



ROOSEVELTLAAN 151 1

1079 AL

AMSTERDAM

Vraagprijs € 875.000 k.k.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

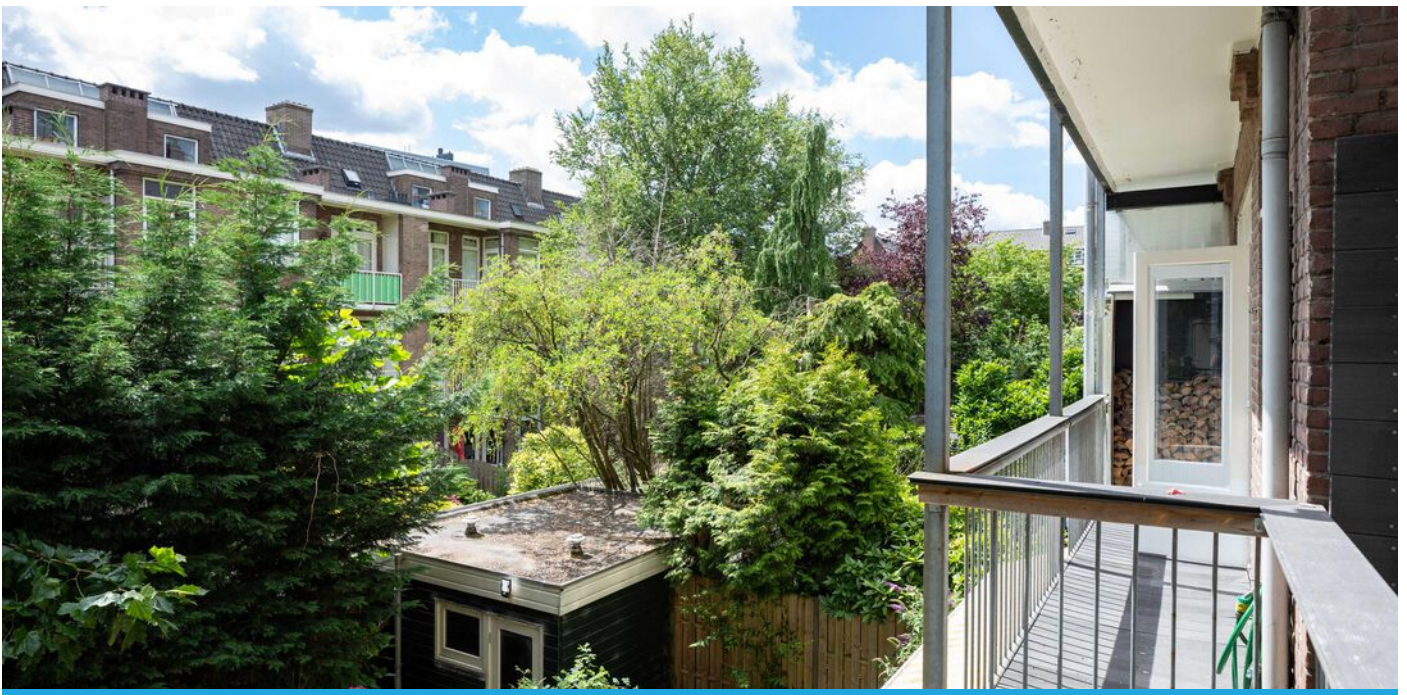
Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam

020-6727074

info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	99 m ²
Inhoud	368 m ³
Buitenruimte	circa 10 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1934
Energie label	B



Beschrijving / Description

Dit fraaie appartement ligt aan de breed opgezette en groene Rooseveltlaan in een populair deel van de Amsterdamse Rivierenbuurt. Dankzij de brede opzet van deze laan is de ligging van de woning niet direct aan de doorgaande weg maar aan de ventweg. Hierdoor heeft de woning een ruim uitzicht, is de ligging rustig en is er altijd voldoende parkeergelegenheid.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Al het goede van Amsterdam binnen handbereik. Op loopafstand vind je de Maasstraat met diverse winkels, hippe restaurants, gezellige koffietentjes, crêches en basisscholen. De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer (metro 52, tramlijnen 4 en 12, diverse bussen en NS station RAI) en met de fiets ben je in 5 minuten in De Pijp. Binnen 2 minuten ben je met de auto op de Ring A-10 of A-2.

Je hebt in deze omgeving een parkeervergunning nodig.

INDELING (zie plattegronden)

Via de hardstenen opgang uitkomend in een open portiek bereik je de eigen voordeur op de eerste verdieping.

Eerste verdieping: Bij het betreden van het appartement kom je binnen in de ruime hal welke toegang geeft tot alle vertrekken. Aan de voorzijde tref je één van de slaapkamers.

De heerlijk lichte woonkamer, voorzien van een erker (absoluut een pluspunt!) en zijkamer, biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een gezellige zithoek en werkplek. Een opvallend detail is de houtkachel. Middels en-suite deuren met diverse inbouwkasten loop je door naar de achterzijde, waar de woonkeuken is gesitueerd. De keuken heeft openslaande deuren naar een eigen balkon gelegen op het zuidoosten. Dit balkon is dieper dan gebruikelijk en voorzien van zitjes. De moderne en strakke open keuken is voorzien van donkere frontjes en door de diverse kasten en lades heb je ruim voldoende opbergruimte. De luxe keuken is onder andere voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten; koel-/vries combinatie, Quooker, vaatwasser, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. In de keuken is een heuse koffiecorder gecreëerd.

Vanuit de hal tevens toegang tot twee ruime slaapkamers aan de achterzijde, waarvan één is ingericht als walk-in-closet met de wasmachine-/ en droger aansluiting en de CV ketel. Beide kamers hebben toegang tot het tweede, ook op het zuidoosten gerichte, balkon met hardhoutopslag en buitenkraan. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, modern bad meubel en ligbad. Daarnaast is er een apart toilet met fonteintje.

