



Houtmankade 310, 1013 RR Amsterdam

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Stijlvol wonen aan het water met tuin, hoge plafonds en verrassend veel ruimte

Karakter, comfort en ruimte op een bijzondere plek aan de Houtmankade. Deze sfeervolle en hoogwaardige benedenwoning van ruim 76 m² combineert de charme van een karakteristieke Amsterdamse stadswoning met het comfort van modern wonen. Met hoge plafonds van maar liefst 3,10 meter, een fraaie uitbouw, vier kamers én een zonnige tuin op het westen is dit een woning die zowel qua sfeer als indeling aangenaam verrast.

In 2018 is het appartement volledig en met veel oog voor detail gerenoveerd. Aan de achterzijde werd een fraaie uitbouw gerealiseerd, waardoor een royale en lichte leefruimte ontstond. Het glazen dak van de uitbouw zorgt voor een bijzondere hoeveelheid daglicht en geeft de woonkamer een open en ruimtelijk karakter. Via de brede schuifpui staat de leefruimte bovendien direct in verbinding met de circa 24 m² grote tuin op het westen: een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten.

De hoge plafonds versterken het ruimtelijke gevoel. De warme keramische vloer met houtmotief sluit mooi aan bij de sfeervolle uitstraling van de woning, terwijl de vloerverwarming zorgt voor aangenaam comfort.

Ook technisch is de woning goed op orde. Tijdens de renovatie zijn de vloer, gevels en ramen geïsoleerd en is het appartement geheel voorzien van vloerverwarming. Het resultaat is een comfortabel en energiezuinig appartement met energielabel A.

Een indeling die alle kanten op kan

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de verrassend veelzijdige indeling. Naast de slaapkamer beschikt het appartement over een werkkamer, eetkamer en een extra kamer en suite. Daarmee is er volop ruimte voor bijvoorbeeld een comfortabele thuiswerkplek, logeerkamer, hobbyruimte of tweede slaapkamer.

De moderne keuken vormt een natuurlijk onderdeel van de leefruimte en is uitgerust met onder meer een inductiekookplaat, grote oven en Amerikaanse koelkast. Op verschillende plekken zijn praktische meerkasten gerealiseerd, waardoor er veel bergruimte aanwezig is. De trapkast met garderobe zorgt bovendien voor een handige en opgeruimde entree.

De badkamer is stijlvol en luxueus uitgevoerd en beschikt over een ligbad, ruime inloopdouche, grootformaat tegelwerk en hoogwaardig sanitair.

Wonen aan het Westerkanaal

De ligging aan de Houtmankade is bijzonder. Vanuit de woning en de omgeving ervaart u de nabijheid van het water en geniet u van een vrij uitzicht. Tegelijkertijd bevinden alle voorzieningen van de stad zich binnen handbereik.

De woning ligt in de geliefde Spaarndammerbuurt, op korte afstand van het Westerpark en de Jordaan. De Haarlemmerdijk en Haarlemmerstraat zijn gemakkelijk bereikbaar en bieden een grote variatie aan winkels, speciaalzaken en restaurants. Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht in de Spaarndammerstraat of op het Haarlemmerplein, waar onder andere een Albert Heijn en Hema zijn gevestigd.

Ook op het gebied van horeca en cultuur is er volop keuze. In de buurt vindt u onder andere Café De Walvis, De Willem en diverse horecagelegenheden in en rond het Westerpark. Bioscoop The Movies ligt eveneens op korte afstand.

De Houthavens liggen om de hoek en ook de pontverbinding naar Amsterdam-Noord, onder meer richting het NDSM-terrein, is dichtbij. Daarmee combineert deze locatie het beste van verschillende Amsterdamse werelden: wonen aan het water, groen en rust binnen handbereik en tegelijkertijd de dynamiek van de binnenstad.

