



JAN OLPHERT VAILLANTLAAN 49 D

1086 XZ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 395.000 k.k.

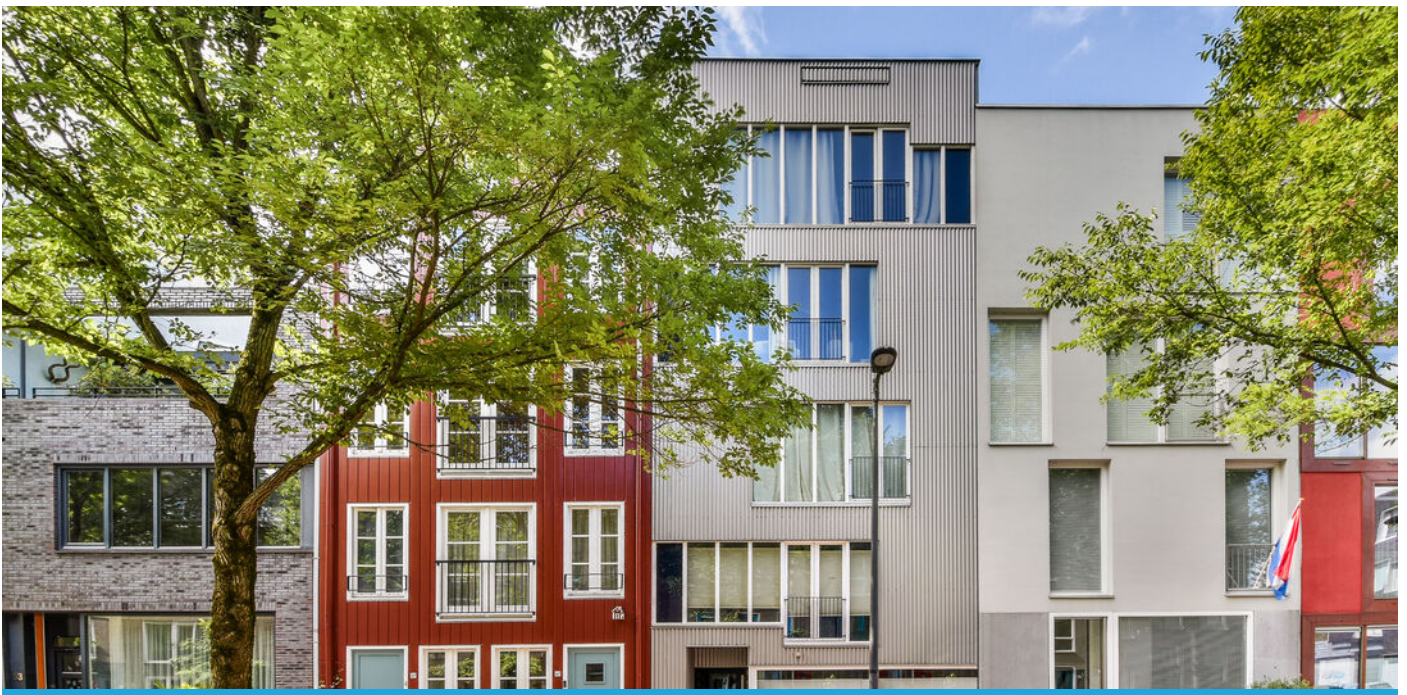
**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)

# Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	56 m <sup>2</sup>
Inhoud	181 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	2006
Energielabel	A +
Isolatie	volledig geïsoleerd, hr glas



# Beschrijving / Description

Lichte woning van 56m<sup>2</sup> met Frans balkon en groot gezamenlijk dakterras gelegen in IJburg!

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Deze fijne woning is gelegen op een geliefde locatie op Steigereiland Zuid in IJburg, een kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk met voornamelijk laagbouw. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, een gezondheidscentrum en het sfeervolle café-restaurant Vrijburcht.

