



AMSTERDAM
Adriaan Kluitstraat 9 3

Vraagprijs
€ 375.000,- K.K.

Ruim Hoek Appartemen

Op de hoogste verdieping



VAN WESTERLOO
MAKELAARDIJ

06-55807867 | oliver@vanwesterloomakelaardij.nl
vanwesterloomakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1956

Soort:
Portiekwoning

kamers:
2

Inhoud:
193.26m³

Woonoppervlakte:
59m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
Heerlijk balkon op het westen

2 ruime bergruimten:
12.70m²

Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Servicekosten	€ 185,-
Elektra	€ 27,-
Gas	€ 125,-
Water	€ 51,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	3e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1956

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	59 m ²
Inhoud	193 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	12,7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan bosrand Aan park Aan rustige weg Beschutte ligging In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum
---------	---

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

Kenmerken & specificaties

CV ketel

CV ketel	Intergas HRE CW3
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja

Uitrusting

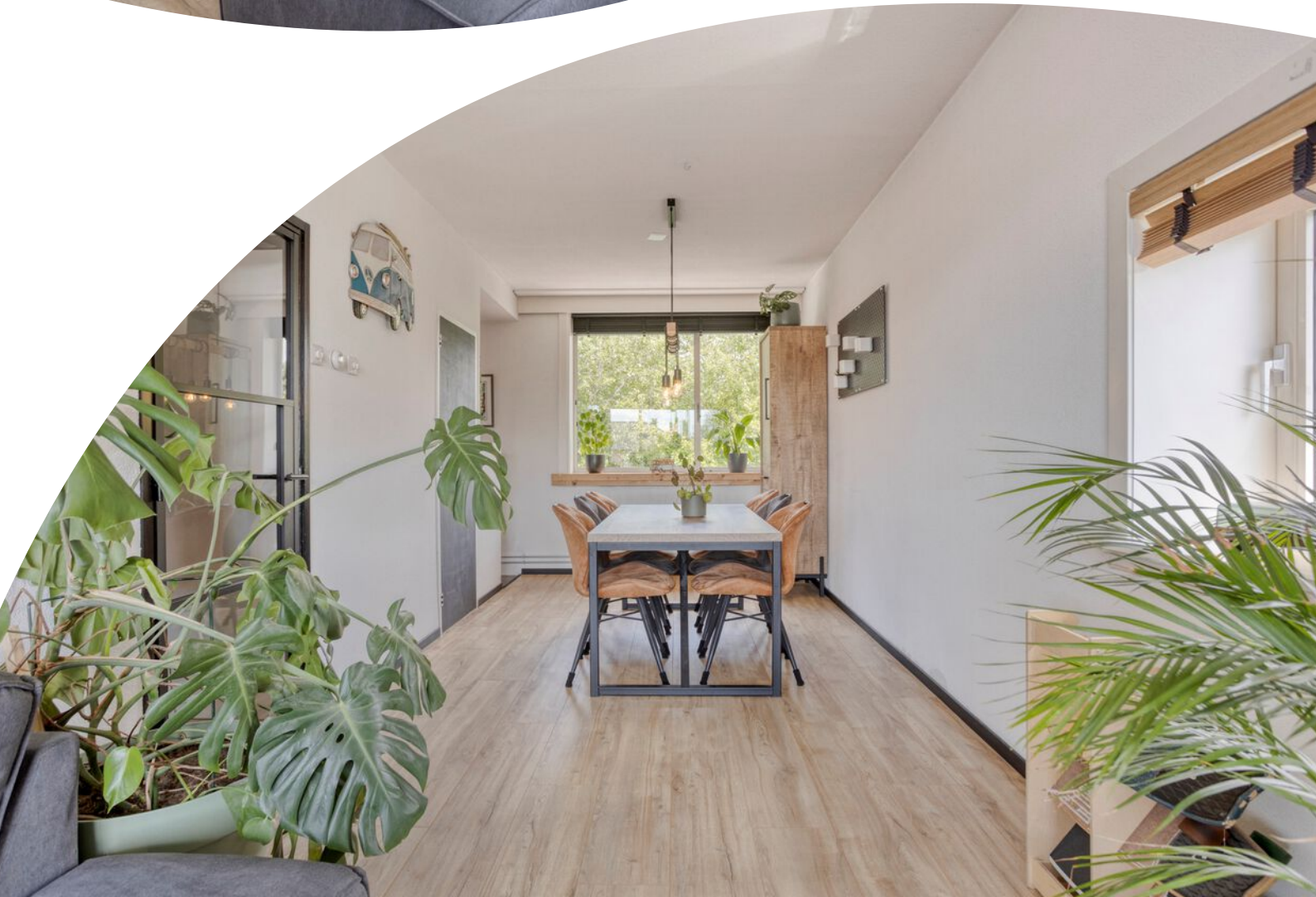
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Zie akte
----------	----------



Omschrijving

Zeer ruim en licht tweekamer-hoek appartement op de hoogste verdieping (circa 59 m²) waarvan de erfpacht reeds eeuwigdurend is afgekocht. U beschikt bovendien over twee grote bergingen en een heerlijk balkon op het westen!

