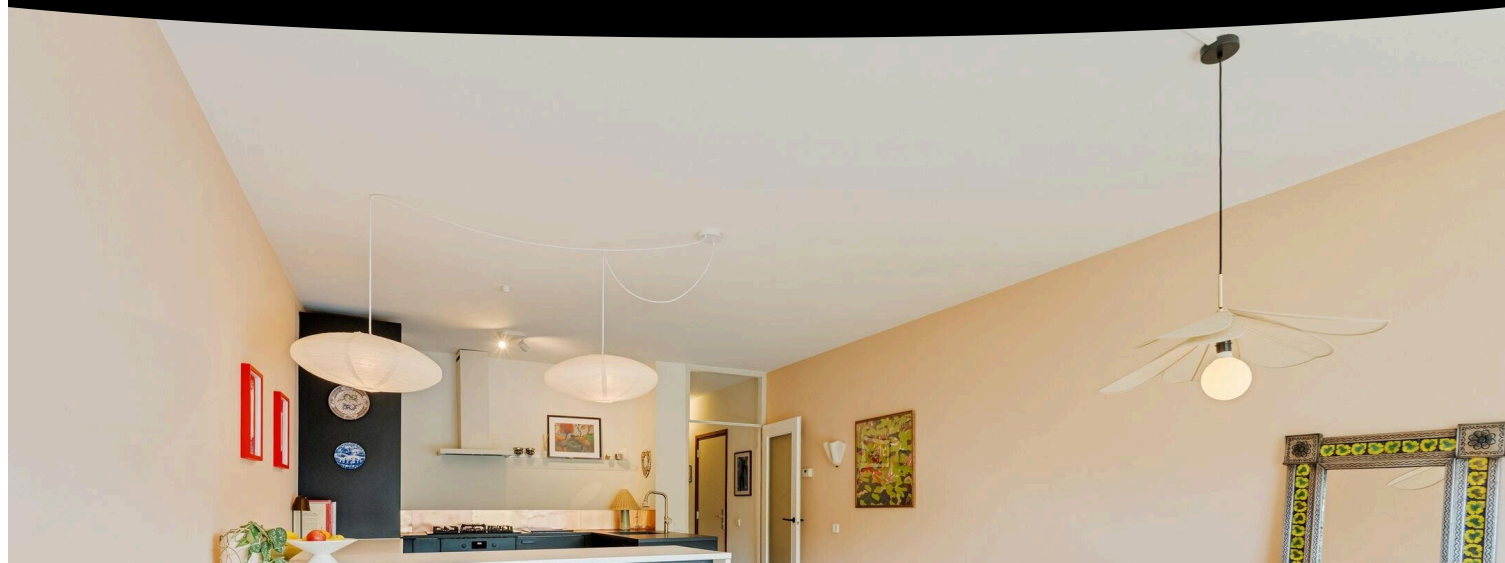


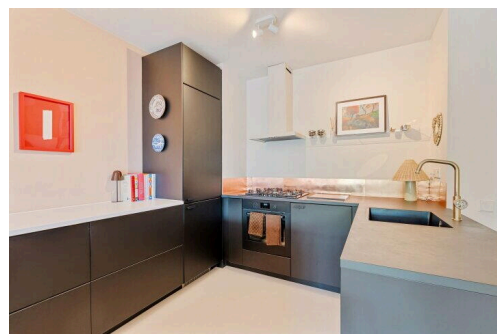
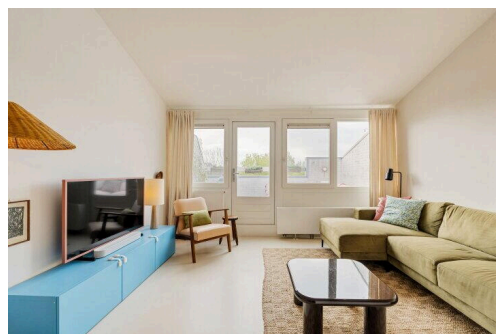
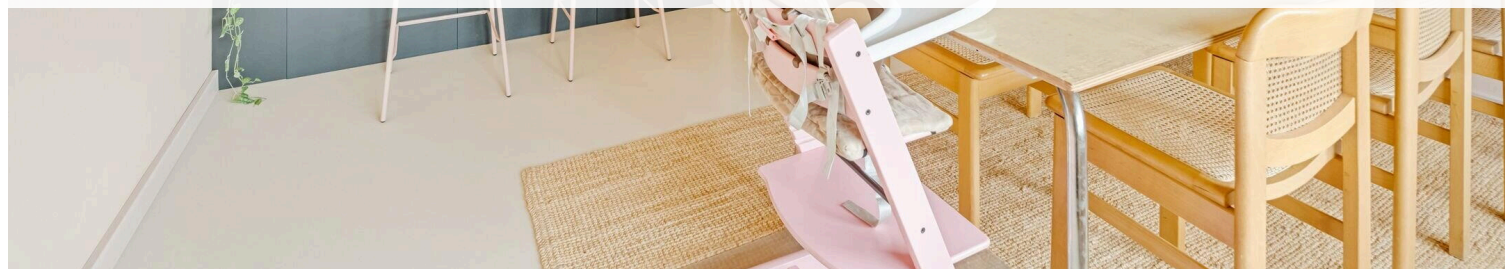
# Amsterdam

Leusdenhof 309 | Vraagprijs € 450.000 k.k.



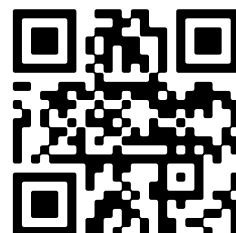
## BESCHIKBAAR

[WWW.LEUSDENHOF309.NL](http://WWW.LEUSDENHOF309.NL)



Type object:	Maisonnette (appartement)
Bouwjaar:	1980
Woonoppervlakte:	100 m <sup>2</sup>
Inhoud:	331 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.leusdenhof309.nl">www.leusdenhof309.nl</a>

**VZ**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES  
Vertrouwd zaken doen!



[www.vzmakelaars.nl](http://www.vzmakelaars.nl) | +316 1416 6980

# Omschrijving

## Leusdenhof 309, 1108 DP Amsterdam

Wauw-factor! Deze woning heeft 't: prachtige ligging aan de Gaasperplas, stijlvolle afwerking met gietvloer en strak stucwerk, luxe keuken met teppanyaki kookplaat, moderne badkamer, balkon op het zuiden, eigen parkeerplaats en een flexibele indeling met 3 slaapkamers.

Nabij het prachtige Gaasperpark ligt deze recent verbouwde 4-kamer maisonnette woning (2 woonlagen) van ca 100m<sup>2</sup>. Ideaal voor mensen die rustig willen wonen, maar wel vlot in het centrum van Amsterdam willen zijn.

De omgeving Gaasperplas is een heerlijke plek om te zijn. Je kan hier wandelen, suppen, tennissen, padellen, de hond uit laten, zwemmen etc. Momenteel is de gemeente bezig het park te vernieuwen. Dit zal van waardevermeerdering zijn voor de omliggende woningen.

