



H. CLEYNDERTWEG 581
1025 DX
AMSTERDAM

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

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	127 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	410 m ³
Buitenruimte	17 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1974
Energielabel	G
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

ENGLISH TEXT BELOW

H. Cleyndertweg 581 te Amsterdam

Zeer ruim wonen in Amsterdam Noord: 5 kamers, 4 slaapkamers en een badkamer verdeeld over 127 m², met een heerlijk zonnig balkon op het zuidwesten.

Op de 8e verdieping van dit goed onderhouden complex bevindt zich dit verrassend royale en praktisch ingedeelde appartement. Een woning die uitblinkt in ruimte, licht en functionaliteit. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen met het gezin, of wonen en werken wil combineren in één thuisbasis.

De ruime woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en profiteert van grote raampartijen, waardoor er een aangename lichtinval en vrij uitzicht ontstaat. De 4 volwaardige slaapkamers bieden uitzonderlijk veel flexibiliteit in gebruik. Twee kamers geven direct toegang tot het balkon, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De woning beschikt over een apart toilet en een praktische eigen berging in de onderbouw.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De ligging van de woning is gunstig, in de directe nabijheid van winkelcentrum Boven 't IJ, diverse uitvalswegen en openbaar vervoer.

De bereikbaarheid is uitstekend, zowel met de auto als met de OV, mede dankzij de Noord-Zuidlijn. Voor de deur is voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar.

INDELING (zie plattegronden)

- Entree met hal, toegang tot de diverse vertrekken en meterkast;
- Bouwjaar 1974;
- Ruime en lichte woonkamer met open keuken;
- Vier royale slaapkamers, waarvan twee met toegang tot het balkon;
- Badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet;
- Totaal 2 toiletten;
- Groot balkon van 17 m² gelegen op het zuidwesten;
- Aparte berging van circa 6 m² in de onderbouw;
- Woning dient intern opgeknapt te worden;

BIJZONDERHEDEN

- VvE maandelijkse bijdrage: € 374,75 woning + € 261,19 voorschot stookkosten;
- VvE H. Cleyndertweg 441-653 te Amsterdam.
- VvE wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam;
- 127 m² gemeten volgens de BBMI;
- Erfpacht: huidige tijdvak afgekocht tot 2050;
- Energielabel G;
- Projectnotaris Schot van Loon te Amsterdam.

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De gemeente Amsterdam is de erfverpachter. Het huidige tijdvak loopt van 01-01-2000 tot 01-01-2050 en is afgekocht. Er is niet overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Zie de MVA Erfpacht Analyse.

DUURZAAMHEID

De woning beschikt over energielabel G.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de achtste verdieping, met bijbehorende berging op de begane grond van voormeld gebouw te Amsterdam, plaatselijk bekend Henry Cleyndertweg 581, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL nummer 3614-A-63 uitmakende het 126/8363de onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Maandelijks bijdrage: €374,75 woning + €261,19 voorschot stookkosten.

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaars H. Cleyndertweg 441-653 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- Projectnotaris Schot van Loon te Amsterdam;

Beschrijving / Description

H. Cleyndertweg 581 in Amsterdam
Apartment / apartment block

Spacious living in Amsterdam North: 5 rooms, 4 bedrooms and a bathroom spread over 127 m², with a lovely sunny south-west facing balcony

This surprisingly spacious and practically laid-out flat is situated on the 8th floor of this well-maintained complex. A home that excels in space, light and functionality. Ideal for those who want to live comfortably with their family, or combine living and working in a single home base.

The spacious living room with open-plan kitchen forms the heart of the home and benefits from large windows, creating a pleasant flow of light and unobstructed views. The four full-sized bedrooms offer exceptional flexibility in use. Two rooms provide direct access to the balcony, allowing the indoors and outdoors to blend seamlessly.

The property features a separate toilet and a practical storage room in the basement.

Leasehold prepaid until 2050.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The property is conveniently located, in close proximity to the Boven 't IJ shopping center, various major roads, and public transportation.

Accessibility is excellent, both by car and public transportation, near the North-South Line. There is ample public parking available just outside.

LAYOUT (see floor plans)

- Entryway with hallway, access to the various rooms, and utility closet;
- Built in 1974;
- Spacious and bright living room with open kitchen;
- Four generously sized bedrooms, two of which have access to the balcony;
- Bathroom with shower and washbasin and toilet;
- Separate toilet;
- South-west-facing balcony;
- Separate storage room of approximately 6 m² in the basement.

DETAILS

- Monthly homeowners' association fee: €374.75 for the property + €261.19 advance payment for heating costs (based on the previous owner);
- Homeowners' association for H. Cleijndertweg 441-653 in Amsterdam. Professionally managed;
- 127 m² measured according to the BBMI;
- Leasehold: lease term purchased until 2050;
- Energy label G;
- Project notary Schot van Loon in Amsterdam.

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The property is situated on land granted under a leasehold. The municipality of Amsterdam is the lessor. The current lease term runs from January 1, 2000, to January 1, 2050, and has been bought out. The lease has not been converted to a perpetual leasehold.

SUSTAINABILITY

The property has an energy efficiency rating of G.

Would you like to know how you can make this property more sustainable? See further on in the brochure for ideas and steps you can take.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the holder to the exclusive use of the residence located on the eighth floor, with an associated storage room on the ground floor of the aforementioned building in Amsterdam, locally known as Henry Cleijndertweg 581, cadastrally known in the municipality of Amsterdam, section AL, number 3614-A-63, constituting the one hundred twenty-six thousand three hundred sixty-third (126/8363) undivided share in the co-ownership.

OWNERS ASSOCIATION

Monthly contribution: €374.75 for the property + €261.19 advance payment for heating costs (based on the previous occupant). The Owners' Association is called 'Vereniging van Eigenaars H. Cleijndertweg 441-653 in Amsterdam' and is professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. A long-term maintenance plan is in place.

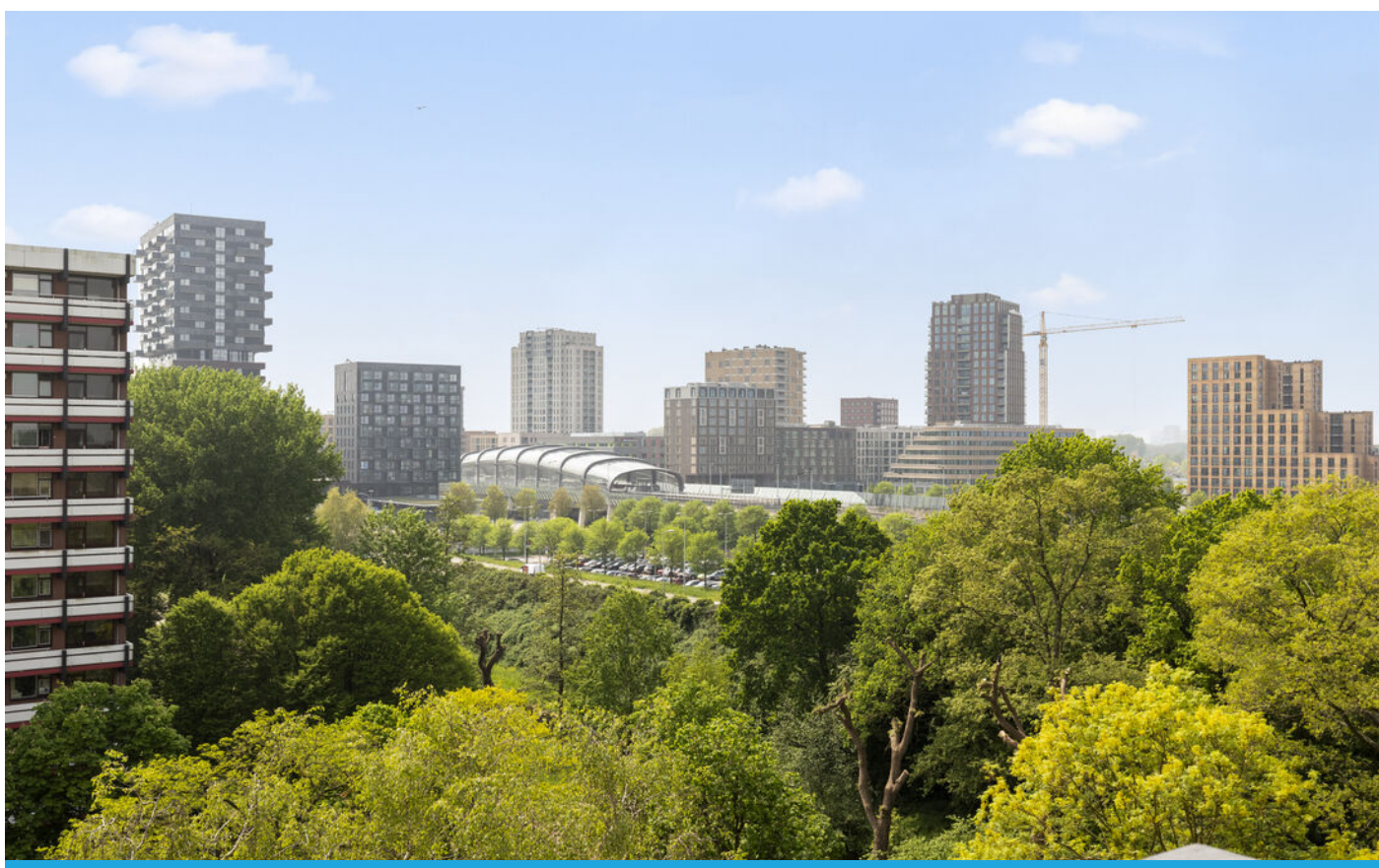
CLAUSES

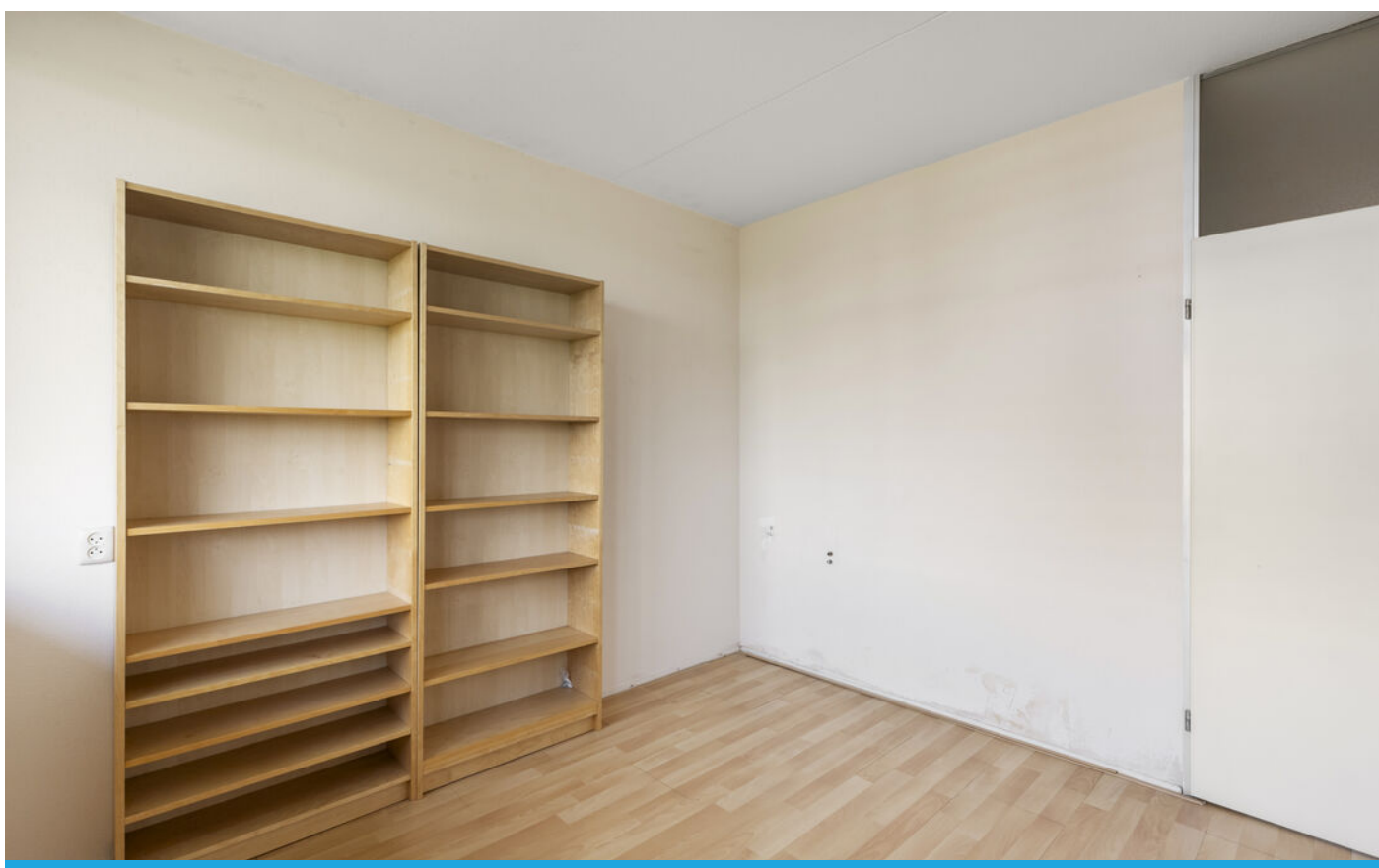
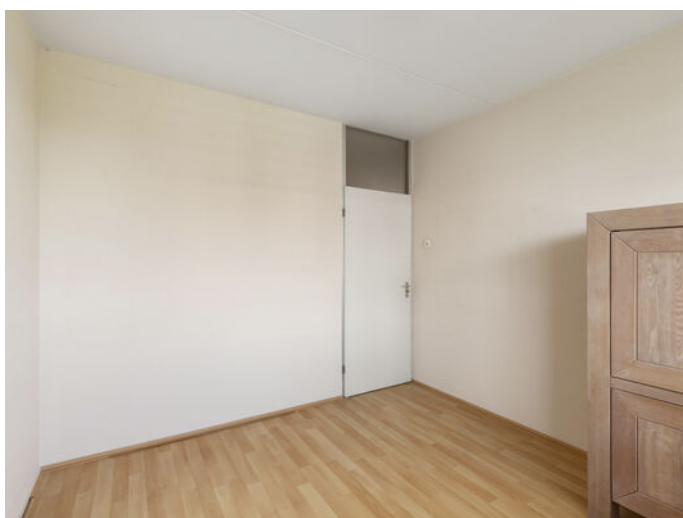
- Age clause applies;
- Non-owner-occupancy clause applies.
- Project notary Schot van Loon in Amsterdam.

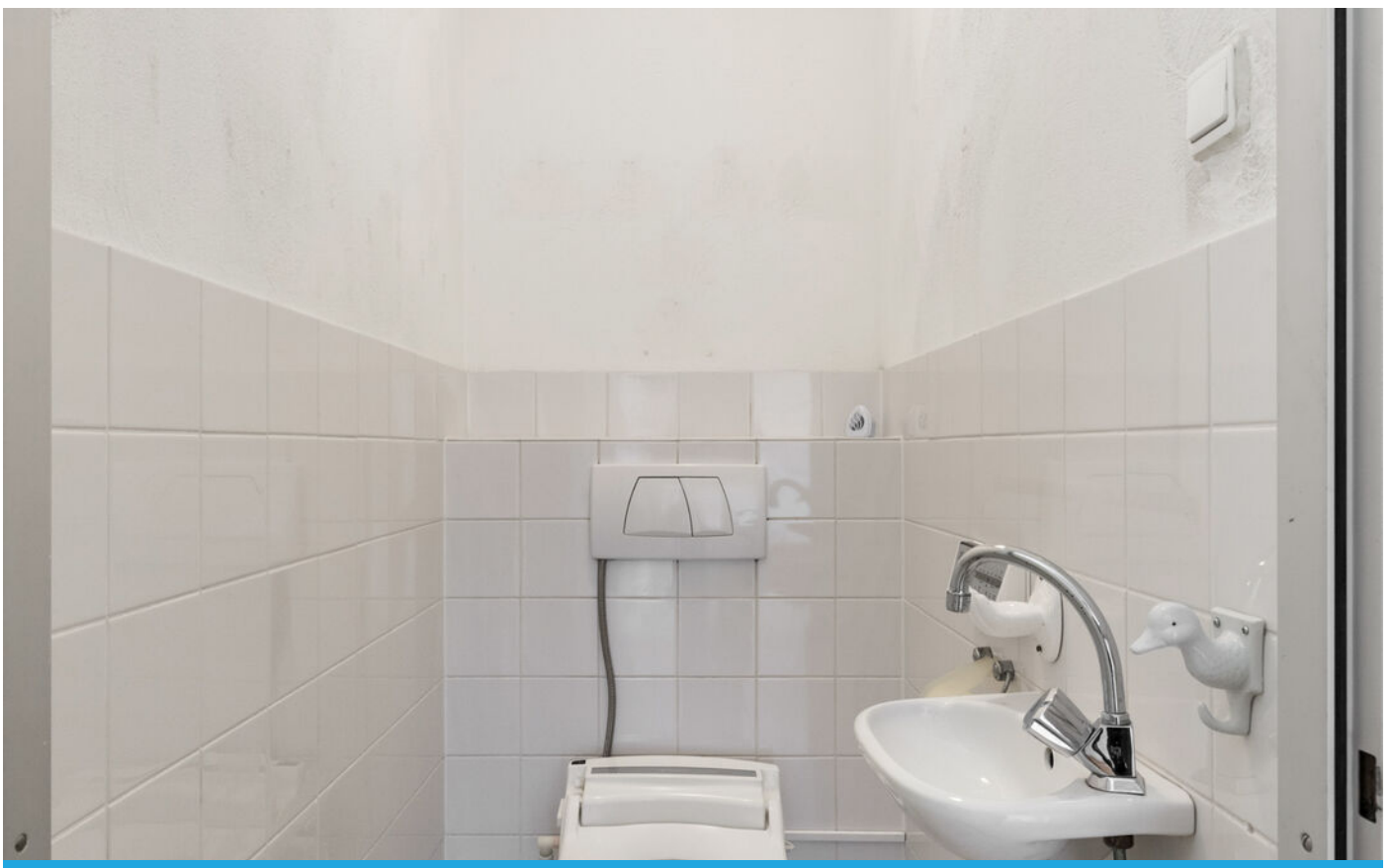
Foto's / Photos

















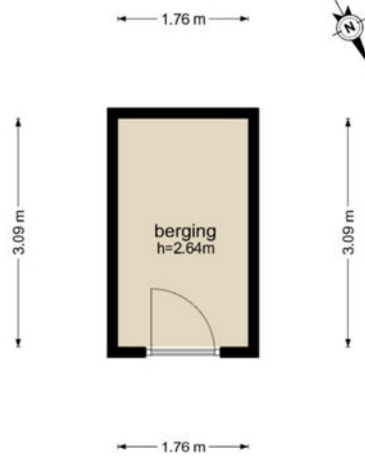
Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan

H. Cleyndertweg 581 - Amsterdam
Berging

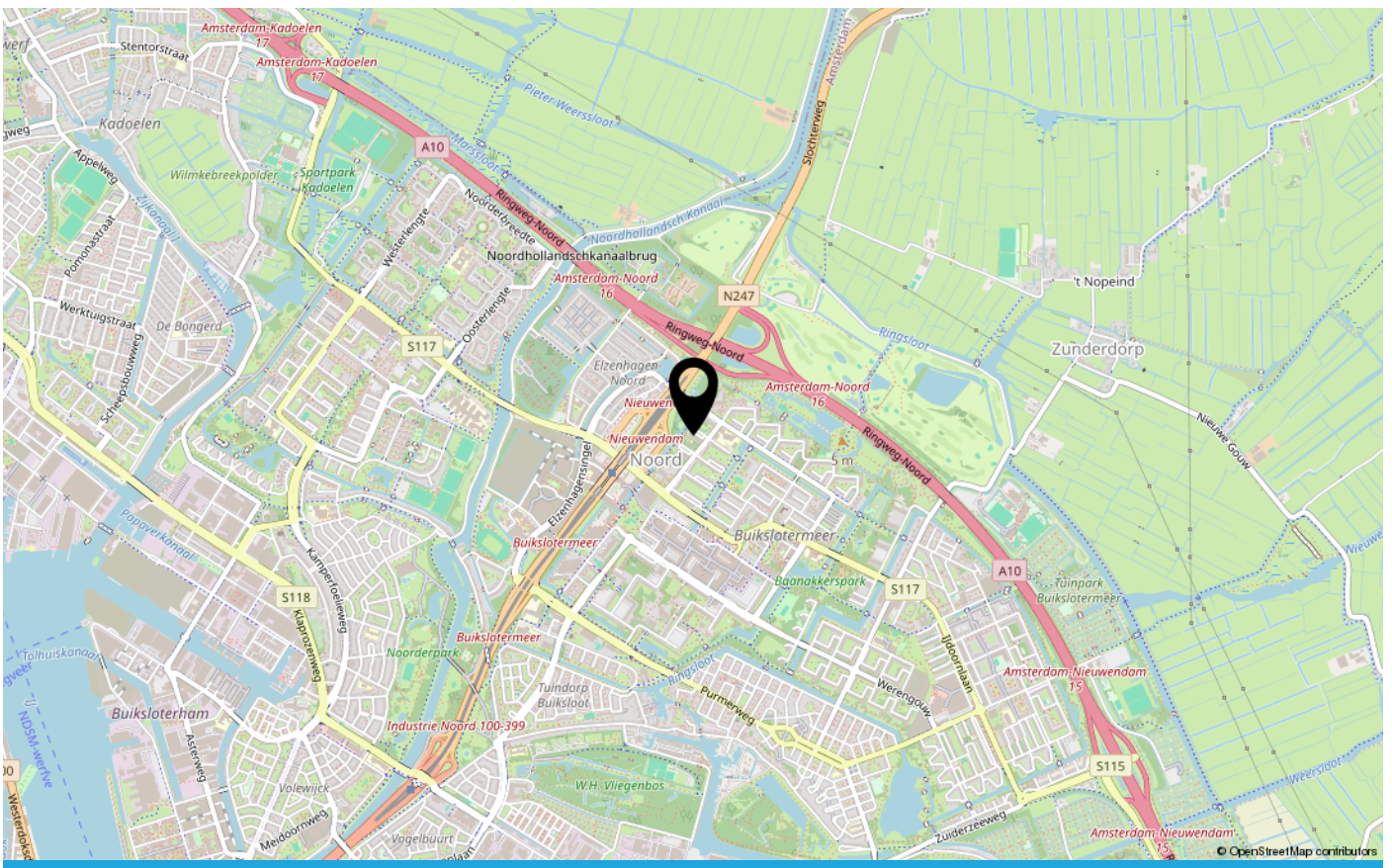
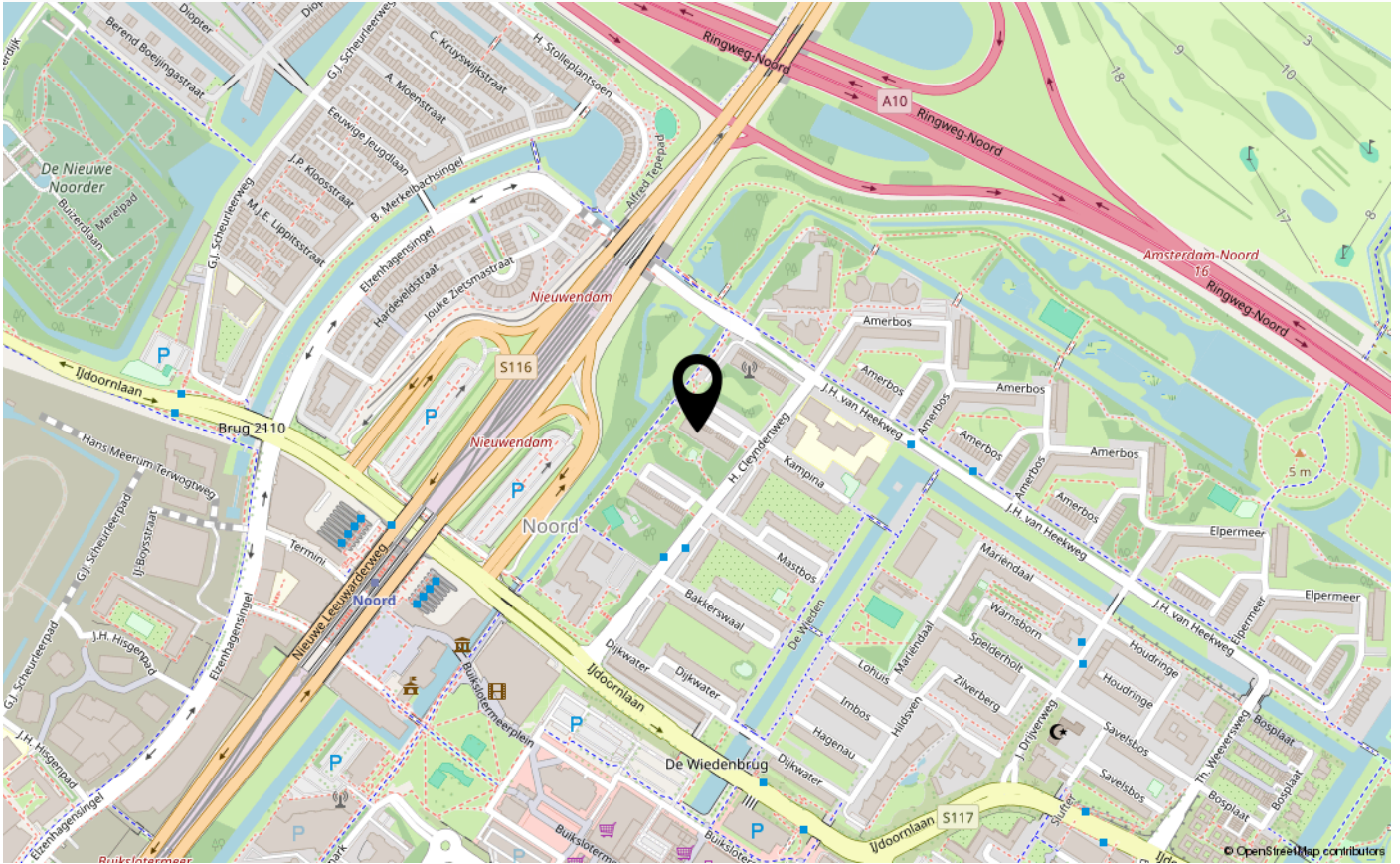


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoef je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepompVloerverwarming11 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepomp25 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

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 meededelen 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