

**FRIS**

Woningmakelaars

# Kramatweg 55 D Amsterdam



# Over ons

Leuk kennis met je gemaakt te hebben. Ons familiebedrijf bestaat inmiddels al 100 jaar. En net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Wij leren jou graag goed kennen om zo tot het beste resultaat te komen. In deze brochure leggen wij graag uit wat wij voor jou kunnen doen, voel je vrij om te bellen als je vragen hebt.

## Onze mensen



**Kasper Goris**  
Kantoordirecteur RM RT



**Gordon Vos**  
Adviseur Nieuwbouw



**Robert Haagsma**  
Directeur



**Patricia Goodett**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker



**Steven Vessies**  
Assistent Register Makelaar  
Taxateur o.z.



**Leanne Rensen**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker/  
Nieuwbouwadviseur

## Onze resultaten

9,6

Gemiddeld reviewcijfer

262

Huizen verkocht afgelopen jaar



## Blijde klanten

Wij kunnen wel zeggen dat wij vakidioten zijn, maar onze klanten kunnen dat nog beter. Gemiddeld krijgen wij het cijfer 9,6 en daar zijn wij trots op.



## Al 100 jaar ervaring

Al 100 jaar begeleiden wij mensen naar een nieuwe plek. Dat is echt veel kennis en ervaring waar jij op kan bouwen.



## Marketing

Hiermee maken wij het verschil, alleen je huis op Funda zetten is niet meer genoeg. Wij werken met de beste fotografen, doeltreffende social media campagnes en volgen onze klanten op met marketing automation. Helemaal van nu. Zo verkopen wij jouw huis beter.



## Makelen is mensenwerk

Een van de ankers in je leven is het hebben van een woonplek, het is daarom niet heel gek dat het kopen van een huis en verhuizen veel stress met zich meebrengt. Bij FRIS vinden wij het belangrijk je te ontzorgen en je goed te begeleiden in het proces, op die manier maken wij van het kopen van een huis weer een bijzonder moment.



## Oog voor resultaat

Ga jij voor de hoogste opbrengst of de snelste verkoop? Wij verliezen het resultaat niet uit het oog en verdienen onszelf daarmee weer terug bij de verkoop van jouw huis.

## Woning Algemeen

Soort woning:	maisonnette
Type woning:	appartement
Woon oppervlakte:	92 m <sup>2</sup>
Inhoud:	295 m <sup>3</sup>
Aantal woonlagen:	2
Woonlaag:	4
Bouwjaar:	1926
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label:	A
Ligging:	aan park, aan rustige weg, in woonwijk
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Eigendomssituatie:	Eigendom belast met erfpacht
Voorzieningen:	mechanische ventilatie, tv kabel

## Overdracht

<b>Vraagprijs:</b>	€ 650.000 k.k.
<b>Bouwworm:</b>	Bestaande bouw
<b>Servicekosten:</b>	€ 181,97
<b>Aanvaarding:</b>	in overleg

## Dak, verwarming

<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water:</b>	c.v.-ketel
<b>Bouwjaar CV ketel:</b>	2009

## Tuin, balkon, parkeren

<b>Berging:</b>	nee
<b>Buitenruimte overig</b>	balkon 10m2
<b>Ligging buitenruimte overig</b>	West

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een heerlijk appartement met een prachtige woonkamer, knus kook- en eetgedeelte, en een rustige ligging? Wil je wonen in de stad met uitzicht over het groen? Is wonen nabij de rustgevende natuur en het bruisende stadsleven belangrijk voor je? Dan is Kramatweg 55 D in Amsterdam echt wat voor jou!

Echte kenmerken Kramatweg 55 D:

- Gelegen op de derde en vierde verdieping met een groen uitzicht op het Flevopark;
- Prachtige woonkamer met grote raampartijen en veel natuurlijk lichtinval;
- Knus kook- en eetgedeelte;
- Twee slaapkamers, een heerlijk dakterras met schaduw- en zonzijde;
- Gelegen in de geliefde Indische buurt in Amsterdam Oost;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht!

