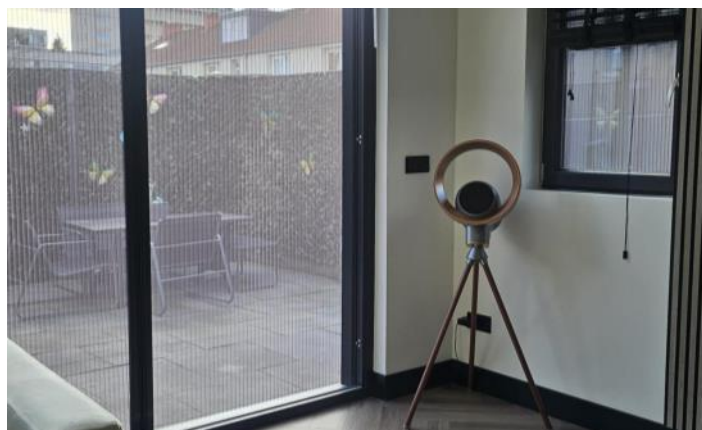


FOTO'S

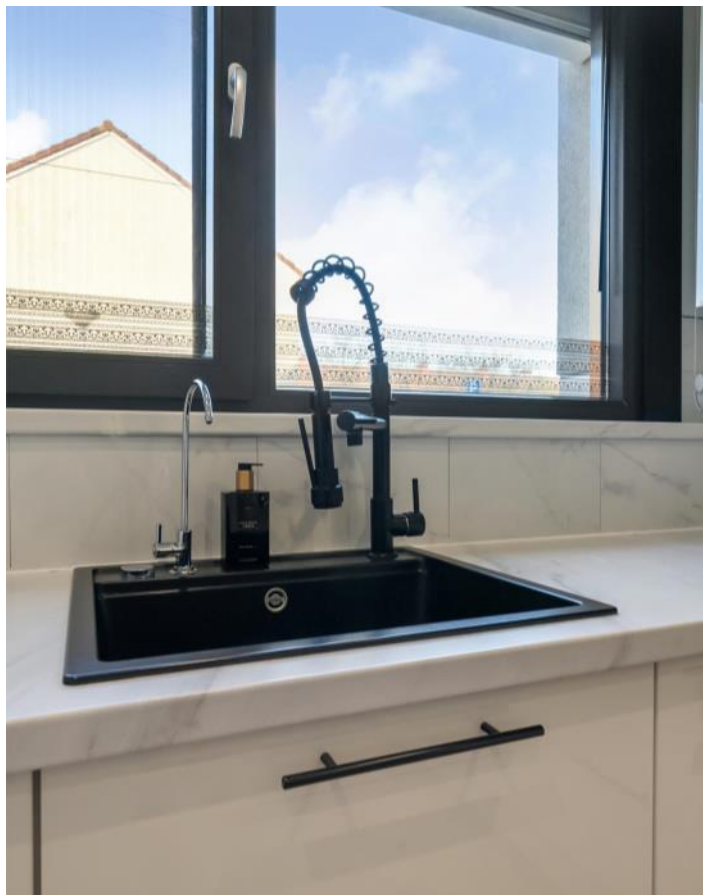


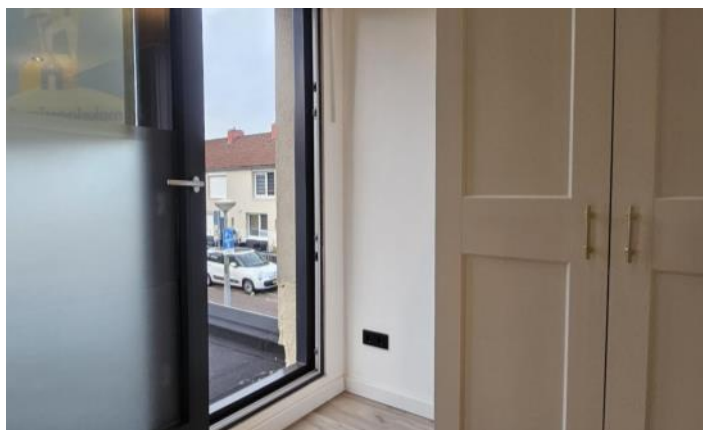
Woningbrochure: Antoon Keldermansstraat 34, Amsterdam

