



GERRIT VAN DER VEENSTRAAT 66

1077 EH

AMSTERDAM

Vraagprijs € 1.375.000 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	137 m ²
Inhoud	471 m ³
Buitenruimte	37 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1928
Energielabel	C
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas



Beschrijving / Description

Prachtig dubbel bovenhuis met 2 balkons en een groot dakterras, met eigen entree op de begane grond.

Heerlijke locatie in Amsterdam Zuid, direct om de hoek met de Beethovenstraat.
137 m2 woonoppervlakte, 37 m2 buitenruimte. (3 balkons én een dakterras)

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wonen in de Gerrit van Veenstraat betekent genieten van de rust en allure van Oud-Zuid, met de exclusieve winkels van de Beethovenstraat en de Cornelis Schuytstraat om de hoek. De buurt is kindvriendelijk en groen, met zowel het Vondelpark als het Beatrixpark op loopafstand. Ook de bereikbaarheid laat weinig te wensen over; verschillende tram- en buslijnen brengen je binnen enkele minuten naar het centrum of station Amsterdam Zuid. Daarnaast ben je met de auto via de nabijgelegen S108 of S109 binnen korte tijd op de Ring A10.

INDELING (zie plattegronden)

Via je eigen voordeur op de begane grond betreed je het privé-trappenhuis dat naar de tweede verdieping leidt.

Hier aangekomen word je verwelkomd in een lichte hal met balkon aan de voorzijde, dat uit kijkt over de straat.

De gehele woning is voorzien van hoge plafonds, wat bijdraagt aan de ruimtelijke gevoel. Deze woonlaag beschikt over een ruim, apart toilet. De hal loopt over in de sfeervolle woonkeuken. De moderne keuken is uitgerust met kookeiland, een schitterend Boretti fornuis, Siemens combioven en een dubbele Siemens-koelkast inclusief ijsblokjesmaker.

De openslaande deuren geven toegang tot een heerlijk balkon aan de achterzijde. Zowel in de zomer als tijdens de donkere dagen in de winter geniet je van de sfeer van een luxe ingebouwde gashaard. Via de authentieke en-suite deuren bereik je vanuit de eetkamer de royale zitkamer welke is voorzien van een prachtige 'cinewall' met eveneens een geïntegreerde gashaard. Ook deze ruimte heeft een balkon met dubbele boogdeuren aan de straatzijde.

Op de tweede woonlaag kom je via de trap met automatische wandverlichting in een ruime overloop met wederom veel natuurlijk licht. Hier bevinden zich onder andere het tweede aparte toilet en een veelzijdige kamer (bijvoorbeeld als slaap- of inloopkast), die via de moderne wenteltrap toegang biedt tot het dakterras.

De masterbedroom met grote ramen beschikt over een directe verbinding met de badkamer. Deze is hoogwaardig afgewerkt met steen in warme aardetinten, ruime inloopdouche met aparte verlichting en dubbele losse wastafels. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een derde slaapkamer, of kantoorruimte. De houten accenten geven de ruimte een uniek huiselijk karakter. Aansluitend bevindt er zich een wasruimte met voldoende verdere praktische opbergruimte.

Al met al een heerlijke combinatie van Amsterdamse allure en modern wooncomfort in deze prachtige bovenwoning in Oud-Zuid!

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Eigen entree vanaf de begane grond;
- Dubbel bovenhuis met drie balkons en een dakterras;
- Moderne woonkeuken;
- Modern sanitair;
- Twee gashaarden;
- Direct om de hoek met de Beethovenstraat;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 154,00,- per maand;
- Erfpacht afgekocht tot 15-05-2053, overstap naar eeuwig durende erfpacht tijdig aangevraagd;
- Energielabel C;
- Gemeentelijk beschermd stadgezicht

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht (Algemene bepalingen 1994). De huidige canon is afgekocht tot 15 mei 2053. Er is een overstap naar eeuwig durende erfpacht aangevraagd onder de gunstige voorwaarden, waardoor vanaf 2053 de canon vastgeklit kan worden voor €4073,00 euro per jaar of direct eeuwigdurend afgekocht kan worden voor slechts €54.000,- euro.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen.

KADASTRALE AANDUIDING

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping, aan de westzijde, van het gebouw met balkon aan de voor- en achterzijde alsmede het bijbehorende trappenhuis, plaatselijk bekend te 1077 EH Amsterdam, Gerrit van der Veenstraat 66, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Z nummer 2278 A-3, uitmakende het zeventien negenenzestigste (17/69e) aandeel in na te melden gemeenschap

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Gerrit van der Veenstraat 60-66 " en wordt professioneel beheerd door Rappange. De maandelijkse bijdrage is € 154,00.

CLAUSULES

- As-is-where-is clause van toepassing;
- Vaste project notaris Schut & van Os;

Beschrijving / Description

Beautiful double upper house with 2 balconies and a large roof terrace, featuring a private entrance from the ground floor.

