

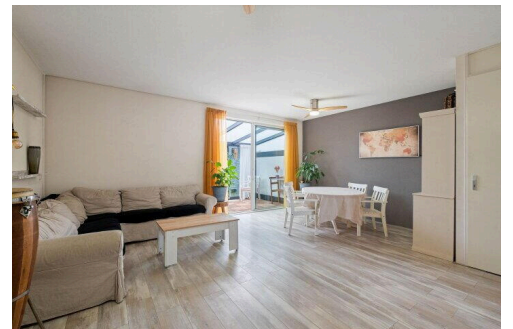
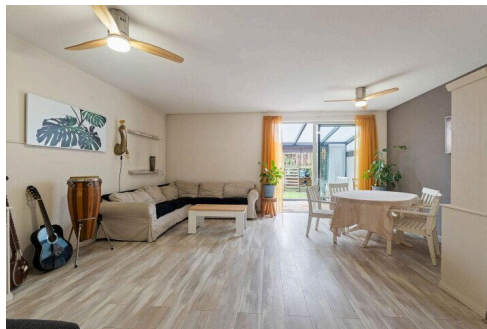
Amsterdam

Komijnstraat 47 | Vraagprijs € 650.000 k.k.



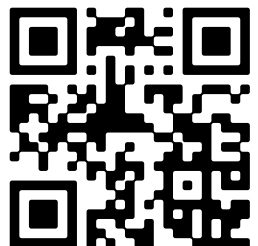
BESCHIKBAAR

WWW.KOMIJNSTRAAT47.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2010
Woonoppervlakte:	164 m ²
Perceeloppervlakte:	134 m ²
Inhoud:	556 m ³
Aantal kamers:	7 kamers (6 slaapkamers)
Website:	www.komijnstraat47.nl

VZ
MAKELAARDIJ & TAXATIES
Vertrouwd zaken doen!



www.vzmakelaars.nl | +316 1416 6980

Omschrijving

Komijnstraat 47, 1104 HP Amsterdam

*english see below

Royaal, duurzaam en multifunctioneel wonen nabij de Gaasperplas!

Zoek je een woning die écht de ruimte biedt voor al je woonwensen? Dit waanzinnig ruime familiehuis uit 2010 (ca. 165 m²) combineert het comfort van nu met een zee aan mogelijkheden. Met maar liefst 5 slaapkamers (6e mogelijk), 2 badkamers, een zonnige tuin met serre én een Energielabel A is dit een absolute kans. Of het nu gaat om een groot gezin, mantelzorg, een eigen verdieping voor opgroeiende tieners of woningdelen: hier kan het allemaal.

Een oase van rust en groen, met de stad binnen handbereik

De ligging is simpelweg ideaal. De woning staat in een prachtige, rustige straat met volwassen bomen, op loopafstand van het idyllische recreatiegebied de Gaasperplas. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten (tennis & padel, golfcentrum De Hoge Dijk en het zwembad in het Nelson Mandelapark) liggen in de directe omgeving. Voor verse producten wandel je zo naar de gezellige weekmarkten, zoals die in Reigersbos. Zin in een fietstocht? Via een prachtige, groene route trap je zo naar de karakteristieke dorpskernen van Abcoude en Weesp.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. De metro ligt op slechts enkele minuten lopen; met lijn 53 sta je binnen 20 minuten in hartje Amsterdam. Daarnaast ben je met de auto in een mum van tijd op de A1, A2, A9 en de ring A10. Hilversum (Mediapark) is snel te bereiken. Ook Schiphol is met het openbaar vervoer snel en eenvoudig te bereiken. Parkeren doe je comfortabel voor de deur.

Duurzaam en toekomstbestendig (Energielabel A)

Er is flink geïnvesteerd in verduurzaming, waardoor je hier comfortabel én energiezuinig woont met minimale energielasten. De woning wordt behaaglijk verwarmd via moderne infraroodpanelen (Klarstein). Twee efficiënte elektrische boilers (eigendom) zorgen voor het warme water en de 10 zonnepanelen op het dak wekken direct je eigen groene stroom op.

Indeling

Begane grond

Licht, ruimte en een heerlijke serre

Via de charmante, boomrijke straat bereik je de entree. De hal (met toilet, meterkast en de eerste Eldom-boiler) leidt naar de royale, lichte woonkamer. Een heerlijke plek voor een riante zithoek en een grote eettafel, compleet met een praktische trapkast.

De moderne, zeer ruime keuken ligt aan de voorzijde en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur die in 2024 volledig is vernieuwd. Aan de achterzijde haal je buiten naar binnen via de schuifpui naar de serre. Deze extra leefruimte is een heerlijke tuinkamer voor verjaardagen of lange avonden met het gezin. De achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten en is voorzien van een achterom, een vrijstaande houten schuur én een fantastische, grote boomhut waar de kinderen uren kunnen spelen.

Eerste verdieping

Ruimte voor het hele gezin

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten, lichte slaapkamers. De royale badkamer is compleet ingericht met een douche, wastafel, tweede toilet en een heerlijk whirlpoolbad (deels functioneel)—perfect om te ontspannen na een lange dag.

Tweede verdieping

Jouw eigen droomstudio of tienerverdieping

Deze etage is de grote verrassing van het huis en flexibel in te richten naar jouw levensstijl. Momenteel is deze verdieping ingericht als een zelfstandige studio met een eigen keukenblok en een tweede badkamer (voorzien van douche en toilet). Hier bevinden zich ook de wasmachine-aansluiting en de tweede boiler.

De mogelijkheden zijn eindeloos: creëer hier 3 extra slaapkamers, transformeer het tot een luxe master-suite met inloopkast en wellness-badkamer, of gebruik het als een volwaardige zelfstandige woonruimte voor een tiener of mantelzorgsituatie.

