



WELNASTRAAT 345

1096 GJ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 270.000 k.k.

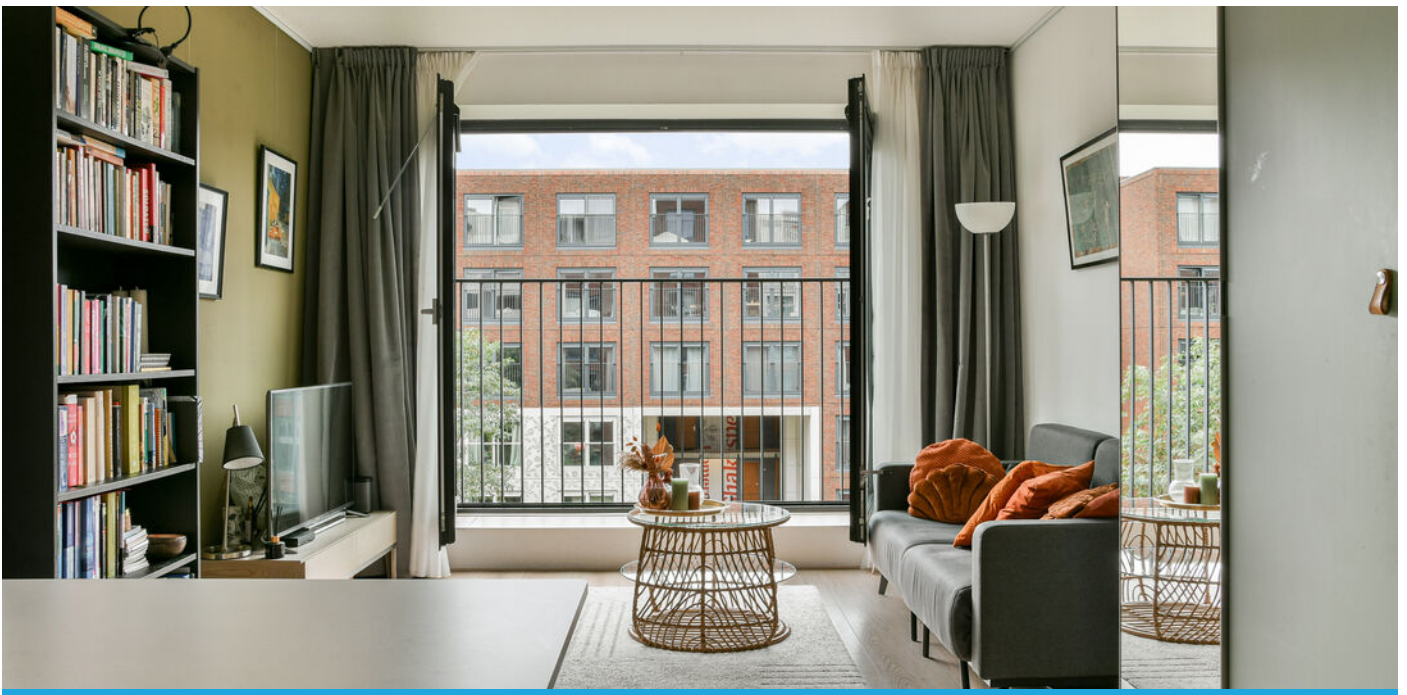
SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	28 m ²
Inhoud	95 m ³
Aantal kamers	1
Bouwjaar	2014
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Welnastraat 345 Amsterdam | Lichte en slim ingedeelde studio met uitzicht over de groene binnentuin in het moderne Villa Mokum, voorzien van energielabel A en gelegen in het populaire Amstelkwartier.

INDELING (zie plattegronden)

Bij binnenkomst tref je de moderne, strak uitgevoerde keuken, voorzien van een combi oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koel vriescombinatie en wasmachine.

De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douche, toilet en wastafel.

De studio is efficiënt en slim ingedeeld, met onder andere een bedkast, zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Er zijn meerdere slimme indelingen mogelijk, waarbij ruimte is voor een bed, zitgedeelte, eettafel en/of werkplek. Dankzij de openslaande deuren en het vrije uitzicht voelt de ruimte licht en comfortabel aan. Verder heb je geen last van verkeer en ervaar je een prettig gevoel van privacy. De laminaatvloer zorgt voor een verzorgde en warme uitstraling.

De studio is gelegen op de vierde verdieping. Op deze etage zijn twee gedeelde terrassen aanwezig. Heerlijk om met gasten buiten te zitten of een boekje te lezen in de avondzon.

HET GEBOUW

Villa Mokum is een modern en goed onderhouden complex met een luxe uitstraling. Bewoners maken gebruik van twee liften, een groene binnentuin en meerdere gezamenlijke terrassen waar je heerlijk buiten kunt zitten. Daarnaast is er een parkeergarage en een afgesloten fietsenstalling.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 30 september 2061. Er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering. Voor de periode 1 januari 2026 t/m 31 december 2026 bedraagt de canon € 2.422,57.

De overstap naar eeuwigdurend erfpacht is reeds voltooid en er is gekozen voor het vastklikken van de canon met jaarlijkse indexering per 1 oktober 2061 met een indicatie van € 316,46 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt in het populaire Amstelkwartier, een moderne en levendige woonomgeving aan de Amstel. In de directe omgeving vind je een supermarkt, sportscholen en diverse horecagelegenheden zoals Thuis aan de Amstel en L'Osteria. Voor ontspanning zijn Park Somerlust en de groene oevers van de Amstel op loopafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Amstel ligt op loopafstand en metrostation Spaklerweg bevindt zich voor de deur. Metrolijnen 51, 53 en 54 brengen je snel naar onder andere de UvA, VU, het AMC, de Zuidas en Amsterdam Centraal. Met de fiets ben je binnen circa 10 minuten in het centrum en met de auto zijn de A2 en A10 eenvoudig bereikbaar.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B.

Beschrijving / Description

KADASTRALE AANDUIDING

Het voortdurend recht van erfpacht van het (onder)appartementsrecht - eigendom van de gemeente Amsterdam - rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, gelegen te Amsterdam aan en nabij de Spaklerweg, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw bekend als bouwnummer 373, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AG, nummer 1561 A-164, uitmakende het drie/éénderduizend tweehonderd tachtigste (3/1.280ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars appartementscomplex Villa Mokum gebouwen 1 en 4 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door MVGM Vastgoedmanagement. De maandelijkse bijdrage is € 63,59. Er is een MJOP aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 28 m²;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming;
- Energielabel A;
- Videfooninstallatie aanwezig;
- Lift in het complex;
- Gemeenschappelijke fietsenstalling;
- Gezamenlijk dakterras en tuin;
- Erfpachtcanon € 2.422,57 per jaar, jaarlijks geïndexeerd tot 30-09-2061;
- Erfpacht daarna eeuwigdurend vastgeklikt onder gunstige voorwaarden!;
- Servicekosten VvE € 63,59 per maand;
- Professioneel beheerde VvE met huismeester;
- MJOP aanwezig en goede reserve;
- Beschikbaar per direct;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.

Beschrijving / Description

Welnastraat 345 Amsterdam | Bright and Smartly Designed Studio Overlooking the Green Courtyard in the Modern Villa Mokum, Featuring Energy Label A and Located in the Popular Amstelkwartier

LAYOUT (see floor plans)

Upon entering, you will find the modern and sleek kitchen, equipped with a combination oven, induction cooktop, extractor hood, fridge-freezer combination, and washing machine.

The bathroom is neatly finished and includes a shower, toilet, and sink.

The studio is efficiently and cleverly designed, featuring, among other things, a wall bed to maximize the available space. Multiple layout options are possible, with room for a bed, sitting area, dining table, and/or workspace. Thanks to the French doors and unobstructed view, the space feels bright and comfortable. In addition, there is no traffic disturbance, offering a pleasant sense of privacy. The laminate flooring provides a warm and well-maintained appearance.

The studio is located on the fourth floor. This level offers two shared terraces, perfect for relaxing outdoors with guests or reading a book in the evening sun.

THE BUILDING

Villa Mokum is a modern and well-maintained complex with a luxurious appearance. Residents have access to two elevators, a green courtyard garden, and several shared terraces where you can comfortably enjoy the outdoors. In addition, the complex features a parking garage and a secured bicycle storage area.

OWNERSHIP

The apartment right is situated on leasehold land. The current leasehold period runs until September 30, 2061. An annual ground rent indexation applies. For the period from January 1, 2026, to December 31, 2026, the annual ground rent amounts to €€€

The transition to perpetual leasehold has already been completed, and the annual ground rent has been fixed from October 1, 2061, onwards with annual indexation, estimated at €316.46 based on inflation. The General Provisions 2016 of the Municipality of Amsterdam apply.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The property is located in the popular Amstelkwartier, a modern and lively residential area along the Amstel River. In the immediate vicinity, you will find a supermarket, gyms, and several restaurants and cafés such as Thuis aan de Amstel and L'Osteria. For relaxation, Park Somerlust and the green banks of the Amstel are within walking distance.

Accessibility is excellent. Amstel Station is within walking distance, and Spaklerweg metro station is located right outside the building. Metro lines 51, 53, and 54 provide quick connections to, among others, the University of Amsterdam (UvA), VU University, AMC, the Zuidas business district, and Amsterdam Central Station. By bicycle, you can reach the city center in approximately 10 minutes, and by car, the A2 and A10 motorways are easily accessible.

Beschrijving / Description

SUSTAINABILITY

This property has an energy label A.

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

CADASTRAL DESIGNATION

The continuous leasehold right of the sub-apartment right — owned by the Municipality of Amsterdam — entitling the exclusive use of the apartment located on the fourth floor of the building, situated in Amsterdam at and near Spaklerweg, not yet further locally designated, known during construction as unit number 373, cadastrally registered as Municipality of Amsterdam, section AG, number 1561 A-164, constituting the undivided three/one-thousand two-hundred eightieth (3/1,280th) share in the community.

HOMEOWNERS ASSOCIATION

The Homeowners Association is named "Vereniging Van Eigenaars appartementscomplex Villa Mokum gebouwen 1 en 4 te Amsterdam" and is professionally managed by MVGM Vastgoedmanagement. The monthly service charges amount to €63.59.

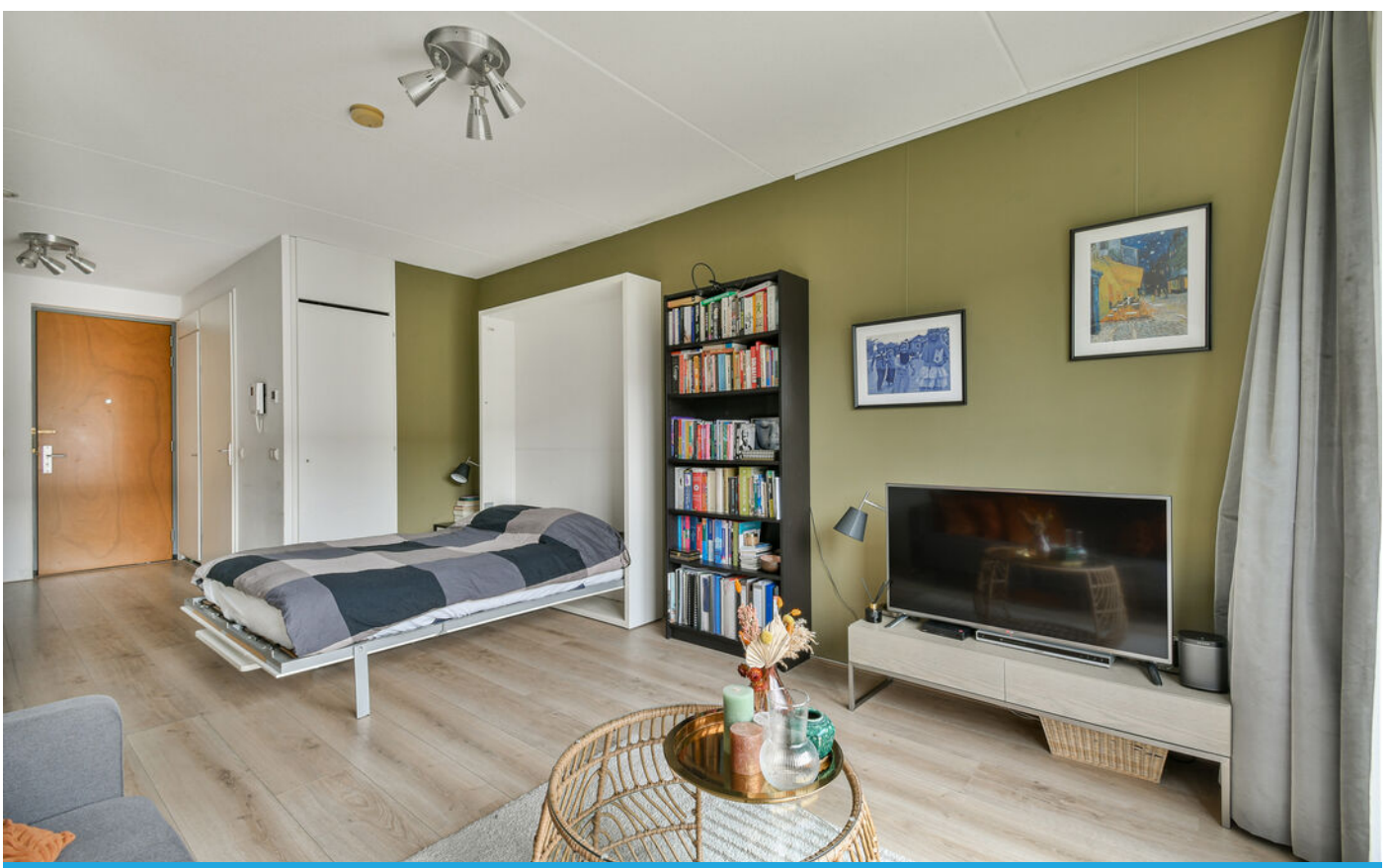
A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

DETAILS

- Living area approximately 28 m²;
- Fully insulated and equipped with underfloor heating;
- Energy label A;
- Video intercom system present;
- Elevator in the complex;
- Shared bicycle storage;
- Shared rooftop terrace and garden;
- Annual leasehold ground rent of €2,422.57, indexed yearly until 30-09-2061;
- Perpetual leasehold fixed thereafter under favorable conditions;
- HOA service charges €63.59 per month;
- Professionally managed HOA with caretaker;
- Long-term maintenance plan (MJOP) available and healthy reserve fund;
- Available immediately;
- Transfer tax exemption for first-time buyers applicable.

Foto's / Photos



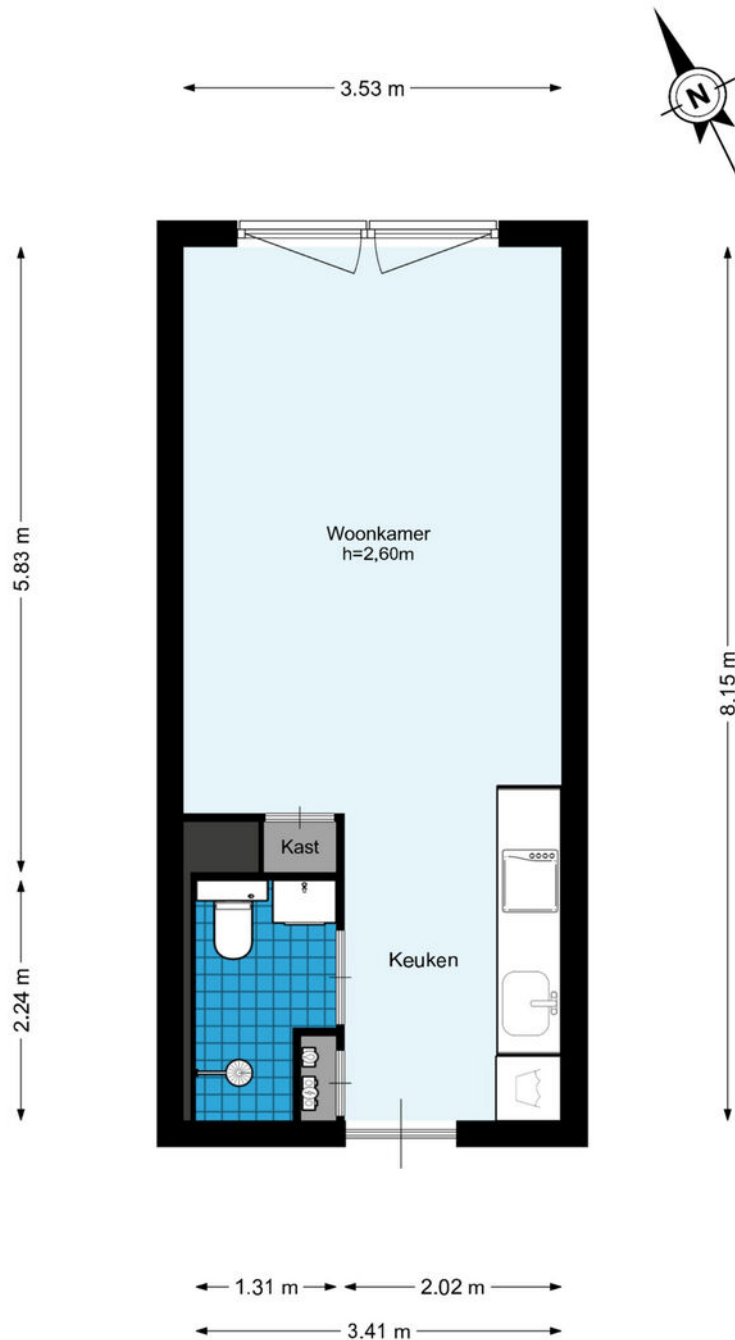






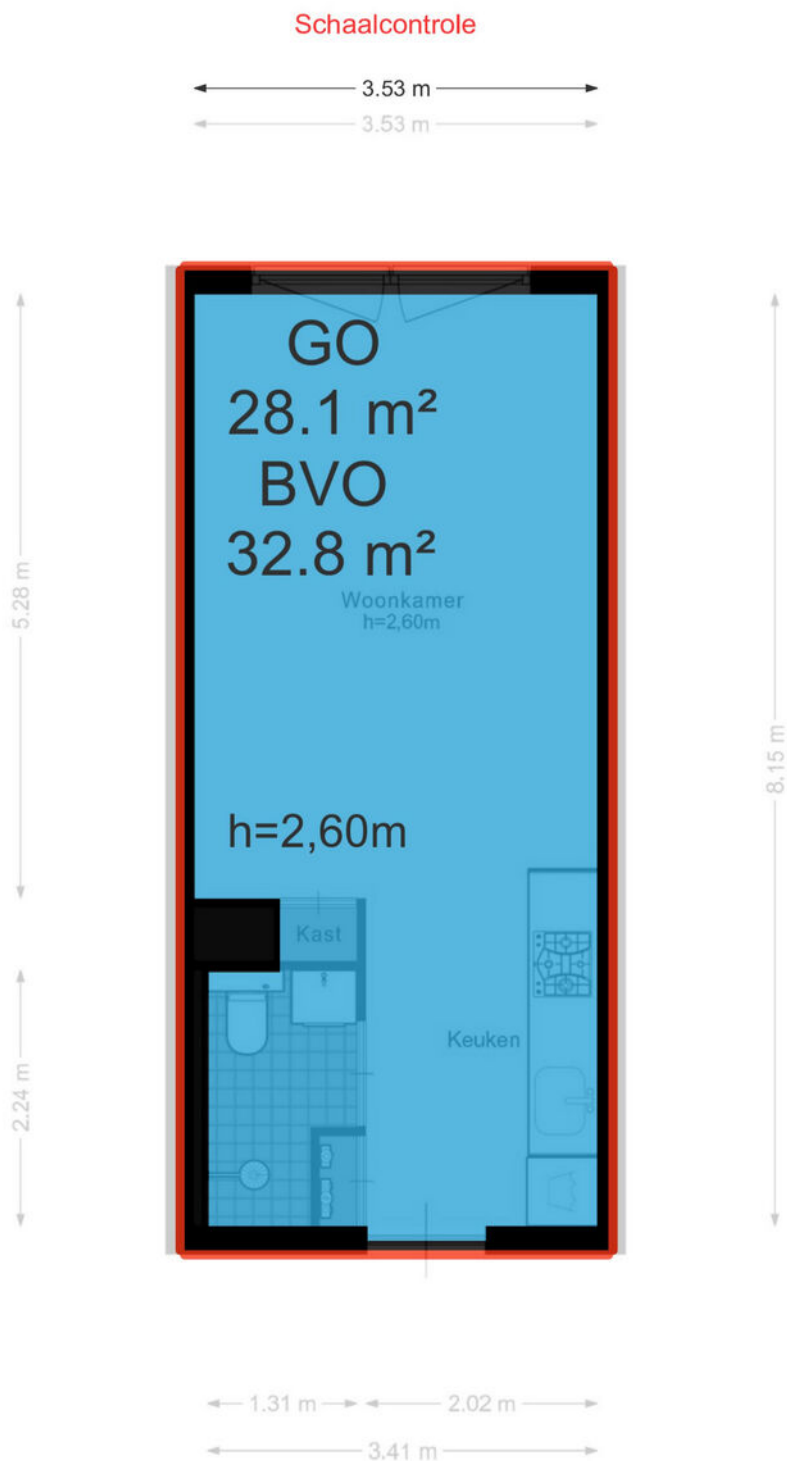
Plattegrond / Floorplan

Welnastraat 345 - Amsterdam Appartement

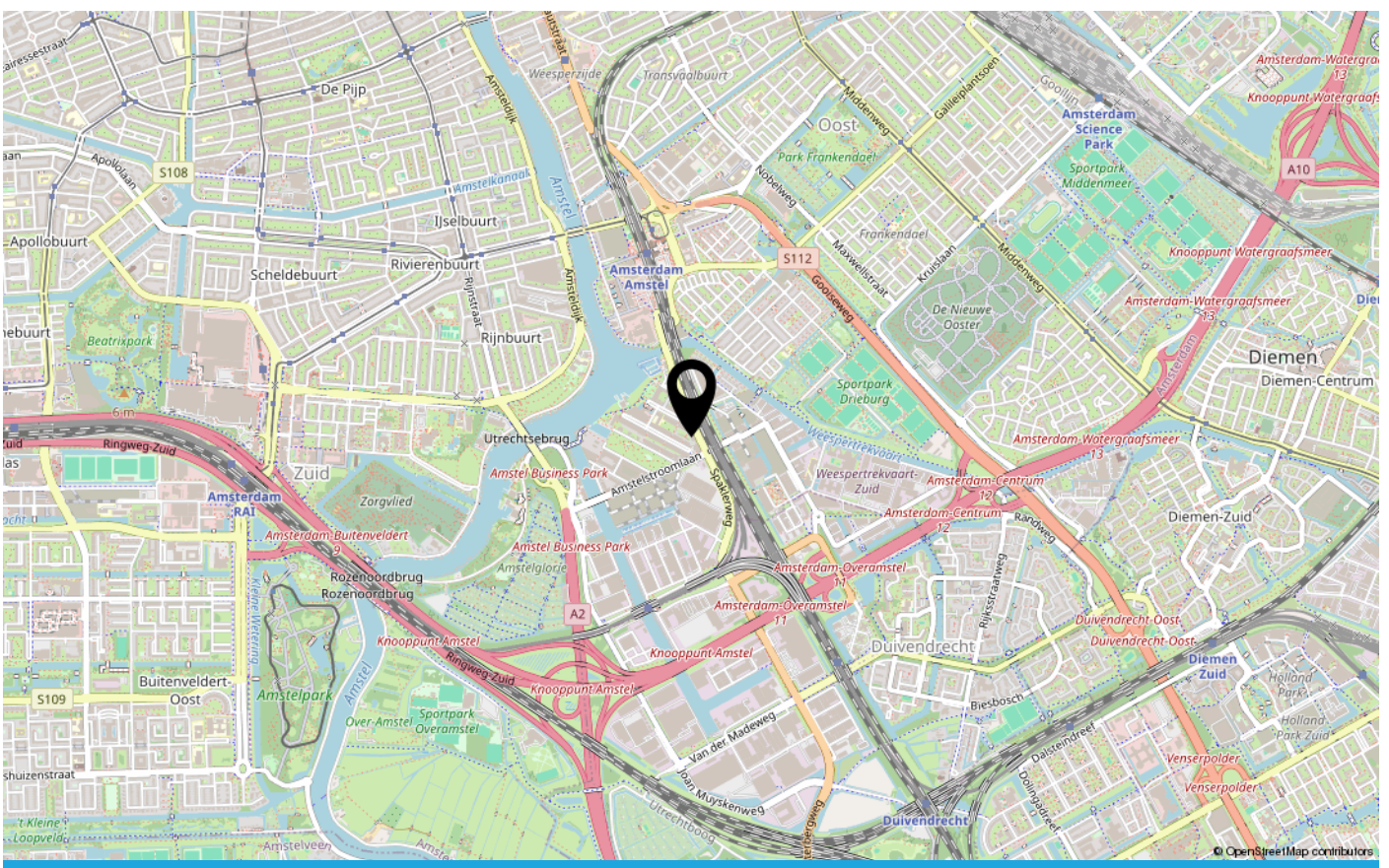
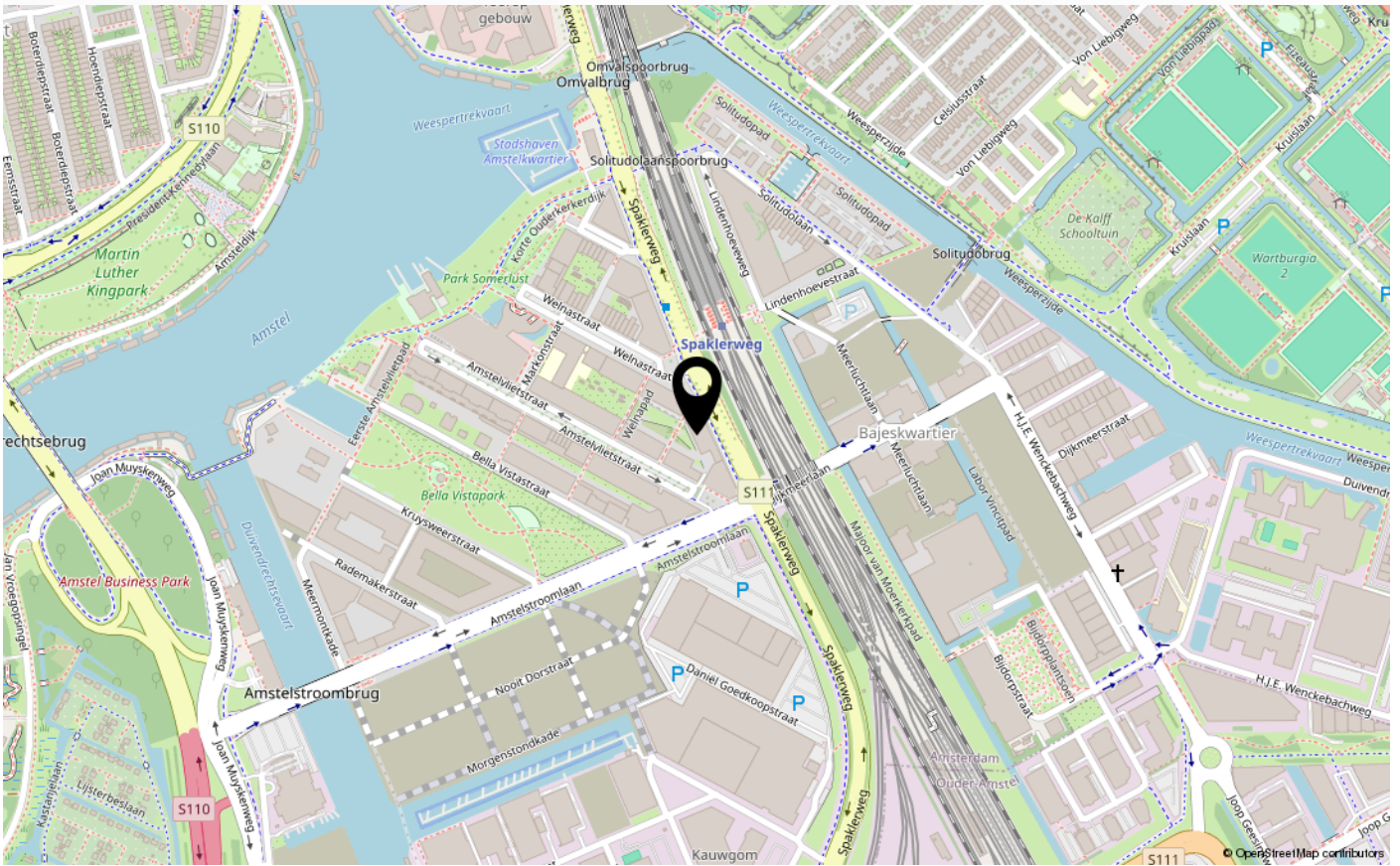


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Amstelkwartier Noord

Leeftijd



0 - 14: 11%

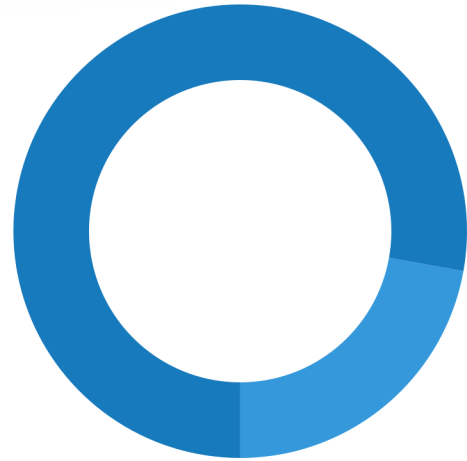
15 - 24: 13%

25 - 44: 61%

45 - 64: 13%

65+: 2%

Koop / huur



Koop: 22%

Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 64%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 13%

 51%

 49%

 0,5 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 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 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