De wijk Nellestein is zeer gunstig gelegen t.o.v. winkels, scholen, openbaar vervoer (metrostation Gaasperplas, buslijn 47, 49 en 249) en uitvalswegen (A9, A1, A2 en de A10). Het autoluwe karakter en de vele speelpleintjes maken de buurt kindvriendelijk. Ben je een fietsliefhebber? Er zijn prachtige fietsroutes naar o.a. Abcoude, Nigtevecht en Weesp.

### Indeling

Via de lift naar de 4de verdieping:

Wat een fantastisch uitzicht vanuit de woonkeuken! Vanaf een leuke zit in de verbrede vensterbank kan je door de mooie bomen heen de Gaasperplas zien.

De woning is met stijl en aandacht afgewerkt. Dit is overal terug te zien. De gietvloer, de gestucte wanden en strakke plafonds.

De open keuken (2022) is heerlijk ruim en voorzien van diverse inbouwapparatuur: vaatwasser, heteluchtoven, teppanyaki kookplaat (Siemens), 5-pits gaskookplaat met grote wokpit (Siemens) en een koelvriescombinatie. Hier kan je lekker aanschuiven op de barkrukken aan het ruime aanrechtblad.

Het is een echte woonkeuken. In de eetkamer staat een grote eettafel waar je heerlijk met het gezin of vrienden kan tafelen. Het is eventueel ook mogelijk om hier een bankstel te plaatsen.

In de hal is de meterkast, die in 2021 vernieuwd is. De toiletruimte is ook in 2021 vernieuwd en luxe afgewerkt met zwevend toilet en wasbakje. De cv-ketel hangt buiten de woning, naast de voordeur. Deze is van het merk Intergas (Kombi Kompakt HRE 28/24 A) en is in 2021 geïnstalleerd (eigendom).

### 5de verdieping:

Via de modern afgewerkte trap kom je op de overloop van de 5de verdieping. Hier vind je een gezellige woonkamer met toegang tot het zonnig gelegen balkon met een geweldig mooi uitzicht. De master bedroom is ruim en stijlvol, door het hoge plafond en de mooi passende kledingkast. De badkamer is vernieuwd in 2021 en luxe afgewerkt met inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet (zwevend) en wasmachine-aansluiting. Ook is er nog een ruimte die kan dienen als kantoor, babykamer of bergruimte.

De woning is momenteel ingericht met woonkamer boven. Van origine telt deze etage 3 slaapkamers, een inpandige berging en een ruime badkamer. Omdat de meeste binnenmuren in de woning niet dragend zijn kan je de indeling naar wens aanpassen. De ruimte die nu als woonkamer in gebruik is, kan gesplitst worden in 2 slaapkamers.

Verder is er een eigen berging op de begane grond en een privé parkeerplaats (nummer 300) op het dak van de afgesloten parkeergarage.

#### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 100m<sup>2</sup>
  - Verbouwd in 2021
  - Gevel pui op 5de etage is vervangen in 2023 en v.v. HR++ glas
  - Eigen parkeerplaats (nr 300, dak)
  - Berging op de begane grond
  - Servicekosten: € 353,52 per maand, voor de parkeerplaats: € 13,77 per maand
  - HRE ketel (Intergas, 2021, eigendom)
  - Lift aanwezig
  - Asbestclausule is van toepassing vanwege bouwjaar
  - Energielabel B
  - VVE heeft plannen om het complex te verduurzamen, wat voor nog meer wooncomfort zal zorgen en lagere energiekosten (energielabel A).
  - Erfpacht canon is afgekocht t/m 15-09-2027. Daarna kan er gekozen worden om de canon af te kopen of vast te klikken. Ter indicatie van de kosten is er, onafhankelijk van de gemeente, een rapport opgesteld door een deskundige. Dit rapport geeft een indicatie van de erfpachtlasten wanneer er in 2026 bij de gemeente een overstap naar eeuwigdurende erfpacht wordt aangevraagd.
- De vanaf 16 september 2027 te betalen canon is 291 euro per jaar. Dit bedrag wordt nog verhoogd met de Nederlandse prijsinflatie. Deze jaarlijkse verhogingen beginnen in 2027. Indien u de canon eeuwigdurend wenst af te kopen, kan dit voor 11.972 euro.

Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

\*English\*

Wow factor! This home has it all: a beautiful location on the Gaasperplas, stylish finishes featuring a cast floor and sleek plasterwork, a luxury kitchen with a teppanyaki hob, a modern bathroom, a south-facing balcony, a private parking space, and a flexible layout with 3 bedrooms.

Located near the beautiful Gaasperpark is this recently renovated 4-room maisonette (2 levels) of approximately 100m<sup>2</sup>. Ideal for people who want to live peacefully, yet still be close to the center of Amsterdam.

The Gaasperplas area is a wonderful place to be. Here you can go walking, paddleboarding, play tennis, padel, walk the dog, swim, etc. The municipality is currently renovating the park. This will increase the value of the surrounding homes. The Nellestein neighborhood is very conveniently located in relation to shops, schools, public transport (Gaasperplas metro station, bus lines 47, 49, and 249), and arterial roads (A9, A1, A2, and A10). The low-traffic character and the many playgrounds make the neighborhood child-friendly. Are you a cycling enthusiast? There are beautiful cycling routes to

Abcoude, Nigtevecht, and Weesp, among others.

Layout:

Via the elevator to the 4th floor:

What a fantastic view from the eat-in kitchen! From a nice seating area on the widened window sill, you can see the Gaasperplas lake through the beautiful trees.

The home has been finished with style and attention to detail. This is evident throughout: the cast floor, the plastered walls, and the sleek ceilings.

The open kitchen (2022) is wonderfully spacious and equipped with various built-in appliances: dishwasher, convection oven, teppanyaki hob (Siemens), 5-burner gas hob with a large wok burner (Siemens), and a fridge-freezer. Here, you can comfortably pull up a chair on the bar stools at the spacious countertop.

It is a true eat-in kitchen. In the dining room, there is a large dining table where you can enjoy meals with family or friends. It is also possible to place a sofa here.

The meter cupboard, which was renewed in 2021, is located in the hallway. The toilet room was also renovated in 2021 and features a luxurious finish with a wall-mounted toilet and washbasin. The central heating boiler is located outside the home, next to the front door. It is an Intergas brand (Kombi Kompakt HRE 28/24 A) and was installed in 2021 (owned).

5th floor:

Via the modernly finished staircase, you reach the landing on the 5th floor. Here you will find a cozy living room with access to the sunny balcony offering a stunning view. The master bedroom is spacious and stylish, thanks to the high ceiling and the beautifully matching wardrobe. The bathroom was renovated in 2021 and features a luxurious finish with a walk-in shower, vanity unit, second toilet (wall-mounted), and washing machine connection. There is also a room that can serve as an office, nursery, or storage space.

The home is currently configured with a living room upstairs. Originally, this floor comprised 3 bedrooms, an internal storage room, and a spacious bathroom. Because most of the interior walls in the home are non-load-bearing, you can customize the layout to your liking. The space currently used as a living room can be split into 2 bedrooms.

Furthermore, there is a private storage unit on the ground floor and a private parking space (number 300) on the roof of the enclosed parking garage.