VvE en erfpacht

Het appartement maakt deel uit van een grote en professioneel beheerde VvE, waarbij Yver VvE Beheer het beheer verzorgt. Er is een Meerjarenonderhoudsplan aanwezig. Recent is besloten de servicebijdragen tijdelijk met 70% te verhogen om bepaalde renovatiewerkzaamheden eerder te kunnen uitvoeren. De huidige servicekosten voor het appartement bedragen € 300,- per maand.

De erfpacht is vooruitbetaald tot 1 januari 2046 en inmiddels omgezet naar eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden. Vanaf 1 januari 2046 bedraagt de jaarlijkse canon € 1.214,- (prijspeil 2026).

Kortom

Een karaktervolle Amsterdamse benedenwoning met een verrassend ruime en flexibele indeling, hoge plafonds, veel licht, een hoogwaardige renovatie, energielabel A en een heerlijke tuin op het westen. Tel daarbij de ligging aan het Westerkanaal, de nabijheid van het Westerpark, de Jordaan en de Houthavens op en er ontstaat een bijzonder complete woning voor wie comfortabel en sfeervol in Amsterdam wil wonen.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak circa 76,3 m², conform NEN2580 Meetinstructie
- Fraai aangelegde tuin van circa 24 m², gelegen op het westen
- Geheel en hoogwaardig gerenoveerd in 2018
- Uitbouw aan de achterzijde met glazen dak
- Vier kamers en een zeer flexibele indeling
- Hoge plafonds van circa 3,10 meter
- Volledig voorzien van vloerverwarming
- Goede vloer-, gevel- en raamisolatie
- Energielabel A
- Professioneel beheerde VvE
- Standaard ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering kerst 2026

Stylish living by the water with a garden, high ceilings and surprisingly spacious interiors

Character, comfort and space in a wonderful location on the Houtmankade. This charming and high-quality ground-floor apartment of approximately 76 m² combines the character of a traditional Amsterdam townhouse with the comfort of modern living. With high ceilings of no less than 3.10 metres, a beautiful rear extension, four rooms and a sunny west-facing garden, this is a home that is sure to pleasantly surprise.

The apartment was completely and comprehensively renovated in 2018, with great attention to detail. A beautiful extension was added to the rear, creating a generous and light-filled living space. The glass roof of the extension allows an exceptional amount of daylight to enter, giving the living room an open and spacious feel. The wide sliding doors provide a direct connection between the interior and the approximately 24 m² west-facing garden – a wonderful place to enjoy the afternoon and evening sun.

The high ceilings further enhance the sense of space. The warm ceramic wood-effect flooring complements the character of the property, while underfloor heating provides a high level of comfort.

The technical aspects of the apartment have also been carefully considered. As part of the renovation, the floors, façades and windows were insulated, and the entire apartment was fitted with underfloor heating. The result is a comfortable and energy-efficient home with an energy label A.

A versatile layout

One of the property's greatest strengths is its surprisingly versatile layout. In addition to the bedroom, the apartment features a home office, dining room and an additional en-suite room. This offers plenty of flexibility for creating, for example, a comfortable home office, guest room, hobby room or second bedroom.

The contemporary kitchen forms a natural part of the living space and is equipped with, among other things, an induction hob, large oven and American-style refrigerator. Practical built-in cupboards have been incorporated throughout the apartment, providing ample storage space. The cupboard beneath the staircase, complete with wardrobe space, also makes for a convenient and tidy entrance.

The stylish bathroom has been luxuriously finished and features a bathtub, spacious walk-in shower, large-format tiling and high-quality sanitary fittings.

Living by the Westerkanaal

The location on the Houtmankade is truly special. The proximity of the water and the open views create a wonderful sense of space. At the same time, all the amenities of Amsterdam are within easy reach.

