



OVERTOOM 334 2

1054 JE

AMSTERDAM

€ 595.000 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	67 m ²
Inhoud	220 m ³
Buitenruimte	5m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1900
Energielabel	D
Isolatie	vloerisolatie, hr glas



Beschrijving

Wakker worden met het Vondelpark letterlijk aan de overkant van de straat. Deze sfeervolle en instapklare bovenwoning op eigen grond combineert de charme van Amsterdam Oud-West met het comfort van modern wonen. Licht, stijlvol én volledig gasvrij – dit is zo'n plek waar je jezelf direct thuis voelt. Met circa 67 m² woonoppervlak, twee ruime slaapkamers, een speelse L-vormige woonkamer en een moderne woonkeuken met kookeiland, is Overtoom 334-2 perfect voor iedereen die midden in de stad wil wonen zonder in te leveren op comfort en sfeer.

INDELING

Via het gezamenlijke trappenhuis bereik je de woning op de tweede verdieping. De centrale hal geeft toegang tot alle ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open woonkeuken, vernieuwd in 2021 en voorzien van een stijlvol kookeiland met bar. Uiteraard ontbreekt het niet aan luxe: denk aan een Quooker, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je door naar de lichte L-vormige woonkamer met Frans balkon op het zonnige zuiden. Dankzij de grote ramen voelt de ruimte open en uitnodigend aan. Er is volop plek voor een gezellige zithoek én een grote eettafel voor lange diners of borrels met vrienden. Aan de rustige achterzijde van de woning liggen de twee slaapkamers. De ruime master bedroom heeft directe toegang tot het balkon op het noordwesten – perfect om nog even van de avondzon te genieten. De moderne badkamer en het separate toilet zijn eveneens vernieuwd in 2021 en strak afgewerkt.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wonen aan de Overtoom betekent wonen in één van de leukste buurten van Amsterdam. Alles wat de stad zo aantrekkelijk en comfortabel maakt ligt hier letterlijk om de hoek. Van ontspannen in het groen tot koffie hotspots, sporten en uitgebreid dineren, hier hoef je je nooit te vervelen.

Highlights in de buurt:

- Het Vondelpark ligt direct aan de overkant van de straat — perfect voor een ochtendrun, picknick of zonnige wandeling.
- De populaire Foodhallen en De Hallen bevinden zich op slechts enkele minuten fietsen.
- In de directe omgeving vind je talloze gezellige koffiebars, brunchspots en restaurants.
- Diverse sportscholen, fitnessstudio's, pilatesstudio's en yogastudio's liggen op loopafstand.
- De Jordaan, de Negen Straatjes en het centrum van Amsterdam zijn binnen enkele minuten bereikbaar.
- Op de Overtoom, Kinkerstraat en de Jan Pieter Heijenstraat vind je een mix van leuke boetieks, concept stores en speciaalzaken.
- Tramhaltes bevinden zich vrijwel voor de deur en via de Ring A10 ben je snel de stad in en uit.
- De buurt heeft een levendige, jonge sfeer met een perfecte combinatie van stadse energie en ontspannen wonen.

Beschrijving

VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE is genaamd "Overtoom 334" en wordt door eigenaren beheerd. Er zijn 4 leden. De maandelijkse bijdrage aan servicekosten is € 100,-. Inschrijving bij KvK is geregeld, opstalverzekering is aanwezig. In oktober zal de VvE bij elkaar komen om een nieuw MJOP op te stellen. Recentelijk is er groot onderhoud aan de voor en - achtergevel uitgevoerd. Hierbij is het schilderwerk opnieuw gedaan en zijn dorpels van de kozijnen vervangen. De VvE beschikt over een gezonde kas.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op eigen grond.

KADASTRALE GEGEVENS

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Overtoom 334-2 te 1054 JE Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 5819-A, appartementsindex 6, uitmakende het een vierde (1/4) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

DUURZAAMHEID

De woning is volledig van het gas af, is voorzien van HR++ beglazing rondom (met uitzondering van een kiepraam in de slaapkamer), en heeft vloerisolatie. Dit tezamen zorgt ervoor dat de woning lage energielasten heeft. Het energielabel is D.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 67 m² (BBMI conform ingemeten);
- Eigen grond;
- Separaat toilet;
- Goed geïsoleerd;
- Woning is van het gas af. Warm water middels elektrische boiler 80l, verwarming middels elektrische kachels;
- Energielabel D;
- Lage energielasten omdat woning al gasvrij is;
- Servicekosten € 100,- per maand;
- Kleine en gezonde VvE, 4 leden, eigen beheer, reservefonds;
- Oplevering kan spoedig.

