



BOS EN LOMMERPLANTSOEN 33 B

1055 AA

AMSTERDAM

Vraagprijs € 265.000 k.k.

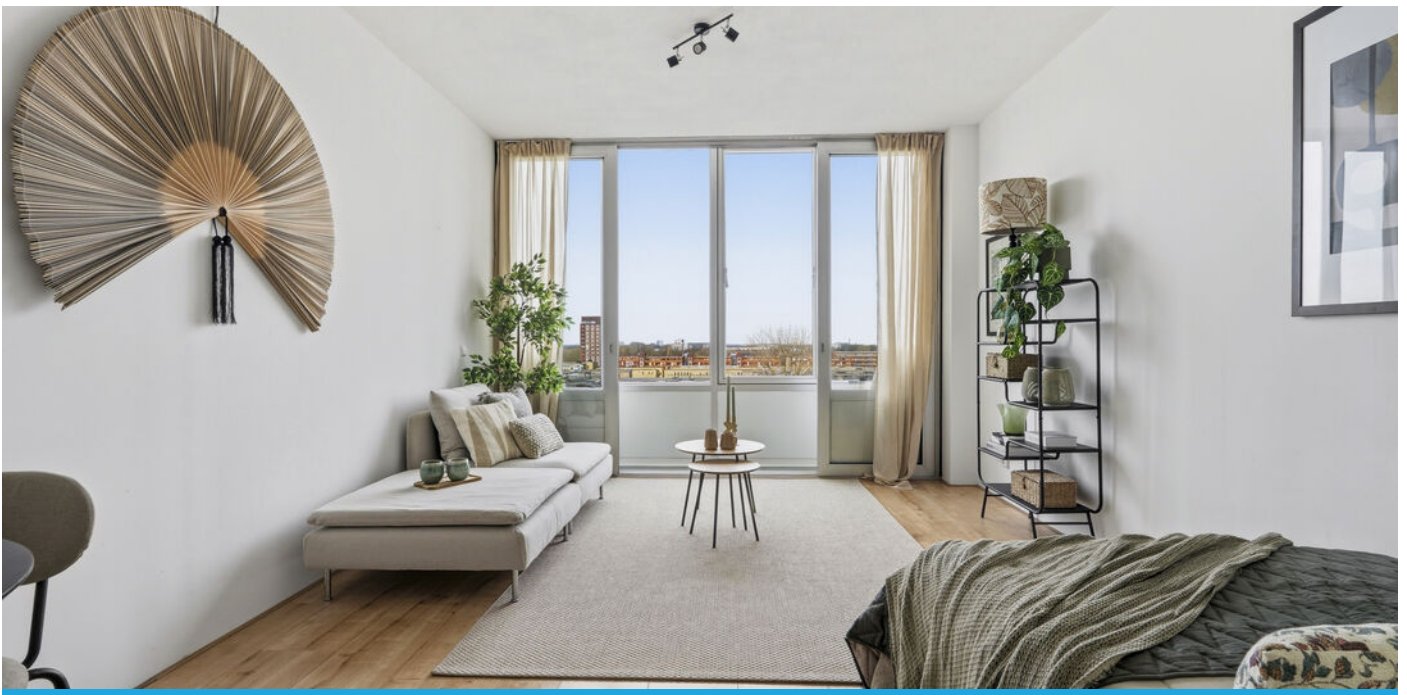
SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	31 m ²
Inhoud	110 m ³
Aantal kamers	1
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1960
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Wonen met stijl en comfort in Bos en Lommer! Deze instapklare studio (recent geschilderd) biedt een slimme indeling, veel lichtinval en een vrij uitzicht. Ideaal voor starters, young professionals en expats!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Bos en Lommer is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een levendige en karaktervolle wijk waar je het beste van de stad ervaart. In de directe omgeving vind je een fijne mix van moderne koffiebars en gezellige restaurants.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je nooit ver: het vernieuwde Bos en Lommerplein ligt om de hoek, met een gevarieerd aanbod aan winkels.