Wonderful location in Amsterdam South, right around the corner from Beethovenstraat with 137 m² of living space and 37 m² of outdoor space, consisting of 3 balconies and a roof terrace!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Living on Gerrit van der Veenstraat means enjoying the tranquility and allure of Oud-Zuid, with the exclusive boutiques of Beethovenstraat and Cornelis Schuytstraat just around the corner. The neighborhood is green and child-friendly, with both Vondelpark and Beatrixpark within walking distance. Accessibility is excellent; various tram and bus lines take you to the city center or Amsterdam Zuid Station within minutes. Additionally, the A10 ring road is easily accessible via the nearby S108 or S109 exits.

LAYOUT (see floor plans)

Through your private front door on the ground floor, you enter the private staircase leading to the second floor. Upon arrival, you are welcomed into a bright hallway with a balcony at the front overlooking the street. The entire house features high ceilings, contributing to a spacious feel. This floor includes a generous separate toilet. The hallway flows into the atmospheric kitchen-diner. The modern kitchen is equipped with a kitchen island, a stunning Boretti stove, a Siemens combi-oven, and a double Siemens refrigerator including an ice maker.

French doors provide access to a lovely balcony at the rear. You can enjoy the ambiance of a luxury built-in gas fireplace both in summer and during dark winter days. Through authentic en-suite doors, you reach the spacious lounge from the dining area, which features a beautiful 'cinewall' also equipped with an integrated gas fireplace. This room also has a balcony with double arched doors facing the street.

On the second living floor, a staircase with automatic wall lighting leads to a spacious landing with plenty of natural light. Here you will find the second separate toilet and a versatile room (suitable as a bedroom or walk-in closet), which provides access to the roof terrace via a modern spiral staircase.

The master bedroom features large windows and a direct connection to the bathroom. This bathroom is finished to a high standard with stone in warm earth tones, a spacious walk-in shower with dedicated lighting, and double freestanding washbasins. At the front of the house, you will find a third bedroom, which could also serve as an office space. The wooden accents provide the room with a unique and homely character. Adjacent to this, there is a laundry room that offers ample practical storage space. All in all, this stunning upper-floor apartment offers a wonderful combination of Amsterdam allure and modern living comfort in the heart of Oud-Zuid!

FEATURES

- Private entrance from the ground floor
- Double upper house with three balconies and a roof terrace
- Modern kitchen-diner; Modern sanitary facilities
- Two gas fireplaces
- Right around the corner from Beethovenstraat
- Measured according to BBMI standards

Beschrijving / Description

FEATURES

- Private entrance from the ground floor;
- Double upper house with three balconies and a roof terrace;
- Modern kitchen-diner; Modern sanitary facilities;
- Two gas fireplaces;
- Right around the corner from Beethovenstraat;
- Measured according to BBMI standards;
- HOA (VvE) contribution is € 154.00 per month;
- Ground lease (erfpacht) paid off until 15-05-2053;
- Application for perpetual ground lease submitted on time;
- Energy label C;
- Municipally protected cityscape

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land (General Provisions 1994). The current ground rent (canon) is pre-paid until May 15, 2053. A timely application for the switch to perpetual ground lease has been made under favorable conditions. From 2053, the ground rent can be fixed at €4,073.00 per year or can be bought out perpetually for only €54,000.00.

SUSTAINABILITY

This property has energy label C. Would you like to know how to make this home more sustainable? Please refer to the brochure for ideas and possibilities.

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence on the second and third floor, on the west side, of the building with balconies at the front and rear as well as the associated staircase, locally known as 1077 EH Amsterdam, Gerrit van der Veenstraat 66, cadastrally known as Municipality of Amsterdam, Section Z, Number 2278 A-3, representing a 17/69th share in the community.