Welkom aan de Adriaan Kluitstraat 9-3. Hier woont u in een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving, met alle voorzieningen binnen handbereik. De buitenruimte en het gemeenschappelijke entree ogen verzorgd, en hetzelfde geldt voor het appartement zelf. Het is duidelijk dat de huidige eigenaren het met zorg hebben onderhouden en slimme aanpassingen hebben doorgevoerd.

Indeling

De hal geeft toegang tot alle vertrekken. Bij binnenkomst treft u eerst de meterkast, alvorens u de slaapkamer binnenstapt. Deze slaapkamer, met toegang tot het balkon, is de eerste ruimte aan uw rechterhand. Aan weerszijden van de deur zijn slimme, hoge kasten op maat geplaatst.

Aan de overzijde bevindt zich de ruime, moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en brede spiegel. Verder in de hal vindt u een aparte wasruimte, een toilet en een handige verzonken garderobe.

De glazen tussendeur aan het einde van de hal leidt naar de prachtige woonruimte. Dankzij de nieuwe indeling is er een open, lichte ruimte ontstaan, met daglicht vanuit de voor-, zij- én achterzijde. Als hoek appartement heeft de woning bovendien een extra zijraam.

Aan de oostzijde is er ruimte voor een royale eettafel. Het grote raam biedt uitzicht op weelderig groen, zonder directe bebouwing die het zicht belemmert. Hier kunt u 's ochtends ontbijten met de opkomende zon, maar ook 's avonds dineren of gasten ontvangen.

De keuken bevindt zich eveneens aan deze zijde en staat via de open opzet in prettige verbinding met de eetkamer. De keuken is in de lengte geplaatst, waardoor er veel opbergruimte en werkblad is gecreëerd. Dankzij de grote ramen is er ook hier volop daglicht, en de vensterbank is slim verbreed.

Aan de westzijde van de woning vindt u de woonkamer, met zowel een zijraam als een grote raampartij in de achtergevel. Hier heeft u de hele dag door natuurlijke lichtinval. Er is plaats voor een grote hoekbank, en voor het raam is een bankje gemaakt met uitzicht op de groene, open ruimte. Ook vanuit de woonkamer bereikt u het balkon, waar u op zomerse avonden kunt genieten van de ondergaande zon.

Twee bergingen

Via de VvE beschikt u over maar liefst twee ruime bergingen.

De eerste, van circa 16 m², ligt boven het appartement en heeft een dakraam. Hierdoor is deze ruimte ook te gebruiken als kantoor of sportruimte. Slimme compartimenten zorgen voor veel opbergruimte.

De tweede berging (circa 5,5 m²) bevindt zich in de onderbouw en is ideaal voor fietsen.

Omgeving en bereikbaarheid

Het appartement ligt ideaal tussen het Rembrandtpark en de Sloterplas, in een rustige omgeving met uitstekende verbindingen. Via de A10 bent u snel de stad in en uit. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht op het August Allebéplein (o.a. AH en Lidl) of de wekelijkse markt op het Sierplein. Recreëren kan in het Rembrandtpark of bij de Sloterplas, beide op loop- of fietsafstand.

Het openbaar vervoer is uitstekend: bus- en metrohaltes liggen in de buurt, en station Lelylaan is vlakbij. Van daaruit bent u in korte tijd op Amsterdam Centraal, de Zuidas, Schiphol of verder de stad uit.

Duurzaamheid

De woning heeft momenteel energielabel E. De VvE is echter bezig met verduurzamingsmaatregelen, waaronder het plaatsen van nieuwe, moderne kozijnen en het isoleren van gevels, vloeren en dak. De VvE-bijdrage bedraagt nu €185,- per maand en wordt in 2026 verhoogd naar €195,- per maand. Meer informatie hierover vindt u in de VvE-stukken of tijdens een bezichtiging.

Eigendom

De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht – ook in de toekomst heeft u hierover geen zorgen.

