



WELNASTRAAT 557

1096 GJ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 275.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	29 m ²
Inhoud	97 m ³
Buitenruimte	Gemeenschappelijke terrassen
Aantal kamers	1
Aantal slaapkamers	0
Bouwjaar	2011
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

ENGLISH TEXT BELOW

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Welnastraat 557 ligt in het moderne en gewilde Amstelkwartier, een jonge, dynamische wijk in Amsterdam. De buurt kenmerkt zich door moderne architectuur, veel groen en een ontspannen sfeer. Je hebt alles binnen handbereik: van je ochtendkoffie bij Peeze en de supermarkt onder het complex, tot een avondje dineren bij Thuis aan de Amstel of L'Osteria. Of je nu wil wandelen langs de Amstel, sporten of gewoon genieten: Park Somerlust, de jachthaven en de groene oevers bieden alle ruimte.

Voorzieningen zijn binnen handbereik: supermarkten, winkels en gezellige horeca vind je in de directe omgeving met cafés en restaurants aan de Amstel.

De locatie is ideaal: op loopafstand van station Amstel en met metrostation Spaklerweg voor de deur. Metro's 51, 53 en 54 brengen je razendsnel naar de UvA, VU, het AMC, Amstelstation of Centraal Station. Met de fiets ben je binnen 10 minuten in hartje Amsterdam. Voor de automobilist zijn zowel de A2 als de A10 eenvoudig bereikbaar.

INDELING (zie plattegronden)

Je komt binnen bij de nette wit uitgevoerde keuken compleet met combi-oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koel/vrieskast, wasmachine en extra kastruimte. Aansluitend vind je de badkamer, verzorgd afgewerkt met witte wandtegels en een donkere vloertegel, voorzien van douche, toilet en wastafel. Het woon-/slaapgedeelte strekt zich uit over de gehele breedte van het appartement en biedt plek voor een bed, bank, tafel en meer. De openslaande deuren naar het Franse balkon zorgen voor veel licht en uitzicht over de rustige binnentuin.

HET GEBOUW

Villa Mokum staat bekend om zijn luxe uitstraling en goede voorzieningen. Een stijlvolle entree, meerdere liften, gezellige gemeenschappelijke terrassen waar je altijd een plekje in de zon kan vinden, een groene binnentuin, een parkeergarage en afgesloten fietsenstallingen (waarbij deze studio recht heeft op 2 plekken) maken het wonen hier bijzonder comfortabel.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 30 september 2061. Er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering. Voor de periode 1 oktober 2025 t/m 30 september 2026 bedraagt de canon € 2.437,30. De algemene bepalingen 2000 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 voortdurende recht van erfpacht van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de Spaklerweg, plaatselijk bekend als Welnastraat 557, 1096 GJ Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AG complexaanduiding 1561-A appartementsindex 260, uitmakende een drie eenduizend tweehonderdtweëntachtigste (3/1.282) aandeel in de gemeenschap.

Beschrijving / Description

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars appartementscomplex Villa Mokum gebouwen 1 en 4 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door MVGM Vastgoedmanagement.

De maandelijkse bijdrage is € 58,53.

Er is een MJOP aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Lift aanwezig;
- Diverse (gezamenlijke) dakterrassen en fraai aangelegde binnentuin;
- Gemeten volgens de BBMI
- VvE-bijdrage is € 58,53 per maand;
- Erfpacht loopt t/m 30 september 2061, er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering;
- Energielabel A;
- Fietsenstalling in onderbouw (2 eigen plaatsen);
- Niet-zelf-bewoond-clausule van toepassing;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.

Beschrijving / Description

*** this property is listed by a MVA Certified Expat Broker ***

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Welnastraat 557 is located in the modern and sought-after Amstelkwartier, a young and dynamic district in Amsterdam. The neighborhood is characterized by contemporary architecture, plenty of greenery, and a relaxed atmosphere. Everything you need is close by: from your morning coffee at Peeze and the supermarket downstairs, to dinner at Thuis aan de Amstel or L'Osteria. Whether you enjoy walking along the Amstel, exercising, or simply relaxing, Park Somerlust, the marina, and the green riverbanks offer ample space to unwind.

