

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Leiduinstraat 6 2
1058 SJ Amsterdam

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Licht en sfeervol afgewerkt 2-kamer appartement (56m²) (mogelijkheid voor een 2e slaapkamer) met een ruime woonkeuken, balkon (achterzijde) op het Westen en een erker met uitzicht over het plantsoen 'Vogelenzang' aan de voorzijde. Aparte zolderruimte. Gelegen in gewilde Hoofddorppleinbuurt op Eigen Grond, nabij de Westlandgracht en het Vondelpark.



Leiduinstraat 6 2

Inleiding

Op de hoek van de Leiduinstraat en de Vogelenzangstraat werd in 1934 een klein wooncomplex gebouwd van met 24 woningen. In 2003 zijn deze panden in appartementsrechten gesplitst. Het pand staat op Eigen Grond.

Leiduinstraat 6-2

De Leiduinstraat 6-2 omvat de woning op de tweede verdieping, met balkon aan de achterzijde. Op de vierde verdieping is een zolderkamer.

Entree (2e verdieping): ruime lichte woonkamer aan de voorzijde met een erker en een opengebroken zijkamer (werkhoek of 2e slaapkamer mogelijkheid), badkamer met toilet, douche en wastafel. Royale woonkeuken met witte boven- en onderkastjes en diverse apparatuur. Openslaande deuren naar het balkon (West) aan de achterzijde. Slaapkamer aan de achterzijde tevens met toegang tot het balkon. Zolderruimte (ca. 3m²) op de zolderverdieping.

De keuken

De witte L-vormige woonkeuken staat in open verbinding met de hal en bevat een houten aanrechtblad met spoelbak, een gaskooktoestel met daarboven een rvs afzuigkap. Onder de aanrecht zijn laden en een kastje en een vaatwasser. Diverse bovenkastjes (o.a. met carrousel-kast) . Naast het aanrecht staat een hoge koelkast met apart vriesdeel met 3 laden en een aansluiting voor de wasmachine.

Het sanitair

De badkamer is voorzien van een (hoek)wastafel, douche en een toilet.

Zon en balkon

Bij zonsopgang zomers schijnt de zon eerst aan en in de voorzijde van het appartement. Daarna draait de zon naar de achterzijde en is daar van ca. 14:00 uur. Het is dan goed toeven op het balkon (achter), met uitzicht op de groenen binnentuinen.

Zolderkamer

Op de vierde verdieping is een zolderkamer. Deze kamer heeft elektra en is voorzien van een dakraampje.

Afwerking en technische aspecten

In de woonkamer, keuken en slaapkamer ligt een laminaatvloer en in badkamer liggen vloertegels en o.a. grote wandtegels en mozaïek wantegeltjes. Warmte en warm water worden geleverd door een cv-combi-installatie (Remeha 2016) met radiatoren. De elektrische installatie, omvat 5 groepen en een aardlekschakelaar.

VvE & Servicekosten

De VvE, met 24 appartementen, wordt professioneel beheerd door Parel VvE Beheer. De maandelijkse bijdrage is € 145,40.

Eigen grond

De panden van de VvE staan eigen grond (dus géén erfpacht)!

Ligging, omgeving en bereikbaarheid

Prettige woonwijk bekend om zijn grote saamhorigheid, sfeervolle jaren-30 panden in mooie rustige straatjes en de zéér gunstige ligging, nabij divers winkel-/horeca aanbod bij het Hoofddorpplein, het OV en het Vondel- én Rembrandtpark. Nabij diverse uitvalswegen A10 en A4.

Oplevering

De oplevering kan op korte termijn plaatsvinden.

Aanvullende brochure en informatie

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

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





Leiduinstraat 6 2, 1058 SJ Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam



T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Leiduinstraat 6 2, 1058 SJ Amsterdam

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

1058 SJ Amsterdam

Leiduinstraat 6-2

Aanvullende brochure

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

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

De panden Leiduinstraat 2 t/m 6 en Vogelenzangstraat 43 t/m 49 zijn in 2003 door notaris mr. E. Visser gesplitst in 24 appartementsrechten. Daarna zijn er wijzigingen geweest in 2004, 2011, 2012 en 2014

Het appartementsrecht Leiduinstraat 6-2 heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte: *Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon alsmede de zolderruimte op de vierde verdieping.*

De kadastrale gegevens zijn: gemeente Sloten (NH), sectie O, nummer 3131 A-11.