Het IJburg College (VWO, HAVO, VMBO), het winkelcentrum en tal van creatieve winkels en eetgelegenheden aan de haven van IJburg liggen op korte fietsafstand. Voor ontspanning kunt u terecht op het nabijgelegen stadsstrand of in het Diemerpark, dat tevens beschikt over een klein strandje — beide op loopafstand bereikbaar.

De bereikbaarheid is uitstekend: met tram 26 staat u binnen ca. 15 minuten op Amsterdam Centraal. Tevens zijn de ringweg A10 (afrit S114) en de Oostelijke ontsluiting richting de A1 en A9 snel te bereiken met de auto.

## INDELING (zie plattegronden)

Bij binnenkomst op de derde verdieping stap je binnen in de hal, die toegang biedt tot alle vertrekken van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woon- en eetkamer met open keuken. Deze ruime doorzonkamer is voorzien van een Frans balkon en grote raampartijen, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, een combi-oven en een vaatwasser.

Aan de achterzijde ligt de ruime slaapkamer, ook hier komt veel daglicht binnen. Er is voldoende ruimte voor een kingsize bed, een kledingkast en een werkplek. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche, een toilet en een wastafel. Op het dak van het gebouw ligt een groot gezamenlijk dakterras.

Ook is er een ruime kast aanwezig met aansluiting voor een wasmachine.

## BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 177,- per maand;
- Erfpacht;
- Energielabel A+;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.

## EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt tot 28-02-2055. De algemene bepalingen 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Er is sprake van een jaarlijkse canon indexering. Voor de periode van 01-03-2026 t/m 28-02-2027 bedraagt de canon €1.522,77.

De overstap naar eeuwigdurend erfpacht is reeds voltooid en er is gekozen voor het vastklikken van de canon met jaarlijkse indexering per 1 maart 2055 met een indicatie van € 512,42 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

# Beschrijving / Description

## DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A+.

Wist je dat je bij verschillende hypotheek verstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B?

## KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met veranda, gelegen te 1086 XZ Amsterdam, Jan Olphert Vaillantlaan 49D, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, complexaanduiding 1782, appartementsindex 4, uitmakende het één /vijfde (1/5) aandeel in de gemeenschap.

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Jan Olphert Vaillantlaan 49 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VvE NL B.V. De maandelijkse bijdrage is € 177,-. Er is een MJOP aanwezig.

# Beschrijving / Description

Bright 56 m<sup>2</sup> apartment with French balcony and large shared rooftop terrace located in IJburg!

## SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

This pleasant apartment is located in a popular area on Steigereiland Zuid in IJburg, a child-friendly and spacious residential neighborhood characterized mainly by low-rise buildings. In the immediate vicinity you will find various amenities such as a primary school, childcare facilities, a health center, and the charming café-restaurant Vrijburcht.

The IJburg College (pre-university, senior general secondary, and pre-vocational education), the shopping center, and numerous creative shops and dining options at the IJburg harbor are all within a short cycling distance. For relaxation, you can visit the nearby city beach or Diemerpark, which also features a small beach — both within walking distance.

Accessibility is excellent: tram 26 takes you to Amsterdam Central Station in approximately 15 minutes. The A10 ring road (exit S114) and the eastern routes toward the A1 and A9 highways are also easily reachable by car.

## LAYOUT (see floor plans)

Upon entering on the third floor, you step into the hallway, which provides access to all rooms of the apartment.

At the front is the bright living and dining room with an open kitchen. This spacious through-living room features a French balcony and large windows, allowing for plenty of natural light. The kitchen is equipped with an induction hob, a combination oven, and a dishwasher.

At the rear is the spacious bedroom, which also benefits from abundant daylight. There is ample space for a king-size bed, a wardrobe, and a workspace. The bathroom includes a bathtub with shower, a toilet, and a sink. On the roof of the building there is a large shared rooftop terrace.

There is also a spacious storage closet with a connection for a washing machine.