The apartment is situated in the popular Spaarndammerbuurt, close to Westerpark and within easy reach of the Jordaan. The Haarlemmerdijk and Haarlemmerstraat are also nearby, offering a wide variety of shops, specialist stores and restaurants. For everyday groceries, you can visit the shops on Spaarndammerstraat or the Haarlemmerplein, where you will find, among others, an Albert Heijn and Hema.

There is also plenty to enjoy when it comes to dining and culture. Nearby you will find Café De Walvis, De Willem and various cafés and restaurants in and around Westerpark. The Movies cinema is also within easy reach.

The Houthavens are just around the corner, while the ferry connection to Amsterdam-Noord, including the NDSM Wharf, is also nearby. This location therefore offers the best of several Amsterdam worlds: living by the water, with greenery and tranquillity close at hand, while still being within easy reach of the lively city centre.

Owners' Association and ground lease

The apartment forms part of a large and professionally managed Owners' Association (VvE), with Yver VvE Beheer responsible for its management. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place. Recently, it was decided to temporarily increase the service charges by 70% in order to carry out certain renovation works earlier than originally planned. The current service charges for the apartment amount to €300 per month.

The ground lease has been prepaid until 1 January 2046 and has already been converted to perpetual ground lease under favourable conditions. From 1 January 2046, the annual ground rent will amount to €1,214 (2026 price level).

In short

A characterful Amsterdam ground-floor apartment with a surprisingly spacious and flexible layout, high ceilings, abundant natural light, a high-quality renovation, energy label A and a lovely west-facing garden. Combined with its location on the Westerkanaal and close proximity to Westerpark, the Jordaan and the Houthavens, this makes for a wonderfully complete home for anyone looking to live comfortably and stylishly in Amsterdam.

Key features:

- Living area approximately 76.3 m², measured in accordance with the NEN2580 measurement standard
- Beautiful west-facing garden of approximately 24 m²
- Completely and comprehensively renovated in 2018
- Rear extension with glass roof
- Four rooms with a highly flexible layout
- High ceilings of approximately 3.10 metres
- Fully equipped with underfloor heating
- Good floor, façade and window insulation
- Energy label A
- Professionally managed Owners' Association (VvE)
- Standard age clause applies
- Completion Christmas 2026

Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 315 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 76 m ²
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1912
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 30 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Houtmankade 310
West
1013 RR AMSTERDAM





















