

TE KOOP

LINNAEUSKADE 2

in

AMSTERDAM



vrijblijvende informatie



HET OBJECT:

In het “hart” van de Watergraafsmeer gelegen woon-winkelpand met een gemengde bestemming, waaronder wonen.

Wat een kans om dit bijzondere object te kopen. De begane grond en het souterrain zijn tot voor kort in gebruik geweest door de Indonesische Toko Kediri. Verder is er nog een tussenverdieping en een dubbel bovenhuis aanwezig. Het totale vloeroppervlakte is circa 213 m² en zal leeg worden opgeleverd. Een unieke en zeldzame kans met veel mogelijkheden door de gemengde bestemming. Op zoek naar bijvoorbeeld een winkel, kantoor of praktijk in combinatie met wonen. Hier kan het gerealiseerd worden. Liever ontwikkelen? Ook dat is een mogelijkheid.

De Watergraafsmeer is een bijzonder stukje Amsterdam en de afgelopen jaren uitgegroeid tot een hele populaire buurt. Dat begrijpen wij heel goed. Rustig maar centraal, met een gezellige fijne sfeer, fraaie architectuur, betrokken bewoners en toch alle voordelen van een grote stad. Dit zijn enkele van de redenen waarom de omgeving is uitgegroeid tot een geliefde wijk waar het aangenaam wonen en werken is. Vele soorten winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen in de nabijheid. Er zijn diverse stadsparken in de omgeving. Leuke cafés en restaurants zijn daarnaast in de omgeving in ruime mate aanwezig.

U heeft ongetwijfeld iets meegekregen over de discussie rond erfpacht en de daarbij behorende canon. Daar hoeft u zich in dit geval geen zorgen over te maken, de woning is namelijk op eigen grond gelegen.

Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.



KENMERKEN;

KADASTRAAL BEKEND:

Gemeente Watergraafsmeer
Sectie B
Nummer 822
Groot 79 centiare (79 m²)

ONDERGROND:

Gelegen op eigen grond.

BOUWJAAR:

Gebouwd omstreeks 1898.

BESTEMMING:

De in het Omgevingsloket vermelde bestemming is gemengd, bestemd voor;

- detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

- consument verzorgende dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

- zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

- kantoren in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

- maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;

- horeca in de categorie 1 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de aanduiding "Horeca van categorie 1".

- wonen met inbegrip van aan huis gebonden beroepen of bedrijven in de tweede bouwlaag en hoger, waarbij maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van een woning, met een maximum bruto vloeroppervlak van 40 m², mag worden gebruikt voor het uitoefenen van het beroep of bedrijf;

- short stay in de tweede bouwlaag en hoger.

OPLEVERING:

In overleg. Het pand zal geheel leeg, vrij van huur en gebruik worden opgeleverd.

OPPERVLAKTE:

Totaal circa 213 m² verdeeld over meerdere verdiepingen, inclusief het souterrain. Een specificatie van de oppervlakte en indeling per verdieping is bijgesloten.



INHOUD:	Circa 756 m ³
VERWARMING/ WARMWATER:	Verwarming en warmwater door middel van een cv combi ketel.
ENERGIELABEL:	Voor de bovenwoning is recent een energielabel met de classificatie G afgegeven.
BEREIKBAARHEID:	Uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. De snelwegen Ring A-10, A-1 en A-2 zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer in de omgeving is uitstekend. Gelegen in de nabijheid van 3 NS stations, Science Park, Muiderpoort en Amstel, waar verschillende bus-, tram-, trein- en metrolijnen u snel naar uw bestemming brengen. Liever op de fiets? Binnen no time bent u bijvoorbeeld in het Centrum van Amsterdam of staat u op de Amsterdamse Zuidas
PARKEREN:	Parkeren op de openbare weg, betaald parkeren of door middel van een vergunning. De kosten (per 6 maanden) voor een bewonersvergunning bedragen € 192,81 en voor een bedrijfsmatige vergunning € 319,88. Er is volgens opgave van de gemeente een korte wachttijd. Meer en actuele informatie vindt op www.amsterdam.nl/parkeren .
AANSCHRIJVINGEN:	Er zijn verkoper geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
SERVICEKOSTEN:	Het betreft een zelfstandig pand, er is geen sprake van service kosten.
ZEKERHEIDSTELLING:	Een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.
BTW:	De levering is vrij van BTW.
LEVERING:	De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.



