



VÄTTERNKADE 78

1060 PK

AMSTERDAM

Vraagprijs € 650.000 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	167 m ²
Inhoud	590 m ³
Buitenruimte	44 m ²
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1999
Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Vatternkade 78 te Amsterdam
Eengezinswoning

Wonen aan het park, met de stad dichtbij.

De Vatternkade ligt in De Aker: groen, ruim opgezet en geliefd bij gezinnen. Speeltuinen, wandel- en fietsroutes zoals de Akerdijk en het Zwarte Pad liggen om de hoek. Winkelcentrum De Dukaat is op loopafstand, net als scholen en kinderopvang. Tram en bus brengen je snel naar de stad, en met de auto ben je binnen enkele minuten op de ring.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Aan de Vatternkade, in het groene en kindvriendelijke De Aker, ligt deze lichte en verrassend ingedeelde split-level hoekwoning. Een huis dat rust ademt, maar tegelijk onmiskenbaar Amsterdams is. Hier woon je aan het park, met vrij uitzicht en veel privacy, terwijl winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Het centrum van de stad is nooit ver weg, maar thuis overheerst de ruimte, het groen en het licht.

Dankzij de hoekligging en de vele raampartijen stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Vanuit vrijwel elke woonlaag is er contact met buiten: het park, het Ecuplein en de zonnige tuin vormen een vanzelfsprekend verlengstuk van het huis.

Speels wonen met ruimte en karakter.

Een split-level woning is net even anders en precies dat maakt dit huis zo aantrekkelijk. De verschillende niveaus zorgen voor een natuurlijke scheiding tussen wonen, koken en ontspannen, zonder muren of gesloten ruimtes. Het huis voelt open en ruimtelijk, maar biedt tegelijk privacy en geborgenheid. Elk niveau heeft zijn eigen functie en sfeer, wat het dagelijks leven overzichtelijk én prettig maakt.

De woning is gebouwd in 1999, uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A. Verdeeld over vier woonlagen beschikt het huis over maar liefst vijf slaapkamers, een royale woonkamer, een grote woonkeuken met terras, een moderne badkamer en drie toiletten. Buiten wacht een zonnige achtertuin op het zuidwesten, met berging met elektra en een praktische achterom.

INDELING (zie plattegronden)

Begane grond

De entree is licht en uitnodigend. Vanuit de hal, waar ook de meterkast is geplaatst, bereik je de uitbouw en de kelder aan de voorzijde. Een fijne ruimte, ideaal als werkkamer.

Woonkeuken

Een halve trap omhoog ontvouwt zich de ruime woonkeuken het hart van het huis. Grote ramen en een brede schuifpui zorgen voor een prachtige lichtinval en direct contact met het terras en de tuin. Het kookeiland nodigt uit tot lange diners en informele momenten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, twee combi-ovens, een koelkast met separate vriezer en een vaatwasser. De tuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor je hier van 's ochtends tot in de avond van de zon geniet.

Beschrijving / Description

Woonkamer

Nog een halve verdieping hoger ligt de sfeervolle woonkamer. De speelse indeling biedt aan de voorzijde ruimte voor een royale eettafel, terwijl de achterzijde is ingericht als comfortabele zithoek met uitzicht op het groen. Een plek waar licht, rust en ruimte samenkomen.

Tweede verdieping

Hier bevindt zich de badkamer, voorzien van ligbad met douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van het huis ruim, licht en prettig in te delen.

Derde verdieping

De bovenste woonlaag telt nog drie slaapkamers en een praktische inpandige berging met wasmachineaansluiting. Deze verdieping biedt bovendien de mogelijkheid om een tweede badkamer te realiseren, wat het huis ook toekomstbestendig maakt.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime split-level hoekwoning met speelse indeling;
- Veel licht en vrij uitzicht over park en Ecuplein;
- Royale woonkamer en grote woonkeuken met kookeiland;
- 167 m² Gemeten volgens de BBMI;
- Vijf slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Berging met elektra en achterom;
- Energie label A;
- Erfpacht afgekocht tot 15 maart 2047;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk;
- Oplevering in overleg, kan snel.

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De gemeente Amsterdam is de erfverpachter. Huidige tijdvak loopt van 16-03-1997 t/m 15-03-2047 en is afgekocht. Er is niet overgestapt naar eeuwig durende erfpacht.

DUURZAAMHEID

De woning beschikt over energielabel A.

KADASTRALE AANDUIDING

Het voortdurend recht van erfpacht, waarvan de verplichting tot betaling van de canon is afgekocht tot en met vijftien maart tweeduizend zeven en veertig, van een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen aan de Vätternkade te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.) sectie G nummer 3585, groot een are zestien centiare (1.16 are), met de rechten van de erfpachter op de daarop staande opstallen, te weten het woonhuis met verder aanbehoren, plaatselijk bekend te 1060 PK Amsterdam, Vätternkade 78.

CLAUSULES

- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Vätternkade 78, Amsterdam
Single-family home

Living by the park, with the city close at hand.

