

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Jacob van Lennepkade 64 HA
1053 MN Amsterdam

Vraagprijs € 450.000,-



Gerenoveerd en sfeervol 2-kamer benedenwoning (48m²) verdeeld over 2 verdiepingen, gelegen een top locatie aan vaarwater in Oud West, nabij de Helmersbuurt, Centrum en het Vondelpark. Het pand is in 2010 vernieuwbouwd (o.a. nieuwe fundering) en is gelegen op Eigen Grond.



Jacob van Lennepkade 64 HA

Inleiding

In een levendige buurt, maar in een rustig straatje direct aan het water, ligt dit gerenoveerde (2010) appartementencomplex met onder andere een vernieuwde fundering. Het gebouw bevindt zich aan het Jacob van Lennepkanaal, in Stadsdeel West, midden in de wijk Oud-West. Het appartement aan de Jacob van Lennepkade 64-HA ligt op de begane grond en in het souterrain aan de achterzijde van het pand. Het betreft Eigen Grond.

Indeling

Entree, hal met bergkast, ruime woonkamer met een houten vloer, een Frans balkon (namiddagzon) en een moderne open keuken met diverse inbouw apparatuur. Trap naar het souterrain (2.6m hoog) met een ruime slaapkamer met veel ramen, een houten vloer en een moderne badkamer met o.a. een inloop douche, toilet, wastafel en wasmachine-kast. Deze verdieping heeft een plafondhoogte van 2,60 meter en een brede rij ramen met melkglas, waardoor er toch prettig daglicht binnenkomt.

De keuken

De open keuken is uitgerust met onder- en bovenkastjes en beschikt over een Baumatic 5-pits gaskookplaat, inbouw oven, rvs-afzuigkap en een ingebouwde Zanussi vaatwasser. Daarnaast staat er een losse Samsung koel-vriescombinatie. De keuken is uitgevoerd in wit met rvs-grepen, een donker aanrechtblad en de achterwand is afgewerkt met mooie mozaïektegels.

Het sanitair

De moderne badkamer is voorzien van een inlooptdouche, een wastafel en een toilet. Er is een handdoekenradiator aanwezig. In deze ruimte bevindt zich ook de wasmachineruimte en de cv-ketel.

Buitenruimtes

Aan de achterzijde bevindt zich een Frans balkon (NW).

Afwerking en technische aspecten

In het appartement ligt een eikenhouten lamelparketvloer. De wanden en het plafond zijn wit gestuct. De badkamer is afgewerkt met een antraciet vloertegel en mat witte wandtegels. Verwarming wordt geleverd door een Intergas cv-ketel (2010) met radiatoren. De meterkast met een moderne elektrische installatie bevindt zich in de gemeenschappelijke hal.

Grond

Het pand is gelegen op eigen grond.

VvE & Servicekosten

De VvE wordt intern beheerd. De servicekosten zullen bedragen € 72,- per maand (was € 45,- p.m. 2025). Hiervan worden o.a. kosten m.b.t. de opstalverzekering en (regulier) onderhoud van voldaan. De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld.

Omgeving

De woning is aan het water gelegen, op een centrale plek in Oud-West. De buurt is levendig, met tal van cafe's, restaurants en winkels. De Bilderdijkstraat, Kinkerstraat en de Overtoom liggen allemaal om de hoek, maar ook het Vondelpark en de Jordaan zijn snel te bereiken/dichtbij. Ondanks de centrale ligging is de straat zelf rustig.

Oplevering

De (op)levering en sleuteloverdracht kunnen op korte termijn plaatsvinden.

Aanvullende brochure en informatie

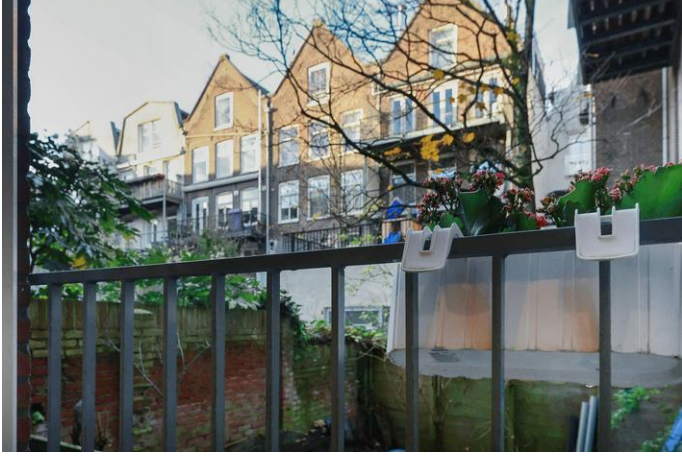
Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.

