



TRANSVAALKADE 48 1

1092 JP

AMSTERDAM

Vraagprijs € 345.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	43 m ²
Inhoud	135 m ³
Buitenruimte	5 m ²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1902
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

TRANSVAALKADE 48-1 – JOUW DROOMPLEK AAN HET WATER

Wonen aan het water én alles nog helemaal naar eigen smaak kunnen maken? Aan de geliefde Transvaalkade ligt dit charmante 2-kamerappartement van ca. 43 m², gelegen op eigen grond, met balkon en een werkelijk fantastisch uitzicht over de Ringvaart.

De woning is een voormalige huurwoning en verdient een frisse update — maar juist dát maakt dit een buitenkans. De basis, de ligging en het uitzicht zijn ijzersterk. Hier kun je echt jouw eigen droom appartement creëren.

INDELING (huidige situatie)

Entree op de verdieping met toegang tot de woning.

Binnenkomst in de hal, met aan de hal een compacte badkamer.

De keuken ligt centraal en biedt toegang tot het balkon.

Daarnaast zijn er een slaapkamer en een aparte woonkamer, beide met een prettige maatvoering en veel lichtinval. Vanuit de woonkamer geniet je van het vrije uitzicht over het water.

INDELING (mogelijke verbetering)

Voor wie groots durft te denken:

Verplaats de keuken naar de woonkamer en creëer een open leefruimte met uitzicht over de kade;

Trek de huidige keuken bij de slaapkamer en realiseer hier een slaapkamer met badkamer en suite;

Gebruik de huidige badkamer als separaat toilet met wasmachinekast.

Een slimme herindeling die het wooncomfort en de beleving aanzienlijk vergroot.

LOCATIE – RUST, RUIMTE EN STAD BINNEN HANDBEREIK

De Transvaalkade is zonder twijfel het “gouden randje” van de Transvaalbuurt. Rustig, groen en met uitzicht over het water, maar met alles wat Amsterdam-Oost zo aantrekkelijk maakt op loopafstand.

Denk aan het Krugerplein, de Middenweg, winkelcentrum Oostpoort, Park Frankendael en het Oosterpark. Bekende hotspots als De Kas, Jacobz en Café Cliché liggen om de hoek.

Met de fiets ben je zó in het centrum, De Pijp of de Plantagebuurt. Openbaar vervoer (tram, bus, metro en trein via Amstel- en Muiderpoortstation) is uitstekend geregeld. Parkeren via vergunning.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 43 m²
- 2-kamerappartement
- Opknapper / voormalige huurwoning
- Volledig naar eigen wens te moderniseren
- Balkon aan de woonkeuken
- Fenomenaal uitzicht over de Ringvaart
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht)
- Actieve, professioneel beheerde VvE (3 leden)
- Servicekosten €179,81 per maand
- Oplevering in overleg
- Projectnotaris: Buma Algera

Beschrijving / Description

Kortom: een zeldzame kans om een appartement aan het water volledig naar eigen smaak te transformeren, op een plek waar rust, ruimte en stad perfect samenkomen.
Voor wie durft te dromen — én te doen.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend te 1092 JP Amsterdam als Transvaalkade 48-1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, complexaanduiding 7616-A, appartementsindex 2, uitmakende het onverdeeld dertien/vierenvijftigste (13/54) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Transvaalkade 48 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Delair Vastgoedbeheer. De maandelijkse bijdrage is €179,81. Er is een MJOP aanwezig welke is opgesteld in 2024.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;
- Loodclausule/ milieuschadelijk stoffen clausule van toepassing
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing.

Beschrijving / Description

TRANSVAALKADE 48-1 – YOUR DREAM HOME BY THE WATER

Living by the water and still being able to design everything entirely to your own taste? On the much-loved Transvaalkade, you'll find this charming 2-room apartment of approx. 44 m², situated on freehold land, featuring a balcony, a separate storage unit, and a truly spectacular view over the Ringvaart canal.

