

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Krijn Breurstraat 41
1064 SX Amsterdam

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



Ruim en licht 3-kamer appartement (82m²) met een ruim balkon (11m²) en een Eigen Parkeerplaats, gelegen aan het water in keurig appartementen gebouw (1998) met Lift aan de Burgemeester van Tienhovengracht. Berging (5m²) in de onderbouw. Eeuwigdurende erfpacht.



Krijn Breurstraat 41

Appartementengebouw Slotermere II

Krijn Breurstraat 41 maakt deel uit van een appartementengebouw "Slotemere II" en is gebouwd in 1998. Het gebouw bestaat uit 23 woningen met bergingen en parkeerplaatsen. Het pand is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond.

Krijn Breurstraat 41

Het appartement is gelegen op de 4e verdieping met een balkon (Oost), een berging in de onderbouw en een parkeerplaats op het maaiveld (P24).

Indeling

entree via de lift op de 4e verdieping; hal met toilet en berging met cv-opstelling, ruime woonkamer met uitzicht over water, met een half open keuken met diverse apparatuur en toegang tot het ruime balkon (11m²). Slaapkamer aan de waterzijde en een ruime badkamer met douche, wastafelmeubel en ligbad. 2e ruime slaapkamer aan de Oostzijde met ochtendzon. Berging op de begane grond.

De keuken

De half open keuken heeft diverse onderkastjes en is voorzien van apparatuur zoals koelkast/vriezer, gaskookplaat met afzuigkap in een mantel, vaatwasser, oven en een emailen spoelbak.

Het sanitair

De badkamer is gerenoveerd en heeft een wastafelmeubel, ligbad en een douche. Separaat toilet in de hal.

Berging

In de onderbouw bevindt zich een berging/box (5m²).

Technische installaties

Verwarming en warmwatervoorziening middels een Atag c.v.-ketel (2019). Moderne elektrische installatie. De woning is voorzien van dubbelglas.

VvE & Servicekosten

De VvE wordt thans intern beheerd door mw. C. Hermans. De servicekosten bedragen € 228,77 per maand.

Eigen grond/ Erfpacht

Het pand is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De huidige canon is afgekocht tot 30-11-2047. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is in 2021 gedaan. (Jaarlijkse canon wordt v.a. 2047: euro 287,03- p.j. (2026) excl. jaarlijkse inflatiecorrectie).

Omgeving

Het appartement ligt in stadsdeel Nieuw West aan de Burgemeester van Tienhovengracht, nabij Winkelcentrum Plein '40-'45 met diverse winkels, een markt op woensdagen en tevens nabij het NS station Sloterdijk.

Oplevering

De oplevering kan snel plaatsvinden, doch in overleg.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement, vereniging van eigenaren en de roerende zaken. Die aanvullende brochure bevat ook tekeningen. Alle relevante stukken (splitsingsakte e.d.) kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met makelaar **Nicolas Ruisaard** van ons kantoor.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





Krijn Breurstraat 41, 1064 SX Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam



T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Krijn Breurstraat 41, 1064 SX Amsterdam

1064 SX Amsterdam

Krijn Breurstraat 41

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand is op 5 januari 1998 door notaris J.G. Brummelhuis gesplitst in 23 appartementsrechten: 23 woningen met bergingen en parkeerplaatsen.

Van toepassing is het modelreglement van notaris J.W. Klinkenberg uit 1992.

De naam van de Vereniging van Eigenaars (VvE) is "**Vereniging van Eigenaars van het gebouw "Slotermere II" te Amsterdam**".

Het appartement heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:
het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de vierde verdieping met afzonderlijke berging gelegen op de begane grond alsmede een afzonderlijke bijbehorende parkeerplaats gelegen op het maaiveld (P24), kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, complexnummer 7209 A, appartementsindex 19.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap: 85/2.096ste
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten: 85/2.096ste

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE werd intern gevoerd door Mw. C. Hermans.

Servicekosten

De servicekosten voor het appartementsrecht bedragen **€ 228,77** per maand.
Uit de servicekosten worden o.a. dagelijks onderhoudskosten, administratiekosten, verzekeringskosten voldaan.

Verzekering

Het pand heeft een opstalverzekering via de Vereniging van Eigenaars.

Reservefonds(en)

Het reservefonds bedroeg per 31-12-2024 ca. € 119.500,- (Reserves).

Onderhoudsplannen

De vereniging heeft het plan om o.a. de kozijnen aan twee zijden van de penthouses te vernieuwen, alsmede de bekisting onder het dak van de penthouses en de dakbedekking van de penthouses.

Vernieuwing totale dak. De totale uitgaven zullen ca. € 200.000,- bedragen. Dit bedrag komt ten laste van de onderhoudsreserve en wellicht middels een eigen bijdrage; indicatie nr.41 ca.€ 4.000,-. Over de uiteindelijke financiering wordt nog over vergaderd. Zie de vergaderstukken (2026).

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 437.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 230,30	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 77,15	per jaar (2026) 0,017654 van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Bestemmingen

<i>Volgens de splitsingsakte:</i>	'woning'
<i>Volgens de eigendomsakte:</i>	'woning'
<i>Volgens het BAG</i>	'woonfunctie'

Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via
- het Bodemloket
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

Energielabel

Het appartement heeft een energielabel A, geldig tot 2-5-2032 .

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Er zijn geen roerende zaken.

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: binnen 5 weken na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom te storten ter grootte van dit bedrag op de rekening van voornoemde notaris.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Disclaimer

Alle informatie omtrent de woning is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u *geen* deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht)

Met de Opkoopbescherming beschermen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. Kopers die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken maken zo meer kans. Een woning die onder deze bescherming valt mag 4 jaar lang niet verhuurd worden. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen. De opkoopbescherming geldt voor woningen die bij aankoop onder de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming vallen. In 2025 is de WOZ-waardegrens € 623.000,-.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

- Leveringsakte
- Stukken VvE

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons

Nicolas Ruisaard.

Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

info@degrootencompagnons.nl

[*www.degrootencompagnons.nl*](http://www.degrootencompagnons.nl)

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Krijn Breurstraat 41 - Amsterdam Vierde Verdieping

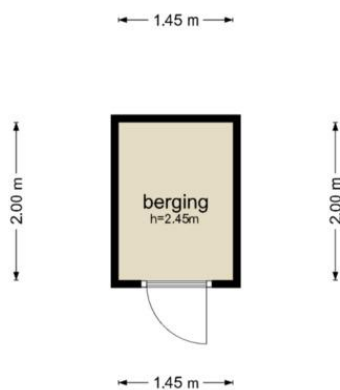


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Krijn Breurstraat 41 - Amsterdam Berging



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

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.