Op de bovenste verdieping, bereikbaar via het gemeenschappelijke traphuis, bevindt zich nog een berging behorende bij het appartement.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Ruim en licht appartement;
- Twee slaapkamers en een walk-in-closet;
- Twee balkons op het zuidoosten!
- Leuke details als een erker met zit en een heuse koffiecorner;
- Mooie houtkachel;
- Hoge plafonds;
- Eigen berging op de bovenste verdieping;
- Gelegen in het hart van Amsterdam op loopafstand van de Maasstraat en de Scheldestraat met een grote diversiteit aan winkels, cafés en restaurants in de nabije omgeving
- Uitstekend bereikbaar met openbaar vervoer (nabij Amstelstation en station RAI, vele trams in directe nabijheid) en met de auto (nabij Ring A10, A2 en A1);
- Er is in 2024 overal vacuüm glas geplaatst;
- Gemeten volgens de BBMI
- VvE-bijdrage is € 167,11 per maand;
- Erfpacht: Het huidig tijdvak loopt t/m 15 september 2056 met jaarlijkse canonindexering. Daarna eeuwigdurend vastgeklikt met jaarlijkse canonindexering;
- Energielabel B, omdat de woning als hoekwoning wordt gezien door het portiek die tot 1 hoog open is;

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Rooseveltlaan 141-189, Maasstraat 135-151 en Uiterwaardenstraat 282-284 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam. De maandelijkse bijdrage is € 167,11. Er is een MJOP aanwezig.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 15 september 2056. Er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering. Voor de periode 1 januari 2025 t/m 31 december 2025 bedraagt de canon € 1.525,68.

De overstap naar eeuwigdurend erfpacht is reeds voltooid en er is gekozen voor het vastklikken van de canon met jaarlijkse indexering per 16 september 2056 met een indicatie van € 2.004,62 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

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

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de drie/vier kamerwoning met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het flatgebouw, met de daarbij behorende tussen berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend 1079AL Amsterdam, Rooseveltlaan 151-1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 10795 -A-10, uitmakende het 105/7833e onverdeeld aandeel in de gemeenschap

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

This beautiful apartment is located on the spacious and green Rooseveltlaan in a popular part of Amsterdam's Rivierenbuurt district. Thanks to the wide layout of the avenue, the property is not situated directly on the main road but along the service road. As a result, the apartment enjoys open views, a quiet setting, and ample parking availability at all times.

AREA AND ACCESSIBILITY

All the best of Amsterdam within easy reach. Within walking distance, you will find the Maasstraat with a wide variety of shops, trendy restaurants, cozy cafés, daycare centers, and primary schools. The property is excellently connected by public transport (metro line 52, tram lines 4 and 12, various bus lines, and RAI railway station), and by bike you can reach De Pijp in just 5 minutes. By car, you can access the A10 ring road or A2 motorway within 2 minutes.

A parking permit is required in this area.

LAYOUT (see floor plans)

Via the natural stone entrance staircase leading to an open porch, you reach the private front door on the first floor.

First floor: Upon entering the apartment, you step into the spacious hallway, which provides access to all rooms. At the front of the property, you will find one of the bedrooms.

The wonderfully bright living room, featuring a bay window (definitely a major plus!) and side room, offers ample space for a cozy sitting area and a home office setup. A striking feature is the wood-burning stove. Through the en-suite doors with various built-in cupboards, you continue to the rear of the apartment, where the kitchen-diner is located. The kitchen has French doors opening onto a private southeast-facing balcony. This balcony is deeper than usual and fitted with seating areas.

The modern and sleek open-plan kitchen features dark cabinetry, and thanks to the many cupboards and drawers, offers plenty of storage space. The luxurious kitchen is equipped with various built-in appliances, including a fridge/freezer combination, Quooker tap, dishwasher, combi oven/microwave, induction hob, and extractor hood. A dedicated coffee corner has also been created in the kitchen.

From the hallway, there is also access to two spacious bedrooms at the rear, one of which has been converted into a walk-in closet with connections for a washing machine and dryer, as well as the central heating boiler. Both rooms have access to the second balcony, also southeast-facing, which includes firewood storage and an outdoor tap.

The modern bathroom is equipped with a walk-in shower, stylish vanity unit, and bathtub. In addition, there is a separate toilet with washbasin.

On the top floor, accessible via the communal staircase, there is an additional storage room belonging to the apartment.

Beschrijving / Description

FEATURES

- Spacious and bright apartment;
- Two bedrooms and a walk-in closet;
- Two southeast-facing balconies;
- Charming details such as a bay window seating area and a dedicated coffee corner;
- Beautiful wood-burning stove;
- High ceilings;
- Private storage room on the top floor;
- Located in the heart of Amsterdam within walking distance of Maasstraat and Scheldestraat, offering a wide variety of shops, cafés, and restaurants nearby;
- Excellent accessibility by public transport (near Amstel Station and RAI Station, with multiple tram lines nearby) and by car (close to the A10, A2, and A1 motorways);
- Vacuum glass installed throughout the apartment in 2024;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €167.11 per month;
- Leasehold: current lease period runs until 15 September 2056 with annual ground rent indexation. Thereafter converted to perpetual leasehold with fixed annual indexation;
- Energy label B, partly because the apartment is considered a corner property due to the open stairwell up to the first floor;

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association is called "Vereniging Van Eigenaars Rooseveltlaan 141-189, Maasstraat 135-151 en Uiterwaardenstraat 282-284 te Amsterdam" and is professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. The monthly contribution amounts to €167.11. A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

OWNERSHIP

The apartment right is situated on leasehold land. The current leasehold period runs until 15 September 2056. An annual ground rent indexation applies. For the period from 1 January 2025 through 31 December 2025, the annual ground rent amounts to €1,525.68.

The transition to perpetual leasehold has already been completed, and the annual ground rent has been fixed with annual indexation from 16 September 2056 onward, with an indicative amount of €2,004.62 based on inflation. The General Provisions 2016 of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label B.

