



NIEUWENDAMMERDIJK 353 A

1023 BK AMSTERDAM



ING. SANDER SIEGERSMA RM RT WMC

Registermakelaar/taxateur o.g., Woningmarktconsultant, Partner

sandersiegersma@krk.nl

020 44 000 00

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

ing. Sander Siegersma RM RT WMC



INHOUDSOPGAVE

De woning	04
Begane grond	06
1ste verdieping	08
2de verdieping	10
Tuin	12
Plattegronden	14
Lijst van zaken	20
Extra informatie	22
Onze dienstverlening	24
Aantekeningen	26

OVER DEZE WONING

Wonen op een van de meest gewilde plekken van Amsterdam Noord, in een prachtige dijkwoning? Een unieke kans om een stijlvol huis op de karakteristieke Nieuwendammerdijk te verkrijgen. Deze woning ligt op één van de mooiste plekjes aan de dijk: zicht op een weide met kleinvee en een jachthaven. In een heerlijke ontspannen, gemoedelijke, maar zeker ook centrale woonomgeving.

Deze typische jaren '30 woning met een erker heeft een woonoppervlakte van circa 137 m² en is door de huidige eigenaren volledig gemoderniseerd, onder architectuur en altijd uitstekend onderhouden.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.150.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	EENGEZINSWONING	AANTAL SLAAPKAMERS:	2
BOUWJAAR:	1939	AANTAL WOONLAGEN:	4
WOONOPPERVLAKTE:	137 M ²	TUINLIGGING:	NOORDOOST
PERCELOPPERVLAKTE:	193 M ²	WIJK:	-
INHOUD:	601 M ³	ENERGIELABEL:	D

