

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Weesperzijde 60 2
1091 EG Amsterdam

Vraagprijs € 775.000,- k.k.



Zeer sfeervol 3-kamer appartement (74m²) op de tweede etage met een woonkeuken, balkon (achter), balkon (voor) en een ruime zolderkamer (23m²), prachtig gelegen aan de geliefde Weesperzijde met schitterend uitzicht over de Amstel in een goed onderhouden pand op eigen grond.



Weesperzijde 60 2

Inleiding

Het pand Weesperzijde 60 is gebouwd in 1882 en is in 1985 gesplitst in 3 appartementsrechten; een dubbel benedenhuis en 2 afzonderlijke bovenwoningen. Het pand is gelegen op Eigen Grond.

Indeling

Nadat je bent aangekomen op de tweede verdieping betreed je dit appartement via de hal en kom je binnen in de sfeervolle woonkeuken met groot eiland en prachtig ornamenten plafond. De keuken (2020) is voorzien van een composiet blad en inbouwapparatuur (koelkast, vriezer, vaatwasser, stoomoven, Quooker) en het kookeiland is voorzien van een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, brede lades en opbergkasten aan de achterzijde en tevens is er ruimte om te zitten. Vanuit de keuken bereik je het balkon via de dubbele deuren.

De originele ensuite-indeling brengt een sfeervol onderscheid tussen de keuken en de woonkamer tevens met chique ornamentenplafond.

Vanuit de woonkamer met prachtig lichtinval en het intieme balkon heb je schitterend uitzicht over de Amstel, de bomen en het groen van de Weesperzijde. Er is een mogelijkheid om een gashaard te plaatsen. Alle ramen aan de voorzijde zijn voorzien van markiezen.

Er zijn twee slaapkamers op de woonetage, een derde is evt. op zolderverdieping te creëren. De slaapkamer aan de voorzijde grenst aan de badkamer voorzien van douche en wastafel. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt ook toegang tot het balkon, welke is voorzien van een kast met de cv-ketel (2020). Vanaf dit balkon heb je tevens uitzicht over de binnentuinen en groen.

Op de vierde verdieping is er nog een extra kamer van maar liefst 24m²! De kamer (met fraaie balkenconstructie en daglicht) is voorzien van een wastafel, en wasmachine- en drogeraansluiting. Dit is de perfecte plek voor een werkruimte, een extra slaap/logeerkamer of hobbyruimte.

Afwerking en technische aspecten

Verwarming en warm water worden geleverd door een cv-combi-ketel (Intergas HRE, bouwjaar 2020).

De elektrische installatie omvat ca. 9 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Er is een elektrische deuropener.

VvE & Servicekosten

De VvE omvat alleen het pand Weesperzijde 60 met 3 appartementsrechten. De maandelijkse VvE bijdrage is € 100,-.

Grond

Het pand is gelegen op eigen grond.

Omgeving

De Weesperzijdebuurt is een karakteristieke en geliefde woonomgeving in Amsterdam-Oost waar historie, rust en levendigheid op natuurlijke wijze samenkomen. De wijk, vernoemd naar de Weesperzijde langs de Amstel, kenmerkt zich door 19e-eeuwse architectuur, brede straten en een unieke ligging vlak bij het centrum van Amsterdam. De nabijheid van de Amstel zorgt voor een groene en waterrijke sfeer met in de buurt diverse restaurants, winkels en uitstekende openbaar vervoersverbindingen. De combinatie van sfeer, comfort en stedelijke dynamiek maakt de Weesperzijdebuurt een erg gewilde plek om te wonen.

Oplevering

De oplevering kan in overleg plaatsvinden.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar. Sarah Eeraerts.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Weesperzijde 60 2, 1091 EG Amsterdam

1091 EG Amsterdam

Weesperzijde 60 2

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Inleiding

De Weesperzijde heeft een lange geschiedenis als toegangsroute langs de Amstel. In de 17e en 18e eeuw stonden hier buitenplaatsen van rijke Amsterdammers die de stad wilden ontvluchten. Aan het eind van de 19e eeuw werd de laan ontwikkeld tot een chique woonomgeving met statige herenhuizen en fraaie gevels. Weesperzijde 60 is gebouwd in 1882 en staat op eigen grond. Het valt onder gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het bevindt zich aan een breed stuk stoep op een autoluw stukje Amsterdam. De Weesperzijde was al vanaf de droogmaking van de Watergraafsmeer de uitvalsweg naar Weesp. De naam werd gegeven ter onderscheiding met de overkant van de Amstel, die vanouds de Utrechtse zijde werd genoemd (tegenwoordig Amsteldijk).

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand/gebouw/complex is in 1985 door notaris Boodt gesplitst in drie appartementsrechten: drie woningen met voor de woningen op de tweede en derde verdieping elk een deel van de zolder.