Particulars:

- Living area approximately 100m<sup>2</sup>
- Renovated in 2021
- Facade on the 5th floor was replaced in 2023 and fitted with HR++ glass
- Private parking space (no. 300, roof)

- Storage unit on the ground floor
  - Service costs: € 353.52 per month, for the parking space: € 13.77 per month
  - High-efficiency boiler (Intergas, 2021, owned)
  - Elevator present
  - Asbestos clause applies due to year of construction
  - Energy label B
  - The Owners' Association has plans to make the complex more sustainable, which will ensure even greater living comfort and lower energy costs (energy label A).
- The ground lease fee has been paid off up to and including 15-09-2027. After that, it is possible to choose to pay off the fee or fix it. To provide an indication of the costs, a report has been drawn up by an expert, independent of the municipality. This report provides an indication of the ground lease costs if a transition to perpetual ground lease is requested from the municipality in 2026.

The ground rent payable from September 16, 2027, is 291 euros per year. This amount will be increased by Dutch price inflation. These annual increases begin in 2027. If you wish to buy out the ground rent perpetually, this is possible for 11,972 euros.

No rights can be derived from this information. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 450.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 353,52 per maand

## Bouw

Object type:	Maisonnette (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1980

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	100 m <sup>2</sup>
Inhoud:	331 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte:	6 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	12 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Lift

## Energie

Energie label:	B
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas (kombi kompakt hre 28/24 a) (gas gestookt uit 2021, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan park en aan water
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig

## Bergruimte

Schuur berging:	Box
Voorzieningen schuur:	Elektra
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en parkeergarage