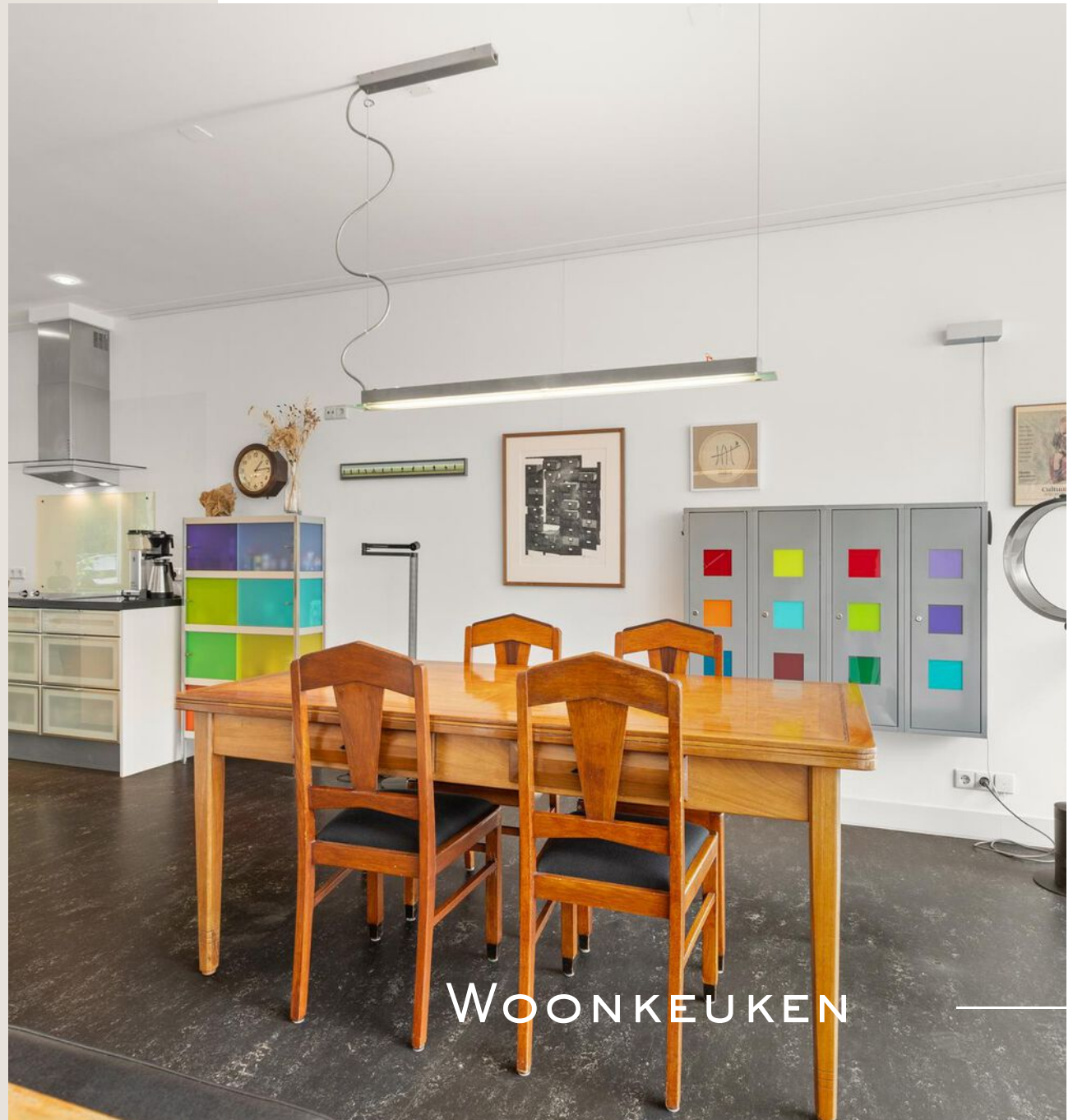


Bij binnenkomst in de woning valt meteen de heerlijke woonambiance van het huis op. Een lichte entree , separaat een toilet, een trapkast en een soepel lopende schuifdeur naar de vertrekken op dijkniveau. Aan de voorzijde van de woning is een luxe keuken met diverse inbouwapparatuur geplaatst en daarnaast is deze ruimte ingericht als een gezellige woonkeuken.



BEGANE GROND

De aan de achterzijde gerealiseerde uitbouw heeft door haar hoogte een uniek karakter gekregen. Hierdoor is er een split-level woning ontstaan met zoals gezegd, op dijkniveau de woonkeuken en in het souterrain de royale, tuingerichte living en nog iets lager een extra werk-/studeerruimte. De pui en het dak van de serre zijn van gelaagd veilig glas (voorzien van zonwering), zodat het huis een fantastisch goede lichtinval heeft. De woning is gedeeltelijk onderkelderd en voor een deel voorzien van een toegankelijke kruipruimte. Voor de woning staat een volwassen iep die het zomerse zonlicht filtert en deel uitmaakt van de lintbeplanting op de dijk.



WOONKEUKEN







EERSTE VERDIEPING

Op de eerste etage is een royale slaapkamer, welke ook opgesplitst kan worden in twee slaapkamers. Tevens is hier de moderne badkamer met een ligbad, inloofdouche, wastafel en een toilet. Tussen de slaapkamer en de badkamer is een inlooptkast.

TWEEDE VERDIEPING

De dakconstructie van de zolder etage is aangepast en uitgebouwd met zowel aan de voor-, als aan de achterzijde een dakkapel, zodat hier een extra grote, goed toegankelijke kamer is ontstaan, welke in twee aparte kamers opgesplitst kan worden. Ook op deze etage is een toilet aanwezig.

In de loop der jaren is er al veel aan verduurzaming gedaan. Zo zijn de kozijnen voorzien van dubbel glas, is het dak extra geïsoleerd, is er een zonneboiler voor warm water en is er een sedumdak.



DE TUIN

De fraai aangelegde, groene achtertuin is maar liefst 20,5 meter diep, is gelegen op het noorden en heeft een eigen achterom. Door de diepte zijn er zomers veel zonuren. In de tuin staat een grote berging annex schuur, ook ideaal te gebruiken om te klussen.





MEER INFORMATIE

Begane grond:

Voortuin; entree van de woning; hal; meterkast (modern met uitgebreide installatie); separaat een hangend douchetoilet en fontein; trapkast; royale woonkeuken aan de voorzijde v.v. een vaatwasser, quooker, combi oven/magnetron, rvs afzuigkap, 4 pits inductie kookplaat (uit 2023) en een koel/vries combinatie;

Souterrain:

Aangebouwde serre; royale living; werk/studeerruimte; zeer ruime bergruimte; diepe achtertuin, voorzien van een praktisch tuinhuis/berging; rondom de schuur is een drainage systeem aangelegd en er staan twee grote, mooi vormgegeven watertonnen voor het opvangen van regenwater.

Eerste etage:

Overloop; badkamer met een ligbad, wastafel, inloopdouche en een 2e toilet; ruimte met wasmachine opstelling en cv-installatie (Nefit HR, 2001); royale slaapkamer (op te splitsen in 2 kamers).