The apartment is a former rental property and is in need of a fresh update — and that is precisely what makes this such a great opportunity. The fundamentals, the location, and the view are exceptionally strong. This is the perfect place to create your own dream apartment.

LAYOUT (current situation)

Entrance on the first floor with access to the apartment.

Upon entry, a hallway with a compact bathroom.

The kitchen is centrally located and provides access to the balcony.

In addition, there is a bedroom and a separate living room, both well-proportioned and filled with natural light. From the living room, you enjoy unobstructed views over the water.

LAYOUT (possible improvement)

For those who dare to think big:

Relocate the kitchen to the living room and create an open-plan living space with views over the quay;

Incorporate the current kitchen into the bedroom to create a bedroom with an en-suite bathroom;

Repurpose the current bathroom as a separate toilet with space for a washing machine.

A smart redesign that significantly enhances both comfort and living experience.

LOCATION – PEACE, SPACE & THE CITY WITHIN REACH

The Transvaalkade is without a doubt the “golden edge” of the Transvaal neighborhood. Quiet, green, and overlooking the water, yet within walking distance of everything that makes Amsterdam East so attractive.

Think of Krugerplein, Middenweg, Oostpoort shopping center, Park Frankendael, and the Oosterpark.

Popular hotspots such as De Kas, Jacobz, and Café Cliché are just around the corner.

By bike, you can easily reach the city center, De Pijp, or the Plantage neighborhood. Public transport (tram, bus, metro, and train via Amstel and Muiderpoort stations) is excellent. Parking is available by permit.

PARTICULARS

- Living area approx. 44 m²
- 2-room apartment
- Renovation project / former rental property
- Fully customizable to your own wishes
- Balcony adjacent to the kitchen
- Phenomenal view over the Ringvaart
- Situated on freehold land (no ground lease)
- Active, professionally managed HOA (3 members)
- Service charges: €179.81 per month
- Transfer date in consultation
- Project notary: Buma Algera

Beschrijving / Description

In short: a rare opportunity to completely transform a waterfront apartment to your own taste, in a location where peace, space, and city life come together perfectly.
For those who dare to dream — and to act.

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label C.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the apartment located on the first floor of the building to be mentioned, locally known as Transvaalkade 48-1, 1092 JP Amsterdam, registered in the municipality of Amsterdam, section W, complex designation 7616-A, apartment index 2, constituting an undivided thirteen/fifty-fourths (13/54) share in the community.