Het appartementsrecht heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping van het onderhavige gebouw met het achtergedeelte van de zolderverdieping, plaatselijk bekend als gemeente Amsterdam, Weesperzijde 60-II, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummer 7326-A-2

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap: één vierde aandeel

De kosten van onderhoud en herstel van het trappenhuis komen ten laste van de eigenaren van twee- en driehoog. In de splitsingsakte wordt verder niets over kostenverdeling vermeld, dus uitgangspunt hierbij is dan het modelreglement.

Stemmen: één van de totaal vier stemmen

In de splitsingsakte wordt het modelreglement van notaris H. Sasse uit 1983 van toepassing verklaard.

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De VvE heeft de laatste jaren geen actieve status gehad. Er is voor het laatst vergaderd in 2021 en er is geen actueel MJOP. Wel is de VvE ingeschreven in de Kamer van Koophandel.

VvE bijdrage

De VvE bijdrage voor het appartementsrecht bedraagt € 100,- per maand.

Uit de bijdragen worden o.a. verzekeringspremie en de bankkosten voldaan. Het spaargeld van de VvE is niet verdeeld over groot- of dagelijks onderhoud.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Verzekeringen

De VvE heeft verzekeringen bij Zicht Risico- en verzekeringsadviseurs voor opstal-, glas- en wettelijke aansprakelijkheid.

De opstal is verzekerd voor een bedrag van € 1.350.000, - (2026)

Reservefondsen(en)

Het reservefonds bedraagt per 1 mei 2026 € 9.000, -

Onderhoud (door de Vve)

Door de Vve zijn in (recente) verleden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

2022: Buitenzijde geschilderd (voor en achterzijde) en de balkons verstevigd

2023: Dakgoten vervangen i.v.m. lekkage.

MJOP en Plannen

De VvE heeft geen up-to-date Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De laatste versie dateert uit 2021.

De komende jaren staan er geen grote onderhoudswerkzaamheden op de planning.

Eigendomssituatie

Er is sprake van eigen grond, geen erfpacht.

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

WOZ-waarde:	€ 679.000	(peildatum: 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 357,83	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 119,87	per jaar (2026) 0.017654% van de WOZ-waarde
Rioolheffing:	€ 192,04	per jaar (2026)

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte: woonruimte waarbij kamerverhuur wordt verboden

Volgens het eigendomsakte: woonruimte

Volgens het BAG: woonruimte

Bestemmingsplan

Het actuele bestemmingsplan voor het gebied waar het appartement in is gelegen is genaamd

Gemeente Amsterdam Weesperzijdestrook en dateert uit 2015.

In dit bestemmingsplan krijgt het object de bestemmingsaanduiding(en): wonen

Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

Energielabel

Het appartement heeft een energielabel D.

Fundering

Via de waarderingsmodule van Brainbay en KCAF is de funderingsrisicofactor van dit pand "Niet verhoogd" (A,B,C). In het bouwarchief van de gemeente is geen informatie gevonden over de fundering van dit pand.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Buren

Op de begane grond en éénhoog (één woning) woont een ouder echtpaar.
Op driehoog woont een gezin met kinderen.

Overige informatie

Wijzigingen door huidige eigenaren

De huidige eigenaren kochten het appartement in 2020 en hebben destijds de keuken verplaatst, een cv-installatie aangelegd en een nieuwe groepenkast aangebracht. Ook hebben zij een laminaatvloer gelegd. In 2022 zijn de plafonds geschilderd en is er cellulose aangebracht tussen plafond/vloer van twee- en driehoog.

Technische aspecten

De combi-ketel is een Intergas Kompakt HRE Ketel uit 2020. Deze bevindt zich in de kast op het balkon en wordt jaarlijks onderhouden.

Aandachtspunten / kleine gebreken

De afvoer van de douche wordt door de huidige eigenaar regelmatig ontstopt.
De wasmachineaansluiting bevond zich in de voormalige keuken (nu kinderkamer). Deze aansluiting is verwijderd. Er bevindt zich nu een wasmachineaansluitingen + afvoer op de zolderkamer.
In de linkerhoek van de keuken bevindt zich een oude lekkageplek als gevolg van een lekkende dakgoot. Deze dakgoot is inmiddels vervangen en de lekkage is verholpen.

Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeentebelastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken. Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2026: € 352,- respectievelijk € 469,-.

Zuiveringsheffing woonruimte:

Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2026: € 92,79 respectievelijk € 278,37.