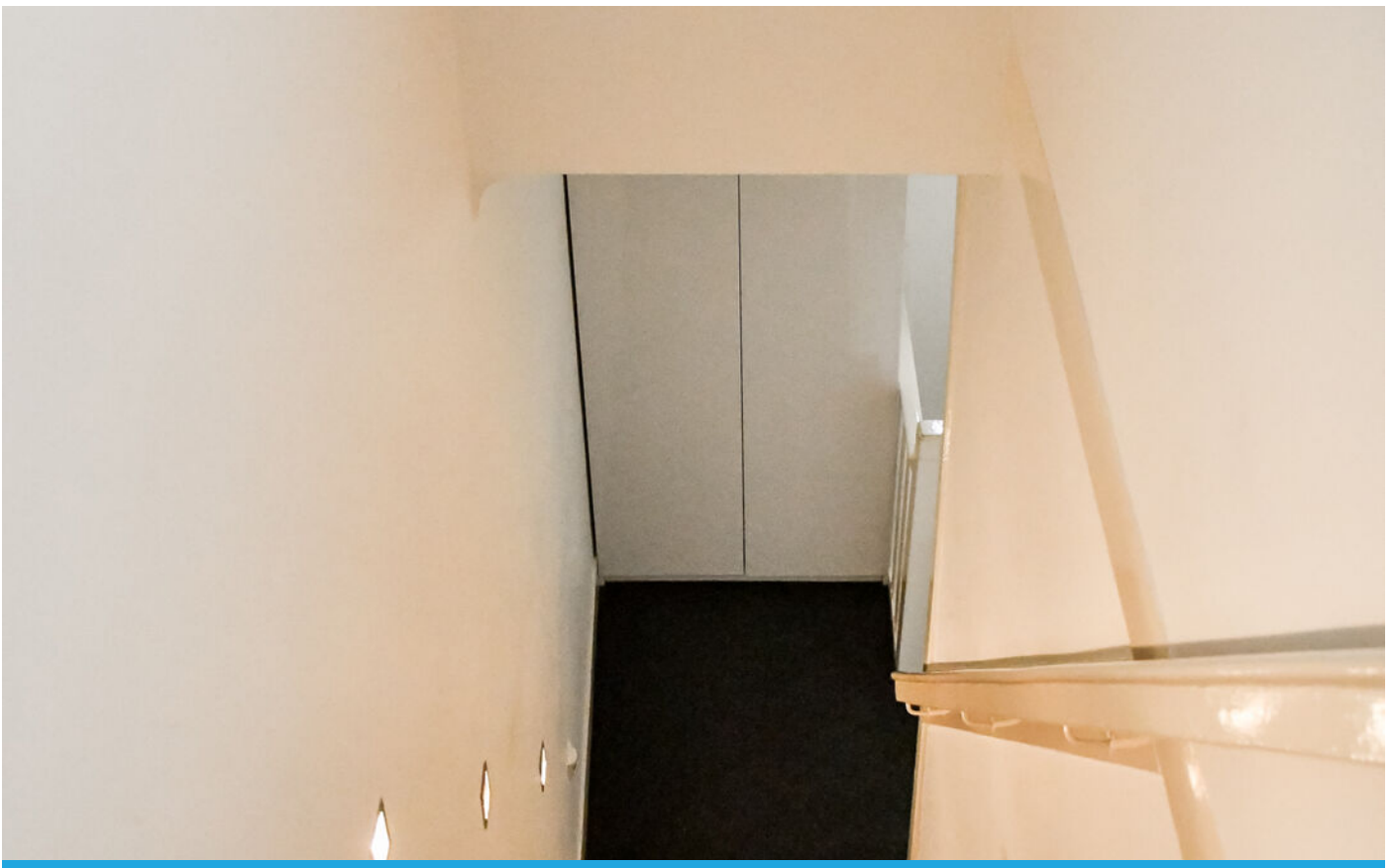
HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners Association is named "Vereniging Van Eigenaars Gerrit van der Veenstraat 60-66" and is professionally managed by Rappange. The monthly contribution is € 154.00.

CLAUSES

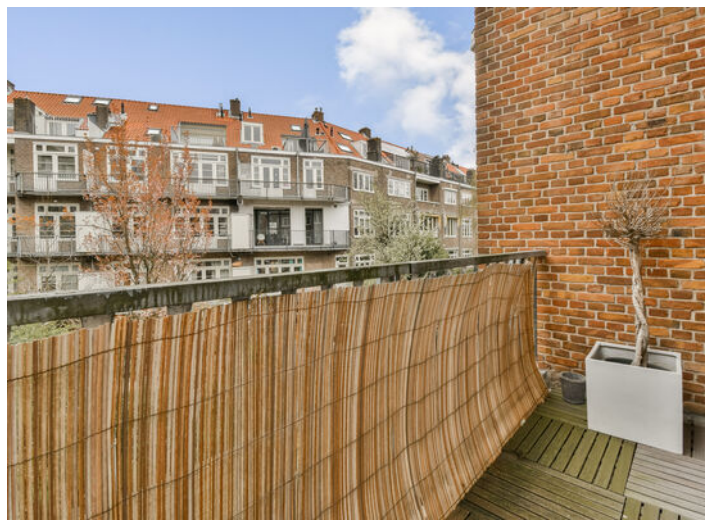
- "As-is-where-is" clause applies
- Fixed project notary: Schut & van Os.

Foto's / Photos



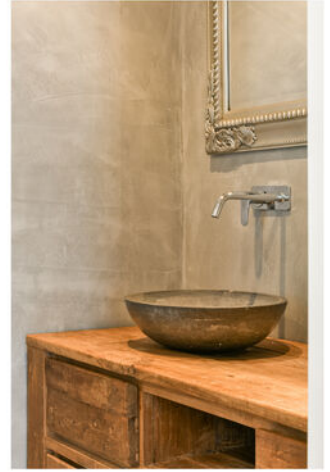
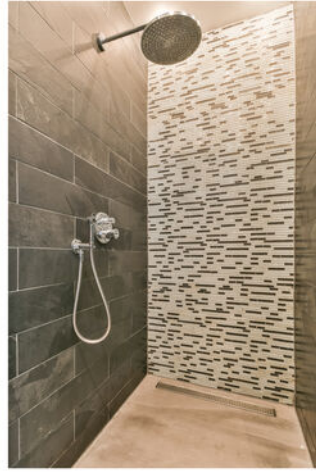