Op loopafstand ligt het Erasmuspark, een fijne plek om te wandelen, sporten of gewoon even tot rust te komen in het groen. Ook het Westerpark bevindt zich op korte fietsafstand en biedt volop mogelijkheden op het gebied van horeca, evenementen en recreatie.

De bereikbaarheid is daarnaast erg goed. Met diverse tram en busverbindingen ben je snel in het centrum van Amsterdam. Station Sloterdijk ligt op korte fietsafstand en zorgt voor snelle verbindingen richting onder andere Schiphol en andere steden. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de Ring A10.

INDELING (zie plattegronden)

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree bereik je deze charmante studio op de achtste verdieping, zowel per lift als via het trappenhuis. De verdieping is exclusief voor bewoners toegankelijk, wat een veilig en rustig woongevoel garandeert.

Deze lichte studio met vloerverwarming van ca. 31 m² combineert compact wonen met stijl en comfort. Dankzij de slimme indeling voelt de ruimte groter dan je zou verwachten: het woon- en slaapgedeelte vloeit naadloos in elkaar over, terwijl de grote raampartijen zorgen voor volop licht en een open, luchtige sfeer. De open keuken is voorzien van een 4-pits inductie kookplaat, koelkast met vriezer en een combi oven-magnetron uit 2022.

De badkamer is modern en functioneel ingericht, voorzien van wastafel, inloopdouche en toilet.

De entree en fietsenstalling zijn beveiligd met een druppelsysteem.

Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke ruimte met voorzieningen zoals wasmachines en drogers.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Vloerverwarming;
- Recent geschilderd;
- Energielabel A;
- Huismeester en wasserette aanwezig in het complex;
- Overdekte en beveiligde fiets- en scooterstalling voor bewoners;
- VvE-bijdrage is € 144,05 per maand (€110,45 servicekosten en € 33,60 voorschot verwarming/koeling);
- Actieve en professioneel beheerde VvE met MJOP;
- Erfpacht: Jaarlijkse-canon van € 635,48 betreft periode 1 februari 2022 t/m 31 januari 2032. Betreft een 10-jaarlijkse indexering t/m 2062;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Gevestigd in het voormalige GAK-gebouw (bouwjaar 1960, transformatie 2012);
- Monument;
- Gebruiksoppervlak: 31m²;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt tot 31-01-2062. De algemene bepalingen 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Er is sprake van een tien jaarlijkse canonaanpassing. Voor de periode van 1 februari 2022 t/m 31 januari 2032 bedraagt de canon €635,48.

De huidige eigenaren hebben een aanvraag bij de gemeente gedaan voor de afkoop voor eeuwigdurende erfpacht.

Deze aanvraag is nog in behandeling bij de afdeling erfpacht van de gemeente Amsterdam, de officiële aanbieding is nog niet door de eigenaar ontvangen.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de achtste verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de Einsteinweg, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 8.02, kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie L, nummer 3638 A-226, uitmakende het drie/éénduizend éénhonderd negenenvijftigste (3/1.159ste) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars De Studio Fase 1 (Noord) te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam. De maandelijkse bijdrage is € 144,05. Er is een MJOP aanwezig. (Dit is inclusief voorschot verwarming en koeling van € 33,60)

CLAUSULES

- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Stylish and comfortable living in Bos en Lommer!

This move-in-ready studio (recently painted) offers a smart layout, plenty of natural light, and unobstructed views. Ideal for first-time buyers, young professionals, and expats!

AREA AND ACCESSIBILITY

In recent years, Bos en Lommer has developed into a vibrant and characterful neighborhood where you can experience the best of city living. In the immediate vicinity, you'll find a pleasant mix of modern coffee bars and cozy restaurants.

For daily groceries, you'll never have to go far: the recently renovated Bos en Lommerplein is just around the corner, offering a wide variety of shops.

