



Kinneking & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

# TE KOOP



## Mr. P.N. Arntzeniusweg 60-I 1098 GS Amsterdam

Derde Kostverlorenkade 33  
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam  
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010  
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019  
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneking & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



## Algemeen:

Gelegen aan de mooie en brede (maar zeker rustige) Mr. P.N. Arntzeniusweg in de zeer gewilde, groene en rustige Watergraafsmeer ligt op de eerste en tweede verdieping dit nog compleet naar eigen smaak aan te passen ruime, lichte en sfeervolle appartement (ca. 86 m<sup>2</sup>).

Op enkele minuten lopen bevindt zich het winkelcentrum Christiaan Huygensplein of de winkelstrip aan de Linnaeusstraat en diverse andere winkelvoorziening. In de directe omgeving bevinden zich allerlei voorzieningen zoals scholen, sportclubs en horeca. Het centrum is op fietsafstand of middels het openbaar vervoer makkelijk te bereiken. Tevens ligt de woning zeer gunstig gesitueerd ten opzichte van de uitvalswegen ring A 10 of A 2.



Dit deel van de Watergraafsmeer is ruim en groen opgezet. Op loopafstand vindt u het fraai aangelegde Park Frankendael en iets verder weg het Flevopark. In het algemeen wordt de buurt gekenmerkt door bijzondere architectuur en een gemoedelijke en vriendelijke sfeer. Voor het grootbrengen van kinderen in Amsterdam is deze buurt ideaal.

## Omschrijving:

De woning beschikt over een eigen entree, een zeer royale en zonnige woonkamer met mogelijkheid tot open keuken, twee (eenvoudig terug te brengen naar drie) ruime slaapkamers, badkamer (voorzien van een douche, wastafel en de wasmachine-aansluiting) Aan u de keuze:

- Een complete renovatie waarbij u alle mogelijke en denkbare luxe met de bijbehorende, complete, hoogwaardige afwerking aanbrengt;
- Een complete renovatie waarbij u alle mogelijke en denkbare luxe met de bijbehorende, complete, hoogwaardige afwerking aanbrengt en nog ruimte toevoegt door uit te bouwen op het dakvlak of
- Een renovatie met behoud van die originele details en waarbij u oud en nieuw perfect en smaakvol laat samenkomen (al dan niet met de optie om uit te bouwen en toe te voegen).

Anyway, zodanig veranderen en creëren, dat het wonen hier tot een waar feest maakt.

Deze mooie woning is gelegen aan een rustige straat. De omgeving is ruim voorzien van groenaanleg.



### Indeling:

De woning heeft een afmeting van ruim vijf (5) meter breed en circa 9 meter diep, met aan de achterzijde twee maal een balkon. Via de eigen entree aan de Arntzeniusweg bereikt u de hal/overloop van waaruit toegang tot de woonkamer en thans nog een gesloten keuken, separaat toilet en de trap naar de tweede verdieping, alwaar thans twee, maar eenvoudig terug te brengen tot drie, slaapkamers, een badkamer en een berging.

### Juridische omschrijving:

het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning cum annexis gelegen op de eerste en tweede verdieping van het gebouw met vloering, een afzonderlijke entree op de begane grond en een dakplat op het dak van de tweede verdieping, plaatselijk bekend Mr. P.N. Arntzeniusweg 60 1 te 1098 GS Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie B, complexaanduiding 5100-A, appartementsindex 2.

### Erfpacht:

De grond waarop het gebouw opgericht is, is uitgegeven in voortdurende erfpacht door de gemeente Amsterdam. De Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, zoals vastgesteld door de Gemeenteraad Amsterdam op 15 november 2000. De canon bedraagt € 1.240,83 per jaar en kan voor het eerst herzien worden op 1 december 2052.

Verkoper heeft zich op tijd aangemeld voor de spijtoptanten regeling (omzetting naar eeuwigdurende erfpacht met afkoopmogelijkheid).

### Vereniging van Eigenaars:

Het appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalige Vereniging van Eigenaren (3 leden), die ingeschreven is in de kamer van koophandel onder nummer 87268167.

