



AGAMEMNONSTRAAT 7-3 1076 LN AMSTERDAM

Vraagprijs € 725.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	84 m ²
Inhoud	278 m ³
Buitenruimte	dakterras
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1929
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Beschrijving / Description

Agamemnonstraat 7-3, 1076 LN Amsterdam

Op een prettige en mooie locatie bieden wij dit 4-kamerappartement met riant dakterras aan! De woning is gelegen op de derde en vierde verdieping en heeft een eigen entree vanaf de tweede verdieping. De woning beschikt over 3 slaapkamers en biedt volop mogelijkheden!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement bevindt zich in de sfeervolle Agamemnonstraat! De populaire straat is op loopafstand van het Stadionplein en diverse gezellige cafés/restaurants. Alle benodigde winkels zijn tevens ook op loopafstand. Het Vondelpark, Amsterdamse bos, de Zuidas en de gezellige Beethovenstraat liggen in de nabije omgeving.

Tevens is de bereikbaarheid perfect; ten opzichte van het openbaar vervoer ligt metrostation Zuid en NS station Amsterdam Zuid in de buurt. Met de auto bent u snel op de ring A10.

INDELING (zie plattegronden)

Via de gezamenlijke trapopgang bereik je de eigen entree van het appartement op de tweede verdieping. Trap naar de derde verdieping, grote hal. Vanuit de hal heb je toegang tot de verschillende vertrekken.

De moderne keuken ligt aan de achterzijde en is praktisch ingedeeld met een stijlvol werkblad, inbouwapparatuur en voldoende kastruimte.

De ruime woonkamer grenst aan de keuken en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers, beide met een prettige indeling en veel natuurlijk licht. De kamers zijn ideaal als slaapkamer, werkkamer of logeerruimte. De badkamer is centraal gelegen en keurig afgewerkt en voorzien van een inloofdouche en wastafel. Daarnaast is er een apart toilet aanwezig op deze verdieping.

Vierde verdieping

Hier bevindt zich een royale slaapkamer. Dankzij de dakkapel en schuine wanden is dit een sfeervolle en lichte ruimte met volop mogelijkheden, deze kamer kun je gebruiken als hoofdslaapkamer of als werkruimte. Vanuit deze kamer heb je toegang tot het heerlijke dakterras, waar je volop kunt genieten van de zon en het vrije uitzicht over de buurt.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime nette keuken;
- Nette afwerking met houten vloeren en strak gestucte muren;
- 3 slaapkamers;
- Ruim dakterras met fraai uitzicht;
- VvE-bijdrage moet nog worden opgestart (indicatief €250,-- per maand);
- Erfpacht: huidig tijdvak loopt t/m 15 december 2054 - 5-jaarlijkse indexering van toepassing;
- Overstap naar eeuwig durende erfpacht tijdig aangevraagd;

Beschrijving / Description

- Energielabel C;
- Project notaris: Kuin van Overbeek;
- Onder voorbehoud van (privaatrechtelijke) splitsing;
- Splitsingsvergunning is reeds verleend;

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 15 december 2054. Er is sprake van een 5-jaarlijkse canonindexering. De overstap naar eeuwig durende erfpacht is tijdig (onder de gunstige voorwaarden) aangevraagd. De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1994 zijn nu van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De VvE moet nog worden opgestart. De planning is om na verkoop van de woning in 2026 de VvE te activeren. De opstalverzekering is geregeld en de VvE is ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

Beschrijving / Description

Agamemnonstraat 7-3, 1076 LN Amsterdam

In a pleasant and beautiful location, we offer this four-room apartment with a spacious rooftop terrace! The property is situated on the third and fourth floors and has its own private entrance on the second floor. The apartment features three bedrooms and offers plenty of possibilities!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The apartment is located on the charming Agamemnonstraat, a popular street within walking distance of Stadionplein and several cozy cafés and restaurants. All essential shops are also within easy walking distance. The Vondelpark, Amsterdamse Bos, Zuidas, and the lively Beethovenstraat are all nearby.

Accessibility is excellent: metro station Zuid and Amsterdam Zuid train station are conveniently close. By car, you can quickly reach the A10 ring road.