Bijzonderheden

Belangrijke kenmerken op een rij:

- Woonoppervlakte: ca. 165 m² (perceel 134 m²)
- Bouwjaar: 2010
- Duurzaamheid: Energielabel A, gasloos, verwarming via infraroodpanelen en 10 zonnepanelen (1.300 kWh opbrengst/jaar)
- Slaapkamers: 5 slaapkamers (6e mogelijk) en 2 badkamers
- Multifunctioneel: Perfect geschikt voor grote gezinnen, woningdelers of mantelzorg
- Buitenruimte: Fraai aangelegde tuin op het zuidoosten met riante serre, schuur, achterom en een boomhut
- Locatie: Kindvriendelijke, groene buurt op loopafstand van de Gaasperplas en metro
- Erfpacht: Canon bedraagt € 3.764,60 (periode 01-10-2026 t/m 30-09-2027), tijdvak loopt tot 30-09-2058. De aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is in 2026 aangevraagd! Het canon bedrag is fiscaal aftrekbaar.

*English

Spacious, sustainable, and versatile living near the Gaasperplas!

Are you looking for a home that truly offers the space to meet all your living needs? This incredibly spacious family home, built in 2010 (approx. 165 m²), combines modern comfort with a wealth of possibilities. With no fewer than 5 bedrooms (a 6th is possible), 2 bathrooms, a sunny garden with a conservatory, and an Energy Label A, this is a fantastic opportunity. Whether it's for a large family, informal care arrangements, a dedicated floor for growing teenagers, or shared living—this home makes it all possible.

An oasis of peace and greenery, with the city within easy reach

The location is simply ideal. The house is situated on a beautiful, quiet street lined with mature trees, within walking distance of the idyllic Gaasperplas recreational area. All amenities—such as shops, schools, and sports facilities (tennis & padel, the De Hoge Dijk golf center, and the swimming pool in Nelson Mandela Park)—are in the immediate vicinity. For fresh produce, you can easily walk to the lively weekly markets, such as the one in Reigersbos. Fancy a bike ride? A beautiful, green route takes you straight to the charming village centers of Abcoude and Weesp.

Accessibility is excellent, too. The metro is just a few minutes' walk away; line 53 gets you to the heart of Amsterdam in under 20 minutes. By car, you can quickly reach the A1, A2, and A9 motorways and the A10 ring road. Hilversum (Media Park) is easily accessible, as is Schiphol Airport via public transport. You can park conveniently right outside your front door. Sustainable and future-proof (Energy Label A)

Significant investment has been made in sustainability, ensuring a home that is both comfortable and energy-efficient, with minimal energy costs. The property is pleasantly heated by modern infrared panels (Klarstein). Two efficient electric water heaters (owned outright) provide hot water, while the 10 rooftop solar panels generate your own green electricity directly.

Layout

Ground floor: Light, space, and a delightful conservatory

You reach the entrance via a charming, tree-lined street. The hallway (featuring a toilet, the utility cupboard, and the first Eldom water heater) leads to the spacious, light-filled living room. It is a wonderful spot for a generous seating area and a large dining table, and includes a handy under-stair storage cupboard.

The modern, very spacious kitchen is located at the front and is equipped with high-quality built-in appliances that were completely replaced in 2024. At the rear, sliding doors open into the conservatory, seamlessly blending indoor and outdoor living. This additional living space makes for a delightful garden room—perfect for birthday celebrations or long evenings with the family. The southeast-facing back garden features rear access, a detached wooden shed, and a fantastic, large treehouse where the children can play for hours.

First floor: Space for the whole family

The landing provides access to three well-proportioned, light-filled bedrooms. The spacious bathroom is fully equipped with a shower, washbasin, second toilet, and a delightful whirlpool bath (partially functional)—perfect for unwinding after a long day.

Second floor: Your own dream studio or teen retreat

This floor is the house's big surprise and offers the flexibility to be adapted to your lifestyle. It is currently set up as a self-contained studio featuring its own kitchenette and a second bathroom (complete with shower and toilet). The washing machine connection and the second water heater are also located here.

The possibilities are endless: create three additional bedrooms, transform the space into a luxurious master suite with a walk-in closet and spa-like bathroom, or use it as a fully self-contained living area for a teenager or for a live-in care arrangement.

Key features at a glance:

- Living area: approx. 165 m² (plot size 134 m²)
- Year of construction: 2010
- Sustainability: Energy label A, gas-free, heating via infrared panels, and 10 solar panels (1,300 kWh annual yield)
- Bedrooms: 5 bedrooms (6th possible) and 2 bathrooms
- Multifunctional: Perfectly suited for large families, house-sharing, or informal care arrangements
- Outdoor space: Beautifully landscaped southeast-facing garden featuring a spacious conservatory, shed, back entrance, and a treehouse
- Location: Child-friendly, green neighborhood within walking distance of the Gaasperplas and the metro
- Leasehold: Ground rent is €3,764.60 (period 01-10-2026 to 30-09-2027); the current lease term runs until 30-09-

2058. An application to switch to perpetual leasehold was submitted in 2026! The ground rent payment is tax-deductible.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 650.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2010
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	164 m²
Perceeloppervlakte:	134 m²
Inhoud:	556 m³
Externe bergruimte:	21 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	2 douches, ligbad, en 2 toiletten
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, schuifpui, en zonnepanelen

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Hr-glas
Warm water:	Elektrische boiler

