



SCHILLINGDIJK 4

1060 SV

AMSTERDAM

Vraagprijs € 750.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	165 m ²
Perceeloppervlakte	117 m ²
Inhoud	510 m ³
Buitenruimte	35 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1999
Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Wonen in het groen en toch in Amsterdam!

Fantastische twee-onder-een-kapwaterwoning in de gewilde wijk De Aker, geheel onder architectuur van Tangram gebouwd. De woning kenmerkt zich door een hoog afwerkingsniveau. Deze prachtige woning biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel en duurzaam wonen. Met een royale woonoppervlakte van circa 166 m², een balkon en een heerlijk waterterras aan de achterzijde, is dit de perfecte plek om te ontspannen. De ruime woonkamer met open keuken, vier slaapkamers, een royale berging en een eigen parkeerplek voor de deur, maken dit huis perfect voor iedereen die behoefte heeft aan extra ruimte en comfort. Geniet van de levendige buurt met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik.

INDELING (zie plattegronden)

Begane grond:

Entree, ruime hal met meterkast, separaat toilet met fonteintje. De hal biedt tevens toegang tot de boven- en benedenverdieping en de riante woonkamer. De woonkamer met de in het midden gesitueerde gashaard (merk DRU) is voorzien van een Amerikaans massief eikenhouten vloer en is licht door de fijne lichtinval en de brede schuifpui naar het ruime balkon aan de achterzijde. De half open en zeer ruime keuken is gelegen aan de achterzijde. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals koelkast, vriezer, vaatwasser, gaskookplaat, afzuigkap, boiler en een apothekerskast. Vanuit de keuken is er tevens toegang tot het ruime balkon. Het schitterende uitzicht over het water en het groen is uniek en geeft direct een vakantiegevoel. Dit gevoel wordt nog versterkt door op het water gelegen ruime terras.

De grond naast de parkeerplek aan de voorkant van het huis is van de gemeente, maar kan naar eigen smaak ingericht worden.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn vier (4) lichte slaapkamers (waarvan één met grote kledingkast), een ruime badkamer, apart toilet met fonteintje en een wasruimte /CV ruimte aanwezig. De royale badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafel, handdoekradiator en geheel betegelde wanden.

Waterniveau:

De ruimte op waterniveau wordt nu gebruikt als berging, maar kan ook gebruikt worden als werkkamer, extra slaapkamer of praktijk aan huis. Via de achterzijde is tevens toegang tot het ruime waterterras. Het waterterras kan eventueel verbreed worden.

OMGEVING

Deze prachtige woning bevindt zich in de goed onderhouden woonwijk "De Aker" en ligt nabij diverse recreatiegebieden, waaronder Spaarnwoude, Lutkemeerpolder, Sloterplas, Nieuwe Meer en het Amsterdamse Bos. De Schillingdijk is een rustige, doodlopende weg op een dijk naast de Akerdijk (Badhoevedorp) en biedt direct toegang tot het wandelgebied naast de Ringvaart, waar o.a. ook gezwommen wordt. De Aker staat bekend als een rustige en kindvriendelijke wijk. Dankzij de vele groenvoorzieningen is het een populaire woonbestemming. Alle benodigde voorzieningen, zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en horecagelegenheden zijn in de buurt aanwezig. Voor uw boodschappen kunt u terecht bij het op loopafstand gelegen winkelcentrum De Dukaat.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht geregeld;
- Energielabel B;
- Woning is gemaakt van Red Ceder en is [onderhoudsvrij](#);
- Eigen parkeerplaats voor de deur;
- Realisatie 1999 onder auspiciën van Architectenbureau TANGRAM;
- 165 m2 woonoppervlak;
- Vier grote slaapkamers (alle voorzien van stormvaste horren).

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING

De voortdurende erfpacht van een perceel grond, gelegen aan Schillingdijk te Amsterdam, eigendom van de te Amsterdam gevestigde en aldaar aan de Amstel 1 (postcode 1011 PN) kantoorhoudende publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie G nummer 3951 (ontstaan uit nummer 2729), groot één are zeventien centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstal van een woonhuis, plaatselijk bekend te 1060 SV Amsterdam als Schillingdijk 4.

