



BATAVIASTRAAT 73 D

1095 ER

AMSTERDAM

Koopsom € 750.000 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	93 m ²
Inhoud	314 m ³
Dakterras en balkon	15 m ² + 5 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1926
Energie label	A
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Stijlvol wonen in deze dubbele bovenwoning met balkon én dakterras. Het pand is in 2009 gerenoveerd en beschikt over een energielabel A, wat zorgt voor comfortabel en toekomstbestendig wonen. Een perfecte combinatie van ruimte, licht en buitenleven.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt in een rustige straat in de Indische Buurt (Amsterdam Oost), op zeer korte afstand van het Flevopark. Dit park biedt volop ruimte voor sport en ontspanning, met wandel- en fietspaden, groenvoorzieningen en een openluchtwembad. In de directe omgeving zijn daarnaast meerdere parken te vinden, waaronder het Oosterpark en Park Frankendael.

De buurt heeft zich ontwikkeld tot een levendige woonomgeving met een breed aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen. De Javastraat en het Javaplein liggen op loopafstand en vormen het hart van de wijk, met diverse speciaalzaken, supermarkten en eetgelegenheden. Ook de Dappermarkt en winkelgebied Oostpoort zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

De bereikbaarheid is goed. Openbaar vervoer (tram en bus) bevindt zich op korte afstand en stations zoals Muiderpoort en Science Park zijn snel te bereiken. Met de auto is er een vlotte aansluiting op de ring A10 via de S114. Het centrum van Amsterdam ligt op korte fietsafstand.

INDELING (zie plattegronden)

Middels het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van het appartement op de derde verdieping.

Derde verdieping; De ruime, lichte woonkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft dubbele deuren naar een balkon op het noordoosten.

In het midden van de verdieping is een nis voor extra opbergruimte en toegang tot het moderne toilet (2025). Aan de voorzijde van het appartement tref je de sfeervolle, zonovergoten woonkeuken. De luxe keuken (2021) is voorzien diverse lades en kasten en apparatuur, te weten; een 4-pits inductiekookplaat, kokendwaaierkraan, vaatwasser en combi-stoomoven. Er is hier tevens plek voor een gezellige eethoek.

Via de trap in de keuken bereik je de overloop op de vierde verdieping.

Vierde verdieping; door de diverse dakramen zijn alle ruimtes heerlijk licht. Aan de voorzijde bevinden zich een slaapkamer met authentieke houten balken en de strakke badkamer. De ruime badkamer (2021) is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, een tweede toilet en een ligbad.

In de hal is een kast met de cv-ketel en ruimte voor een wasmachine en droger.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer met verhoogde vloer waarin extra opbergruimte is gecreëerd. Via deze slaapkamer kom je via openslaande deuren op het royale, zonnige dakterras.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Dubbele bovenwoning;
- Twee slaapkamers;
- Luxe keuken (2021) en badkamer (2019);
- Balkon én dakterras op het noordoosten;
- Heerlijk lichte ruimtes;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 187,11 per maand;
- Erfpacht: huidig tijdvak afgekocht t/m 2056. Daarna eeuwigdurend vastgeklikt;
- Energielabel A;
- Oplevering in overleg.

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak is afgekocht en loopt t/m 15 december 2056. De huidige eigenaar heeft reeds de overstap naar eeuwigdurend erfpacht voltooid en gekozen voor het vastklikken van de canon per 16 december 2056 met een indicatie van € 861,08 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kunt krijgen bij een energielabel A of B?

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon en dakterras, gelegen op de derde en vierde verdieping, plaatselijk bekend te 1095ER, Bataviastraat 73D, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummer 8535-A-28, uitmakende het éénhonderdtien/tweeduizendzeshonderdvierenvijftigste (110/2.654) aandeel in de gemeenschap

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van eigenaars Bataviastraat 73-85 (oneven nummers) en Kramatweg 53,54 en 55 te Amsterdam" en wordt beheerd door Ter Linden en Heijer VvE Beheer B.V.

De maandelijks bijdrage is € 187,11. De VvE is gezond en recent is alles geleverd. Er is ook een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Stylish living in this double upper-level apartment with both a balcony and a rooftop terrace. The property was renovated in 2009 and has an energy label A, ensuring comfortable and future-proof living. A perfect combination of space, light, and outdoor living.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The property is located on a quiet street in the Indische Buurt (Amsterdam East), just a short distance from Flevopark. This park offers plenty of space for sports and relaxation, with walking and cycling paths, green areas, and an outdoor swimming pool. Several other parks are also nearby, including Oosterpark and Park Frankendael.