Is Kramatweg 55 D echt wat voor jou? In combinatie met de foto's geven we je hieronder alvast een beknopte indruk van deze woning.

Heerlijk appartement met een prachtige woonkamer en gezellig kook- en eetgedeelte, gelegen op de derde en vierde verdieping. Het appartement biedt een fantastisch uitzicht over het Flevopark, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van de schoonheid van de seizoenen. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer met grote raampartijen, terwijl aan de achterzijde de woonkeuken met diverse inbouwapparatuur gerealiseerd is. Aan tafel kan je hier heerlijk dineren met familie of vrienden. Op de bovenste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over extra daglicht door een lichtkoepel die verduisterd kan worden. De tweede slaapkamer heeft, net als de overloop, toegang tot een ruim dakterras met zowel een schaduw- als zonzijde. Het balkon is gelegen op het westen, met een deel op het noorden. Het appartement beschikt verder over een badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en een raam naar buiten. Er is ook een bergruimte met wasmachineaansluiting en cv-ketel.

Het appartement ligt in de geliefde Indische buurt in Amsterdam Oost, direct aan het Flevopark en nabij diverse cafés, koffietentjes, restaurants en winkelgebieden zoals Oostpoort en winkelcentrum Brazilië. Ook voor de jongste inwoners is deze woning geschikt; speeltuin Flevopark is met enkele minuten wandelen bereikbaar en er zijn diverse scholen in de nabijheid. De dagelijkse boodschappen kun je doen in de Javastraat en op de Dappermarkt, beide op loopafstand. Er zijn uitstekende openbaarvervoersverbindingen (bus en tram) en het Muiderpoort station ligt op 15 minuten lopen of 5 minuten fietsen. De ring A10 is met 5 minuten rijden te bereiken en parkeren kan voor de deur met een vergunning.

# Omschrijving

Indeling:

begane grond:

Entree met intercom, algemene trapopgang

3e verdieping:

hal, woonkeuken voorzien van koelkast, vaatwasser, gasfornuis, oven, afzuigkap; hal, met toegang tot toilet met fontein, ruime woonkamer aan voorzijde, trap naar 4e verdieping.

4e verdieping:

Overloop, deur naar dakterras, slaapkamer aan achterzijde met toegang tot dakterras, ruimte slaapkamer aan voorzijde, badkamer aan voorzijde v.v. Douche, wastafel, toilet en designradiator, berging met wasmachine-aansluiting en cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Energielabel A, geldig tot augustus 2034;
- Actieve VvE, beheerd door Ter Linden & Heijer VvE Beheer;
- Servicekosten VvE: € 181,97 per maand;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Oplevering in overleg.

Een rondleiding door dit fraaie appartement? Neem contact met ons op, dan laten we deze woning graag van binnen zien!

# Description

Are you looking for a lovely apartment with a beautiful living room, cozy kitchen and dining area, and a peaceful location? Do you want to live in the city with a view of greenery? Is living close to both calming nature and vibrant city life important to you? Then Kramatweg 55 D in Amsterdam is perfect for you!

Key features of Kramatweg 55 D:

Located on the third and fourth floors with a green view of Flevopark;

- Beautiful living room with large windows and plenty of natural light;
- Cozy kitchen and dining area;
- Two bedrooms, a delightful rooftop terrace with both shaded and sunny sides;
- Located in the popular Indische Buurt in Amsterdam East;
- Perpetual leasehold already bought off!

Is Kramatweg 55 D really for you? Combined with the photos, we'll give you a brief impression of this home below.

This lovely apartment features a beautiful living room and cozy kitchen and dining area, located on the third and fourth floors. The apartment offers a fantastic view of Flevopark, allowing you to enjoy the beauty of the seasons all year round. At the front is the spacious living room with large windows, while at the back, the kitchen with various built-in appliances is situated. You can enjoy dining here with family or friends. On the top floor are 2 spacious bedrooms. The master bedroom is at the front and benefits from extra daylight thanks to a skylight that can be darkened. The second bedroom, like the landing, has access to a spacious rooftop terrace with both shaded and sunny sides. The balcony is west-facing, with part of it facing north. The apartment also has a bathroom with a walk-in shower, sink, toilet, and a window to the outside. There is also a storage room with a washing machine connection and central heating system.