## Garage

Soort garage:	Parkeerplaats
---------------	---------------

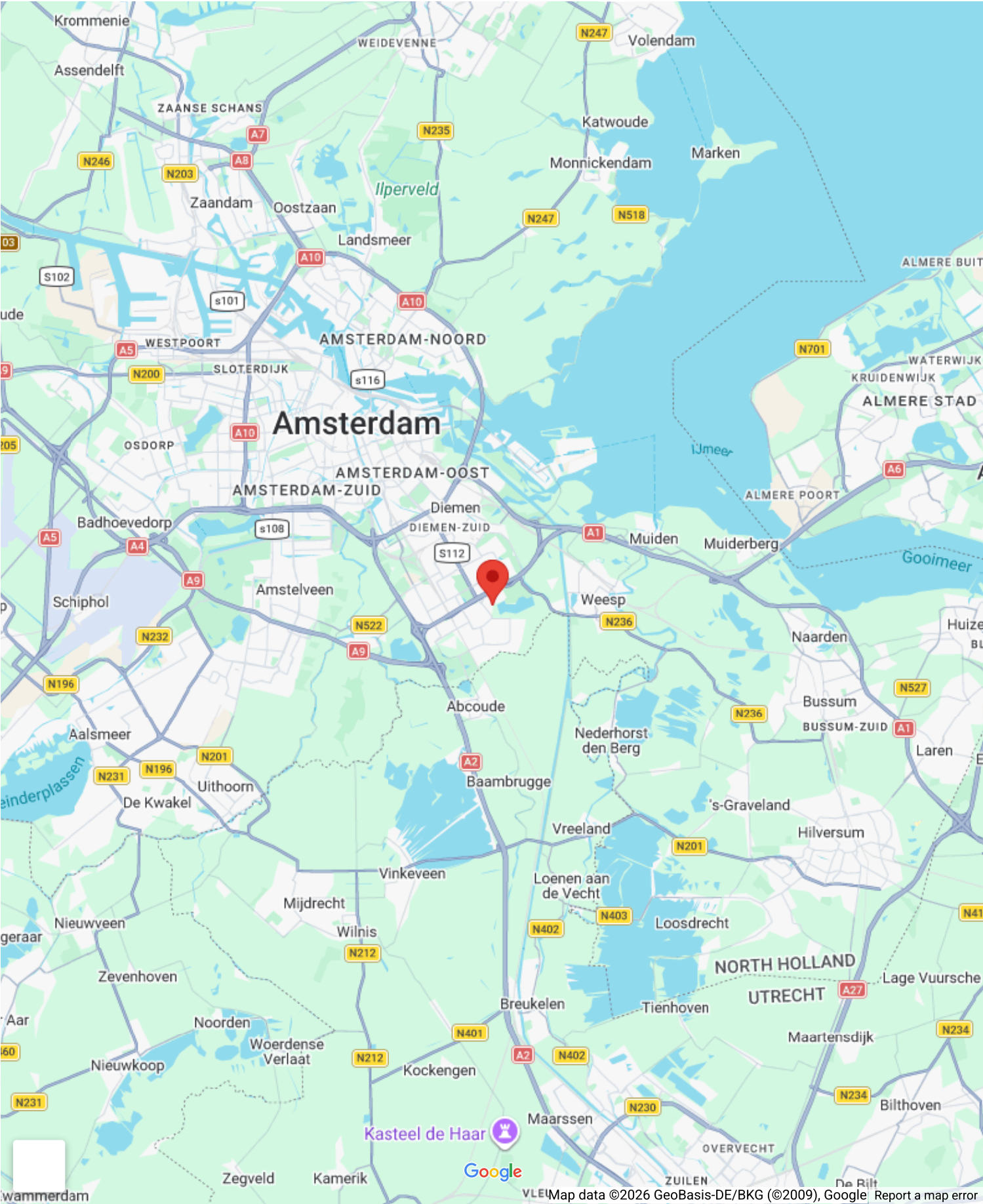
## VvE Checklist

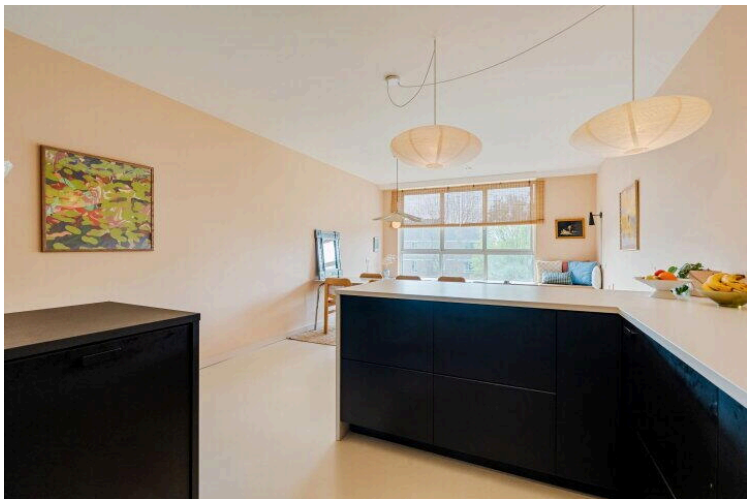
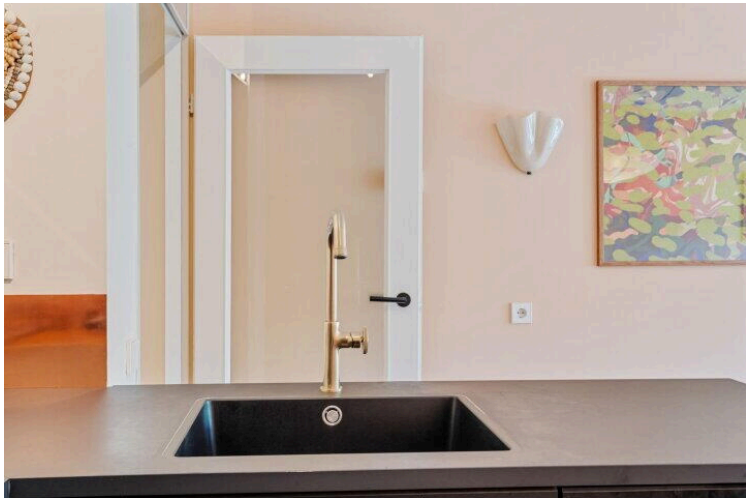
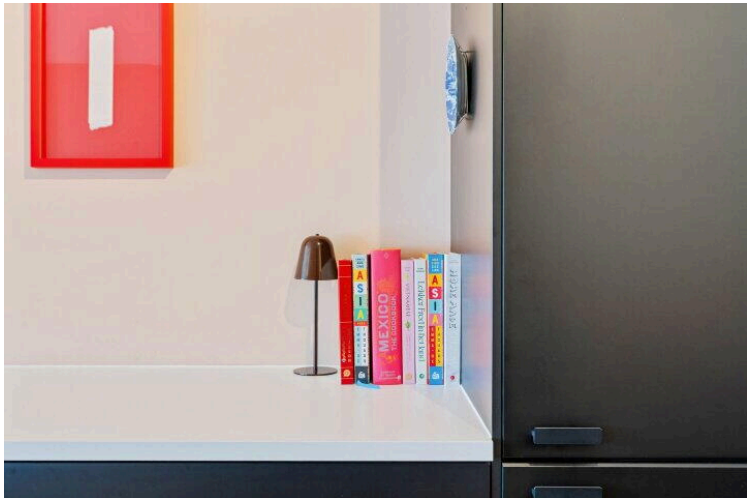
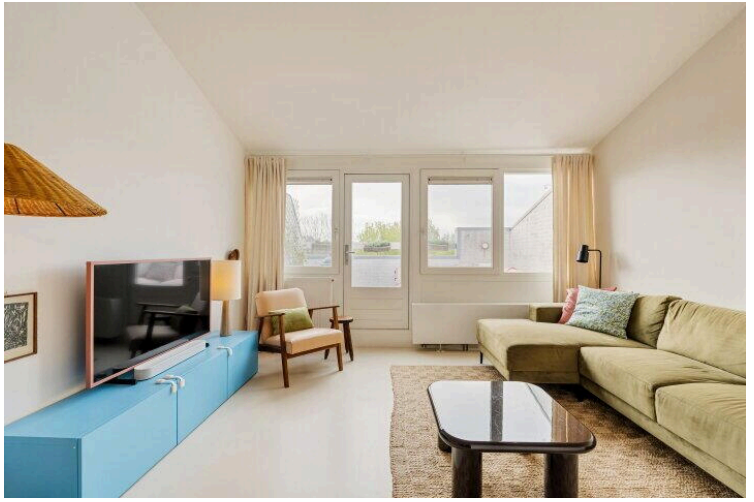
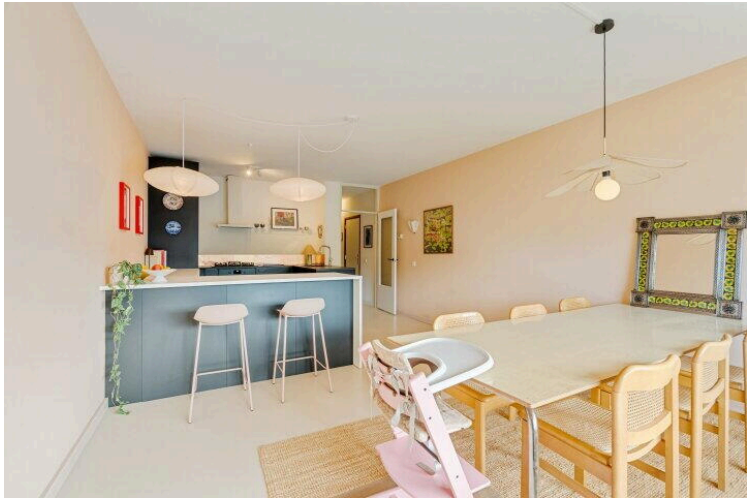
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja (€ 353,52 per maand)
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

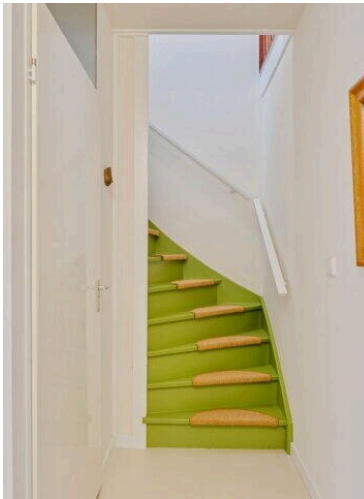
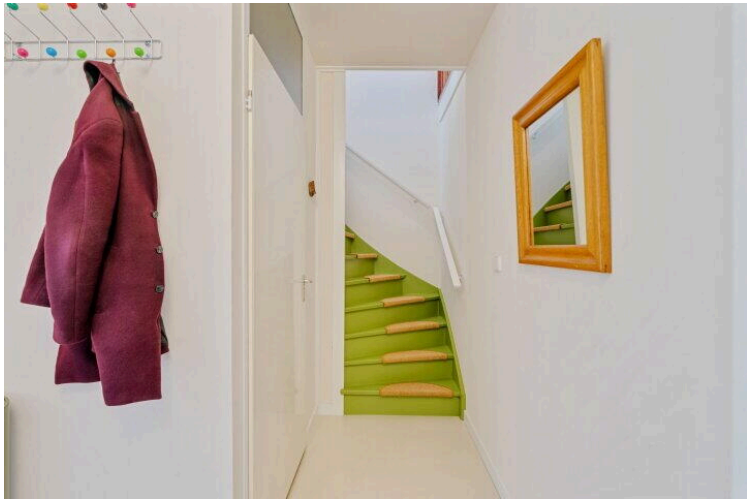
# Op de kaart

