

# President Allendelaan 227 Amsterdam

Informatiebrochure

---



**Bent u een liefhebber van recreatie, water en natuur? Dan is dit royale appartement (circa 129 m<sup>2</sup>) met schitterend uitzicht op water met toegang tot de Sloterpas en uitzicht op het Sloterpark wellicht een woning voor u.**

In 2006 is dit fraaie complex 't Waterfort gebouwd (project Meer en Oever, Buiten Wonen in Amsterdam). Het appartement (met Energielabel A) bevindt zich aan de rand van Amsterdam, direct aan het Sloterpark en aan water gelegen. Op het moment dat u naar het complex loopt, ervaart u de rust van deze groene, waterrijke omgeving. Vanuit uw eigen appartement, gelegen op de 4<sup>e</sup> verdieping, heeft u vanuit alle vertrekken zicht op groen en water: een panoramisch uitzicht. Een volledig buiten wonen gevoel in Amsterdam. Er is een eigen parkeerplaats in de parkeergarage onder het gebouw.



Het luxe appartement is ingedeeld met een woonkamer over de gehele breedte van de woning, met inpandig terras en Frans balkon, met vele ramen voor een panoramisch uitzicht. De open witte keuken is voorzien van diverse inbouw apparatuur en een granieten aanrechtblad. De ruime hoofdslaapkamer biedt de mogelijkheid tot het plaatsen van een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. Vanuit de hal/ gang zijn ook de tweede en derde slaapkamer te bereiken. De royale badkamer is uitgevoerd met o.a. een ligbad en een aparte douche. Er is een apart toilet met een fonteintje. Verder is er een handige inpandige berging/ waskamer. In het appartement zijn een ventilatiesysteem, een eigen cv-ketel, glasvezelaansluiting, screens bij de woonkamer en een video-intercomsysteem aanwezig.

Het appartement bevindt zich op de vierde verdieping en is bereikbaar via een lift vanuit de centrale hal. In de parkeerkelder bevindt zich een eigen parkeerplaats en een afgesloten externe berging.

De locatie van het appartement is ideaal te noemen. Op loopafstand bevindt zich het Osdorpplein met alle mogelijke voorzieningen. Voor theaterliefhebbers is er ook de Meervaart in de buurt. De Sloterpas biedt talloze mogelijkheden voor watersport, joggen en fietsen. Ook op loopafstand bevindt zich het Sloterparkbad. Bovendien is de ligging zeer centraal ten opzichte van het openbaar vervoer, dat u naar alle delen van Amsterdam, Schiphol en belangrijke snelwegen (A4, A9 en A10) brengt.

**Vraagprijs met 1 parkeerplaats  
€ 595.000,00 kosten koper**

## Indeling



### Hal

Via de entree komt u binnen in de ruime hal die via de gang toegang biedt tot alle vertrekken. In de hal bevindt zich de meterkast. Op de vloer ligt deels een lamelparketvloer (Parky) en deels een inloopmat. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond met spuitwerk.



### Toilet

De toiletruimte beschikt over een zwevend toilet met fonteintje en is betegeld met wit gemêleerde wandtegels (tot 1.50 m). Op de vloer liggen donkerblauw gemêleerde vloertegels. Het sanitair is in het wit uitgevoerd en het plafond is afgewerkt met spuitwerk. In het vertrek bevindt zich mechanische ventilatie.





## Woonkamer

Het luxe appartement is ingedeeld met een woonkamer over de gehele breedte van de woning met een inpandig terras met schuifpui (met hordeur) en een Frans balkon met openslaande deuren (en hordeur). Geweldig grote ramen bieden een panoramisch uitzicht op het Sloterpark en het water dat leidt naar de Sloterplas!





De woonkamer biedt een goede mogelijkheid tot het plaatsen van een ruime zithoek en een ruim eetgedeelte nabij de keuken. Op de vloer ligt een lamelparketvloer (Parky) en de wanden zijn afgewerkt met spachtputz. Het plafond is afgewerkt met spuitwerk. De woonkamer is voorzien van elektrische screens (individueel te regelen per raam) en houten lamellen.





