



ZEEDIJK 32 K

1012 AZ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 400.000 k.k.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	53 m ²
Inhoud	155 m ³
Aantal kamers	1
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	2001
Energielabel	B



Beschrijving / Description

Zeedijk 32 K | Wonen op de Zeedijk – rust in het hart van Amsterdam

Een zeldzame kans: wonen aan de iconische Zeedijk in een licht en rustig tweekamerappartement op de bovenste etage van een modern complex (bouwjaar 2001). Met circa 53 m² woonoppervlak, een gemeenschappelijk dakterras én een eigen berging biedt deze woning alles voor comfortabel wonen in de binnenstad.

De ligging is uniek: midden in het historische centrum, tussen de Nieuwmarkt en Centraal Station. Hier ervaar je het beste van Amsterdam – cultuur, horeca, winkels en historie – allemaal op loopafstand. Denk aan plekken als het Rembrandthuis, Nemo, het Scheepvaartmuseum en De Bijenkorf, maar ook aan de gezellige cafés en markten rond de Nieuwmarkt.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er supermarkten en speciaalzaken in de buurt, en op zaterdag is er een biologische markt op het plein.

Goed bereikbaar: binnen vier minuten lopen sta je op metrostation Nieuwmarkt en binnen tien minuten op Amsterdam Centraal. Via de IJ-tunnel of de Piet Heintunnel ben je met de auto snel op de ring A10. Parkeren is mogelijk in de buurt via vergunning of betaald parkeren (vergunninggebied Centrum 1).

Een fijne, rustige woning op een bruisende locatie – het beste van twee werelden.

INDELING (zie plattegronden)

Gezamenlijke entree met trapopgang naar het appartement gelegen op de vierde verdieping. In de onderbouw zit nog een berging behorende bij het appartement.

Tweede verdieping: Je stapt binnen in de brede en ruime hal met een aparte ruimte met wasmachine aansluiting en de CV ketel. De badkamer is voorzien van een douchecabine, een toilet, een wastafel met meubel en een handdoekradiator.

De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt plaats aan een zit- en eethoek. De open keuken is voorzien van diverse lades en kasten en apparatuur, te weten; een combi magnetron, vier-pits gas kookplaat, koelkast, vriezer en afzuigkap.

Aan de voorzijde tref je de slaapkamer. De slaapkamer heeft dubbele glas en extra ramen aan de binnenkant waardoor er geen geluid van de straatkant hoorbaar is.

Het appartementencomplex beschikt over een ruim en gemeenschappelijk dakterras. Heel veel zon, met mooi uitzicht over Amsterdam.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Heerlijk lichte woonkamer;
- Één slaapkamer;
- Eigen berging in de onderbouw;
- Ruim en gemeenschappelijk dakterras;
- Uitkijkend over de zeedijk met talloze gezellige restaurantjes en winkels.
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 129,80 per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel B;
- Oplevering in overleg.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Rottennest te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Munnik VVE Beheer. De maandelijkse bijdrage is € 129,80. Er is een MJOP aanwezig.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond!

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning niveau 2 en de berging op niveau -2, plaatselijk bekend Zeedijk 32-K te 1012 AZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, complexaanduiding 8534-A, appartementsindex 8, uitmakende het één en vijftig/negenhonderd acht en twintigste (51/928ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

CLAUSULES

- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Zeedijk 32 K | Living on the Zeedijk – Peace in the Heart of Amsterdam

A rare opportunity: live on the iconic Zeedijk in a bright and quiet one-bedroom apartment on the top floor of a modern complex (built in 2001). With approximately 53 m² of living space, a shared rooftop terrace, and private storage, this apartment offers everything you need for comfortable city living.

The location is truly unique: right in the historic center of Amsterdam, between Nieuwmarkt and Central Station. Here, you'll enjoy the very best of the city – culture, cafés, shops, and history – all within walking distance. Think of highlights like the Rembrandt House, NEMO Science Museum, the Maritime Museum, and De Bijenkorf, along with the lively cafés and markets around Nieuwmarkt.

For daily shopping, there are supermarkets and specialty stores nearby. Every Saturday, there's also a biological market on the square.

Easily accessible: Nieuwmarkt metro station is just a 4-minute walk away, and Amsterdam Central Station is reachable in under 10 minutes on foot. By car, the IJ Tunnel and Piet Hein Tunnel provide fast access to the A10 ring road. Parking is available in the area via permit or paid parking (permit area Centrum 1).