Vereniging van Eigenaars

De actieve VvE, genaamd Vereniging van Eigenaars De Wijze Mannen, wordt professioneel beheerd door Eigen Haard. Er is een jaarlijkse vergadering, MJOP, balans, huishoudelijk reglement en opstalverzekering aanwezig.

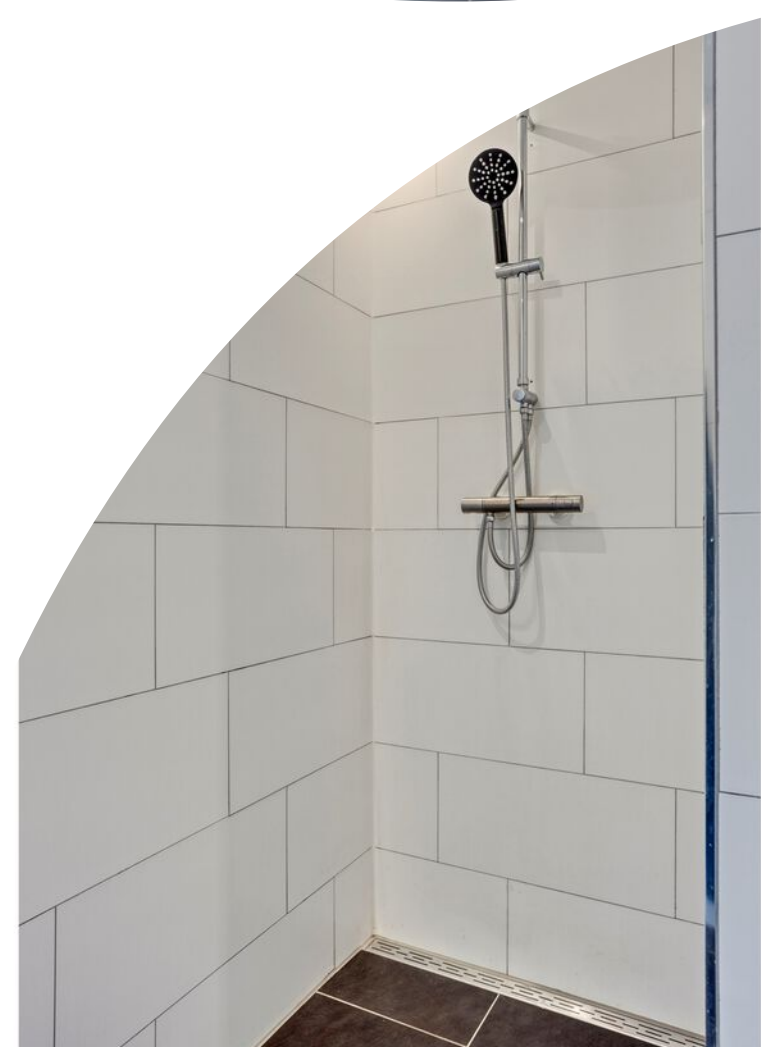
Bijzonderheden

- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Rustige, groene woonwijk
- Nabij winkels en recreatie
- Hoek appartement op de bovenste verdieping
- Goed onderhouden, met moderne badkamer en keuken
- Balkon op het westen
- VvE-bijdrage: €185,- per maand (2026: €195,-)
- Actieve en professionele VvE
- Twee ruime inpandige bergingen









