



VENETIËHOF 174

1019 ND

AMSTERDAM

Vraagprijs € 750.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	103 m ²
Inhoud	310 m ³
Buitenruimte	17 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1994
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Licht en ruim 3-kamerappartement met schitterend uitzicht over het water!

Geniet van een fantastisch uitzicht richting de Ertshaven, 't IJ en het Amsterdam-Rijnkanaal vanuit dit lichte en ruime 3-kamerappartement met eigen parkeerplaats en groot balkon, gelegen op de vijfde verdieping van het iconische Emerald Empire op het geliefde KNSM-eiland.

Het appartement beschikt over een eigen berging en parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage. Het complex is gebouwd in 1994, naar ontwerp van de bekende architect en voormalig Rijksbouwmeester Jo Coenen, en is voorzien van een lift en trapopgang.

OMGEVING

Het Venetiëhof bevindt zich op een rustige, waterrijke locatie in het populaire Oostelijk Havengebied – een eigentijdse wijk met karakter, moderne architectuur en een gezellige, stadse sfeer.

In de nabije omgeving vind je diverse cafés en restaurants, waaronder The Harbour Club, Kanis & Meiland en Brunchroom. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de winkels aan de KNSM-laan en winkelcentrum Brazilië op loopafstand. De buurt is levendig, creatief en kindvriendelijk, maar tegelijkertijd rustig en centraal. Je kunt hier heerlijk wandelen langs het water en er is een steiger met zwemtrap in het IJ. Op loop- of fietsafstand zijn alle benodigde voorzieningen: winkels, horeca en winkelcentrum Brazilië.

De bereikbaarheid is uitstekend: met de tram of bus ben je in circa tien minuten in het centrum en bij het Centraal Station. Ook de A10 en andere uitvalswegen zijn met de auto snel bereikbaar.

INDELING

Via de centrale entree bereik je met de lift of trap de vijfde verdieping, waar het appartement is gelegen. De entree komt uit in een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken.

Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer met een prachtig uitzicht over het water. De open keuken sluit naadloos aan op de woon- en eetkamer en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur van AEG: gasfornuis, vaatwasser, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en een aansluiting voor de wasmachine.

Via de woonkamer is er toegang tot het ruime balkon – een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon en het weidse uitzicht over het water.

Aan de voorzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met een kastenwand en voldoende ruimte voor een groot bed. De tweede slaapkamer is ideaal als logeer- of werkkamer.

Centraal in de woning liggen de badkamer en het separate toilet. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een ligbad, wastafel met meubel en royale inloopdouche.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte gemeten conform BBMI;
- Actieve en gezonde VvE, bijdrage € 319,01 per maand;
- Erfpacht: afgekocht t/m 30 november 2043;
- Energielabel A;
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage;
- Ruime berging in het souterrain;
- Iconisch complex ontworpen door Jo Coenen.

Beschrijving / Description

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak is afgekocht en loopt t/m 30 november 2043. De algemene bepalingen van 1966 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning, gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging in de onderbouw van het gebouw, gelegen aan het Venetiëhof 174 1019 ND Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie A, nummer 7421-A-159, uitmakende een zevenennegentig / twintigduizenddrieënveertigste (97/20.043ste) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars gebouw Emerald Empire, Venetiestraat te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Newomij. De maandelijkse bijdrage is € 319,01. Er is een MJOP aanwezig.

Beschrijving / Description

Bright and Spacious 2-Bedroom Apartment with Stunning Water Views!

Enjoy breathtaking views of the Ertshaven, the IJ, and the Amsterdam-Rhine Canal from this bright and spacious two-bedroom apartment with a private parking space and large balcony, located on the fifth floor of the iconic Emerald Empire building on the sought-after KNSM Island.

The apartment includes a private storage unit and a parking space in the secured underground garage. The complex was built in 1994, designed by renowned architect and former Chief Government Architect Jo Coenen, and features both an elevator and a staircase.

SURROUNDINGS

Venetiëhof is situated in a quiet, waterside location in the popular Eastern Docklands — a modern neighborhood full of character, contemporary architecture, and a lively urban atmosphere.