The neighborhood has developed into a vibrant residential area with a wide range of shops, restaurants, and amenities. Javastraat and Javaplein are within walking distance and form the heart of the area, offering various specialty stores, supermarkets, and dining options. The Dapper Market and the Oostpoort shopping area are also easily accessible by bike.

Accessibility is excellent. Public transport (tram and bus) is nearby, and stations such as Muiderpoort and Science Park can be reached quickly. By car, there is easy access to the A10 ring road via the S114. Amsterdam city center is within a short cycling distance.

LAYOUT (see floor plans)

The apartment entrance on the third floor is reached via a shared staircase.

Third floor:

The spacious, bright living room is located at the rear and features double doors opening onto a northeast-facing balcony.

In the middle of the floor, there is a niche for extra storage and access to a modern toilet (2025). At the front of the apartment, you will find the charming, sun-filled kitchen-diner. The luxurious kitchen (2021) is equipped with various drawers, cabinets, and appliances, including a 4-burner induction cooktop, boiling water tap, dishwasher, and combi steam oven. There is also space for a cozy dining area.

A staircase in the kitchen leads to the landing on the fourth floor.

Fourth floor:

Thanks to multiple skylights, all rooms are wonderfully bright. At the front, there is a bedroom with authentic wooden beams and a sleek bathroom. The spacious bathroom (2021) includes a walk-in shower, double sink with vanity unit, a second toilet, and a bathtub.

In the hallway, there is a closet with the central heating boiler and space for a washing machine and dryer.

At the rear is the second bedroom, featuring a raised floor with additional storage space. From this bedroom, French doors lead to the generous, sunny rooftop terrace.

Beschrijving / Description

FEATURES

- Double upper-level apartment;
- Two bedrooms;
- Luxury kitchen (2021) and bathroom (2019);
- Balcony and rooftop terrace facing northeast;
- Wonderfully bright living spaces;
- Measured according to BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €187.11 per month;
- Leasehold: current period prepaid until 2056; thereafter converted to perpetual leasehold;
- Energy label A;
- Delivery in consultation.

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The current lease period has been prepaid and runs until December 15, 2056. The current owner has already switched to perpetual leasehold and opted to fix the ground rent as of December 16, 2056, with an indication of €861.08 based on inflation. The general provisions of 2016 of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label A.

Did you know that many mortgage providers offer discounts for homes with an A or B energy label?

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence with balcony and rooftop terrace, located on the third and fourth floors, locally known as 1095 ER, Bataviastraat 73D, cadastral municipality Amsterdam, section W, number 8535-A-28, forming the one hundred ten / two thousand six hundred fifty-fourth (110/2,654) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