Watersysteemheffing ingezetenen:

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2026: € 186,85

Parkeren

Weesperzijde 60 2 ligt in vergunning gebied Oost 1A. Met een parkeervergunning mag men parkeren in Oost-1 en Oost-2. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is 5 maanden (d.d. 28 mei 2026). Met een elektrische auto kan men onder voorwaarden voorrang krijgen. Zie:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/>

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Het appartement/pand wordt leeg en ontruimd opgeleverd, dus zonder roerende zaken, maar met alle aard- en nagelvaste zaken. Ten overvloede, of als uitzondering worden de volgende zaken genoemd.

Achter blijven:

Op- en inbouwspots, gordijnrails, jaloezieën (plisségordijnen), horren, laminaatvloer.

Ter overname:

De kledingkast in de woonkamer kan worden overgenomen.

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van de notaris.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

Ouderdomsclausule

In de koopakte zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt:

*Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 140 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik **als gevolg van de ouderdom** komt voor rekening en risico van koper.*

Asbestclausule

In de koopakte zal een zogenaamde asbestclausule worden opgenomen. Deze luidt als volgt: *In de woning kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

-  WZ 60-2 Akte van splitsing
-  WZ 60-2 BAG
-  WZ 60-2 Bestemmingskaart
-  WZ 60-2 Betaalrekening VVE
-  WZ 60-2 Bodemrapportage_eenvoudig
-  WZ 60-2 Bouwtekening
-  WZ 60-2 Eigendomsinformatie
-  WZ 60-2 Funderingscode A B C
-  WZ 60-2 Gemeentelijk beschermd stadsgezicht
-  WZ 60-2 Meetboutkaart WZ 59
-  WZ 60-2 Meetboutkaart WZ 62
-  WZ 60-2 Modelreglement-Splitsing 1983
-  WZ 60-2 Notulen VVE 2021 akties en MJOP
-  WZ 60-2 Polis VVE
-  WZ 60-2 proces verbaal van verbetering splisingsakte
-  WZ 60-2 Spaarrekening VVE
-  WZ 60-2 splitsingstekening
-  WZ 60-2 verzekeringspolis
-  WZ60-2 energielabel
-  WZ 60-2 WOZ waarde

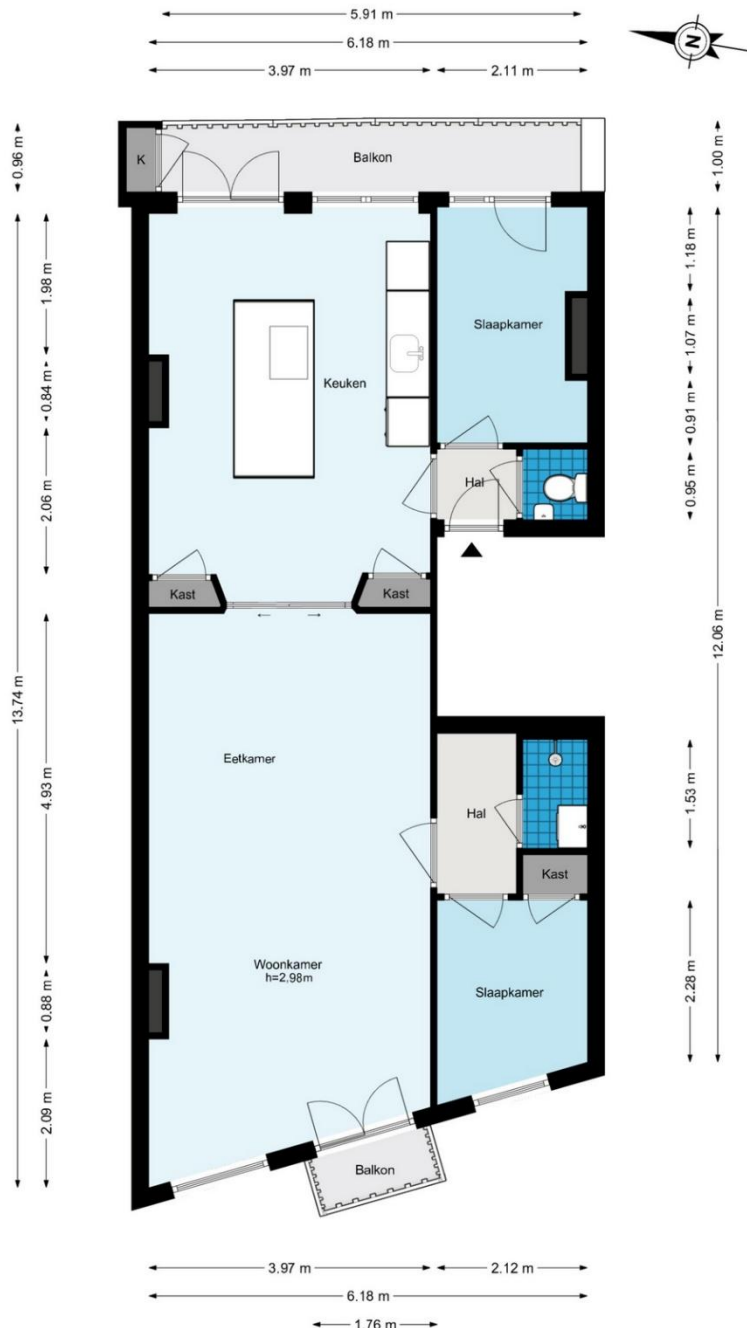
Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons
Sarah Eraerts
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam
Telefoonnummer: 020-6464796
info@degrootencompagnons.nl
www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