Deze vereniging wordt professioneel geadmistreerd door:

Delair Vastgoedbeheer

Assumburg 2

1081 GC Amsterdam

T: 088-2335247

E: [Info@delairvastgoedbeheer.nl](mailto:Info@delairvastgoedbeheer.nl)

De vereniging ziet als volgt uit: Vereniging van Eigenaars gebouw "Mr. P.N. Arntzeniusweg 58-60 te Amsterdam". Het aandeel in de gemeenschap bedraagt 1/3 aandeel in het geheel. Ieder lid (3 leden) heeft 1 stem.

De servicekosten voor dit appartement bedragen: € 100,00 per maand. Deze vereniging is sinds 2022 opgestart en beschikt nog over een kleine reserve.

### Zakelijke lasten 2024 (per jaar):

WOZ-waarde (2023):	€	698.000,00	(peildatum 01-01-2022)
OZB:	€	322,48	Op basis van de WOZ-waarde van 2023
Rioolrecht (2024):	€	166,85	
Waterschapslasten	€	106,65	Op basis van de WOZ-waarde van 2023
Erfpachtcanon	€	1.240,83	Periode 1-12-2023 t/m 30-11-2024
Servicekosten	€	1.200,00	



---

**Notariskeuze:**

Bij deze verkoop is er een (vaste) projectnotaris van toepassing, te weten:  
Hartman LMH | Strawinskylaan 10 | 1077 XZ Amsterdam  
T: 020 50 400 50 | M: info@hartman-lmh.nl

**Oplevering:**

In overleg.

**Vraagprijs:**

€ 699.000,- kosten koper

**Parkeren:**

Volgens ingewonnen informatie is er momenteel (peildatum 22 februari 2024) een geschatte wachttijd voor een parkeervergunning voor bewoners van acht maanden in parkeergebied Oost-5c. Met een elektrische auto kunt u voorrang krijgen als u aan de voorwaarden voor een milieuparkeervergunning voldoet. Kijk voor meer, actuele, informatie op de website van de gemeente Amsterdam

**Energie prestatiecertificaat:**

Verkoper beschikt over een energie prestatiecertificaat (E-label). Echter na renovatie zou u hier een goede A van moeten kunnen maken en zelfs nog beter door bijvoorbeeld zonnecollectoren en dergelijke aan te brengen.

**Energie prestatiecertificaat:**

Het label is geldig tot 27-02-2034

**Niet zelf bewoningsclausule:**

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

**Ouderdomsclausule:**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte meer dan vijftig (50) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuw te vervaardigen onroerend goed (met deze bestemming). In afwijking van het daarover gestelde in deze 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. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.



**Asbestclausule:**

Aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond.

**Maatvoeringsverklaring:**

De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten.

In zoverre de tekst van deze brochure en/of vermelde clausules door de vertaling anders kan worden geïnterpreteerd, dan geldt de Nederlandse versie.

**Nadere inlichtingen:**

**Kinneging & Heijer Makelaardij ½ B.V.**

**3<sup>de</sup> Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM**

**Tel: 020-589 3010**

**[info@khumakelaardij.nl](mailto:info@khumakelaardij.nl) [www.khumakelaardij.nl](http://www.khumakelaardij.nl)**

*De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.*



## General:

Located on the beautiful and wide (but certainly quiet) Mr. P.N. Arntzeniusweg in the very popular, green and quiet Watergraafsmeer, this spacious, bright and attractive apartment (approx. 86 m<sup>2</sup>) is located on the first and second floor, which can be completely adapted to your own taste.

A few minutes' walk away is the Christiaan Huygensplein shopping center or the shopping strip on Linnaeusstraat and various other shopping facilities. In the immediate vicinity are all kinds of facilities such as schools, sports clubs and restaurants. The center is within cycling distance or by public transport. The house is also very conveniently located in relation to the highways ring A 10 or A 2.



This part of the Watergraafsmeer is spacious and green. Within walking distance you will find the beautifully landscaped Park Frankendael and a little further away the Flevopark. In general, the neighborhood is characterized by special architecture and a friendly and friendly atmosphere. This neighborhood is ideal for raising children in Amsterdam.