The apartment is located in the popular Indische Buurt in Amsterdam East, directly next to Flevopark and near various cafés, coffee shops, restaurants, and shopping areas such as Oostpoort and the Brazil shopping center. This home is also suitable for the youngest residents; Flevopark playground is just a few minutes' walk away, and there are several schools nearby. You can do your daily shopping on Javastraat and at Dappermarkt, both within walking distance. There are excellent public transport connections (bus and tram), and Muiderpoort station is a 15-minute walk or 5-minute bike ride away. The A10 ring road is accessible by car in 5 minutes, and parking is available in front of the door with a permit.



# Description

Layout:

Ground floor: Entrance with intercom, shared staircase

3rd floor:

Hallway, kitchen equipped with refrigerator, dishwasher, gas stove, oven, extractor hood; hallway with access to toilet with sink, spacious living room at the front, stairs to the 4th floor.

4th floor:

Landing, door to the rooftop terrace, bedroom at the back with access to the terrace, spacious bedroom at the front, bathroom at the front with shower, sink, toilet, and designer radiator, storage room with washing machine connection and central heating system.

Details:

- Energy label A, valid until August 2034;
- Active Homeowners Association (VvE), managed by Ter Linden & Heijer VvE Management;
- VvE service costs: € 181.97 per month;
- Perpetual leasehold has been bought off;
- Delivery in consultation.

Interested in a tour of this beautiful apartment? Contact us, and we'll be happy to show you around!

# Foto's



# Foto's



# Foto's



Deze woning  
in 3D zien?  
[Klik hier!](#)