LAYOUT (see floor plans)

Through the shared staircase, you reach the apartment's private entrance on the second floor. A staircase leads to the third floor, where a large hallway gives access to the various rooms.

The modern kitchen is located at the rear and is practically designed with a stylish countertop, built-in appliances, and ample cupboard space.

The spacious living room adjoins the kitchen and enjoys plenty of natural light thanks to the large windows, offering enough space for a comfortable sitting area.

At the front, there are two bedrooms, both well laid out and bright, ideal as bedrooms, a home office, or guest rooms. The bathroom, centrally located, is neatly finished and equipped with a walk-in shower and washbasin. There is also a separate toilet on this floor.

Fourth Floor

Here you'll find a generous bedroom. Thanks to the dormer window and sloping ceilings, this space feels bright and atmospheric, offering many possibilities—ideal as a master bedroom or workspace. From this room, you have access to the wonderful rooftop terrace, where you can enjoy the sun and the unobstructed views over the neighborhood.

PARTICULARS

Spacious, well-maintained kitchen

Neat finish with wooden floors and smooth plastered walls

3 bedrooms

Large rooftop terrace with beautiful views

Homeowners' association (VvE) contributions to be initiated (indicative: €250 per month)

Leasehold: current period runs until 15 December 2054 – 5-year indexation applies

Application for perpetual leasehold has been submitted on time

Energy label C

Project notary: Kuin van Overbeek

Subject to (private law) subdivision

Subdivision permit already granted

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The apartment right is located on leasehold land. The current term runs until 15 December 2054. A 5-year indexation of the ground rent applies. The transition to perpetual leasehold has been timely applied for under the favorable conditions. The General Provisions for Continuous Leasehold 1994 currently apply.

SUSTAINABILITY

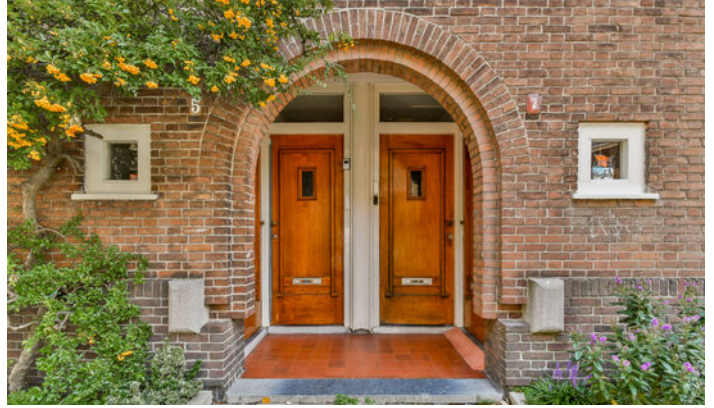
This property has an energy label C.

Would you like to know how to make this home more sustainable? See further in the brochure for ideas and suggestions. Did you know that some mortgage providers offer interest rate discounts for homes with an energy label A or B?

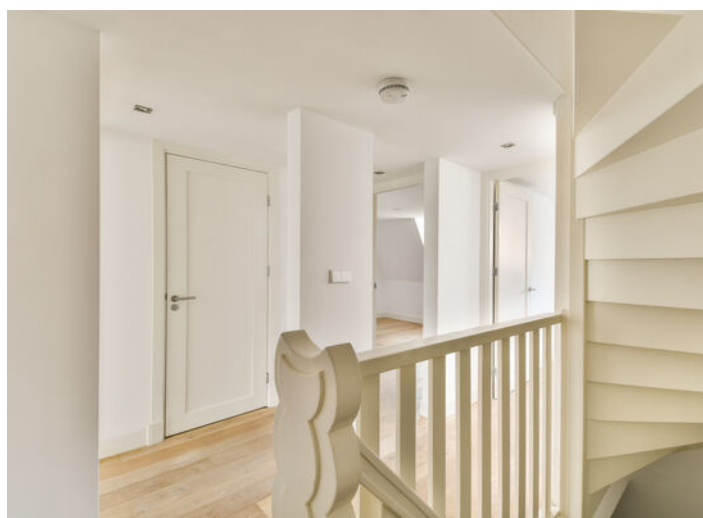
HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The VvE (Owners' Association) still needs to be activated. The plan is to formally start the VvE in 2026, after the sale of the apartment. The building insurance is already in place, and the VvE is registered with the Chamber of Commerce.