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

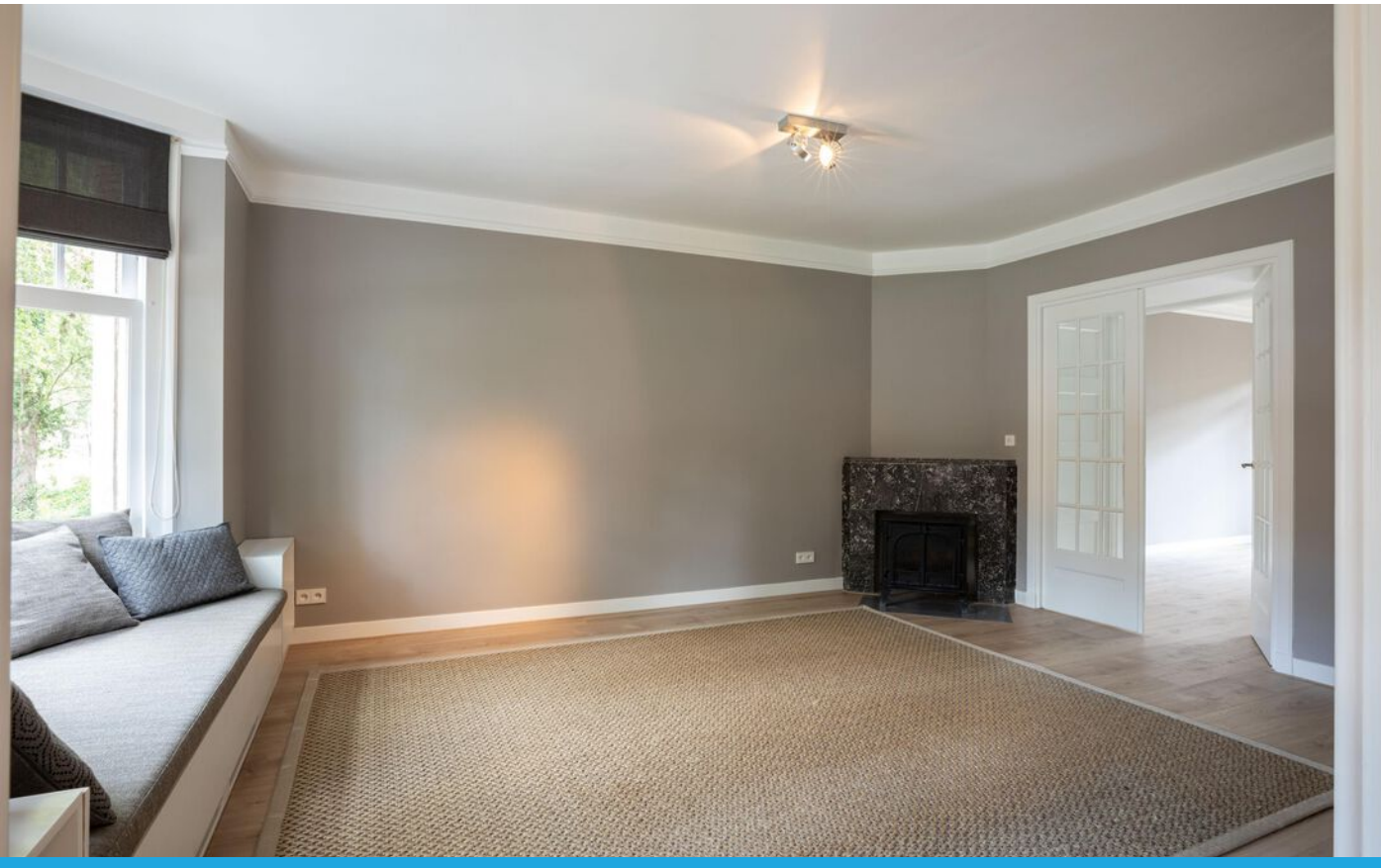
CADASTRAL DESIGNATION

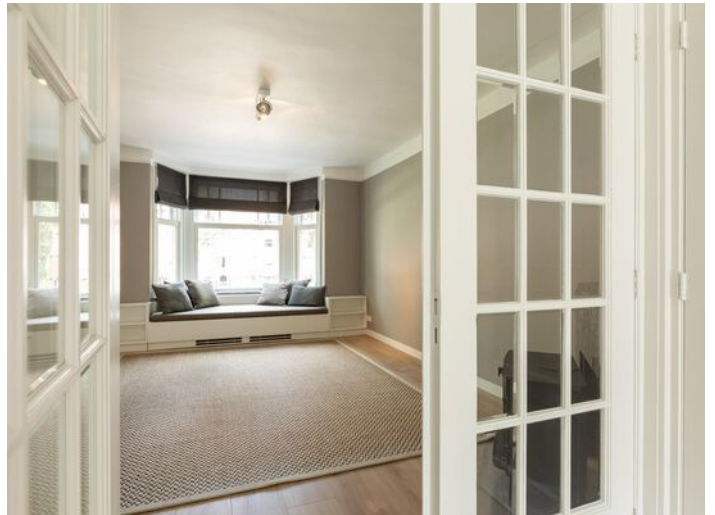
The apartment right, entitling the exclusive use of the three/four-room apartment with balcony, situated on the first floor of the apartment building, together with the associated intermediate storage room in the attic level, locally known as 1079 AL Amsterdam, Rooseveltlaan 151-1, cadastrally known as Municipality of Amsterdam, section V, number 10795-A-10, constituting a 105/7833rd undivided share in the community.