## Definition:

The house has its own entrance, a very spacious and sunny living room with the possibility of an open kitchen, two (easy to reduce to three) spacious bedrooms, bathroom (with a shower, sink and washing machine connection)

The choice is yours:

1. A complete renovation in which you apply all possible and conceivable luxury with the accompanying, complete, high-quality finish;
2. A complete renovation in which you apply all possible and conceivable luxury with the matching, complete, high-quality finish and add even more space by extending on the roof surface or
3. A renovation while retaining those original details and where you let old and new come together perfectly and tastefully (with or without the option to expand and add).

Anyway, changing and creating in such a way that living here becomes a true party.

This lovely property is located on a quiet street. The area is well equipped with landscaping.



---

**Classification:**

The house has a size of more than five (5) meters wide and approximately 9 meters deep, with two balconies at the rear. Through the private entrance on the Arntzeniusweg you reach the hall/landing from which access to the living room and currently a closed kitchen, separate toilet and the stairs to the second floor, where currently two, but easily reduced to three, bedrooms, a bathroom and a storage room.

**Legal description:**

the apartment right comprising the exclusive use of the house annex located on the first and second floor of the building with loft, a separate entrance on the ground floor and a roof shelf on the roof of the second floor, locally known as Mr. P.N. Arntzeniusweg 60 1 in 1098 GS Amsterdam, known at the Land Registry's office as municipality of Watergraafsmeer, section B, complex designation 5100-A, apartment index 2.

**Achievement:**

The land on which the building was erected has been issued on a continuous long lease by the municipality of Amsterdam. The General Provisions for Continuous Leasehold 2000, as adopted by the Amsterdam City Council on 15 November 2000. The ground rent is € 1,240.83 per year and can be revised for the first time on December 1, 2052.

The seller has registered in time for the regret optanten scheme (conversion to perpetual leasehold with surrender option).

**Owners' Association:**

The apartment is part of a small-scale Owners Association (3 members), which is registered in the Chamber of Commerce under number 87268167.

This association is professionally administered by:

Delair Property Management

Assumburg 2

1081 GC Amsterdam

T: 088-2335247

E: [Info@delairvastgoedbeheer.nl](mailto:Info@delairvastgoedbeheer.nl)

The association is as follows: Association of Owners building "Mr. P.N. Arntzeniusweg 58-60 in Amsterdam". The share in the community is 1/3 of the whole. Each member (3 members) has 1 vote.

The service costs for this apartment are: € 100.00 per month. This association has been started since 2022 and still has a small reserve.

**Business expenses 2024 (per year):**

WOZ value (2023):	€	698.000,00	(peildatum 01-01-2022)
Property tax:	€	322,48	Based on the WOZ value of 2023
Sewer law (2024):	€	166,85	
Water board charges	€	106,65	Based on the WOZ value of 2023
Erfpachtcanon	€	1.240,83	Period 1-12-2023 t/m 30-11-2024
Service Costs	€	1.200,00	



---

**Notariscuteusis:**

A (permanent) project notary applies to this sale, namely:  
Hartman LMH | Strawinskylaan 10 | 1077 XZ Amsterdam  
T: 020 50 400 50 | M: info@hartman-lmh.nl

**Delivery:**

In consultation.

**Asking price:**

€ 699,000 k.k.

**Park:**

According to information obtained, there is currently (reference date 22 February 2024) an estimated waiting time for a parking permit for residents of eight months in the East-5c car park. With an electric car, you can get priority if you meet the conditions for an environmental parking permit. For more up-to-date information, visit the website of the municipality of Amsterdam

**Energy Performance Certificate:**

The seller has an energy performance certificate (E-label). However, after renovation, you should be able to make a good A of this and even better by, for example, installing solar collectors and the like.

**Energy Performance Certificate:**



The label is valid until 27-02-2034

**Non-self-occupancy clause:**

The buyer's attention was drawn to the fact that the seller did not use/inhabit the sold property himself and that he was therefore unable to inform the buyer about the properties of or defects in the sold property, of which he would have been aware if he had actually used the sold property himself. In this context, the parties have expressly agreed that such properties or defects are at the risk and expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.