Vätternkade is located in De Aker: green, spacious, and popular with families. Playgrounds, walking and cycling routes such as the Akerdijk and the Zwarte Pad are just around the corner. Shopping center De Dukaat is within walking distance, as are schools and childcare facilities. Tram and bus connections take you quickly into the city, and by car you can reach the ring road within minutes.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

On Vätternkade, in the green and family-friendly De Aker district, you will find this bright and surprisingly well-designed split-level corner house. A home that breathes tranquility while remaining unmistakably Amsterdam in character. Here, you live by the park with open views and plenty of privacy, while shops, schools, public transport, and main roads are all nearby. The city center is never far away, yet at home you experience space, greenery, and light.

Thanks to its corner location and many windows, natural daylight floods the home. From almost every level, there is a connection to the outdoors: the park, Ecuplein, and the sunny garden form a natural extension of the house.

Playful living with space and character.

A split-level home is just a bit different, and that is exactly what makes this house so appealing. The different levels create a natural separation between living, cooking, and relaxing areas without walls or enclosed spaces. The house feels open and spacious, while still offering privacy and comfort. Each level has its own function and atmosphere, making daily life both organized and pleasant.

The property was built in 1999, is well insulated, and has energy label A. Spread over four levels, the house offers no fewer than five bedrooms, a generous living room, a large kitchen-diner with terrace, a modern bathroom, and three toilets. Outside, a sunny southwest-facing garden awaits, with a storage shed with electricity and a convenient rear entrance.

LAYOUT (see floor plans)

Ground floor

The entrance is bright and welcoming. From the hallway, which also houses the meter cupboard, you can access the extension and the basement at the front. A pleasant space, ideal as a home office.

Kitchen-diner

Half a level up, the spacious kitchen-diner unfolds—the heart of the home. Large windows and wide sliding doors provide beautiful natural light and direct access to the terrace and garden. The kitchen island invites long dinners and informal gatherings. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including a 4-burner gas hob, extractor hood, two combi ovens, a fridge with separate freezer, and a dishwasher. The garden is ideally positioned facing southwest, allowing you to enjoy the sun from morning until evening.

Beschrijving / Description

Living room

Another half level up is the inviting living room. The playful layout offers space at the front for a large dining table, while the rear is arranged as a comfortable seating area overlooking the greenery. A place where light, peace, and space come together.

Second floor

Here you will find the bathroom, equipped with a bathtub with shower, washbasin unit, and a second toilet. At the front is the largest bedroom in the house—spacious, bright, and easy to arrange.

Third floor

The top level features three more bedrooms and a practical internal storage room with a washing machine connection. This floor also offers the possibility to create a second bathroom, making the house future-proof.

SPECIAL FEATURES

- Spacious split-level corner house with playful layout;
- Lots of natural light and unobstructed views over the park and Ecuplein;
- Generous living room and large kitchen-diner with island;
- 167 m² measured according to BBMI standards;
- Five bedrooms;
- Sunny southwest-facing backyard;
- Storage shed with electricity and rear access;
- Energy label A;
- Leasehold bought off until March 15, 2047;
- Located in a quiet, family-friendly neighborhood;
- Transfer in consultation, can be quick.

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land issued by the Municipality of Amsterdam.

The current lease period runs from March 16, 1997, to March 15, 2047, and has been bought off.

The property has not been converted to perpetual leasehold.

SUSTAINABILITY

The property has an energy label A.