Buitenruimte

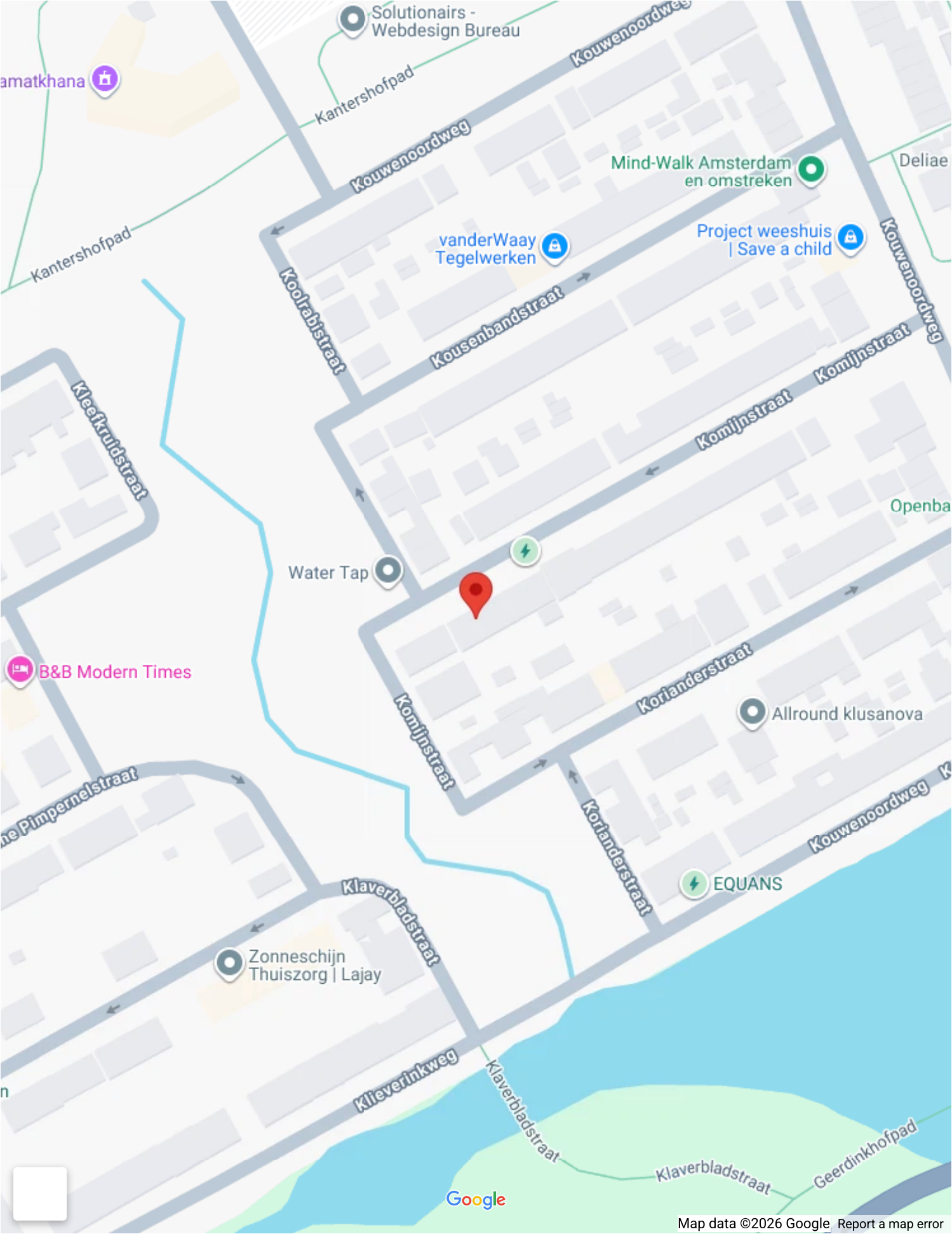
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	Achtertuin en voortuin 55 m²

Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom
---------------	---

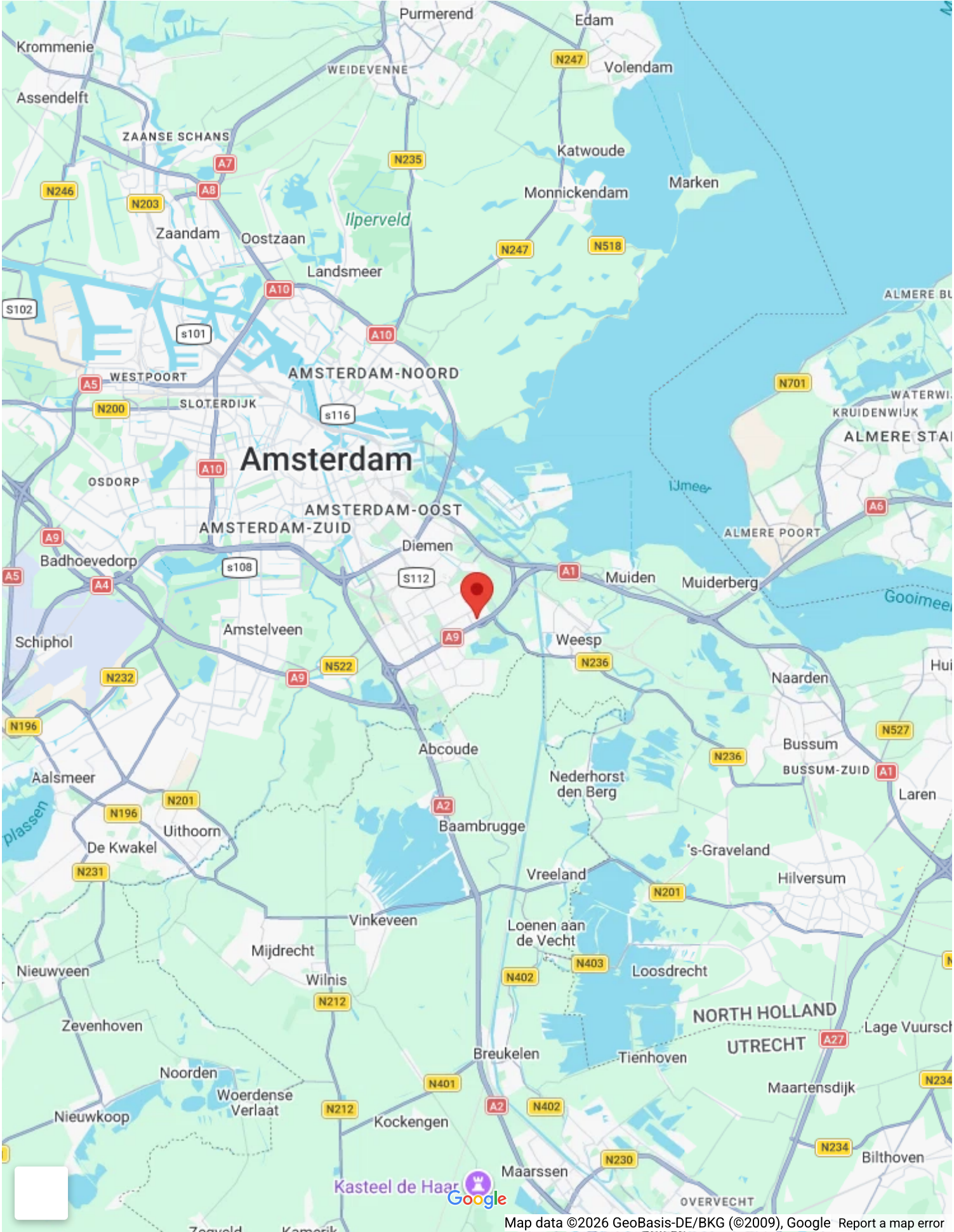
Bergruimte

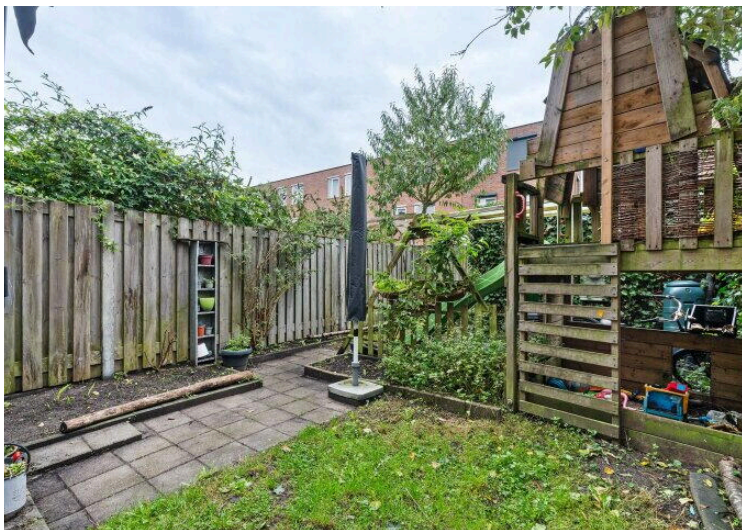
Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren en parkeervergunningen

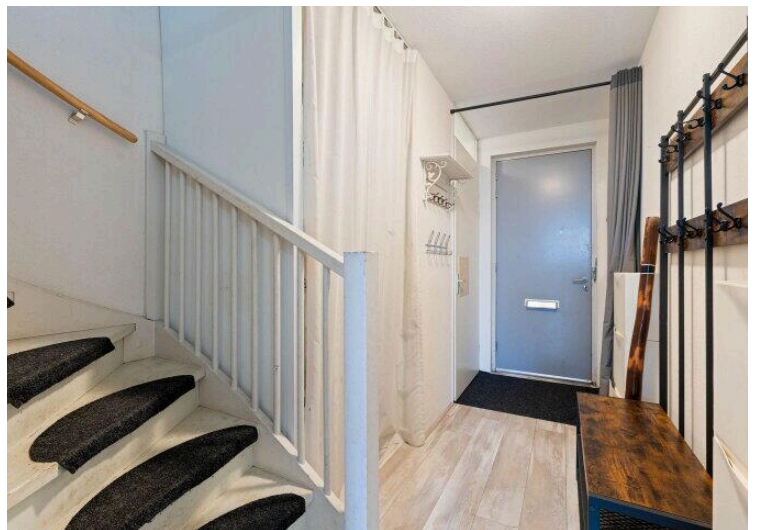
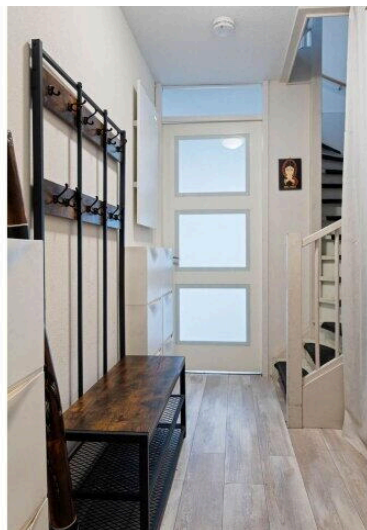
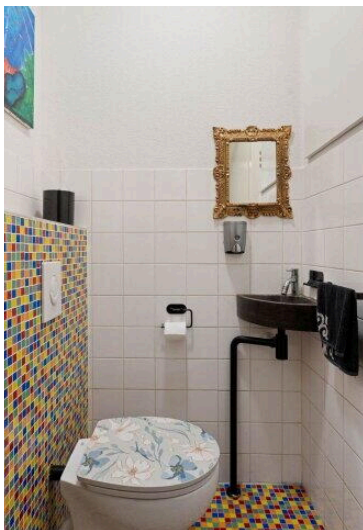
Op de kaart

