



PARNASSUSWEG 147 1077 DE AMSTERDAM

Vraagprijs € 575.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	99 m ²
Inhoud	328 m ³
Buitenruimte	4 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1967
Energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas



Beschrijving / Description

Dit ruime 3-kamer appartement (voorheen 4-kamers) heeft een woonoppervlakte van circa 98m² en beschikt over een zeer ruime en lichte woonkamer, twee slaapkamers, ruimte voor een keuken, een badkamer met ligbad, een toilet en een separate berging in de onderbouw. Het balkon is gesitueerd op het westen. Het complex waar dit appartement onderdeel van uitmaakt beschikt over een lift. Mogelijkheid tot het plaatsen van een keuken naar eigen smaak, dit kan zowel een dichte keuken zijn als een woonkeuken aansluitend aan de woonkamer. Verschillende mogelijkheden dus voor de indeling van de woning!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het complex is gelegen aan de Parnassusweg, een toplocatie nabij de Zuidas. Zowel met het openbaar vervoer als met de auto is deze locatie zeer goed te bereiken. De Ringweg A10, A2, A4 en A9 zijn binnen enkele autominuten bereikbaar en station Zuid is op steenworp afstand gelegen. Bij dit station stoppen diverse tram-, bus- en metrolijnen, evenals de trein die je met heel Nederland verbindt Amsterdam Airport Schiphol is bijvoorbeeld binnen zes minuten te bereiken.

Op loopafstand bevindt zich het Olympiaplein, de Beethovenstraat en de Stadionweg waar diverse winkels en eetgelegenheden gesitueerd zijn. Voor recreatie kun je terecht in het nabijgelegen Beatrixpark.

INDELING (zie plattegronden)

Gemeenschappelijk entree op de begane grond. Via een lift kom je op de zesde verdieping.

Zesde verdieping:

Bij binnenkomst kom je terecht in de hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van het appartement vind je de royale woonkamer met doorgebroken zijkamer. Beide geven toegang tot het balkon.

Aan de achterzijde vind je de twee slaapkamers en de ruimte voor een keuken. Daarnaast geeft de hal toegang tot het toilet en de badkamer welke is voorzien van een wastafel en ligbad.

In de onderbouw is nog een ruime separate berging aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Prachtig uitzicht over de Zuidas;
- Er is een lift aanwezig in het complex;
- Zeer ruime berging in de onderbouw;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 275,50 exclusief een voorschot op de stook- en warm waterkosten (€370,- dit bedrag is gebaseerd op het verbruik van de ex-huurder) per maand;
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht voltooid; canon is vastgeklikt.
- Energielabel C;
- Vaste project notaris (artikel notariskeuze in extra informatie in de brochure is n.v.t.);
- Levering in overleg.

Beschrijving / Description

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars van woningen (in het Oostblok van) gebouw Parnassusweg 105 t/m 199 (Oneven) te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VE.nl. De maandelijkse servicekosten bedragen € 275,50. Er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 30 april 2038. Er is sprake van een vaste canon. Voor de periode 16 november 2021 t/m 30 april 2038 bedraagt de canon € 232,93 per jaar.

De overstap naar eeuwigdurend erfpacht is reeds voltooid en er is gekozen voor het vastklikken van de canon met jaarlijkse indexering per 1 mei 2038 met een indicatie van € 1.125,55 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping, met berging gelegen in de kelder, plaatselijk bekend Parnassusweg 147 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AB, complexaanduiding 2306A, appartementsindex 29, uitmakende het 113/4954e onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing;
- Vaste notaris: Buma Algera Notariaat.

Beschrijving / Description

Spacious 3-Room Apartment (formerly 4 rooms) – Approx. 98 m²

This spacious 3-room apartment (formerly 4 rooms) offers a living area of approximately 98 m² and features a bright and generous living room, two bedrooms, a space for a kitchen, a bathroom with bathtub, a separate toilet, and a private storage room in the basement. The balcony faces west. The complex in which this apartment is located is equipped with an elevator.