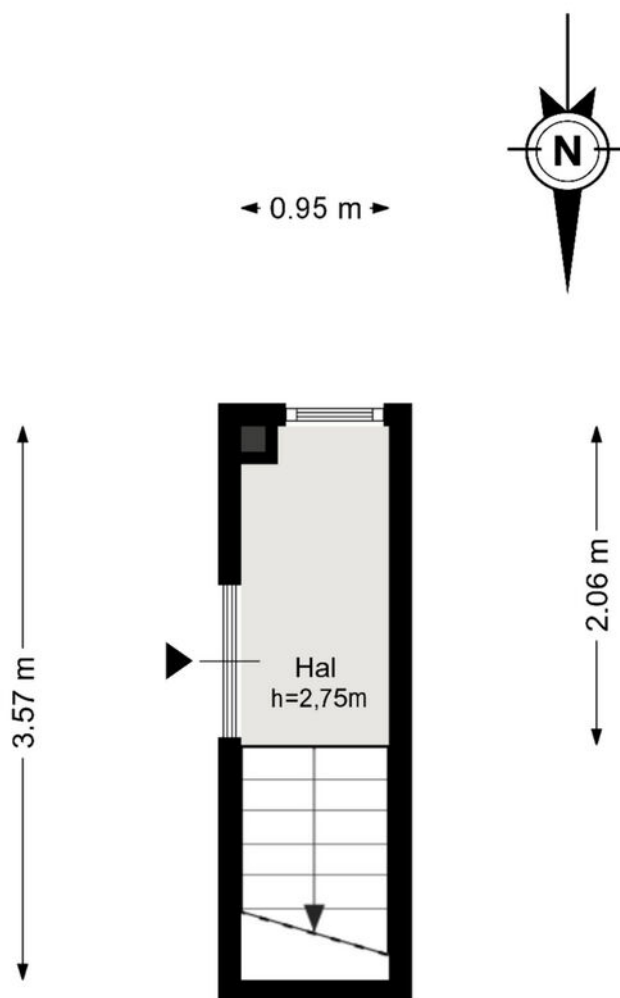






Plattegrond / Floorplan

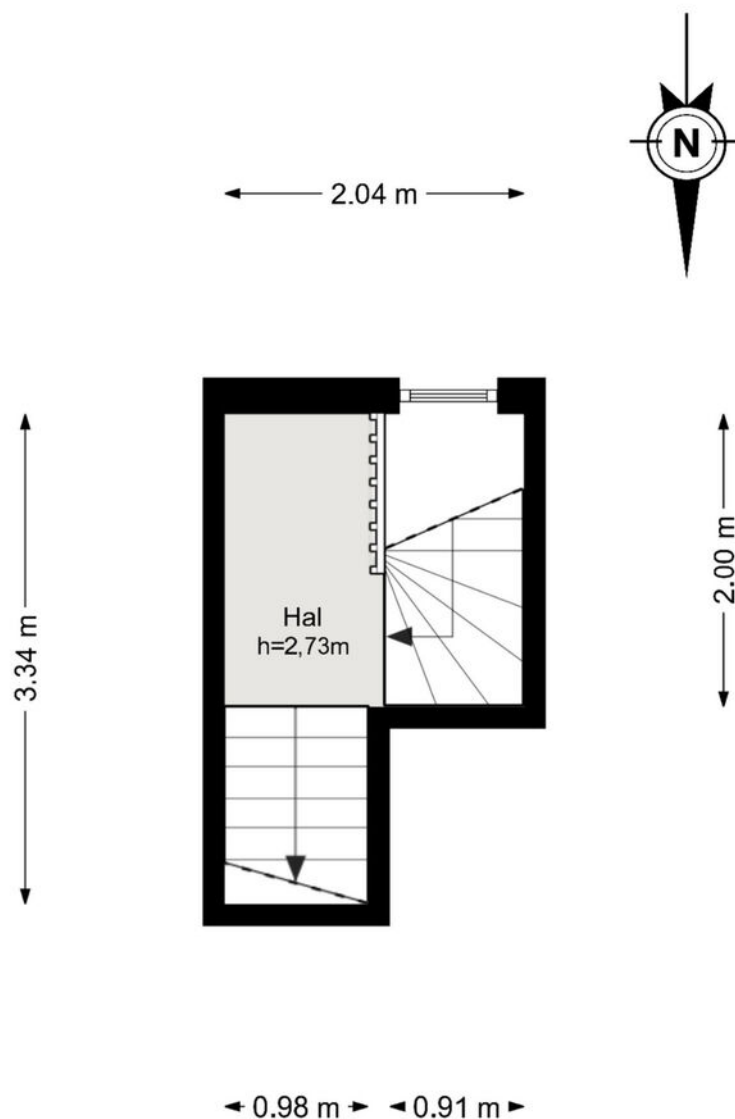
Gerrit van der Veenstraat 66 - Amsterdam Begane grond