**Age clause:**

The buyer declares to be aware that the property sold is more than fifty (50) years old, which means that the requirements that may be set for the construction quality are considerably lower than for new property to be manufactured (with this purpose). Contrary to what is stated in this deed of sale, the total or partial absence of one or more properties of the immovable property for normal and special use and any other non-compliance with the agreement is at the expense and risk of the buyer. Structural quality defects are deemed not to impede the use described in the deed of sale.

**Asbestos clause:**

The seller is not aware that asbestos was incorporated into the sold asbestos, contrary to what was customary at the time when the sold goods were manufactured. In the event of any removal of the asbestos-containing materials, special measures must be taken on the





basis of environmental legislation. The buyer declares to be aware of this and indemnifies the seller against all liability that may arise from the presence of any asbestos-containing substance in the sold. The buyer's attention was drawn to the fact that the seller had not used/occupied the sold property himself.

**Sizing Statement:**

The usable area as stated in the brochure and/or the registration on Funda has been calculated in accordance with the Sector-wide Measurement Instruction (derived from the NEN 2580 standard) established in the sector. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or old references. This is mainly due to this calculation method. When a purchase agreement is concluded, the buyer declares that he has been sufficiently informed about the aforementioned standards. The real estate agent has done his utmost to calculate the correct surface area and volume on the basis of his own measurements and those of a professional company and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. The buyer will be given sufficient opportunity to check the dimensions himself (or have them checked). If the dimensions are of obvious importance to a buyer, the buyer must express this and declare that they have been sufficiently advised by the selling or purchasing agent to independently measure this (or have it measured).

Insofar as the text of this brochure and/or the clauses mentioned can be interpreted differently as a result of the translation, the Dutch version shall apply.

*The information provided by us is non-binding and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and is largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or to start negotiations. The terms and conditions of the NVM apply to all our activities.*



## Meetrapport

<b>Meetrapport:</b>	A, VZ-42663	<b>Opdrachtgever:</b>	Kinneging & Heijer Makelaardij o/z
<b>Soort object:</b>	Appartement		B.V.
<b>Objectgegevens:</b>	Mr P.N. Arntzeniusstraat	<b>Datum van inmeten:</b>	21-02-2024
60-I		<b>Datum van meetrapport:</b>	22-02-2024
<b>Plaats:</b>	Amsterdam	<b>Bijzonderheden:</b>	Geen

Gebruiksoppervlakte woonruimte		86,0	m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	nvt	nvt	
Gebouwgebonden buitenruimte	Balkon	2,8	m <sup>2</sup>
	Balkon	7,2	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	nvt	nvt	
<b>Inhoud</b>		<b>309,0</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

### Ingemeten volgens de Meetinstructie

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om voor woningen de gebruiksoppervlakten, zoals gedefinieerd in de NEN 2580 en ondermeer toegepast in de basisregistratie gebouwen, te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingskamer.

#### Toelichtingsclausule NEN 2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Op al onze offertes, op alle opdrachten aan ons en op alle gesloten overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van toepassing zoals bijgesloten, gedeponeerd bij de KvK te Hilversum en te vinden op onze website [www.inmeten.com](http://www.inmeten.com)

