

VAN DE  
**STEEGE**



TE KOOP  
**€ 495.000,- K.K.**

**Oostzanerdijk 79**  
1033 AB AMSTERDAM





## **We hebben weer een buitenkans!**

Schitterende karakteristieke, twee-onder-een kapwoning op ruim 200 m<sup>2</sup> EIGEN GROND met een heerlijke achtertuin gelegen op het zonnige zuiden! Deze parel van een 5-kamer dijkwoning heeft maar liefst 113 m<sup>2</sup> woonoppervlakte plus inpandige bergruimte.

De Oostzanerdijk is een onderdeel van het traditionele dijkenpatroon van de Waterlandse Zeedijk. Er heerst een ontspannen en gemoedelijke sfeer in deze woonomgeving. De Oostzanerdijk is gelegen in de buurt van het NDSM-werf, de grootste culturele broedplaats van Amsterdam, waar door het jaar heen diverse festivals worden georganiseerd. U kunt hier prima vertoeven in diverse horeca gelegenheden en ook is daar de pont naar o.a het Centraal Station gelegen (ca. 8 minuten fietsen).

Het winkelcentrum Molenwijk is op loopafstand en de A-10 ligt op enkele minuten rijden. Op korte afstand treft u recreatiegebied 't Twiske met strandjes en vele wandel/fietspaden. De indeling van deze dijkwoning is als volgt:

### **Souterrain:**

Aan de tuinzijde bevinden zich de keuken, een slaapkamer, een badkamer, een separaat toilet en de berging. Vanaf het dijkniveau komt u met de trap in het souterrain. Hier komt u gelijk in de woonkeuken terecht. De heerlijke en luxe woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel opbergruimte. Achter de keuken is er een toegang naar de





opslag-/bergruimte. Hier bevinden zich ook de wasmachine- en droger-aansluiting. Daarnaast is er een separaat toilet met fontein aanwezig. De grote raampartijen en dubbele deuren naar de tuin geven enorm veel licht en sfeer. Vanuit de keuken komt u via de overloop bij de badkamer en slaapkamer. De betegelde badkamer is voorzien van wastafel, groot ligbad en aparte douchecabine. De ruime slaapkamer heeft een ingebouwde wandkast met schuifdeuren en geeft tevens toegang tot de tuin via de schuifpui.

### **Tuin:**

De openslaande deuren in de keuken geven toegang tot de heerlijke tuin. De tuin is gelegen op het zonnige zuiden en is ook toegankelijk via een achterom. Er is er een aangebouwde houten berging (met stromend water) voor uw fietsen en overige spullen. Naast de eigen tuin wordt er gebruik gemaakt van een stukje grond dat niet in eigendom is van de huidige eigenaar. Zie de situatieplattegrond bij kopje plattegronden. Achter de tuin bevindt zich een fijn stuk natuur ('puur natuur tuin').





**Dijkniveau:**

Entree, hal en toegang tot de woonkamer, twee slaapkamers, 2e badkamer en een vaste bergkast.

De woonkamer met veel lichtinval is een heerlijke open ruimte die op verschillende manieren kan worden ingedeeld. De woonkamer is voorzien van een eikenhouten vloer en open trappen naar de eerste verdieping en het souterrain.

Via de hal zijn de badkamer en de tweede en derde slaapkamer te bereiken. De badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en douche. De twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde. De grootste slaapkamer aan het eind van de hal is voorzien van een vaste bergkast waar de luchtverwarmingsinstallatie zich begeeft.

**Eerste verdieping:**

Via een trap in woonkamer bereikt u de kapverdieping, welke beschikt over een separaat toilet en aparte slaapkamer. Deze ruime vierde slaapkamer is voorzien van een dakkapel, een bergkast en schuifkast.

