



AMSTELVEENSEWEG 157 2
1075 XA
AMSTERDAM
€ 635.000 k.k.

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	66 m ²
Perceeloppervlakte	103 m ²
Inhoud	239 m ³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1905
Energielabel	B



Beschrijving / Description

LICHT, RUIM EN HEERLIJK WONEN IN OUD-ZUID

Op een fijne locatie in Oud-Zuid, om de hoek van de Lomanstraat, bieden wij dit perfect ingedeelde appartement van ca. 66 m² aan, gelegen op eigen grond. Een licht en sfeervol thuis met vrij uitzicht aan de voorzijde, een breed balkon, een smaakvolle afwerking en een indeling die eenvoudig is aan te passen naar twee slaapkamers.

WONEN MET RUST EN UITZICHT

Via de verzorgde entree en het nette trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. De woning voelt direct prettig en ruim aan. Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woon-/eetkamer met vrij uitzicht en voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De open sfeer en het daglicht maken dit een heerlijke plek om thuis te komen.

De woning beschikt momenteel over één ruime slaapkamer aan de achterzijde, met een mooi uitzicht op de karakteristieke kerk. Vanuit hier stap je zo het brede balkon op, een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of een borrel aan het einde van de dag. Voor wie behoefte heeft aan een extra kamer: een tweede slaapkamer is eenvoudig te realiseren.

De keuken en badkamer zijn circa tien jaar geleden vernieuwd en sluiten perfect aan bij de rest van het appartement: verzorgd, modern en praktisch. De badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Toilet met fontein is separaat. De keuken is compleet uitgerust en biedt volop bergruimte.

LOCATIE: ALLES BINNEN HANDBEREIK

Je woont hier op een geliefde plek in Oud-Zuid, op korte afstand van het Vondelpark. In de directe omgeving vind je een breed aanbod aan winkels, supermarkten, scholen en kinderopvang. De Amstelveenseweg en Zeilstraat bieden gezellige cafés en restaurants, van een snelle espresso tot uitgebreid dineren.

Openbaar vervoer is uitstekend geregeld en met de auto ben je snel op de Ring A10 of onderweg naar Schiphol.

Kortom: een licht, goed onderhouden appartement op een toplocatie, met uitzicht, rust én flexibiliteit in indeling.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

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.

Beschrijving / Description

KADASTRALE AANDUIDING

Appartementsrecht A14 (Voormalig A6)

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AC, complexaanduiding 1009-A, appartementsindex 14, omvattende: a. het honderd / duizendste (100/1.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap; en b. het recht op het uitsluitend gebruik van de driekamerwoning gelegen op de tweede verdieping van het Gebouw, plaatselijk bekend als Amstelveenseweg 157-II te (1075 XA) Amsterdam.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Amstelveenseweg 155-157 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Delair Vastgoed Beheer. De maandelijkse bijdrage is € 160,-.

Er ligt een voorstel MJOP uit 2025.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 66 m² (NEN 2580)
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel B
- Keuken en badkamer circa 10 jaar geleden vernieuwd
- Momenteel 1 slaapkamer, 2e slaapkamer eenvoudig te realiseren
- Breed balkon met uitzicht op de kerk
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Actieve en professioneel beheerde VvE (Delair Vastgoed)
- Recent onderhoud aan het gebouw (o.a. schilderwerk en dak)
- Maandelijkse VvE-bijdrage: € 160,-
- Oplevering in overleg, kan snel
- Ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing
- Projectnotaris: KB Notarissen te Amsterdam

Beschrijving / Description

BRIGHT, SPACIOUS AND COMFORTABLE LIVING IN OUD-ZUID

In a highly sought-after location in Oud-Zuid, just around the corner from Lomanstraat, we are pleased to offer this perfectly laid-out apartment of approximately 66 m², situated on freehold land. A bright and inviting home with unobstructed views at the front, a wide balcony, tasteful finishes, and a layout that can easily be adapted to create two bedrooms.