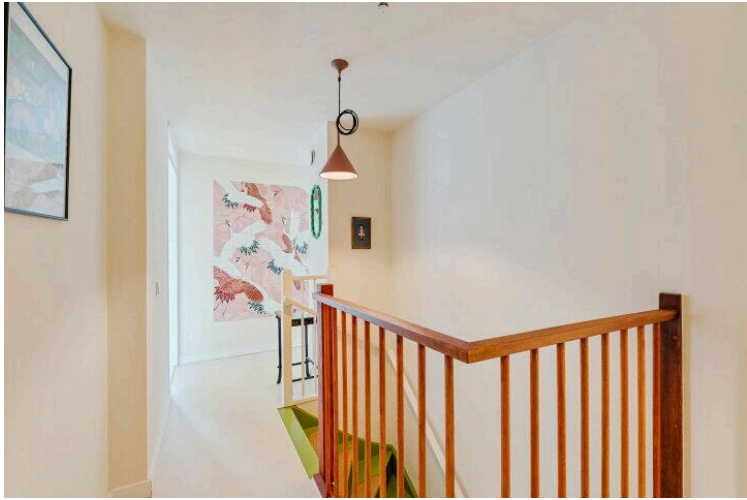


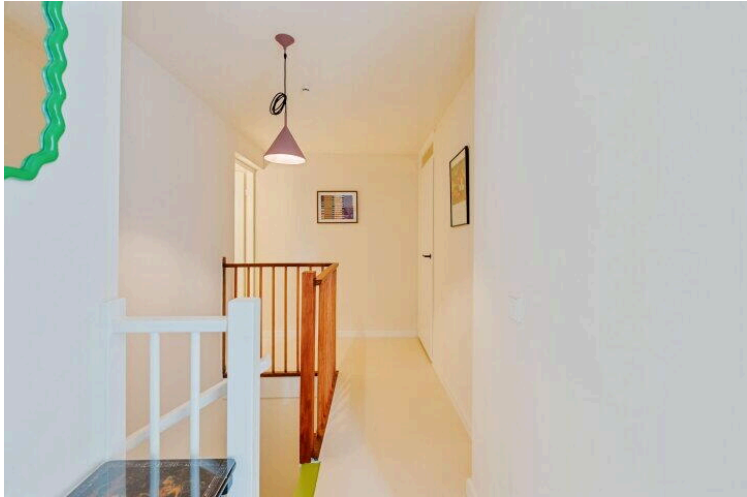
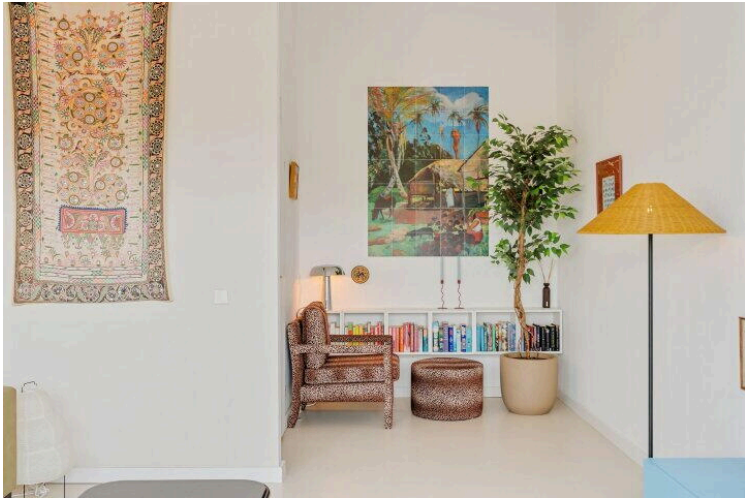
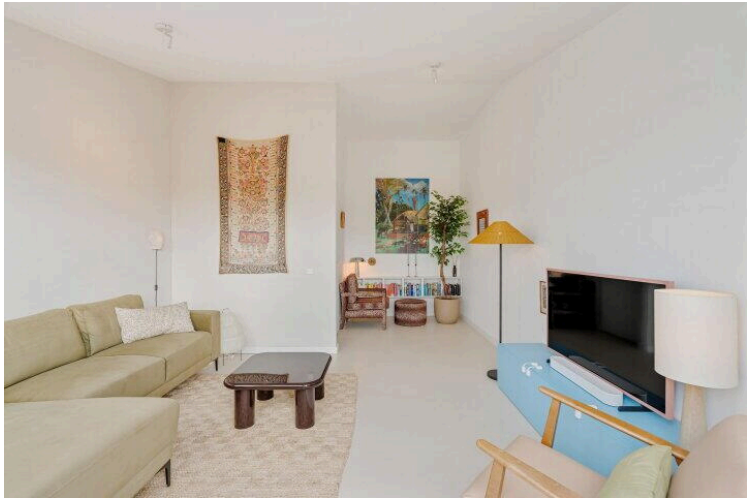
# Op de kaart

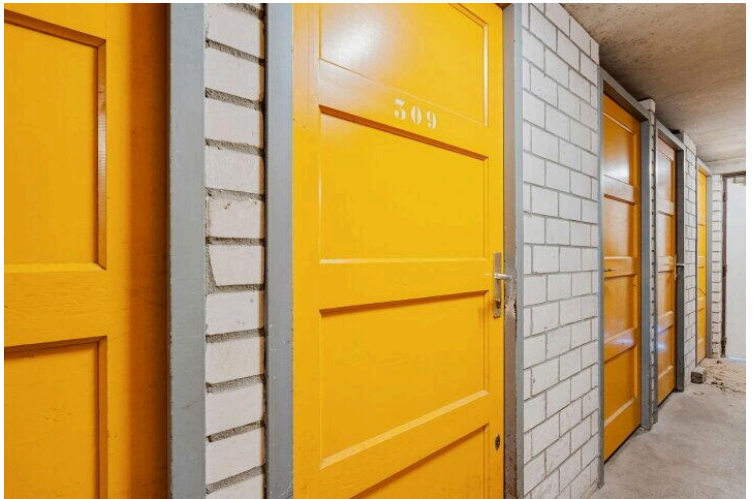
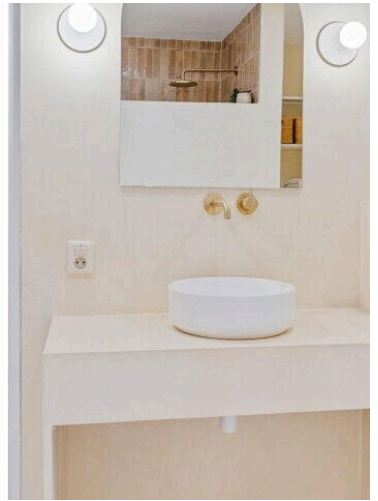
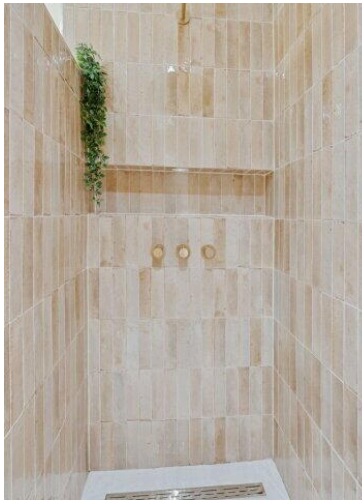
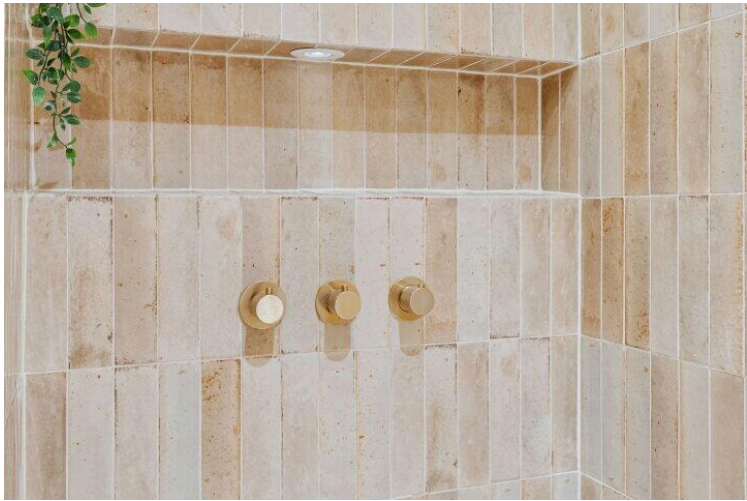