Beschrijving / Description

Living in nature while still in Amsterdam!

Fantastic semi-detached water villa in the sought-after neighborhood De Aker, designed entirely under the architecture of Tangram. The home is characterized by a high level of finish and offers everything you need for comfortable and sustainable living. With a generous living area of approximately 166 m², a balcony, and a lovely waterfront terrace at the rear, this is the perfect place to relax. The spacious living room with open kitchen, four bedrooms, a large storage room, and a private parking spot right in front make this home ideal for anyone in need of extra space and comfort. Enjoy the vibrant neighborhood with all necessary amenities within reach.

LAYOUT (see floor plans)

Ground floor:

Entrance, spacious hallway with meter cupboard and separate toilet with washbasin. The hallway also provides access to the upper and lower levels as well as the generous living room. The living room, with a centrally located gas fireplace (brand: DRU), features a solid American oak wooden floor and is filled with natural light thanks to the large windows and wide sliding doors leading to the spacious balcony at the rear. The semi-open, generously sized kitchen is located at the back and is equipped with various built-in appliances, including a refrigerator, freezer, dishwasher, gas hob, extractor hood, boiler, and a pull-out pantry unit.

The kitchen also provides access to the balcony, which offers stunning views of the water and greenery — a truly unique setting that gives a holiday-like feeling. This feeling is further enhanced by the spacious terrace located directly on the water.

The land next to the parking spot at the front of the house belongs to the municipality but can be landscaped to your own taste.

First floor:

The first floor houses four bright bedrooms (one of which has a large wardrobe), a spacious bathroom, a separate toilet with washbasin, and a laundry/boiler room. The large bathroom is fitted with a shower, bathtub, sink, towel radiator, and fully tiled walls.

Water level:

The space at water level is currently used as a storage room, but it could also serve as a home office, extra bedroom, or practice/workspace at home. There is also access to the spacious waterfront terrace from the rear. This terrace can potentially be extended.

SURROUNDINGS

This beautiful home is located in the well-maintained residential neighborhood "De Aker", near several recreational areas including Spaarnwoude, Lutkemeerpolder, Sloterpas, Nieuwe Meer, and the Amsterdam Forest (Amsterdamse Bos). Schillingdijk is a quiet dead-end street on a dike next to the Akerdijk (Badhoevedorp) and offers direct access to walking paths along the Ringvaart, where you can also swim.

De Aker is known as a quiet and family-friendly neighborhood. Thanks to the abundance of green spaces, it is a popular residential area. All essential amenities, such as shops, schools, public transport, and restaurants, are nearby. For groceries, the nearby shopping center "De Dukaat" is within walking distance.

Beschrijving / Description

KEY FEATURES

- Measured in accordance with BBMI guidelines;
- Transition to perpetual ground lease has been arranged;
- Energy label B;
- Exterior constructed from Red Cedar and [maintenance-free](#);
- Private parking space in front of the house;
- Built in 1999 under the direction of architectural firm Tangram;
- 165 m² of living space;
- Four well-sized bedrooms, all fitted with storm-proof insect screens;

SUSTAINABILITY

This property has been awarded energy label B.