# Foto's



# Foto's



# Foto's

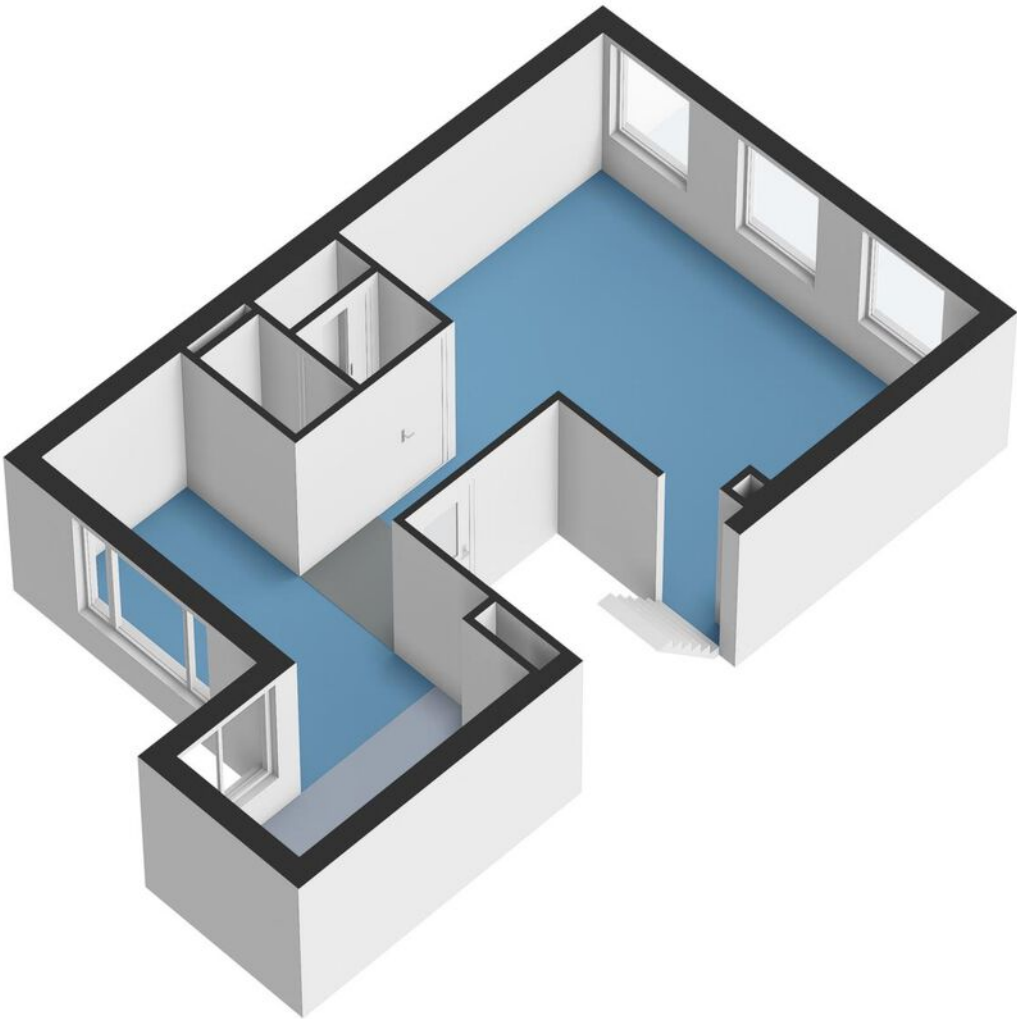


# Plattegronden

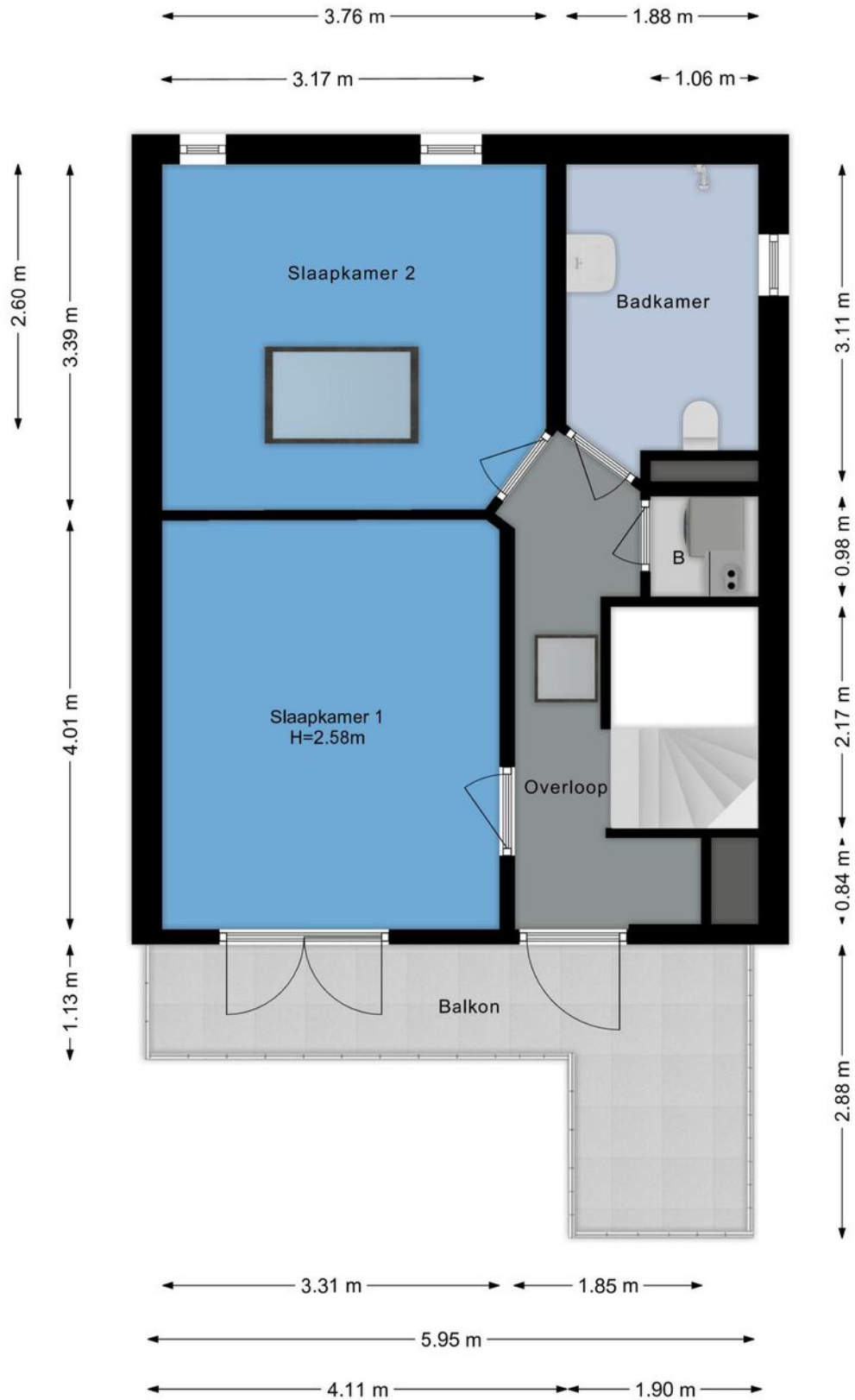