## DETAILS

- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €177 per month;
- Leasehold property;
- Energy label A+;
- Non-owner-occupied clause applies;
- First-time buyer exemption from transfer tax applies.

## OWNERSHIP

The apartment right is situated on leasehold land. The current lease period runs until February 28, 2055. The General Provisions 2000 of the Municipality of Amsterdam apply. There is an annual ground rent indexation. For the period from March 1, 2026 through February 28, 2027, the annual ground rent amounts to €1,522.77.

The transition to perpetual leasehold has already been completed, and the ground rent has been fixed with annual indexation starting March 1, 2055, with an indicative amount of €512.42 based on inflation. The General Provisions 2016 of the Municipality of Amsterdam apply.

# Beschrijving / Description

## SUSTAINABILITY

This property has an energy label A+.

Did you know that with various mortgage providers you may receive a discount for homes with energy label A or B?

## CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, granting exclusive use of the residence located on the third floor with veranda, situated at 1086 XZ Amsterdam, Jan Olphert Vaillantlaan 49D, cadastral municipality of Amsterdam, section AU, complex designation 1782, apartment index 4, representing a one-fifth (1/5) share in the community.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The Homeowners' Association is called "Vereniging van Eigenaars Jan Olphert Vaillantlaan 49 te Amsterdam" and is professionally managed by VvE NL B.V. The monthly contribution is €177. A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