In the immediate area, you'll find a variety of cafés and restaurants, including The Harbour Club, Kanis & Meiland, and Brunchroom. For daily shopping, the stores on KNSM-laan and the Brazil Shopping Center are just a short walk away. The neighborhood is vibrant, creative, and family-friendly, yet peaceful and centrally located. You can enjoy beautiful walks along the waterfront, and there's even a jetty with a swimming ladder in the IJ.

All amenities — shops, cafés, and restaurants — are within walking or cycling distance. Public transport connections are excellent: trams and buses take you to the city center and Central Station in about ten minutes. The A10 ring road and other major routes are also easily accessible by car.

LAYOUT

Through the central entrance, you can reach the fifth floor by elevator or stairs, where the apartment is located.

The entrance opens into a spacious hallway that provides access to all rooms.

At the rear is the bright living room with a beautiful view of the water. The open-plan kitchen connects seamlessly to the living and dining area and is equipped with various AEG built-in appliances: gas hob, dishwasher, oven, microwave, fridge-freezer, and a washing machine connection.

The living room gives access to the spacious balcony — a wonderful spot to enjoy the afternoon and evening sun and the wide, open water views.

At the front is the generous master bedroom with a built-in wardrobe and ample space for a large bed. The second bedroom is perfect as a guest room or home office.

Centrally located are the bathroom and separate toilet. The bathroom is neatly finished and features a bathtub, washbasin with vanity unit, and a spacious walk-in shower.

Beschrijving / Description

FEATURES

- Living area measured in accordance with BBMI standards;
- Active and healthy Homeowners' Association (VvE), contribution €319,01 per month;
- Ground lease paid off until November 30, 2043;
- Energy label A;
- Private parking space in secured garage;
- Spacious private storage room in the basement;
- Iconic building designed by Jo Coenen.

OWNERSHIP

The apartment right is situated on leasehold land issued by the Municipality of Amsterdam. The current period has been paid off until November 30, 2043. The 1966 General Provisions of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property has energy label A.

Did you know that some mortgage providers offer interest rate discounts for homes with an energy label A or B?

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right entitles the owner to the exclusive use of the apartment located on the fifth floor of the building, with the associated storage unit in the basement, situated at Venetiëhof 174, 1019 ND Amsterdam, registered in the cadastral records of the Municipality of Amsterdam, section A, number 7421-A-159, constituting a 97/20,043rd share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The Homeowners' Association is named "Vereniging van Eigenaars gebouw Emerald Empire, Venetiestraat, Amsterdam" and is professionally managed by Newomij.