CADASTRAL INFORMATION

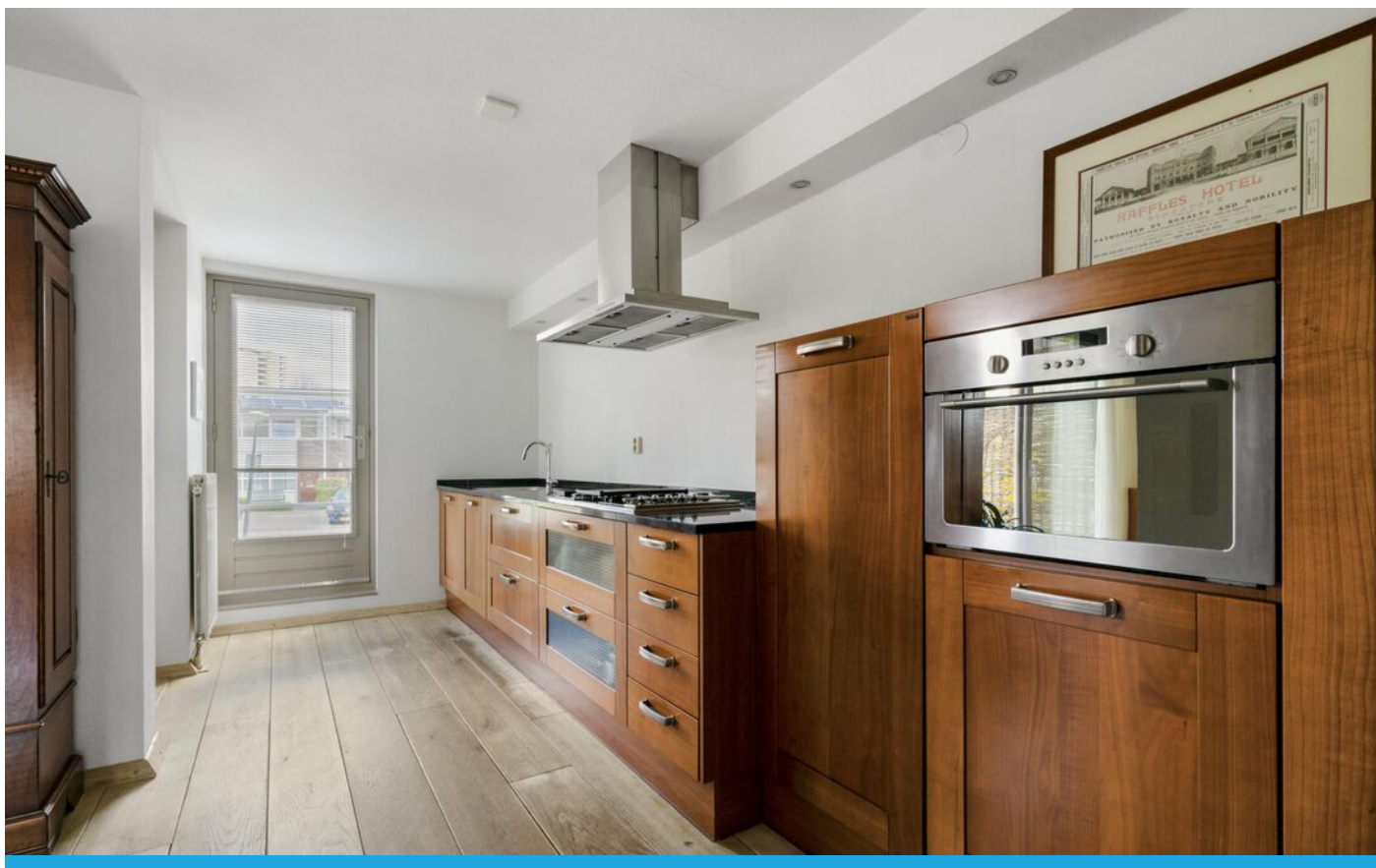
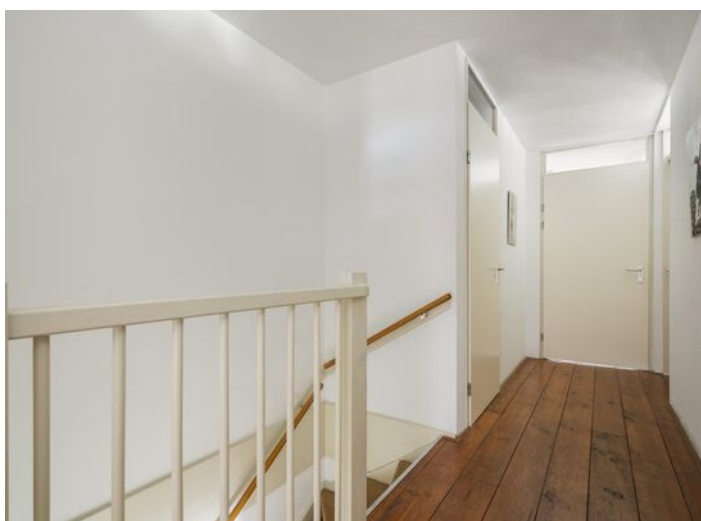
The continuous ground lease of a plot of land located at Schillingdijk in Amsterdam, owned by the public legal entity Municipality of Amsterdam, established and having offices at Amstel 1 (postal code 1011 PN), Amsterdam.