Within walking distance is Erasmus Park, a great place for a stroll, exercise, or simply to relax in the greenery. Westerpark is also just a short bike ride away and offers plenty of options for dining, events, and recreation.

Accessibility is excellent. With several tram and bus connections, you can reach Amsterdam's city center quickly. Sloterdijk Station is a short bike ride away and provides fast connections to Schiphol Airport and other cities. By car, the A10 ring road can be reached within minutes.

LAYOUT (see floor plans)

Via the well-maintained communal entrance, you reach this charming studio on the eighth floor, accessible by both elevator and staircase. The floor is exclusively accessible to residents, ensuring a safe and quiet living environment.

This bright studio with underfloor heating (approx. 31 m²) combines compact living with style and comfort. Thanks to its smart layout, the space feels larger than expected: the living and sleeping areas flow seamlessly into one another, while the large windows provide plenty of natural light and an open, airy atmosphere.

The open kitchen is equipped with a 4-burner induction hob, refrigerator with freezer, and a combination oven-microwave (2022).

The bathroom is modern and functional, featuring a washbasin, walk-in shower, and toilet.

The entrance and bicycle storage are secured with a key fob system.

On the ground floor, there is a communal area with facilities such as washing machines and dryers.

Beschrijving / Description

KEY FEATURES

- Underfloor heating;
- Recently painted;
- Energy label A;
- On-site caretaker and laundry facilities;
- Covered and secured bicycle and scooter storage for residents;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €144.05 per month;
- Active and professionally managed HOA with long-term maintenance plan (MJOP);
- Leasehold: annual ground rent of €635.48 for the period February 1, 2022 through January 31, 2032 (indexed every 10 years until 2062);
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Located in the former GAK building (built in 1960, transformed in 2012);
- Monumental building;
- Usable floor area: 31 m²;
- First-time buyer transfer tax exemption may apply.

OWNERSHIP

The apartment right is situated on leasehold land. The current lease period runs until January 31, 2062. The General Provisions 2000 of the Municipality of Amsterdam apply. The ground rent is subject to adjustment every 10 years. For the period February 1, 2022 through January 31, 2032, the annual ground rent amounts to €635.48.

The current owners have applied to the municipality for the conversion to perpetual leasehold (buyout). This application is still under review by the municipality's leasehold department, and the official offer has not yet been received.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label A.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right entitling the exclusive use of the dwelling located on the eighth floor of the building, situated in Amsterdam on and near Einsteinweg, not yet further locally designated, known during construction as unit number 8.02, cadastrally known as municipality of Sloten, section L, number 3638 A-226, representing a 3/1,159th undivided share in the aforementioned community.