ROERENDE ZAKEN:	Roerende zaken in overleg vast te stellen.
BIJZONDERHEDEN:	Het pand dient gemoderniseerd te worden, om deze reden wordt er verkocht "as is where is".
BIJLAGEN:	Foto's, plattegrond, meetrapport en algemene informatie.
TOT SLOT:	Verkoper behoudt zich het recht voor het object te verkopen/te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Verder is deze informatie met zorg samengesteld. Er wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten zijn indicatief. De koper heeft een eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot dit object treedt de makelaar op als adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken en hiernaar onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zichzelf volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.
VRAAGPRIJS:	€ 1.100.000,00k.k.

De foto's geven uiteraard een goed beeld, maar om echt een indruk te krijgen zijn wij van mening dat u het beste kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.

De Heren van Snoek makelaardij
www.deherenvansnoek.nl
info@deherenvansnoek.nl
020-46 30 100

Meetrapport Linnaeuskade 2-H, Amsterdam



Begane grond		
VVO	55,1	M ²
NVO	55,8	M ²
BVO	62,2	M ²
Bruto inhoud	220,8	M ³
Souterrain		
VVO	61,1	M ²
NVO	62,8	M ²
BVO	68,4	M ²
Bruto inhoud	223,7	M ³
Buitenruimte	8,3	M ²
Totaal		
VVO	116,2	M ²
NVO	118,6	M ²
BVO	130,6	M ²
Buitenruimte	8,3	M ²
Bruto inhoud	444,5	M ³

Het meetrapport en de plattegronden zijn geproduceerd voor controlerende en promotionele doeleinden. Ondanks dat dit document met uiterste zorgvuldigheid is opgesteld, kunnen aan de gebruiksovervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend. De gebruiksovervlakten (GBO) zijn opgesteld conform de meetinstructies van de Waarderingskamer, NEN 2580. Aan de gebruiksovervlakten kunnen geen rechten worden ontleend. Dit meetrapport voldoet aan de algemene voorwaarden van iMeasure, deze zijn terug te vinden op www.imeasure.nl

Dit rapport is opgesteld naar de beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

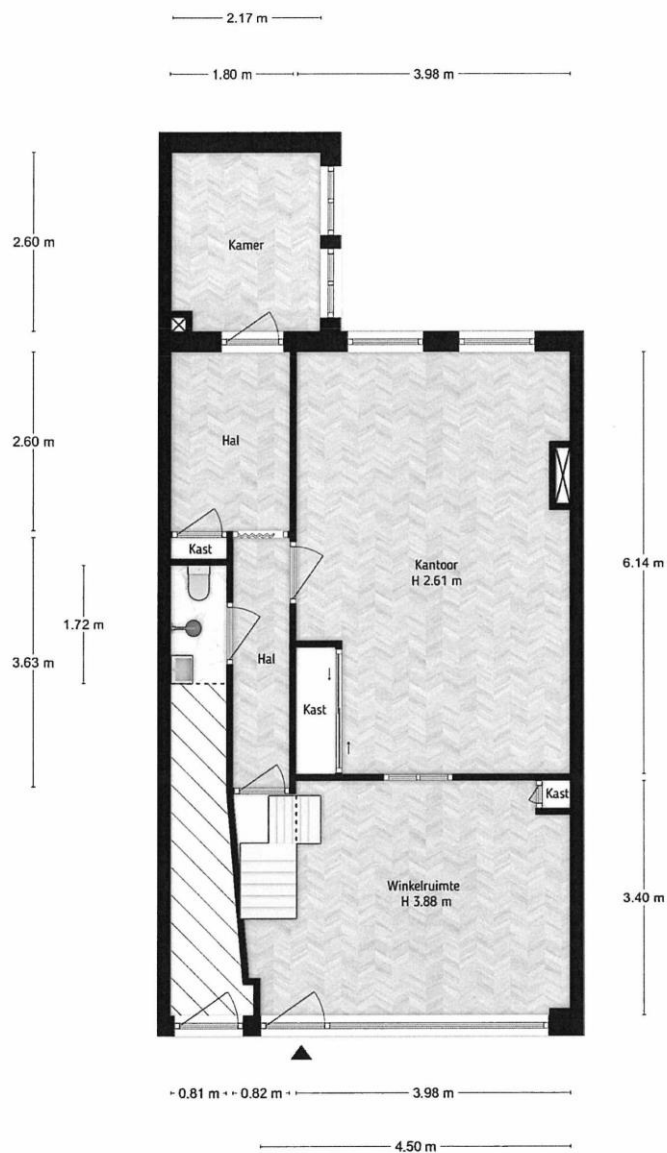
ing. D.A. Koekal

© 2026 iMeasure

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van iMeasure. Al onze producten voldoen aan onze algemene voorwaarden deze zijn te vinden op www.imeasure.nl