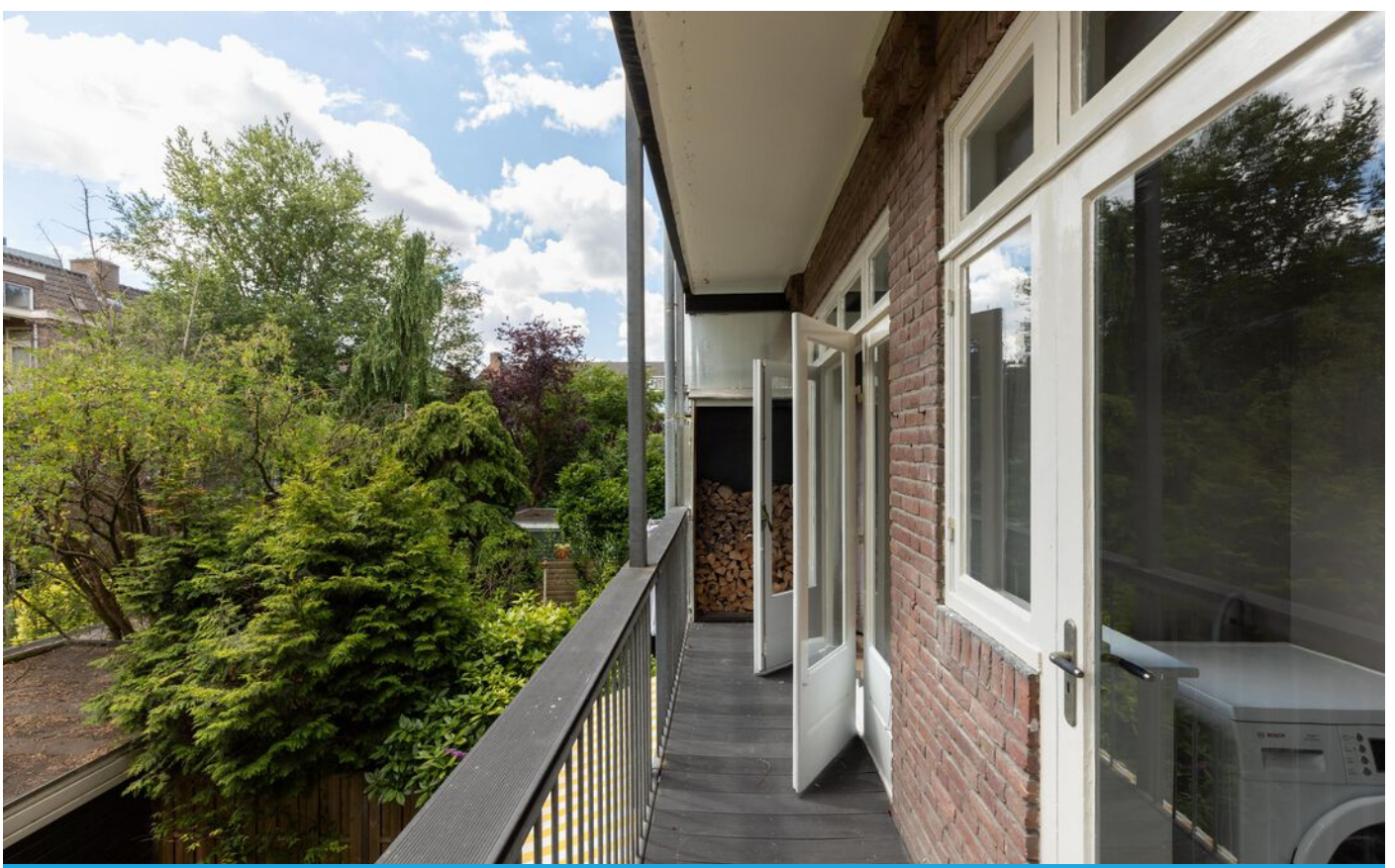
CLAUSES

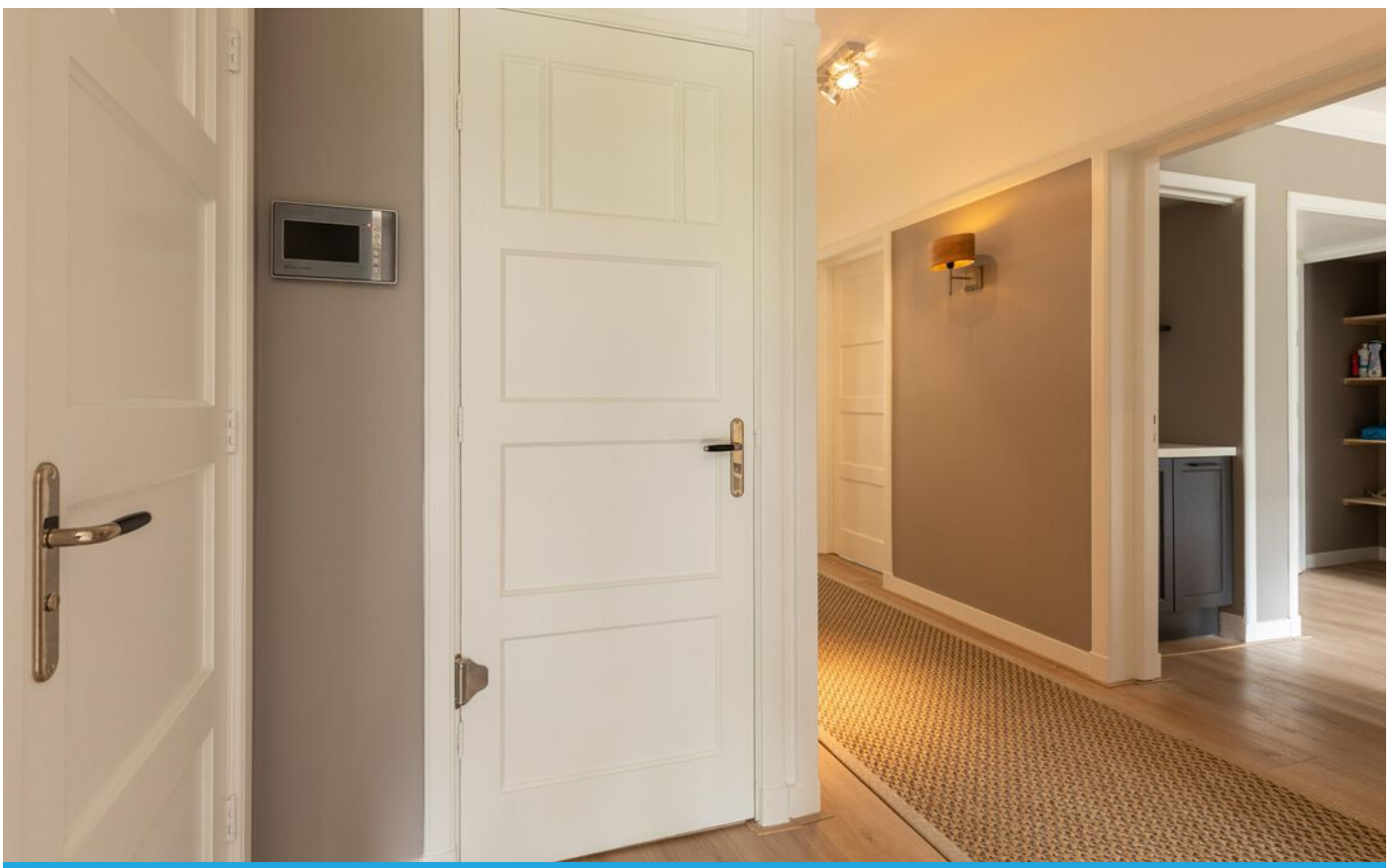
- Age clause applies;
- Asbestos clause applies.