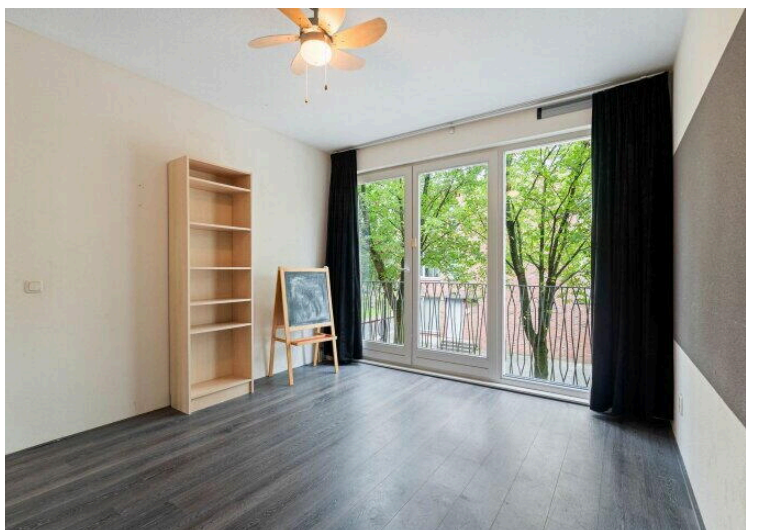
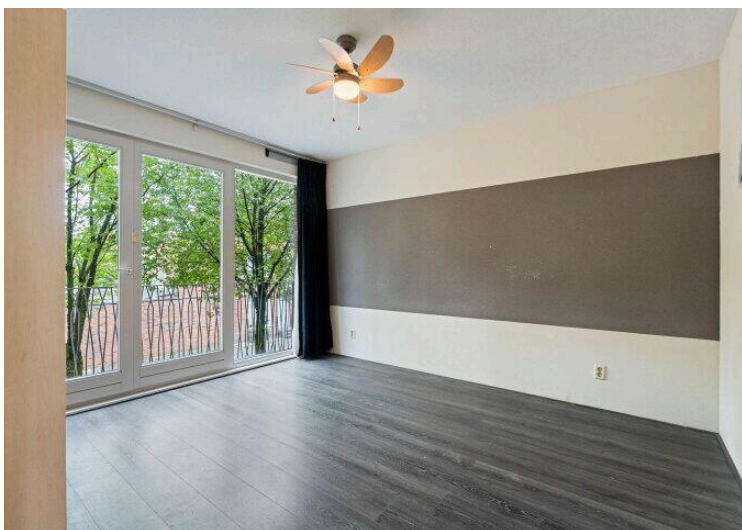
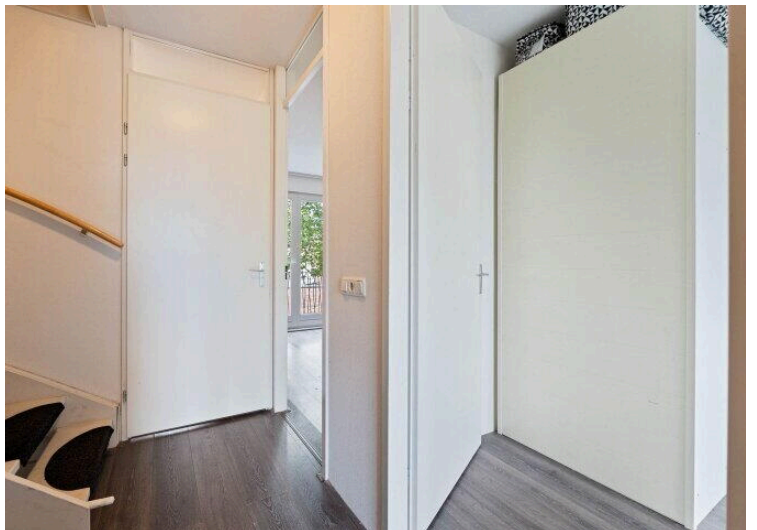
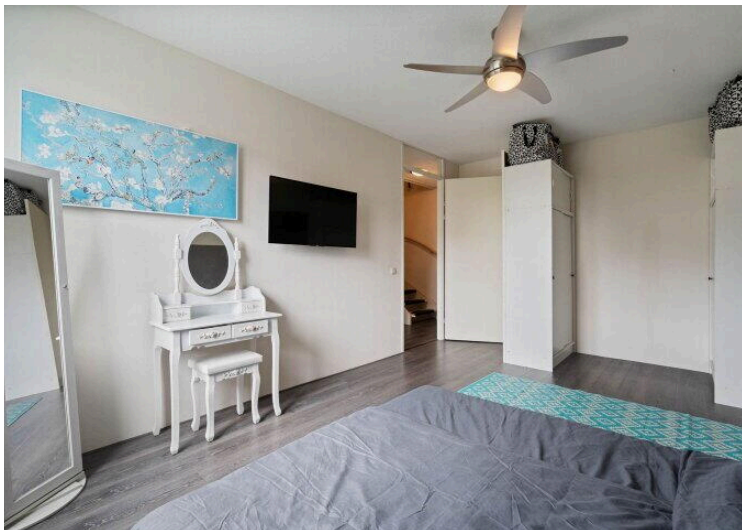