Pagina | 1

Begane grond



Linnaeuskade 2-H, Amsterdam
Begane-grond
iMeasure

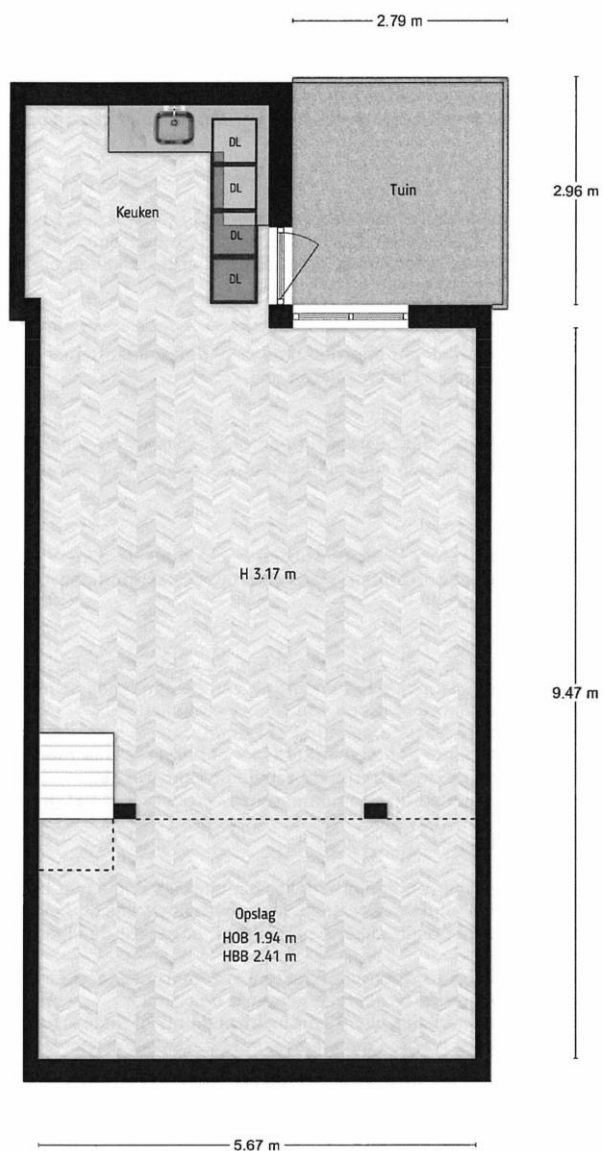
iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

© 2026 iMeasure

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van iMeasure. Al onze producten voldoen aan onze algemene voorwaarden deze zijn te vinden op www.imeasure.nl

Pagina | 2

Situatie



Linnaeuskade 2-H, Amsterdam
Situatie
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

© 2026 iMeasure

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van iMeasure. Al onze producten voldoen aan onze algemene voorwaarden deze zijn te vinden op www.imeasure.nl

Pagina | 4

Meetrapport Linnaeuskade 2-1, Amsterdam



Begane grond		
Gebruiksoppervlakte wonen	1,4	M ²
Gebruikersoppervlakte overig inpandig		M ²
Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte		M ²
Gebruikersoppervlakte externe bergruimte		M ²
Bruto inhoud	13,2	M ³
1 ^e verdieping		
Gebruiksoppervlakte wonen	55,7	M ²
Gebruikersoppervlakte overig inpandig		M ²
Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte		M ²
Gebruikersoppervlakte externe bergruimte		M ²
Bruto inhoud	183,5	M ³
2 ^e verdieping		
Gebruiksoppervlakte wonen	39,5	M ²
Gebruikersoppervlakte overig inpandig		M ²
Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte		M ²
Gebruikersoppervlakte externe bergruimte		M ²
Bruto inhoud	113,5	M ³
Totaal		
Gebruiksoppervlakte wonen	96,6	M ²
Gebruikersoppervlakte overig inpandig		M ²
Gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte		M ²
Gebruikersoppervlakte externe bergruimte		M ²
Bruto inhoud	310,2	M ³