**Bijzonderheden:**

- Prachtige dijkwoning in groene omgeving
- Alle voorzieningen op fiets- en loopafstand
- Verbindingen met het openbaar vervoer zijn ideaal
- Gratis parkeren
- Alarminstallatie aanwezig

















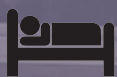


# Algemeen

## Kenmerken



Schitterende karakteristieke, twee-onder-een kapwoning



5 kamers, waarvan 4 slaapkamers



Woonoppervlakte ca. 113 m<sup>2</sup>



Achtertuintje gelegen op het zuiden



Perceeloppervlakte ca. 201 m<sup>2</sup>



Gelegen in groene omgeving



Bouwjaar 1906



Oplevering in overleg







### Kadastrale gegevens

Gemeente: Amsterdam, sectie: AH

Perceel: 855

Eigendomsoort: Eigen grond

### Achtertuintuin

Ligging: zuiden

Diepte: ± 11 m

Breedte: ± 10,7 m

Oppervlakte: ± 95 m<sup>2</sup>

### Isolatie

dubbel glas

### Centrale verwarming/Warmwater

Warmwater: geiser eigendom

Verwarming: hete lucht verwarming

### Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

## ROERENDE ZAKEN

blijft achter  
gaat mee  
ter overname  
n.v.t.

	blijft achter	gaat mee	ter overname	n.v.t.
tuinaanleg/(sier)bestrating	x			
beplanting/erfafscheiding	x			
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
buitenverlichting	x			
tuinhuisje/buitenberging	x			
rookmelders		x		
(voordeur-)bel	x			
veiligheidsloten	x			
alarminstallatie	x			
rolluiken/zonwering buiten				x
zonwering binnen				x
gordijnrails	x			
gordijnen	x			
vitrages	x			
losse horren/rolhorren				x
rolgordijnen				x
vloerbedekking/linoleum	x			
parketvloer/laminaat	x			
warmwatervoorziening, te weten				x
boiler close-in/c.v. ketel	x			
(klok-)thermostaat	x			
mechanische ventilatie	x			
kachels				x
keukenblok met bovenkasten	x			
keuken(inbouw-)apparatuur	x			
Siemens oven en magnetron	x			
Koelkast en vriezer	x			
Bosch afwasmachine	x			
alle vaste verlichting	x			
wastafels met accessoires				x
toiletaccessoires				x
badkameraccessoires				x
veiligheidsschakelaar wasmachine				x
(huis-)telefoon toestellen				x
overige zaken te weten:				x
bijzondere opmerkingen:				



# ALGEMENE INFORMATIE

## Brochure

Deze brochure is (met de grootste zorg) samengesteld op basis van door de verkoper (en/of derden) verstrekte informatie, aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend. De brochure houdt slechts een uitnodiging in tot het doen van een bod c.q. openen van de onder-handelingen.

## Koopovereenkomst

Er is pas sprake van een bindende overeenkomst na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst door zowel verkoper als koper. Wij zijn niet gerechtigd tot het sluiten van een koopovereenkomst namens de verkoper. De verkoper beslist zelf of hij met u een schriftelijke koopovereenkomst wenst aan te gaan. Indien u specifieke wensen heeft, adviseren wij u om uw aankopend makelaar hiervan in kennis te stellen, zodat u met uw aankopend makelaar kunt onderzoeken of de woning aan uw wensen voldoet c.q. kan voldoen. Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van de verkoopdocumentatie (bijvoorbeeld ten aanzien van uw specifieke woonwensen), dan raden wij u aan die tijdig aan ons te stellen, bij voorkeur via de e-mail.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal ERA Van De Steege een koopakte (laten) opstellen. Daarin wordt zoals te doen gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voor-behouden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering, nationale hypotheekgarantie of bouwkundige keuring, kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding is vermeld en over deze ontbindende voorwaarden overeenstemming is bereikt. De wettelijk verplichte 3 dagen bedenktijd voor de koper, wordt in de koopakte opgenomen.

## Energielabel/ EPA Certificaat

Indien vereist en beschikbaar zal deze woning met energielabel en/of EPA Certificaat worden geleverd.

## Notariskeuze

De notariskeuze is aan de koper omdat deze bij verkoop kosten koper betaalt aan de notaris. Tegenwoordig worden veel aktes opgesteld en gepasseerd door Stichting Akte Portaal (STAP). Hierbij komt de notaris op locatie bij het te verkopen object tezamen met verkoper, koper en makelaar.

## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning, dan kan advies omtrent de waarde van uw huidige woning u helpen bij het nemen van een aankoop-beslissing. Wij informeren u daarom graag vrijblijvend en kosteloos over de waarde en de mogelijke verkoop van uw woning. Dankzij ons lidmaatschap bij de ERA zijn wij altijd en overal in de gelegenheid om u van goed advies te voorzien.