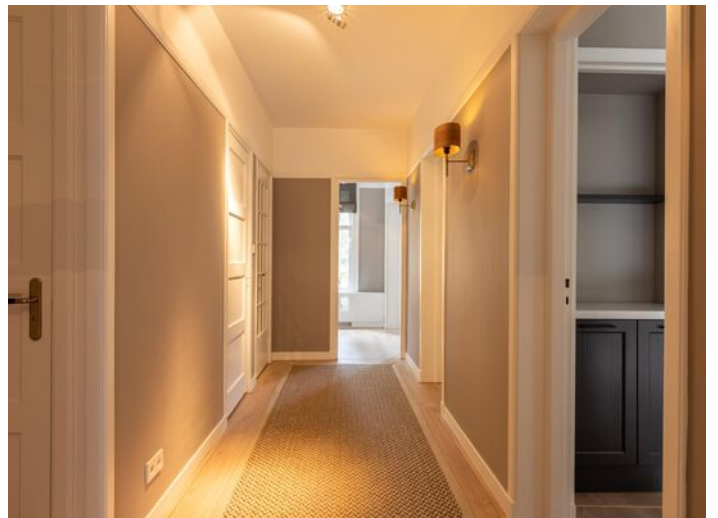
Foto's / Photos

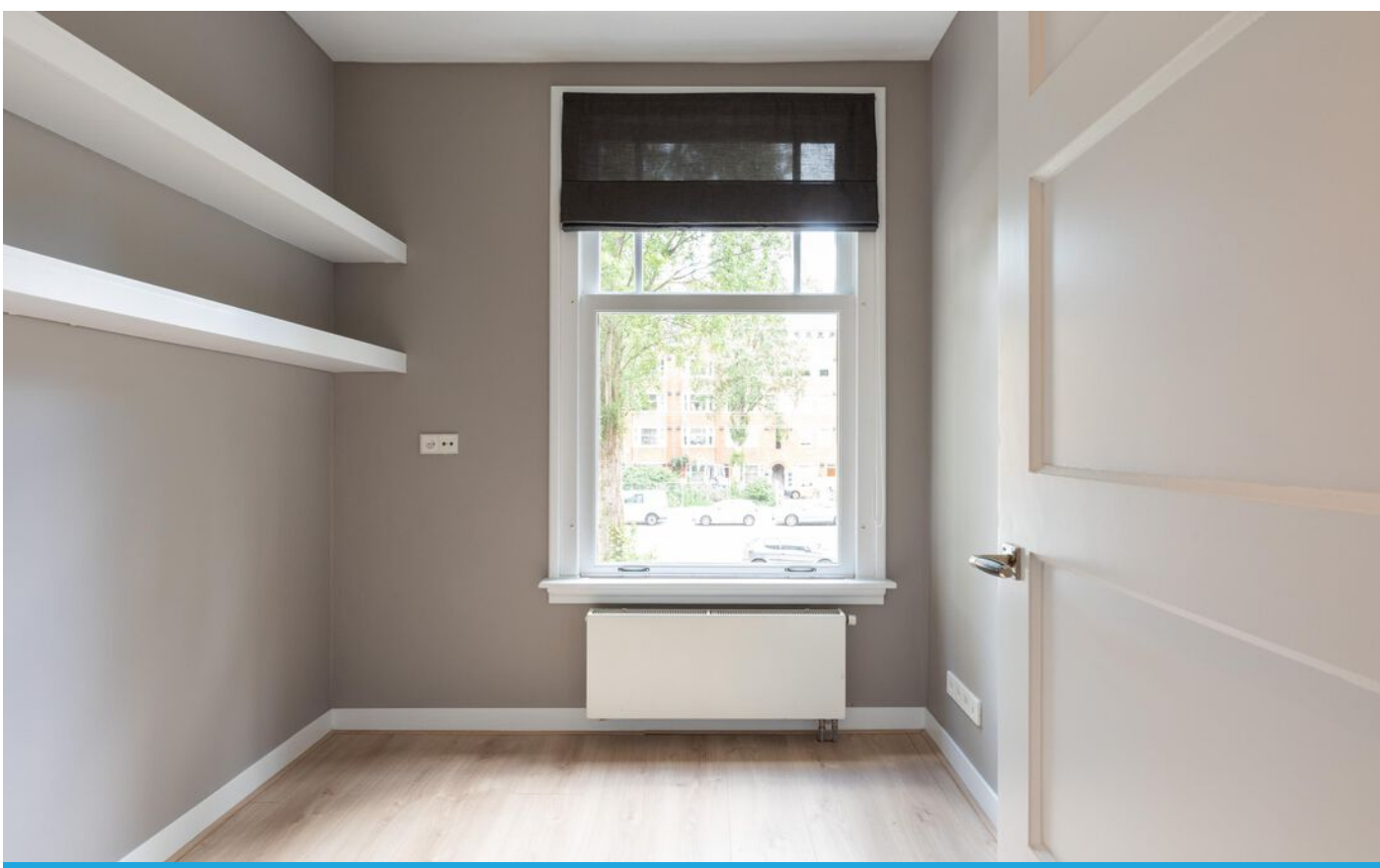
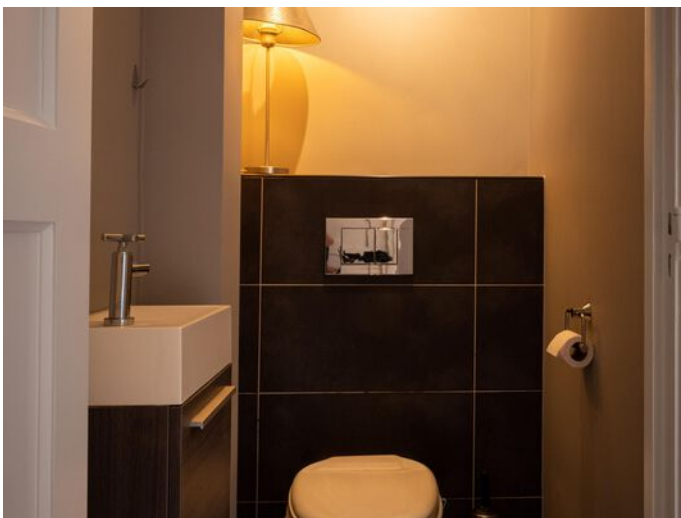