LIVING WITH PEACE AND VIEWS

Through the well-maintained entrance and neat stairwell, you reach the apartment on the second floor. The apartment immediately feels pleasant and spacious. At the front is the bright living and dining area with open views and ample space for both a comfortable seating area and a generous dining table. The abundance of natural light and open layout make this a delightful place to come home to.

The apartment currently features one spacious bedroom at the rear, overlooking the characteristic church. From here, you can step out onto the wide balcony, a perfect spot for a morning coffee or an evening drink. For those in need of an additional room, a second bedroom can be easily created.

The kitchen and bathroom were renovated approximately ten years ago and perfectly complement the rest of the apartment: modern, well-maintained, and practical. The bathroom includes a walk-in shower and vanity unit, while the toilet with hand basin is separate. The kitchen is fully equipped and offers ample storage space.

LOCATION: EVERYTHING WITHIN REACH

This apartment is situated in a highly desirable part of Oud-Zuid, just a short walk from the Vondelpark. The immediate surroundings offer a wide range of shops, supermarkets, schools, and childcare facilities. The Amstelveenseweg and Zeilstraat feature a variety of cafés and restaurants, from a quick espresso to fine dining. Public transport is excellent, and by car, you are quickly on the A10 ring road or heading towards Schiphol Airport.

In short: a bright, well-maintained apartment in a prime location, with views, tranquility, and a flexible layout.

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label B.

Interested in making the apartment more sustainable? Further information can be found in the brochure, including ideas and possibilities. Some mortgage lenders even offer interest discounts for homes with energy label A or B.

Beschrijving / Description

CADASTRAL INFORMATION

Apartment right A14 (formerly A6)

Cadastrally known as the municipality of Amsterdam, section AC, complex designation 1009-A, apartment index 14, comprising:

- a. the one hundred / one thousandth (100/1,000th) undivided share in the community; and
- b. the exclusive right to use the three-room apartment located on the second floor of the building, locally known as Amstelveenseweg 157-II, 1075 XA Amsterdam.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