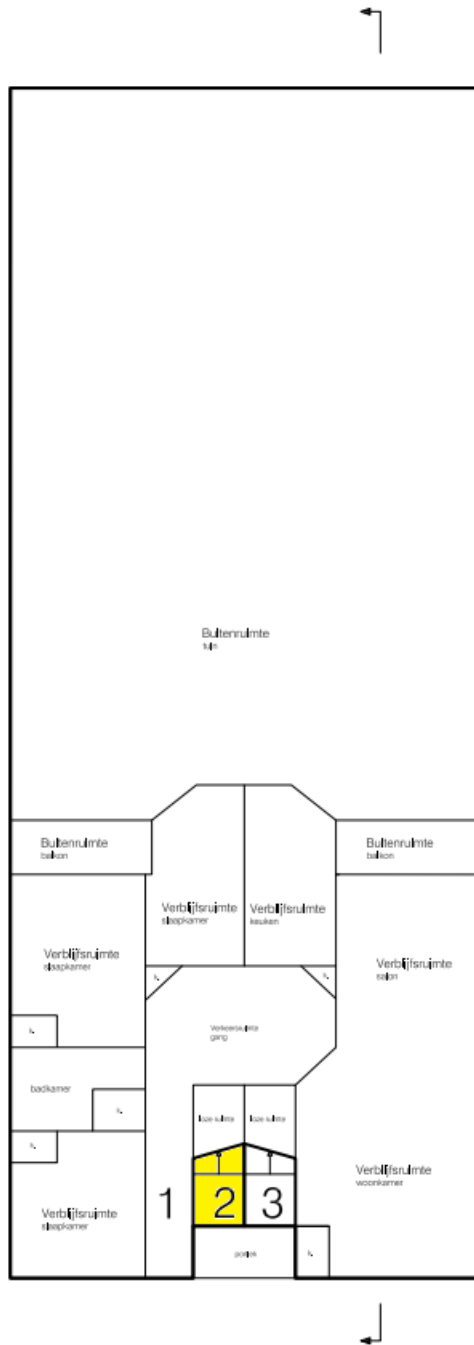
**Impressie**



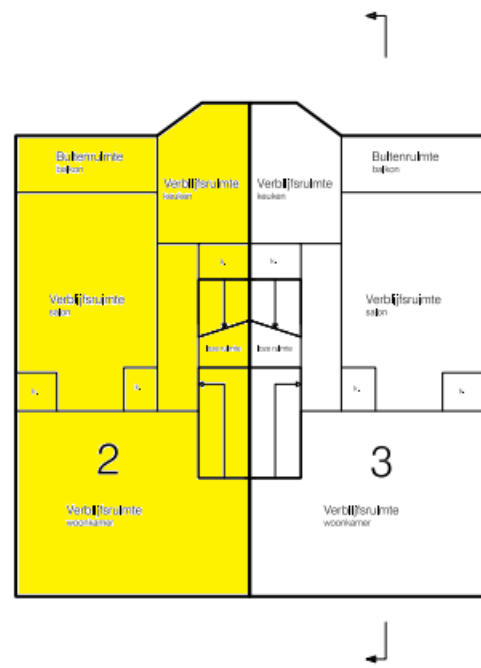




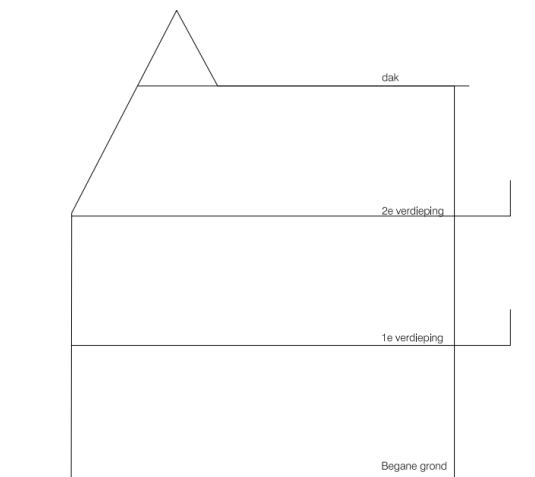