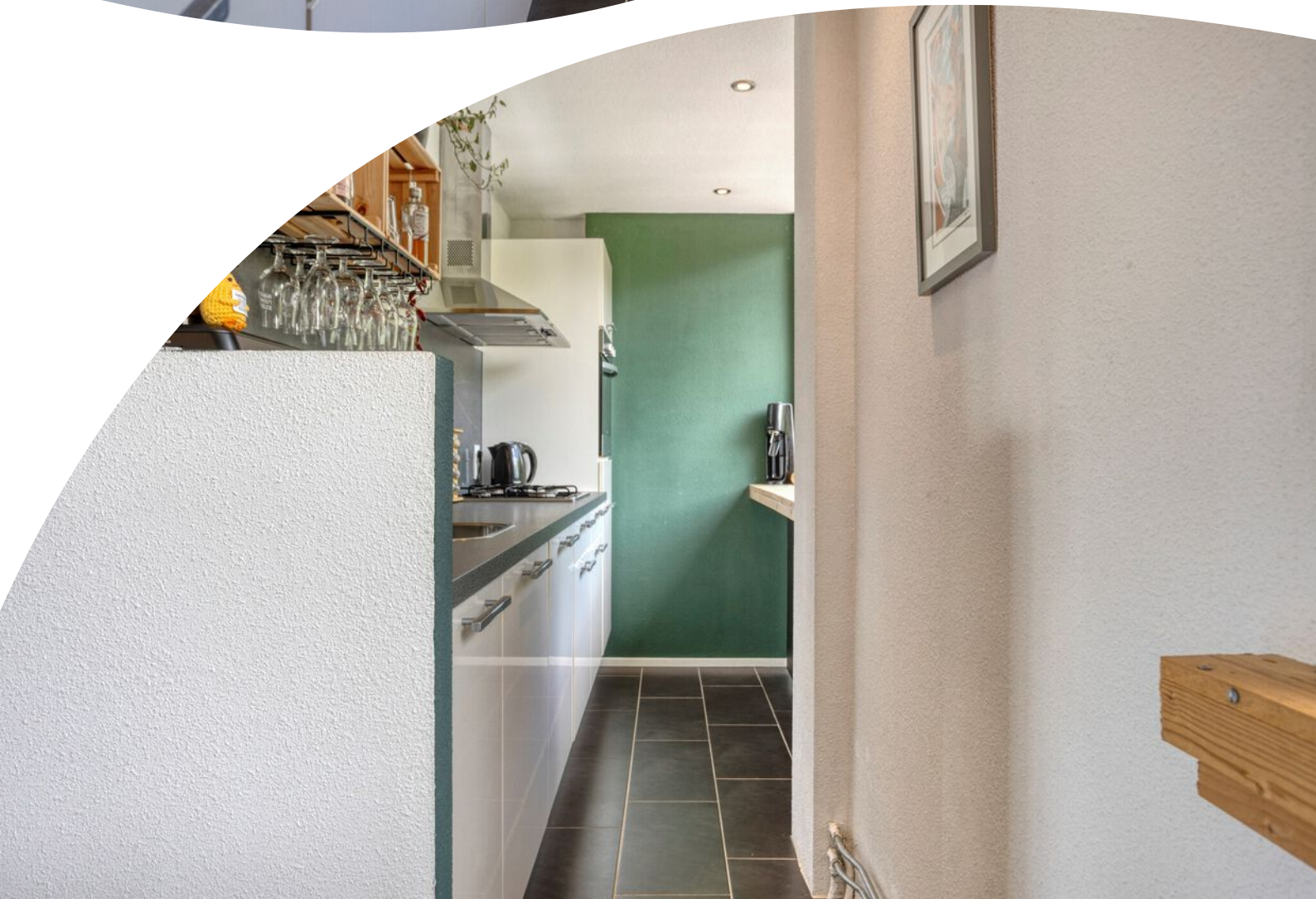








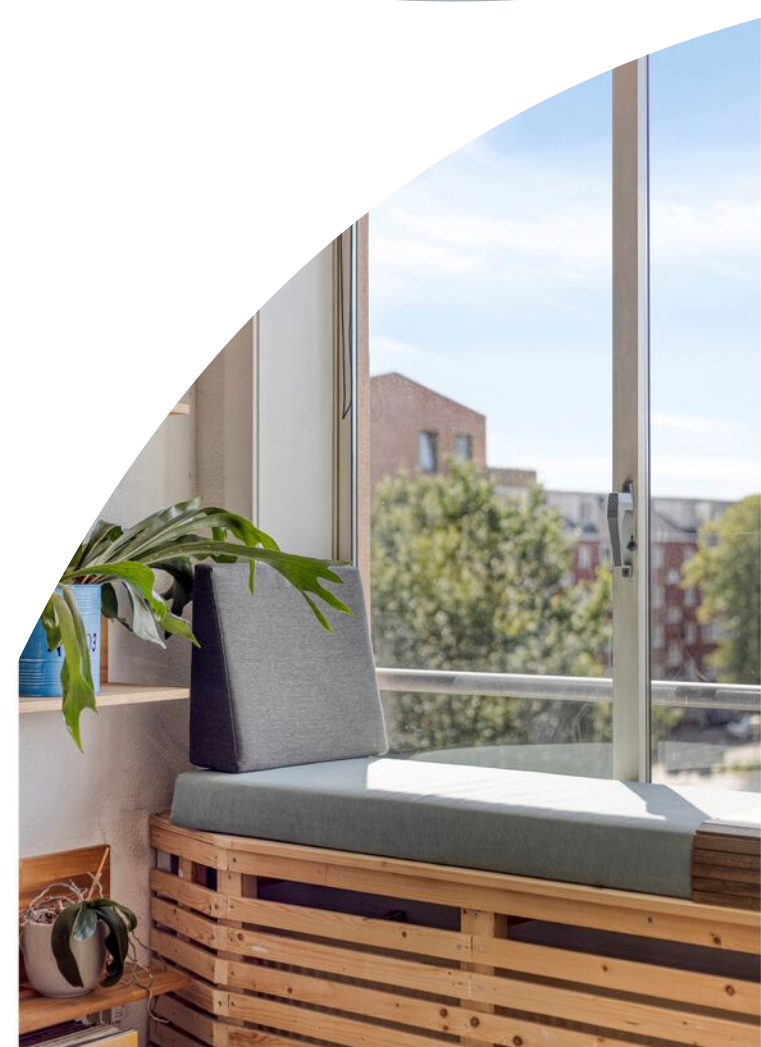


