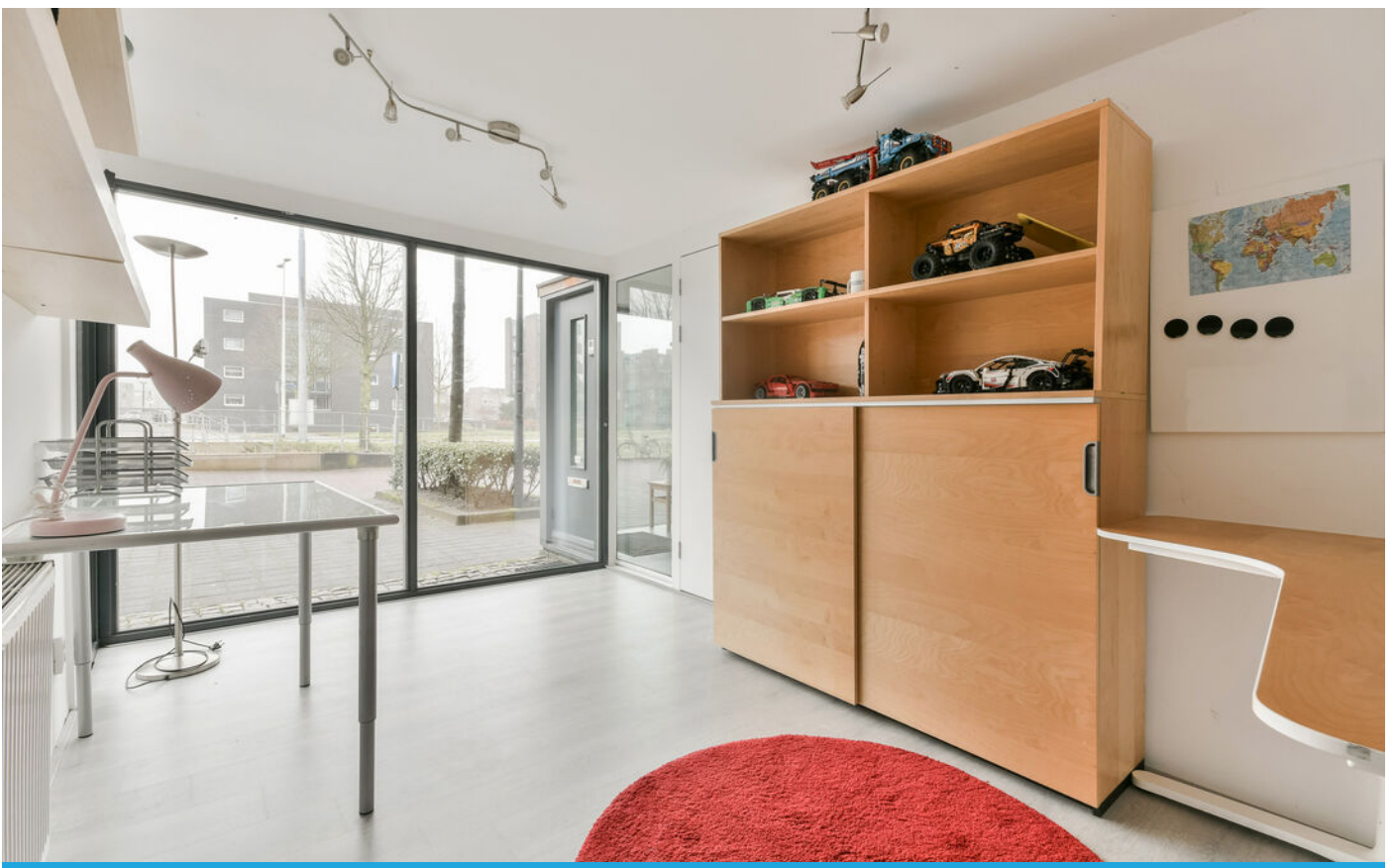
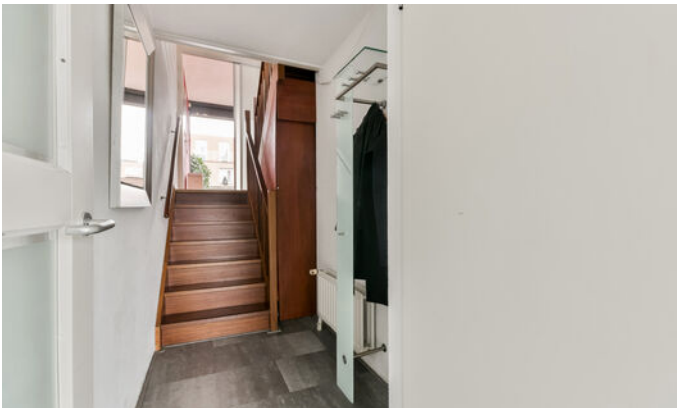
CADASTRAL DESCRIPTION

The perpetual leasehold right, for which the ground rent obligation has been bought off until March 15, 2047, of a plot of land owned by the Municipality of Amsterdam, located at Vätternkade in Amsterdam, cadastrally known as the municipality of Sloten (N.H.), section G, number 3585, measuring one are and sixteen centiare (1.16 are), including the leaseholder's rights to the buildings on it, being the residential house with appurtenances, locally known as 1060 PK Amsterdam, Vätternkade 78.