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Wij doen ons uiterste best 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. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en ERA Van De Steege aanvaardden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



## Erkend hypotheekadviseur, een onmisbare schakel

In deze tijd is het verkrijgen van een hypotheek geen vanzelfsprekendheid meer. Wij zijn, met onze jarenlange ervaring, ingespeeld op de huidige situatie en kunnen u wegwijs maken in het doolhof van mogelijkheden.

Als erkend hypotheekadviseur ben je namelijk op de hoogte van alle wegen om een verantwoorde hypotheek te krijgen. Wij kennen de eisen van de banken en weten waar de kansen liggen. Hoewel onze kantoren in en rondom Amsterdam gevestigd zijn, geven wij advies door het hele land. Mail of bel ons voor het maken van een vrijblijvende afspraak en ontdek wat Rodenhuis Financiële Dienstverlening voor u kan betekenen.

## Waar vindt u ons?

- Hartveldseweg 32, tel: 020-2374951
- Zuideinde 30, tel: 020-4826280
- IJburglaan 1279, tel: 020-4160272
- Frederik Hendrikstraat 84, tel: 020-4160272
- Buikslotermeerplein 406, tel: 020-2299829
- Sarphatipark 140, tel: 020-6721217
- Osdorppelein 405, tel: 020-7630727
- Kolkstraat 16, tel: 06-22996479

Email: [info@rodenhuisfd.nl](mailto:info@rodenhuisfd.nl) | [www.rodenhuisfd.nl](http://www.rodenhuisfd.nl)



ERA-makelaars hebben als missie om de woonwensen van hun opdrachtgevers te vervullen. De manier waarop zij dat doen, moet aan de hoogste kwaliteitseisen voldoen. Om dit te realiseren wordt de klanttevredenheid voortdurend gemeten. De ERA dienstverlening dient door onze opdrachtgevers te worden beloofd met een 9 op een schaal van 1 tot 10.

ERA-makelaars vormen een select netwerk van kwaliteitsmakelaars. Dit netwerk is actief in meer dan 35 landen ter wereld en kent rond de 3.500 aangesloten kantoren.

Hoe verschillend al die 35 landen ook zijn, opvallend is dat vrijwel alle verkopers van huizen in al die landen de volgende behoeften met elkaar delen:

1. snelle verkoop
2. optimale prijs
3. geen zorgen achteraf

ERA-makelaars concentreren zich op deze drie basisbehoeften bij iedere opdrachtgever.

Kijk voor meer informatie in deze brochure of op [www.era.nl](http://www.era.nl).

**ERA. STERK DOOR SERVICE**

## ERA Van De Steege

Wij zijn er voor u!!!

ERA Van De Steege is een makelaarsbedrijf met meerdere specialismen dat ruim 40 jaar actief is. Wij stellen ons ten doel met behulp van optimale inzet, uitgebreide marketing, doortastende trainingen en de juiste aanpak het beste resultaat te verkrijgen voor onze opdrachtgever. Wij stellen onze opdrachtgever en diens belangen voorop. Door de jaren heen is er een schat aan kennis vergaard die wij dagelijks aanwenden en met grote regelmaat vernieuwen. Tevens is in de loop der jaren een enorm referentienetwerk opgebouwd van tevreden opdrachtgevers die bij ons terugkeren of actief familie en kennissen naar ons toesturen. Onze medewerkers zijn nimmer uitgeleerd en zorgen ervoor op de hoogte te zijn van alle nieuwe ontwikkelingen op ons vakgebied. Kwaliteit en service staan bij ons hoog in het vaandel. De kantoren van ERA Van De Steege zijn gevestigd in Amsterdam-Noord, Amsterdam-West, Diemen, Almere en Zaanstad.

Deze brochure is met zorg samengesteld, echter er kunnen geen rechten aan deze brochure worden ontleend. De akte van levering dient te worden ondertekend bij een regionale notaris. Indien u vragen heeft over deze woning, andere woningen of onze dienstverlening dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

**ERA Van De Steege Amsterdam-Noord**  
**Buikslotermeerplein 406**  
**1025 WP Amsterdam**  
**Tel: 020-435 70 00**  
**E-mail: [amsterdam-noord@vandesteege.nl](mailto:amsterdam-noord@vandesteege.nl)**  
**Internet: [www.vandesteege.nl](http://www.vandesteege.nl)**