Het meetrapport en de plattegronden zijn geproduceerd voor controlerende en promotionele doeleinden. Ondanks dat dit document met uiterste zorgvuldigheid is opgemaakt kunnen aan de gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend. De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de Waarderingskamer, NEN 2580. Aan de gebruiksoppervlakten kunnen geen rechten worden ontleend. Dit meetrapport voldoet aan de algemene voorwaarden van iMeasure, deze zijn terug te vinden op www.imeasure.nl

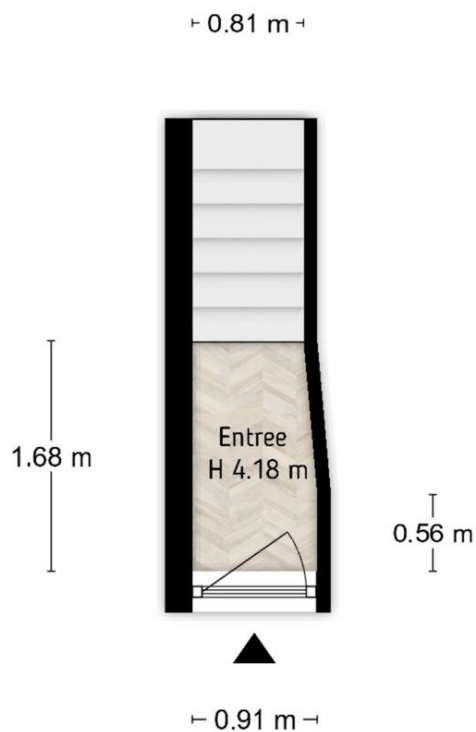
Dit rapport is opgemaakt naar de beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

ing. D.A. Koekal

© 2026 iMeasure

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van iMeasure. Al onze producten voldoen aan onze algemene voorwaarden deze zijn te vinden op www.imeasure.nl

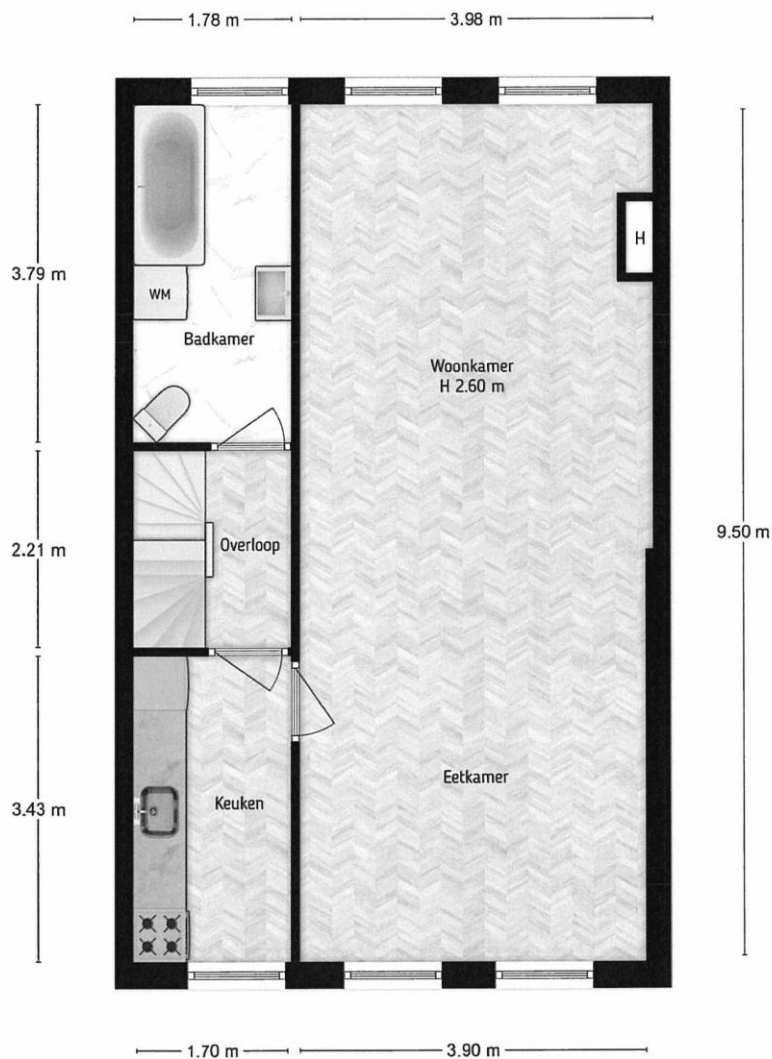
Pagina | 1



Linnaeuskade 2-1, Amsterdam
Begane-grond
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