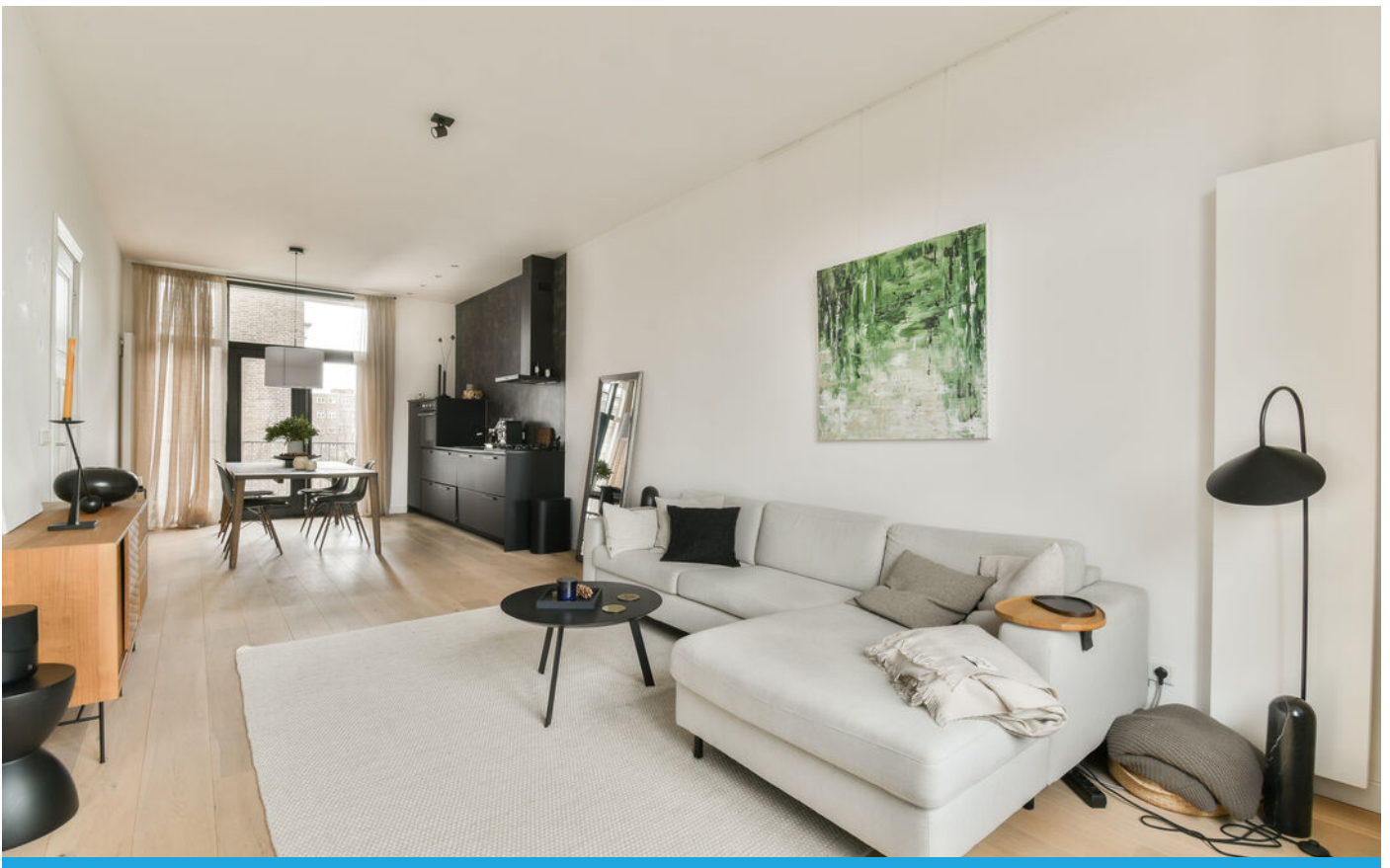
The homeowners' association is called "Vereniging Van Eigenaars Amstelveenseweg 155-157 te Amsterdam" and is professionally managed by Delair Vastgoed Beheer. The monthly contribution is €160.

A proposed multi-year maintenance plan (MJOP) for 2025 is available.

FEATURES

- Living area approx. 66 m² (NEN 2580)
- Situated on freehold land
- Energy label B
- Kitchen and bathroom renovated approx. 10 years ago
- Currently 1 bedroom, 2nd bedroom easily realizable
- Wide balcony with views of the church
- Unobstructed view at the front
- Active and professionally managed VvE (Delair Vastgoed)
- Recent building maintenance (including painting and roof)
- Monthly VvE contribution: €160
- Delivery in consultation, possible at short notice
- Non-occupancy clause and asbestos clause applicable
- Project notary: KB Notarissen, Amsterdam