Foto's / Photos







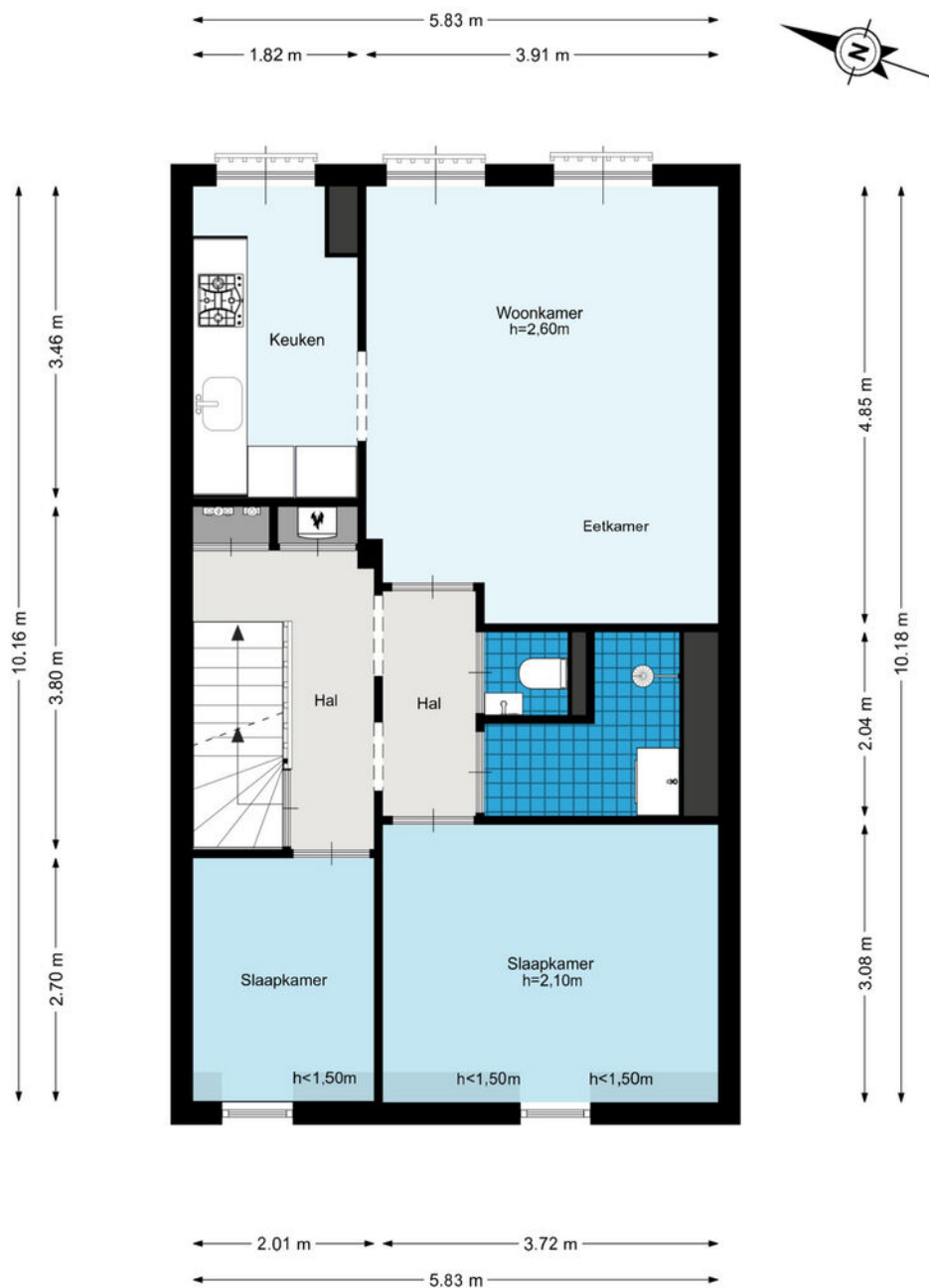






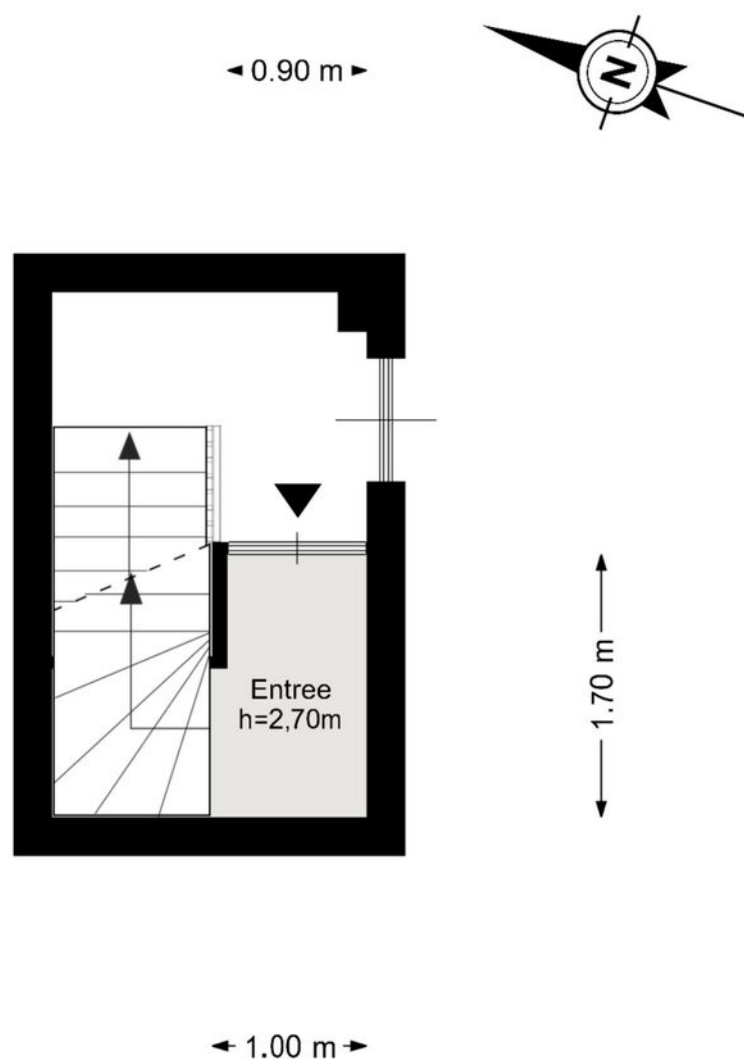
Plattegrond / Floorplan