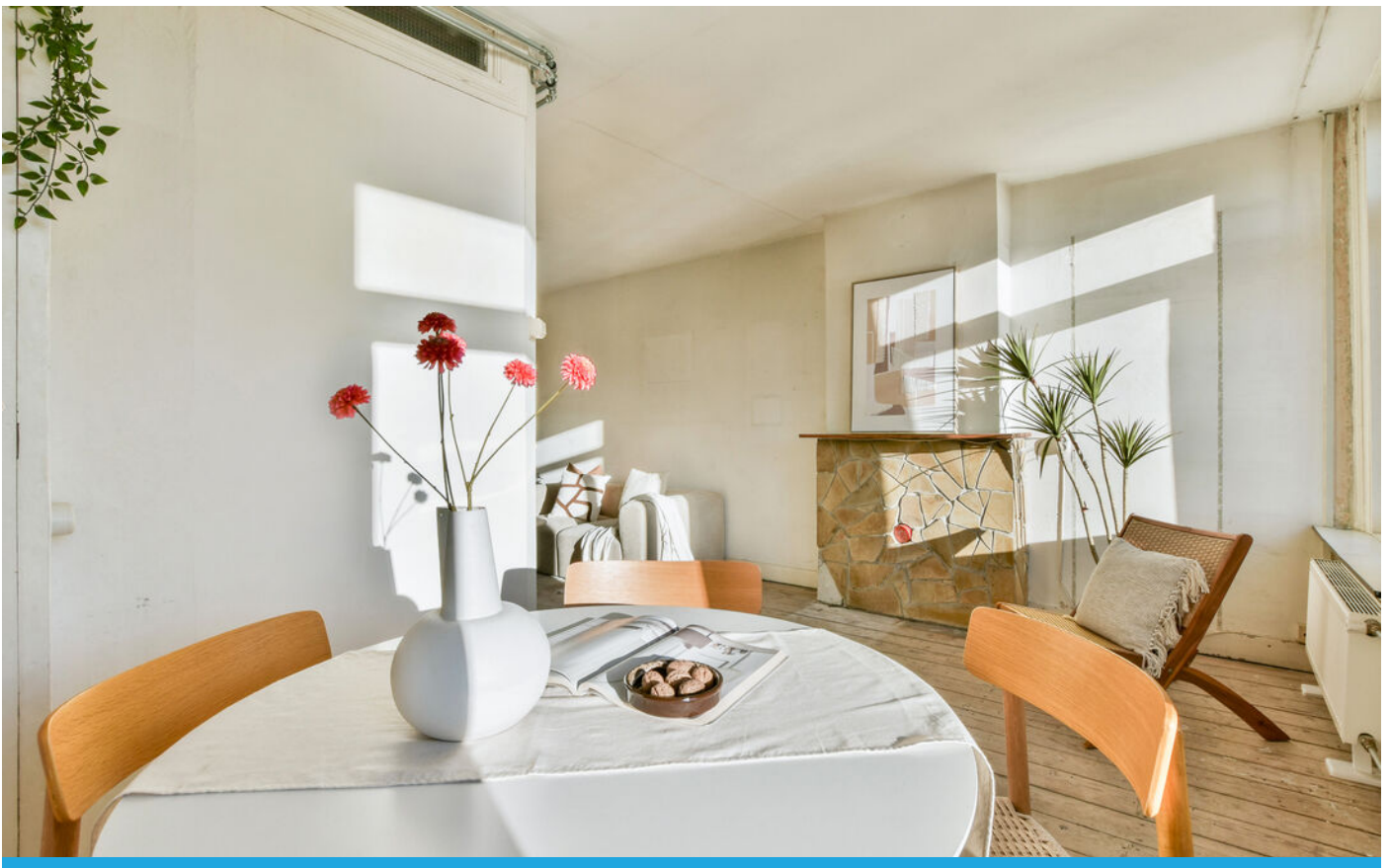
HOMEOWNERS ASSOCIATION (HOA)

The Homeowners Association is named “Vereniging van Eigenaars Transvaalkade 48 te Amsterdam” and is professionally managed by Delair Vastgoedbeheer. The monthly contribution is €179.81.
A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