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



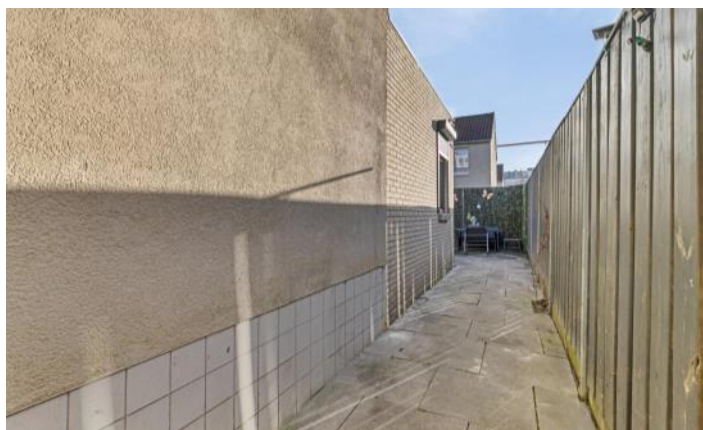


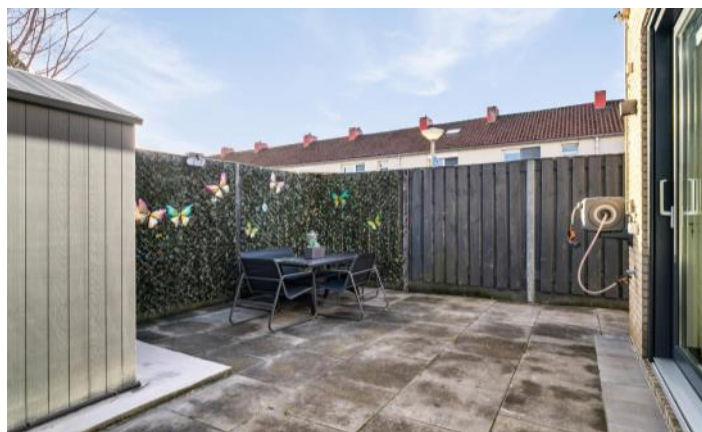






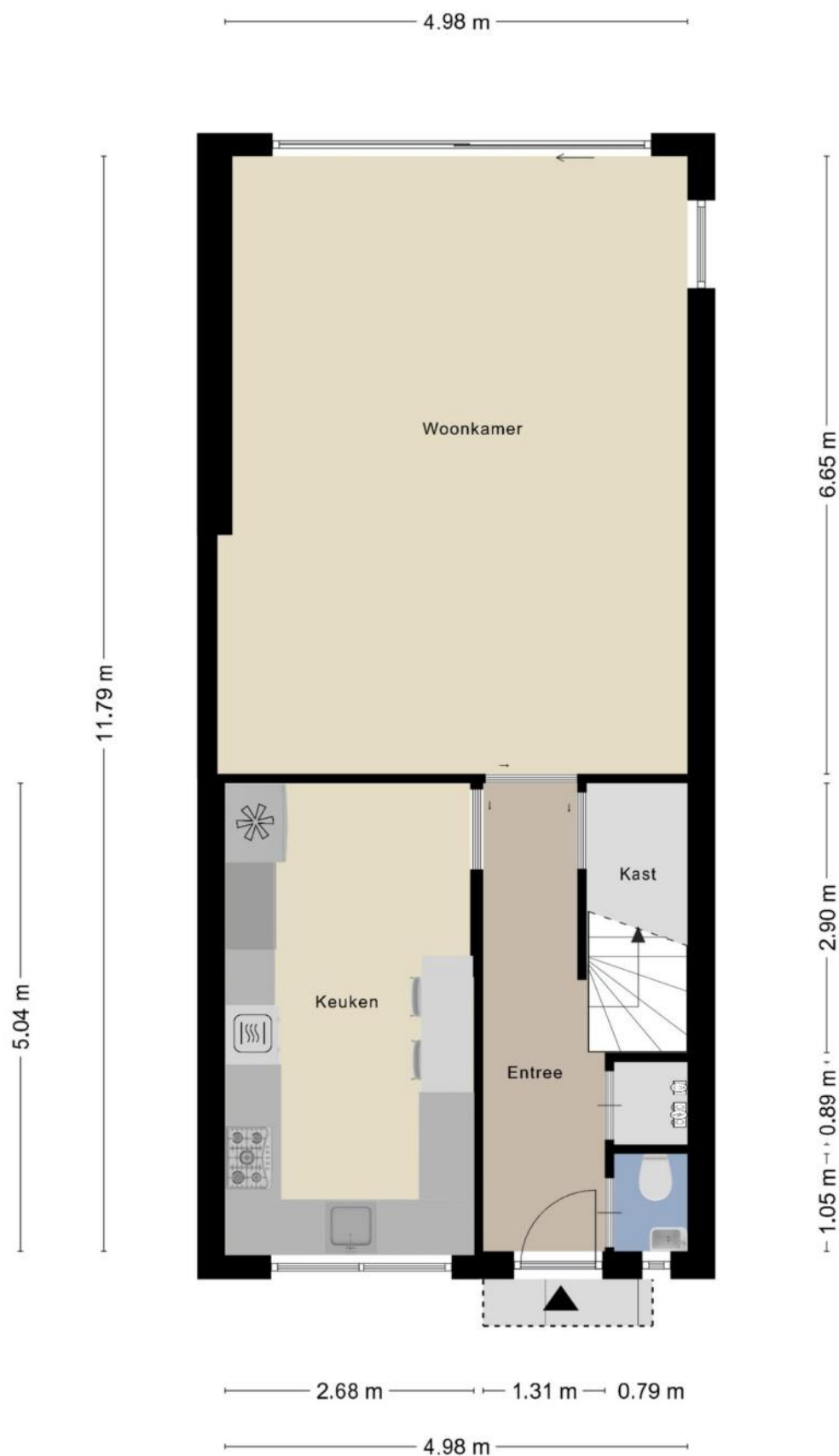






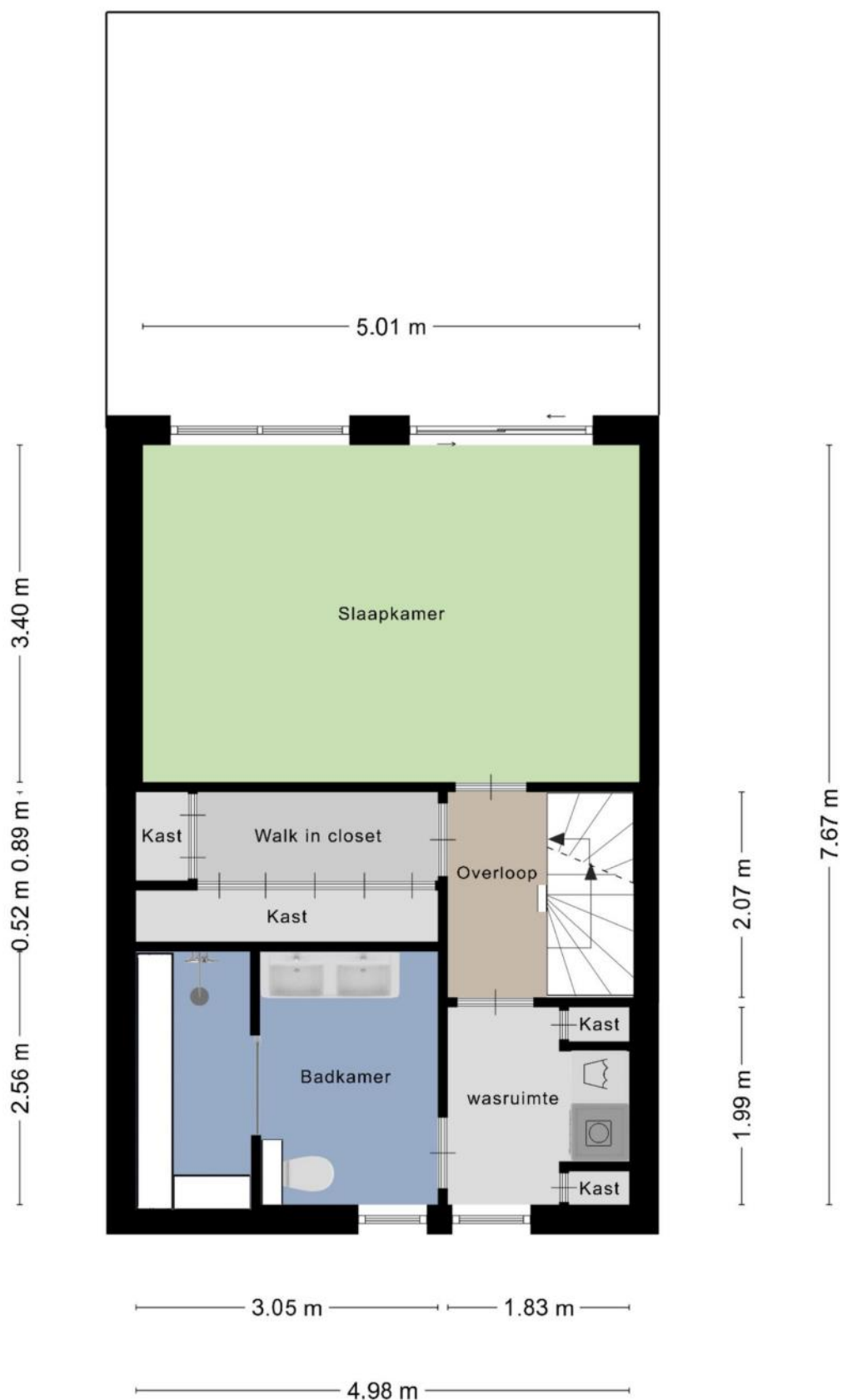


PLATTEGROND



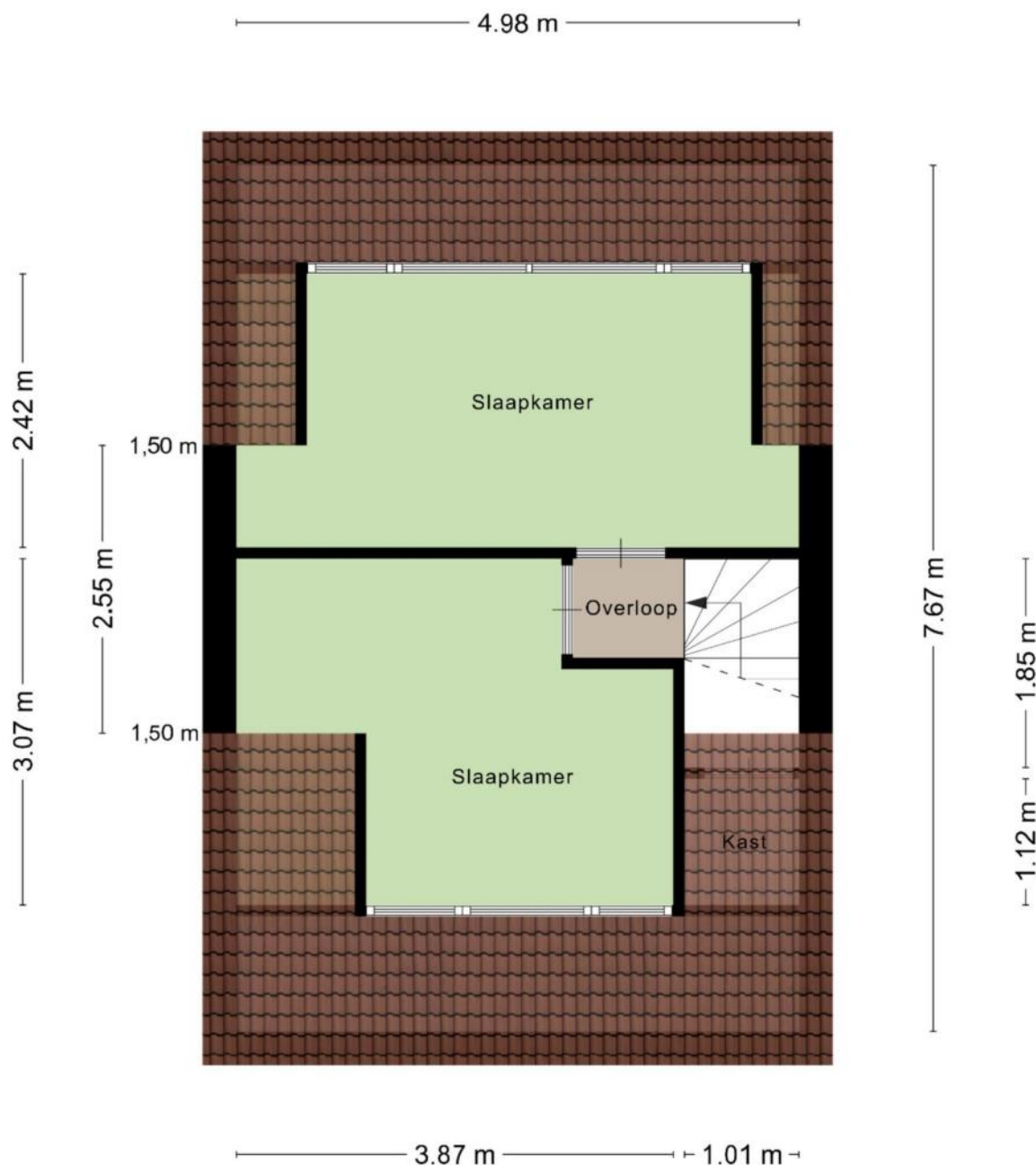
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



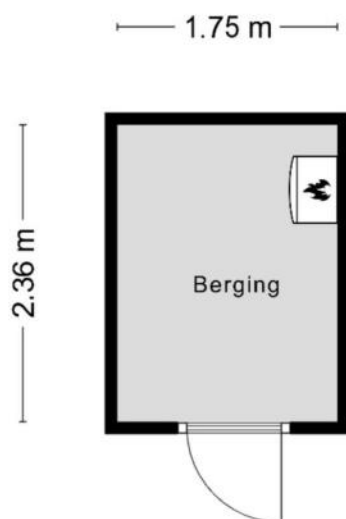
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



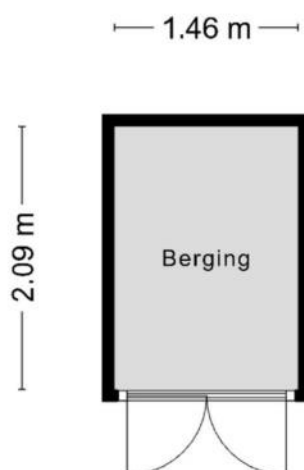
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1955
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	92 m ²
Inhoud	435 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Externe bergruimte	7 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	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Zijtuin
Achtertuin	22 m ² (4m diep en 5,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand kunststof
----------------	----------------------

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland I 4240

Oppervlakte	92 m ²
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron			●
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

inbouw waskamerkast blijft achter, inbouw kast blijft achter beide van 2023. als er interesse is voor overig meubels kan in overleg besproken worden.



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens

— Administratie

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sloten Noord-Holland

1

4240

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?

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.