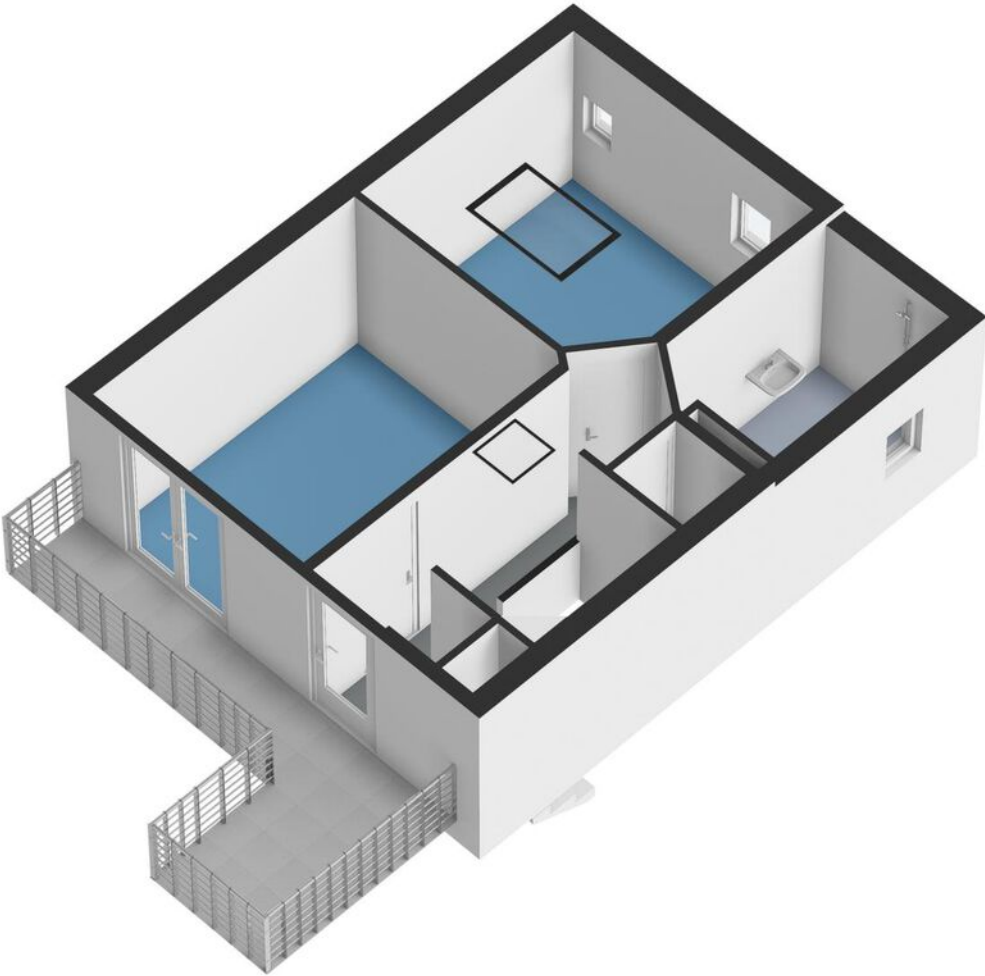
# Plattegronden



# Plattegronden



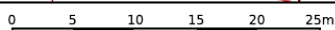