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

Plattegrond / Floorplan

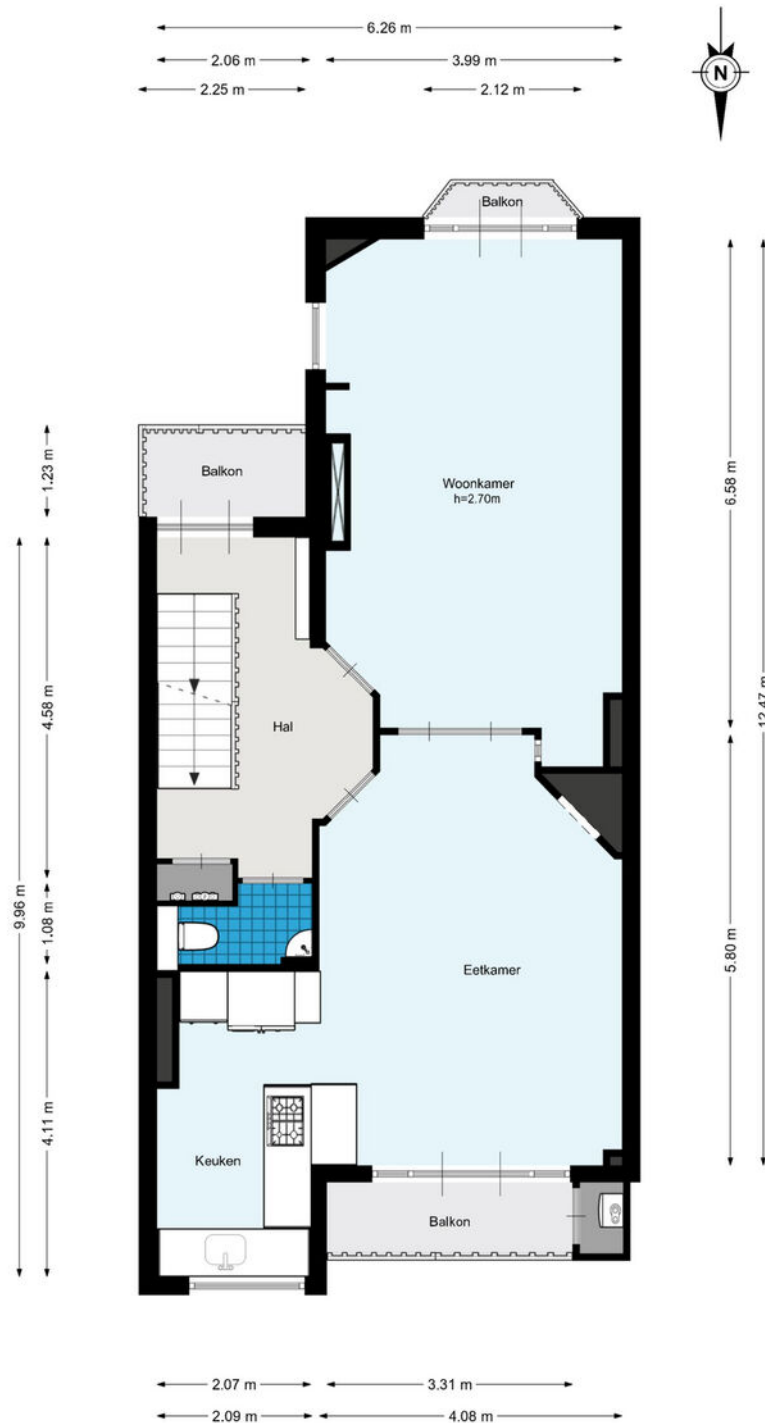
Gerrit van der Veenstraat 66 - Amsterdam
Eerste verdieping