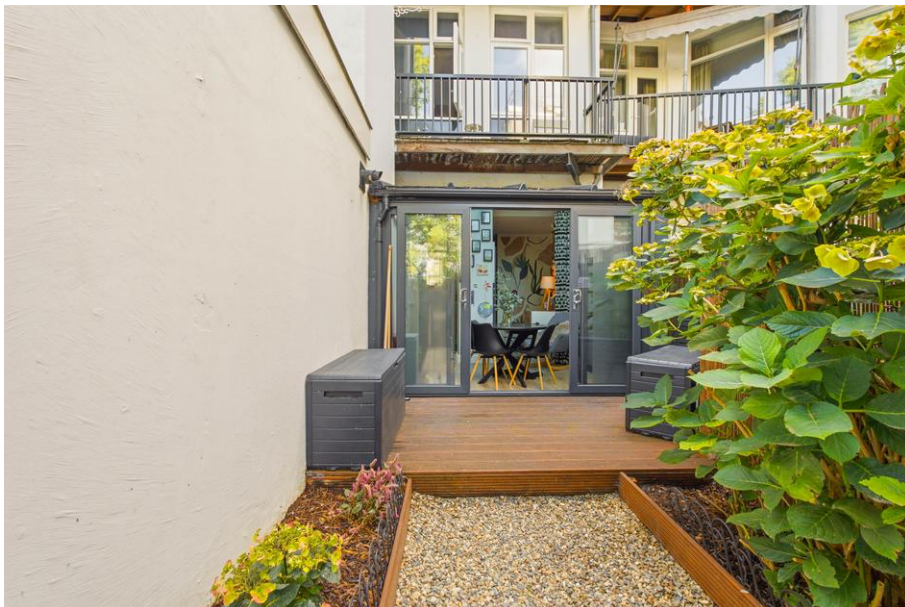








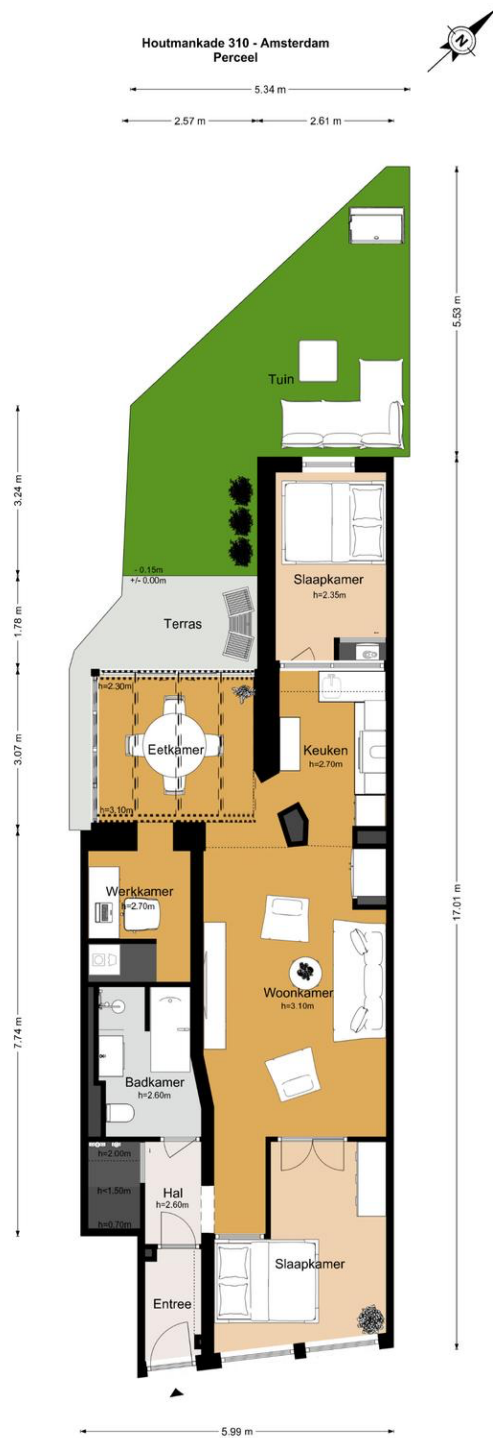












De