



BESTEVÂERSTRAAT 229 H 1055 TM AMSTERDAM

Vraagprijs € 650.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	77 m ²
Inhoud	289 m ³
Buitenruimte	circa 46 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2 slaapkamers en tuinhuis
Bouwjaar	1933
Energie label	B



Beschrijving / Description

Sfeervolle benedenwoning in Amsterdam West met tuinhuis en zonnige tuin op het zuidwesten.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement is gelegen aan de Bestevaerstraat in het rustige gedeelte van Bos en Lommer in Amsterdam West. Om de hoek bevinden zich de Jan van Galenstraat en het Erasmuspark. In de Jan van Galenstraat en in de Jan Evertsenstraat is een divers aanbod van winkels voor de dagelijkse boodschappen. De woning is ideaal gelegen voor de groenliefhebber. Het Erasmuspark is om de hoek, evenals het Rembrandtpark en het Westerpark. De geliefde Jordaan, met haar vele gezellige cafés en restaurantjes, is te bereiken binnen tien fiets minuten. De woning is goed gelegen ten opzichte van openbaar vervoer en uitvalswegen. Tramlijn 7, 12 en 13 stoppen om de hoek evenals buslijn 15. De ring A-10 is binnen enkele minuten te bereiken.

INDELING (zie plattegronden)

Dit sfeervolle benedenhuis met zonnige tuin is voorzien van een gezellige lichte woonkeuken, een riante living, twee slaapkamers, een moderne badkamer én als kers op de taart een volledig geïsoleerd tuinhuis/studio met eigen CV en toilet. Ideaal voor gasten, kinderen of als kantoorruimte.

Indeling

Middels je eigen voordeur kom je binnen in een fijne hal. De hal geeft toegang tot beide slaapkamers, de badkamer en de woonkamer. Vanuit de hal vind je direct aan je linkerkant de eerste kamer met inbouwkasten en een grote raampartij aan de straatzijde, die momenteel in gebruik is als werkkamer. De volgende slaapkamer is via de hal bereikbaar, maar is ook verbonden met de andere slaap/werkkamer via een mooie schuifdeur. De slaapkamer is lekker ruim en heeft ook een heerlijk luxe vrijstaand bad! Ook hier zijn erg handige inbouwkasten.

In de hal vind je tevens een in pandige berging met een wasmachine aansluiting, een separaat toilet en de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche met twee douche koppen en een wastafel met inbouwkast.

Aan het einde van de hal vind je de zeer ruime open keuken welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur. De moderne, lichte kasten geven de keuken een moderne en strakke uitstraling.

Vanuit de keuken loop je in de woonkamer met meer dan genoeg ruimte voor een ruime zithoek en een eethoek. De woonkamer is reeds uitgebouwd en heeft veel lichtinval door de grote raampartijen en de dakramen! De drie paar openslaande deuren geven toegang tot het gezellige terras en de tuin. De tuin is op het zuidwesten gelegen, dus je kunt hier lang genieten van de zon! In de tuin staat een mooie vijg die in de zomer heerlijk veel vijgen geeft.

Het tuinhuis (ca. 9m²) is een volwaardig klein huis, met goede isolatie, CV, spoelbak en toilet. Handig als kantoor, voor logés of voor kinderen. Ook dit huisje heeft openslaande deuren die toegang geven tot de tuin en een eigen terras.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Mooie lichte woonkamer en keuken;
- Mooie tuin met tuinhuis;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 125,- per maand;
- Erfpacht: AB2000 - voortdurend erfpacht t/m 30 september 2048
- Energielabel B;
- Oplevering in overleg.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 30 september 2048. De algemene bepalingen 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Er is sprake van een jaarlijkse vaste canon van € 531,50 (periode 1 oktober 2025 t/m 30 september 2026).

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.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaars gebouw Bestevaerstraat 227, 229 en 231" en wordt beheerd door de leden zelf. De maandelijkse bijdrage is € 125,-

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning cum annexis gelegen op de begane grond van na te melden gebouw, met tuin, plaatselijk bekend Bestevæerstraat 229 H te 1055 TM Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 11220-A, appartementsindex 4, uitmakende het één/negende (1/9) aandeel in de gemeenschap.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Atmospheric ground-floor apartment in Amsterdam West with garden house and sunny southwest-facing garden.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is located on Bestevaerstraat, in the quiet part of Bos en Lommer in Amsterdam West. Just around the corner are Jan van Galenstraat and Erasmuspark. Jan van Galenstraat and Jan Evertsenstraat offer a wide variety of shops for daily groceries.