# Foto's / Photos



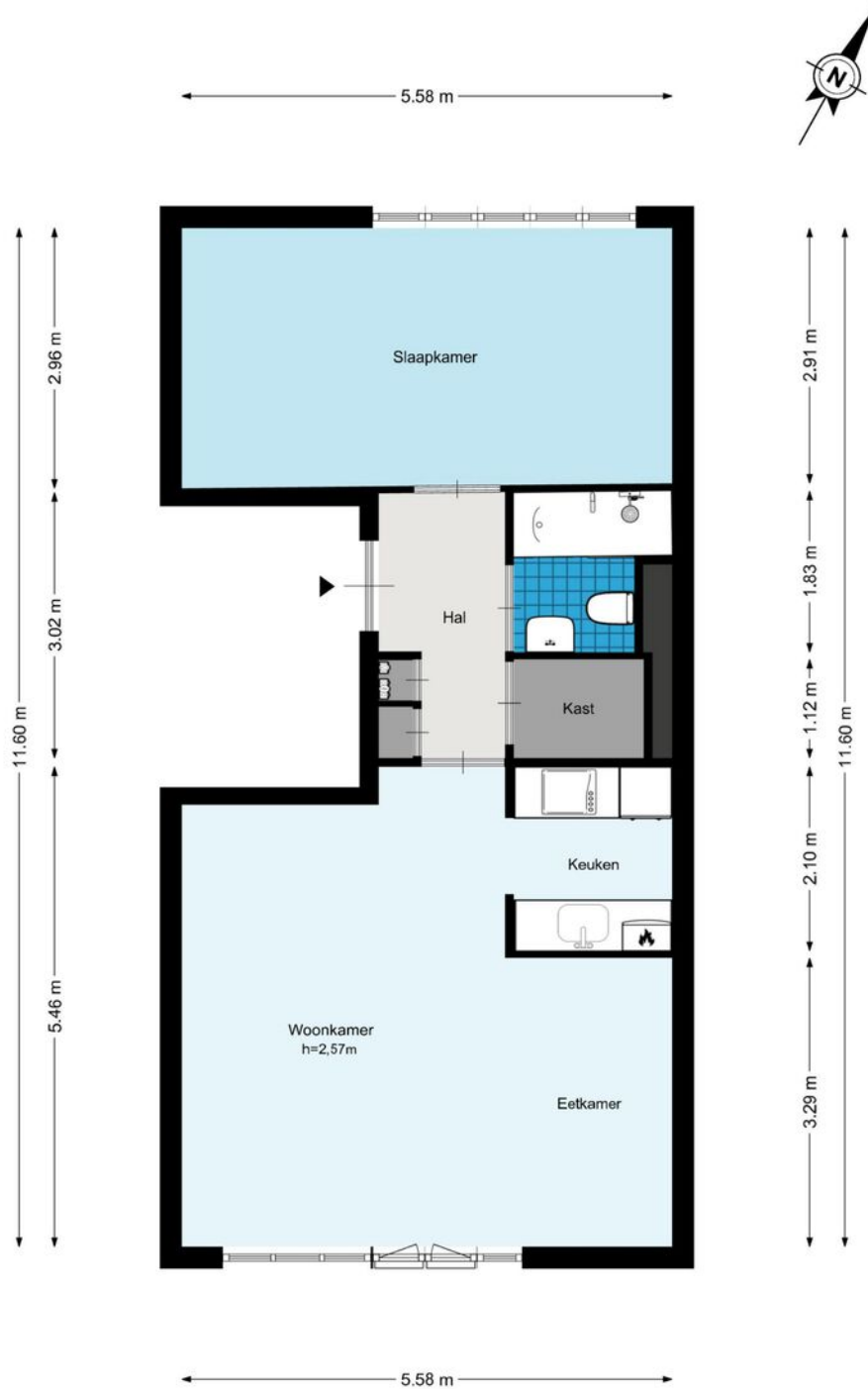




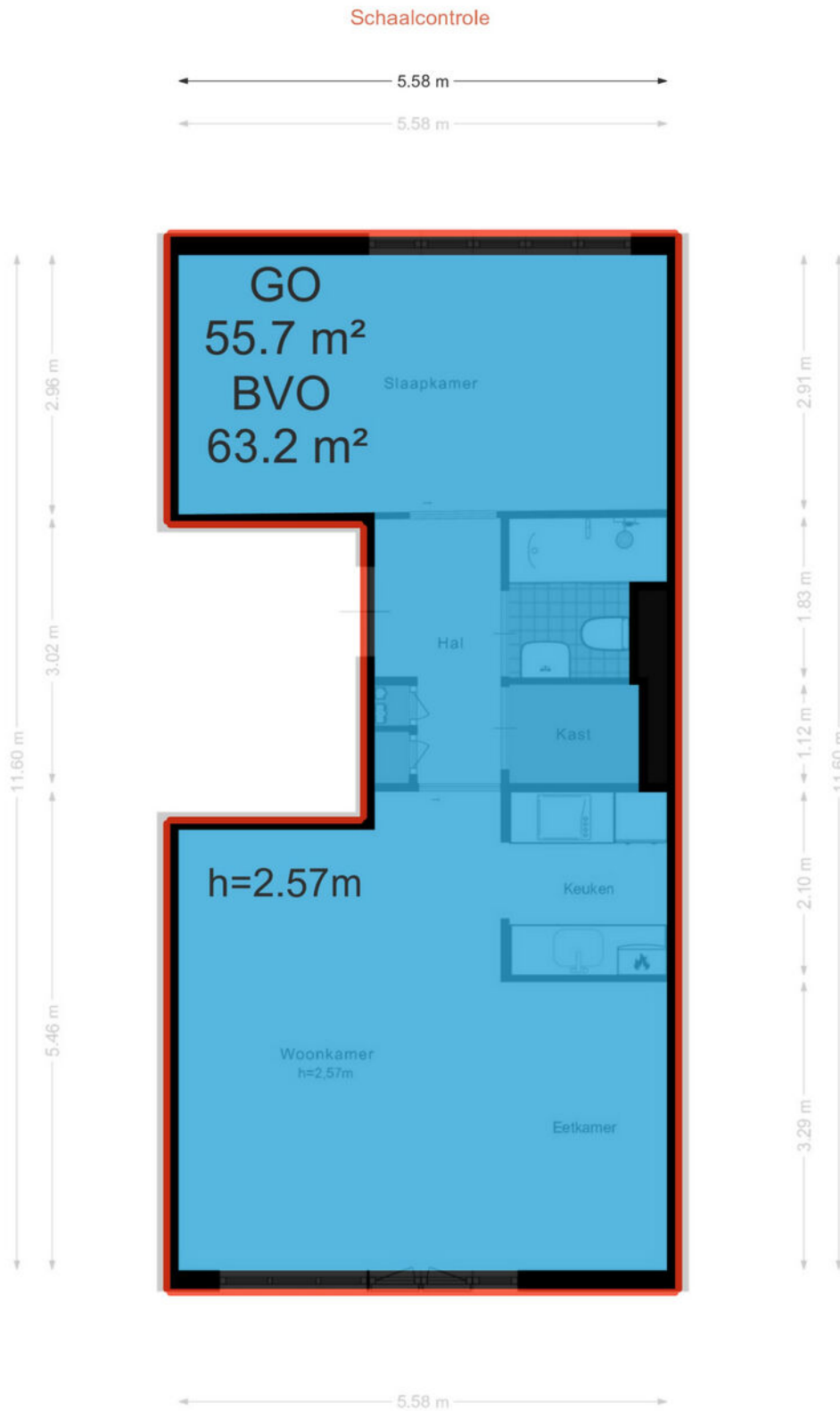