# Plattegronden



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

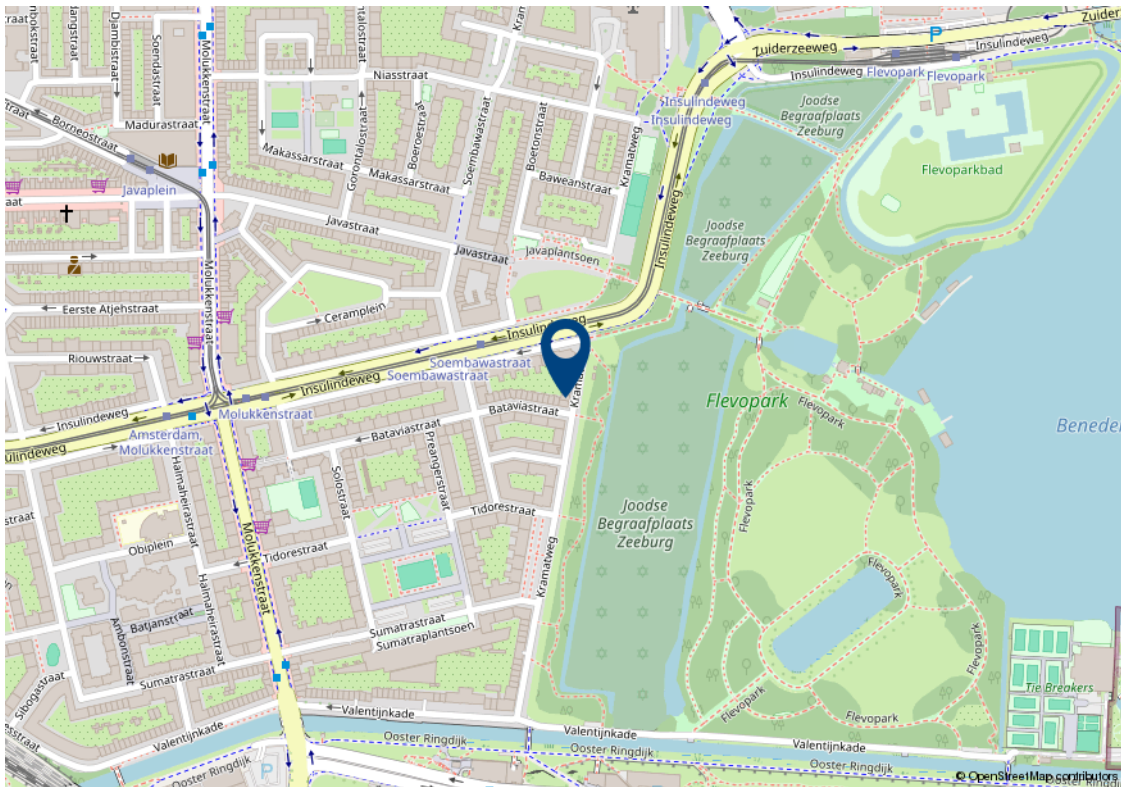
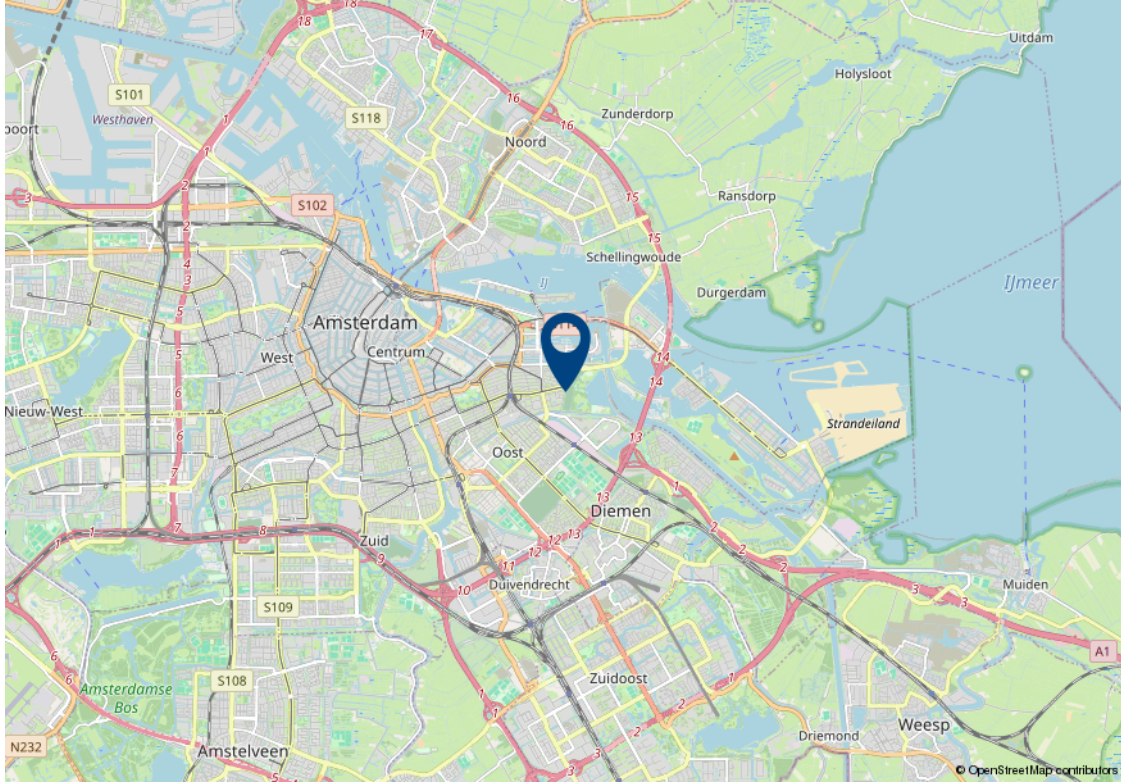