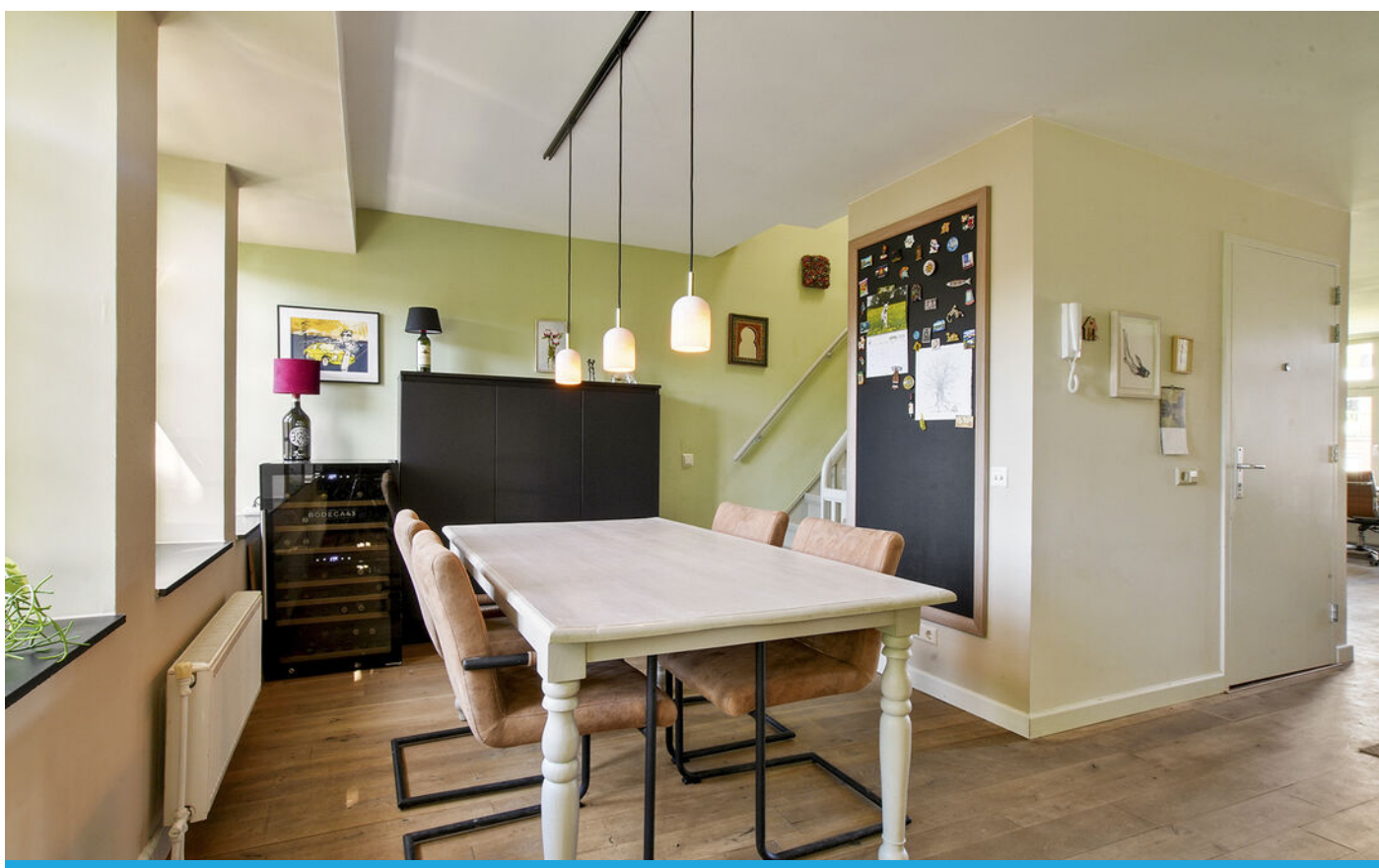
The homeowners' association is named "Vereniging van Eigenaars Bataviastraat 73-85 (odd numbers) and Kramatweg 53, 54 and 55 in Amsterdam" and is managed by Ter Linden and Heijer VvE Beheer B.V. The monthly contribution is €187.11. The association is financially healthy, and the building has recently been painted. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place.

CLAUSES

- Age clause applies.