Voor het appartementsrecht gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	66/70/74 / 1894de
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	66/70/74 / 1894de
Stemmen:	1 van de totaal 24 stemmen

In de splitsingsakte wordt het modelreglement van notaris mr. Klinkenberg uit 1992 van toepassing verklaard.

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door: Parel Vve Beheer. (administratie@parelbeheer.nl)

VvE bijdrage

De VvE bijdrage voor het appartementsrecht bedraagt € 145,40 per maand. Uit de bijdragen worden o.a. voldaan: premies verzekeringen, administratiekosten en dagelijks onderhoud en het reservefonds.

Verzekeringen

De VvE heeft verzekeringen via DGA financieel adviseurs bv voor o.a. opstal en wettelijke aansprakelijkheid. De opstal is verzekerd voor een bedrag van € 5.228.000,- (2025)

Reservefonds(en)

Het reservefonds bedroeg per 31-12-2025 : € 73.893,-.

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Onderhoud (door de Vve)

Door de Vve zijn in (recente) verleden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:
Het platte dak van het pand heeft ca. 2 jaar geleden een nieuwe APP dakbedekking gekregen.
Datzelfde jaar zijn ook de goten en de pannenkap helemaal nagekeken.
Het periodieke schilderwerk van de gehele VVE is in 2020 uitgevoerd conform het meerjarenonderhoudsplan en deze staat ook weer op de planning voor volgende jaar. Het betreft hier een actieve solide VVE, waar een gezonde samenhang is tussen betaling servicekosten incl. dotatie onderhoudsreserve én het geplande gemeenschappelijke onderhoud.

MJOP en Plannen

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
De volgende werkzaamheden staan op de planning:

- Schilderwerk buitenzijde

Overige informatie

Energielabel

Het appartement heeft een energielabel F en is geldig 2036.
De ramen zijn voorzien van enkel glas.

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

WOZ-waarde:	€ 486.000	(peildatum: 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 256,12	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 88,29	per jaar (2026) 0,018166% van de WOZ-waarde
Rioolheffing:	€ 192,04	per jaar (2026)

Bestemmingsplan

Het actuele bestemmingsplan voor het gebied waar het appartement in is gelegen is genaamd 'Hoofddorplein- en Schinkelbuurt 2022' en is definitief vastgesteld in 2023.

Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via
- het Bodemloket
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

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.

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Watersysteemheffing ingezetenen:

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

Kosten 2026: € 186.85

Parkeren

Betaald parkeren. Een parkeervergunning voor bewoners kost thans € 199,93 per 6 maanden. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is nu **4** maand(en). Met een elektrische auto kan men onder voorwaarden voorrang krijgen. Zie:

<https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/> voor o.a. actuele wachttijden.

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Het appartement wordt leeg en ontruimd opgeleverd, dus zonder roerende zaken (meubels styling), maar met alle aard- en gelvaste zaken.

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.*

Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht)

Met de Opkoopbescherming beschermen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. Kopers die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken maken zo meer kans. Een woning die onder deze bescherming valt mag 4 jaar lang niet verhuurd worden. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen. De opkoopbescherming geldt voor woningen die bij aankoop onder de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming vallen. In 2026 is de WOZ-waardegrens € 637.000,-.

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 100 jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak **in verband met de ouderdom** daaraan dient aan te passen.*

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Asbestclausule

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest. Desondanks zal er in de koopakte een zogenaamde asbestclausule worden opgenomen. Deze luidt als volgt: *In de woning en het gebouw 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.*

Clausule niet eigen bewoning

In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt:

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit

- dat de verkoper het verkochte laatstelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt

- dat het appartement steeds verhuurd is geweest.

en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond appartement en zolderkamer
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken

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

- Eigendomsbewijs
- VvE stukken

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons

Nicolas Ruisaard

Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

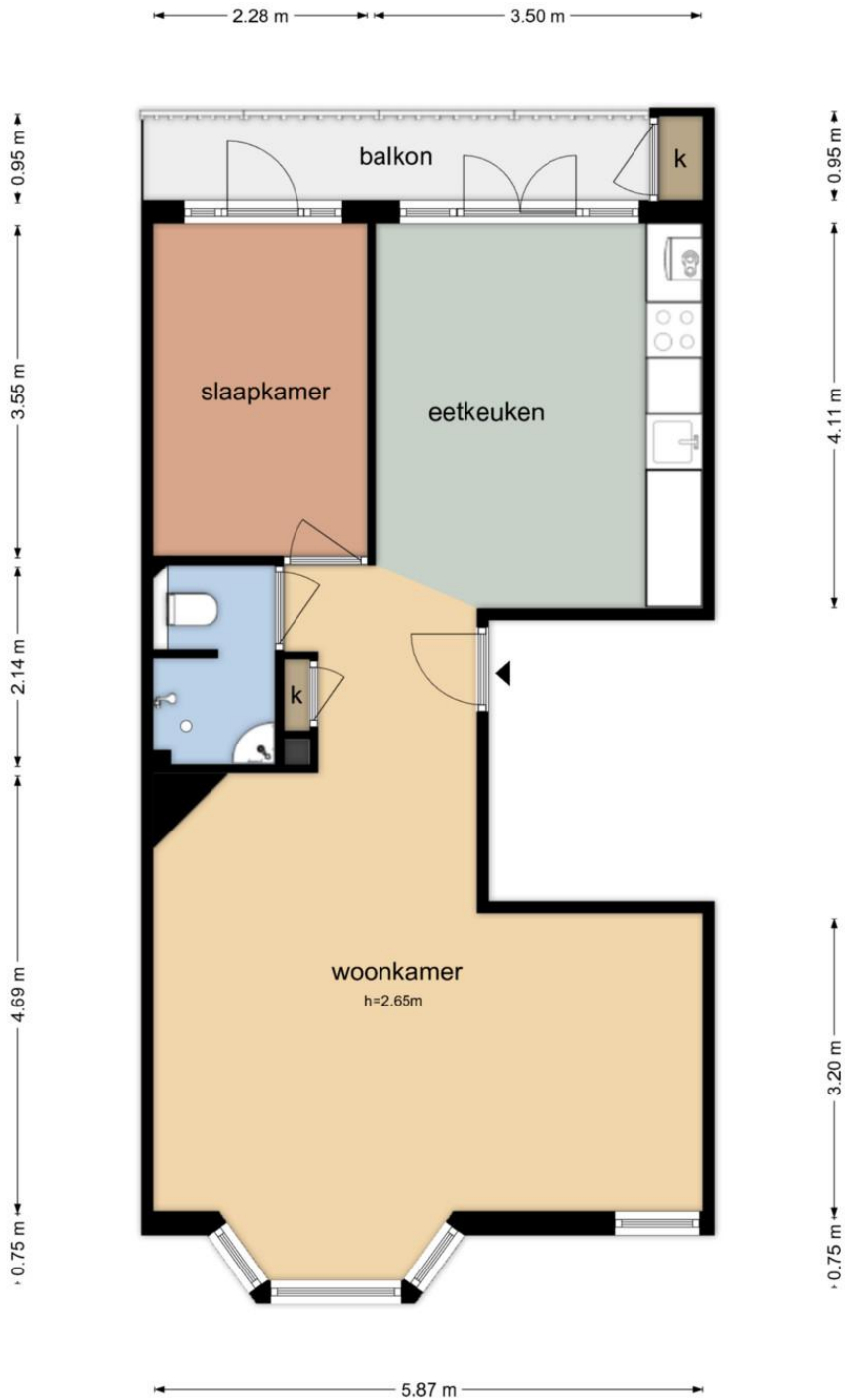
info@degrootencompagnons.nl

www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Leiduinstraat 6-2 - Amsterdam Tweede Verdieping

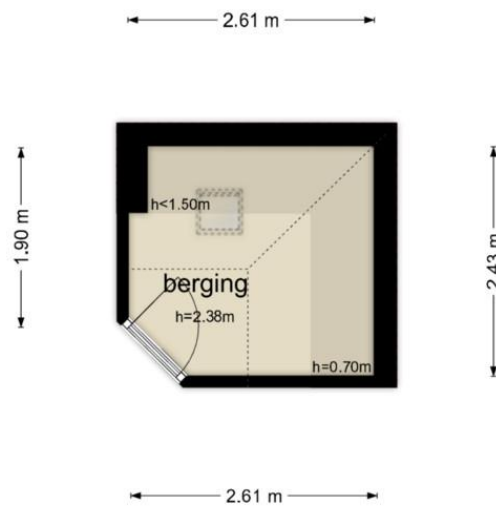


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Leiduinstraat 6-2 - Amsterdam Vierde Verdieping



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:

- Een tegenbod te doen.
- 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:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 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:

- 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.
- 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:

- Overdrachtsbelasting.
- 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.