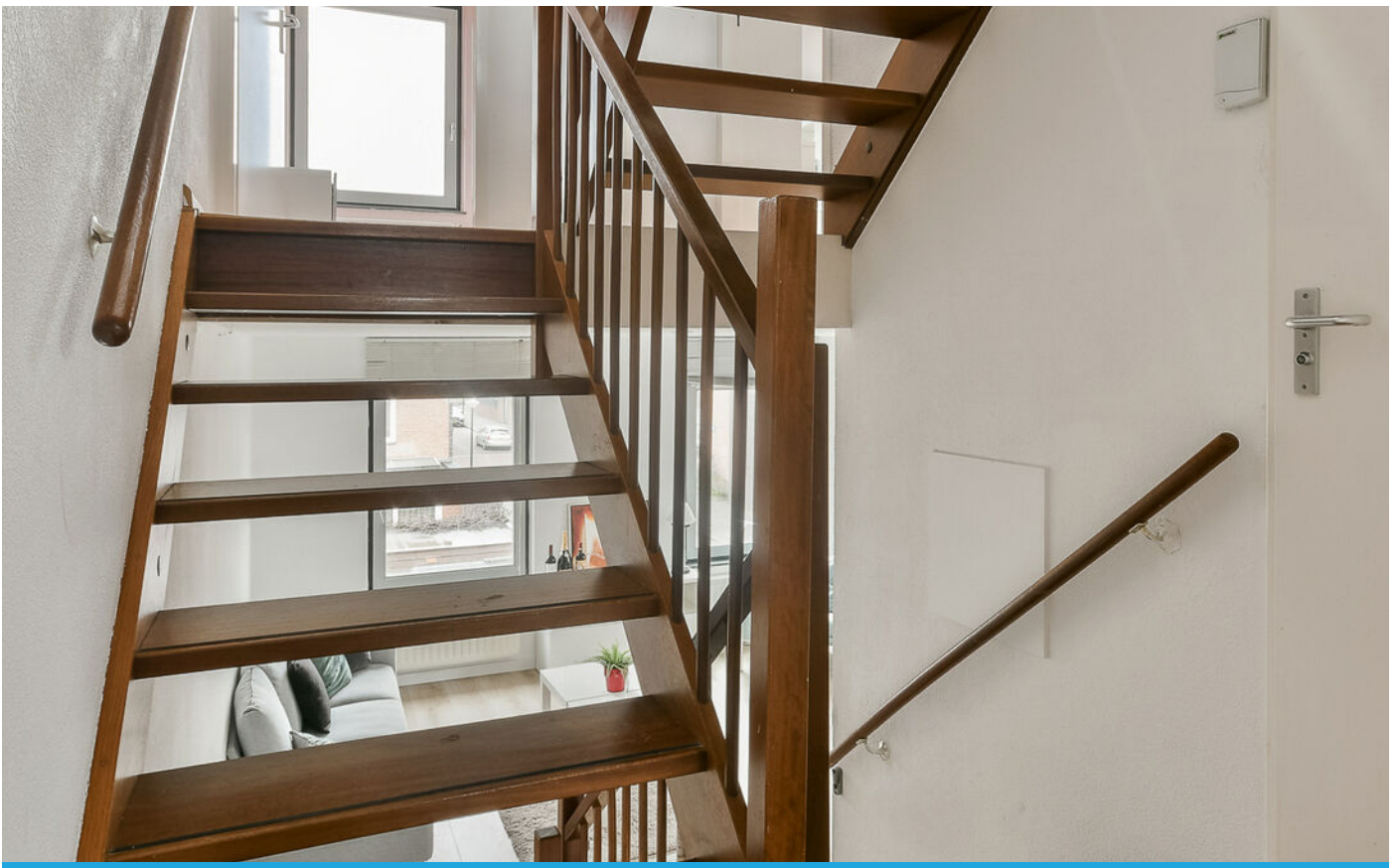
CLAUSES

- Non-owner-occupied clause applies.