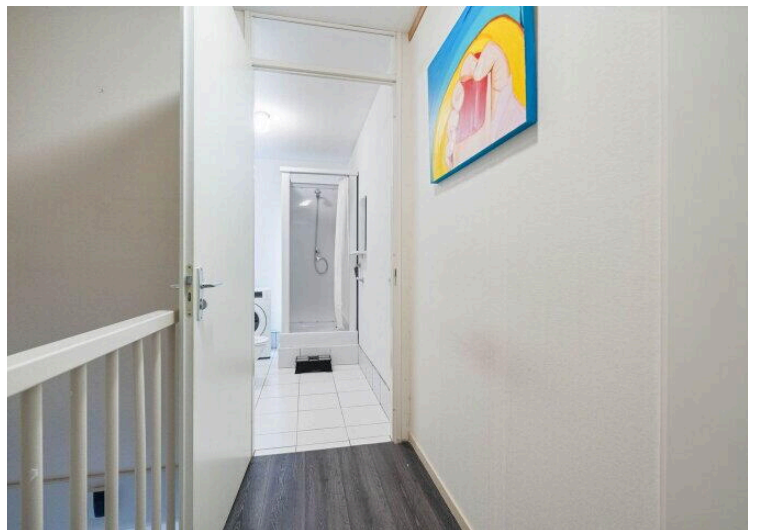
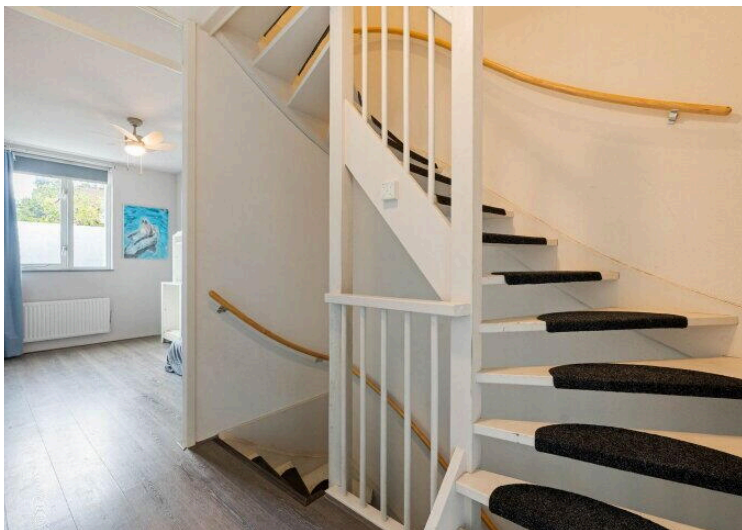
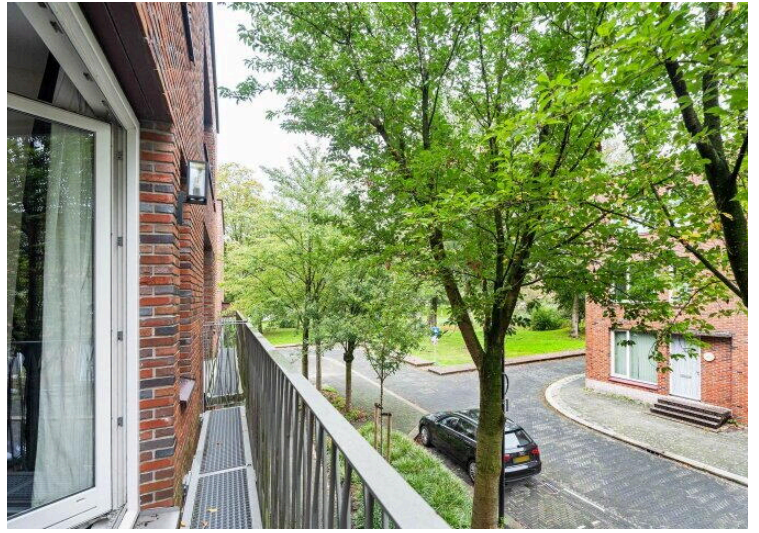
Op de kaart

