



**Gerrit van der Veenstraat 165 H,  
1077 EA Amsterdam**

**Vraagprijs € 1.595.000,- k.k.**

**VlaanderenMeybaum  
Koppelkade 1  
1391 CT, ABCOUDE  
Tel: 0294-281670  
E-mail: [info@vlaanderenmeybaum.nl](mailto:info@vlaanderenmeybaum.nl)  
[www.vlaanderenmeybaum.nl](http://www.vlaanderenmeybaum.nl)**



## Omschrijving

Gelegen in één van Amsterdams meest geliefde wijken, op een steenworp afstand van het Olympiaplein, bieden wij nu dit stijlvolle dubbele benedenhuis van ca. 142 m<sup>2</sup> te koop aan! Het appartement is gebouwd in de Amsterdamse School-stijl, beschikt over drie slaapkamers en een ruime kelder.

Via de entree, met tochtportaal, kom je in de lange hal. In de hal vind je de trap naar de verdieping met daaronder de garderobekast, het toilet met fonteintje en de deuren naar de woonkamer en keuken. Ook de deur met daarachter de trap naar de eerder genoemde ruime kelder met stahoogte, de wasmachine aansluiting en verder veel bergruimte, zit hier. De woonkamer is een voormalig en-suite kamer die nu uit een geheel bestaat, met een fraaie houten vloer, een hoog plafond en openslaande deuren naar de op het zuiden gelegen achtertuin. In de dichte keuken vind je diverse inbouwapparatuur en een deur naar de tuin. In zowel de hal als de keuken liggen plavuizen op vloer.

Op de verdieping zijn de eerder genoemde drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamers bevinden zich boven de woonkamer, de kleinere kamer welke uitstekend kan worden aangewend als werkkamer bevindt zich boven de keuken. In de grote slaapkamer aan de achterzijde zit over de gehele breedte een inbouwkast. De badkamer is voorzien van een ligbad, een ruime inlopdouche, een wastafelmeubel met twee wastafels en een handdoekenradiator. Extra fijn is dat deze ruimte is voorzien van vloerverwarming! Het toilet met fonteintje op deze verdieping is direct bereikbaar vanaf de grote overloop.

Zowel het appartement als het gebouw zelf bevinden zich in een uitstekende staat van onderhoud. De actieve VVE omvat slechts twee appartementsrechten, dit appartement en dat daarboven.

De Gerrit van der Veenstraat bevindt zich in het hart van Amsterdam Oud Zuid in de directe omgeving vindt je de Beethovenstraat, Cornelis Schuytstraat en de Minervalaan met hun winkels voor de dagelijkse boodschappen, delicatessenzaken maar ook diverse cafeetjes en goede restaurants. In een mum van tijd ben je met zowel de fiets als de tram in het centrum van Amsterdam, terwijl ook diverse parken alsmede het Amsterdamse Bos uitstekend bereikbaar zijn. Tot slot zijn ook diverse scholen, zowel voor basisonderwijs, middelbaar onderwijs als diverse internationale scholen.

Bijzonderheden:

- Erfpacht afgekocht tot 30 september 2051.
- De overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden is gemaakt.
- Gelegen in hartje Amsterdam Oud Zuid.
- Tramhalte en station zuid bevinden zich op loopafstand.
- Servicekosten bedragen maandelijks € 175,-.
- Energielabel C.
- Mogelijkheid tot creëren vierde slaapkamer.