Foto's / Photos







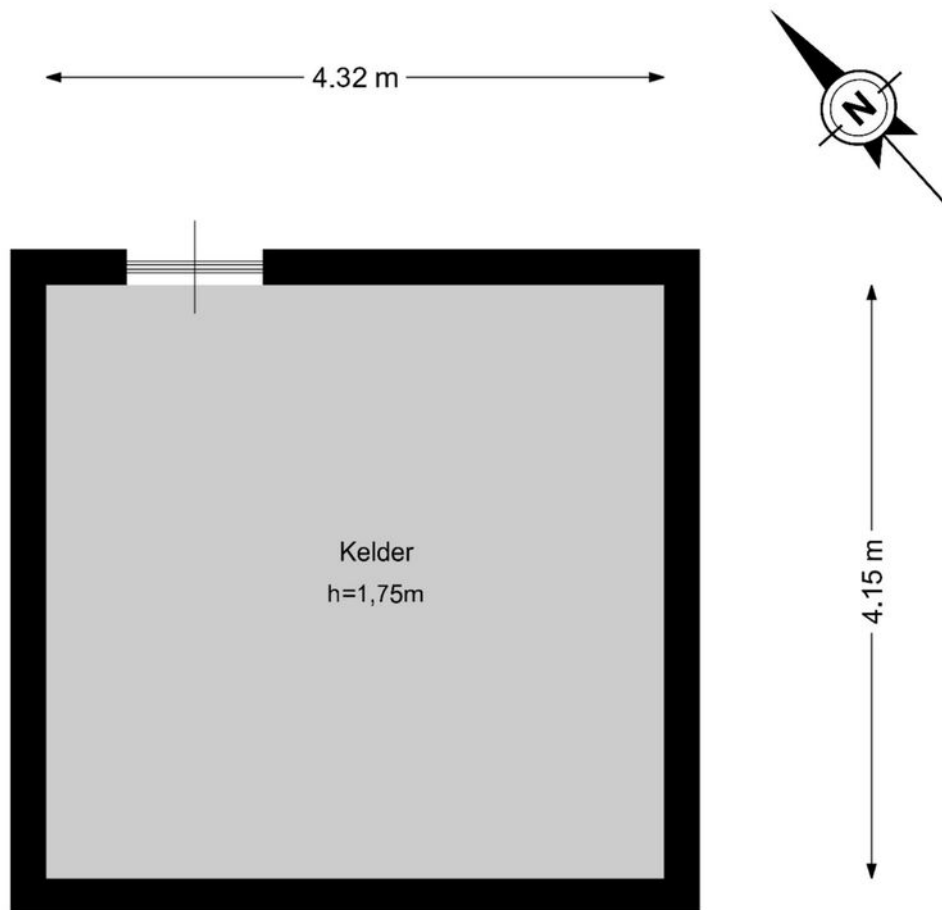






Plattegrond / Floorplan

Vätternkade 78 - Amsterdam
Kelder



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

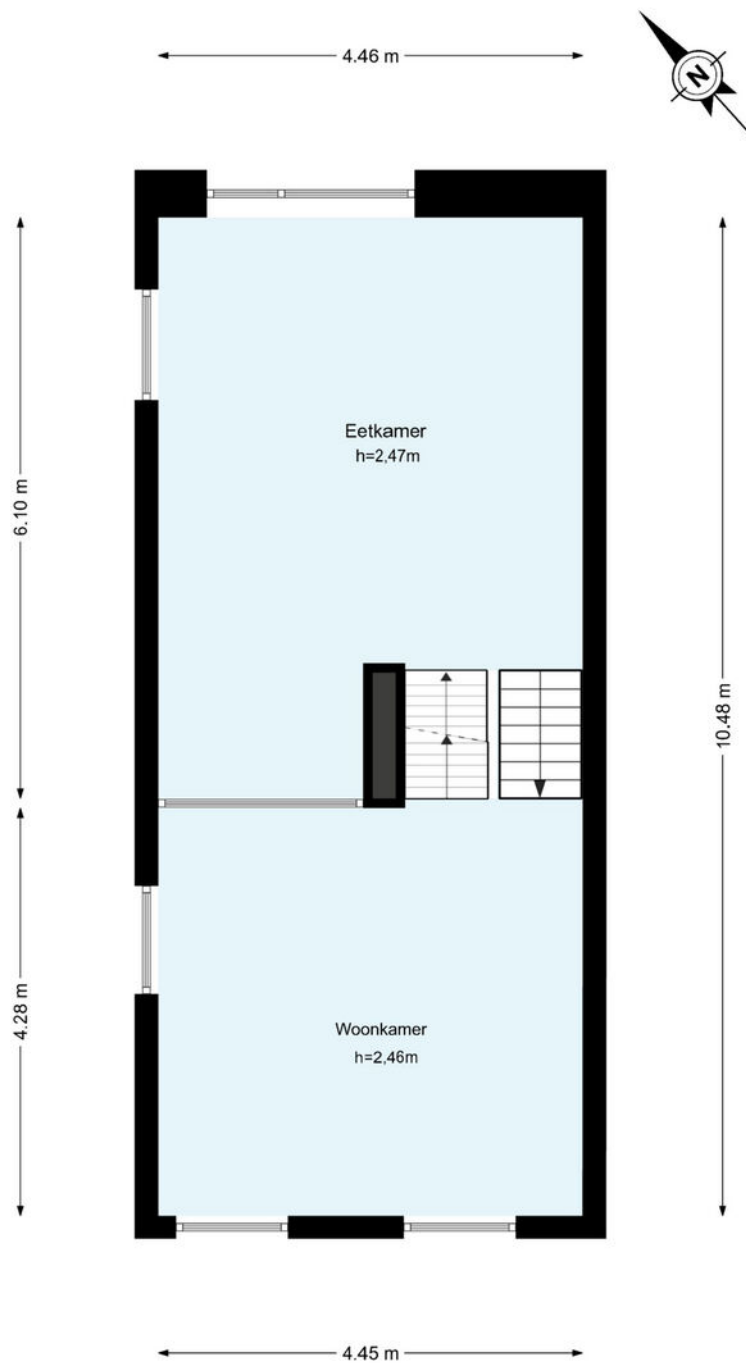
Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan

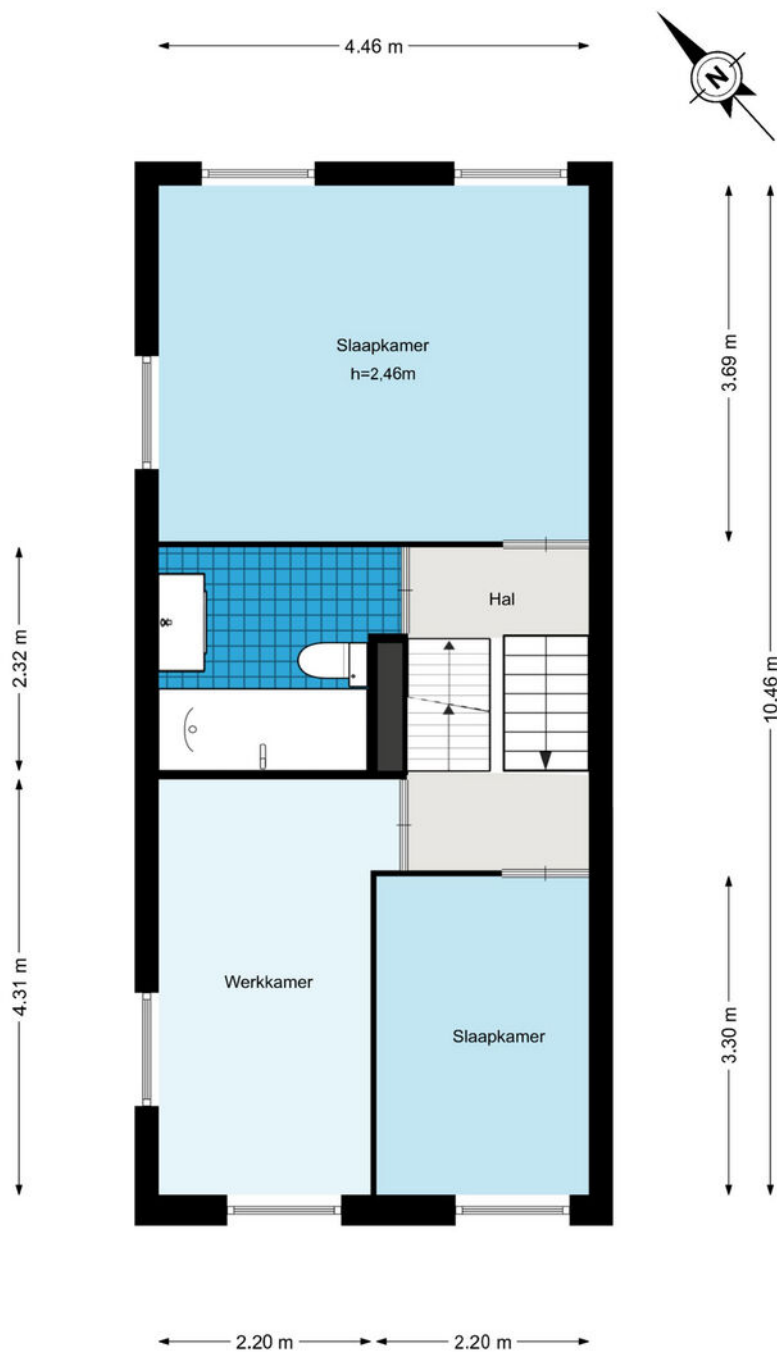
Vätternkade 78 - Amsterdam
Eerste verdieping