All amenities are within easy reach: supermarkets, shops, and cozy cafés and restaurants can be found in the immediate vicinity, many with terraces along the Amstel River.

The location is ideal — Amstel Station is within walking distance, and Spaklerweg metro station is right outside your door. Metro lines 51, 53, and 54 provide quick connections to the University of Amsterdam (UvA), VU University, AMC, Amstel Station, or Central Station. By bike, you can reach the heart of Amsterdam in just 10 minutes. For drivers, both the A2 and A10 motorways are easily accessible.

LAYOUT (see floor plans)

Upon entering, you'll find a neat white kitchen, fully equipped with a combi oven, induction cooktop, extractor hood, fridge/freezer, washing machine, and extra cupboard space.

Next is the bathroom, tastefully finished with white wall tiles and dark floor tiles, featuring a shower, toilet, and washbasin.

The living/sleeping area spans the full width of the apartment and offers space for a bed, sofa, table, and more. The French doors open to a Juliet balcony, allowing for plenty of light and a pleasant view over the quiet courtyard garden.

THE BUILDING

Villa Mokum is known for its luxurious appearance and excellent facilities. A stylish entrance, multiple elevators, inviting communal roof terraces where you can always find a spot in the sun, a green courtyard garden, an underground parking garage, and secured bicycle storage (this studio includes two private spaces) make living here exceptionally comfortable.

OWNERSHIP

The apartment is located on leasehold land. The current period runs until September 30, 2061. The ground rent is indexed annually. For the period October 1, 2025 – September 30, 2026, the amount is €2,437.30. The General Provisions 2000 of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This home has energy label A.

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

CADASTRAL INFORMATION

The continuous right of leasehold of the apartment right, granting exclusive use of the residence located on the sixth floor of the building situated in Amsterdam near Spaklerweg, locally known as Welnastraat 557, 1096 GJ Amsterdam, cadastrally registered as municipality of Amsterdam, section AG, complex designation 1561-A, apartment index 260, representing a 3/1,282 share in the community.

Beschrijving / Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The association is named "Vereniging van Eigenaars apartment complex Villa Mokum buildings 1 and 4 in Amsterdam" and is professionally managed by MVGM Property Management.

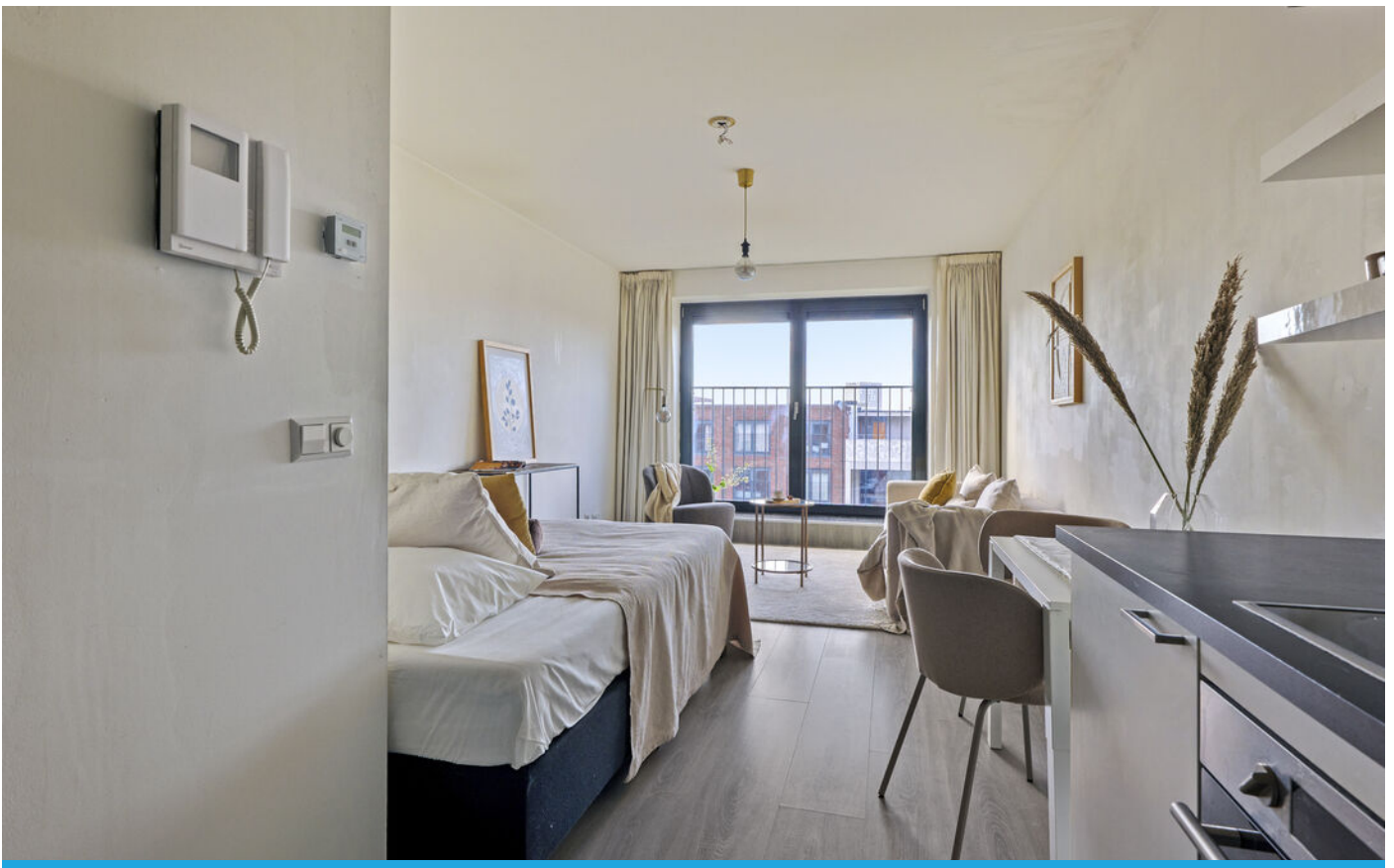
The monthly service charge is €58.53.