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

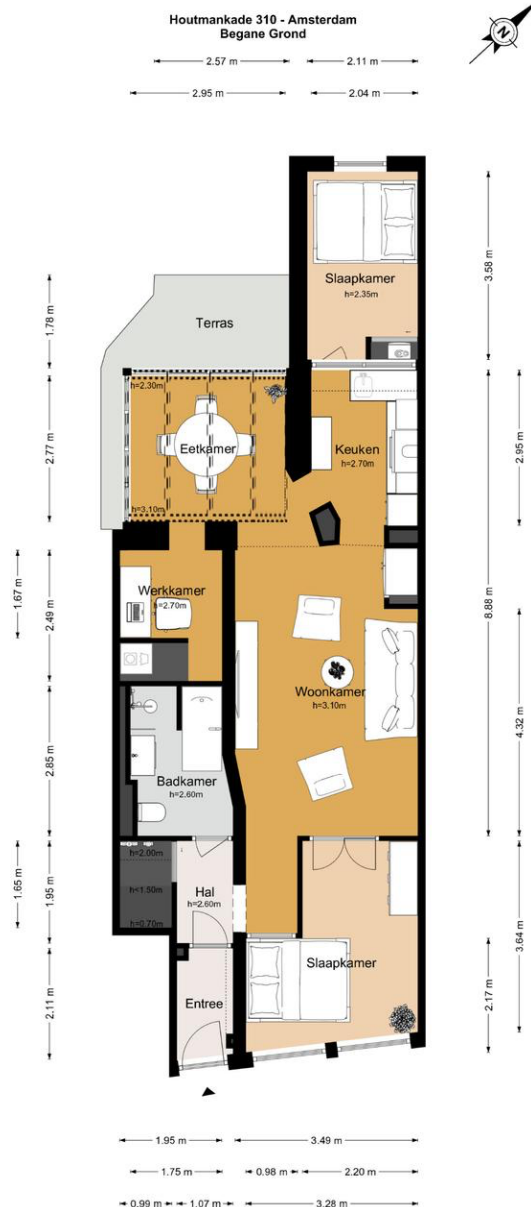






JL&G

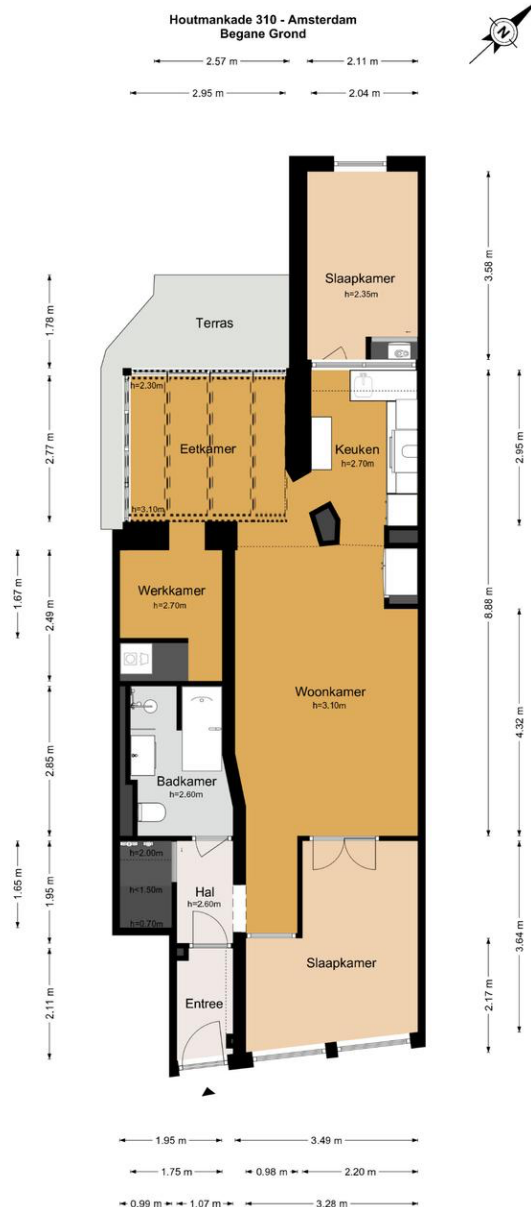