# Plattegrond / Floorplan

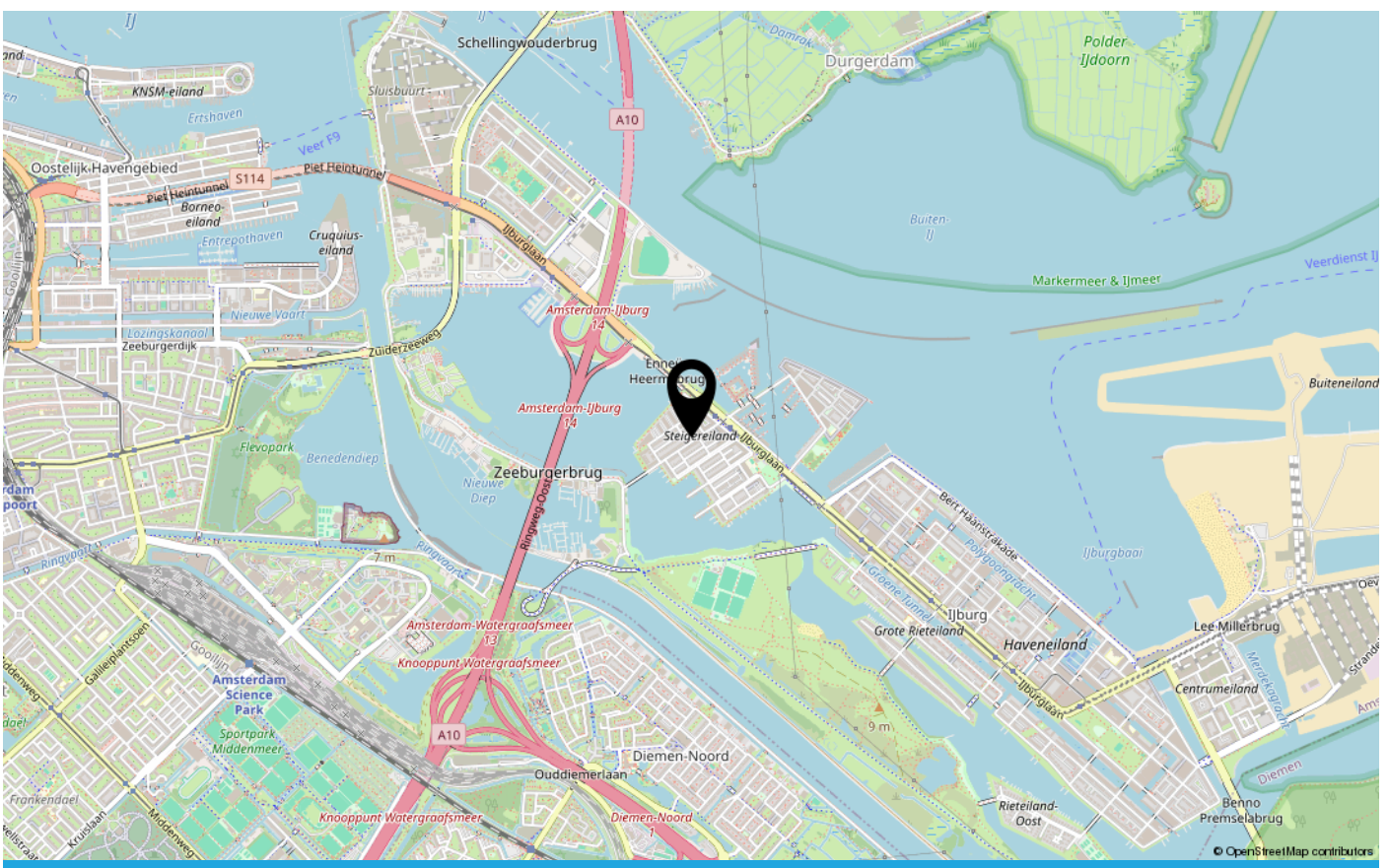