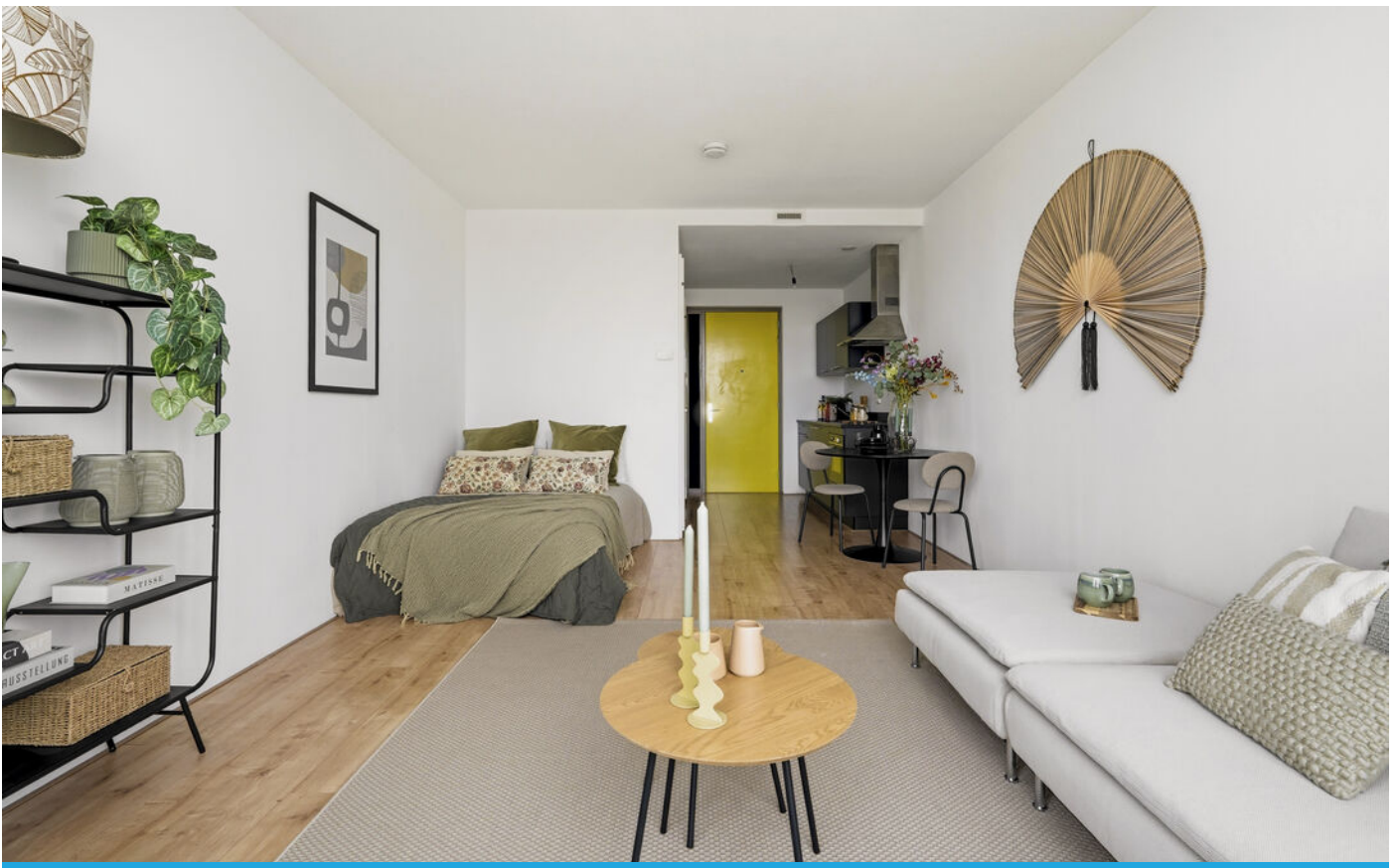
HOMEOWNERS' ASSOCIATION (HOA)