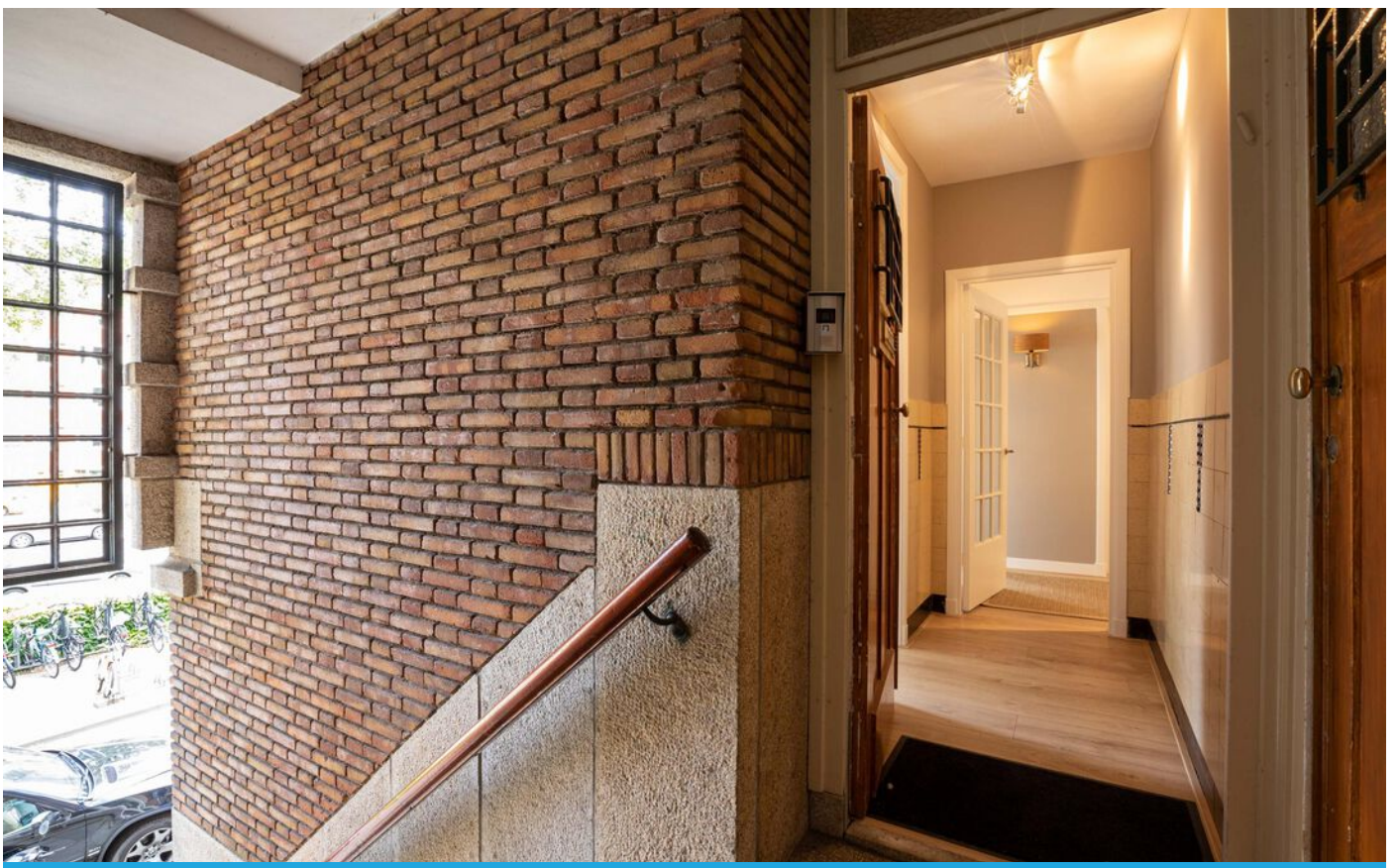
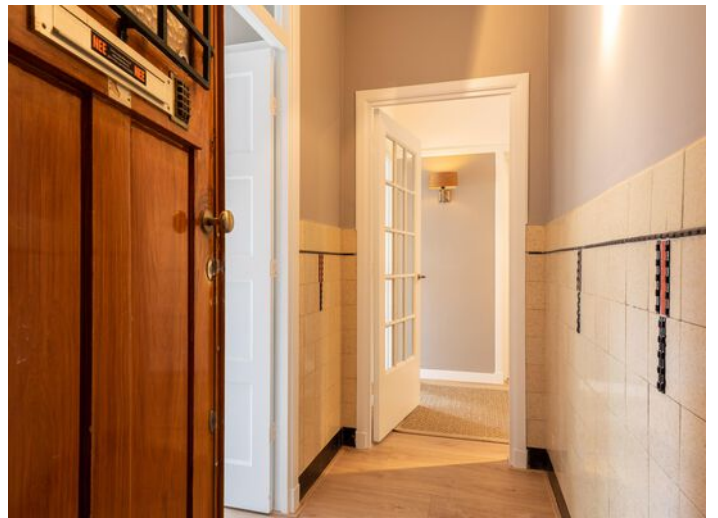
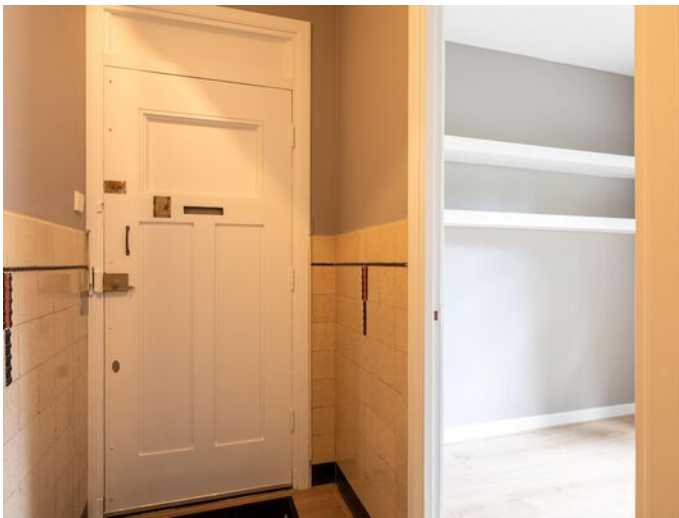
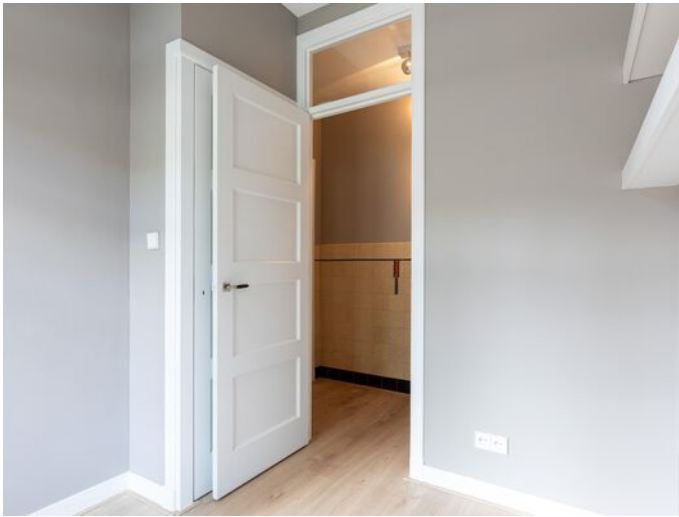