There is the possibility to install a kitchen to your own taste — either a closed kitchen or an open-plan kitchen adjoining the living room. Several layout options are therefore possible!

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The complex is located on Parnassusweg — a prime location near the Zuidas business district. It is easily accessible by both public transport and car. The A10, A2, A4, and A9 motorways can all be reached within a few minutes, and Station Zuid is only a short walk away. From here, several tram, bus, metro, and train lines provide connections throughout the Netherlands. Amsterdam Airport Schiphol, for example, can be reached in just six minutes by train.

Within walking distance, you'll find Olympiaplein, Beethovenstraat, and Stadionweg, all offering a wide range of shops and restaurants. For recreation, the nearby Beatrixpark provides a pleasant green retreat.

LAYOUT (see floor plans)

Shared entrance on the ground floor. Access to the sixth floor via the elevator.

Sixth floor:

Upon entering, you arrive in the hallway that provides access to all rooms. At the front of the apartment is the spacious living room with an adjoining side room — both with access to the balcony.

At the rear are the two bedrooms and the space designated for a kitchen. The hallway also gives access to the toilet and the bathroom, which includes a sink and bathtub.

A large separate storage room is located in the basement.

PARTICULARS

- Beautiful view over the Zuidas area
- Elevator present in the building
- Large private storage room in the basement
- Measured in accordance with the BBMI standard
- Monthly VvE (Homeowners' Association) contribution: €275.50, excluding an advance payment for heating and hot water (€370 per month, based on previous tenant's usage)
- Transfer to perpetual leasehold completed; ground rent locked in
- Energy label C
- Fixed project notary (see brochure; notary choice clause not applicable)
- Transfer date in consultation

Beschrijving / Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is named "Vereniging van Eigenaars van woningen (in het Oostblok van) gebouw Parnassusweg 105–199 (odd numbers) te Amsterdam" and is professionally managed by VVE.nl. Monthly service charges are €275.50. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place.

OWNERSHIP

The apartment right is located on leasehold land. The current lease term runs until April 30, 2038, with a fixed ground rent. For the period November 16, 2021 – April 30, 2038, the ground rent amounts to €232.93 per year.

The transfer to perpetual leasehold has already been completed, with the ground rent fixed and subject to annual indexation as of May 1, 2038, estimated at €1,125.55 (based on inflation). The 2016 general leasehold provisions of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This apartment holds an Energy Label C.

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right, granting exclusive use of the dwelling located on the sixth floor with storage in the basement, locally known as Parnassusweg 147, Amsterdam, cadastral municipality Amsterdam, section AB, complex designation 2306A, apartment index 29, representing 113/4954th undivided share in the community.