REAL ESTATE



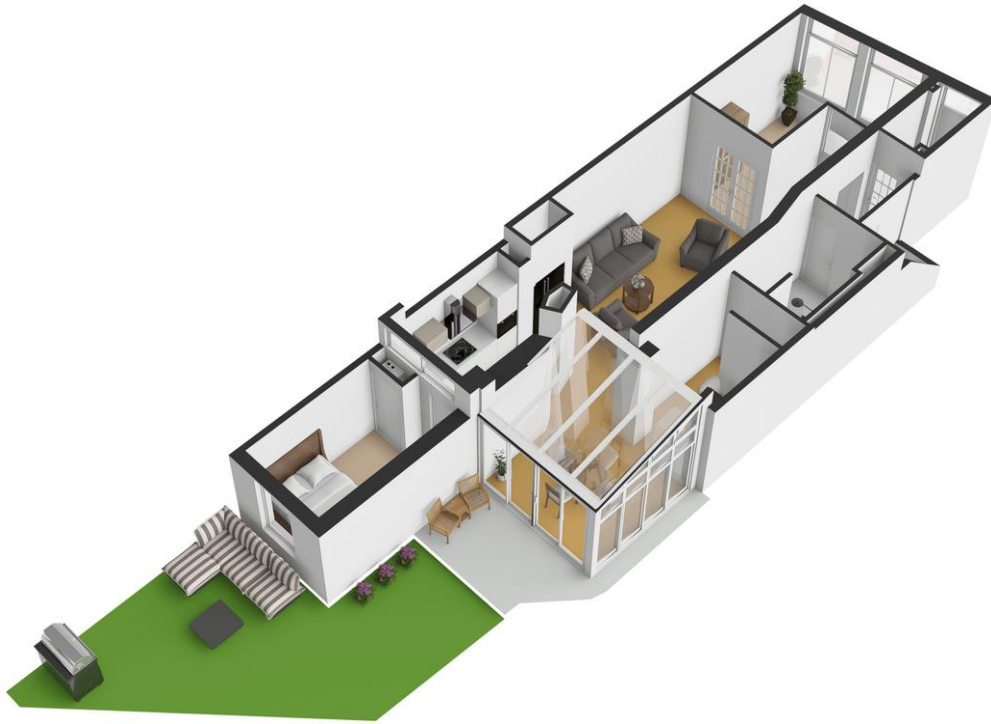
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl



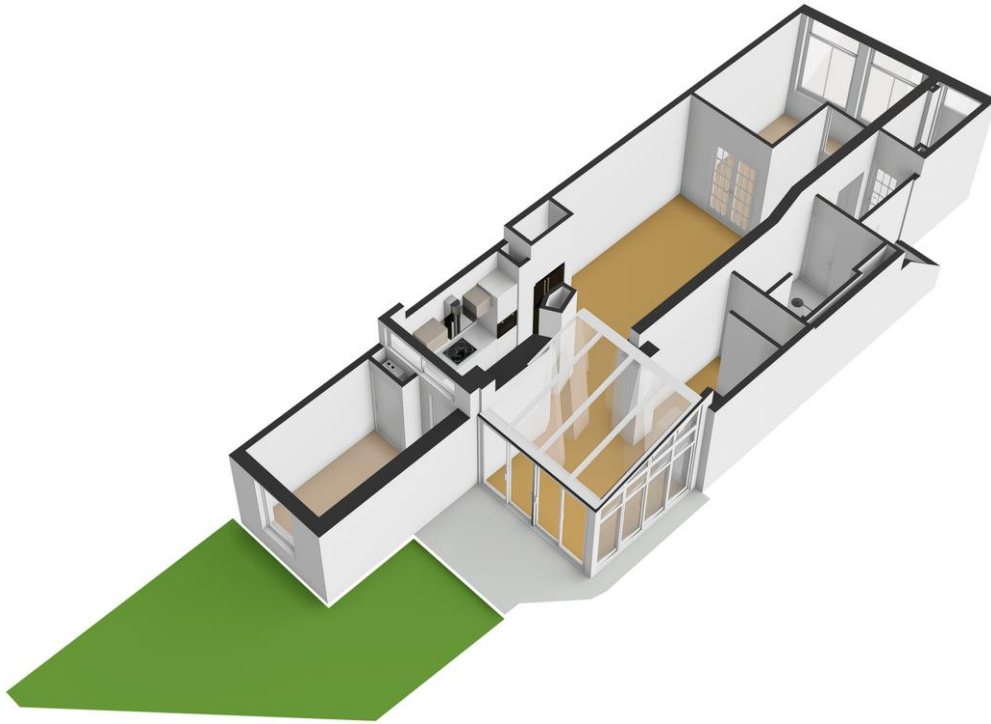




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

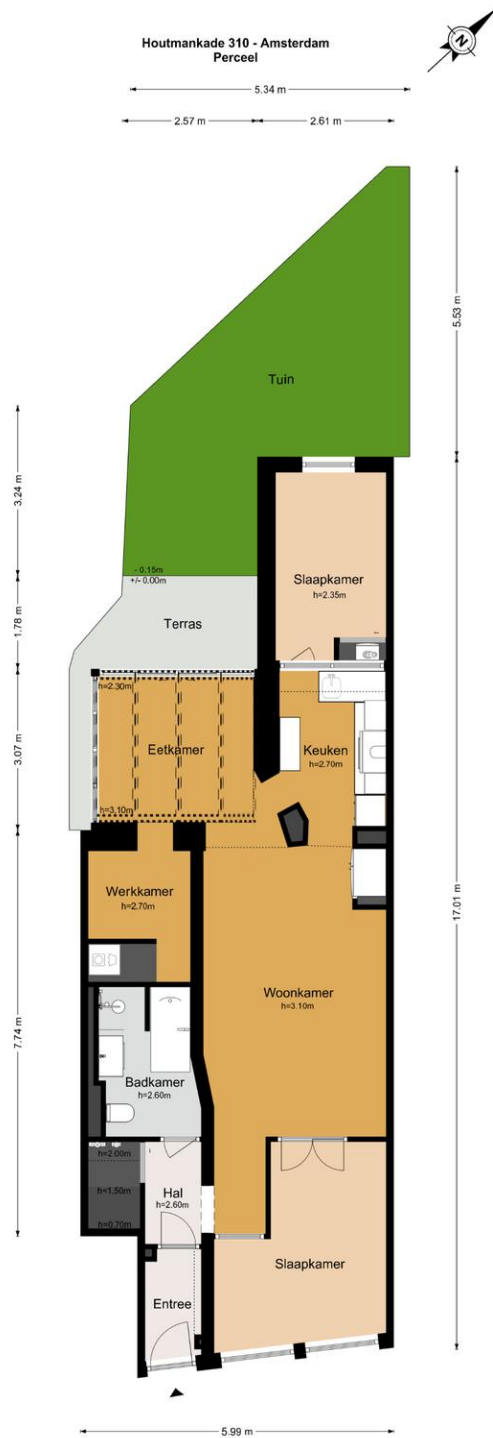












De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

JLG Real Estate: thuis in de Amsterdamse woningmarkt

JLG Real Estate helpt u graag met het verhuren, kopen of verkopen van een woning. We zijn een specialist op deze gebieden met een positieve kijk op zaken en een vernieuwende aanpak. Als lid van zowel de NVM, MVA en VVA staan we garant voor hoogstaande service. Een andere grote plus is ons ijzersterke netwerk in Amsterdam en omstreken. Een netwerk waaraan we al meer dan 20 jaar bouwen en waar we u graag van laten profiteren. Ons team van ervaren en gecertificeerde medewerkers is dus helemaal thuis in de Amsterdamse woningmarkt. Vertel ons uw wensen en maak kennis met mogelijkheden waar u misschien nog niet aan gedacht had.

Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. Real Estate heeft een exclusief partnership met **Bankgaranties.com**, waarbij snel, eenvoudig en voordelig in een paar klikken de verplichte bankgarantie is te regelen.

De 3 grootste voordelen:

- Snel en eenvoudig: een geautomatiseerd systeem leid je eenvoudig door de te nemen stappen: in 3 minuten is de bankgarantie geregeld.
- Zekerheid: zowel koper als verkoper zijn op deze manier verzekerd van de contractuele waarborg
- goedkoop: voor slechts 399 euro inclusief btw is alles geregeld zonder tussenkomst van dure banken of hypotheekadviseurs.

Kijk voor meer informatie hier: jlgrealestate.com/bankgarantie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. 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 komt voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet zelf-bewoningsclausule

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

Onderzoeksplicht koper

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.

Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps. Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