Agamemnonstraat 7-3 - Amsterdam Derde verdieping



Plattegrond / Floorplan

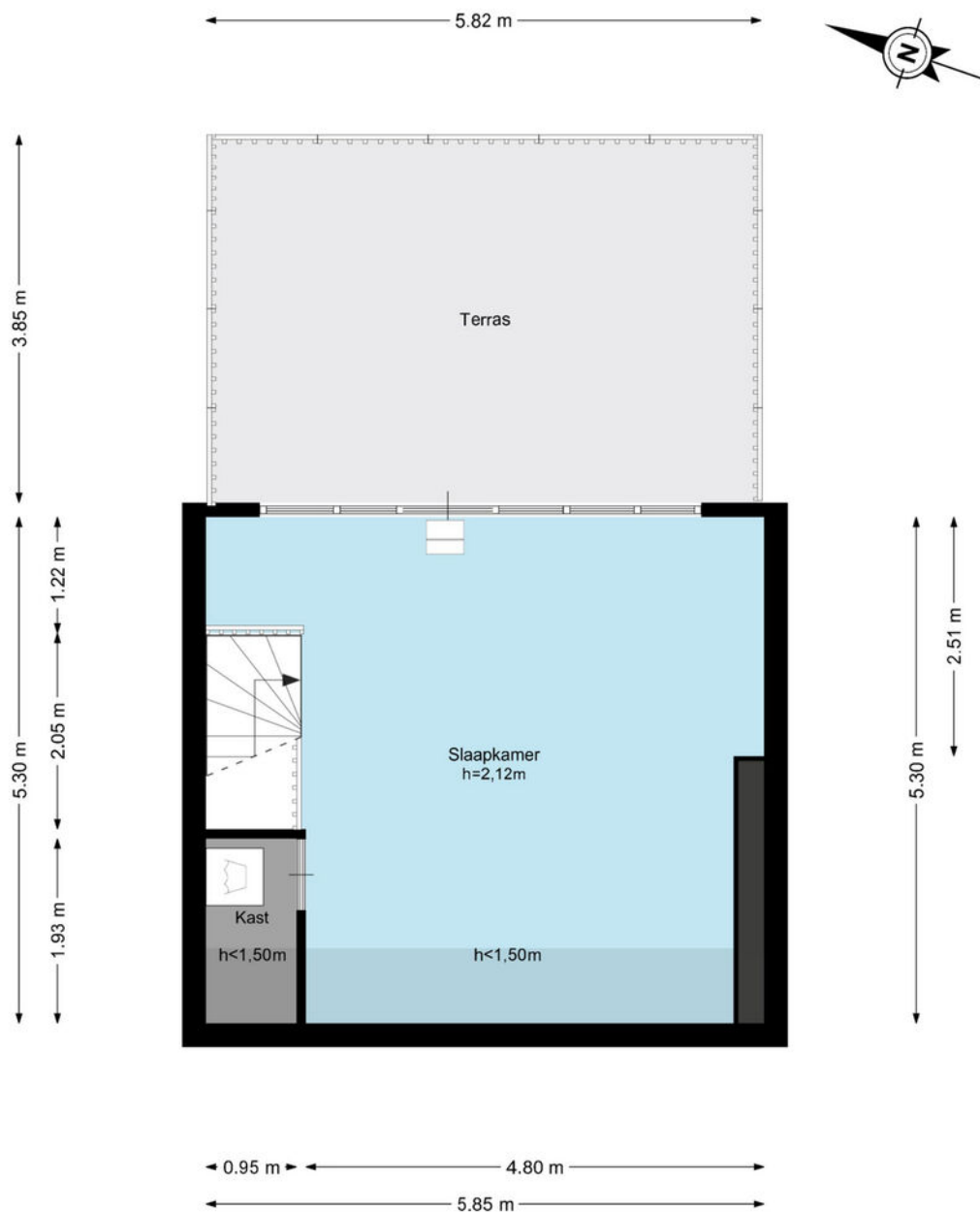
Agamemnonstraat 7-3 - Amsterdam Tweede verdieping