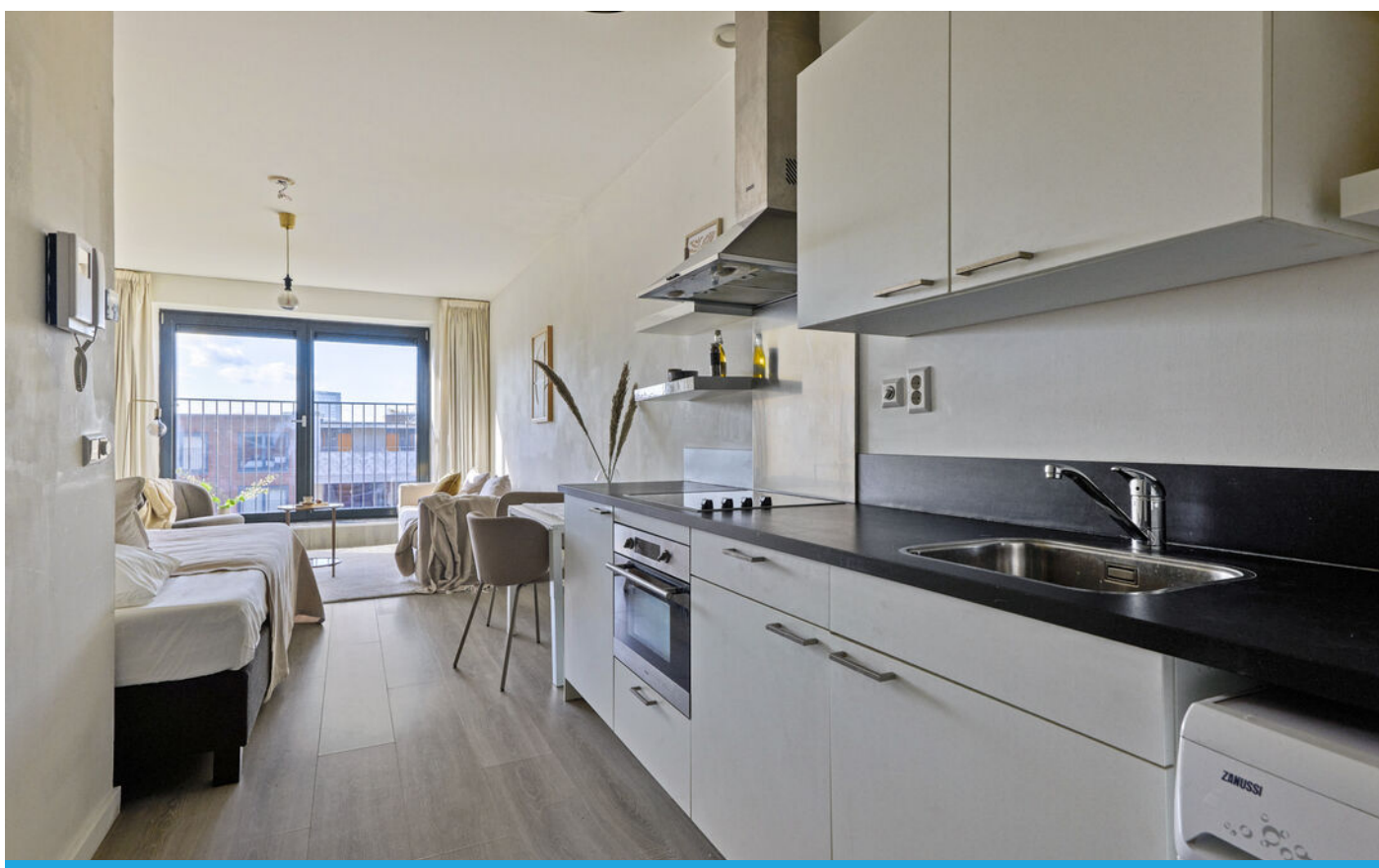
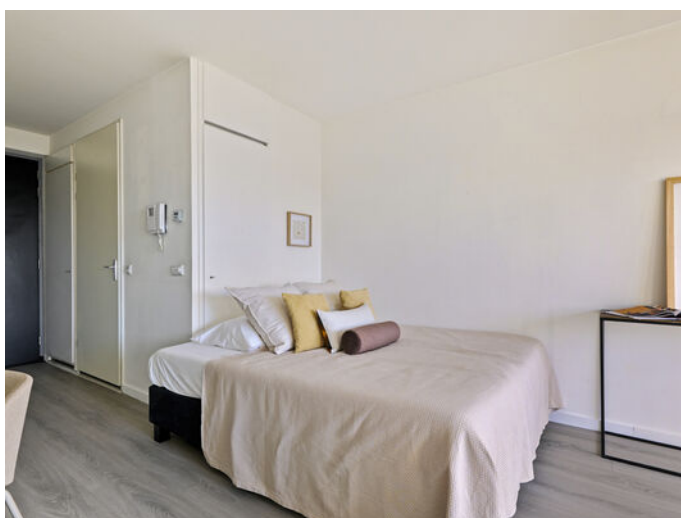
A Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) is in place.