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

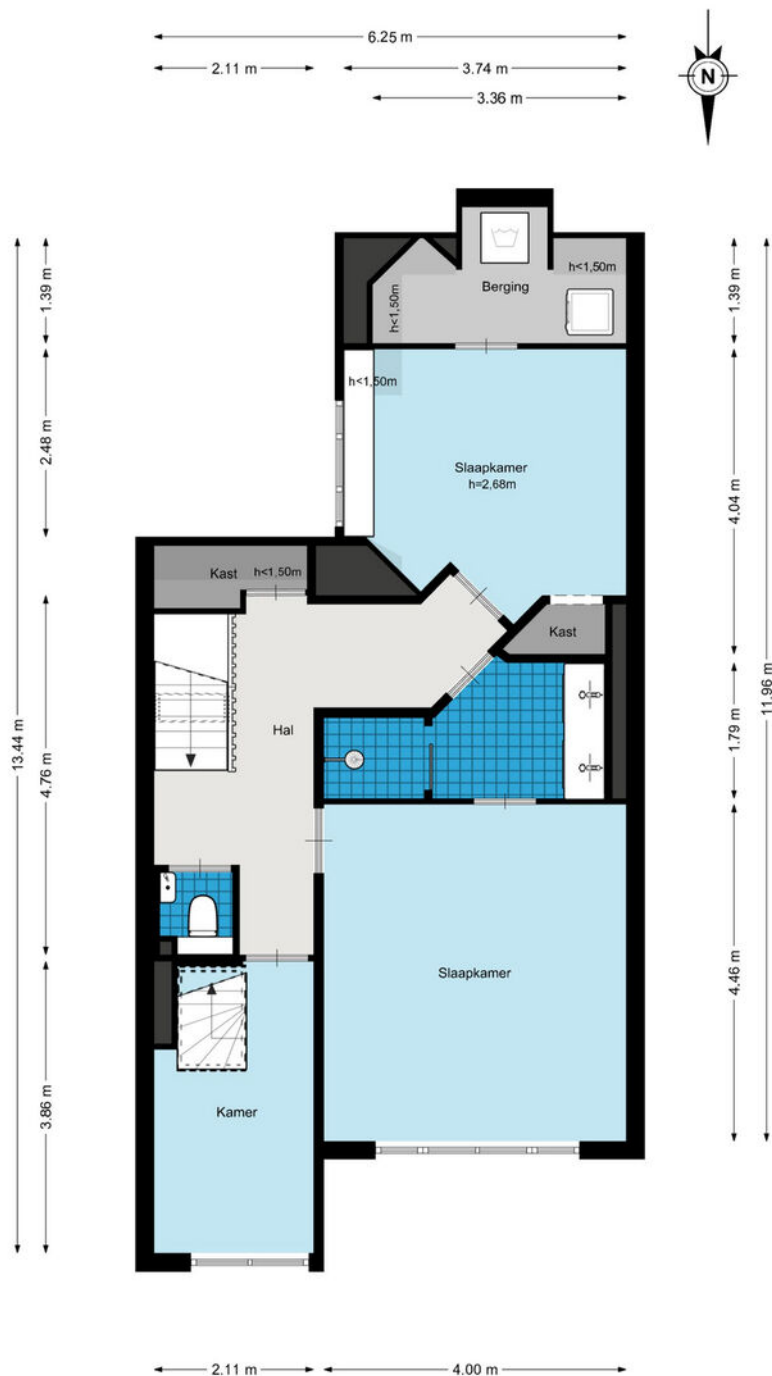
Plattegrond / Floorplan

Gerrit van der Veenstraat 66 - Amsterdam
Tweede verdieping



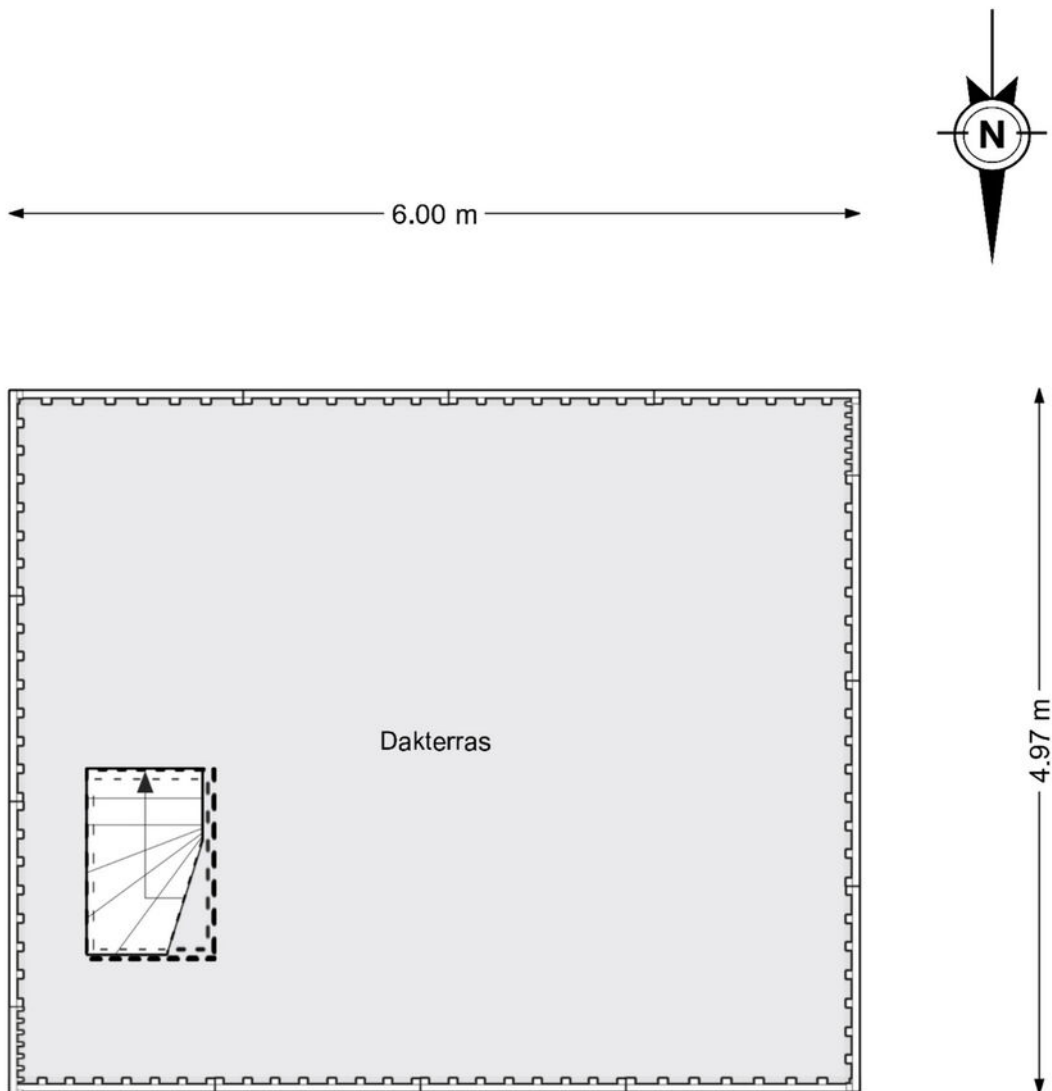
Plattegrond / Floorplan

Gerrit van der Veenstraat 66 - Amsterdam
Derde verdieping



Plattegrond / Floorplan