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterdam</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 4756</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen		✓	
- overgordijnen		✓	
- rolgordijnen	✓		
- Op maat gemaakte luxaflex deur naar balkon	✓		
- Op maat gemaakte luxaflex (verduisterend en licht doorlatend) in koepel slaapkamer			✓
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- houten vloer(delen)	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- koelkast		✓	
- vaatwasser	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- toilet	✓		
- toilethouder	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	✓		

# Algemene verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een MVA koopakte volgens het laatste model. De notaris maakt de koopakte. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst 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 verlangd.

## Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woningte laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## 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.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

## Asbestclausule

Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.



# Jouw droomhuis aankopen met FRIS



Een aankoopmakelaar van FRIS als partner bij de aankoop van jouw droomhuis is niet alleen een gerustellende gedachte maar bespaart je ook geld, tijd en zorgen.

Wij helpen je bij jouw zoektocht en bij ons beschik je net een stapje eerder over het nieuwe woningaanbod. Makelaars wisselen het woningaanbod met elkaar uit voordat het op de markt komt. Via onze online tools heb jij

Bovendien bieden wij advies over de waarde van het huis, hebben wij kennis van de markt en weten we door slim te onderhandelen onszelf al gauw weer terug te verdienen. Wij geven je advies over de bouwkundige staat van het huis en de juridische zaken. Dankzij de kleinschaligheid van ons kantoor communiceer je altijd rechtstreeks met één van ons. Deel je woonwensen met ons zodat jouw droomhuis weer een stapje dichterbij komt.

Het contact met Kasper Goris van Fris Woningmakelaars liep vanaf het begin uitstekend. Hij en zijn team hebben mij uitstekend geholpen met de verkoop van mijn huis. Een dikke tien voor deze makelaar! Ik kan dit kantoor van harte aanbevelen!

**Mevr. Themmen**

Keerberg 62 te Amsterdam



#### **Amsterdam**

Buitenveldertselaan 42  
1081 AA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 15  
amsterdam@fris.nl

#### **Zaandam**

Westzijde 83  
1506 GA Zaandam  
+31(0)75 - 655 50 90  
zaandam@fris.nl

#### **Hoofdkantoor**

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 00  
info@fris.nl



[www.friswonen.nl](http://www.friswonen.nl)