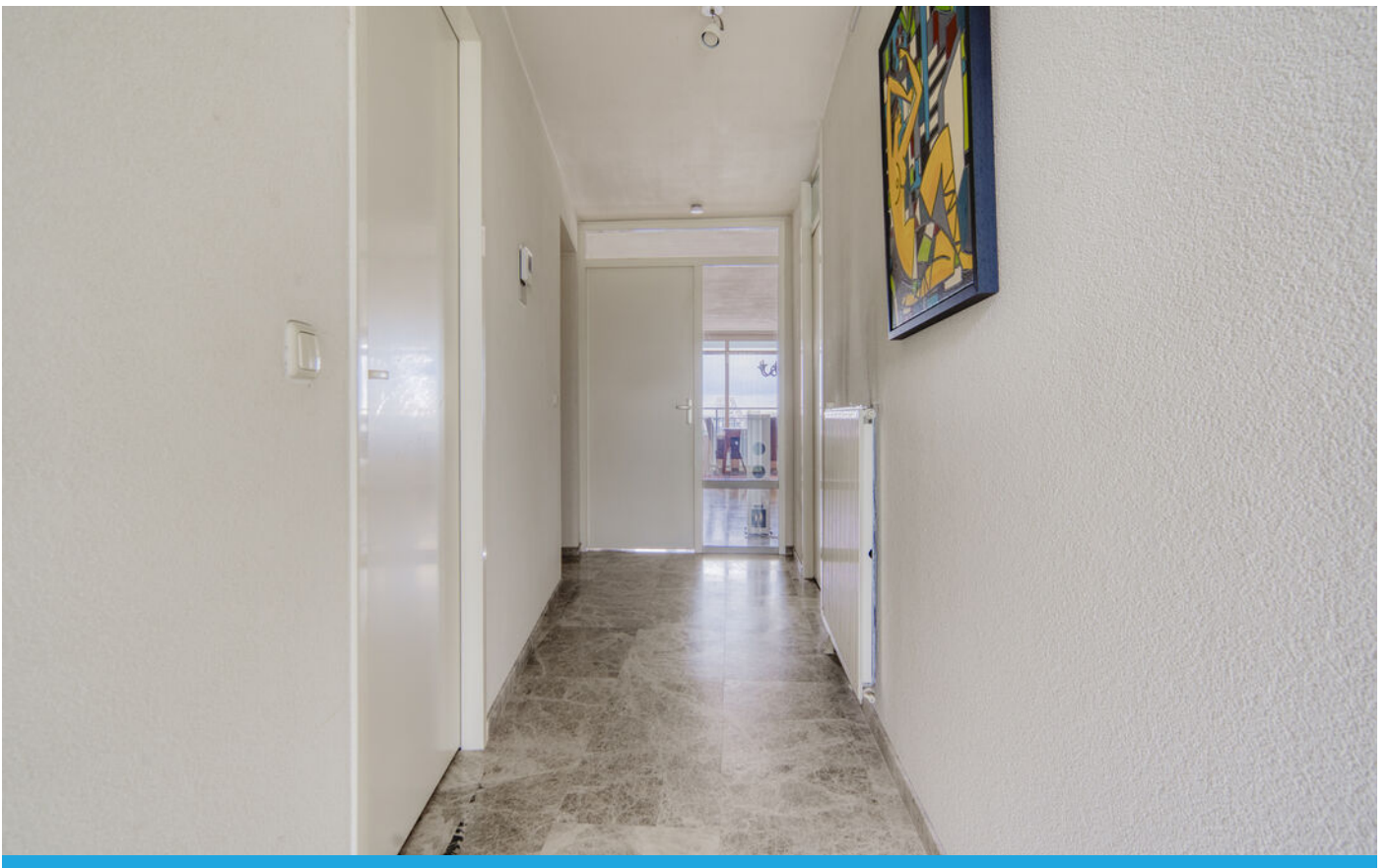
The monthly contribution is €319,01. A multi-year maintenance plan (MJOP) is available.