Description

Wake up every morning with Amsterdam's iconic Vondelpark literally across the street. This charming and move-in ready apartment on freehold land combines the character of Amsterdam Oud-West with the comfort of contemporary living. Bright, stylish and fully gas-free, this is the kind of home that immediately feels welcoming.

Offering approximately 67 sq.m. of living space, two generously sized bedrooms, a playful L-shaped living room and a modern kitchen with cooking island, Overtoom 334-2 is perfectly suited to those who want to enjoy everything Amsterdam has to offer without compromising on comfort, convenience or atmosphere.

LAYOUT

The apartment is situated on the second floor and is accessed via the communal staircase. A central hallway provides access to all rooms.

At the front of the apartment you will find the modern open-plan kitchen, renovated in 2021 and featuring a stylish cooking island with breakfast bar. The kitchen is equipped with high-quality appliances, including a Quooker tap, induction cooktop with integrated extraction system and various built-in appliances.

The kitchen flows seamlessly into the bright and inviting L-shaped living room. Large windows and a French balcony facing south allow natural light to flood the space throughout the day. There is ample room for both a comfortable lounge area and a large dining table, making it ideal for entertaining friends or enjoying long dinners at home.

At the quiet rear side of the apartment are two bedrooms. The spacious principal bedroom has direct access to the northwest-facing balcony, a perfect spot to enjoy the evening sun. The bathroom and separate toilet were also renovated in 2021 and are finished in a modern and tasteful style.

LOCATION & ACCESSIBILITY

Living on the Overtoom means living in one of Amsterdam's most desirable neighbourhoods. Everything that makes the city attractive is quite literally on your doorstep. Whether you enjoy green spaces, specialty coffee, dining, culture or sports, this location offers it all.

Neighbourhood highlights include:

Vondelpark directly across the street, ideal for morning runs, walks, picnics and outdoor relaxation.

The popular Foodhallen and De Hallen cultural complex just a few minutes away by bicycle.

An extensive selection of cafés, coffee bars, brunch spots and restaurants within walking distance.

Numerous gyms, fitness clubs, yoga studios and Pilates studios nearby.

The Jordaan, Nine Streets and Amsterdam city centre can be reached within minutes.

A wide variety of boutiques, concept stores and specialty shops can be found along Overtoom, Kinkerstraat and Jan Pieter Heijestraat.

Excellent public transport connections with tram stops almost at your doorstep, while the A10 Ring Road is easily accessible.

A lively and youthful neighbourhood atmosphere that perfectly balances city energy with relaxed residential living.

Description

HOMEOWNERS ASSOCIATION

The homeowners' association (VvE) is called "Overtoom 334" and is self-managed by the owners. The association consists of four members. The monthly service charge contribution is €100. The VvE is registered with the Dutch Chamber of Commerce (KvK), and building insurance is in place. In October, the VvE will hold a meeting to prepare a new Multi-Year Maintenance Plan (MJOP). Recently, major maintenance work was carried out on both the front and rear façades. This included repainting and the replacement of window-sill sections on the window frames. The VvE has a healthy financial reserve fund.

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land (no ground lease).

SUSTAINABILITY

The property is fully gas-free and benefits from HR++ double glazing throughout (with the exception of one tilt-and-turn window in the bedroom) as well as floor insulation. These measures contribute to relatively low energy costs. The property holds Energy Label D.