Cadastral designation: Municipality of Sloten, section G, number 3951 (originating from number 2729), measuring 117 square meters, including the leaseholder's rights to the residential property situated on that land, locally known as Schillingdijk 4, 1060 SV Amsterdam.

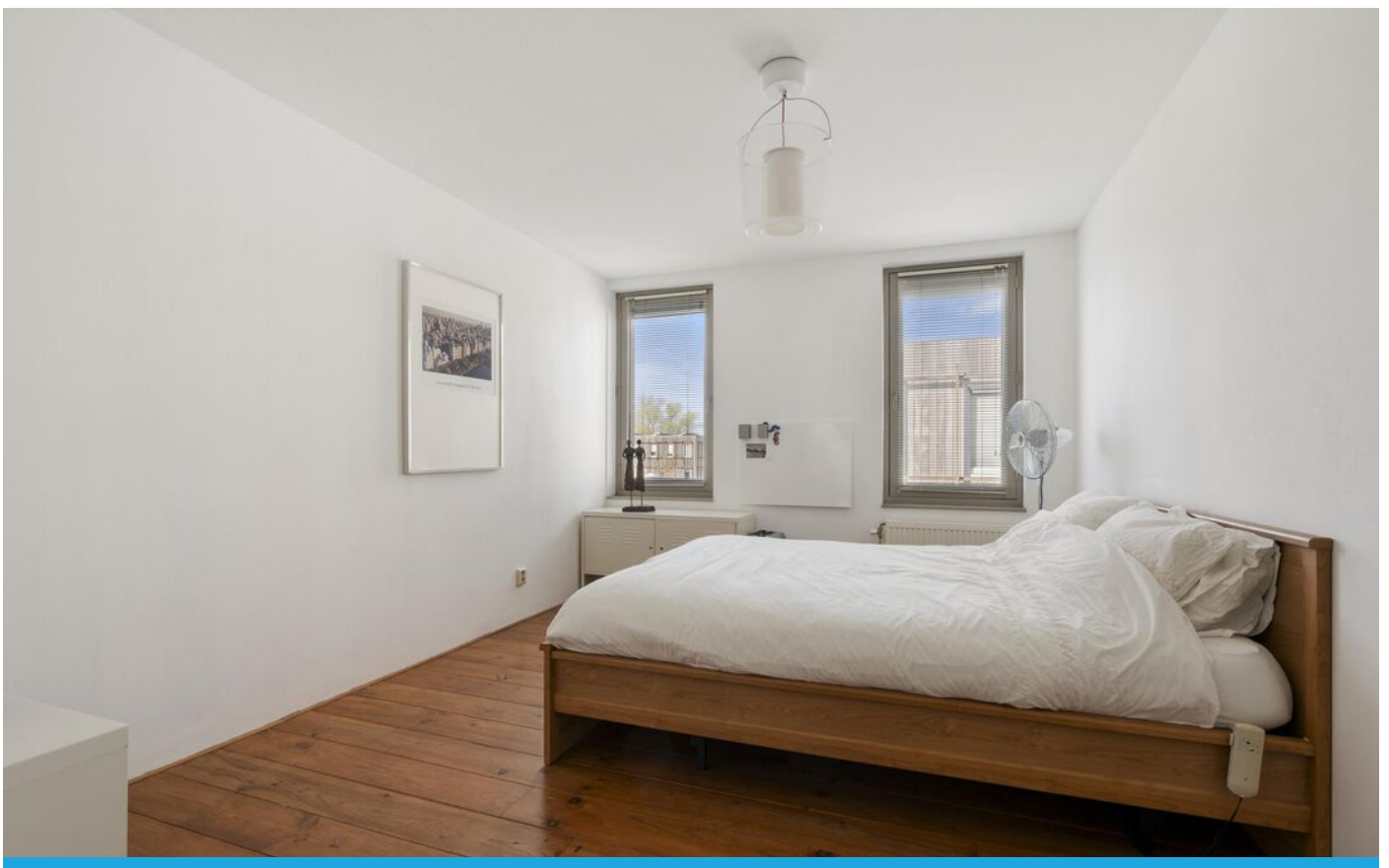
Foto's / Photos



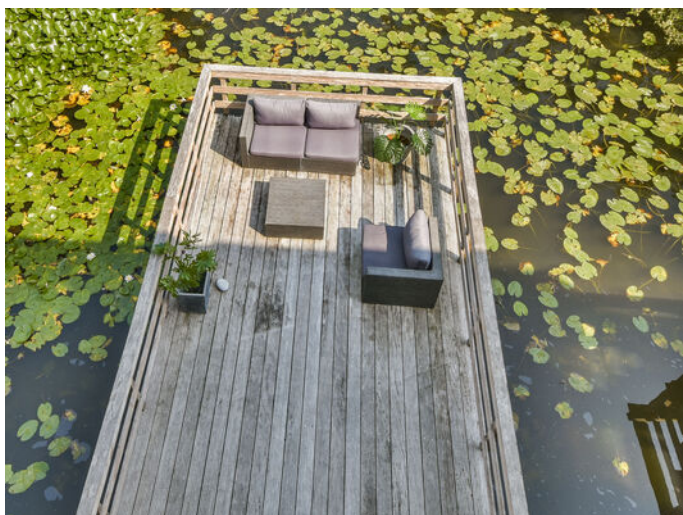