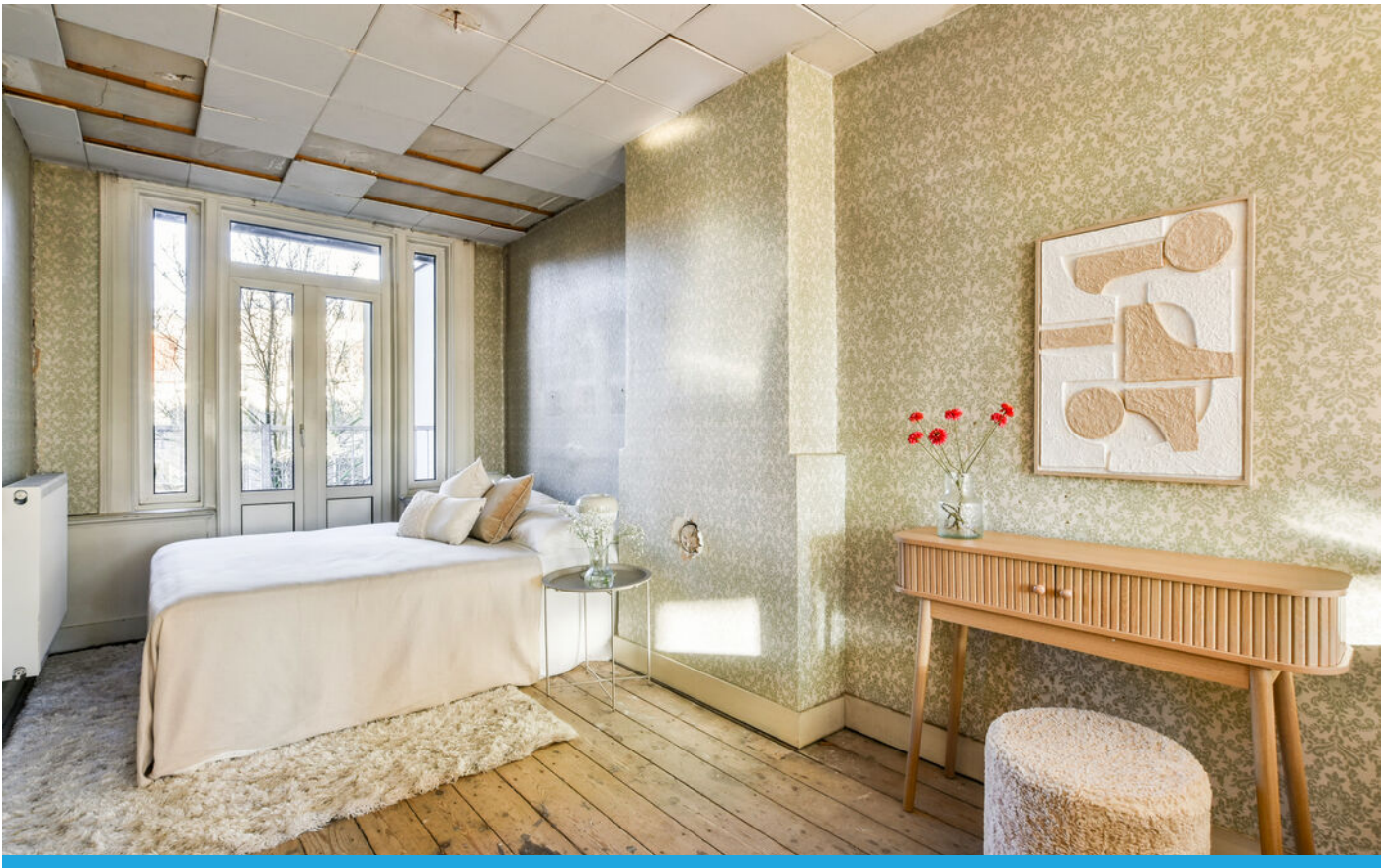
CLAUSES

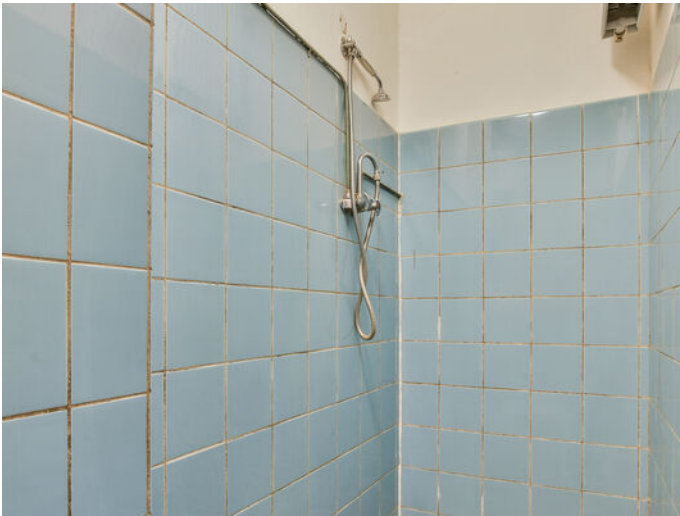
- Age clause applicable;
- Asbestos clause applicable;
- Lead / environmentally hazardous substances clause applicable;
- Non-owner-occupied clause applicable;
- “As-is, where-is” clause applicable.

Foto's / Photos





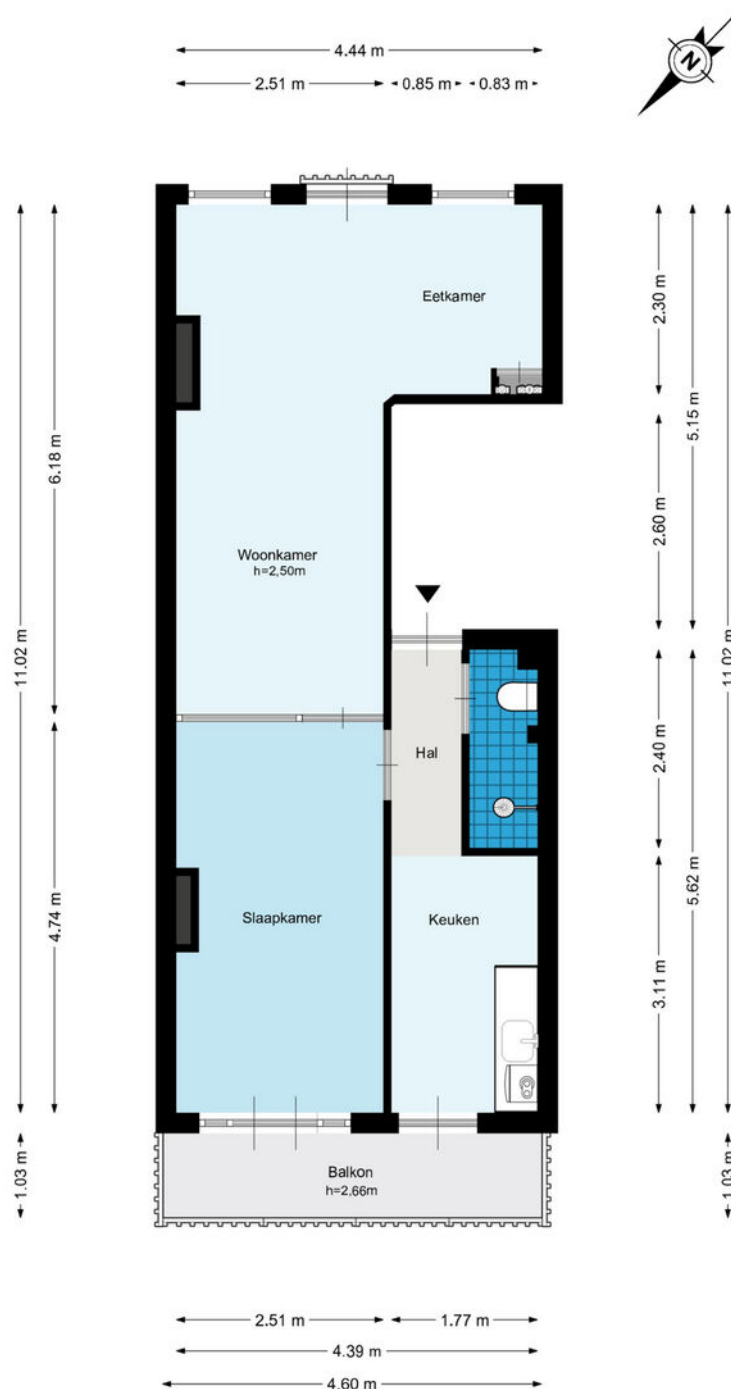






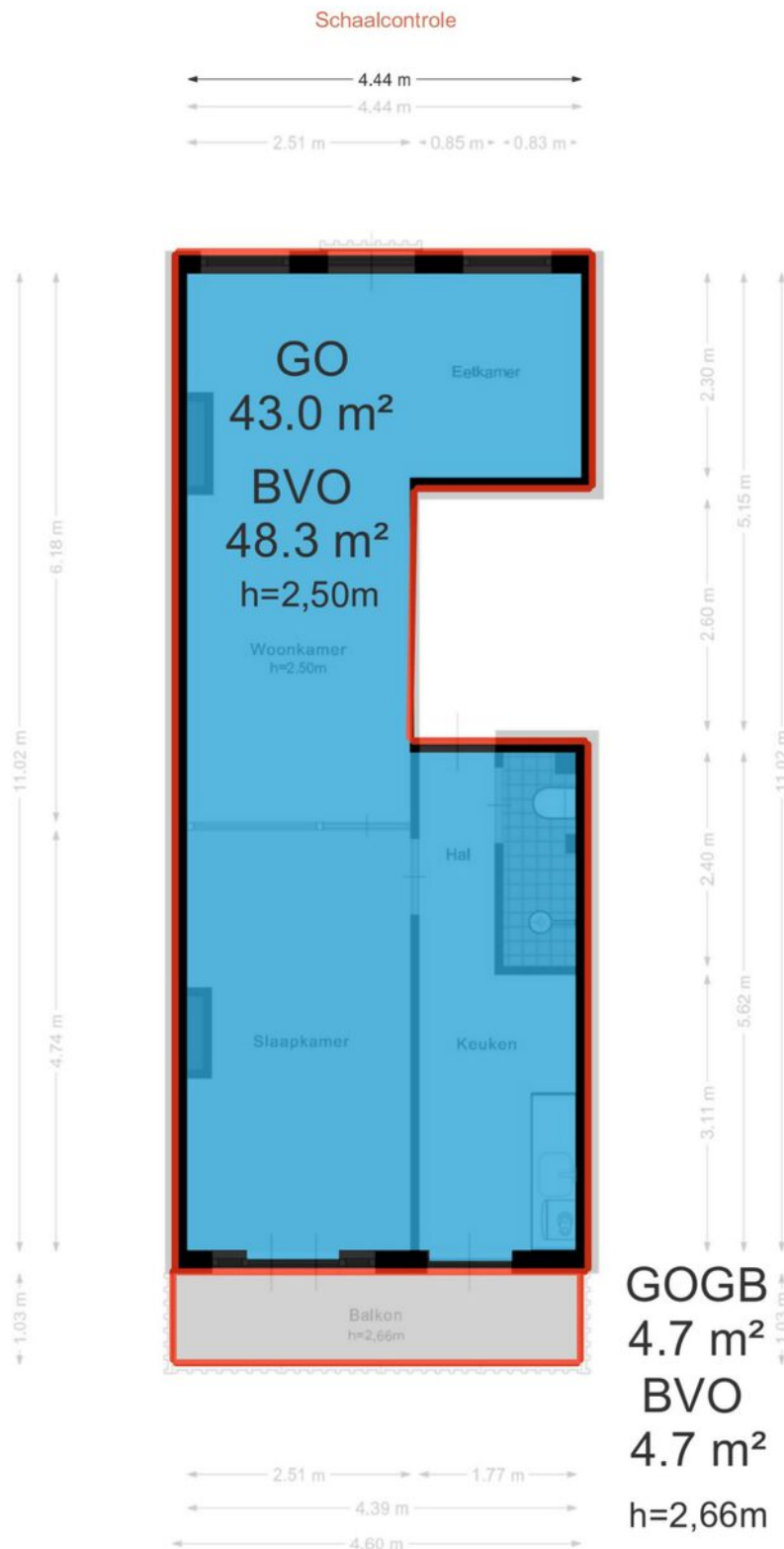
Plattegrond / Floorplan

Transvaalkade 48-1 - Amsterdam Appartement

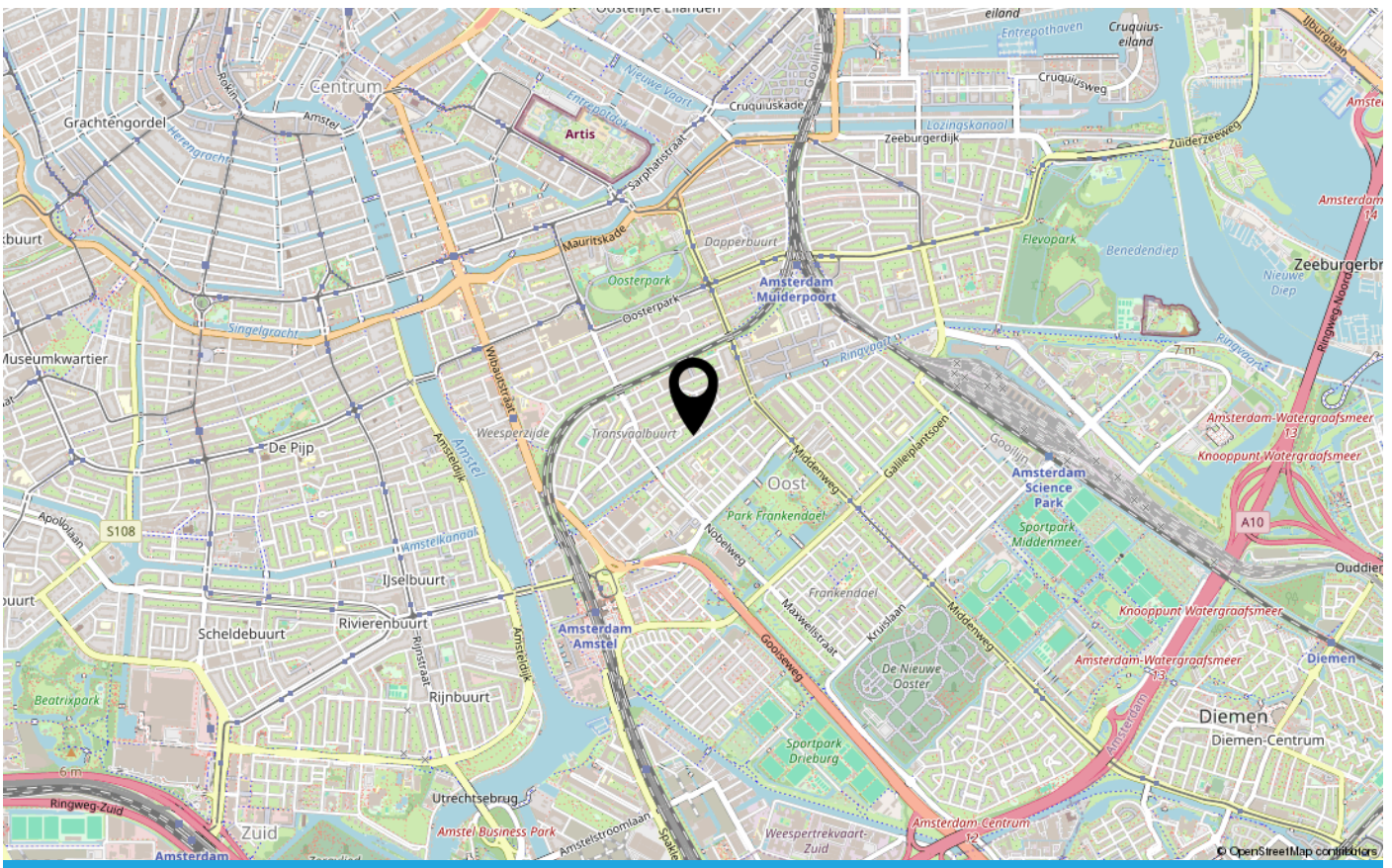