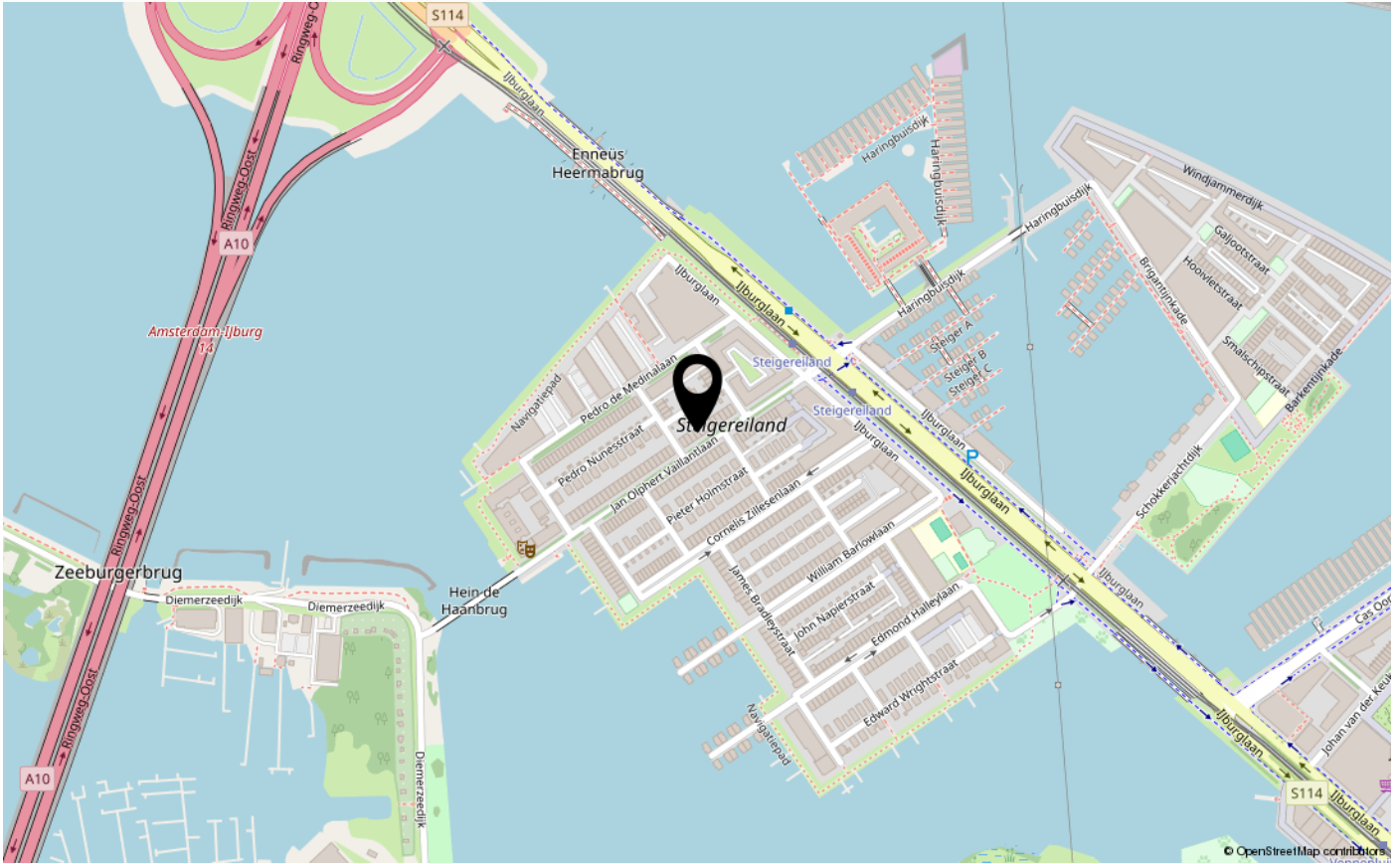
Jan Olphert Vaillantlaan 49-D - Amsterdam  
Derde verdieping