PARTICULARS

- *Living area approximately 67 sq.m. (measured in accordance with BBMI standards)
- *Freehold property (no leasehold)
- *Separate toilet
- *Well insulated
- *Fully gas-free
- *Hot water supplied via 80-litre electric boiler
- *Heating via electric radiators
- *Energy Label D
- *Relatively low energy costs
- *Service charges €100 per month
- *Small and financially healthy Owners' Association
- *Four members, self-managed, reserve fund available
- *Quick completion possible

















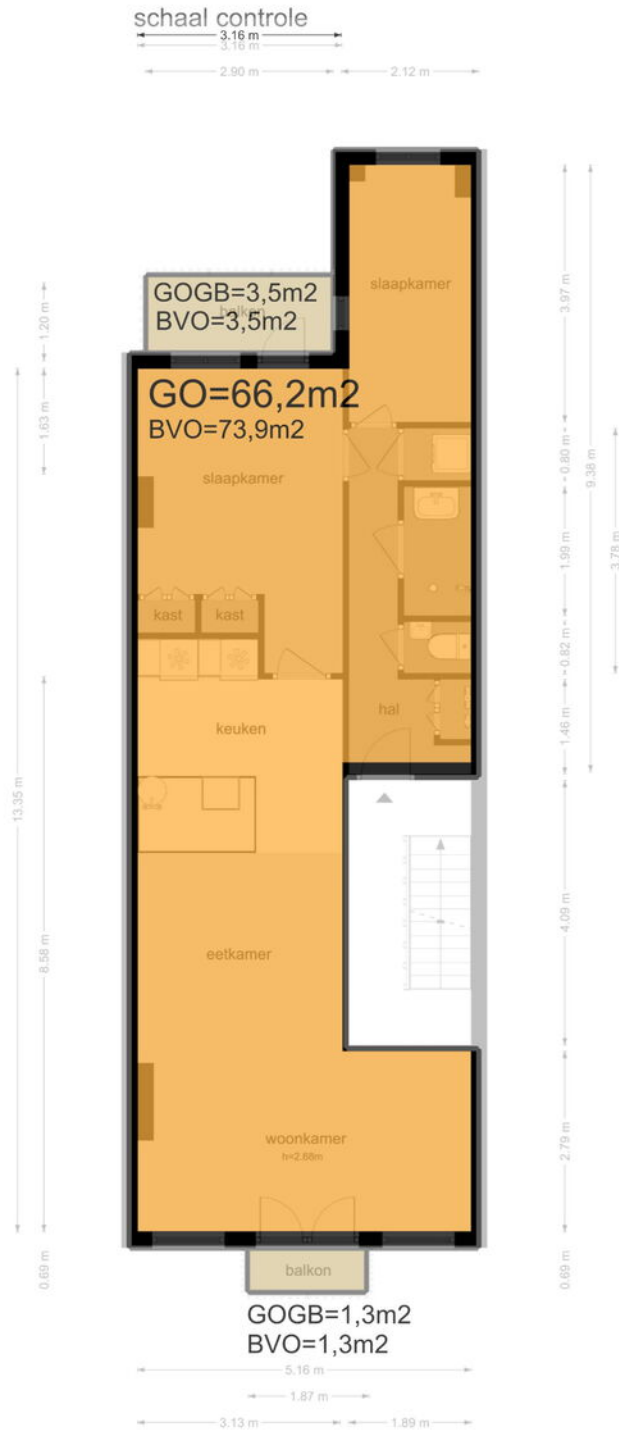
Plattegrond / Floorplan

Overtoom 334 II - Amsterdam
Tweede Verdieping

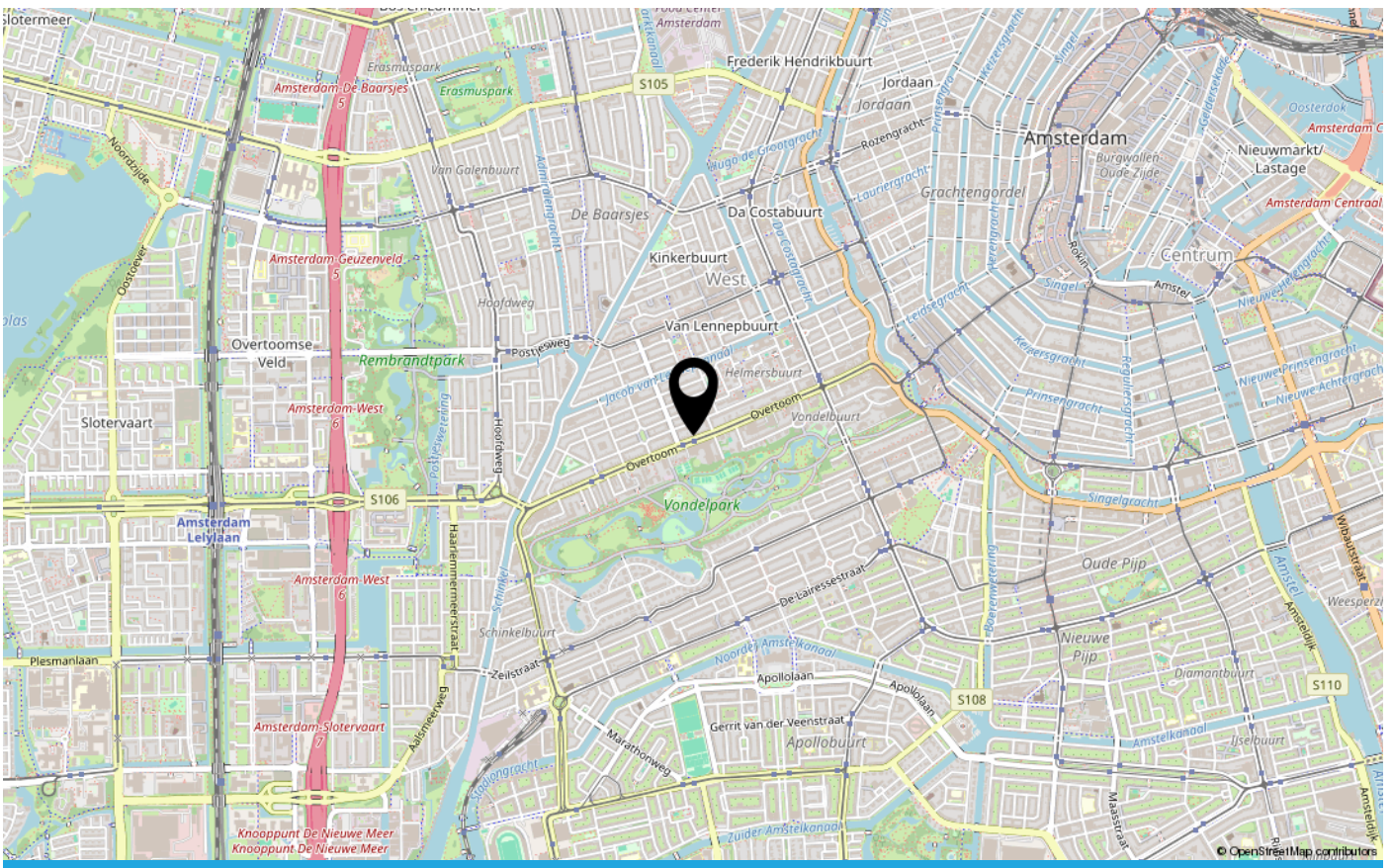
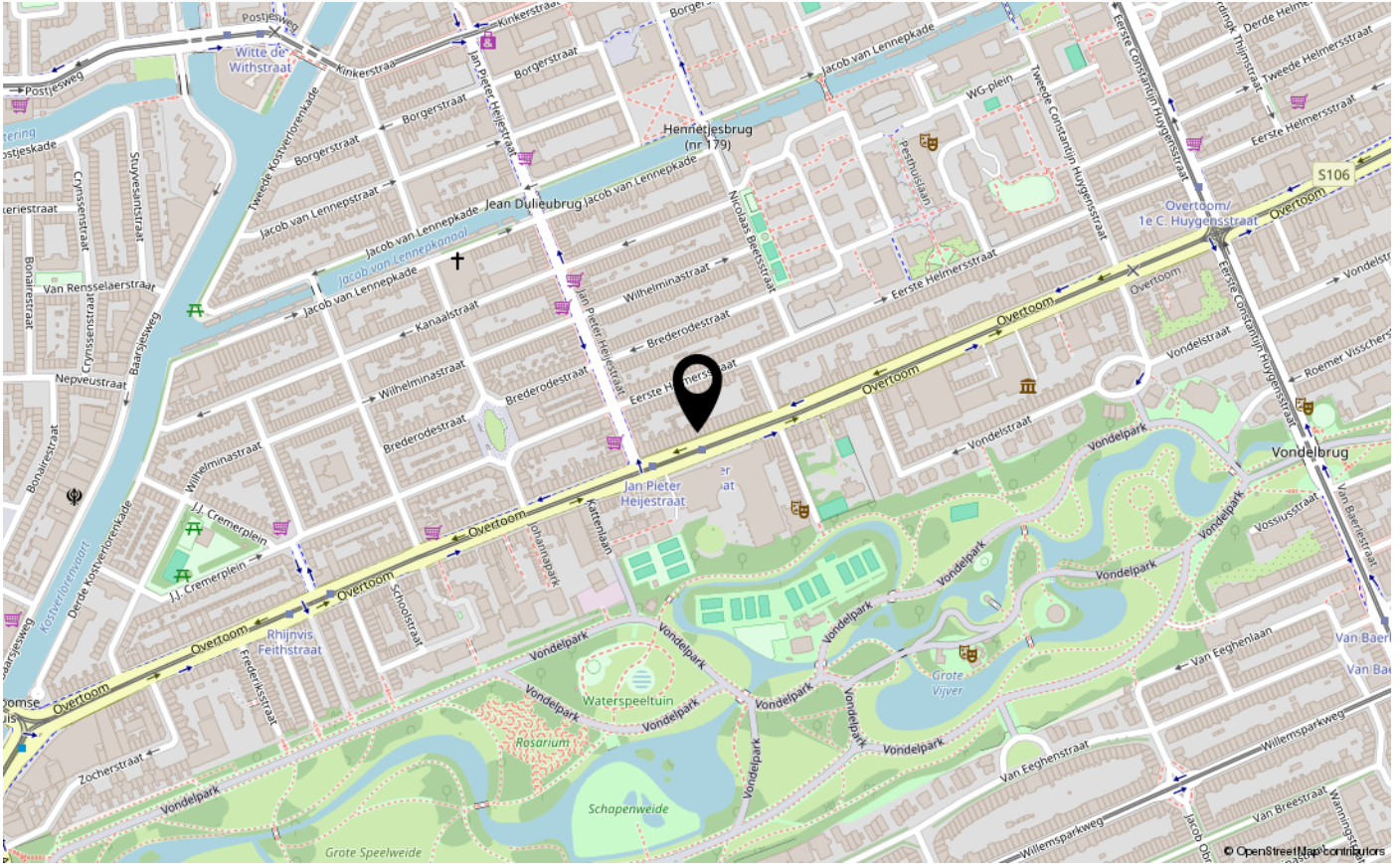


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

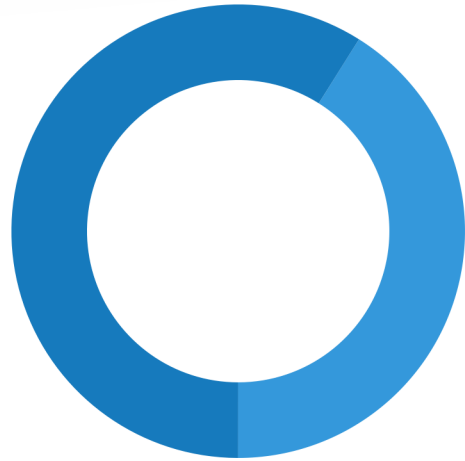
Buurtinformatie - Amsterdam / Helmersbuurt-Oost

Leeftijd



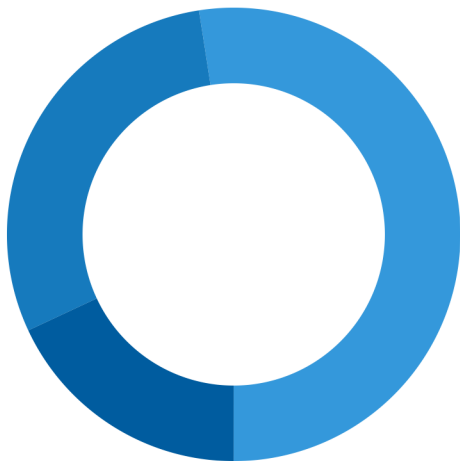
0 - 14: 10% 15 - 24: 13% 25 - 44: 47%
45 - 64: 19% 65+: 10%

Koop / huur



Koop: 41% Huur: 59%

Huishoudens



Eenpersoons: 53% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 18%

 48%

 52%

 0,4 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

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@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