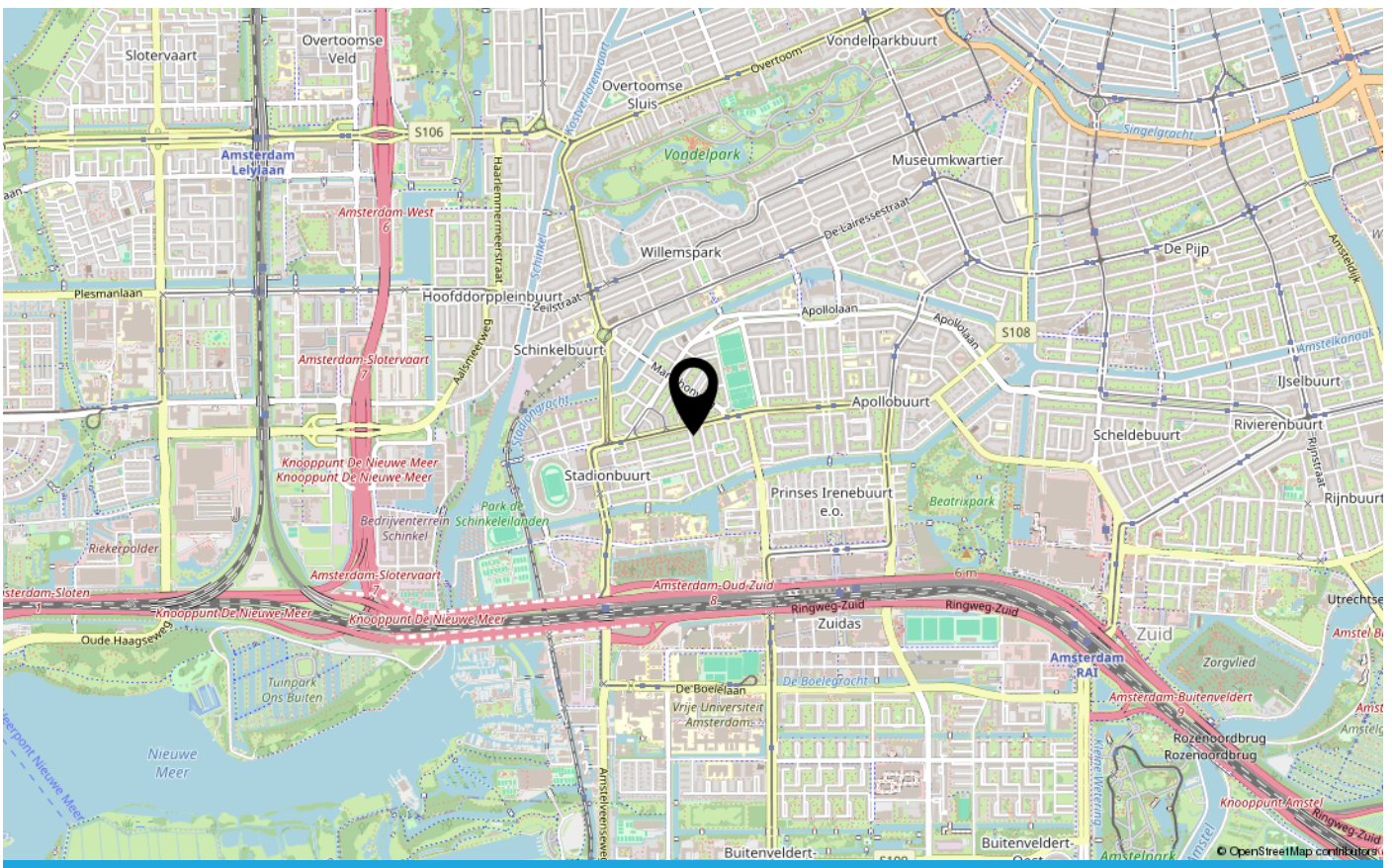
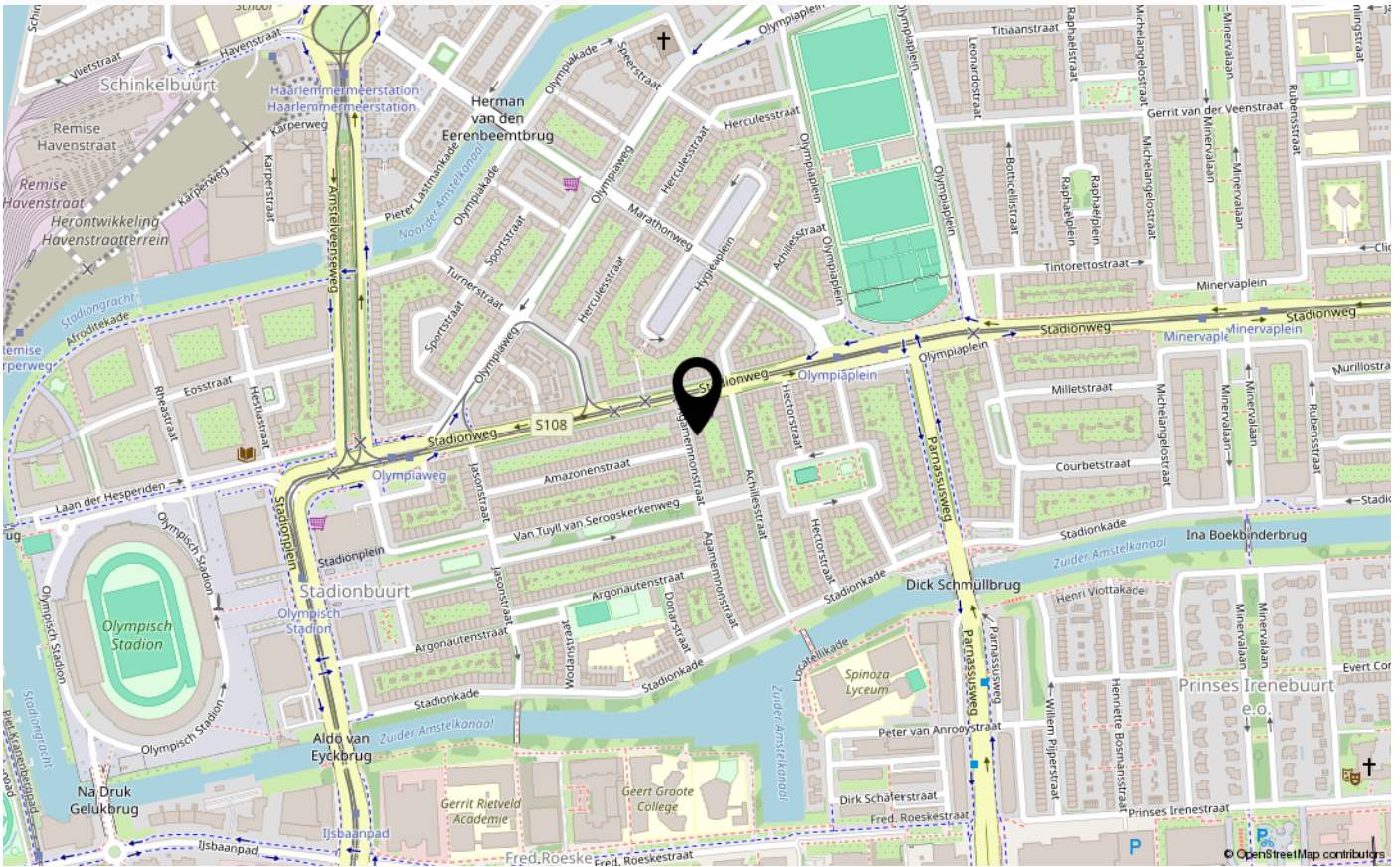
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