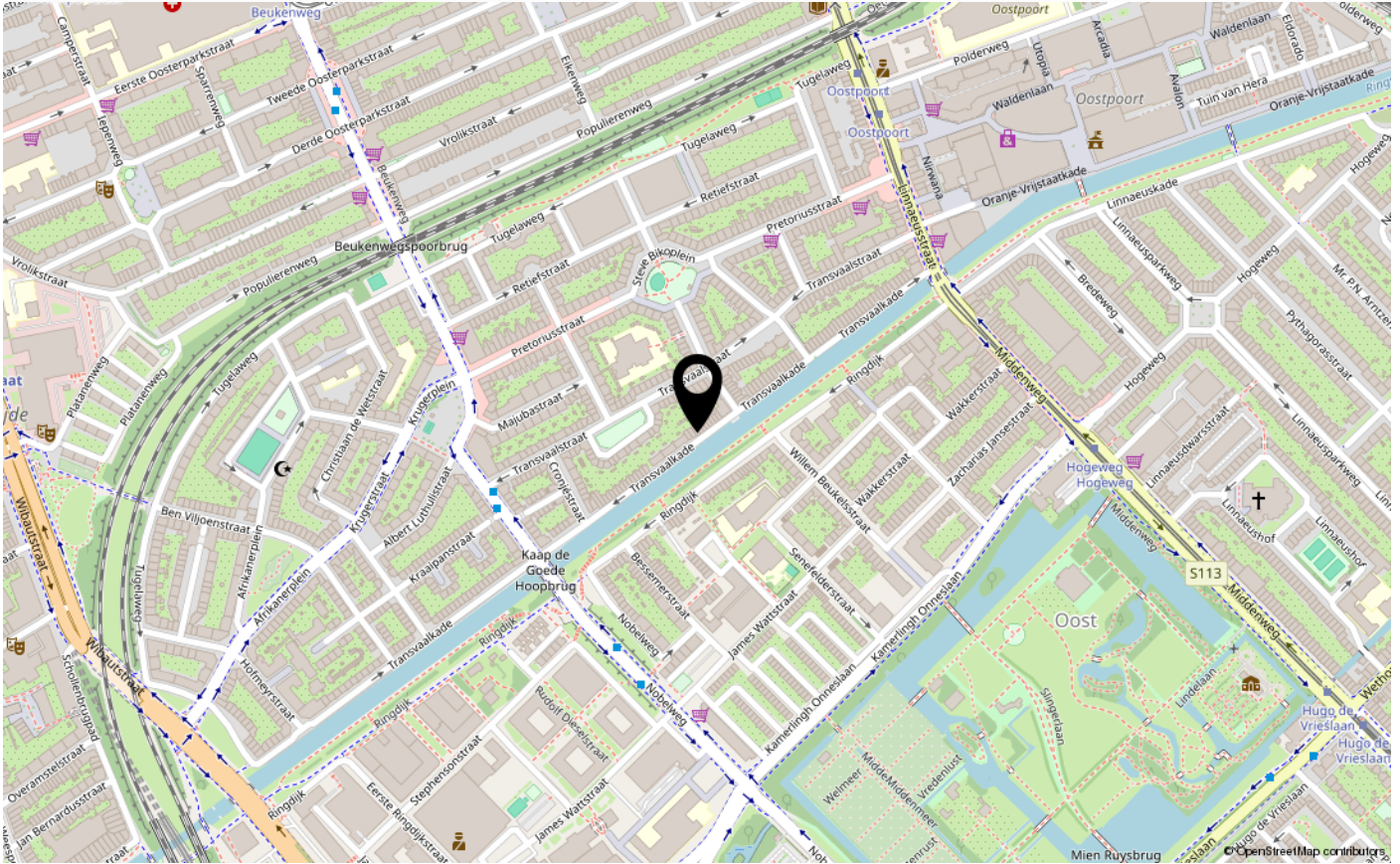


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Transvaalbuurt Oost

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 13%

25 - 44: 40%

45 - 64: 23%

65+: 11%

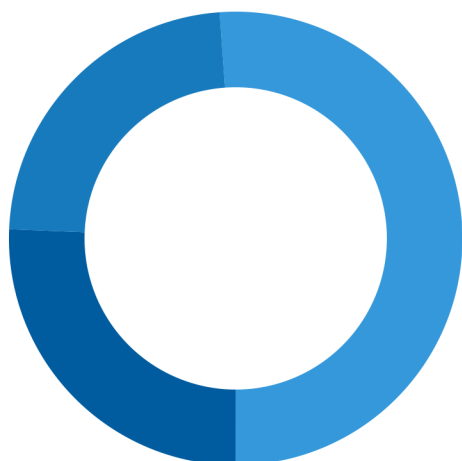
Koop / huur



Koop: 22%

Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 51%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 26%



49%



51%



0,4 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

Lumi Fernandez

Commercieel medewerker binnendienst
lumi@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

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
andreas@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