This property is ideally situated for lovers of greenery: Erasmuspark is just around the corner, as are Rembrandtpark and Westerpark. The popular Jordaan, with its many cozy cafés and restaurants, can be reached within ten minutes by bike.

The apartment is conveniently located in relation to public transport and major roads. Tram lines 7, 12 and 13 stop around the corner, as does bus line 15. The A10 ring road can be reached within minutes.

LAYOUT (see floor plans)

This charming ground-floor apartment with a sunny garden features a cozy and bright open-plan kitchen, a spacious living room, two bedrooms, a modern bathroom, and—cherry on top—a fully insulated garden house/studio with its own central heating system and toilet. Ideal for guests, children, or as a home office.

Layout

Through your private entrance you enter a pleasant hallway, which provides access to both bedrooms, the bathroom, and the living room. Immediately on the left is the first room, currently used as a home office, featuring built-in wardrobes and a large window facing the street.

The second bedroom can be accessed via the hallway and is also connected to the first bedroom/home office by means of an elegant sliding door. This bedroom is spacious and features a luxurious freestanding bathtub. Here too, practical built-in wardrobes are available.

The hallway also gives access to an internal storage room with washing machine connection, a separate toilet, and the bathroom. The bathroom is fitted with a walk-in shower with two shower heads and a washbasin with built-in cabinet.

At the end of the hallway you will find the very spacious open kitchen, equipped with various built-in appliances. The modern, light-colored cabinets give the kitchen a sleek and contemporary look.

From the kitchen you enter the living room, which offers ample space for both a comfortable seating area and a dining area. The living room has been extended and benefits from abundant natural light thanks to large windows and skylights. Three sets of French doors provide access to the cozy terrace and garden. The garden is southwest-facing, allowing you to enjoy the sun well into the evening. There is a beautiful fig tree in the garden that produces a delicious abundance of figs in the summer.

Garden House

The garden house (approx. 9 m²) is a fully self-contained small home, featuring good insulation, central heating, a sink, and a toilet. Perfect as a home office, guest accommodation, or children's space. It also has French doors opening onto the garden and its own terrace.

Beschrijving / Description

PARTICULARS

- Beautiful bright living room and kitchen;
- Lovely garden with garden house;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €125,- per month;
- Ground lease: AB2000 – perpetual leasehold until 30 September 2048;
- Energy label B;
- Delivery in consultation.

OWNERSHIP

The apartment right is situated on leasehold land. The current lease period runs until 30 September 2048. The General Provisions 2000 of the Municipality of Amsterdam apply. The annual fixed ground rent amounts to € 531.50 (period 1 October 2025 through 30 September 2026).

SUSTAINABILITY

This property has an energy label B.

Would you like to know how to further improve the sustainability of this home? Please refer to the later section of the brochure for ideas and possibilities. Did you know that several mortgage lenders offer interest discounts for homes with an energy label A or B?

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is named "Vereniging van Eigenaars gebouw Bestevaerstraat 227, 229 en 231" and is self-managed by the members. The monthly contribution is € 125,-.

CADASTRAL DESCRIPTION

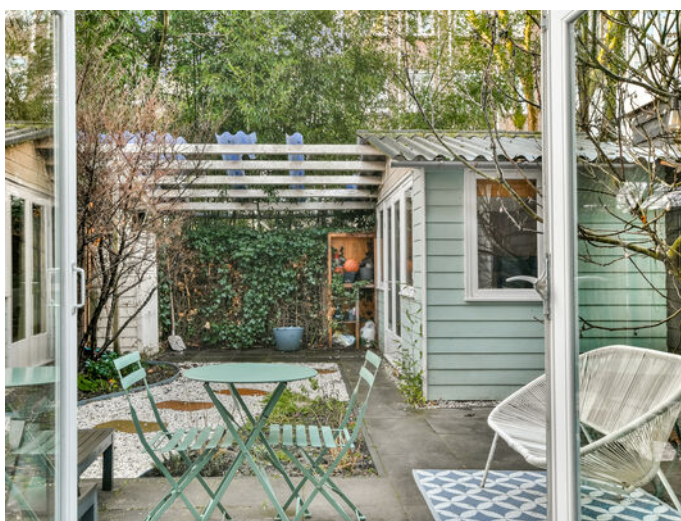
The apartment right, entitling the exclusive use of the residence with appurtenances located on the ground floor of the building described below, including garden, locally known as Bestevaerstraat 229 H, 1055 TM Amsterdam, registered in the Land Registry of the municipality of Sloten (North Holland), section C, complex designation 11220-A, apartment index 4, representing a one-ninth (1/9) share in the community.