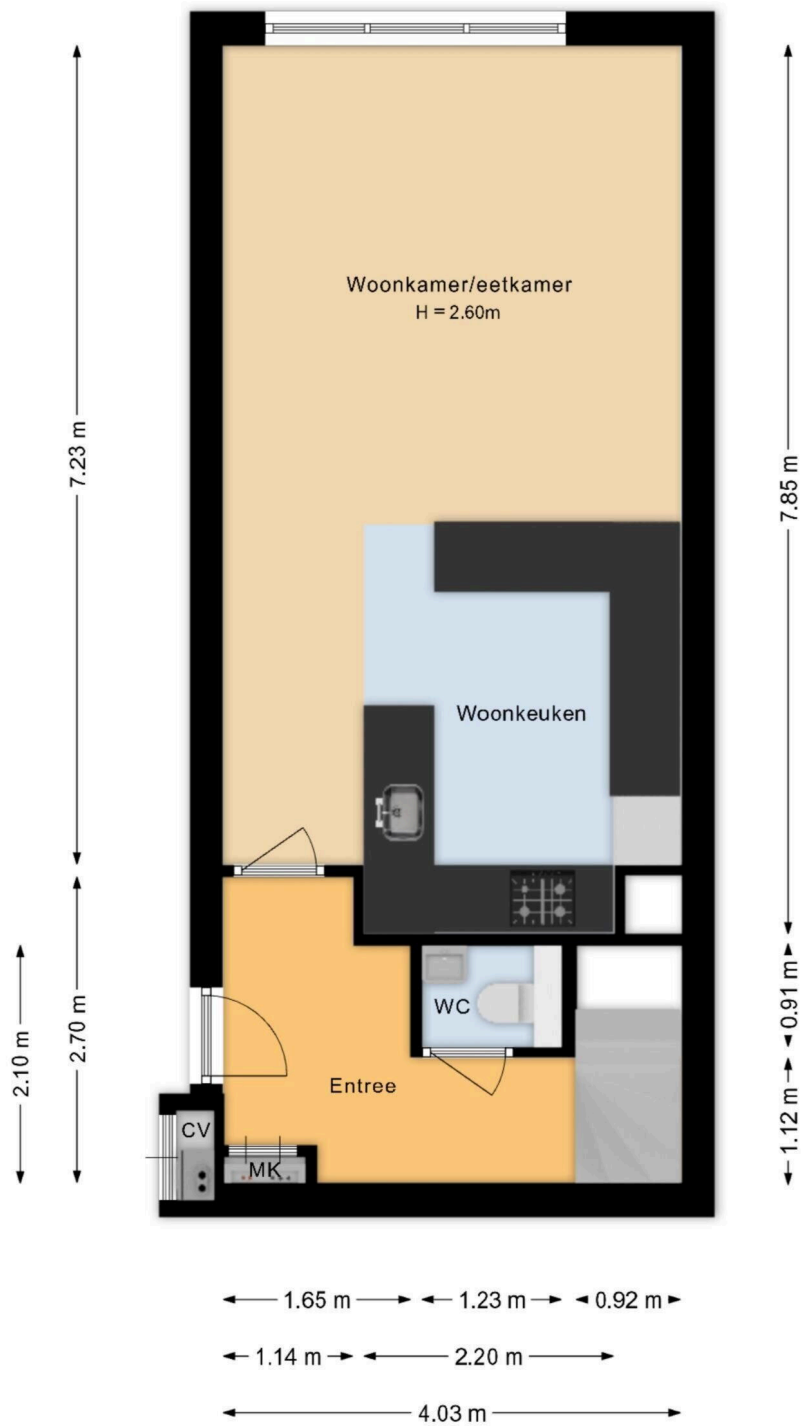








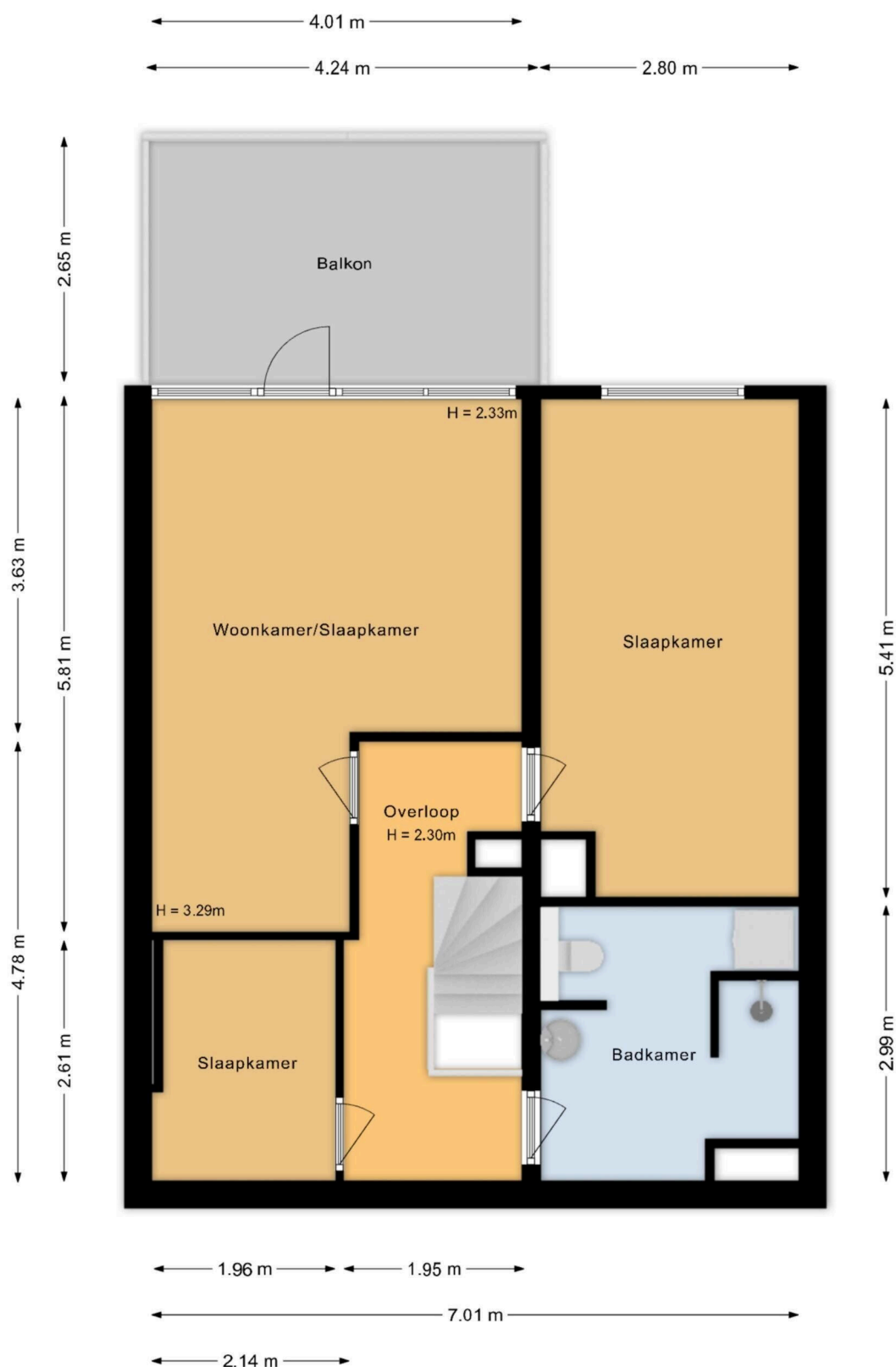
Leusdenhof 309 Amsterdam  
4e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



# Leusdenhof 309 Amsterdam 5e Verdieping

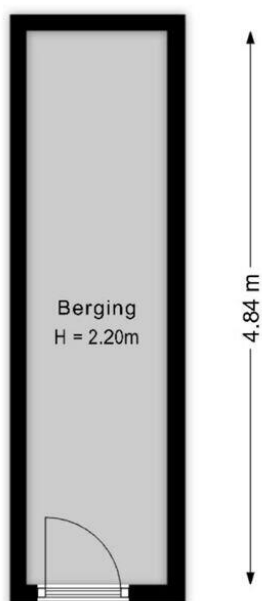


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



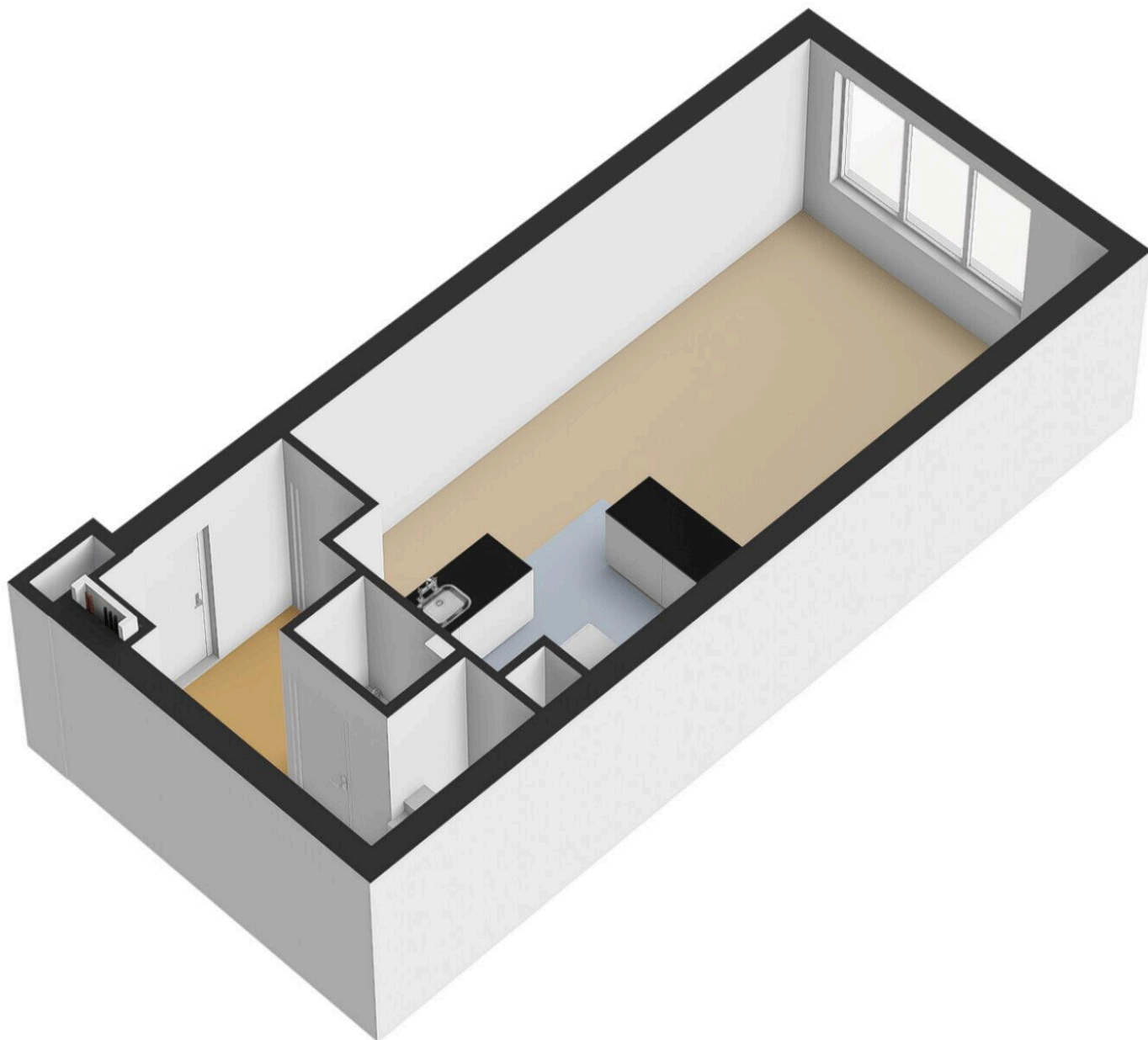
## Leusdenhof 309 Amsterdam Berging

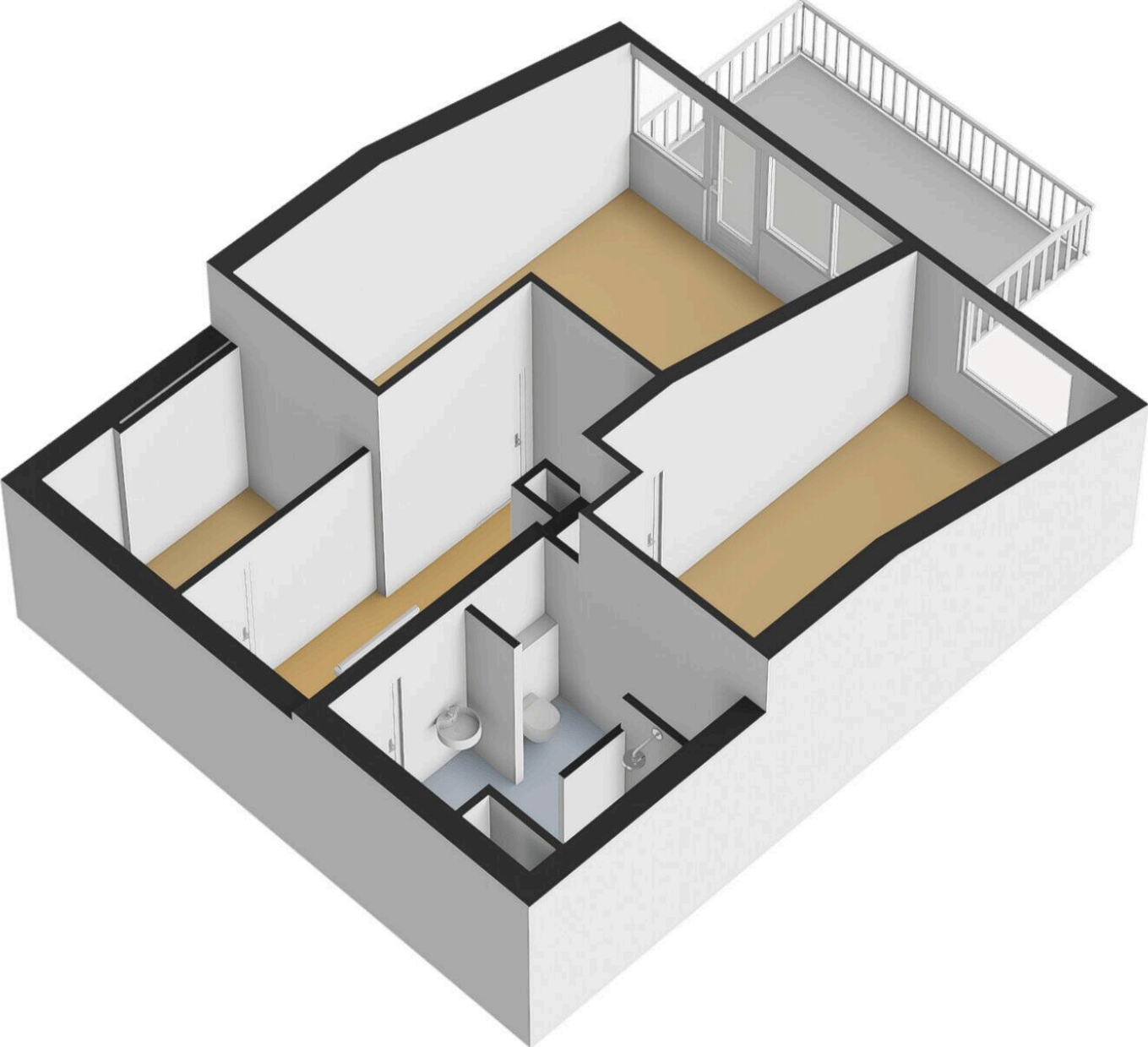
← 1.23 m →



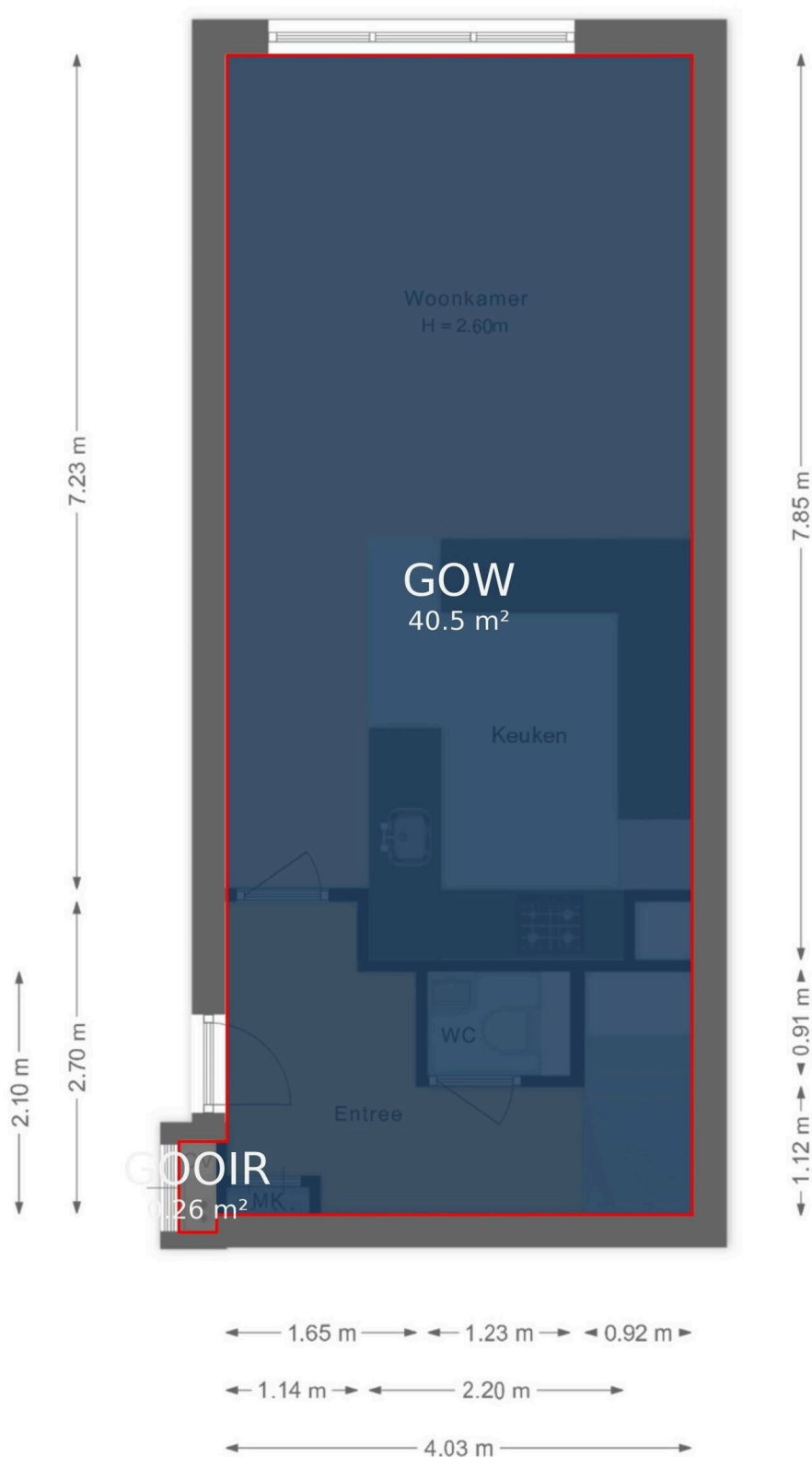
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)







Leusdenhof 309 Amsterdam  
4e Verdieping

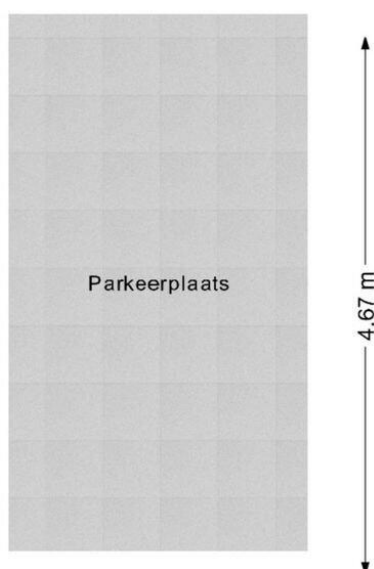


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



## Leusdenhof 309 Amsterdam Parkeerplaats

← 2.60 m →



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



Leusdenhof 309 Amsterdam  
Berging

← 1.23 m →



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)



**Leusdenhof 309**

[www.leusdenhof309.nl](http://www.leusdenhof309.nl)