PARTICULARS

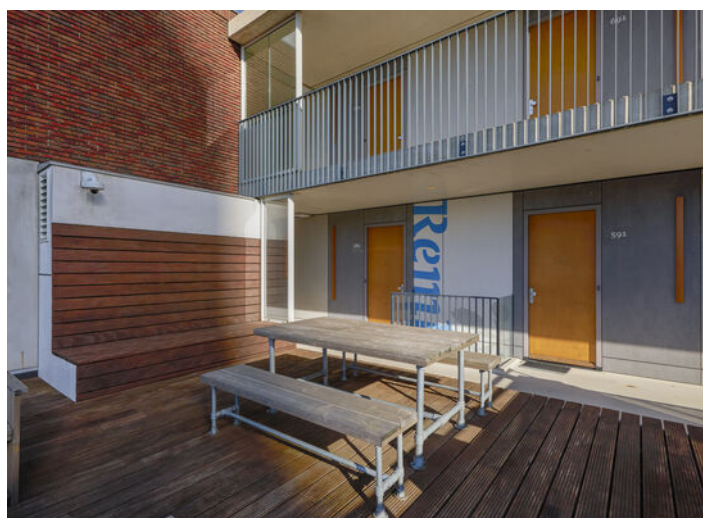
- Elevator present
- Several communal roof terraces and a beautifully landscaped courtyard garden
- Measured in accordance with the BBMI
- VvE contribution: €58.53 per month
- Leasehold until September 30, 2061, with annual indexation
- Energy label A
- Bicycle storage in basement (2 private spaces)
- Non-owner-occupied clause applies
- First-time buyers' transfer tax exemption applicable

