

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Hilversumstraat 60 en 62  
1024 KA Amsterdam

Vraagprijs € 750.000,- k.k.



Royale en goed onderhouden hoekwoning uit 1969 (GO 114m<sup>2</sup>) met o.a. 3 slaapkamers, aangebouwde garage (nr 62) en een prachtige zonnige tuin, gelegen in het waterrijke en groene Waterlandpleinbuurt, met een mogelijkheid tot de plaatsing van een volwaardige kapverdieping. Lage erfpachtcanon.



# Hilversumstraat 60

## Hilversumstraat 60 en 62 (garage)

Royaal woonhuis verdeeld over 2 verdiepingen met aangrenzende garage en zonnige achtertuin, gelegen in Amsterdam-Noord in de Waterlandpleinbuurt. Gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond met een vaste lage canon tot 2043. Mogelijkheid tot een volledige dakopbouw (ca. 57m<sup>2</sup> extra).

## Indeling

Entree met hal en toilet, ruime en lichte woonkamer met een sfeervolle gas open haard en een prachtige houten vloer. Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en een bijkeuken. Via de schuifpui is er toegang tot de fraai aangelegde tuin op het Zuiden. Deze ruime en groene tuin (ca. 74m<sup>2</sup>) met achterom grenst aan het plantsoen van de Hilverbeekstraat met groen en water. Direct vanuit de woning is de garage bereikbaar met o.a. water en elektra en toegang tot de tuin; ideaal voor hobby, opslag of werkruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers aan de voorzijde en een zeer ruime slaapkamer (voorheen twee kamers) aan de achterzijde. De slaapkamers zijn voorzien van een laminaat vloer. Luxe badkamer voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet. De badkamer is keurig afgewerkt en volledig betegeld.

## De keuken

De luxe keuken heeft een stenen aanrechtblad, hoogglans crème-kleurige onder- en bovenkastjes en is voorzien van diverse apparatuur zoals koelkast/vriezer, gaskookplaat, vaatwasser, inbouw oven en een bijkeuken met cv-opstelling en een wasmachine-opstelling.

## Het sanitair

De moderne badkamer heeft een wastafelmeubel, douchecabine voorzien multi-jet douche, toilet, design radiator en mechanische ventilatie. Toilet met fontein op de begane grond.

## Tuin

Aan de achterzijde van het woonhuis ligt een ruime zonnige achtertuin op het Zuiden van ca. 76m<sup>2</sup> met een achterom naar het plantsoen Hilverbeekstraat. Vanuit e tuin is de garage bereikbaar. Aan de achtergevel bevindt zich een zonnescherm.

## Technische installaties

Verwarming en warmwatervoorziening middels een Nefit c.v.-ketel (2011) met radiatoren en convectoren. Elektrische installatie bestaande uit 7 groepen. De woning is voorzien van dubbelglas (m.u.v. de achterzijde op de eerste verdieping).

## Erfpacht

Het pand en de garage is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De huidige canon is vast tot 1-4-2043 en bedraagt € 408,85 per jaar (fiscaal aftrekbaar). De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is aangevraagd. Berekeningen afkoopsom of eeuwigdurende canon per 2043 via ons kantoor verkrijgbaar.

## Omgeving

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving op loopafstand van het Schellingwouderbreekpark en het winkelcentrum Waterlandplein. Ook het uitgestrekte natuurgebied Waterland ligt om de hoek, waar je heerlijke fiets- en wandeltochten kan maken. De ringweg A10 is in enkele minuten bereikbaar en het centrum van Amsterdam is bereikbaar per metro (Noord/Zuidlijn) of per fiets in ca. 20 minuten via brug of pont.

## Oplevering

De oplevering kan plaatsvinden in overleg (ca. 1-9-2026).

## Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent het woonhuis. Die aanvullende brochure bevat ook tekeningen. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met makelaar **Nicolas Ruisaard** van ons kantoor.

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



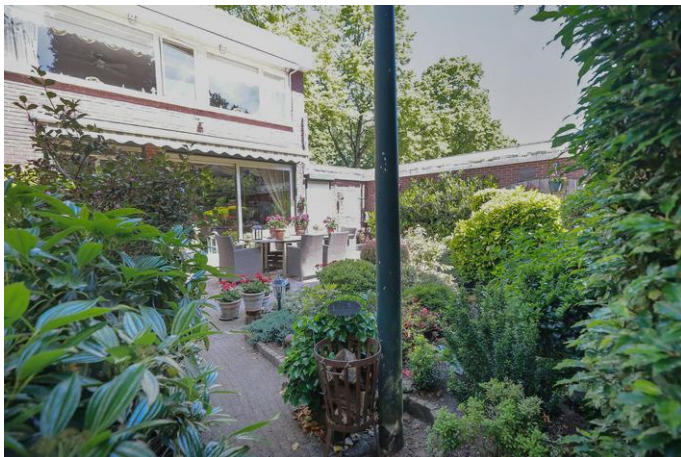


Hilversumstraat 60, 1024 KA Amsterdam



De Groot & Compagnons  
Amstelveenseweg 104  
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796  
www.degrootencompagnons.nl



Hilversumstraat 60, 1024 KA Amsterdam

1024 KA Amsterdam

## Hilversumstraat 60 en 62 (garage)

Aanvullende brochure

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

### **Inleiding**

#### **Hilversumstraat 60 en 62 (garage)**

Royaal woonhuis verdeeld over 2 verdiepingen met aangrenzende garage en zonnige achtertuin, gelegen in Amsterdam-Noord in de Waterlandpleinbuurt. Het woonhuis is gebouwd in 1969. Gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond met een vaste lage canon tot 2043.