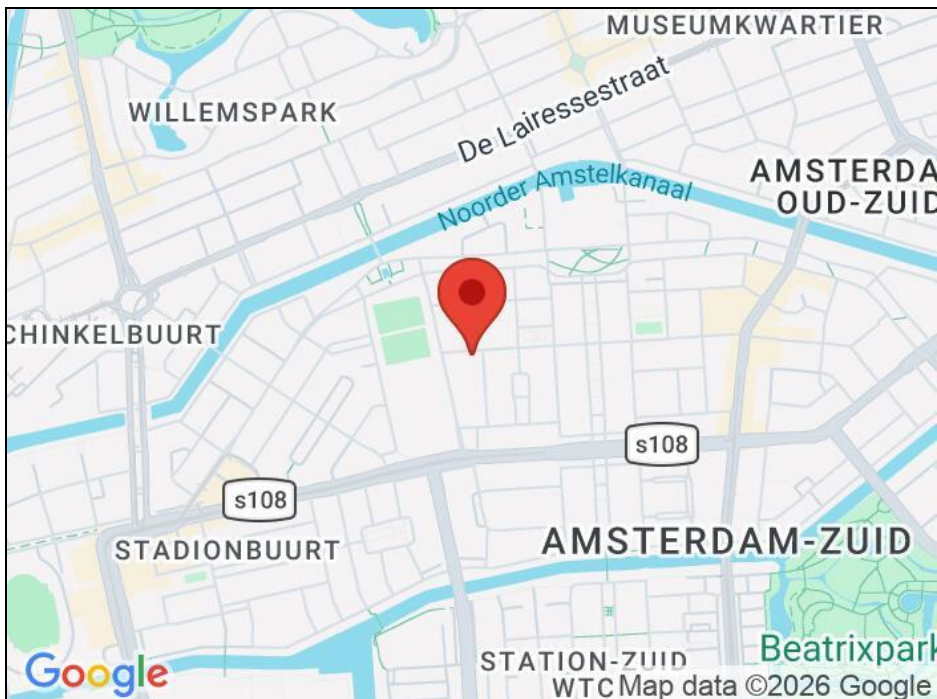


## Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.595.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	643 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	142 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	1927
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 25 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Openslaande deuren
C.V.-ketel	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel
VvE Kenmerken	Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds

## Locatie

Gerrit van der Veenstraat 165 H  
1077 EA AMSTERDAM



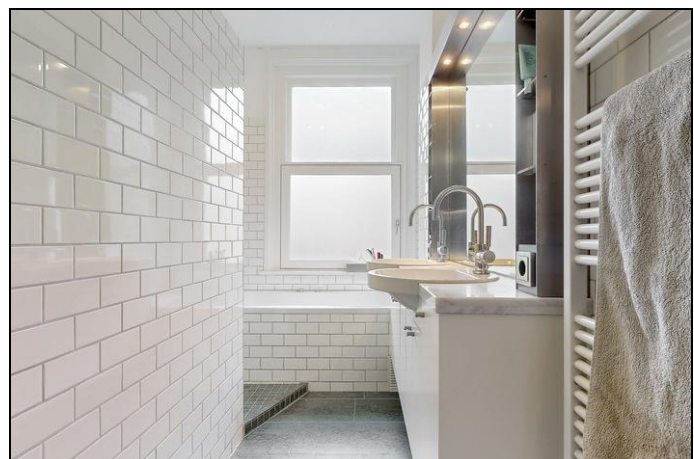
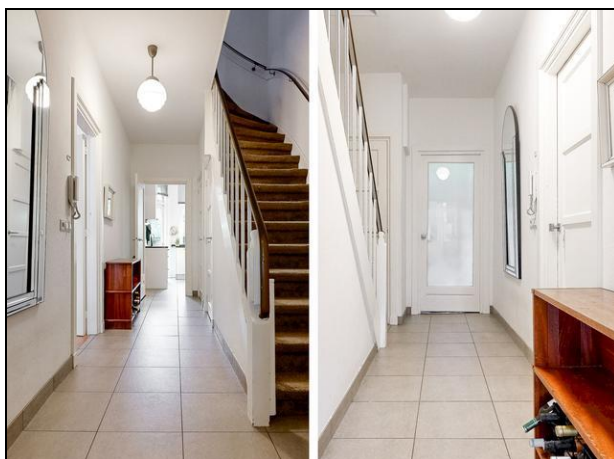
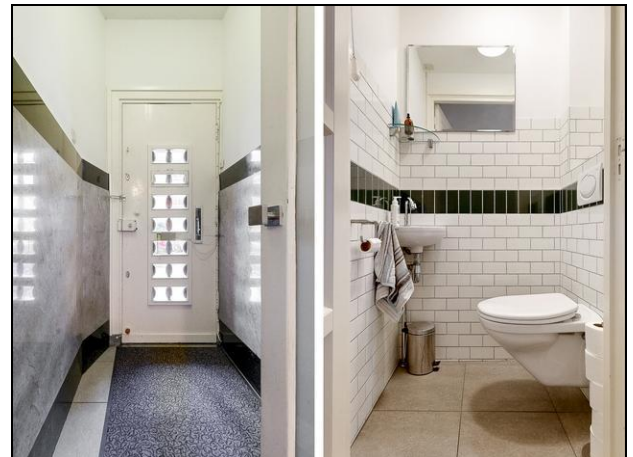