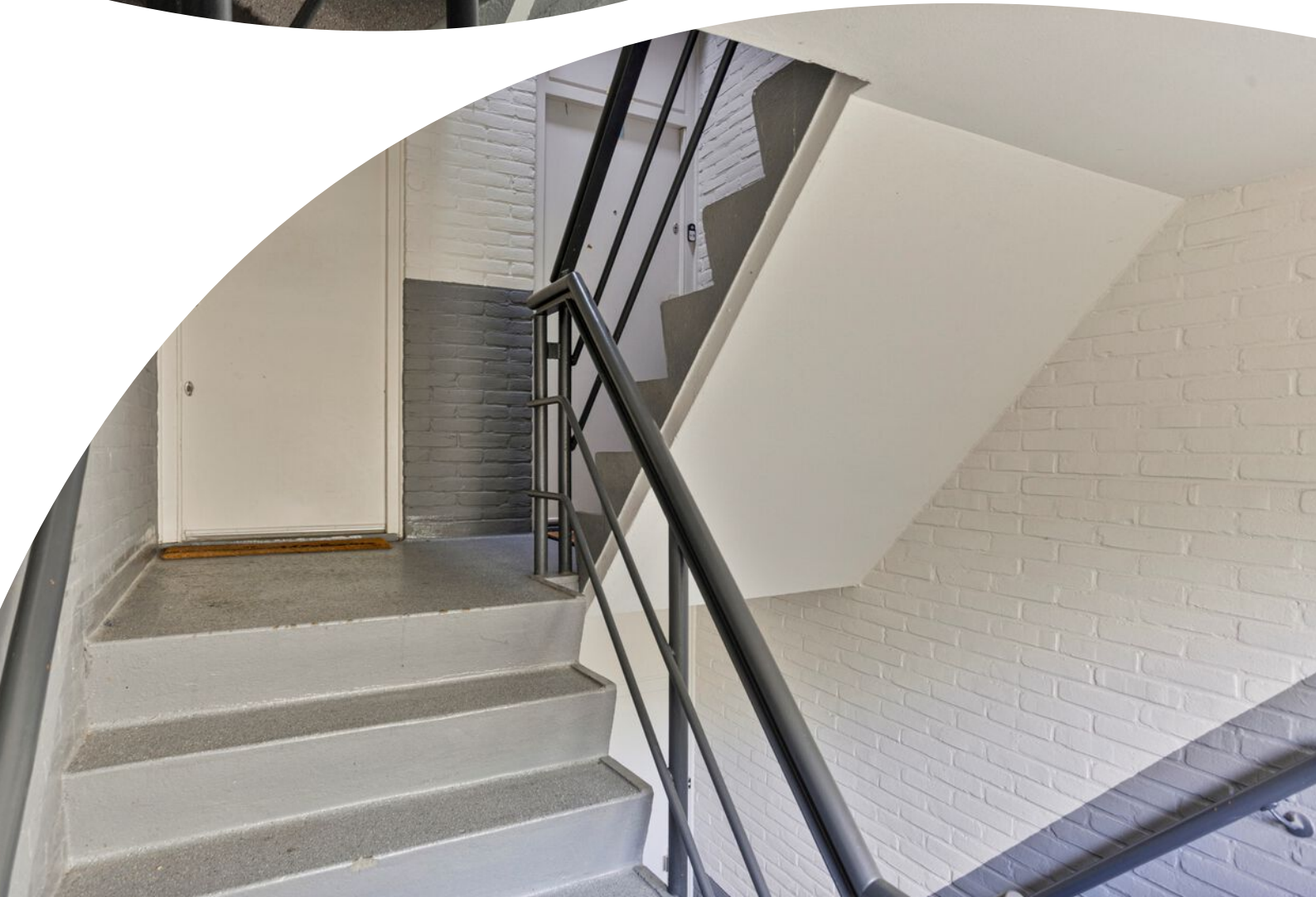








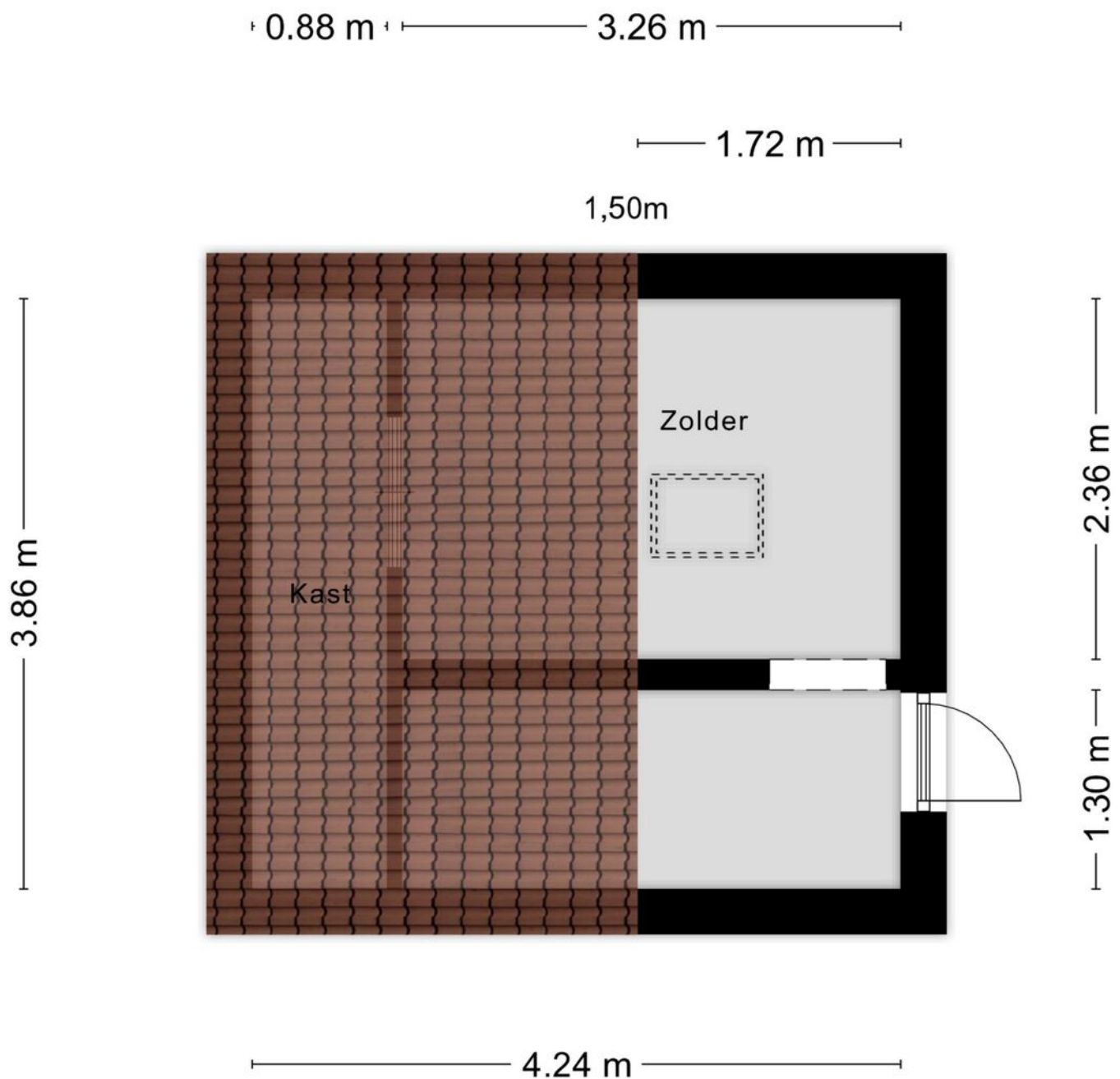




Plattegrond

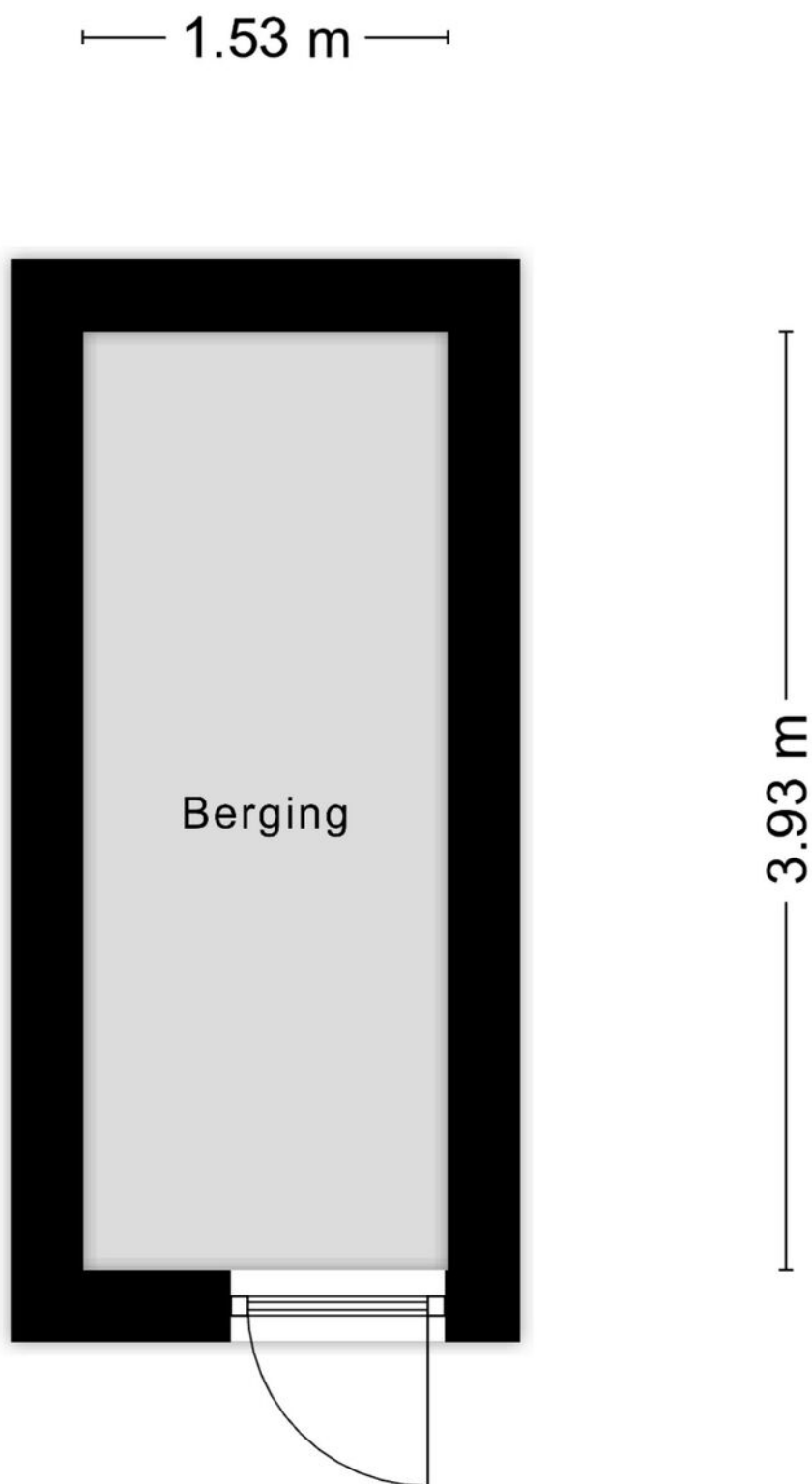