De kadastrale gegevens zijn: Gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 394 en 395 (garage)  
Groot: respectievelijk 140m<sup>2</sup> en 23m<sup>2</sup>

### **Verzekeringen**

De verkoper heeft een opstalverzekering, deze verzekering is niet over te nemen.

### **Overige informatie**

#### **Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)**

##### Belastingjaar 2026

|                              |             |                                             |
|------------------------------|-------------|---------------------------------------------|
| WOZ-waarde:                  | € 639.000,- | (peildatum 1-1-2025)                        |
| OZB (eigenaar):              | € 336,75    | per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde   |
| Watersysteemheffing gebouwd: | € 112,81    | per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde |
| Rioolrecht:                  | € 192,04    | per jaar (2026)                             |

### **Bestemmingen**

*Volgens het eigendomsakte: woning en garage*

*Volgens het BAG: woonfunctie (woning) en Overige gebruiksfunctie (garage)*

### **Milieu-aspecten**

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via

- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

### **Energielabel**

Het appartement heeft een energielabel C; geldig tot mei 2036.

### **Buren**

Rechterbelending: (ouder) echtpaar.

## Aandachtspunten / kleine gebreken

De achterzijde op de eerste verdieping heeft nog enkel glas.

## 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 (gelijk aan 2025): € 352,- respectievelijk € 469,-.

### Zuiveringsheffing woonruimte:

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

Kosten 2026 (gelijk aan 2025): € 92,79 respectievelijk € 278,37.

### Watersysteemheffing ingezetenen:

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

Kosten 2026: € 186,85

## Parkeren

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

## Verkoop en overdracht

### Roerende zaken

Zie de roerende zakenlijst.

### 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 gebruiksovervlakte. 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.*

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## 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 55 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst 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 verdiepingen
- Kadastrale kaart
- Meest gestelde vragen

## Beschikbare stukken

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

- Eigendomsbewijs
- Kadastrale kaart

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*De Groot & Compagnons*

**Nicolas Ruisaard**

Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

[info@degrootencompagnons.nl](mailto:info@degrootencompagnons.nl)

[www.degrootencompagnons.nl](http://www.degrootencompagnons.nl)

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Hilversumstraat 60 - Amsterdam Begane Grond

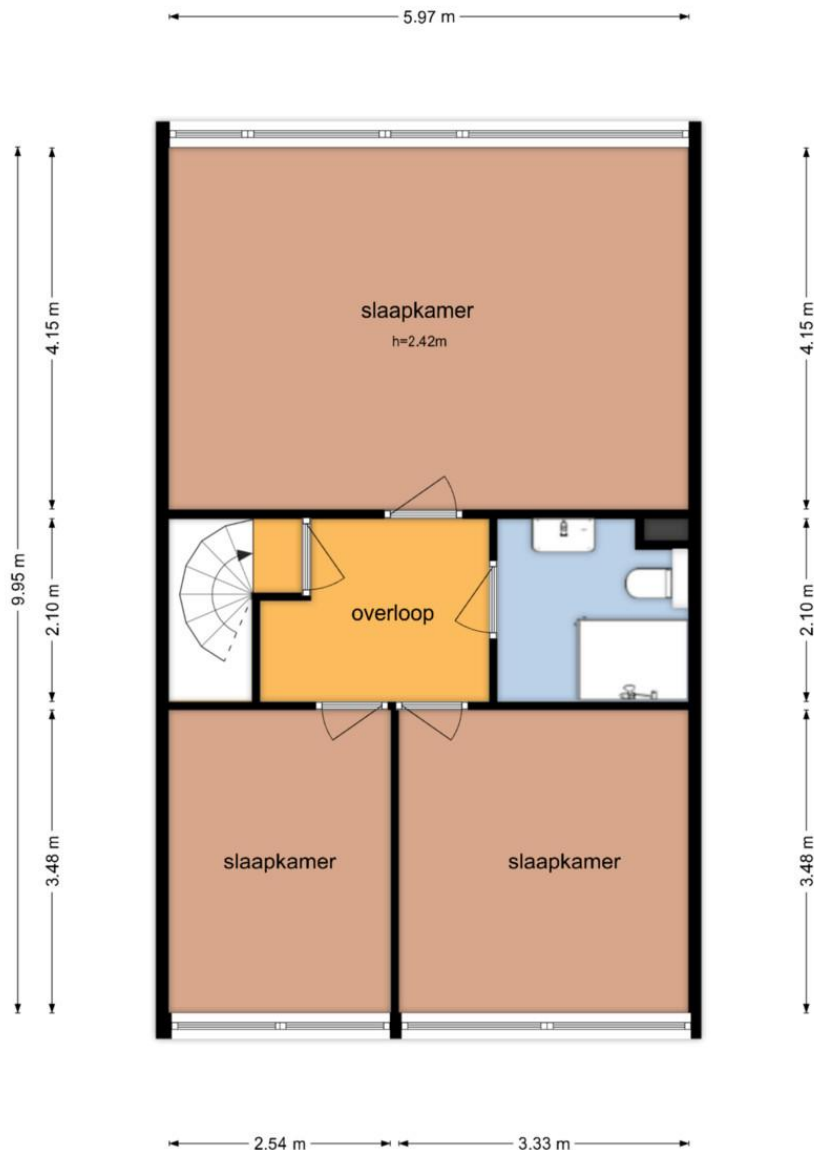


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Hilversumstraat 60 - Amsterdam Eerste Verdieping



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

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Hilversumstraat 60 - Amsterdam  
Tuin



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