Zolder:



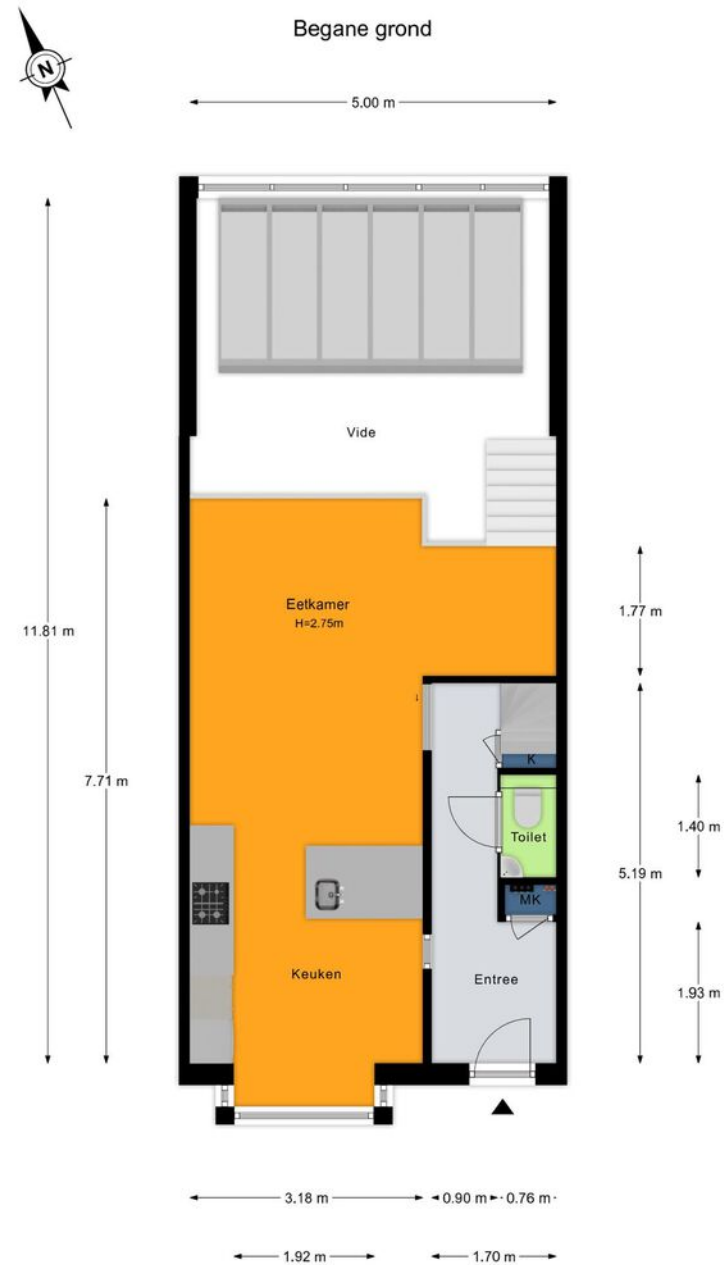


EXTRA INFORMATIE

Bijzonderheden:

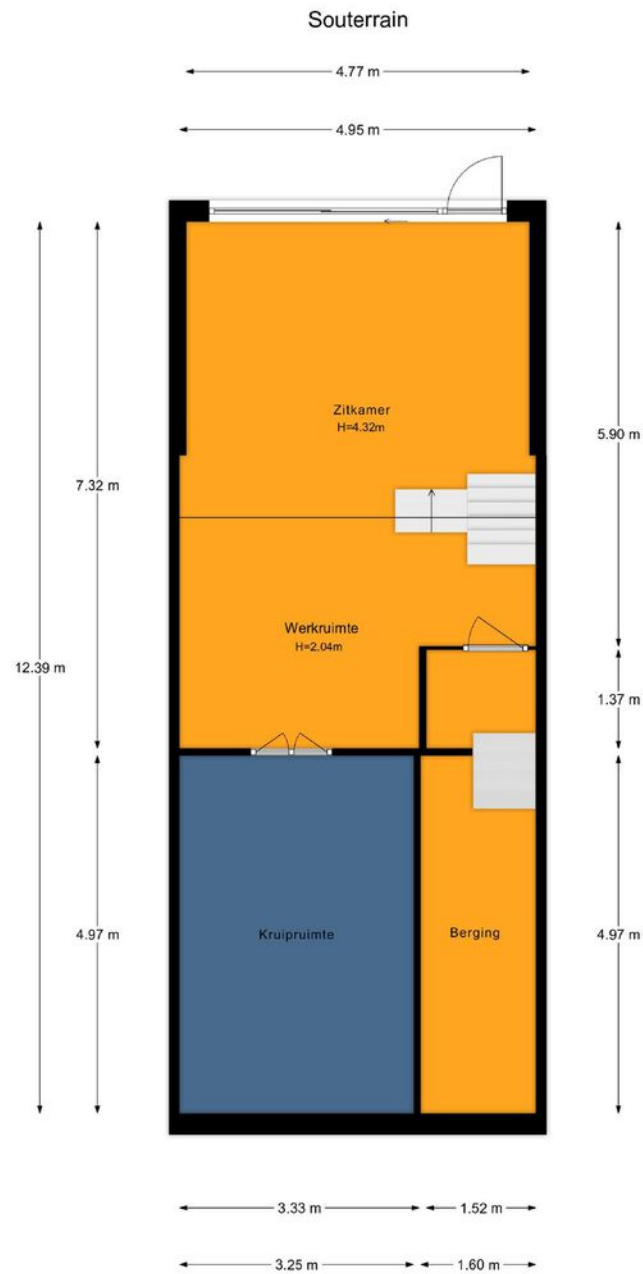
- Bouwjaar 1939
- Dijkwoning
- Eigen Grond
- Woonoppervlakte circa 137 m² (meetrapport aanwezig)
- Perceeloppervlakte 193 m²
- Royale achtertuin met tuinhuis/schuur
- Goed onderhouden woonhuis
- Energielabel D
- Hardhouten kozijnen voorzien van dubbelglas en een aantal voorzien van screens
- Goede isolatie met o.a. extra geïsoleerd dak en een sedum dak en een zonneboiler voor warm water.
- Aquacell water onderharder
- Notaris keuze aan koper, koopakte volgens model Ring Amsterdam
- Aanvaarding in overleg