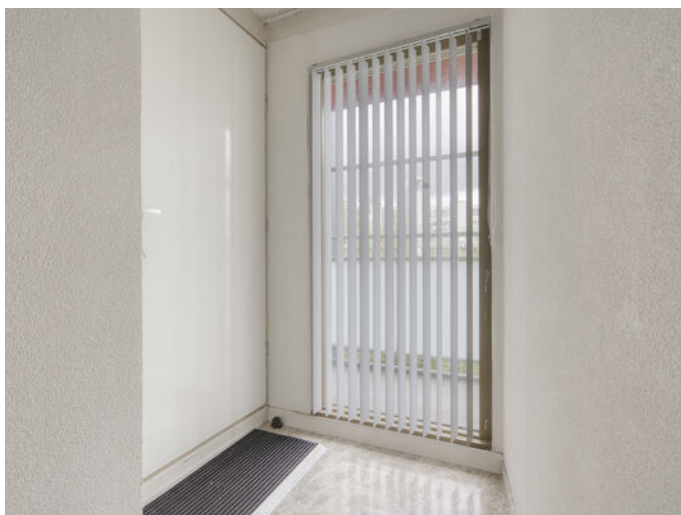
Foto's / Photos

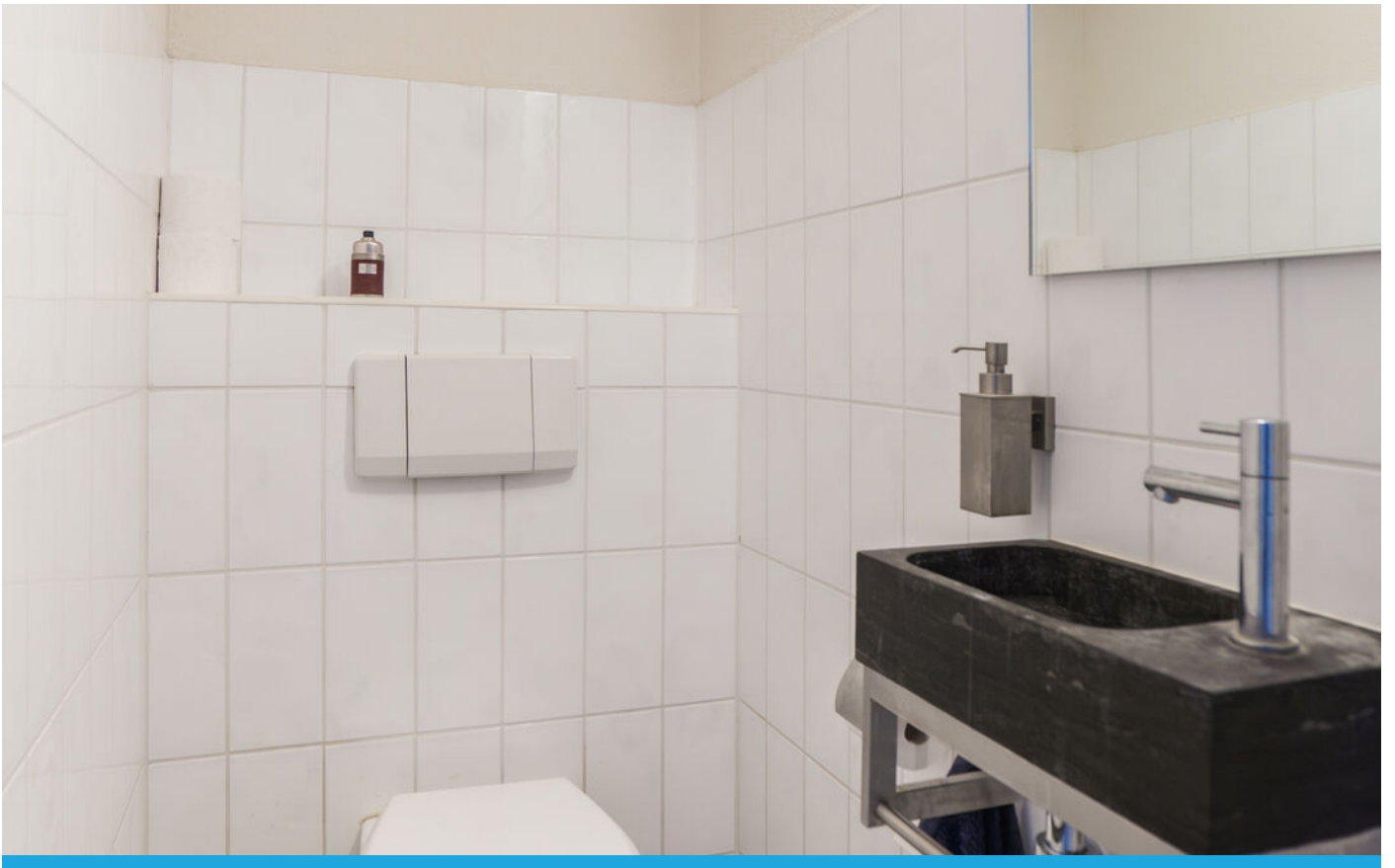


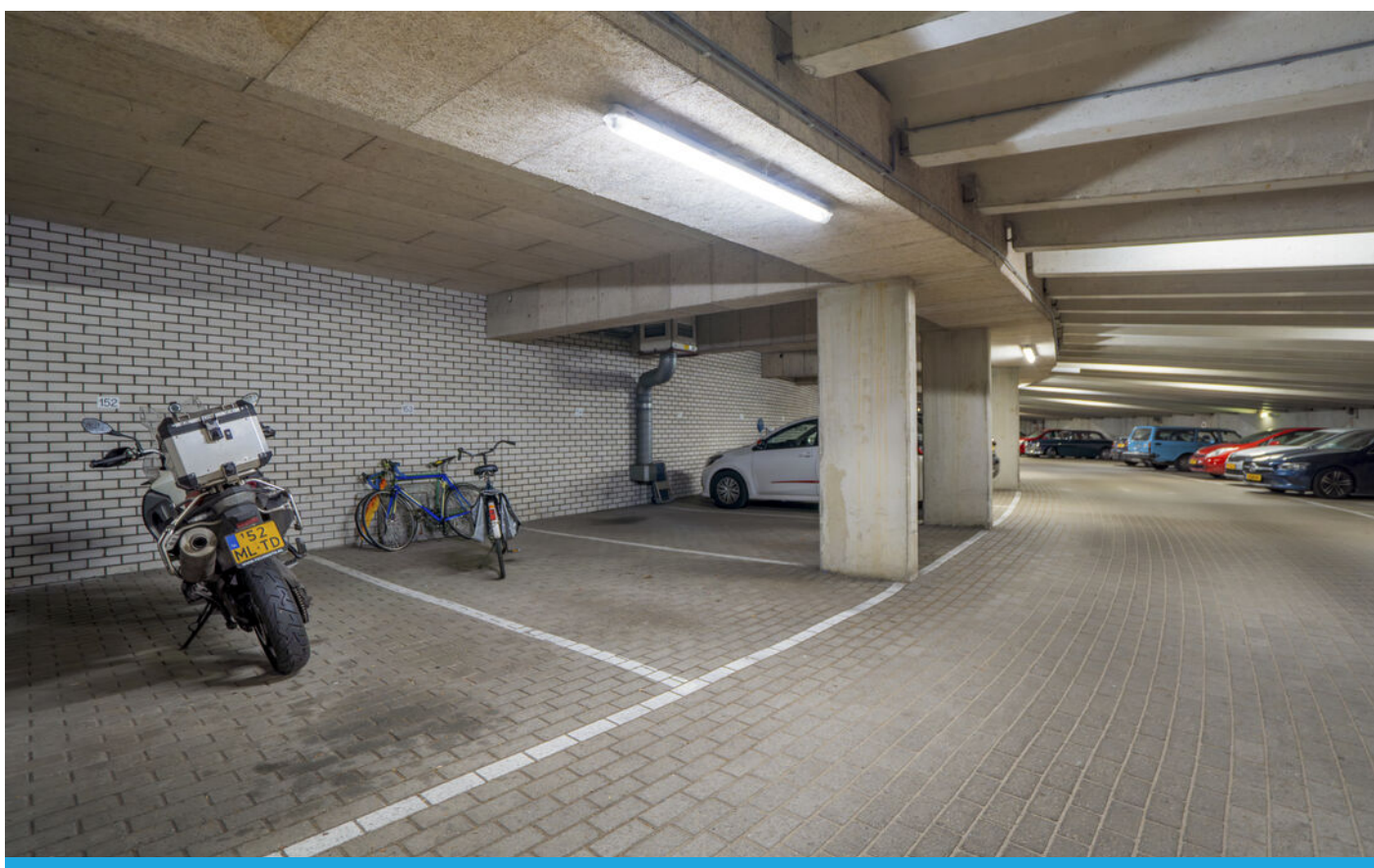