1^e verdieping



Linnaeuskade 2-1, Amsterdam
Eerste verdieping
iMeasure

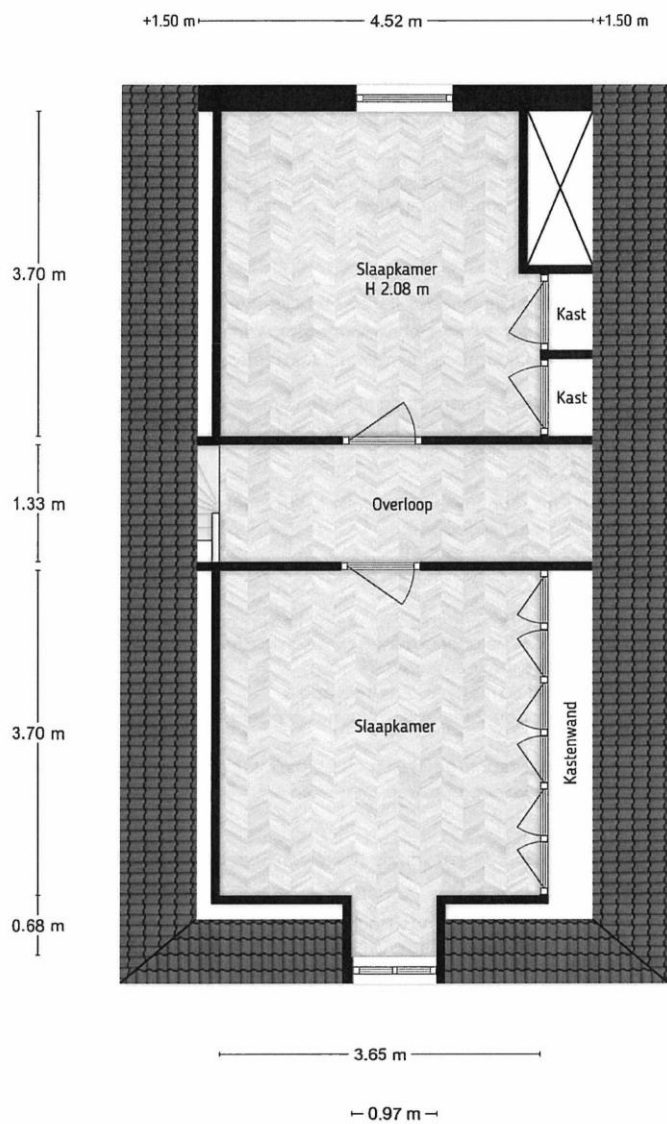
iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

© 2026 iMeasure

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van iMeasure. Al onze producten voldoen aan onze algemene voorwaarden deze zijn te vinden op www.imeasure.nl

Pagina | 3

2^e verdieping



Linnaeuskade 2-1, Amsterdam
Tweede verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

© 2026 iMeasure

Niets van de inhoud van dit rapport mag zonder toestemming worden overgenomen, tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van iMeasure. Al onze producten voldoen aan onze algemene voorwaarden deze zijn te vinden op www.imeasure.nl

Pagina | 4

















ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER

Biedingen

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.
Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post of e-mail) aan de verkopende makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopende makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder al hetgeen mededelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Onderhandelingsprocedure

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie óf het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

Ontbindende Voorwaarden

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorboud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de Regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,00 per akte van doorhaling (*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.



- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Ontbindende voorwaarden financiering

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper, tenzij anders afgesproken, 4 weken de tijd om de financiering van het gekochte te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is het gekochte te financieren en koper hiervoor een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst heeft opgenomen, dan kan koper van de koop afzien door het inroepen van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en volledig gedocumenteerd met een compleet dossier van tenminste een onafhankelijke bank/financiële instellingen.

Waarborgsom / Bankgarantie

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

Kosten koper

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van het verkochte dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie en de kosten die de notaris in rekening brengt.

Onder de kosten koper vallen in ieder geval de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting e/o BTW
- Notariskosten t.b.v. de koopovereenkomst en levering
- Kadasterkosten

Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van een hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

TENSLOTTE

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.