Gerrit van der Veenstraat 66 - Amsterdam
Dakterras

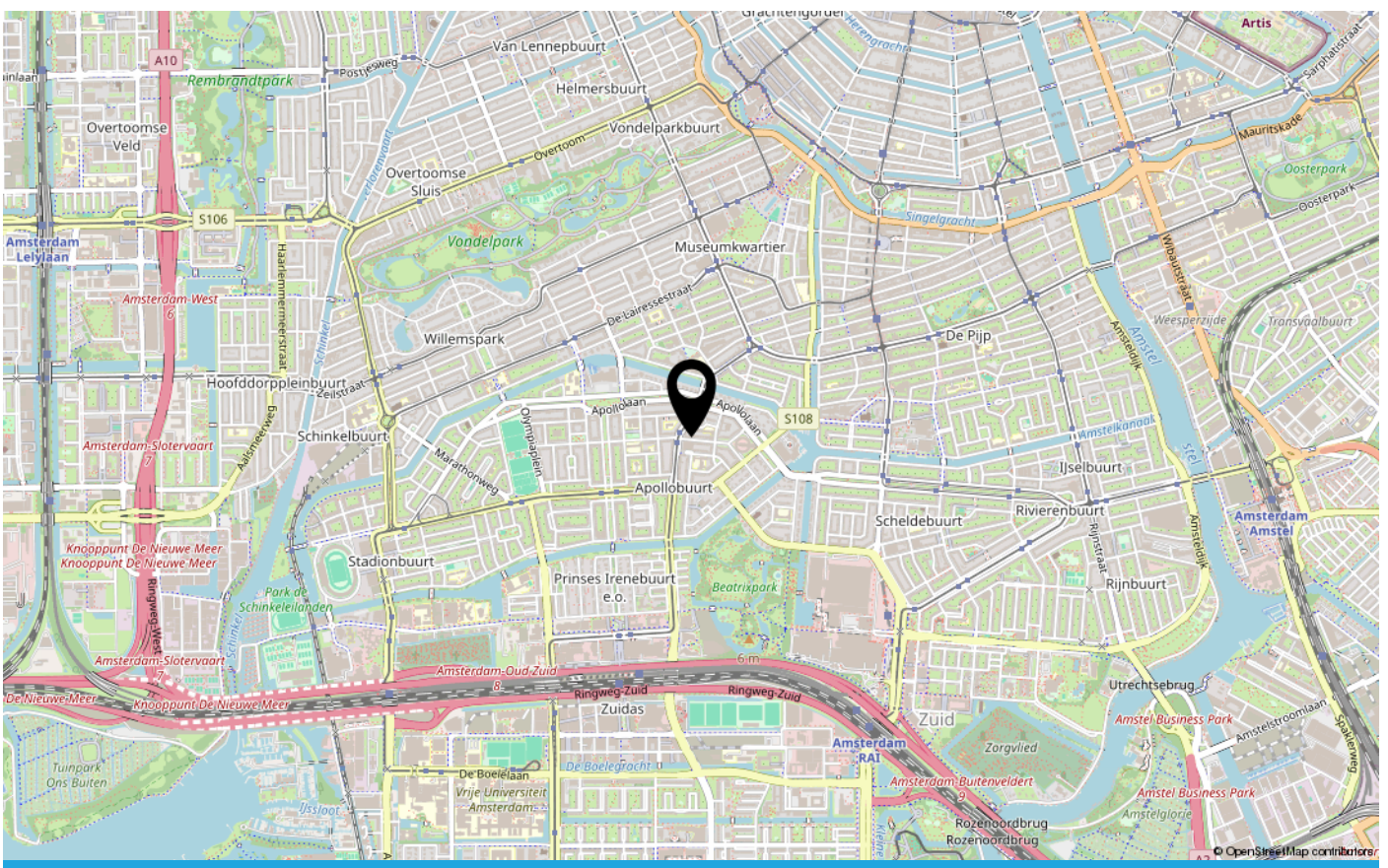
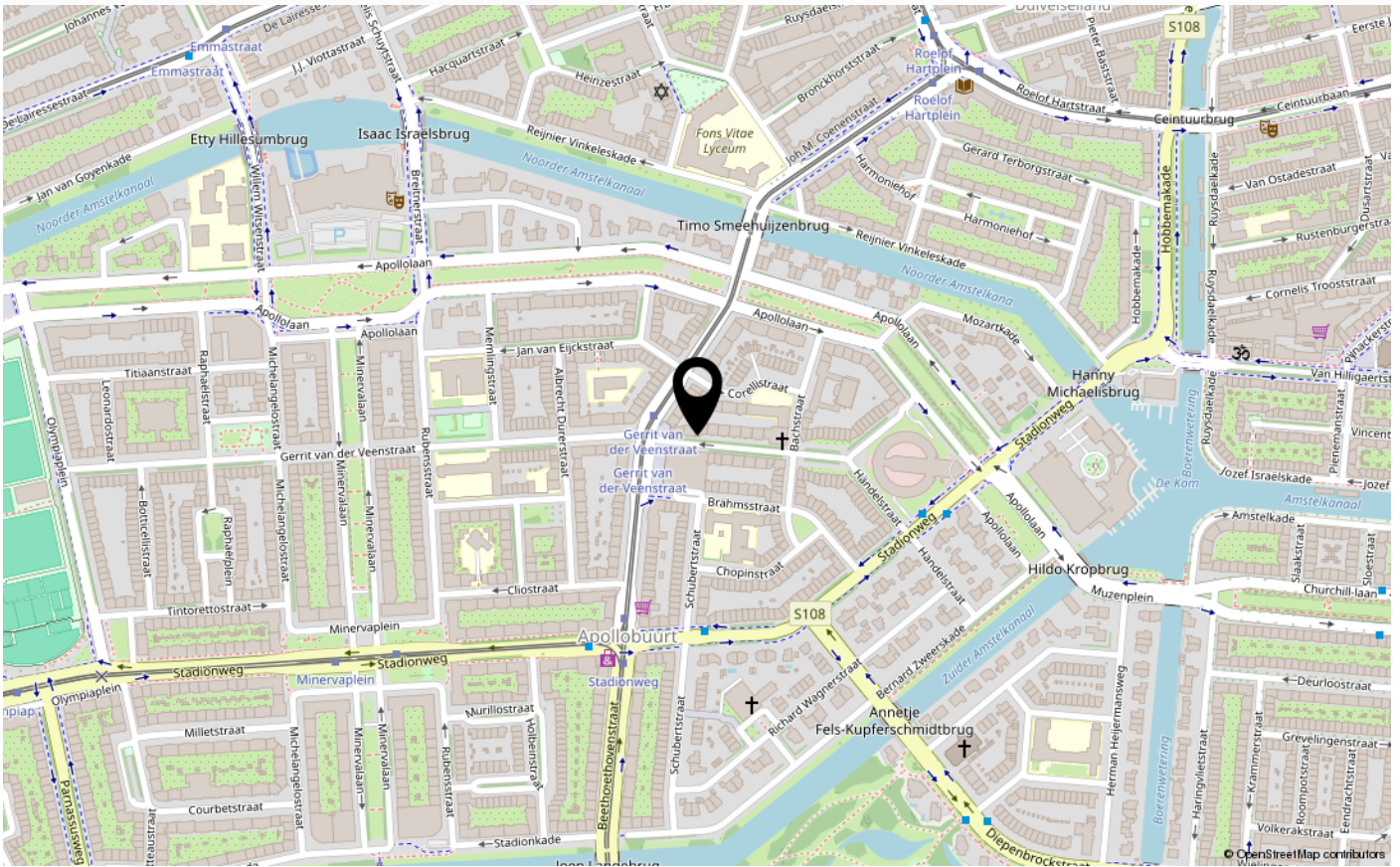


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Beethovenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 19%

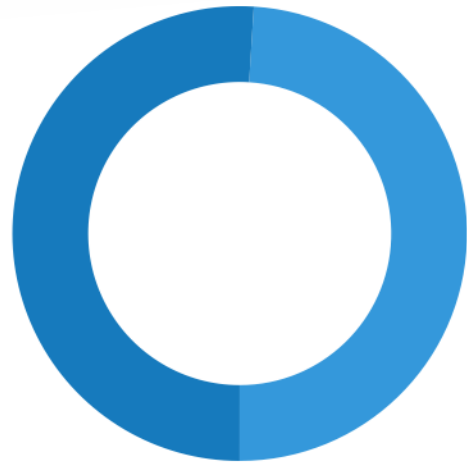
15 - 24: 13%

25 - 44: 23%

45 - 64: 27%

65+: 18%

Koop / huur



Koop: 49%

Huur: 51%

Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 36%

 48%

 52%

 0,8 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

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 uiten en verklaren zij door de verkopend 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 meededen 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