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Woning - Interieur					Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	- gordijnrails	X			
Allesbrander				X	- gordijnen				X
Houtkachel				X	- overgordijnen				X
(Gas)kachels				X	- vitrages				X
Designradiator(en)				X	- rolgordijnen				X
Radiatorafwerking				X	- lamellen				X
Verlichting, te weten					- jaloezieën				X
- inbouwspots/dimmers	X				- (losse) horren/rolhorren	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X				- Shutters badkamer	X			
- losse (hang)lampen		X			- Luxaflex erker	X			
-				X					
-				X	Vloerdecoratie, te weten				
(Losse)kasten, legplanken, te weten					- vloerbedekking	X			
- Boekenkast Ikea op maat kelderkamer	X				- parketvloer				X
- Lundia wit kelderkamer		X			- houten vloer(delen)				X
					- laminaat				X
					- plavuizen				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- oven				X
-				X	- combi-oven/combimagnetron	X			
					- koelkast				X
Overig, te weten					- vriezer				X
- spiegelwanden				X	- koel-vriescombinatie	X			
- schilderij ophangstelsel	X				- vaatwasser	X			
-				X	- Quooker	X			
-				X	- koffiezetapparaat		X		
-				X	-				X
-				X	-				X
Woning - Keuken					Keukenaccessoires, te weten				
Keukenblok (met bovenkasten)	X				-				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				X
- kookplaat	X				-				X
- (gas)fornuis				X	-				X
- afzuigkap	X				-				X
- magnetron				X	-				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
-				X	- douche (cabine/scherf)	X			
-				X	- stoomdouche (cabine)				X
Woning - Sanitair/sauna					- wastafel	X			
Sauna met toebehoren				X	- wastafelmeubel				X
				X	- planchet				X
				X	- toiletkast				X
				X	- toilet	X			
Toilet met de volgende toebehoren					- toiletrolhouder	X			
- toilet	X				- toiletborstel(houder)		X		
- toiletrolhouder	X				-				X
- toiletborstel(houder)		X			-				X
- fontein	X								
- Douchetoilet			X		Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
-				X	Schotel/antenne				X
Badkamer met de volgende toebehoren					Brievenbus				X
- ligbad	X				Kluis	X			
- jacuzzi/whirlpool				X	(Voordeur)bel	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Alarminstallatie	X				Warmwatervoorziening, te weten				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X				- CV-installatie	X			
Rookmelders	X				- boiler	X			
(Klok)thermostaat	X				- geiser				X
Airconditioning				X	- Zonneboiler en panelen	X			
Screens	X				-				X
Rolluiken				X	-				X
Zonwering buiten	X								
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X				Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X				-				X
Waterslot wasautomaat	X				-				X
Zonnepanelen				X					
Oplaadpunt elektrische auto				X					
				X	Tuin - Inrichting				
				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
				X	Beplanting	X			
				X	Waterzuilen	X			
				X					

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	NVT
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	X				Overig - Contracten				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X	CV: Nee				
				X	Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging	X								
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X								
(Broei)kas				X					
				X					
				X					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				X					
- vlaggenmast(houder)				X					
- Tuinslang/gieters	X								
- Waterschaal en 'natte bak'	X								

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

* In Amsterdam volgens model Ring Amsterdam, door een notaris uit regio Amsterdam.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSP LICHT KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen. Partner van Dynamis in Noord-Holland is Kuijs Reinder Kakes.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

KRK AMSTERDAM

PURPERHOEDENVEEM 7

1019 HE AMSTERDAM

☎ 020 44 000 00

✉ AMSTERDAM@KRK.NL

[KRK.NL/EXCLUSIEF](https://www.krk.nl/exclusief)



KRK

makelaars
taxateurs
hypotheeken
verzekeringen