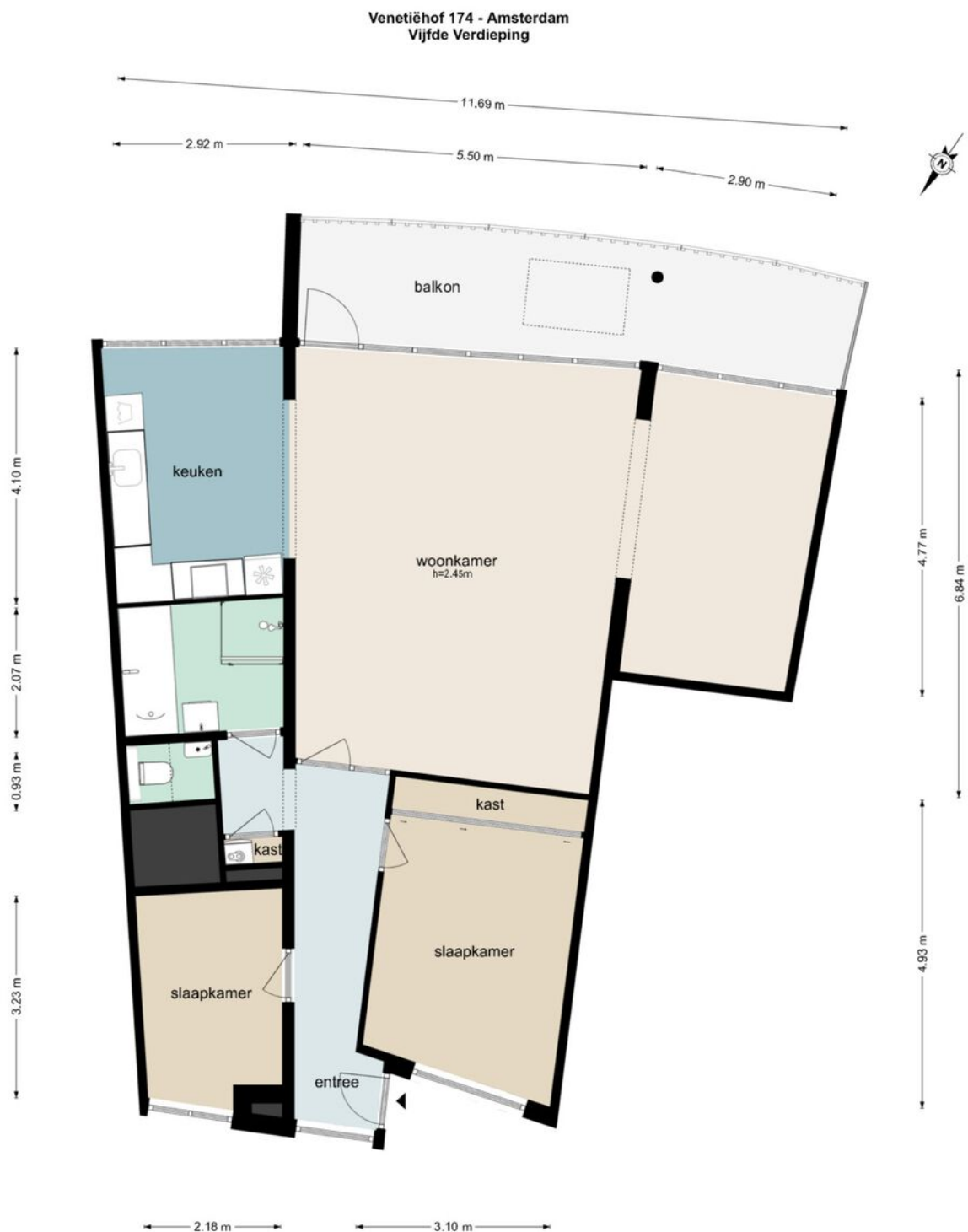






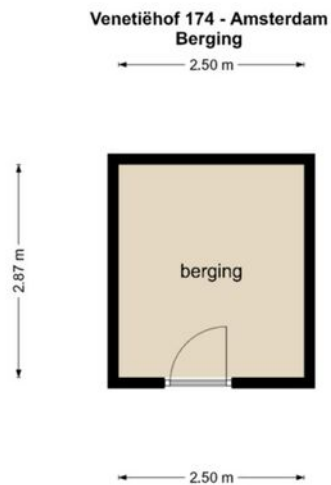


Plattegrond / Floorplan



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

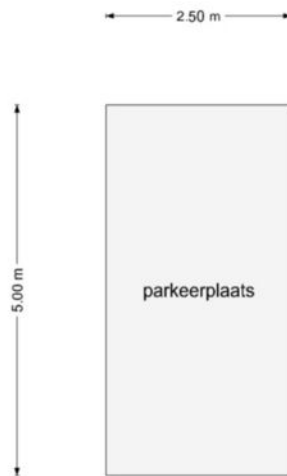
Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan

Venetiëhof 174 - Amsterdam
Parkeerplaats

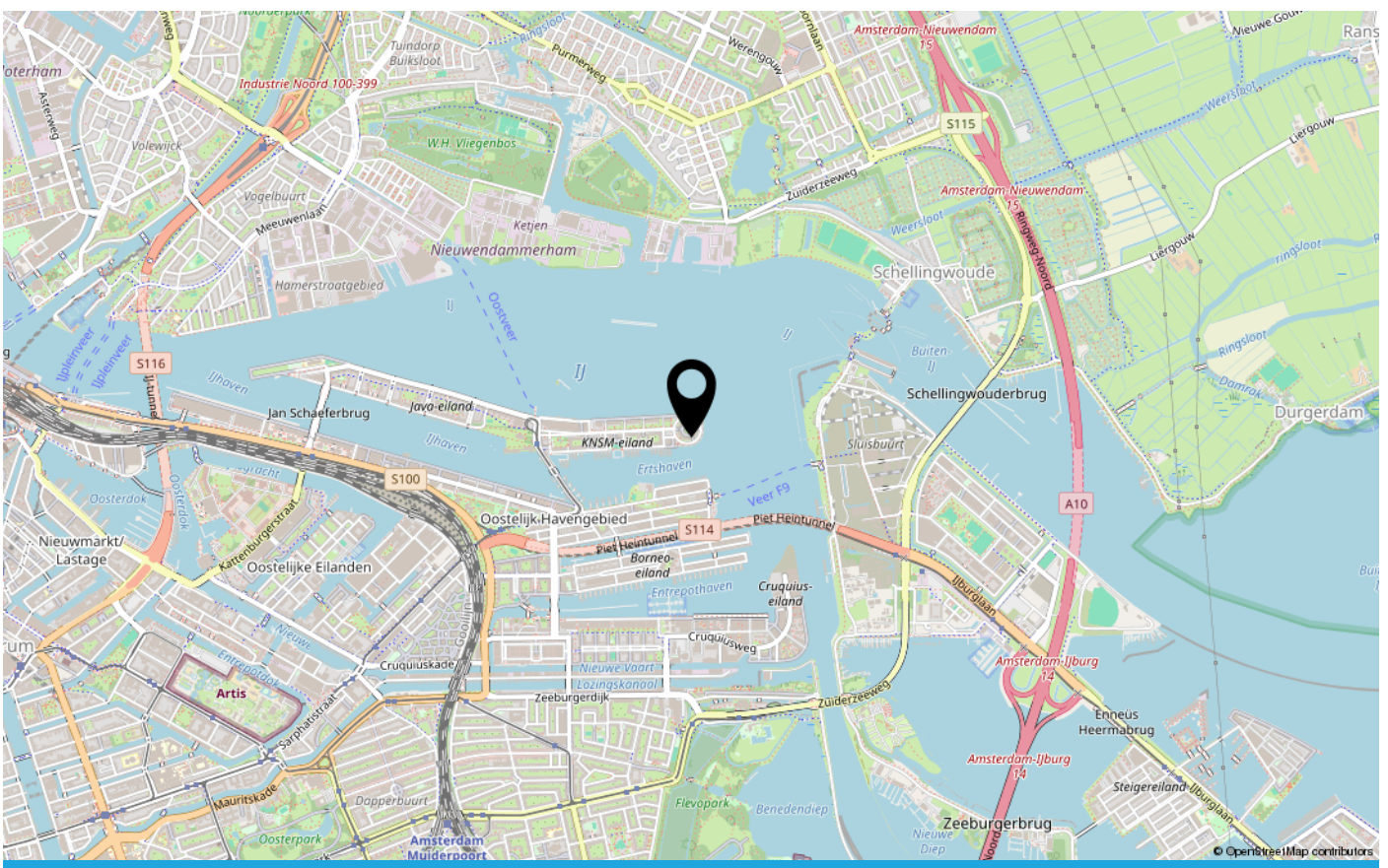
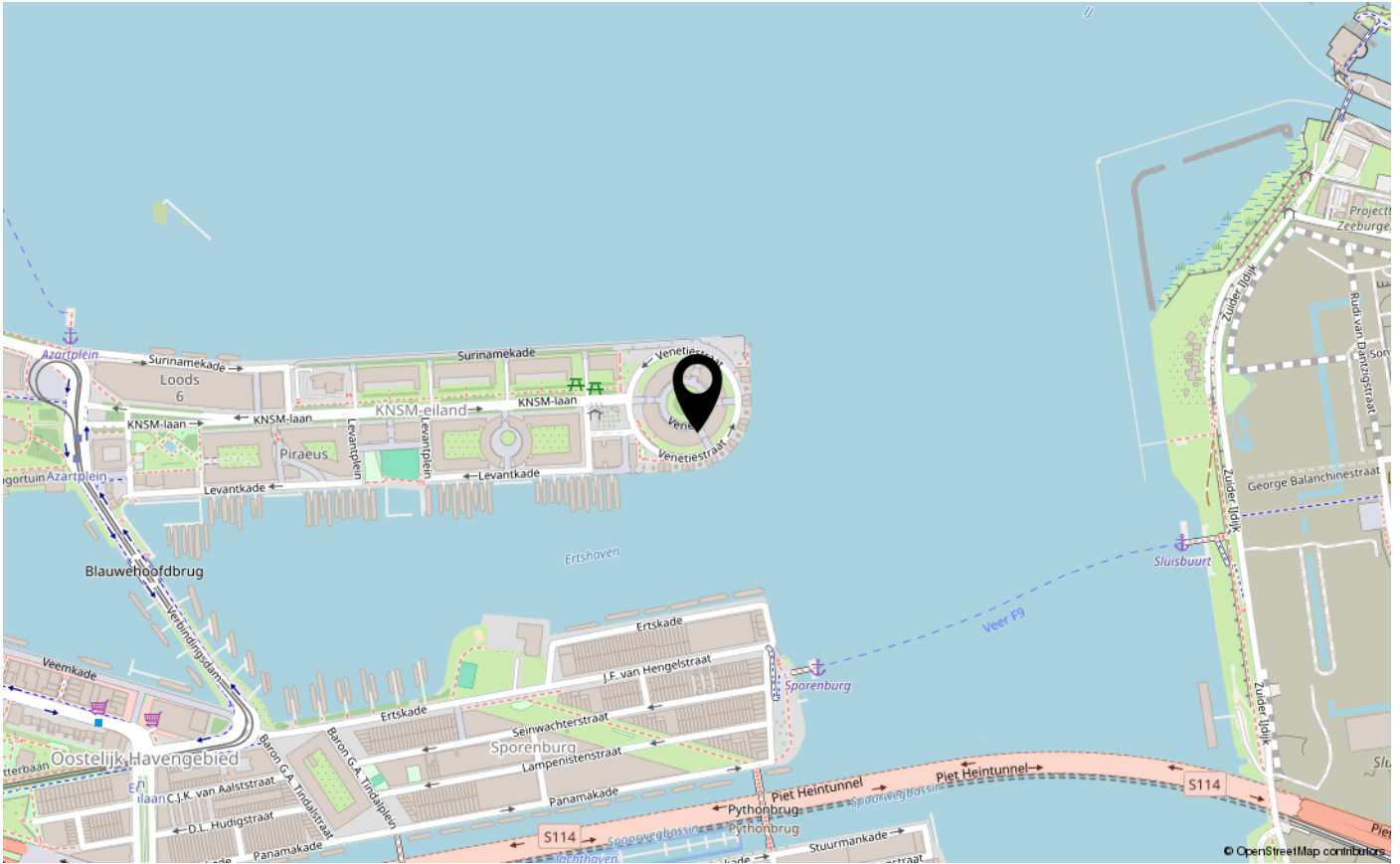