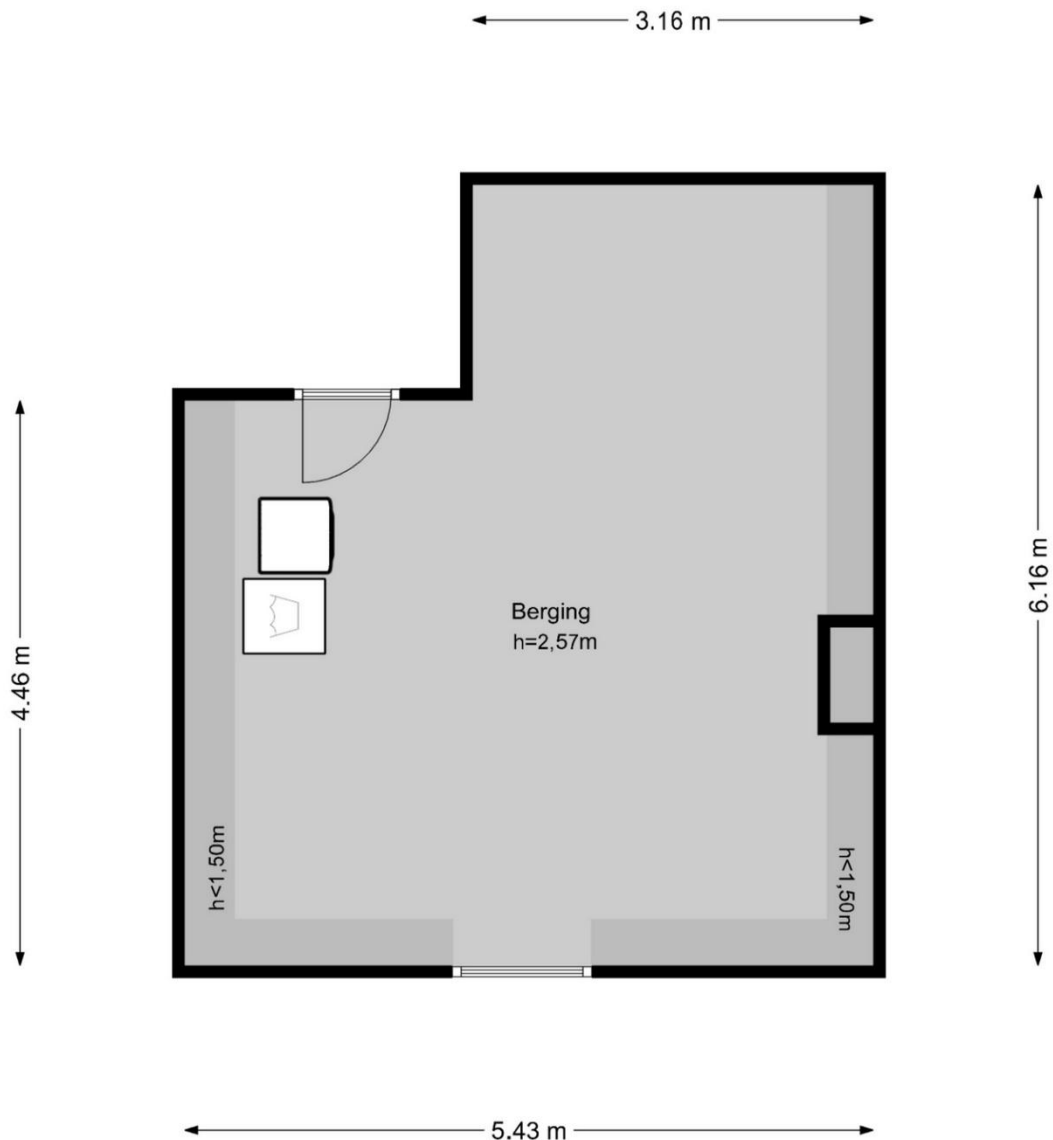
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Weesperzijde 60-II hoog - Amsterdam Appartement



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

Weesperzijde 60-II hoog - Amsterdam Berging



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

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.