Foto's / Photos





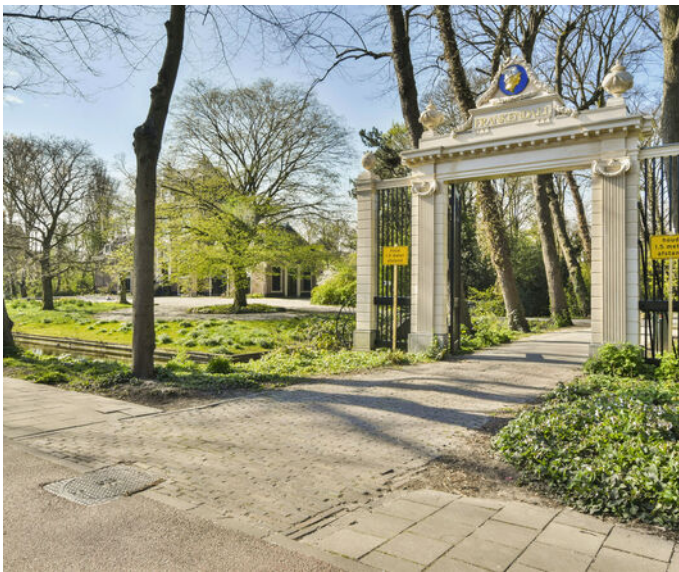












Plattegrond / Floorplan



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

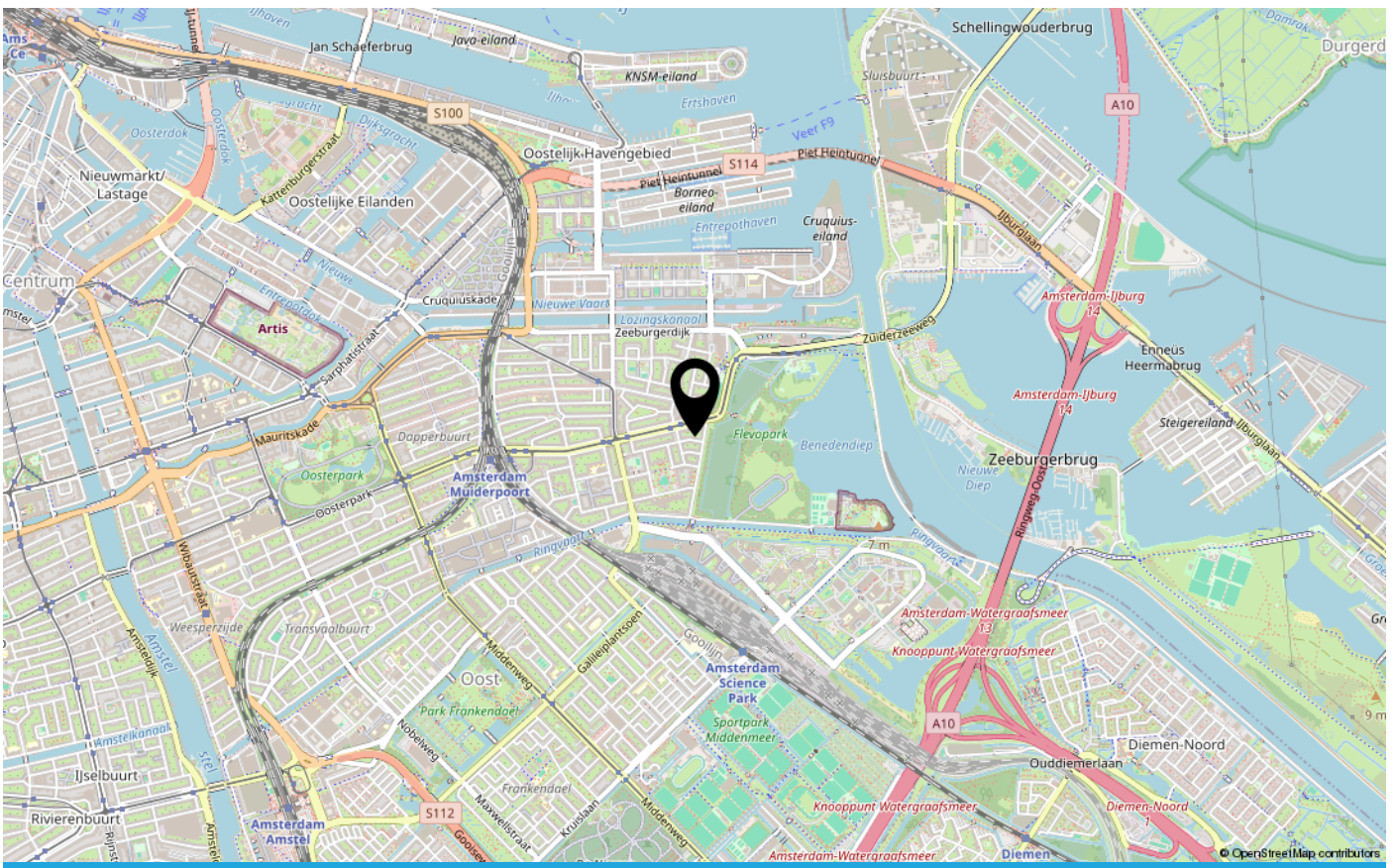
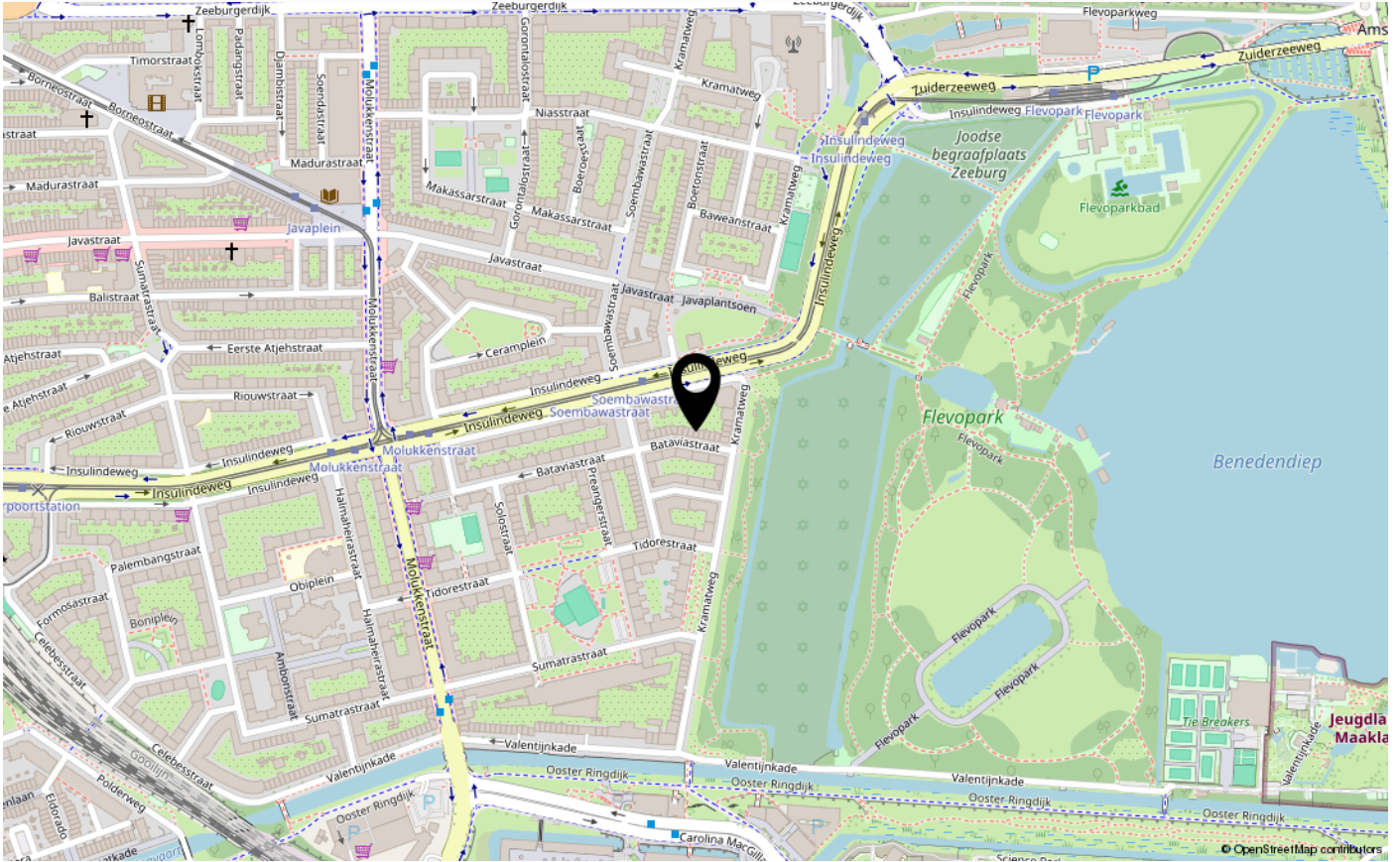
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Zuidoostkwadrant Indische buurt

Leeftijd



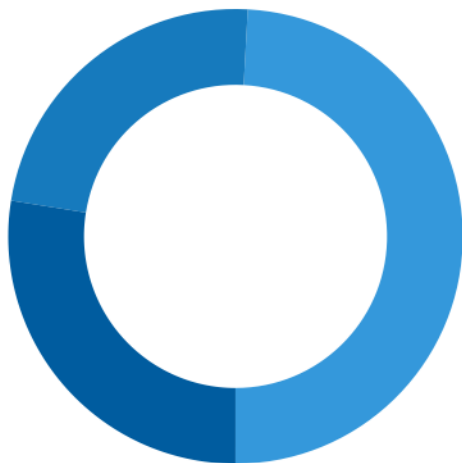
0 - 14: 14% 15 - 24: 13% 25 - 44: 37%
45 - 64: 25% 65+: 12%

Koop / huur



Koop: 23% Huur: 77%

Huishoudens



Eenpersoons: 49% Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 27%

 49%

 51%

 0,4 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 uiteen te 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