Foto's / Photos



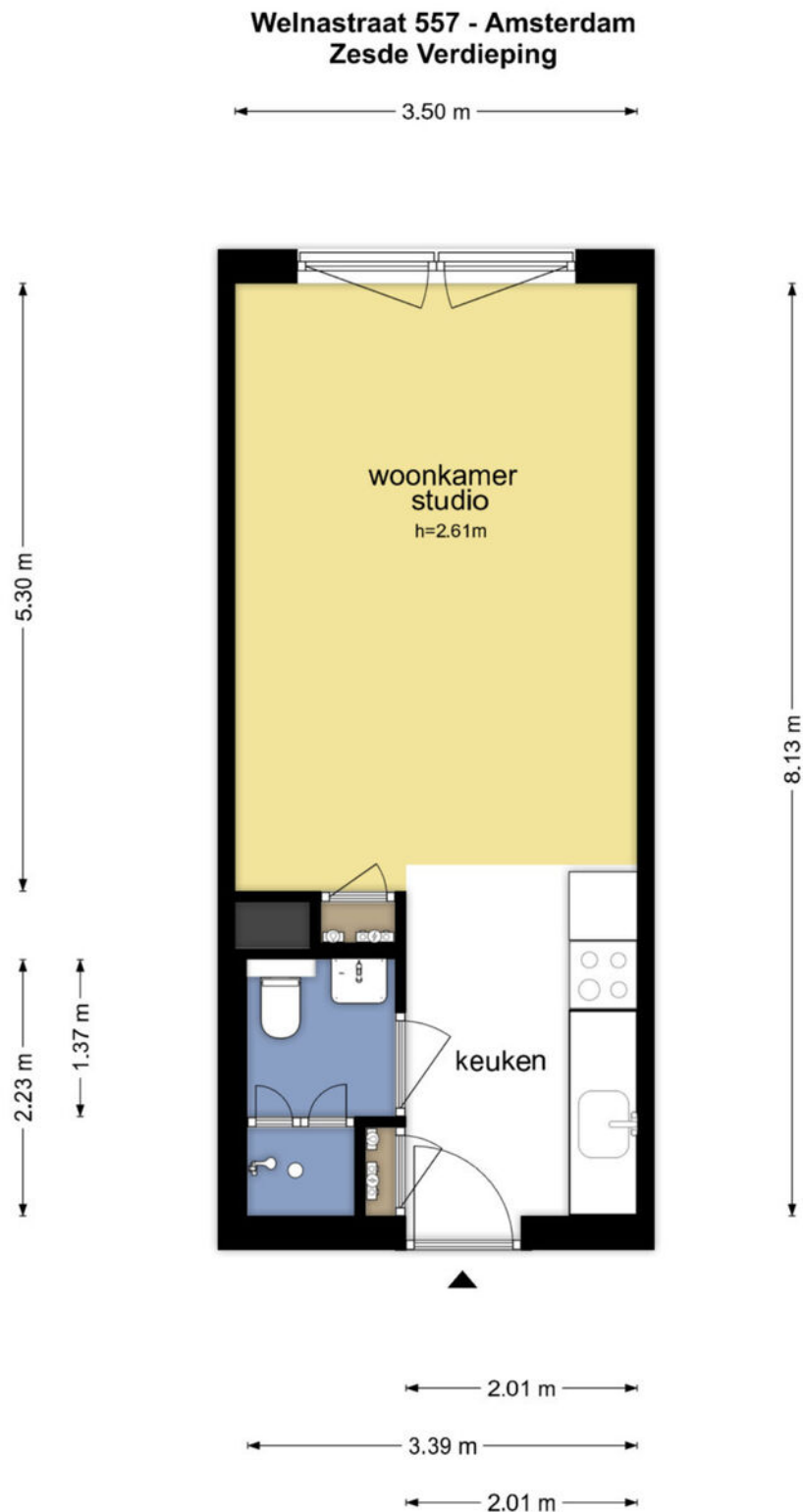








Plattegrond / Floorplan

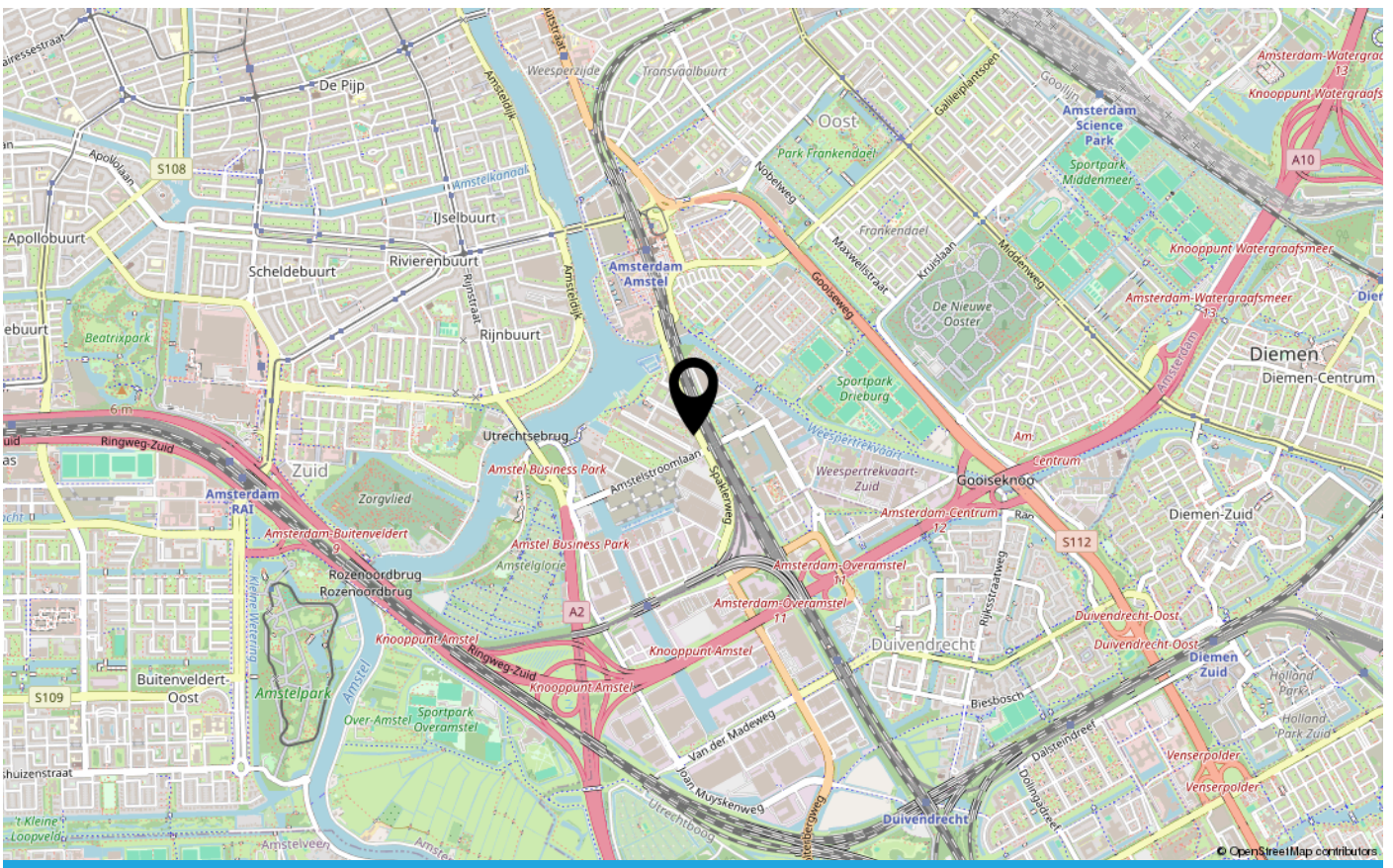
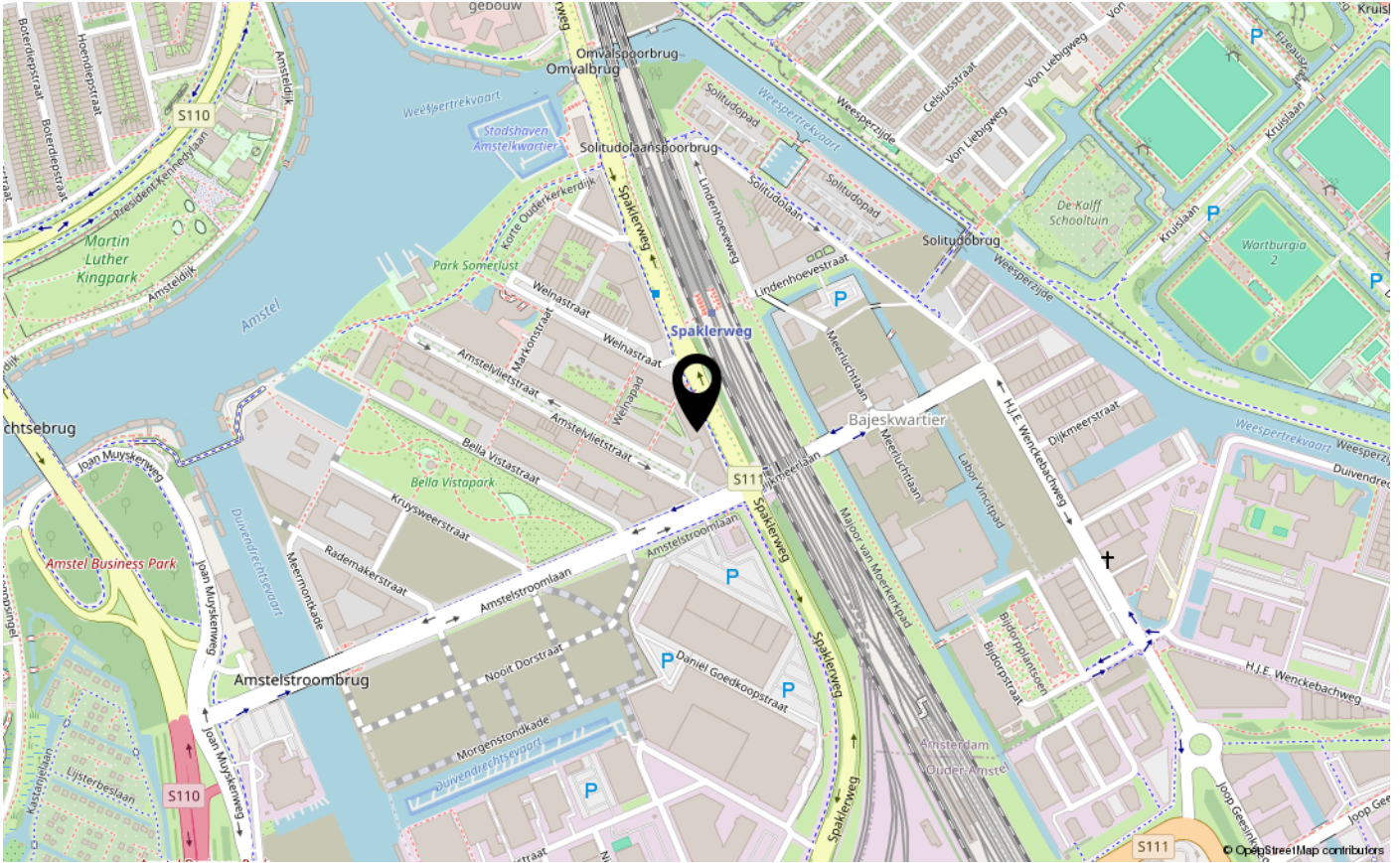


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Amstelkwartier Noord

Leeftijd



0 - 14: 11%

15 - 24: 13%

25 - 44: 61%

45 - 64: 13%

65+: 2%

Koop / huur



Koop: 22%

Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 64%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 13%



51%



49%



0,5 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 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 meedeelden 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