# Foto's





## Foto's



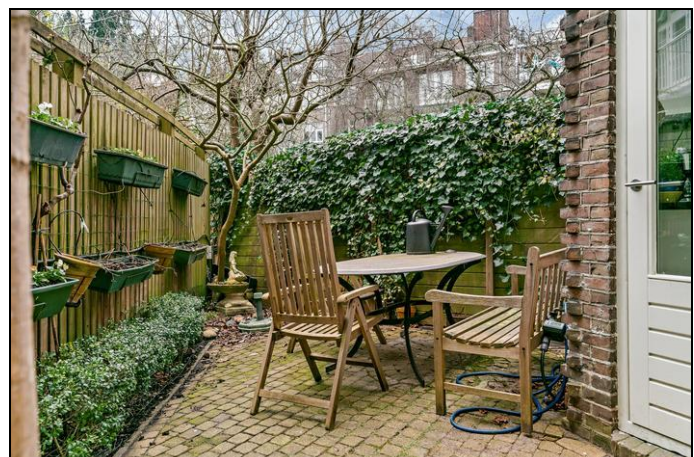


## Foto's





## Foto's





## Foto's



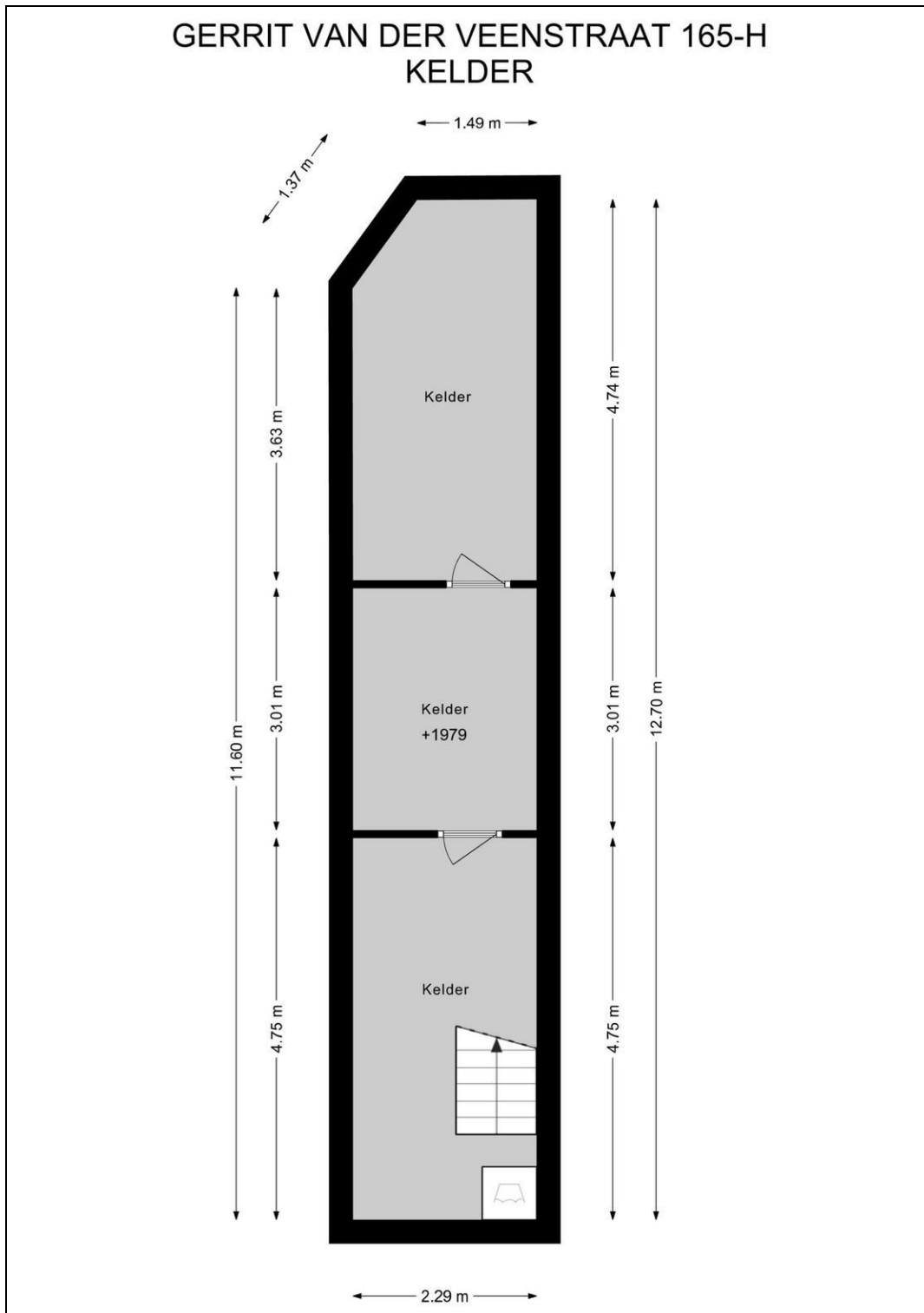


# Kadastrale kaart



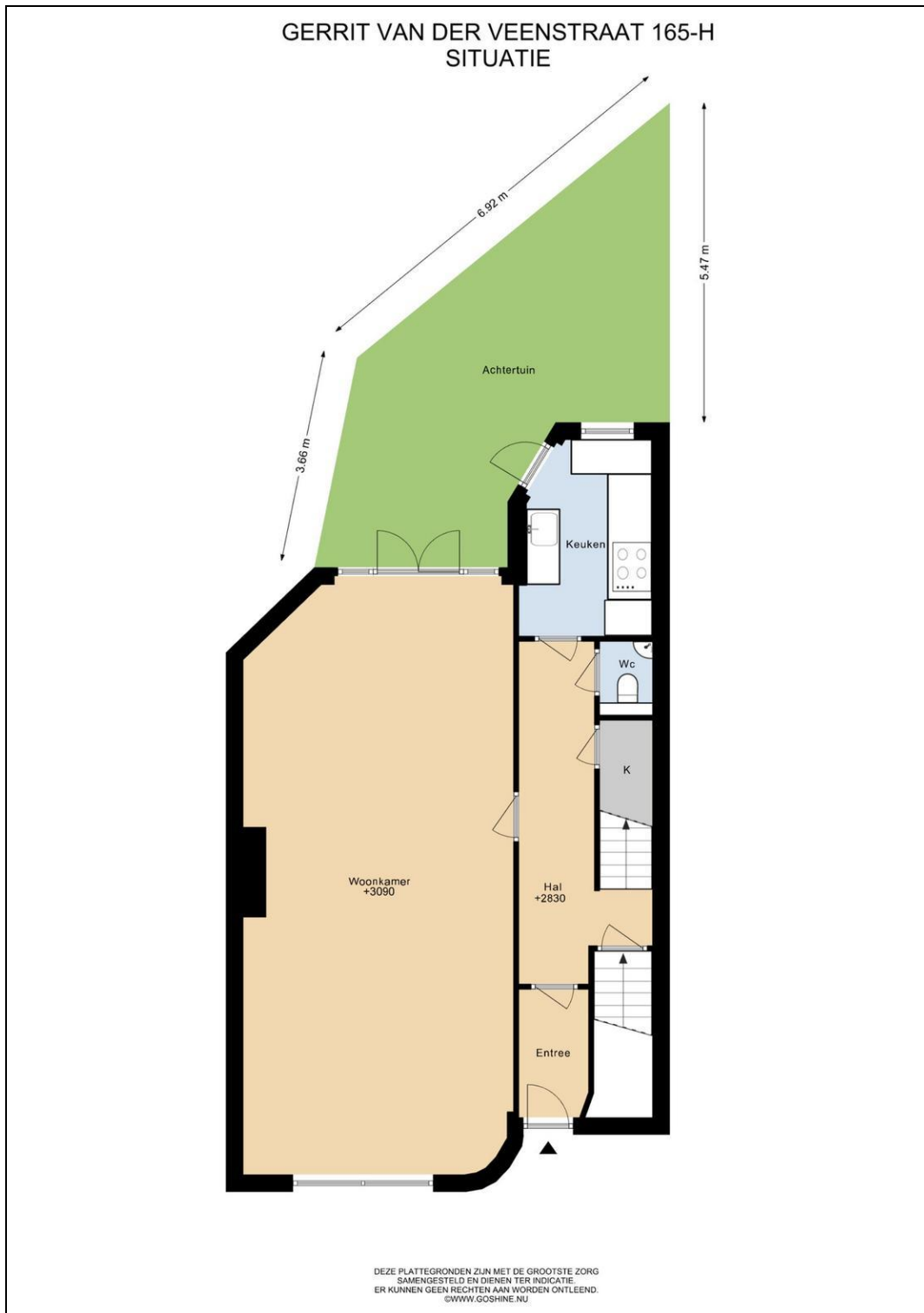


# Plattegrond



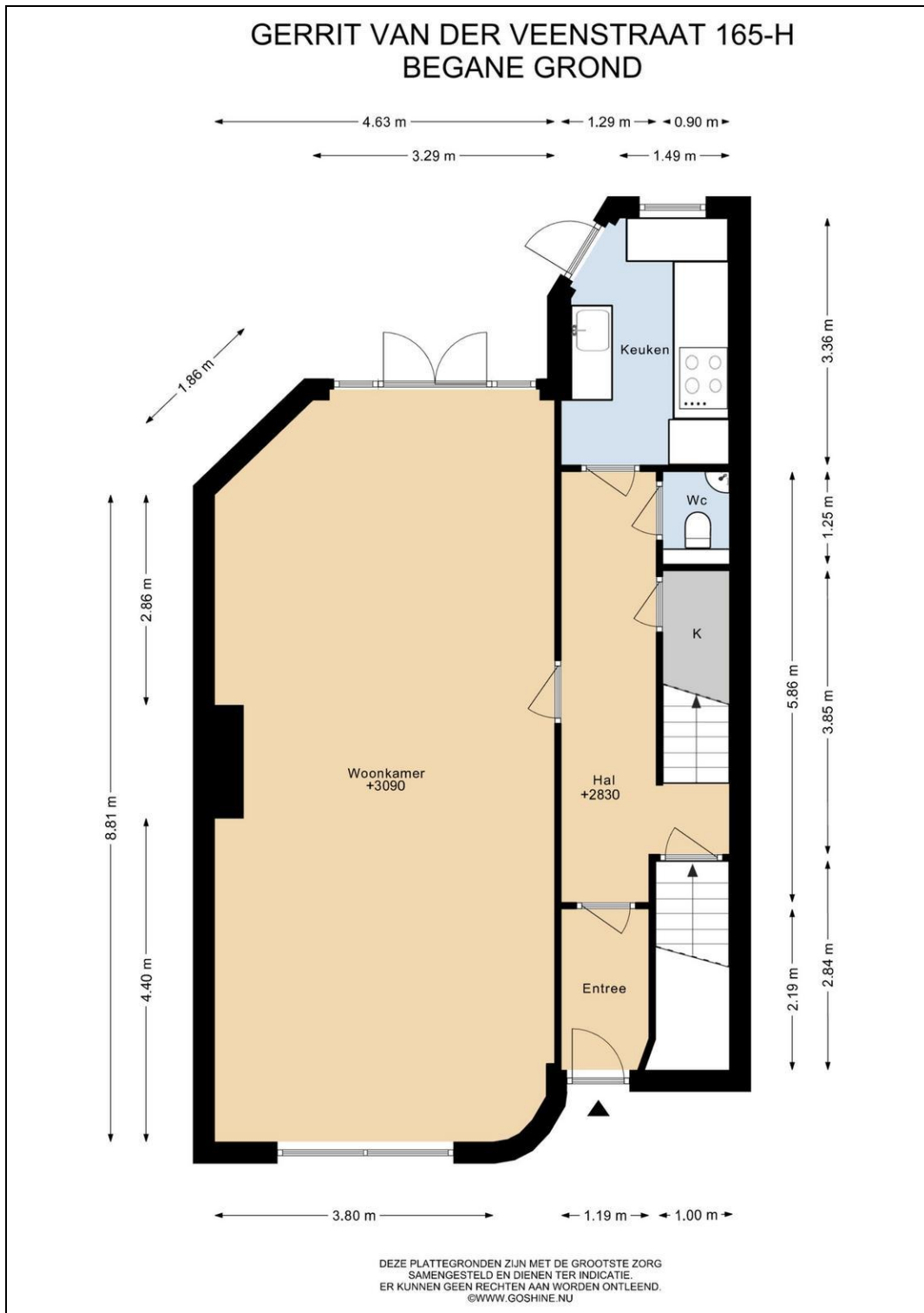


# Plattegrond



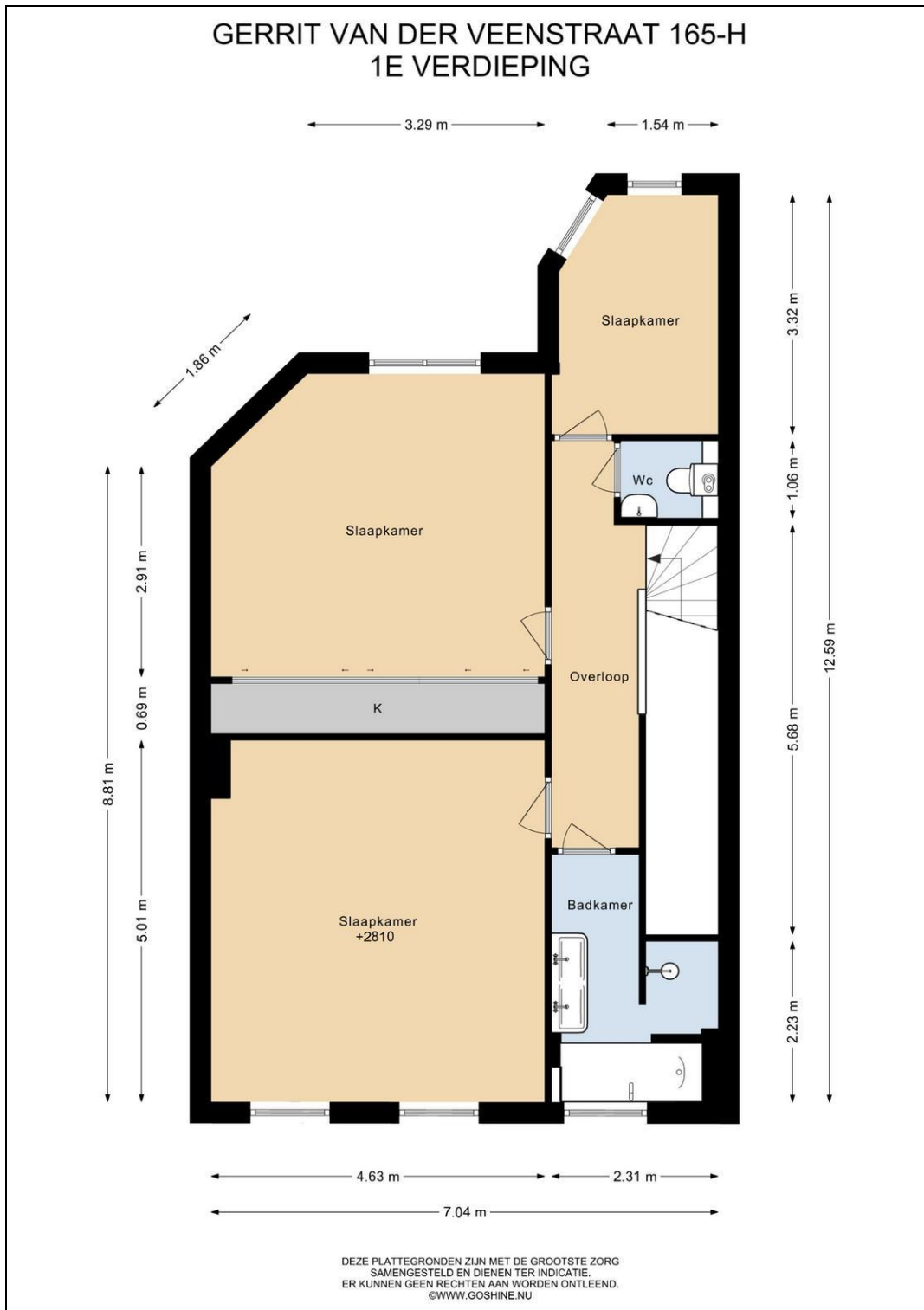


# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Gerrit van der Veenstraat 165 H
Postcode / Plaats	1077 EA Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Sectie / Perceel	AC / 1075
Indexnummer	1
Aandeel	1/2e
Omvang	Appartementsrecht of complex
Soort	Eigendom belast met erfpacht



# DE 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. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

## 3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de 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 biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag uw makelaar naar de te volgen procedure.

## 6. 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 al eens over de voorwaarden 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 al 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 makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

## 8. 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 makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.