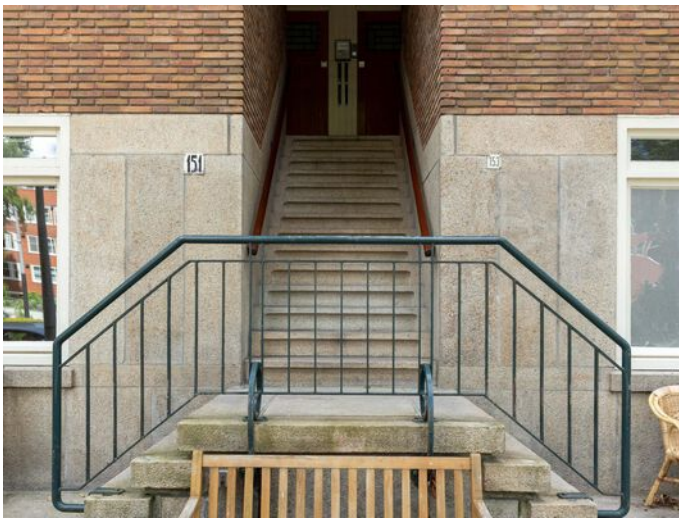
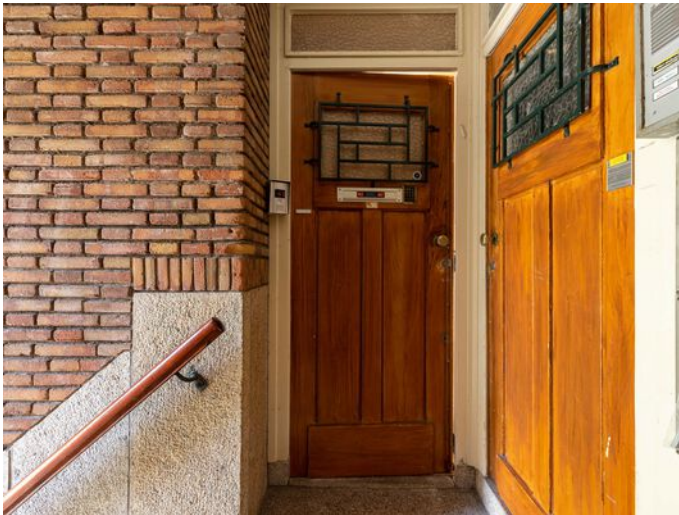














Plattegrond / Floorplan

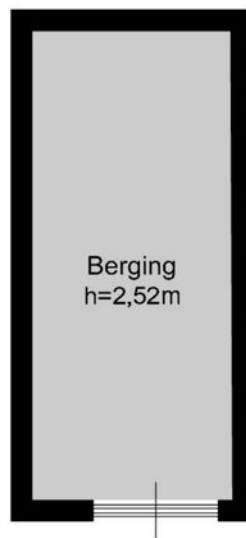
Rooseveltlaan 151-1 - Amsterdam
Eerste verdieping