Foto's / Photos







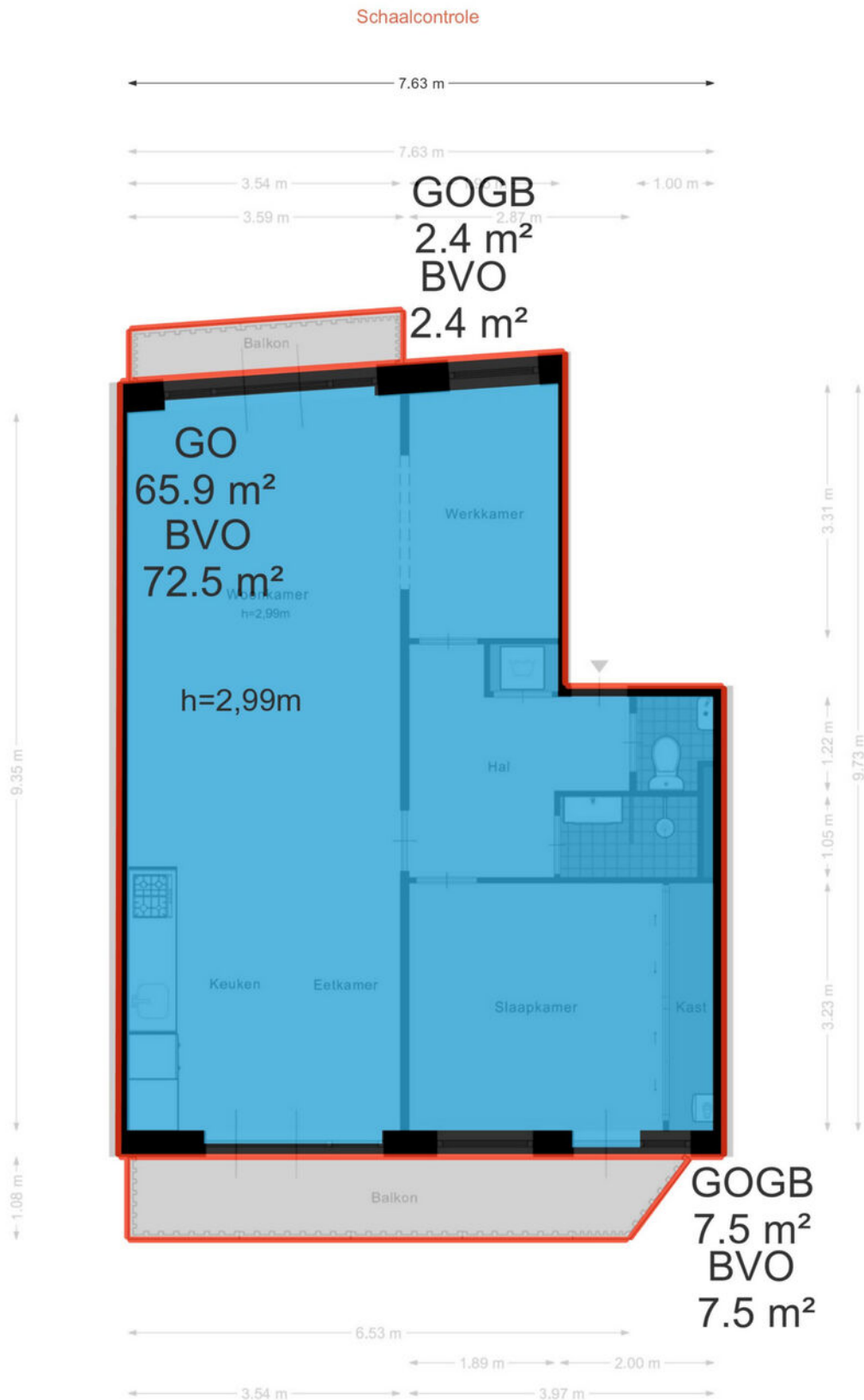
Plattegrond / Floorplan

Amstelveenseweg 157-2 - Amsterdam Tweede verdieping

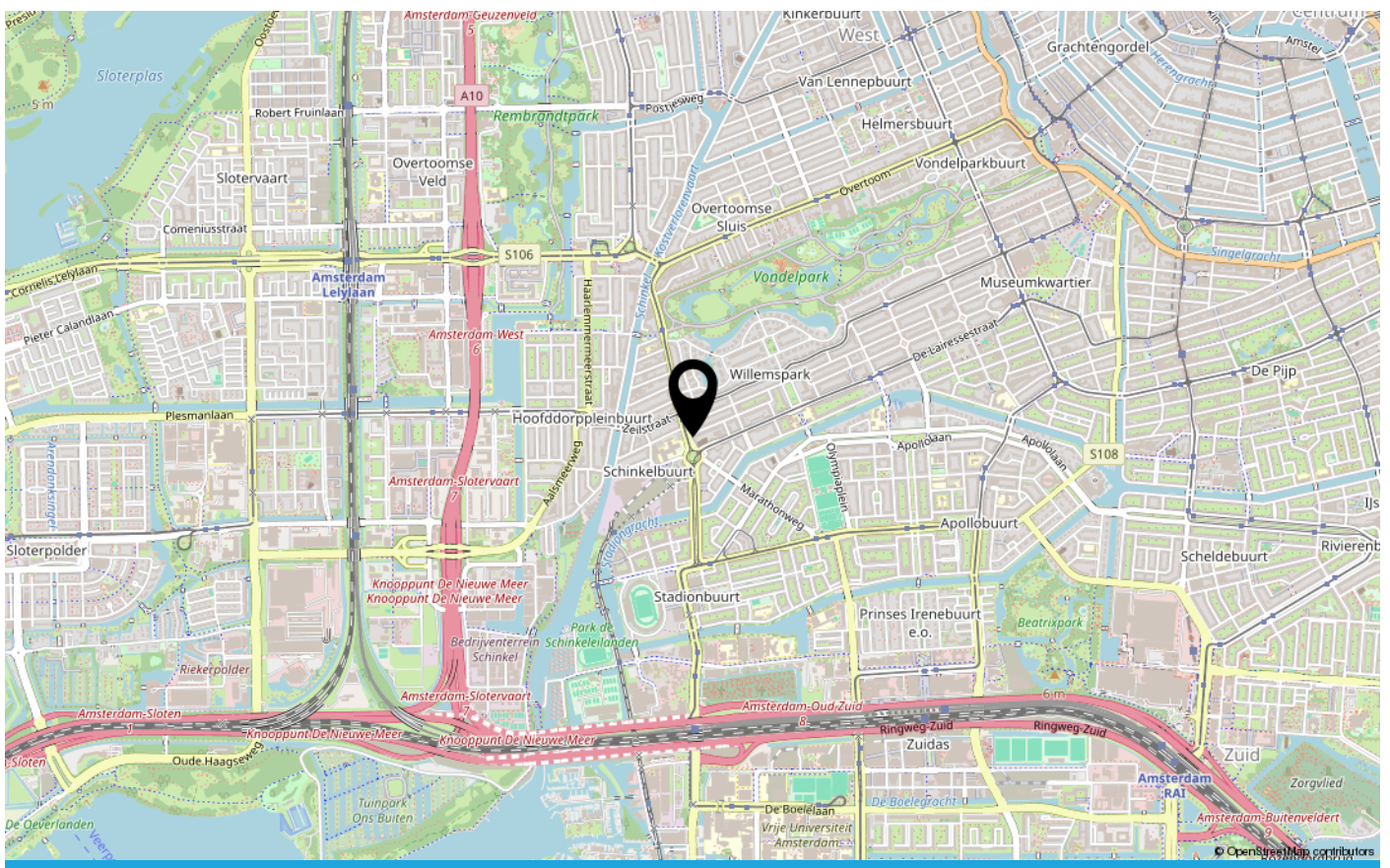
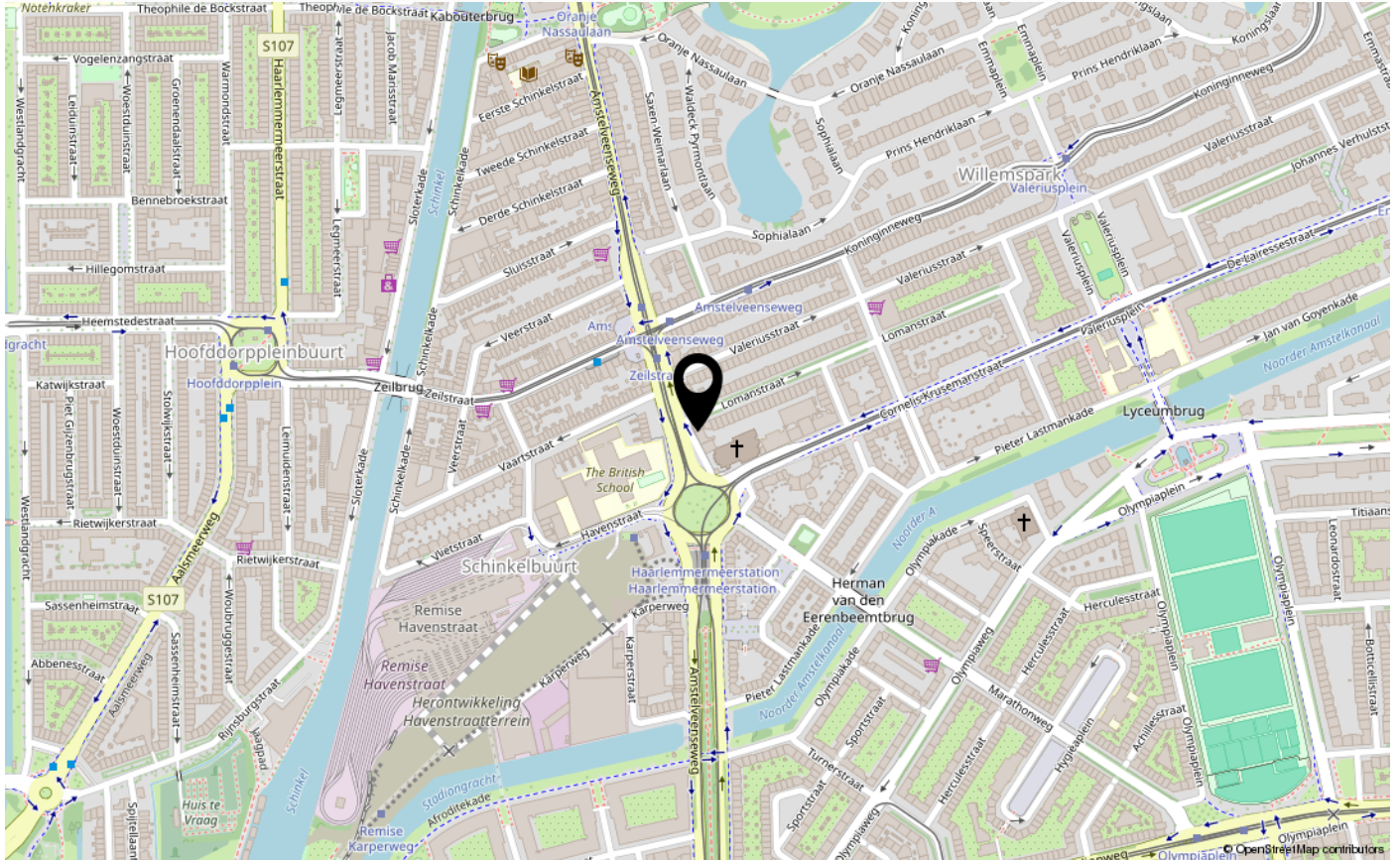


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Willemsparkbuurt Noord

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 14%

25 - 44: 30%

45 - 64: 30%

65+: 13%

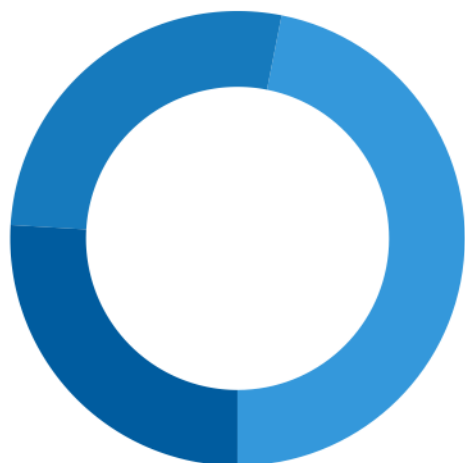
Koop / huur



Koop: 48%

Huur: 52%

Huishoudens



Eenpersoons: 47%

Zonder kinderen: 27%

Met kinderen: 26%



49%



51%



0,9 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

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

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

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