CLAUSES

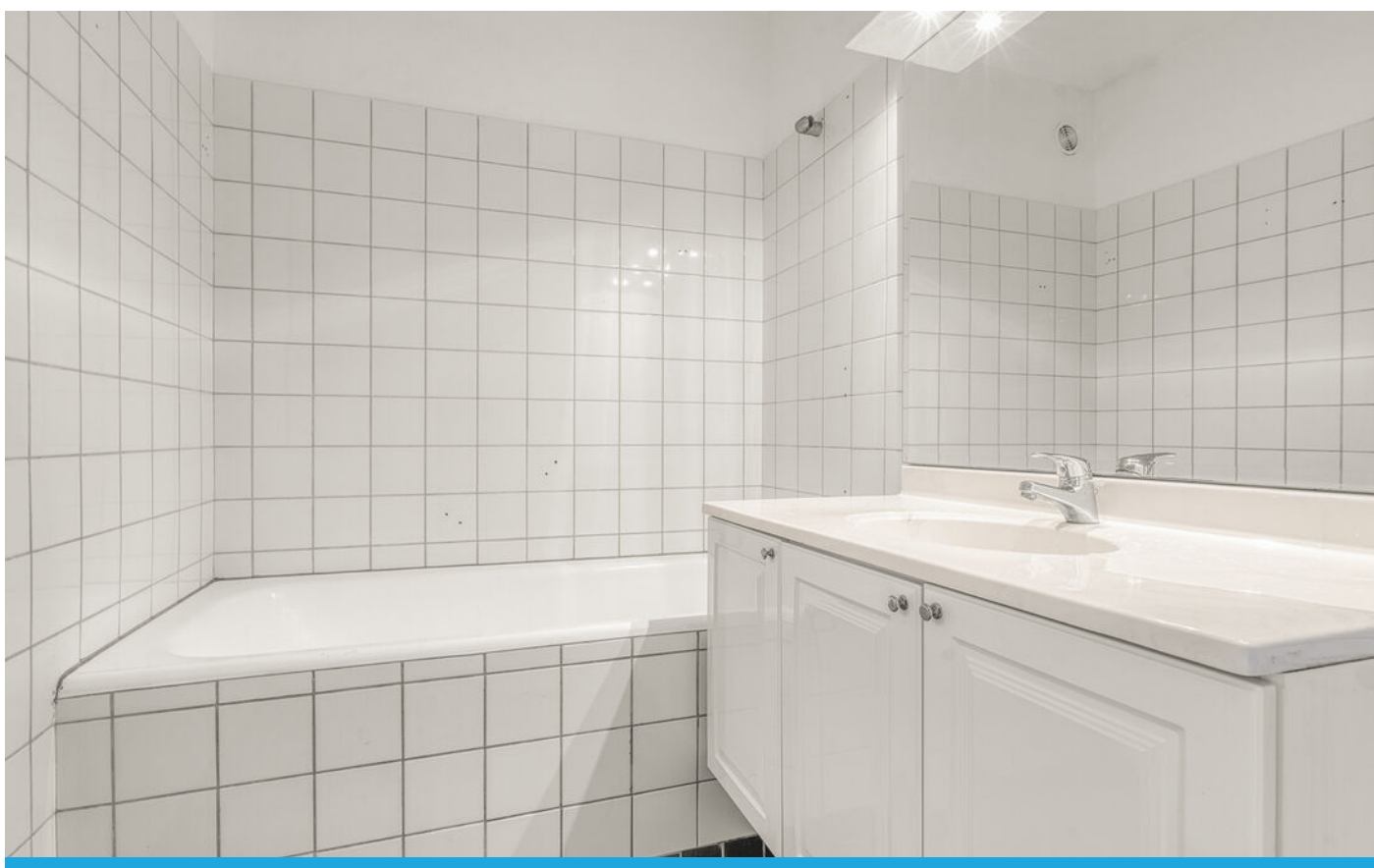
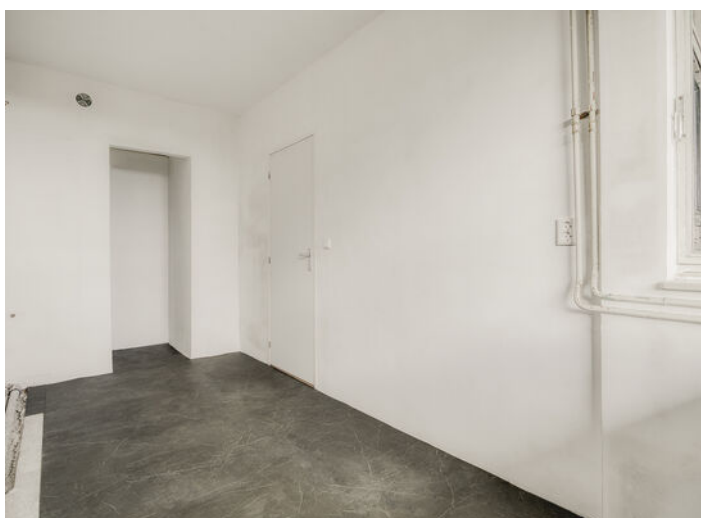
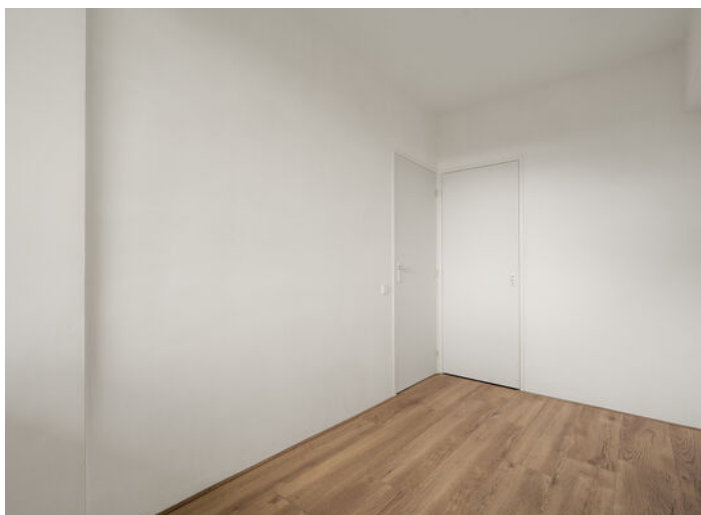
- Age clause applicable;
- Asbestos clause applicable;
- Non-owner-occupied clause applicable;
- "As-is-where-is" clause applicable;
- Fixed notary: Buma Algera Notariaat.