Plattegrond



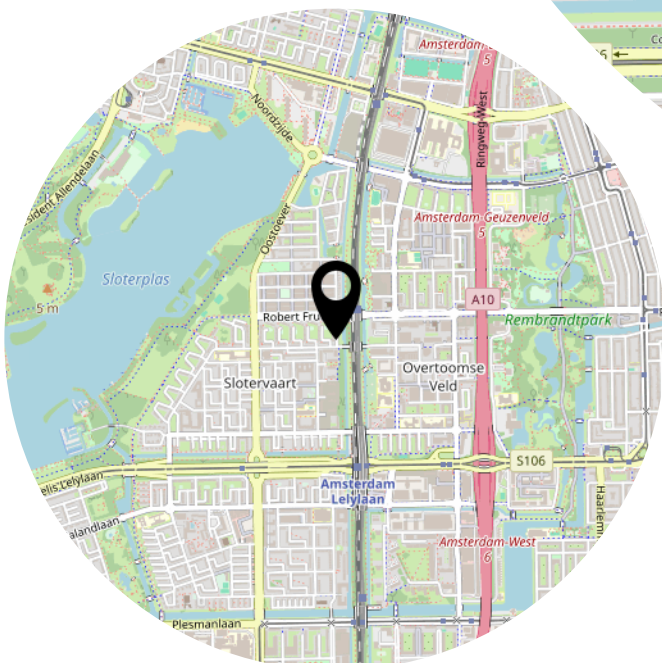
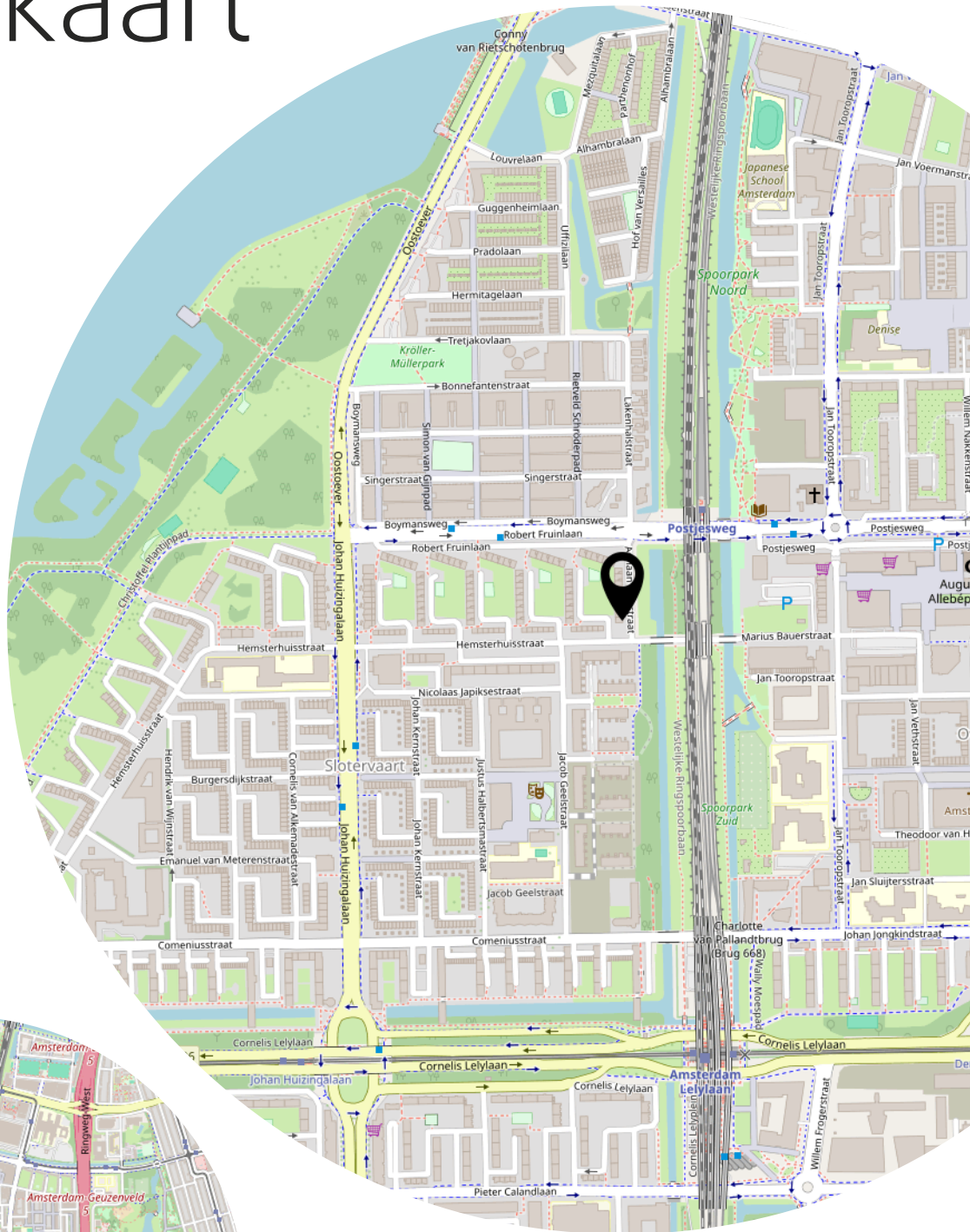
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

Locatie op de kaart



Heeft u interesse?



VAN WESTERLOO
MAKELAARDIJ

Nieuwpoortstraat 94 C10
1055 RZ Amsterdam

06-55807867
oliver@vanwesterloomakelaardij.nl
vanwesterloomakelaardij.nl