Het inpandige terras biedt een goede mogelijkheid tot het plaatsen van een eettafel of lounge set. In deze ruimte voelt u zich één met buiten: het terras biedt een panoramisch uitzicht op het Sloterpark en het water! Een unieke ervaring, die veel rust biedt, en dat in Amsterdam. Zoals door de architect bedoeld is: Buiten Wonen in Amsterdam. Het terras is voorzien van kunststof vlonderdelen en (inbouw)verlichting.





*Het fantastische uitzicht vanuit het appartement, mooi op elke moment, in elk jaargetijde.*



## Keuken

De keuken (2006) is deels gerenoveerd in 2021 en is geplaatst in een U-vormige opstelling met veel aanrechtblad. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur: een ijskast met vriesvak, een stoomoven, een combimagnetron, een recirculatie kap, een vaatwasser, een inductie kookplaat (4-zones) en een Quooker. De Nolte keuken is uitgevoerd met witte kastjes, een apothekerskast en lades, inbouwverlichting en een grijs granieten aanrechtblad met rvs-spoelbak en mengkraan. Op de vloer ligt marmoleum en de wanden zijn deels wit betegeld. In de keuken bevindt zich mechanische ventilatie.







### Slaapkamer 1

De grote (ouder)slaapkamer is vanuit de gang te betreden. De kamer biedt genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kastenwand. Op de vloer ligt marmoleum en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. Het plafond is afgewerkt met spuitwerk. Fraai uitzicht op het Sloterpark. Eén slaapkamerraam is voorzien van hor.





## Slaapkamer 2

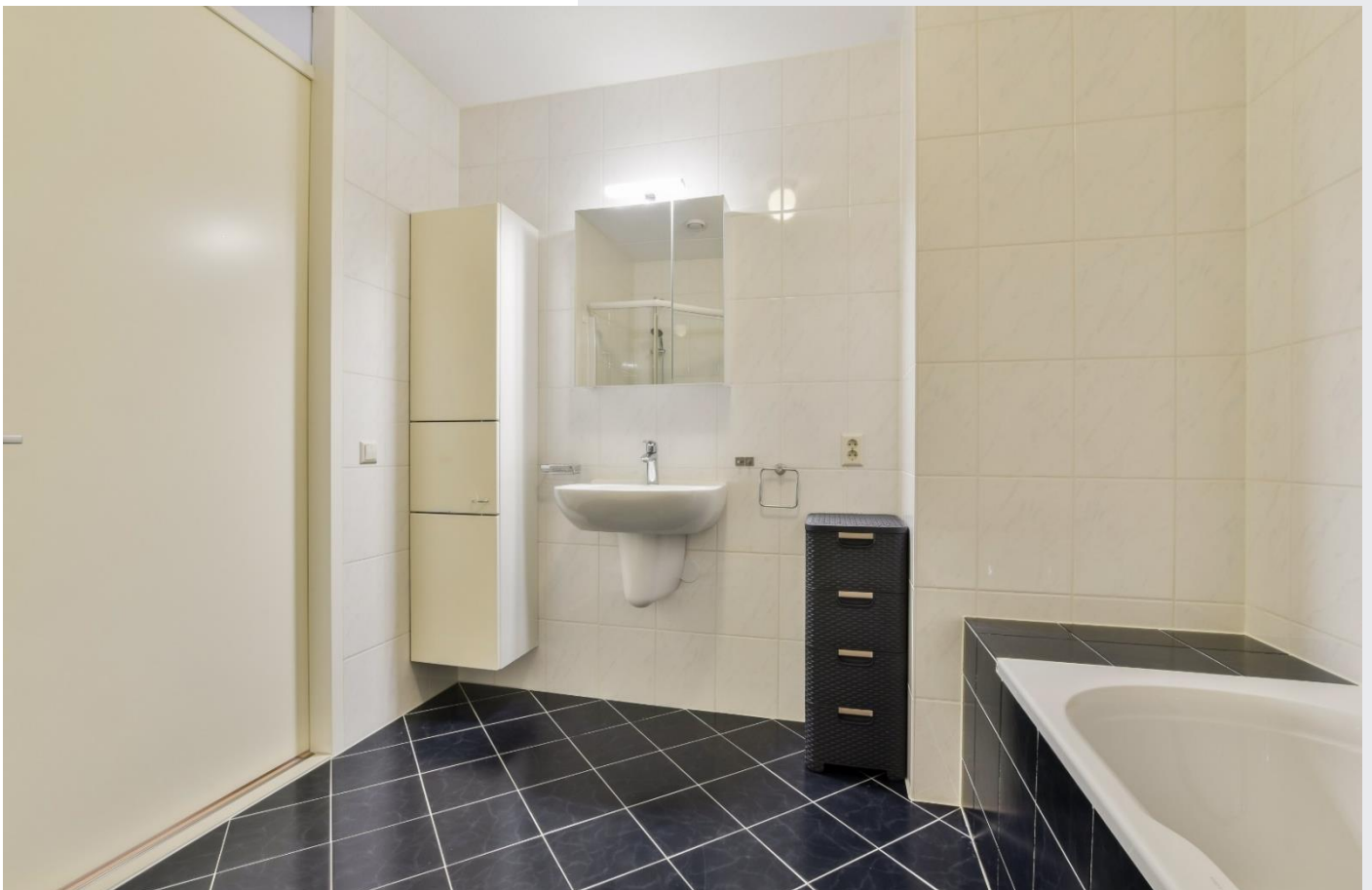
De tweede slaapkamer is eveneens vanuit de gang te betreden. Op de vloer ligt marmoleum, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond met spuitwerk. Ook deze kamer biedt uitzicht op het Sloterpark. Eén slaapkamerraam is voorzien van hor.