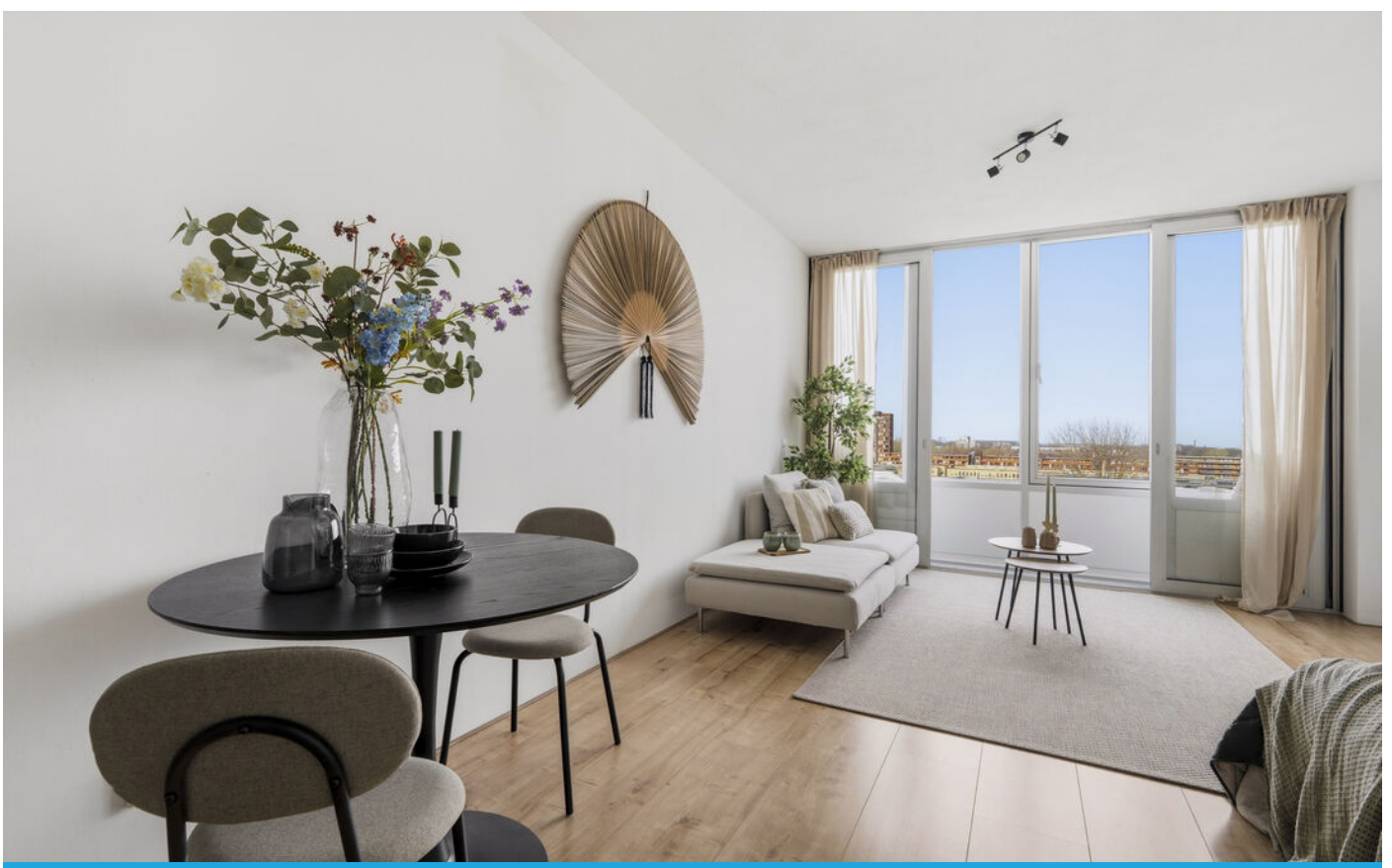
The HOA is named "Vereniging van Eigenaars De Studio Fase 1 (Noord) te Amsterdam" and is professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. The monthly contribution is €144.05. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place. (This amount includes an advance payment of €33.60 for heating and cooling.)

CLAUSES

- Non-owner-occupancy clause applies.