Foto's / Photos













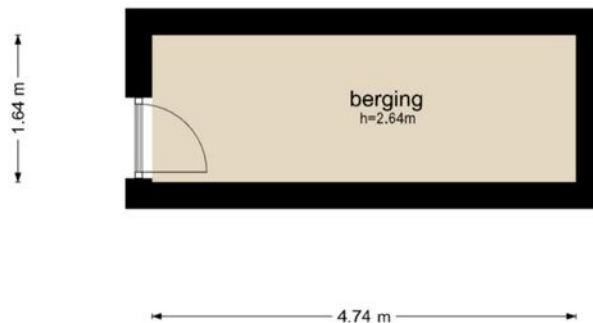


Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan

Parnassusweg 147 - Amsterdam
Berging

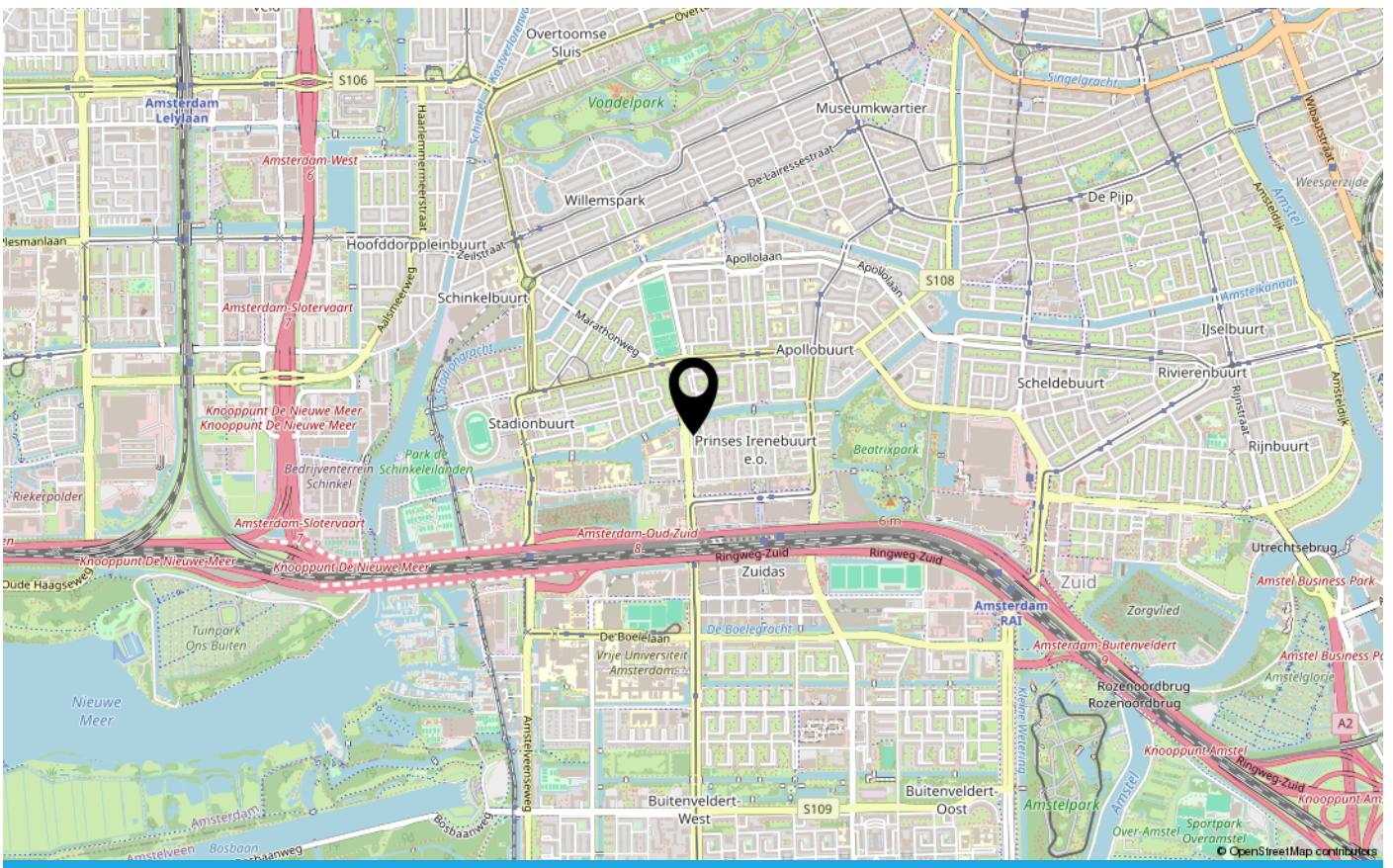
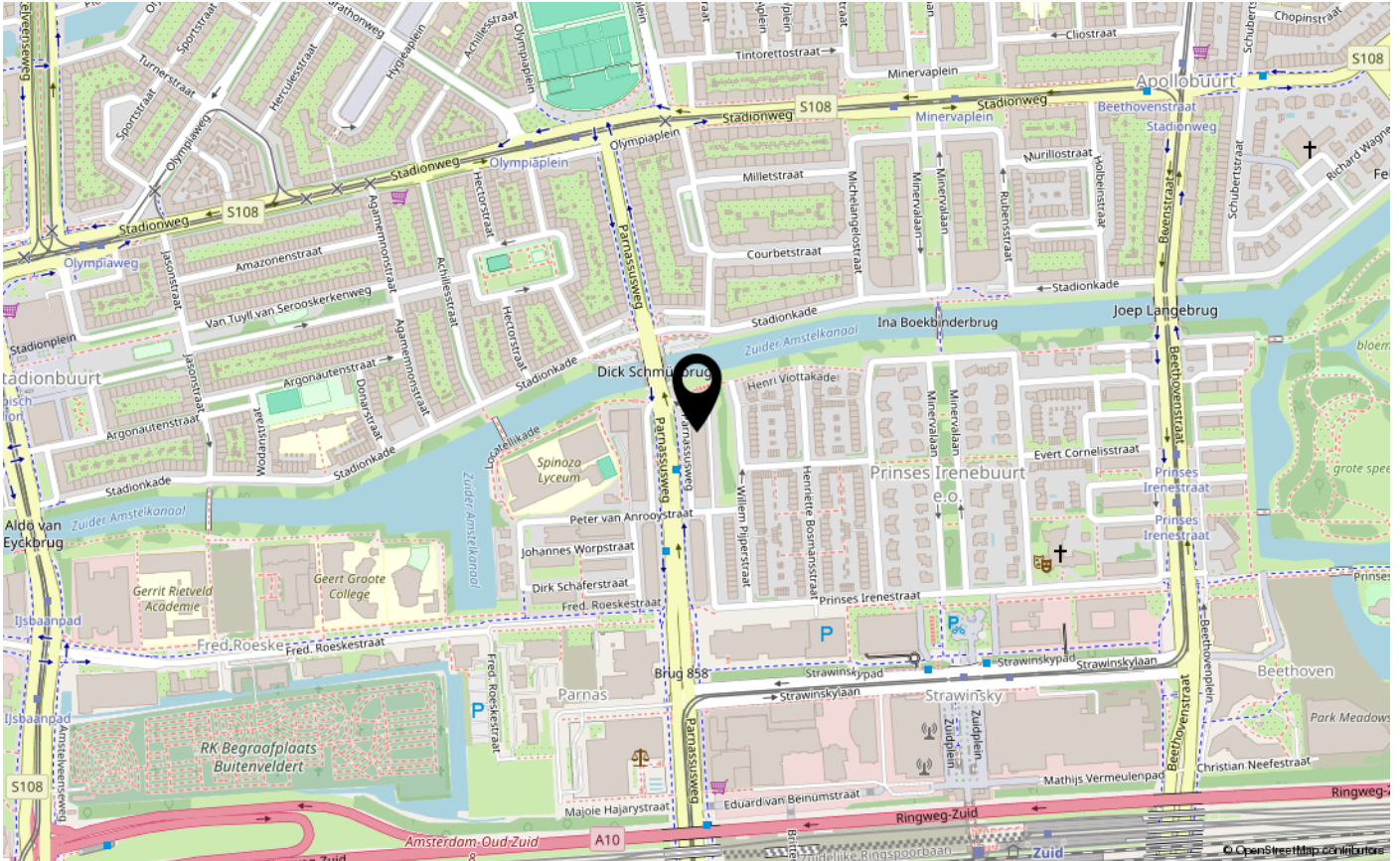