Makelaar

Nicolas Ruisaard; info@degrootencompagnons.nl / 020-6464796

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





Jacob van Lennepkade 64 HA, 1053 MN Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Jacob van Lennepkade 64 HA, 1053 MN Amsterdam

1053 MN Amsterdam

Jacob van Lennepkade 64-HA

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand is op 30 juni 2010 door notaris mr. A.G. Hartman gesplitst in 5 appartementsrechten: 5 woningen.

Het appartement heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:

Het appartementsrecht, omvattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen aan de achterzijde, in het souterrain en op de begane grond, van het gebouw, plaatselijk bekend, Jacob van Lennepkade 64-h-a, 1053 MN te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Q, nummer 8864-A, appartementsindex 2.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	1/6de
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	1/6de
Stemmen:	1

(van de totaal 6 stemmen)

In de splitsingsakte wordt het modelreglement van notaris Hartman uit 2006 van toepassing verklaard.

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door de eigenaar van 1-hoog.

VvE bijdrage

De VvE bijdrage voor het appartementsrecht zullen € 72,- p.m. bedragen (was € 45,- p.m.; 2025). Uit de bijdragen worden o.a. opstalverzekering, gemeenschappelijke kosten voldaan.

Verzekeringen

De VvE heeft verzekeringen voor o.a. brandschade.

Reservefonds(en)

Het kassaldo van de VvE bedraagt : p.m.

Onderhoud (door de VvE)

Door de VvE zijn in verleden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Buiten schilderwerk (2019)

MJOP en Plannen

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

WOZ-waarde:	€ 480.000,-	(peildatum: 1-1-2024)
OZB (eigenaar):	€ 276,96	per jaar (2025) 0,0577% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 87,19	per jaar (2025) 0,018166% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 185,20	per jaar (2025)

Bestemmingen

<i>Volgens de splitsingsakte:</i>	'woning'
<i>Volgens het eigendomsakte:</i>	'woning'
<i>Volgens het BAG</i>	'woonfunctie'

Bestemmingsplan

Het actuele bestemmingsplan voor het gebied waar het appartement in is gelegen is genaamd *Oud West 2018* en dateert uit 2019.

In dit bestemmingsplan krijgt het object de bestemmingsaanduiding(en): Wonen.

De bestemmingsaanduiding Wonen omvat o.a.

- Woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefeningen aan huis/bedrijf aan huis

Energielabel

Het appartement heeft energielabel B, geldig tot 04-06-2035.

Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeente belastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken. Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2025 (gelijk aan 2024): € 352,- respectievelijk € 469,-.

Zuiveringsheffing woonruimte:

Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2025: € 92,79 respectievelijk € 278,37.

Watersysteemheffing ingezetenen:

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2025: € 201,73

Parkeren

Jacob van Lennepkade 64-HA ligt in vergunninggebied West-11.1. Met een parkeervergunning mag men parkeren in West-11. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is nu 7 maanden. Met een elektrische auto kan men onder voorwaarden voorrang krijgen. Zie:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/>

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Het appartement/pand wordt leeg en ontruimd opgeleverd, dus zonder roerende zaken, maar met alle aard- en nagelvaste zaken. Ten overvloede, of als uitzondering worden de volgende zaken genoemd:

Achter kunnen blijven:

- Flatscreen televisie
- Samsung koel-vriescombinatie
- Overige roerende zaken zijn bespreekbaar

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van de notaris.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.*

Clausule niet eigen bewoning

In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt:

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat verkoper - het verkochte verhuurd heeft gehad en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht)

Met de Opkoopbescherming beschermen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. Kopers die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken maken zo meer kans. Een woning die onder deze bescherming valt mag 4 jaar lang niet verhuurd worden. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen. De opkoopbescherming geldt voor woningen die bij aankoop onder de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming vallen. In 2025 is de WOZ-waardegrens € 623.000,-.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

- Eigendomsbewijs
- VvE-stukken

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons

Nicolas Ruisaard

Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

info@degrootencompagnons.nl

www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

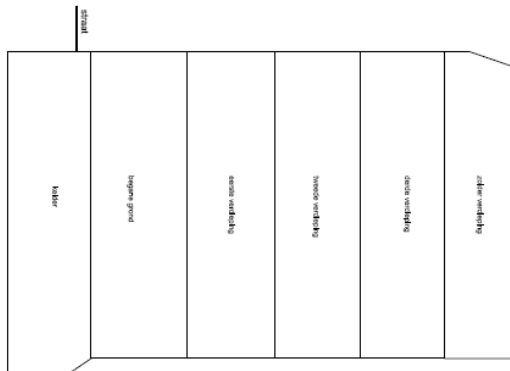
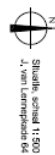
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Voorgenomen splitsing in
appartementenrechten van
het kadastrale perceel:

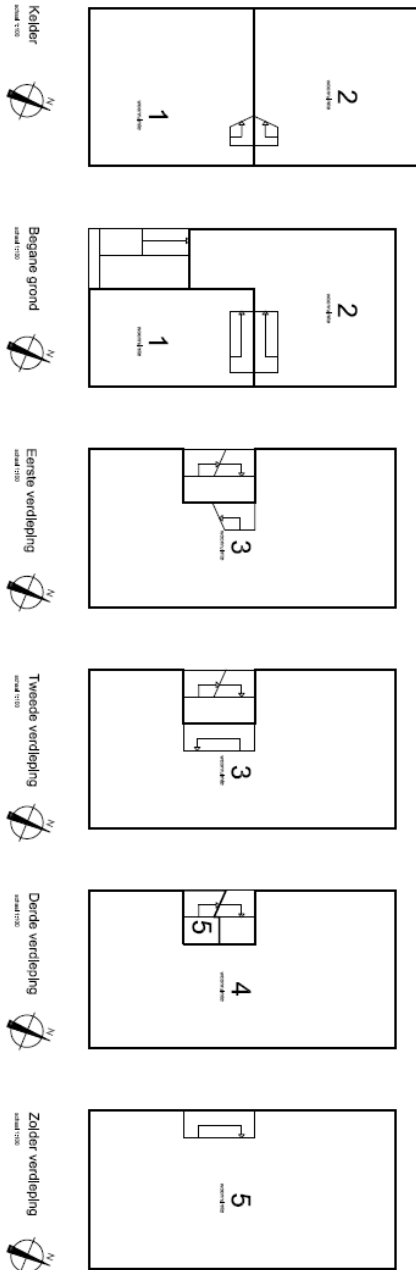
Gemeente: Amsterdam
Sectie: Q
Nummer: 6433

d.d.

de notaris:



Doorsnede
van het



J. v. LENNEPK. 64

opdrachtgever:

Vereniging de Wier Jacob

Onderwerp:

spijtig gescheiden

Plan:

spijtig gescheiden

Datum:

12-4-10

Geveltype:

22-4-10

Schaal:

1:100

Formaat:

A2

Werk nr:

8050

gemaakt:

JH

Tekenfiguur:

S01

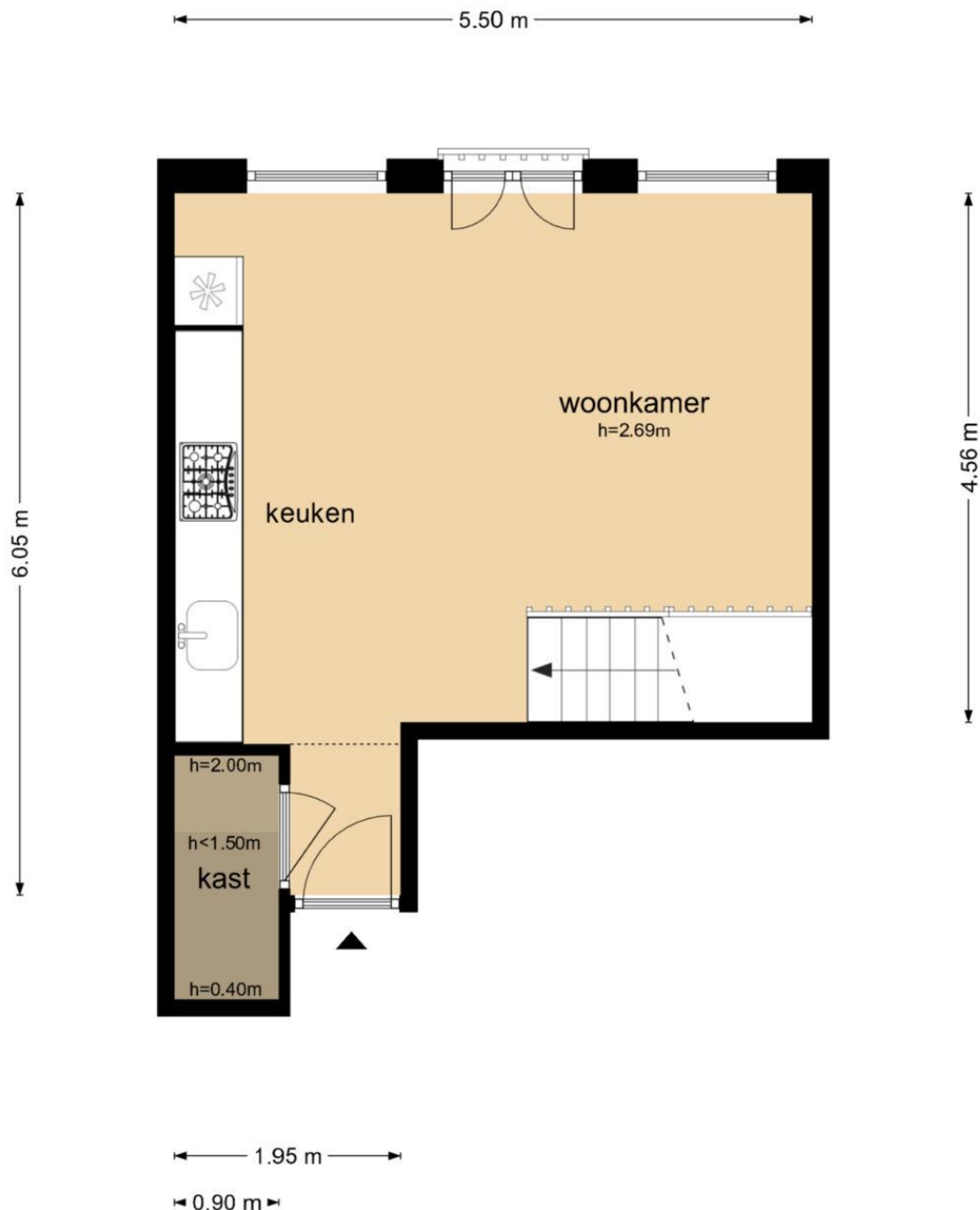
ADVISENBUREAU HOUTAARPELS
Nieuwkoop
Werkzaamheidsgebied
T 0184-6100000



DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jacob van Lennepkade 64h-a - Amsterdam Begane Grond

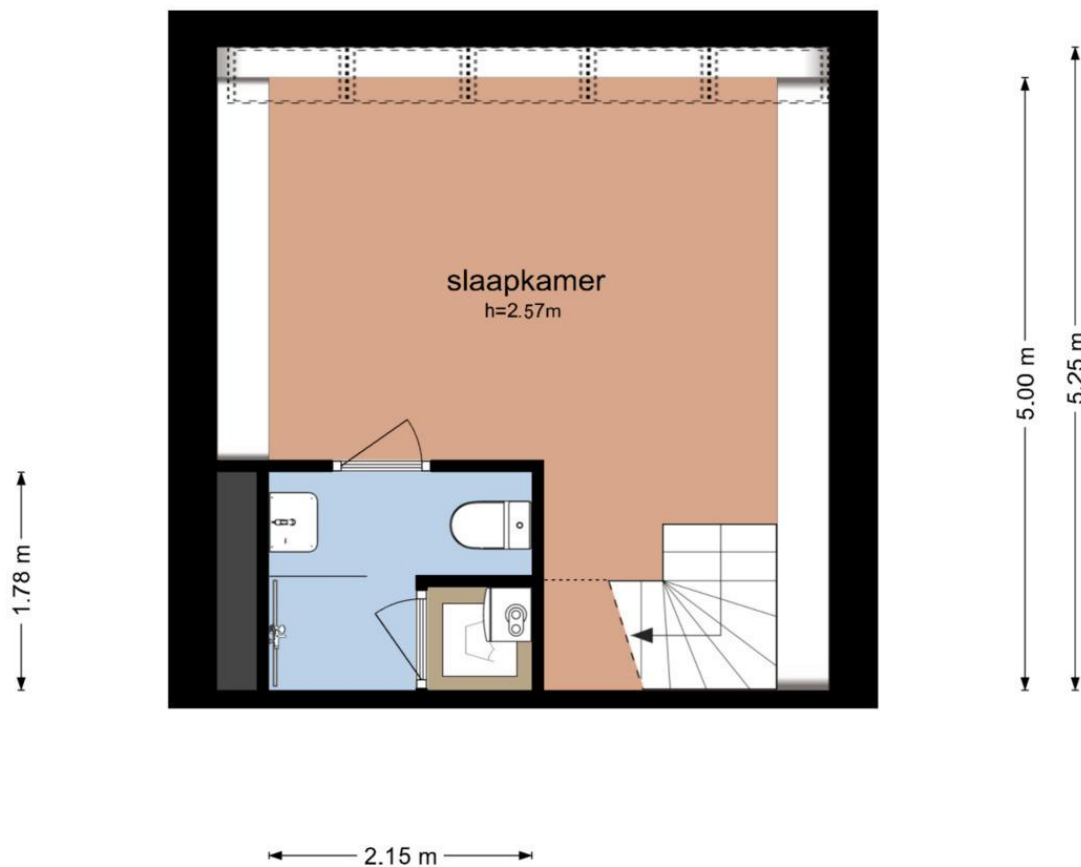
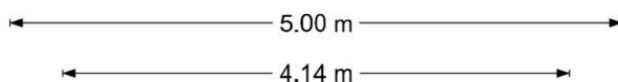


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jacob van Lennepkade 64ha h-a - Amsterdam Souterrain



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

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.