Foto's / Photos





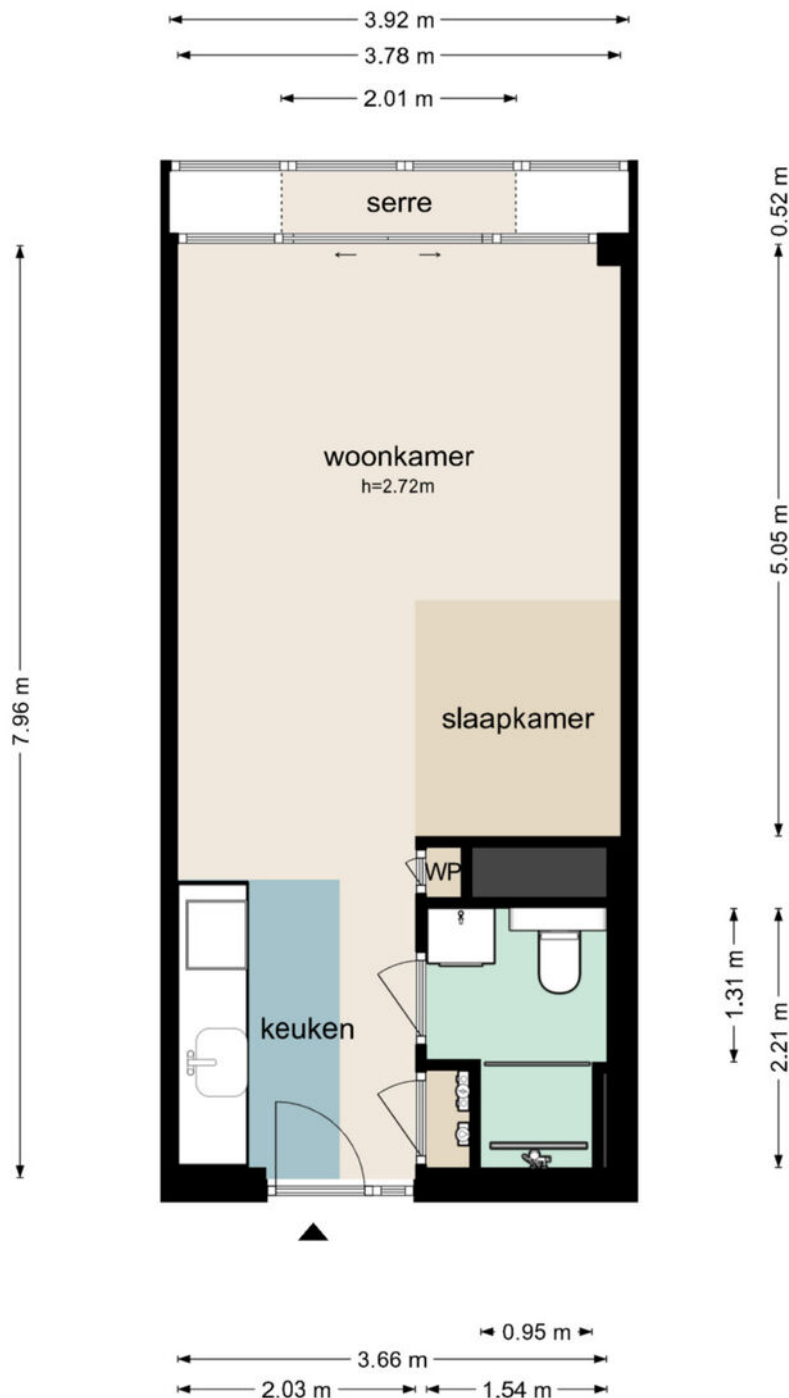






Plattegrond / Floorplan

Bos en Lommerplantsoen 33 B - Amsterdam
Achtste Verdieping

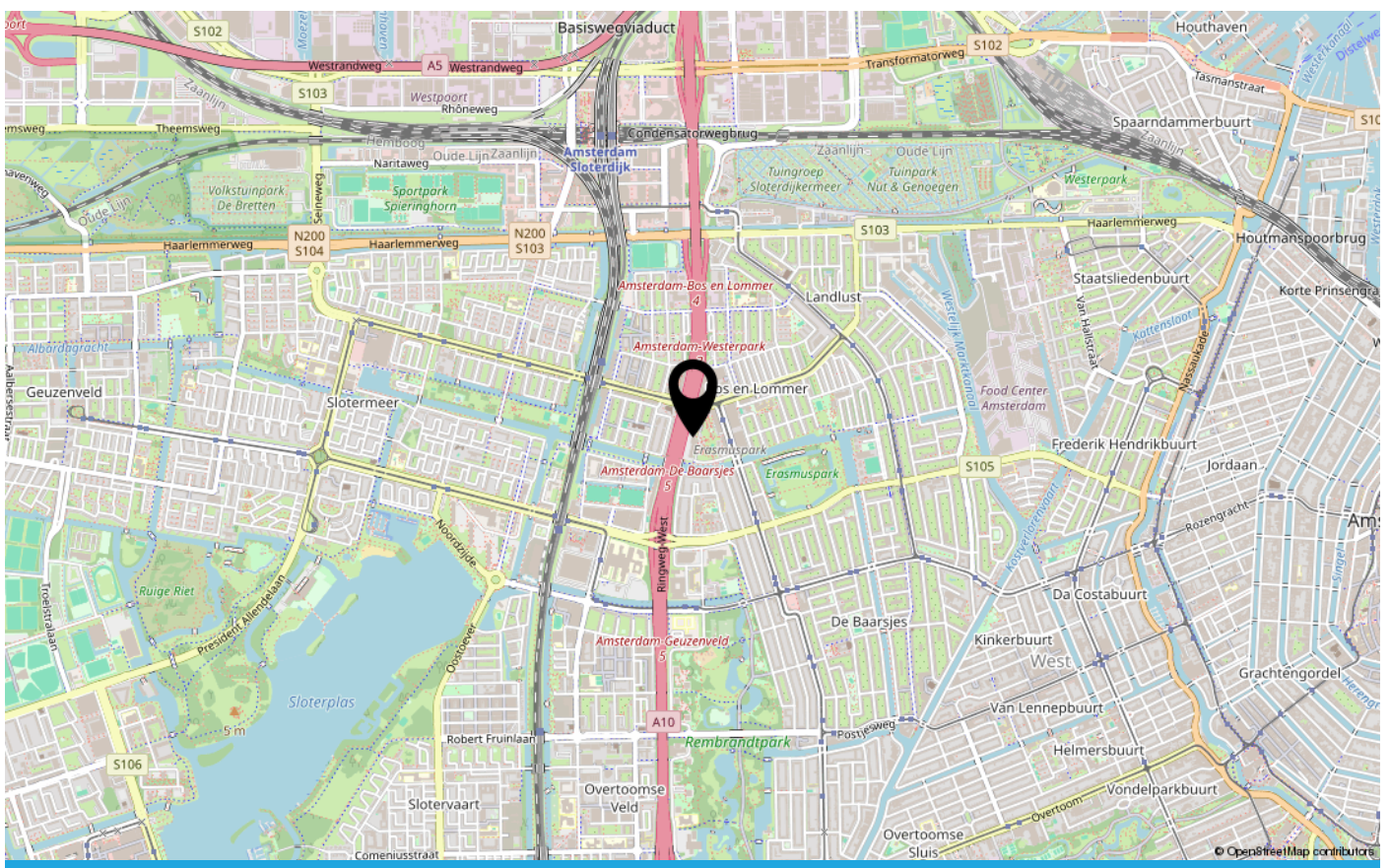
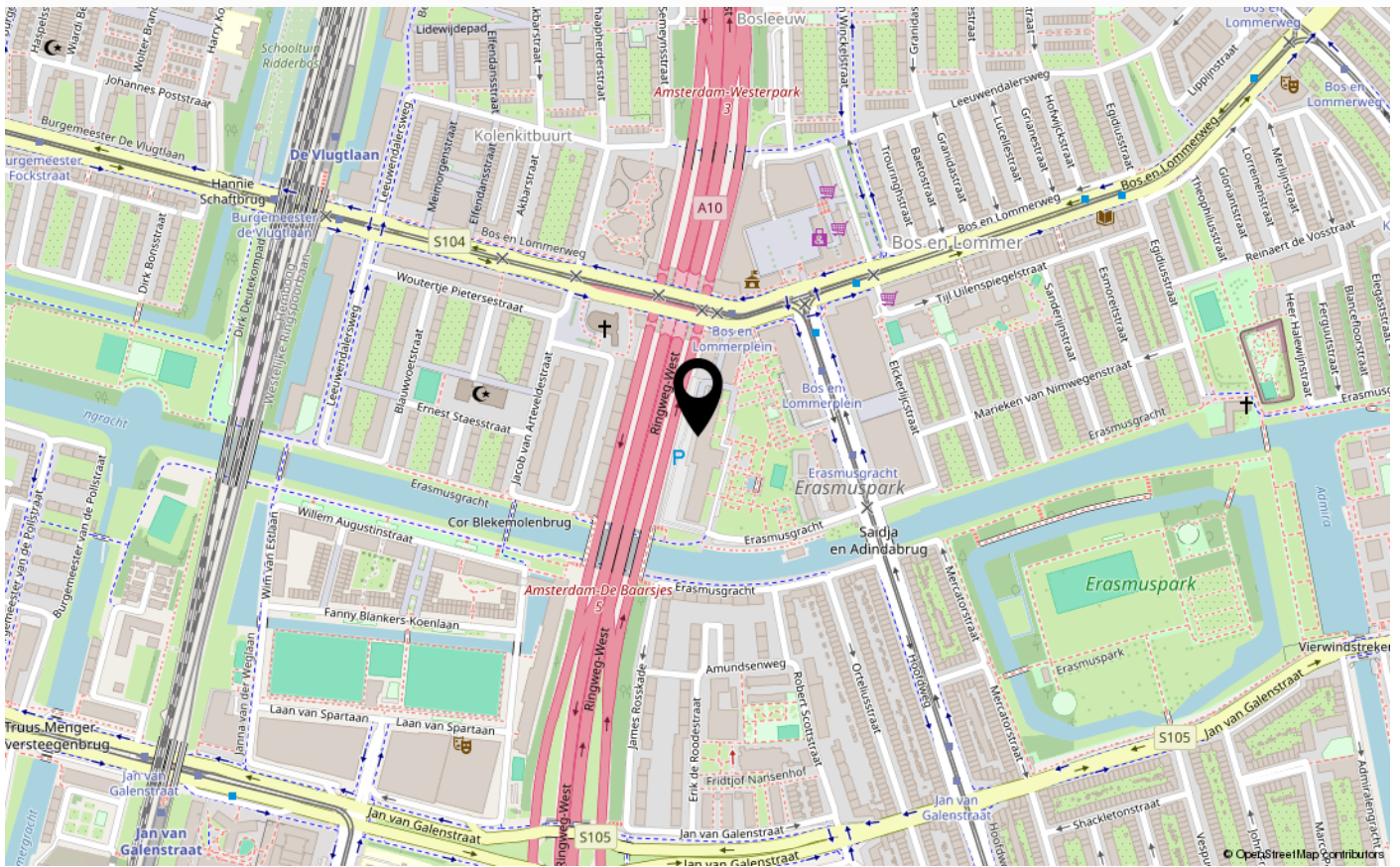


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

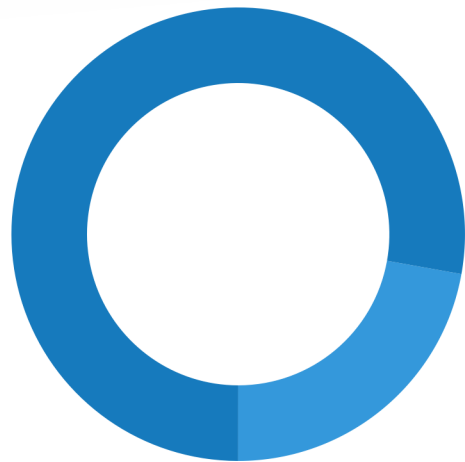
Buurtinformatie - Amsterdam / Robert Scottbuurt West

Leeftijd



0 - 14: 8% 15 - 24: 16% 25 - 44: 47%
45 - 64: 16% 65+: 13%

Koop / huur



Koop: 22% Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 72% Zonder kinderen: 15%
Met kinderen: 12%

 48%

 52%

 0,3 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

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@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

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@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 uiten 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

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

www.smitenheinen.nl

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