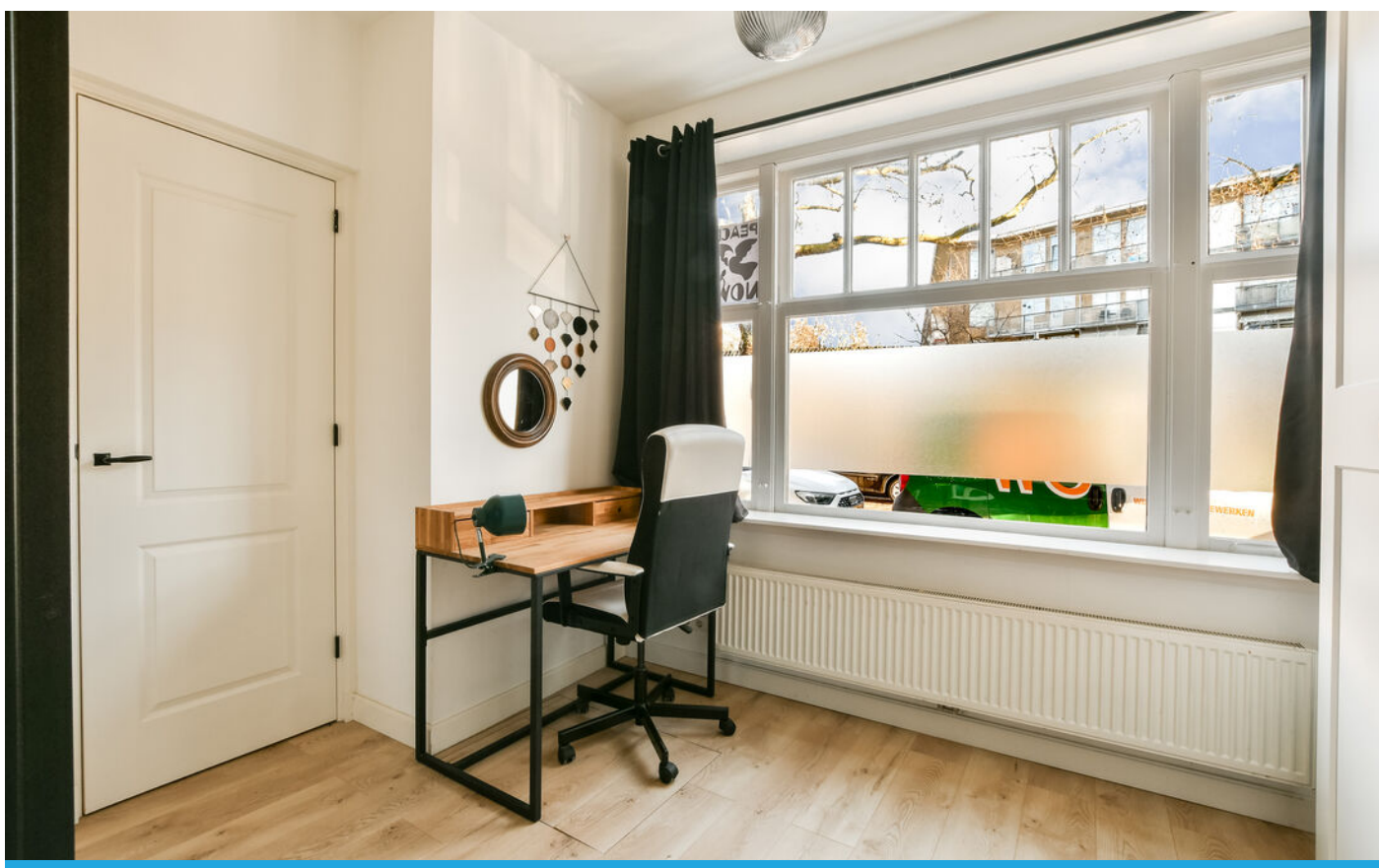
CLAUSES

- Age clause applicable;
- Asbestos clause applicable.