Plattegrond / Floorplan

Rooseveltlaan 151-1 - Amsterdam Berging

← 1.35 m →



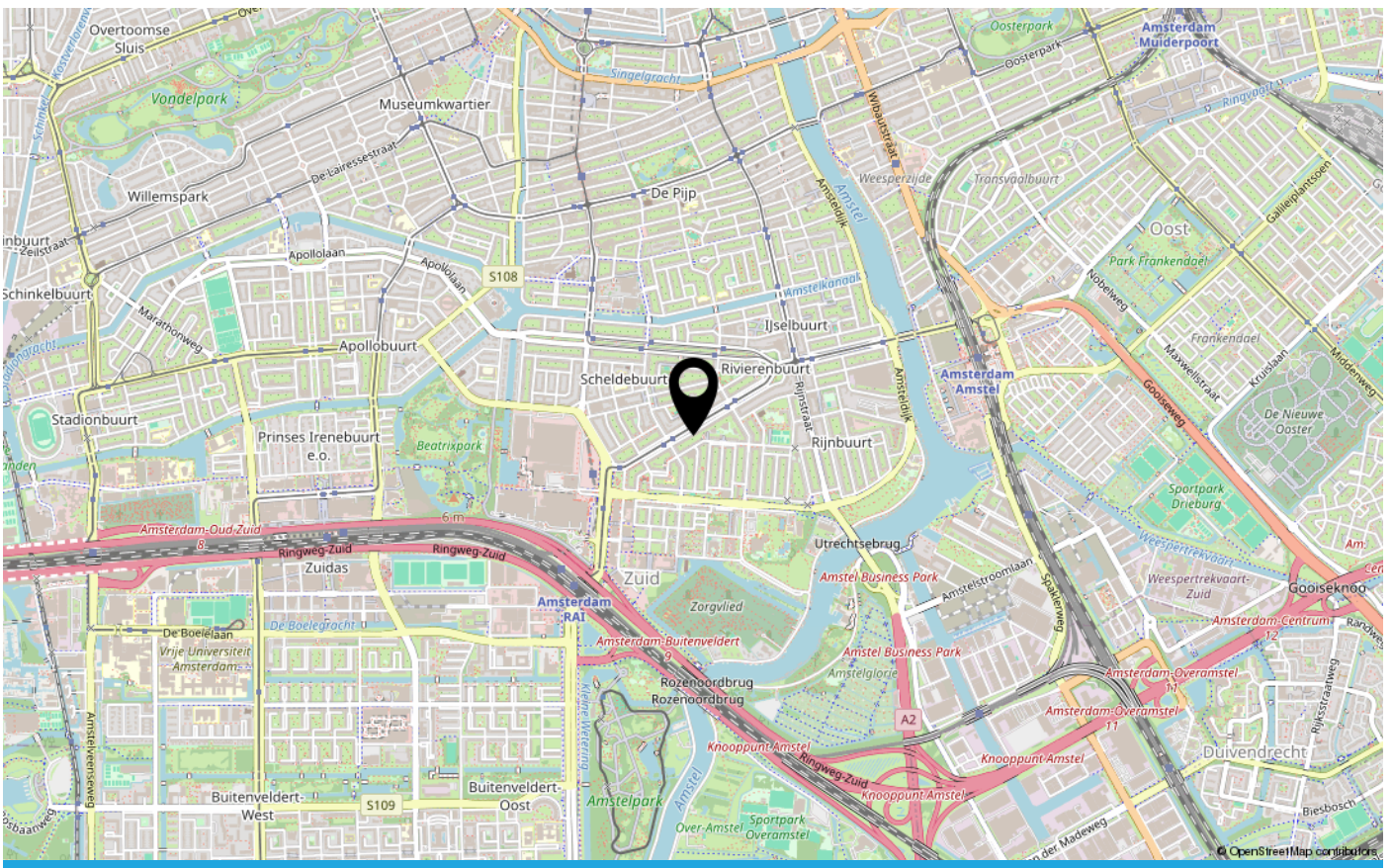
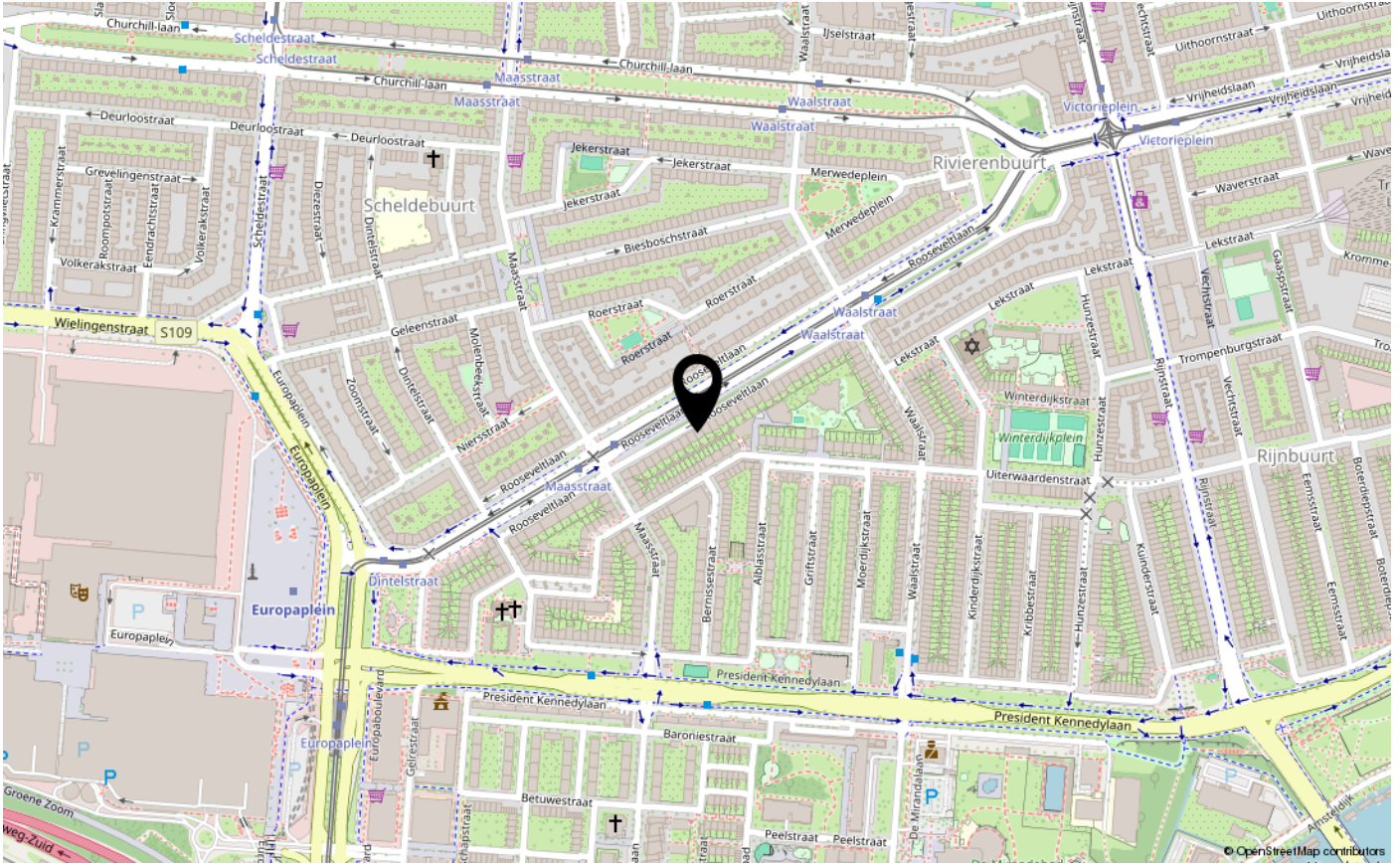
3.22 m

← 1.38 m →

Plattegrond / Floorplan



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 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

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