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Prinses Irenebuurt

Leeftijd



0 - 14: 19%

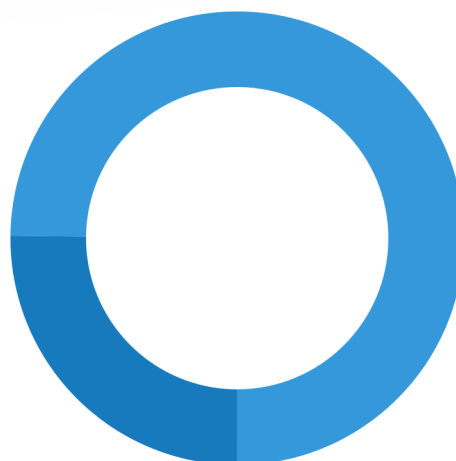
15 - 24: 10%

25 - 44: 24%

45 - 64: 25%

65+: 23%

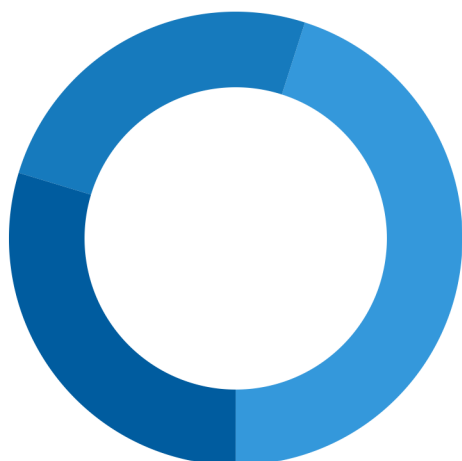
Koop / huur



Koop: 75%

Huur: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 45%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 30%



48%



53%



0,9 per huishouden

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 Kloprogge

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 bieder 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