Foto's / Photos











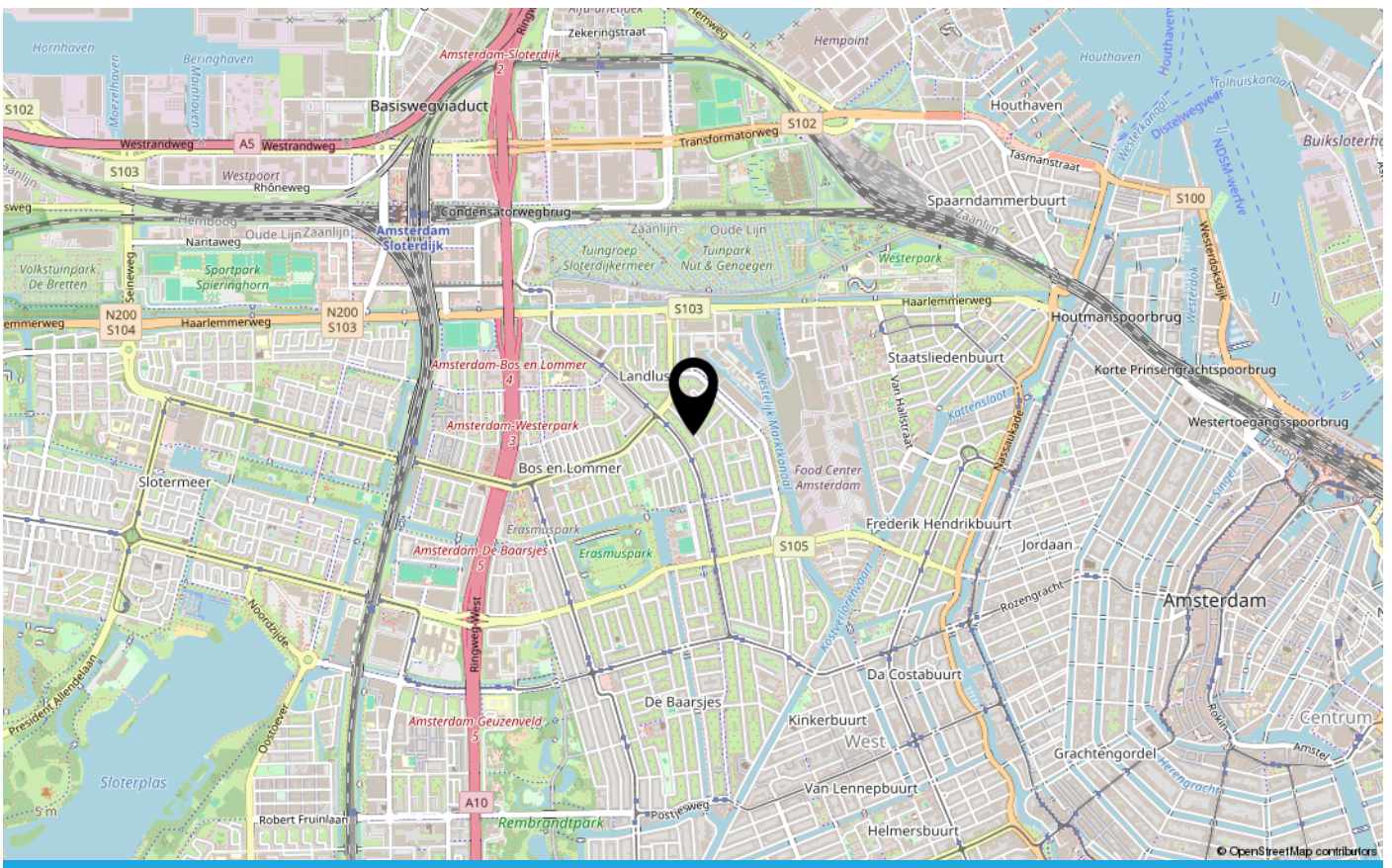
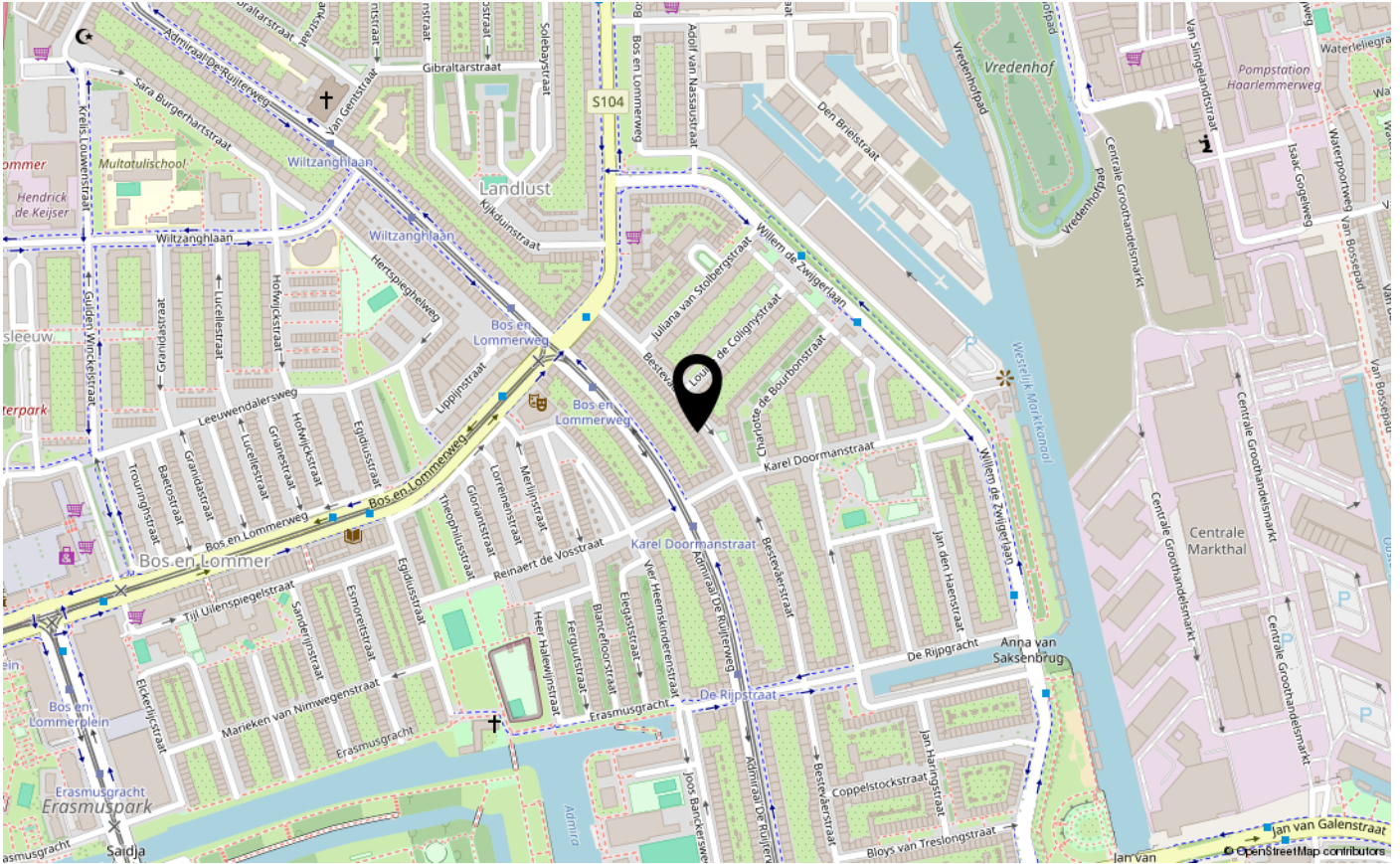
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Landlust Noord

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 12%

25 - 44: 45%

45 - 64: 20%

65+: 8%

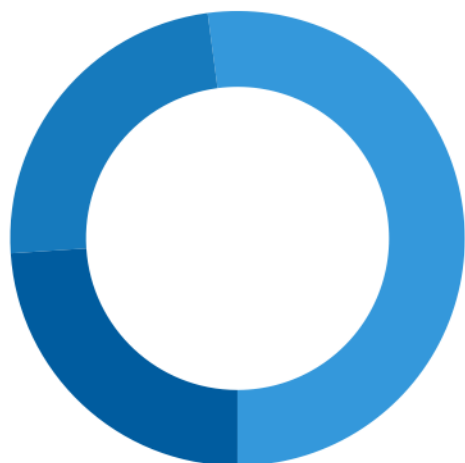
Koop / huur



Koop: 26%

Huur: 74%

Huishoudens



Eenpersoons: 52%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 24%



48%



52%



0,4 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

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