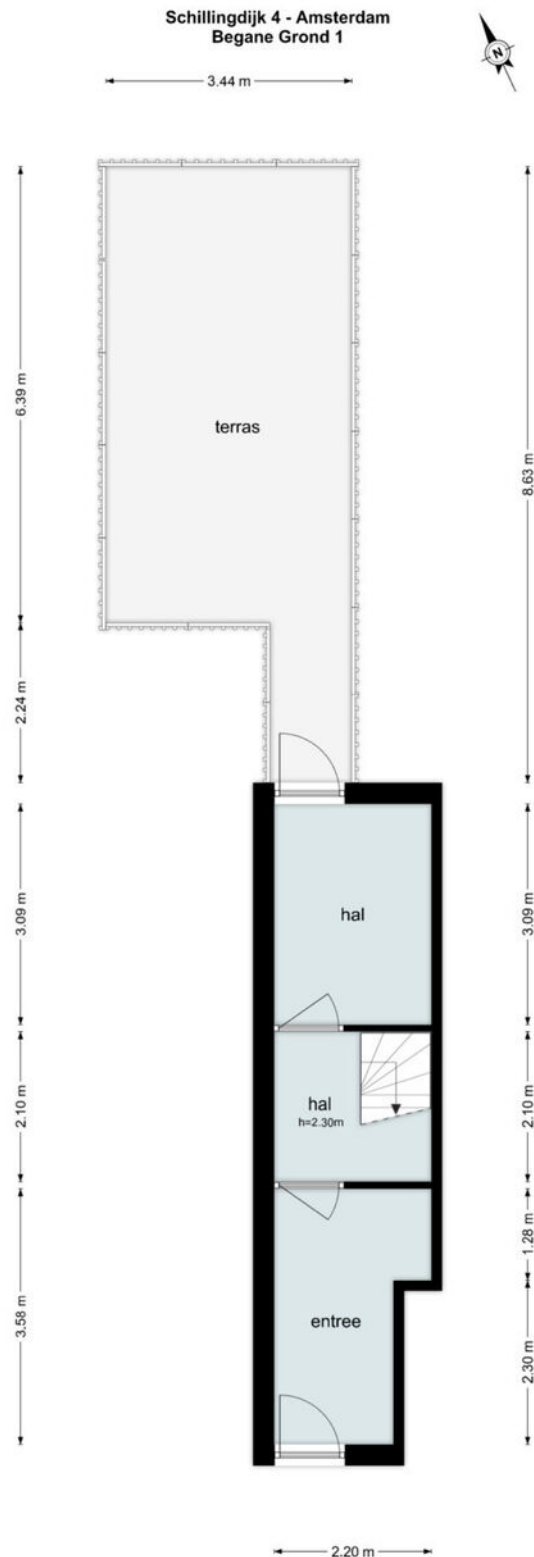








Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan



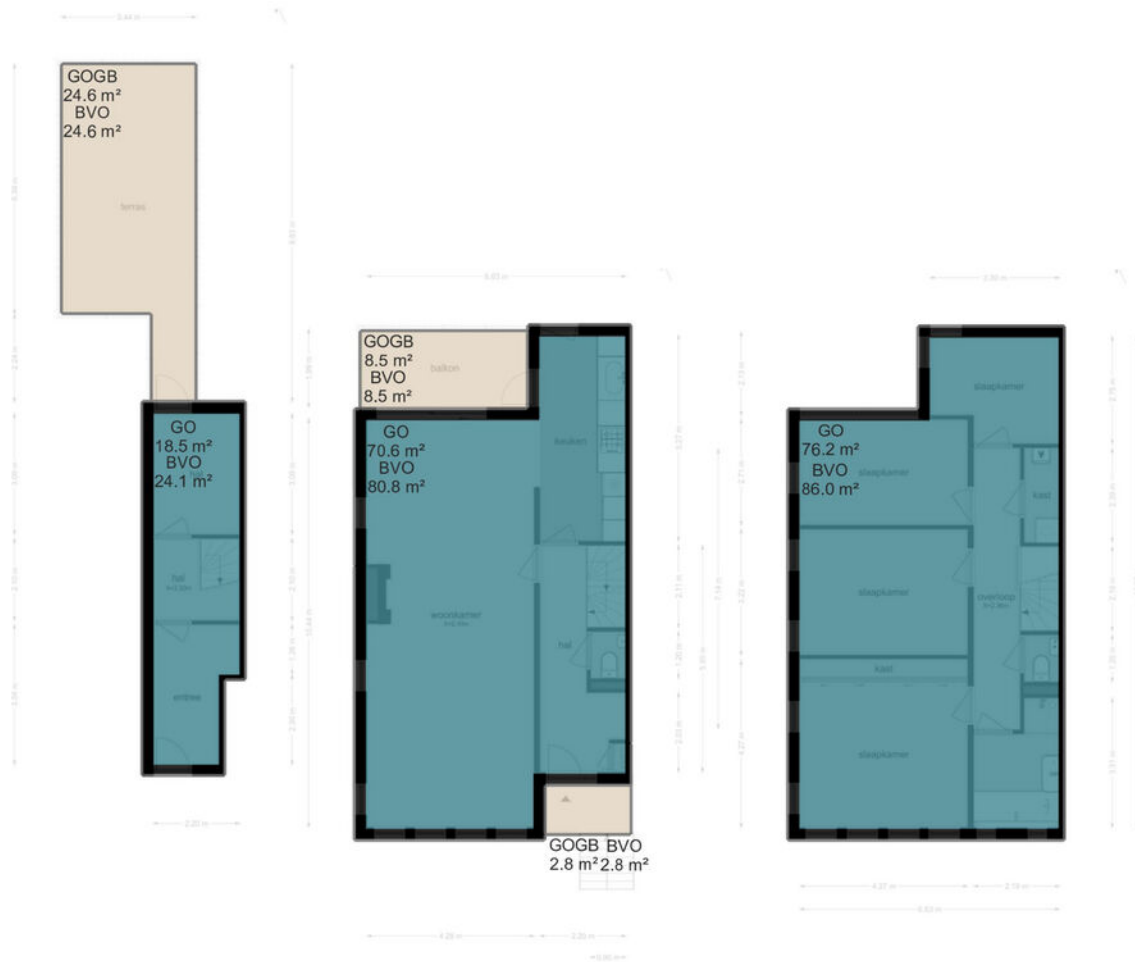
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan

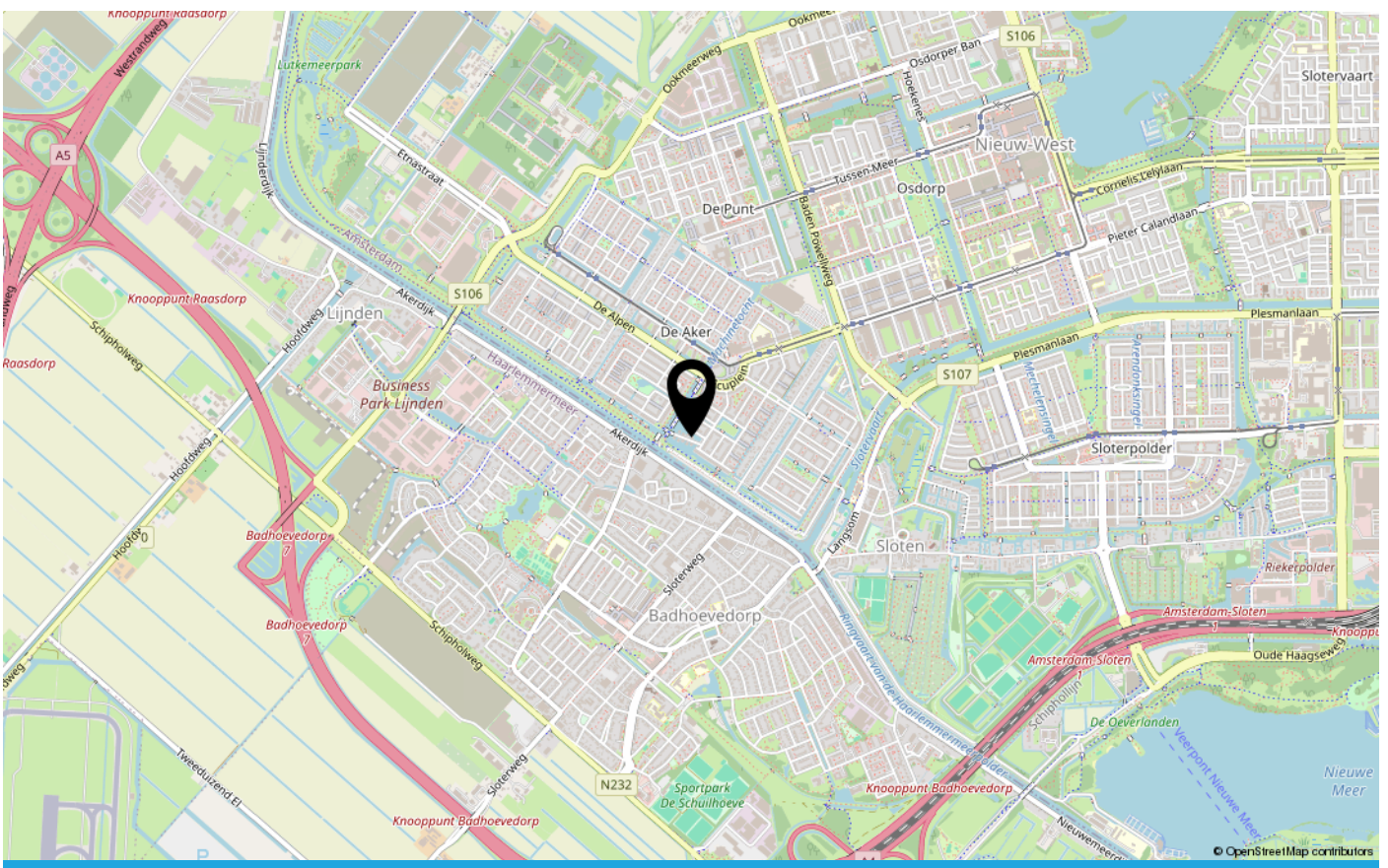
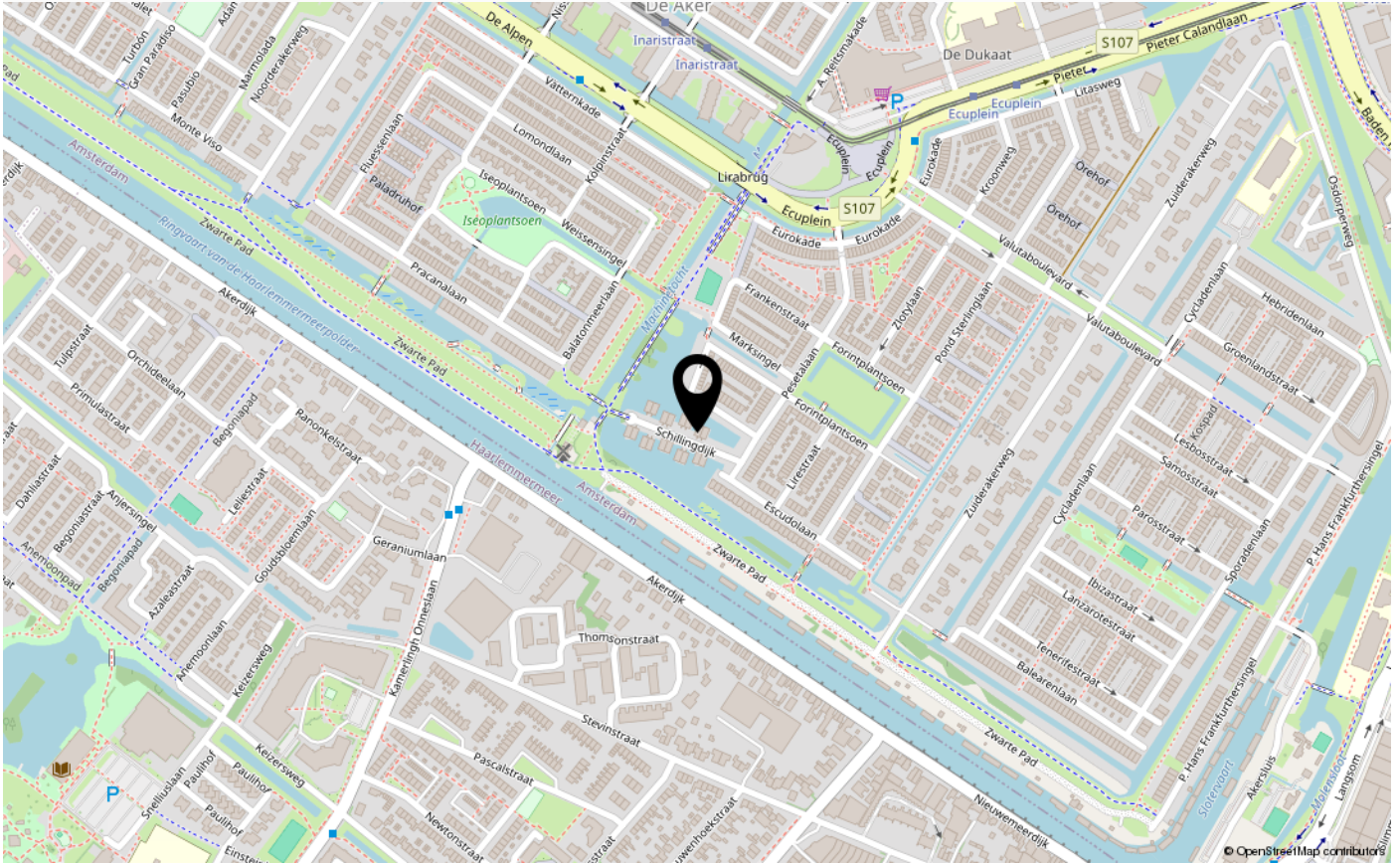


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / De Aker Oost

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 17%

25 - 44: 22%

45 - 64: 33%

65+: 12%

Koop / huur



Koop: 70%

Huur: 30%

Huishoudens



Eenpersoons: 31%

Zonder kinderen: 21%

Met kinderen: 47%



50%



50%



1,0 per huishouden

KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoef je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming • Lucht-water warmtepomp • Vloerverwarming • 11 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal • Lucht-water warmtepomp • 25 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Willemijn den Dulk

Commercieel medewerker binnendienst
willemijn@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Klopogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Jeanine Scheuter

Commercieel medewerker binnendienst
jeanine@smitenheinen.nl

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl