



VAN SPILBERGENSTRAAT 14 1
1057 RG
AMSTERDAM

Vraagprijs € 450.000 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	52 m ²
Inhoud	177 m ³
Buitenruimte	circa 6 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1924
Energie label	B
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Van Spilbergenstraat 14-1 – Rustig wonen in levendig West

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

In een fijne, groene straat in De Baarsjes ligt dit charmante appartement op een toplocatie. De Van Spilbergenstraat is rustig en ruim opgezet, met karakteristieke jaren '30 panden en een prettige sfeer.

Alles wat je nodig hebt, ligt om de hoek: hippe koffietentjes, lokale winkels, én het Rembrandt- en Erasmuspark voor wat groen en ontspanning. De populaire Jan Evertsenstraat en De Hallen zijn binnen een paar minuten te bereiken.

En ook de bereikbaarheid is uitstekend: trams richting het centrum en station Sloterdijk stoppen om de hoek, de Ring A10 is binnen enkele minuten bereikbaar, en op de fiets ben je in 10 minuten bij de Hallen, het Vondelpark of midden op de gracht.

Een plek waar je rustig woont, maar de stad nooit ver weg is.

INDELING – Eerste verdieping

Via het gezamenlijke trappenhuis kom je binnen in de hal van de woning. Vanuit deze centrale hal zijn alle ruimtes toegankelijk.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en ruime woonkamer, die dankzij de grote ramen veel natuurlijk daglicht binnenlaat. Grenzend aan de woonkamer ligt een slaapkamer, ideaal te gebruiken als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Aan de achterzijde van de woning vind je de woonkeuken. Deze ruimte vormt samen met het balkon een gezellige leefomgeving. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot dit balkon, dat zich uitstrekt over de volle breedte van de woning en uitkijkt op de binnentuinen.

Naast de keuken bevindt zich een tweede ruime slaapkamer, ook met toegang tot het balkon. Deze kamer is rustig gelegen aan de achterzijde en daardoor perfect als hoofdslaapkamer.

De badkamer is centraal gesitueerd en beschikt over een douche, toilet en wastafel. Daarnaast is er op het balkon nog een handige kast/berging aanwezig voor extra opslagruimte.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 66,43 per maand;
- Erfpacht: overstap naar eeuwigdurend erfpacht voltooid en gekozen voor het vastklikken van de canon;
- Energielabel B;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;
- Projectnotaris: Hartman LMH.

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak is afgekocht en loopt t/m 31 januari 2064. De huidige eigenaar heeft reeds de overstap naar eeuwigdurend erfpacht voltooid en gekozen voor het vastklikken van de canon per 1 februari 2064 met een indicatie van € 690,29 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

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, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw met balkon, plaatselijk bekend Van Spilbergenstraat 14 1 te 1057 RG Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, complexaanduiding 12429-A, appartementsindex 2, uitmakende het tweeënvijftig/tweehonderdnegende (52/209) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is recent opgestart.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Van Spilbergenstraat 14-1 – Peaceful Living in Vibrant Amsterdam West

AREA AND ACCESSIBILITY

This charming apartment is located on a prime spot in De Baarsjes, on a pleasant and green street. Van Spilbergenstraat is a quiet, spacious street lined with characteristic 1930s buildings and offers a welcoming atmosphere.

Everything you need is just around the corner: trendy coffee bars, local shops, and both Rembrandt Park and Erasmus Park for greenery and relaxation. The popular Jan Evertsenstraat and De Hallen can be reached within just a few minutes.

Accessibility is excellent as well: trams to the city centre and Sloterdijk Station stop nearby, the A10 ring road is only minutes away, and by bike you can reach De Hallen, Vondelpark, or the canal belt in just 10 minutes.

A place where you can enjoy peaceful living while the city is always close by.

LAYOUT – First Floor

Via the communal staircase, you enter the hallway of the apartment. All rooms are accessible from this central hall.

At the front of the apartment is the bright and spacious living room, featuring large windows that allow plenty of natural daylight to enter. Adjacent to the living room is a bedroom, ideal as a child's room, home office, or guest room.

At the rear of the apartment you will find the kitchen-diner. Together with the balcony, this creates a pleasant living space. The kitchen provides direct access to the balcony, which stretches across the full width of the apartment and overlooks the inner gardens.

Next to the kitchen is a second spacious bedroom, also with access to the balcony. This room is quietly situated at the rear, making it perfect as the main bedroom.

The bathroom is centrally located and includes a shower, toilet, and washbasin. In addition, there is a convenient storage cupboard on the balcony for extra storage space.

Beschrijving / Description

HIGHLIGHTS

- Measured in accordance with BBMI standards;
- HOA contribution: € 66,43 per month;
- Leasehold: transfer to perpetual leasehold has been completed and the ground rent has been fixed;
- Energy label B;
- First-time buyer exemption from transfer tax applies;
- Project notary: Hartman LMH.

OWNERSHIP

The apartment is situated on leasehold land. The current leasehold period has been bought off and runs until 31 January 2064. The current owner has already completed the transfer to perpetual leasehold and opted to fix the annual ground rent from 1 February 2064 onwards, with an indicative amount of € 690,29 based on inflation. The 2016 General Provisions of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label B.

Would you like to know how this home can be made even more sustainable? Please refer further in the brochure for ideas and possible improvements.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence situated on the first floor of the building with balcony, locally known as Van Spilbergenstraat 14-1, 1057 RG Amsterdam, cadastrally known in the municipality of Sloten (North Holland), section C, complex designation 12429-A, apartment index 2, constituting the undivided fifty-two/two hundred and ninth (52/209) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

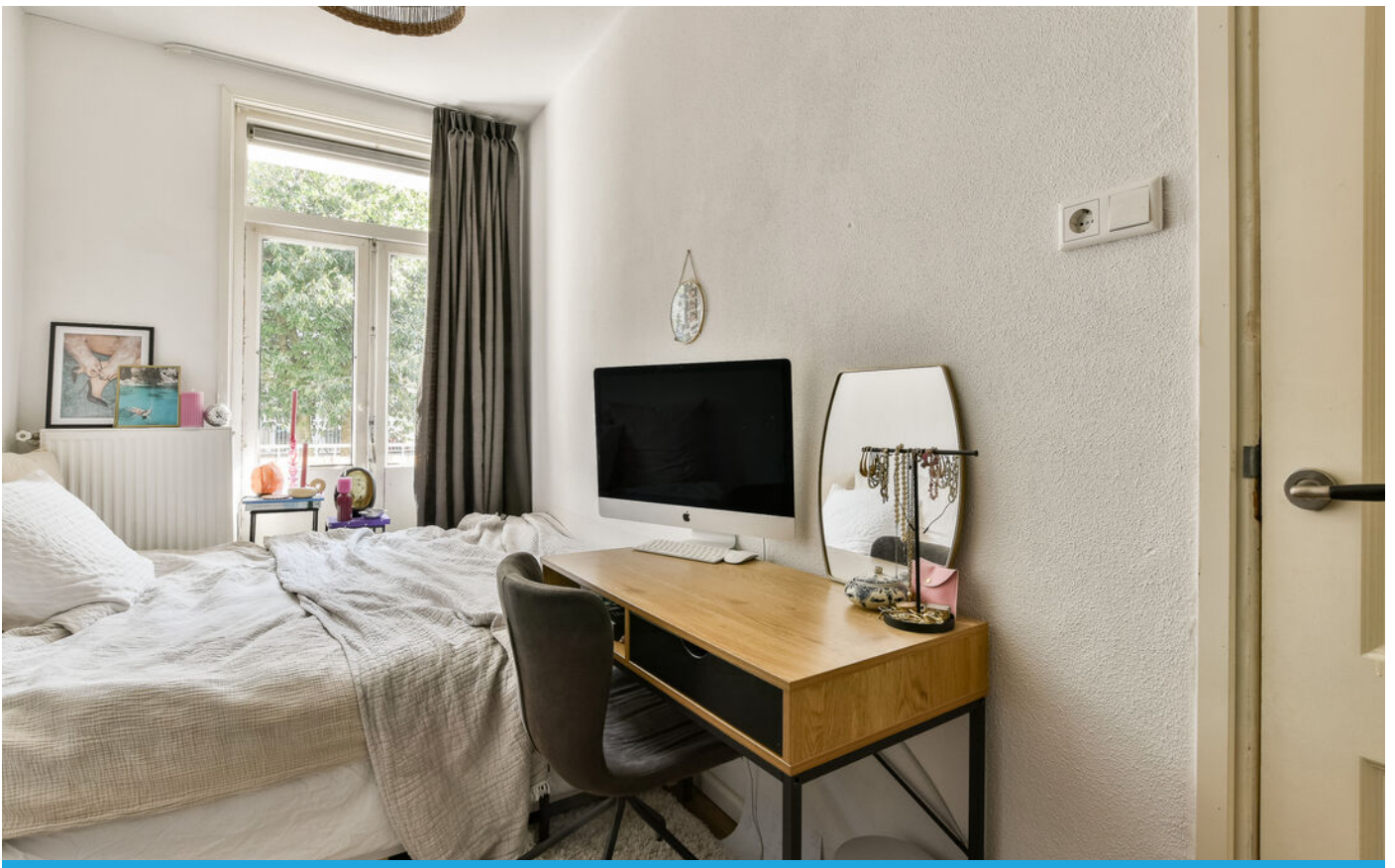
The Homeowners' Association (VvE) has recently been established.

CLAUSES

- Age clause applies;
- Non-owner-occupied clause applies.

Foto's / Photos









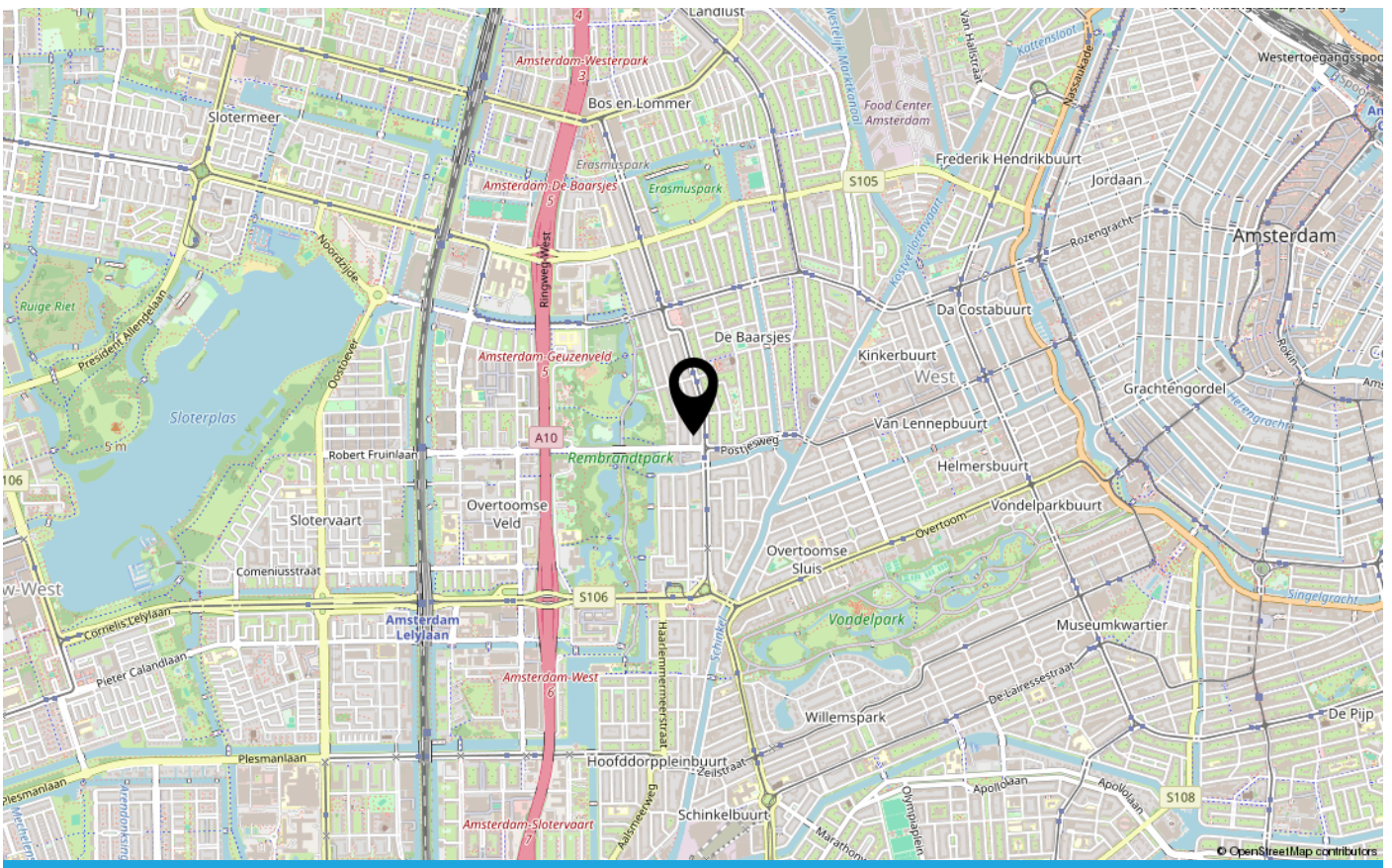
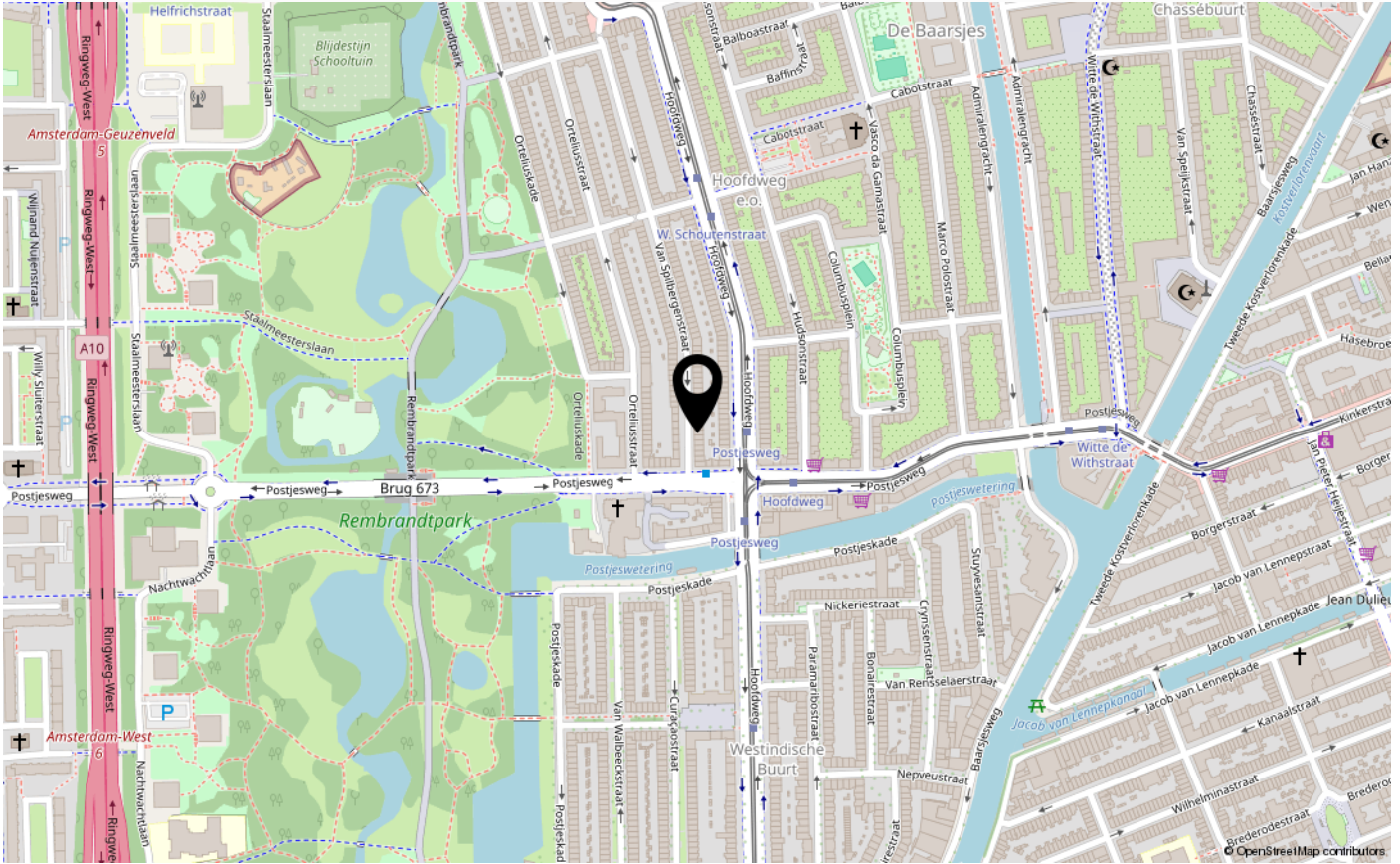


Plattegrond / Floorplan

Van Spilbergenstraat 14-1 - Amsterdam Eerste verdieping



Locatie / Location



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 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 meedeelden 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 onderzoekspllicht 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