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

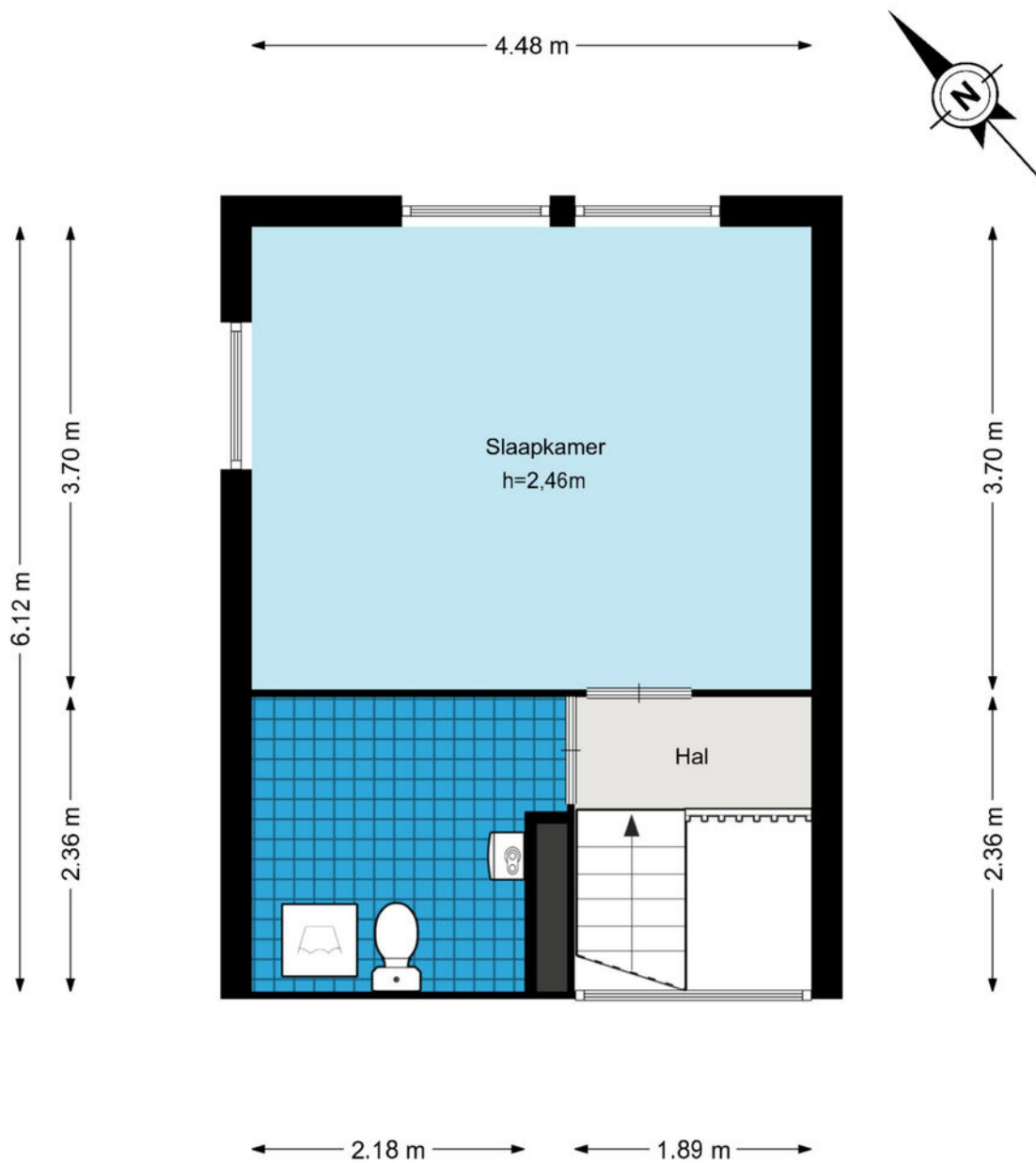
Plattegrond / Floorplan

Vätternkade 78 - Amsterdam Tweede verdieping



Plattegrond / Floorplan

Vätternkade 78 - Amsterdam Derde verdieping

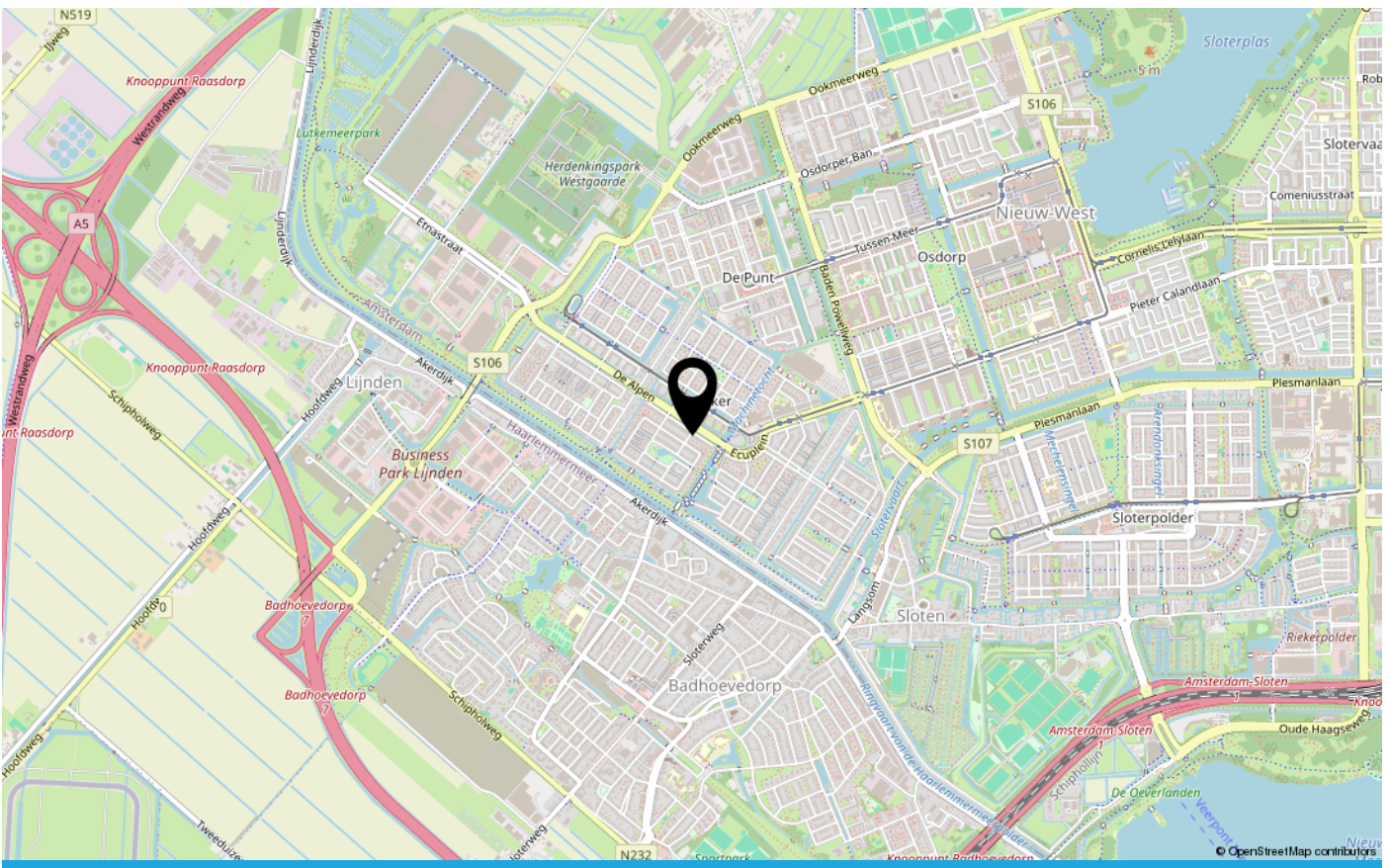
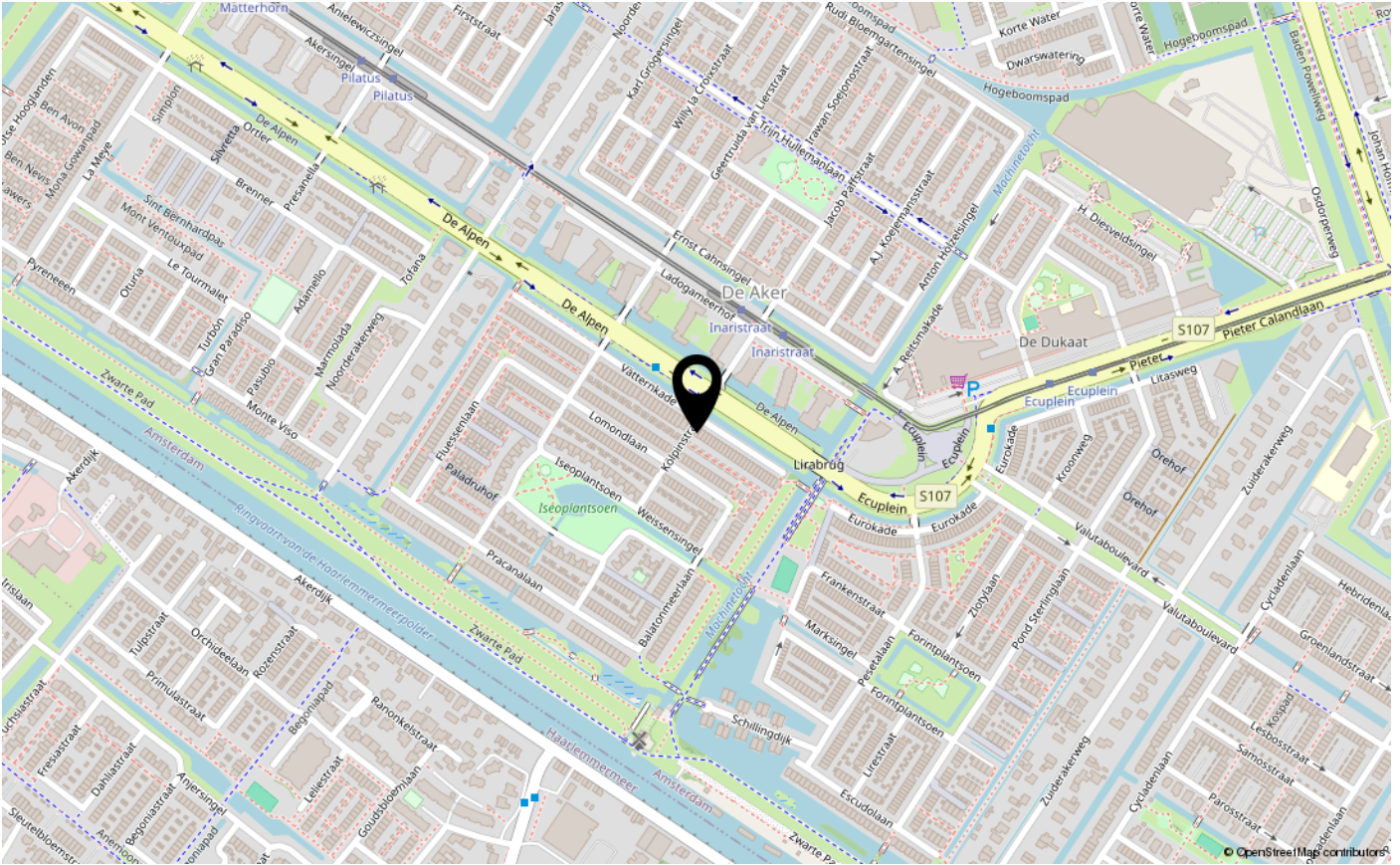


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / De Aker West

Leeftijd



0 - 14: 15%

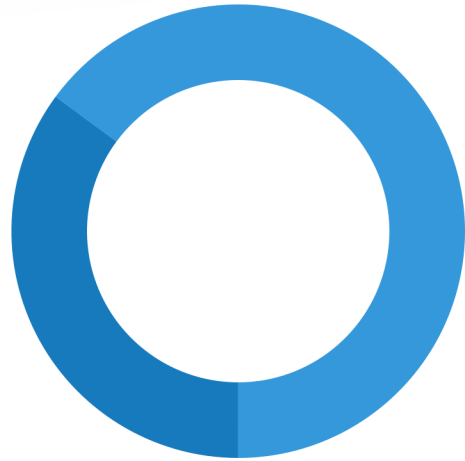
15 - 24: 14%

25 - 44: 25%

45 - 64: 32%

65+: 14%

Koop / huur



Koop: 65%

Huur: 35%

Huishoudens



Eenpersoons: 34%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 43%

 50%

 50%

 0,9 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 te verklaren bij de verkoper 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

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

www.smitenheinen.nl

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