### **Badkamer**

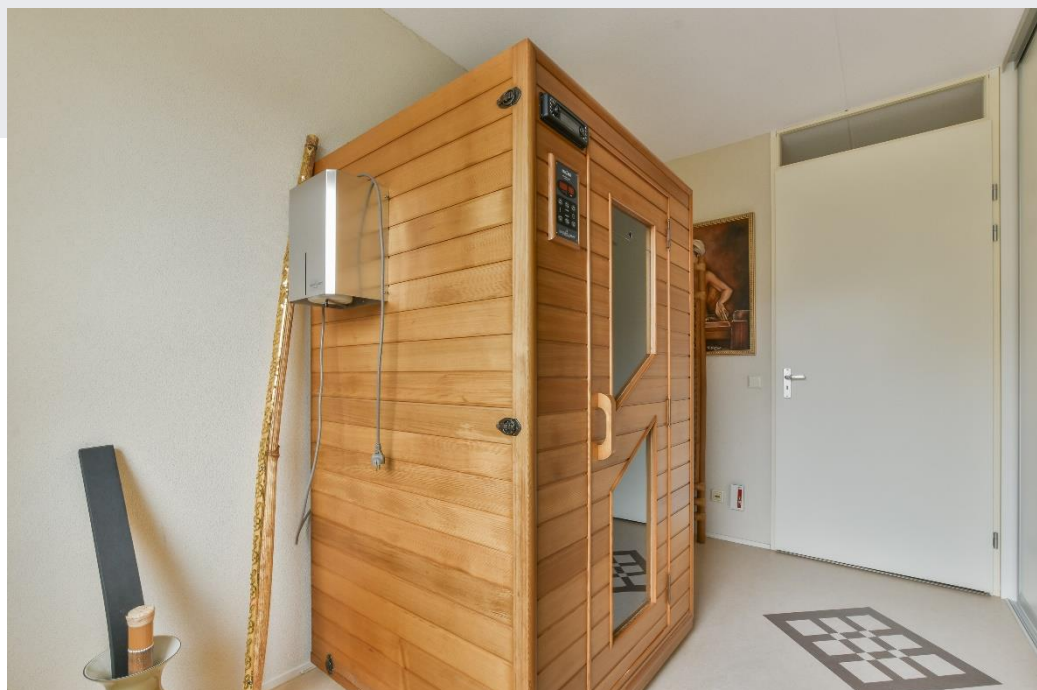
De royale badkamer is voorzien van een doucheruimte met glazen wanden en douchedeur, een ligbad en een wastafel. De spiegelkast met verlichting blijft achter, evenals de wandkast. In de ruimte bevindt zich mechanische ventilatie en een handdoek radiator. De wanden zijn betegeld tot aan het plafond met wit gemêleerd. De vloer is afgewerkt met donkerblauw gemêleerde vloertegels (diagonaal gelegd) en het plafond is afgewerkt met spuitwerk.





### Slaapkamer 3

De derde slaapkamer is eveneens vanuit de gang te betreden. Op de vloer ligt marmoleum en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz. In de kamer bevindt zich een grote kastenwand met schuifdeuren, die achter blijft. Het plafond is afgewerkt met spuitwerk. De infrarood sauna blijft achter.



## Inpandige berging

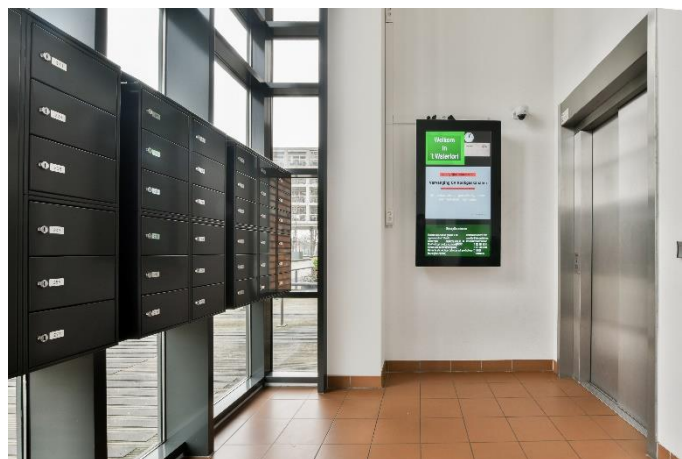
In het appartement bevindt zich een handige inpandige berging/ waskamer. In deze ruimte zijn de wasmachine en droger te plaatsen. Tevens bevindt zich in deze ruimte het ventilatiesysteem en de eigen cv-ketel. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz, het plafond is afgewerkt met spuitwerk en op de vloer ligt marmoleum.

In de onderbouw bevindt zich een **extra (fietsen) berging**, van circa 4,5 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra.



## Parkeren/ bijbehorende parkeerplaats

Er is gelegenheid tot parkeren op de openbare weg voor en in de (directe) omgeving van de woning. De gemeente gaat op korte termijn betaald parkeren doorvoeren. Ook parkeermogelijkheid op de bijbehorende parkeerplaats in de parkeerkelder.



*Afgesloten entree met lift.*

## Bijzonderheden



### Inhoud/ Woonoppervlakte

De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 424 m<sup>3</sup>, de woonoppervlakte bedraagt circa 129 m<sup>2</sup>; de gebouw gebonden buitenruimte bedraagt circa 10 m<sup>2</sup>; de externe bergruimte circa 4,5 m<sup>2</sup>; de parkeerplaats circa 12,5 m<sup>2</sup>. Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig door een extern bureau uitgevoerd, conform de meetinstructies BBMI.

### Erfpacht

Het appartement is gelegen op erfpachtgrond (voortdurende erfpacht) met algemene erfpachtvoorwaarden uit 2000. De jaarlijkse canon is vooruitbetaald tot en met 31 december 2054.



### Verwarming/ Warmwater

Verwarming en warmwater via een combi HR Cv-ketel (Intergas) uit 2024. De VVE is momenteel actief met het vervangen van de rookgasafvoerkanalen in het complex. De woning is uitgevoerd met mechanische ventilatie uit 2022. De ventilatiekanalen zijn schoongemaakt. Beiden worden professioneel onderhouden. De woning is voorzien van een rookmelder.

### Elektra/ gas

De meterkast is voorzien van 9 groepen en aardlekschakelaars. Er is een gasaansluiting aanwezig in de woning, een glasvezelaansluiting en een watercontroller (Grohe). De woonkamer is voorzien van elektrische screens.

### Onderhoud

De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden. In 2021 is de keuken deels vernieuwd, waarbij de rvs-spoelbak is vernieuwd, de Grohe mengkraan, de recirculatie kap, de inductie kookplaat, het aanrechtblad, de handvaten en het binnenwerk van de Quooker.

### Isolatie

De woning is voorzien van dubbele beglazing, muurisolatie en dakisolatie vanuit de bouw.

### Bouwjaar

Het pand is omstreeks 2006 gebouwd.

### Lasten

WOZ-waarde 2024: € 549.000

### Parkeren

Mogelijk op eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeerplaats. Op korte termijn betaald parkeren op de openbare weg.

### **Splitsingsakte**

Het complex is gesplitst in 130 appartementen met bijbehorende bergingen, en 149 parkeerplaatsen bij een akte d.d. 30 juni 2005. De VVE is in het bezit van een Huishoudelijke Reglement.

### **Vereniging van Eigenaren**

De servicekosten aan de "VVE 't Waterfort", bedragen € 241,91 per maand (inclusief parkeerplaats). Het beheer van de VVE wordt gevoerd door NEWOMIJ. De VVE staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven. De VVE heeft een Meerjaren Onderhoudsplan opgesteld. Dit document en de overige stukken van de VVE zijn opvraagbaar via ons kantoor. De VVE is momenteel actief met het vervangen van de rookgasafvoerkanalen in het complex.

### **Milieu**

Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen olietank en/of bezwarende bodemverontreinigingen bekend. De bodemrapportage van de Omgevingsdienst is opvraagbaar via ons kantoor.

### **Recht van gunning**

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

### **Energielabel**

Voor de woning is een Energielabel **A**, geldig tot 19-02-2034.

### **Roerende zaken**

De lijst van zaken met welke roerende zaken wel/niet achterblijven of ter overname zijn, is opvraagbaar via ons kantoor.

### **Kadastrale gegevens**

Gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 9205 A88, het 27/3.004e onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Aanduiding parkeerplaats: P36.

### **Oplevering**

In overleg.

### **Locatie**

De locatie van het appartement is ideaal te noemen. Op loopafstand bevindt zich het Osdorpplein met alle mogelijke voorzieningen. Voor theaterliefhebbers is er ook de Meervaart in de buurt. De Sloterplas biedt talloze mogelijkheden voor watersport, joggen en fietsen. Ook op loopafstand bevindt zich het Sloterparkbad. Bovendien is de ligging zeer centraal ten opzichte van het openbaar vervoer, dat u naar alle delen van o.a. Amsterdam, Schiphol en belangrijke snelwegen brengt.

In de directe omgeving van het appartement kunnen kinderen naar hartenlust spelen in het park met speel- en klimtoestellen en op het voetbalterrein. Het appartement bevindt zich in de directe nabijheid van het grootste sportpark van Nederland met onder andere voetbalclubs, een atletiekclub, een honkbalclub, een korfbalclub en de ALO. Voor mensen in de zakelijke dienstverlening en expats is de ligging ten opzichte van Sloterdijk en de Zuidas ideaal. Beiden zijn met de Metro in korte tijd bereikbaar.



## Algemene Voorwaarden

Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar via ons kantoor. Verder willen wij u erop attenderen dat koper binnen 2 werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming inzake de koopsom en de voorwaarden, een notaris dient aan te wijzen in de omgeving van het verkochte opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen. 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 koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. In de koopakte zal een NEN-meting-clausule opgenomen worden. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.

**Vraagprijs met 1 parkeerplaats  
€ 595.000,00 kosten koper**



*Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens. Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.*







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



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kleine afwijkingen in de maatvoering zijn mogelijk.