Agamemnonstraat 7-3 - Amsterdam Vierde verdieping



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Van Tuylbuurt

Leeftijd



0 - 14: 13%

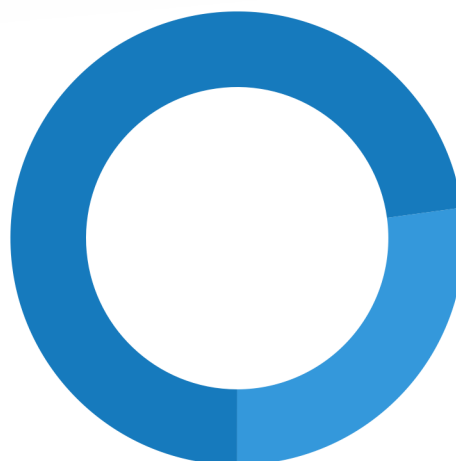
15 - 24: 10%

25 - 44: 45%

45 - 64: 20%

65+: 12%

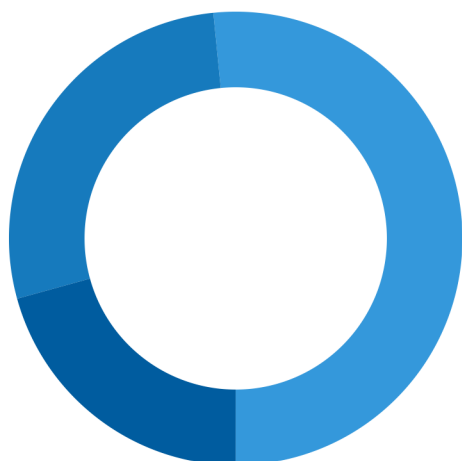
Koop / huur



Koop: 27%

Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 52%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 21%



46%



54%



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 hoeft 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 mededelen 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