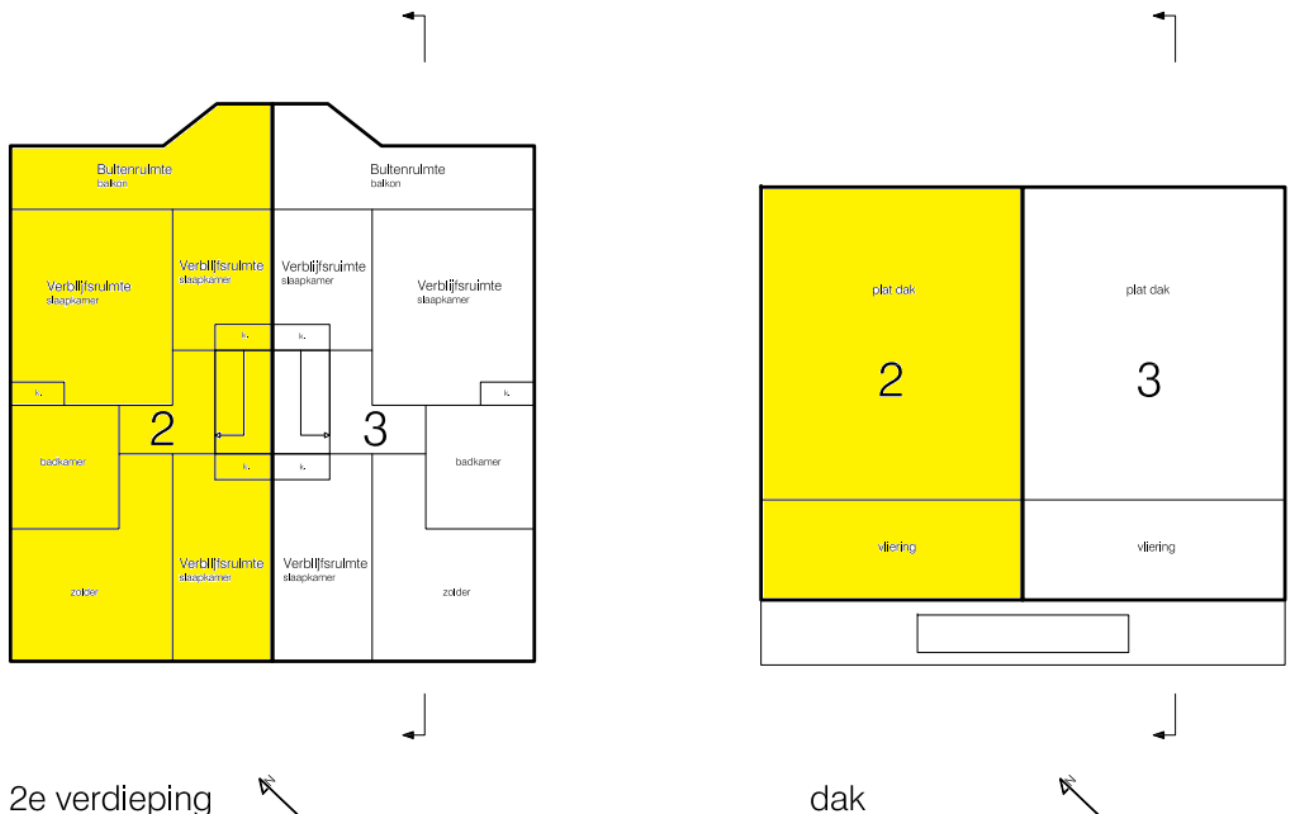
### Splitsingstekening



begane grond ↗

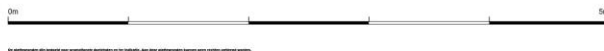
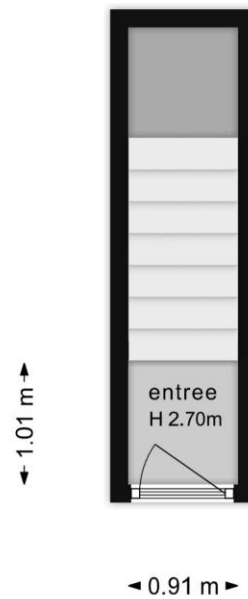