A peaceful home in a vibrant location – truly the best of both worlds.

LAYOUT (see floor plans)

Shared entrance with staircase leading up to the apartment on the fourth floor.

There is also a private storage unit located in the basement of the building.

Second Floor:

You enter into a wide, spacious hallway with a separate closet containing connections for a washing machine and the central heating boiler.

The bathroom includes a shower cabin, toilet, sink with vanity, and a towel radiator.

The living room is wonderfully bright, thanks to large windows, and offers enough space for both a sitting and dining area. The open kitchen features various drawers and cabinets and is equipped with built-in appliances including a combi microwave oven, 4-burner gas stove, fridge, freezer, and extractor hood.

At the front of the apartment is the bedroom, which is fitted with double glazing and additional interior windows, ensuring excellent sound insulation from the street below.

The building has access to a large, communal rooftop terrace with plenty of sunshine and beautiful views over Amsterdam.

Beschrijving / Description

HIGHLIGHTS

- Bright and spacious living room
- One bedroom
- Private storage unit in the basement
- Large communal rooftop terrace
- Overlooking the Zeedijk with its many charming restaurants and shops
- Measured in accordance with BBMI standards
- Monthly HOA (VvE) contribution: €129.80
- Located on freehold land (no ground lease!)
- Energy label B
- Delivery in consultation

HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

The homeowners' association is called "Vereniging Van Eigenaars Rottennest te Amsterdam" and is professionally managed by Munnik VVE Beheer.

The monthly contribution is €129.80. A multi-year maintenance plan (MJOP) is in place.

OWNERSHIP

The property is located on freehold land – so no leasehold applies.

SUSTAINABILITY

This home has Energy Label B.

Did you know some mortgage lenders offer discounted interest rates for homes with Energy Label A or B?

CADASTRAL INFORMATION

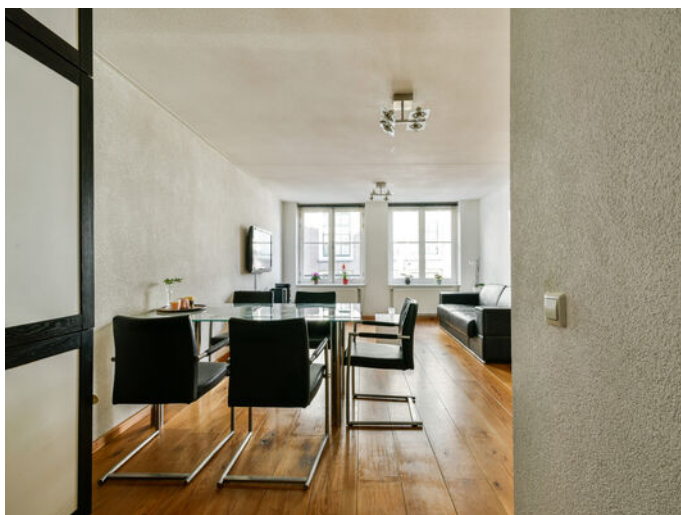
The apartment right, entitling the exclusive use of the residence on level 2 and the storage unit on level -2, locally known as Zeedijk 32-K, 1012 AZ Amsterdam, cadastral designation: municipality of Amsterdam, section G, complex designation 8534-A, apartment index 8, representing a 51/928th undivided share in the community.

CLAUSES

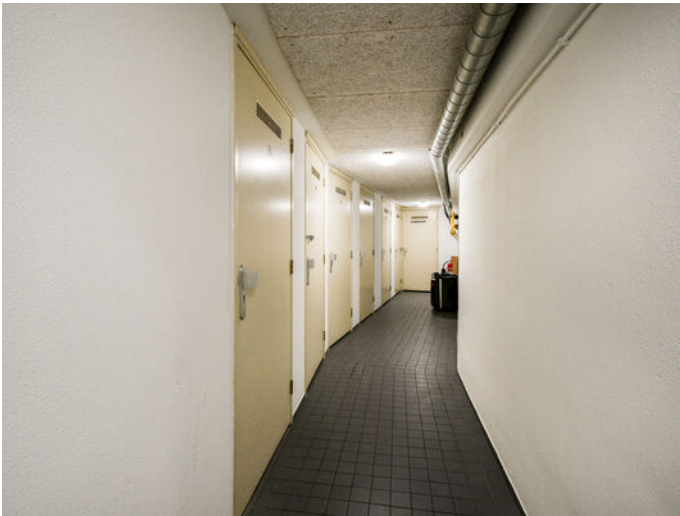
- Non-owner-occupied clause applies

Foto's / Photos





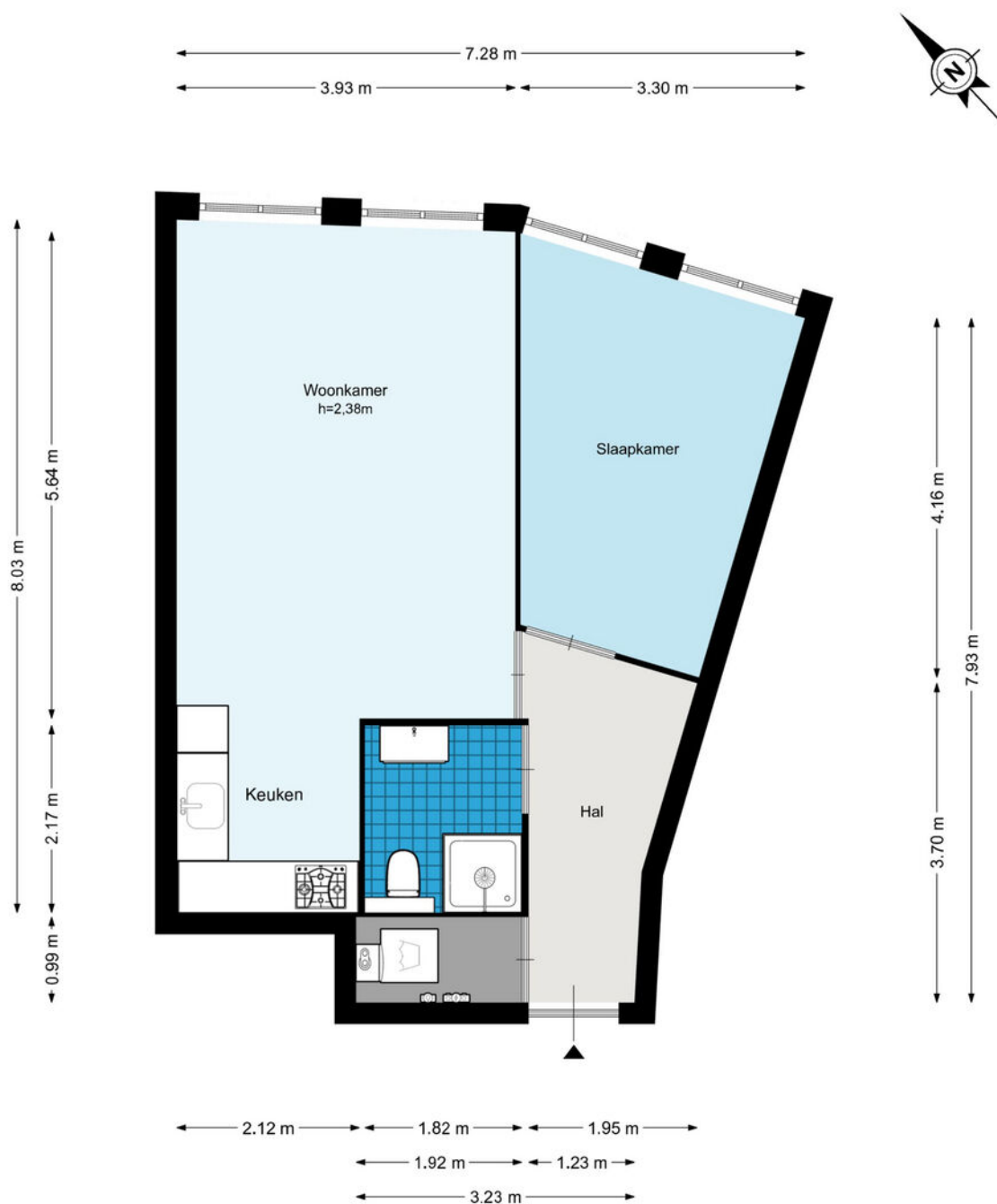






Plattegrond / Floorplan

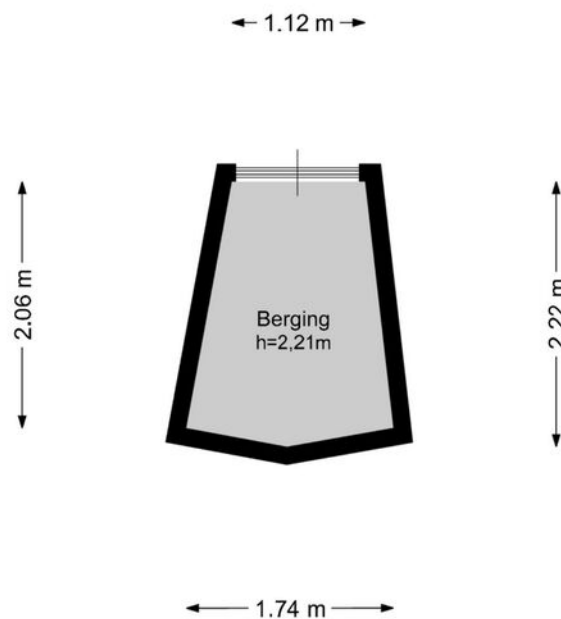
Zeedijk 32-K - Amsterdam Appartement



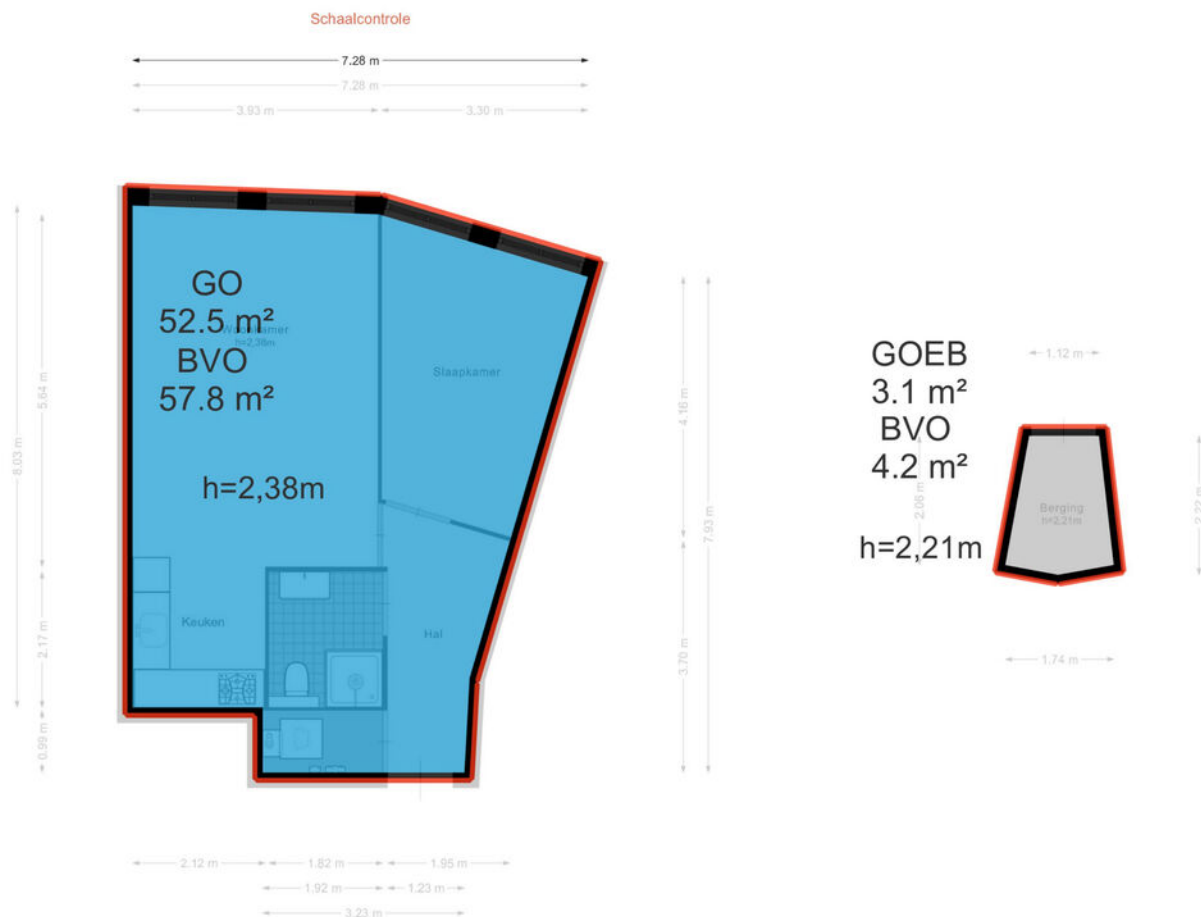
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

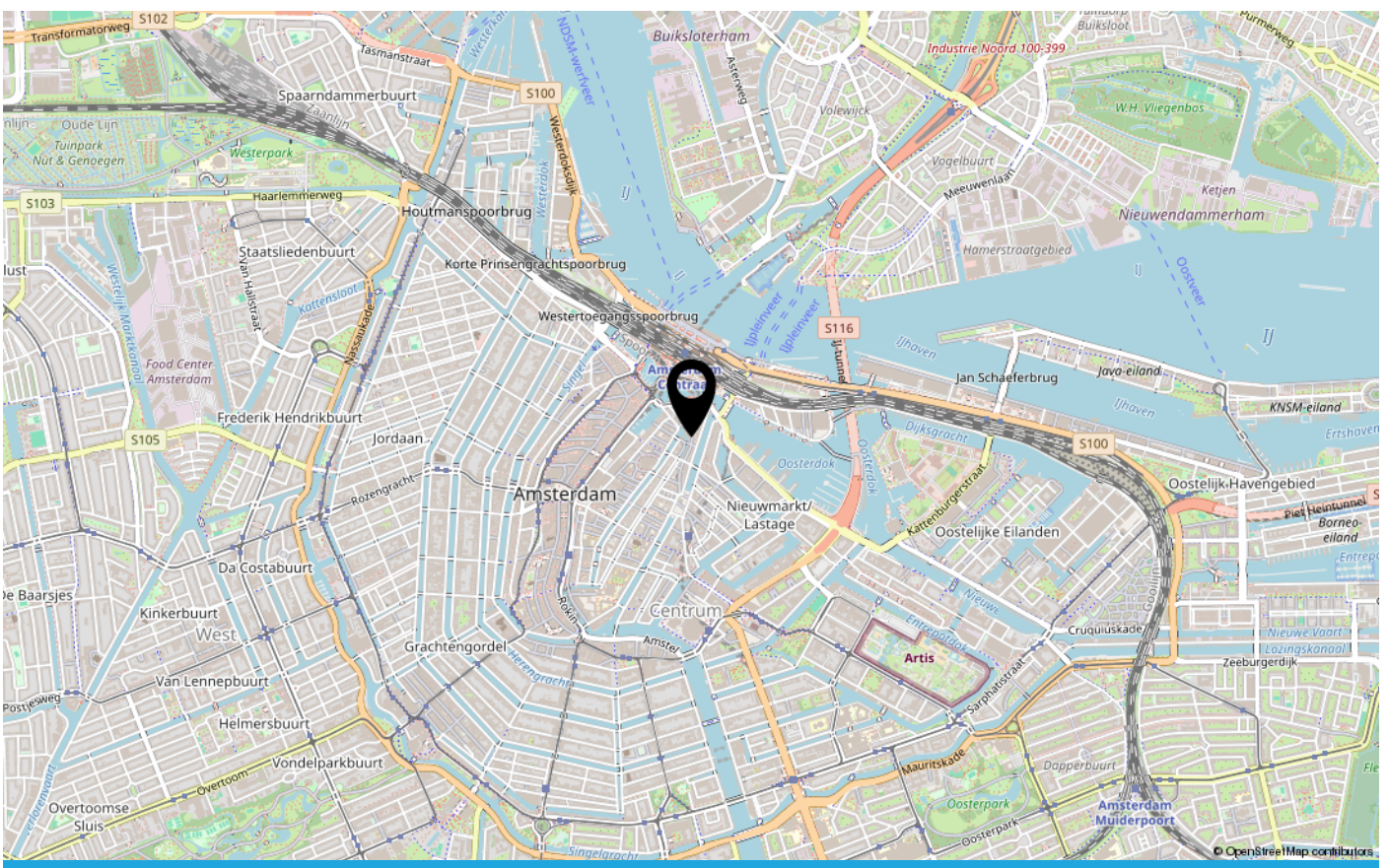
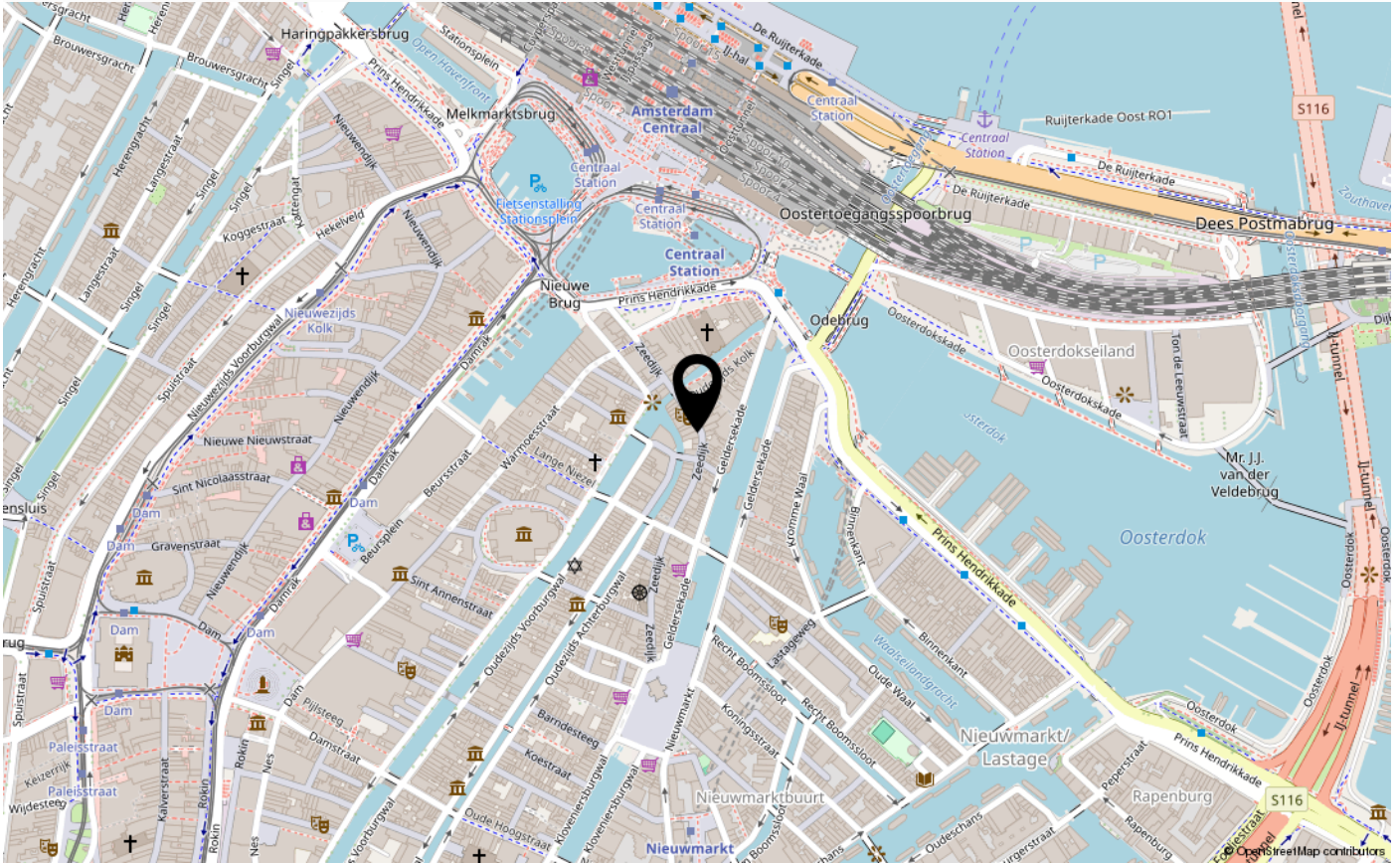
Zeedijk 32-K - Amsterdam Berging



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Kop Zeedijk

Leeftijd



0 - 14: 4%

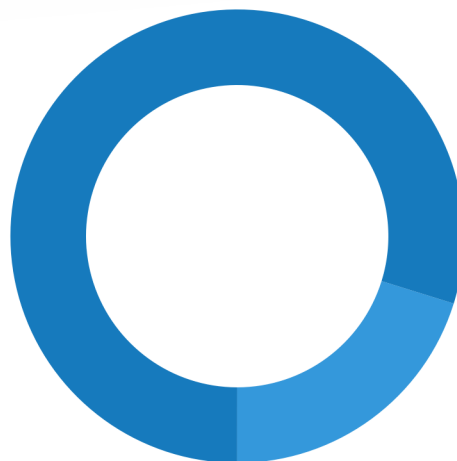
15 - 24: 14%

25 - 44: 50%

45 - 64: 23%

65+: 9%

Koop / huur



Koop: 20%

Huur: 80%

Huishoudens



Eenpersoons: 70%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 7%



56%



44%



0,2 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

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

Cherine Boutakbach

Commercieel medewerker binnendienst
cherine@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 bidder 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