# Plattegrond / Floorplan



# Locatie / Location



# Statistieken / Statistics

## Buurtinformatie - Amsterdam / Steigereiland Zuid

Leeftijd



0 - 14: 23%

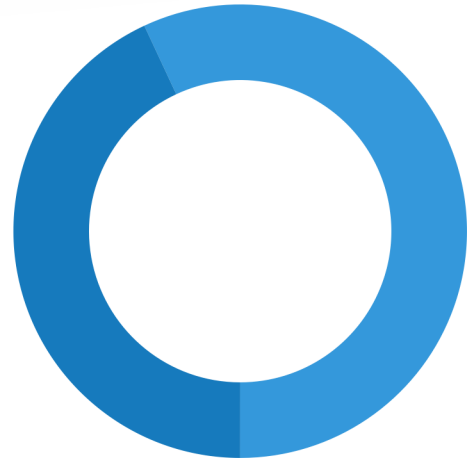
15 - 24: 18%

25 - 44: 21%

45 - 64: 33%

65+: 4%

Koop / huur



Koop: 57%

Huur: 43%

Huishoudens



Eenpersoons: 28%

Zonder kinderen: 14%

Met kinderen: 59%

 51%

 49%

 0,8 per huishouden

# Ons team / Our team



## Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur  
[sven@smitenheinen.nl](mailto:sven@smitenheinen.nl)

## Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[jeroen@smitenheinen.nl](mailto:jeroen@smitenheinen.nl)

## Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[justin@smitenheinen.nl](mailto:justin@smitenheinen.nl)

## Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar  
[sabrina@smitenheinen.nl](mailto:sabrina@smitenheinen.nl)

## Josien Duijzer

NVM Makelaar  
[josien@smitenheinen.nl](mailto:josien@smitenheinen.nl)

## Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst  
[lotte@smitenheinen.nl](mailto:lotte@smitenheinen.nl)

## Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur  
[inger@smitenheinen.nl](mailto:inger@smitenheinen.nl)

## George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[george@smitenheinen.nl](mailto:george@smitenheinen.nl)

## Marije Verbeek

NVM Makelaar  
[marije@smitenheinen.nl](mailto:marije@smitenheinen.nl)

## Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst  
[gwen@smitenheinen.nl](mailto:gwen@smitenheinen.nl)

## Andreas van Kooten

NVM makelaar  
[andreas@smitenheinen.nl](mailto:andreas@smitenheinen.nl)

## Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst  
[anna@smitenheinen.nl](mailto: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 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](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)