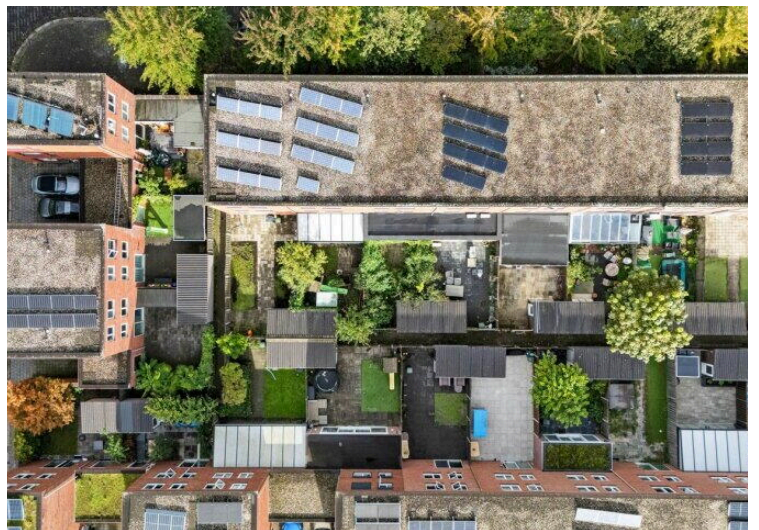










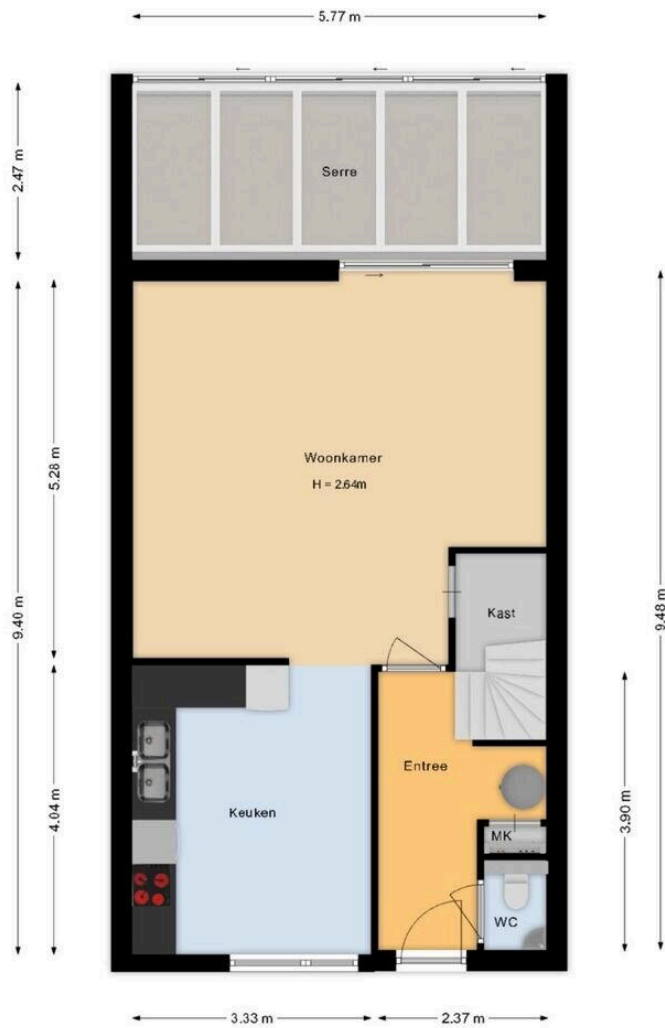




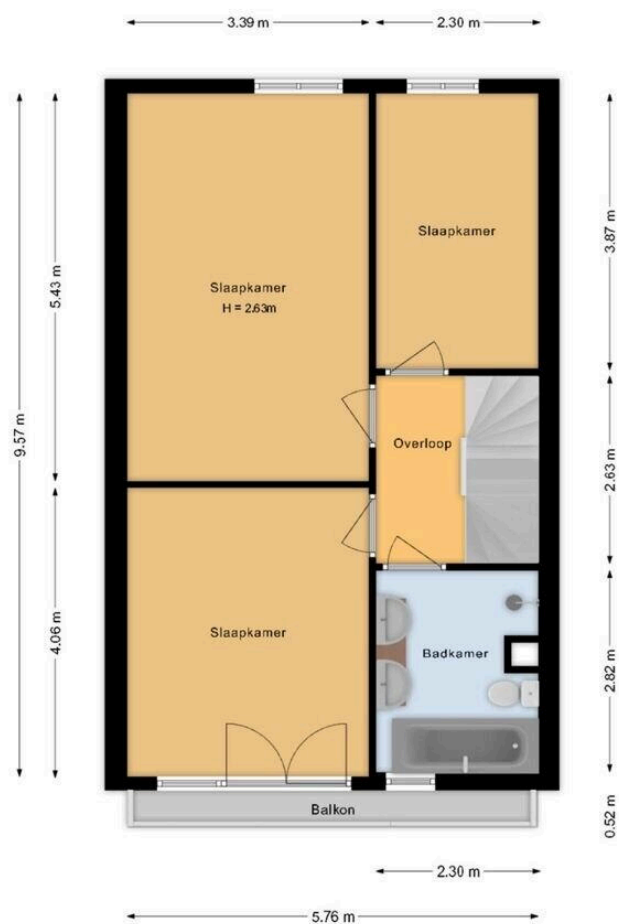
Komijnstraat 47 Amsterdam
Situatie



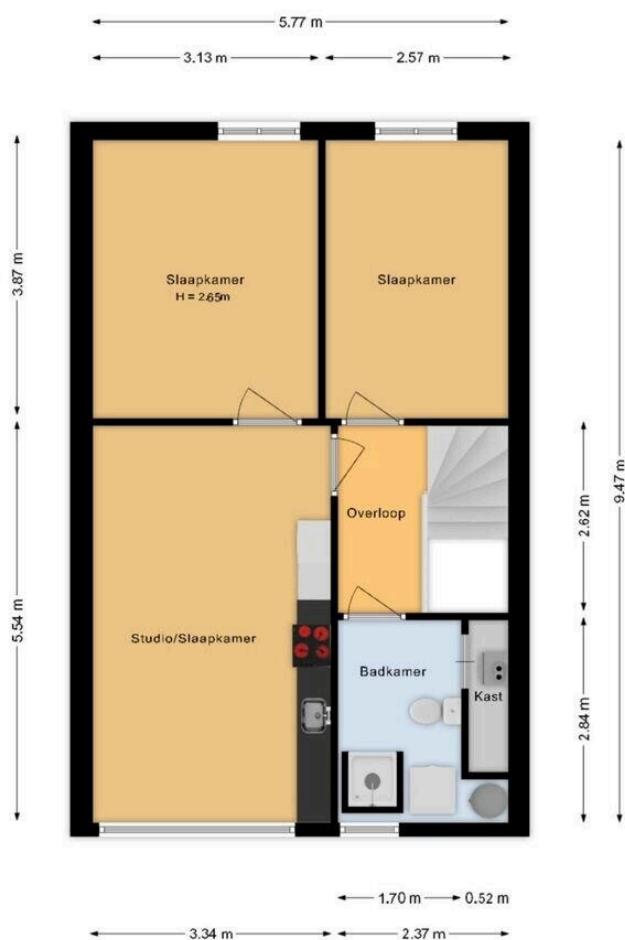
Komijnstraat 47 Amsterdam
Begane grond



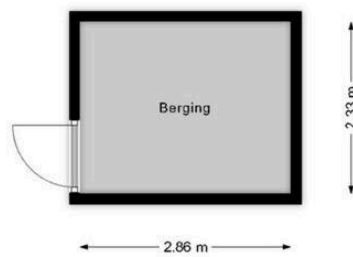
Komijnstraat 47 Amsterdam
1e Verdieping

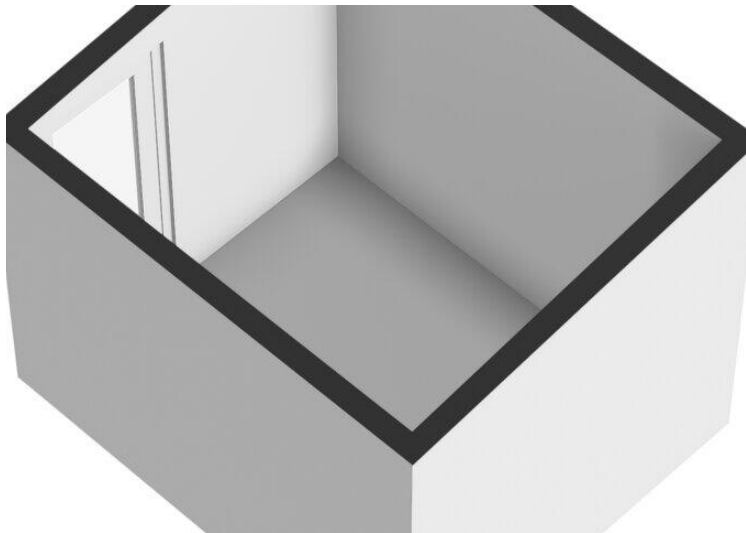
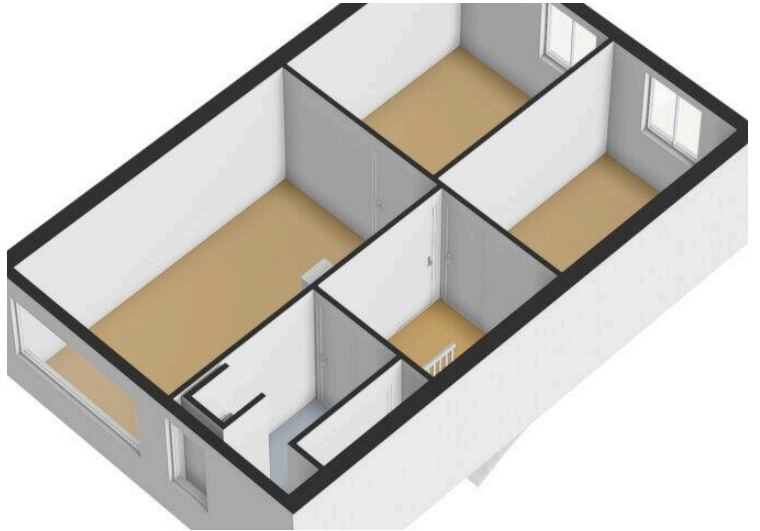
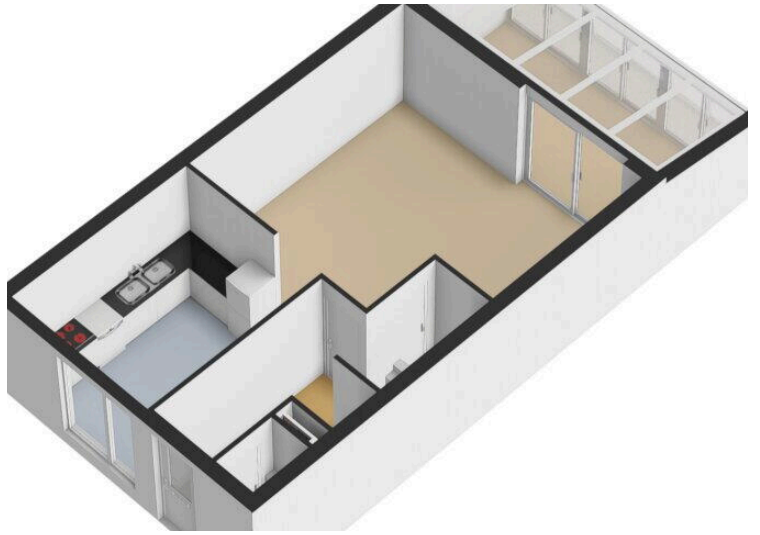


Komijnstraat 47 Amsterdam
2e Verdieping



Komijnstraat 47 Amsterdam
Berging





Lijst van Zaken

Betreft: Komijnstraat 47

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang) lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
Losse kasten	☐	☐	☒	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Infrarood panelen	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessories, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Planchet	☒	☐	☐	☐
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Sauna met de volgende toebehoren:

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

**Blijft
achter**

**Gaat
mee**

**Kan worden
overgenomen**

**N.v.t
.**

Warmwatervoorziening, te weten:

Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:

Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

Inrichting tuin, te weten:

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
-----------------------	----------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Automatische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Omvormer	☒	☐	☐	☐
Douchemeubel met waskommen	☒	☐	☐	☐
Winkelkasten	☐	☐	☒	☐
Bank	☒	☐	☐	☐
2e douche	☒	☐	☐	☐
2e keuken	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Koelkast keuken beneden	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser keuken beneden	☒	☐	☐	☐
Tuinmeubel	☐	☒	☐	☐
Speelhuis tuin	☒	☐	☐	☐
Fietsenrek tuin	☒	☐	☐	☐
Diverse stellingkasten	☐	☐	☒	☐
Kledingrekken 2e verdieping	☐	☐	☒	☐

Komijnstraat 47

www.komijnstraat47.nl