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / KNSM-eiland

Leeftijd



0 - 14: 9%

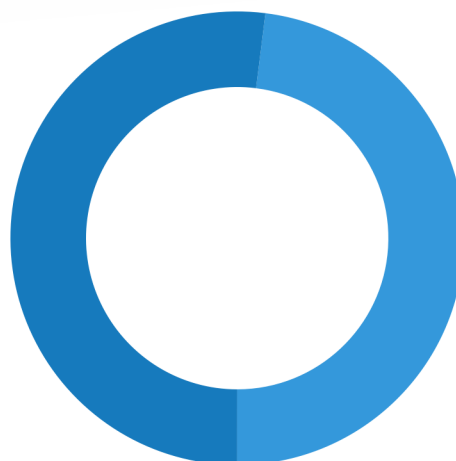
15 - 24: 8%

25 - 44: 25%

45 - 64: 39%

65+: 20%

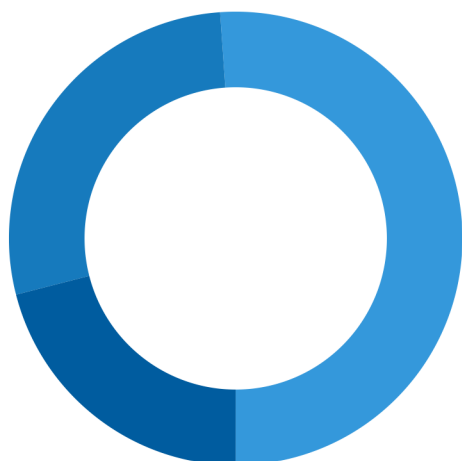
Koop / huur



Koop: 48%

Huur: 52%

Huishoudens



Eenpersoons: 51%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 21%



52%



48%



0,6 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 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