1e verdieping ↗



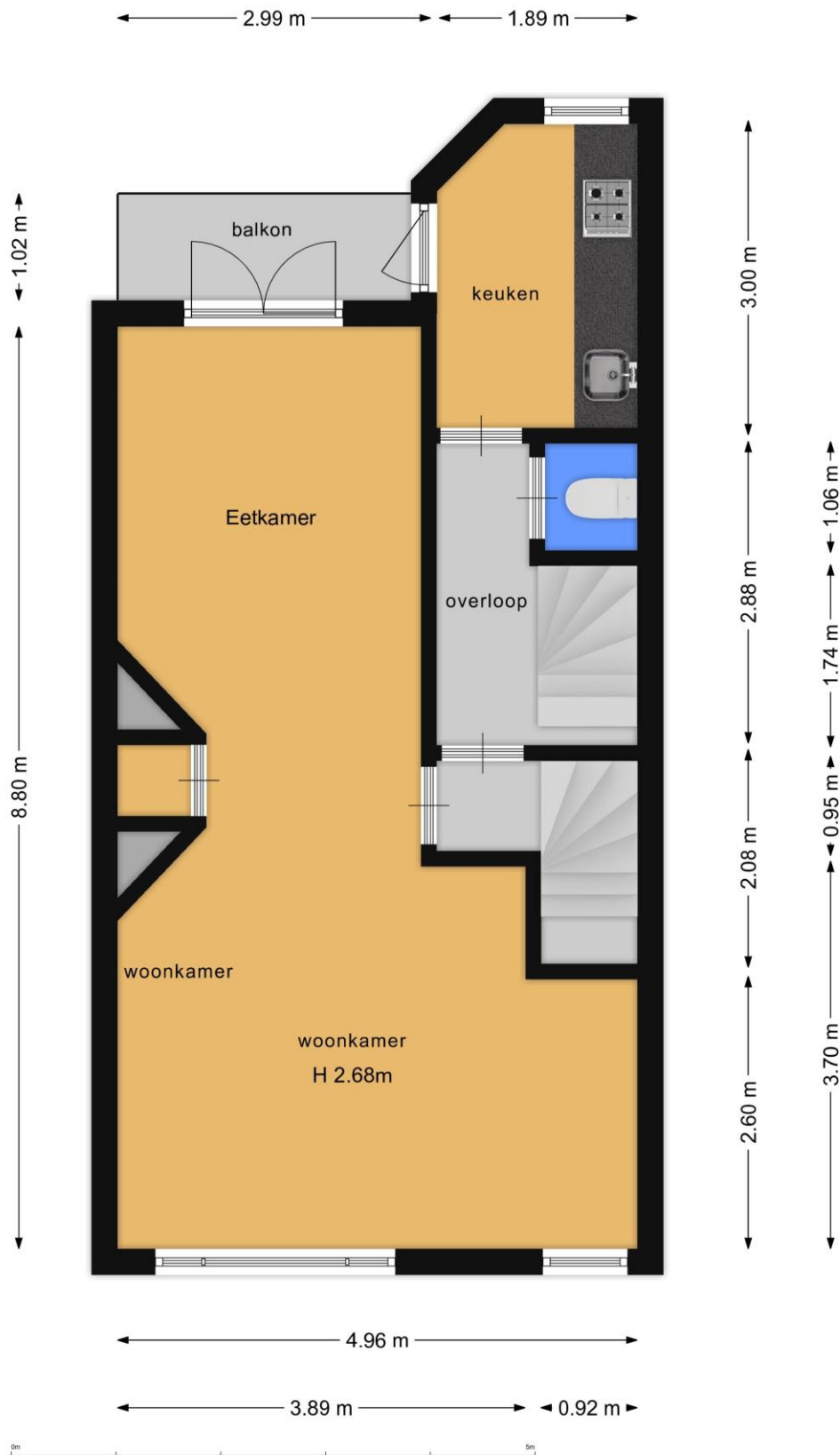
Langsdoorsnede

### Plattegrondtekeningen



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.





Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.



Energie label woningen

Registratienummer  
875315276

Datum registratie  
27-02-2024

Geldig tot  
26-02-2034

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **E**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			nee	ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			nee	ja
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			nee	ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			nee	ja
5 Ramen	- +/- + ++	11 Koeling	Niet aanwezig			nee	n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>0,0 %</b>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Mr. P.N. Arntzeniusweg 60 1  
1098GS Amsterdam  
BAG-ID: 0363010000746597

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1929  
**Compactheid** 1,36  
**Vloeroppervlakte** 86 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning onder dak



## Opnamedetails

**Naam** Marcel Kaffa  
**Examnummer** 7717527

**Certificaathouder**  
Projekthus

**Inschrijnummer** EPG2015-35  
**KvK-nummer** 64000931

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname

