



MARCO POLOSTRAAT 78 2

1057 WT

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	365 m ³
Buitenruimte	10
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Bouwjaar	1929
Energielabel	D
Isolatie	Natuurlijke ventilatie



Beschrijving / Description

Wonen in Amsterdam wordt pas echt bijzonder wanneer een woning niet alleen ruimte biedt, maar ook de vrijheid om iets volledig eigens te creëren. En precies dat maakt deze royale dubbele bovenwoning van circa 115 m² zo interessant. Een woning met uitzonderlijk veel potentie, verdeeld over twee woonlagen, gelegen in een van de leukste delen van Amsterdam-West.

Dit is zo'n woning waar je direct mogelijkheden begint te zien. De huidige indeling bestaat uit een ruime woonkamer, een separate grote keuken, vijf slaapkamers, twee badkamers en een royale berging/wasruimte, maar dankzij de maatvoering en opzet kan de woning volledig opnieuw worden vormgegeven naar eigen smaak en levensstijl.

Denk bijvoorbeeld aan een spectaculaire leefverdieping met een grote luxe woonkeuken als centraal middelpunt van het huis. Een plek waar koken, dineren en wonen naadloos samenkomen. Dankzij de royale oppervlakte is er volop ruimte voor een kookeiland, grote eettafel en comfortabele zithoek zonder dat het appartement zijn ruimtelijkheid verliest. Ook meerdere ruime slaapkamers, een thuiswerkplek of zelfs een extra master suite behoren eenvoudig tot de mogelijkheden.

Juist de combinatie van formaat, plafondhoogte en de dubbele bovenhuis-opzet zorgt ervoor dat hier een woning gecreëerd kan worden die je zelden tegenkomt in Amsterdam: royaal, praktisch én volledig afgestemd op eigen wensen. De eigen fantasie vormt hier werkelijk de enige beperking.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Marco Polostraat ligt in een levendig en geliefd deel van Amsterdam-West, op korte afstand van de Admiralengracht en het Erasmuspark. Een buurt die de afgelopen jaren is uitgegroeid tot een van de meest dynamische en populaire woonomgevingen van de stad, juist vanwege de perfecte balans tussen rust, groen en stedelijke levendigheid.

In de directe omgeving vind je een steeds groter aanbod aan trendy horeca, specialty coffee bars, goede restaurants en gezellige cafés. Van ontspannen koffiezaken tot eigentijdse eetconcepten en buurtcafés waar bewoners elkaar ontmoeten ... de sfeer is jong, creatief en typisch Amsterdams.

Ook het Erasmuspark en het Rembrandtpark liggen op korte afstand en vormen een heerlijke groene ontsnapping midden in de stad. Ideaal om te sporten, wandelen, picknicken of simpelweg even aan de drukte te ontsnappen.

Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Zowel met de fiets als met het openbaar vervoer ben je snel in het centrum, terwijl ook de Ring A10 eenvoudig bereikbaar is. Voor dagelijkse boodschappen, winkels en sportvoorzieningen hoef je de buurt nauwelijks uit.

Een woning met uitzonderlijk veel potentie op een plek waar Amsterdam op zijn leukst aanvoelt: creatief, levendig en volop in ontwikkeling.

Beschrijving / Description

INDELING (zie plattegronden)

Derde verdieping

Entree van de woning op de derde verdieping. Vanuit de centrale hal zijn alle vertrekken bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer over de volle breedte van de woning. Aan de achterzijde ligt de gesloten keuken met toegang tot het balkon. Op deze verdieping bevinden zich tevens een slaapkamer en de badkamer, voorzien van douche, wastafel en toilet.

Vierde verdieping

Via de interne trap bereikt u de vierde verdieping. De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers met directe toegang tot het balkon. Daarnaast is op deze verdieping een tweede badkamer aanwezig, voorzien van toilet en wastafel.

De woning beschikt daarmee momenteel over een ruime woonkamer, een separate keuken, vijf slaapkamers, twee badkamers en twee balkons, verdeeld over twee woonlagen.

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 150,- per maand;
- Erfpacht: EUR 656,13 per jaar met inflatiecorrectie tot einde tijdvak 16-08-2053. Geen overstap aangevraagd.
- Energielabel D;
- Niet zelf bewoond clause van toepassing
- Ouderdomsclause van toepassing
- Asbestclause van toepassing
- Loodclause van toepassing

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond eigendom van de gemeente Amsterdam. Thans zijn van toepassing de AB 2000. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt EUR 656,13 en wordt jaarlijks geïndexeerd tot 16-08-2053.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel D.

KADASTRALE AANDUIDING

'het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede alsmede de zolderverdieping van het gebouw, met bijbehorende berging, plaatselijk bekend te 1057 WT Amsterdam als Marco Polostraat 78-II/III, kadastraal bekend gemeente Sloten sectie C, complexaanduiding 10803-A, appartementsrecht 3, - uitmakende het twee/vierde (2/4e) onverdeeld aandeel van de gemeenschap'

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Marco Polostraat 78 te Amsterdam" en de administratie wordt gevoerd door een van de eigenaren zelf. De VvE staat ingeschreven bij de KvK onder nummer 51341255. De maandelijkse bijdrage is € 150,=. In het najaar zal er een nieuwe vergadering worden gehouden en wordt het (laten) opstellen van een MJOP besproken.

Beschrijving / Description

Living in Amsterdam becomes truly special when a home offers not only space, but also the freedom to create something entirely your own. And that is exactly what makes this generous double upper-level apartment of approximately 115 m² so appealing. A property with exceptional potential, spread across two residential floors and located in one of the most attractive areas of Amsterdam-West.

This is the kind of home where possibilities immediately come to mind. The current layout comprises a spacious living room, a large separate kitchen, five bedrooms, two bathrooms, and a generous storage/laundry room. However, thanks to its dimensions and layout, the property can be completely redesigned to suit your personal taste and lifestyle.

Imagine, for example, a spectacular living floor with a large luxury kitchen as the heart of the home—a place where cooking, dining, and living seamlessly blend together. The generous floor area provides ample space for a kitchen island, a large dining table, and a comfortable seating area, all while maintaining the apartment's sense of openness. Multiple spacious bedrooms, a home office, or even an additional master suite can easily be incorporated into the design.

It is precisely the combination of size, ceiling height, and the double upper-house layout that allows for the creation of a home rarely found in Amsterdam: spacious, practical, and entirely tailored to your wishes. Here, imagination is truly the only limitation.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Marco Polostraat is situated in a vibrant and highly sought-after part of Amsterdam-West, just a short distance from the Admiralengracht and Erasmus Park. Over the years, this neighbourhood has developed into one of the city's most dynamic and popular residential areas, thanks to its perfect balance between tranquillity, greenery, and urban energy.

The immediate surroundings offer an ever-growing selection of trendy cafés, specialty coffee bars, excellent restaurants, and cosy neighbourhood establishments. From relaxed coffee spots to contemporary dining concepts and local cafés where residents gather, the atmosphere is young, creative, and quintessentially Amsterdam.

Both Erasmus Park and Rembrandt Park are within easy reach and provide wonderful green escapes in the heart of the city. Ideal for sports, walking, picnicking, or simply taking a break from the bustle of urban life.

Accessibility is excellent. The city centre can be reached quickly by bicycle or public transport, while the A10 Ring Road is also easily accessible. For daily shopping, retail facilities, and sports amenities, there is hardly any need to leave the neighbourhood.

A property with exceptional potential in a location where Amsterdam feels at its very best: creative, lively, and continuously evolving.

Beschrijving / Description

LAYOUT (see floor plans)

Third Floor

Entrance to the apartment on the third floor. From the central hallway, all rooms are accessible. At the front of the property is the spacious and bright living room spanning the full width of the apartment. At the rear is the separate kitchen with access to the balcony. This floor also features a bedroom and a bathroom equipped with a shower, washbasin, and toilet.

Fourth Floor

The fourth floor is reached via the internal staircase. The landing provides access to three well-proportioned bedrooms. At the rear are two bedrooms with direct access to the balcony. This floor also includes a second bathroom fitted with a toilet and washbasin.

The property currently comprises a spacious living room, a separate kitchen, five bedrooms, two bathrooms, and two balconies, all spread across two residential floors.

FEATURES

- Measured in accordance with BBMI guidelines;
- Homeowners' Association (VvE) contribution: €150 per month;
- Ground lease (leasehold): €656.13 per year, indexed annually until the end of the current lease term on 16 August 2053. No switch to perpetual leasehold has been requested;
- Energy label D;
- Non-owner occupancy clause applies;
- Age clause applies;
- Asbestos clause applies;
- Lead clause applies.

OWNERSHIP

The property is situated on land owned by the Municipality of Amsterdam. The General Provisions 2000 (AB 2000) apply. The annual ground lease payment amounts to €656.13 and is indexed annually until 16 August 2053.

SUSTAINABILITY

This property has an Energy Label D.

CADASTRAL DESCRIPTION

"The apartment right entitling the exclusive use of the dwelling located on the second floor and attic level of the building, together with the associated storage room, locally known as Marco Polostraat 78-II/III, 1057 WT Amsterdam, cadastral municipality of Sloten, section C, complex designation 10803-A, apartment right 3, constituting an undivided two-fourths (2/4) share in the community."

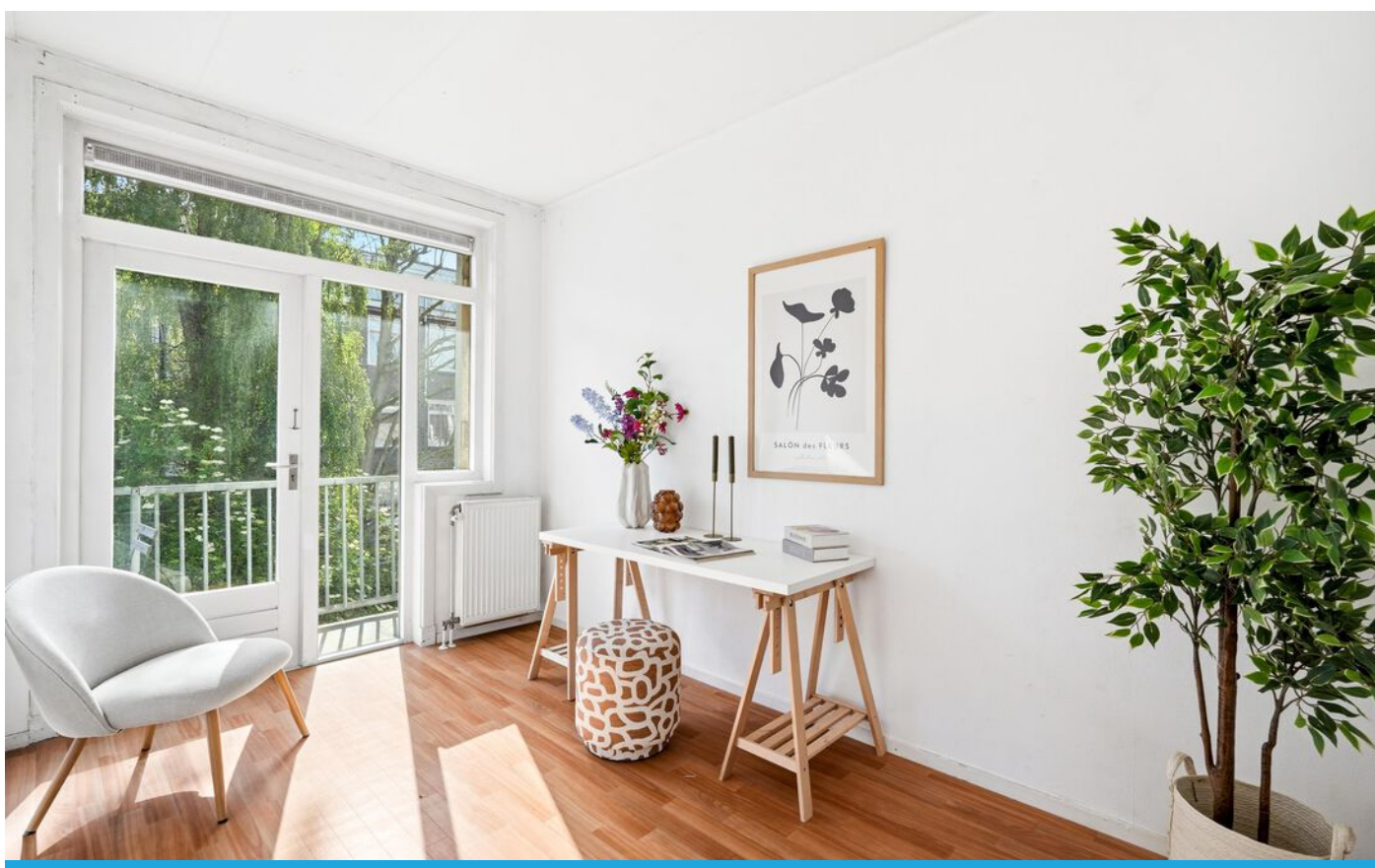
HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

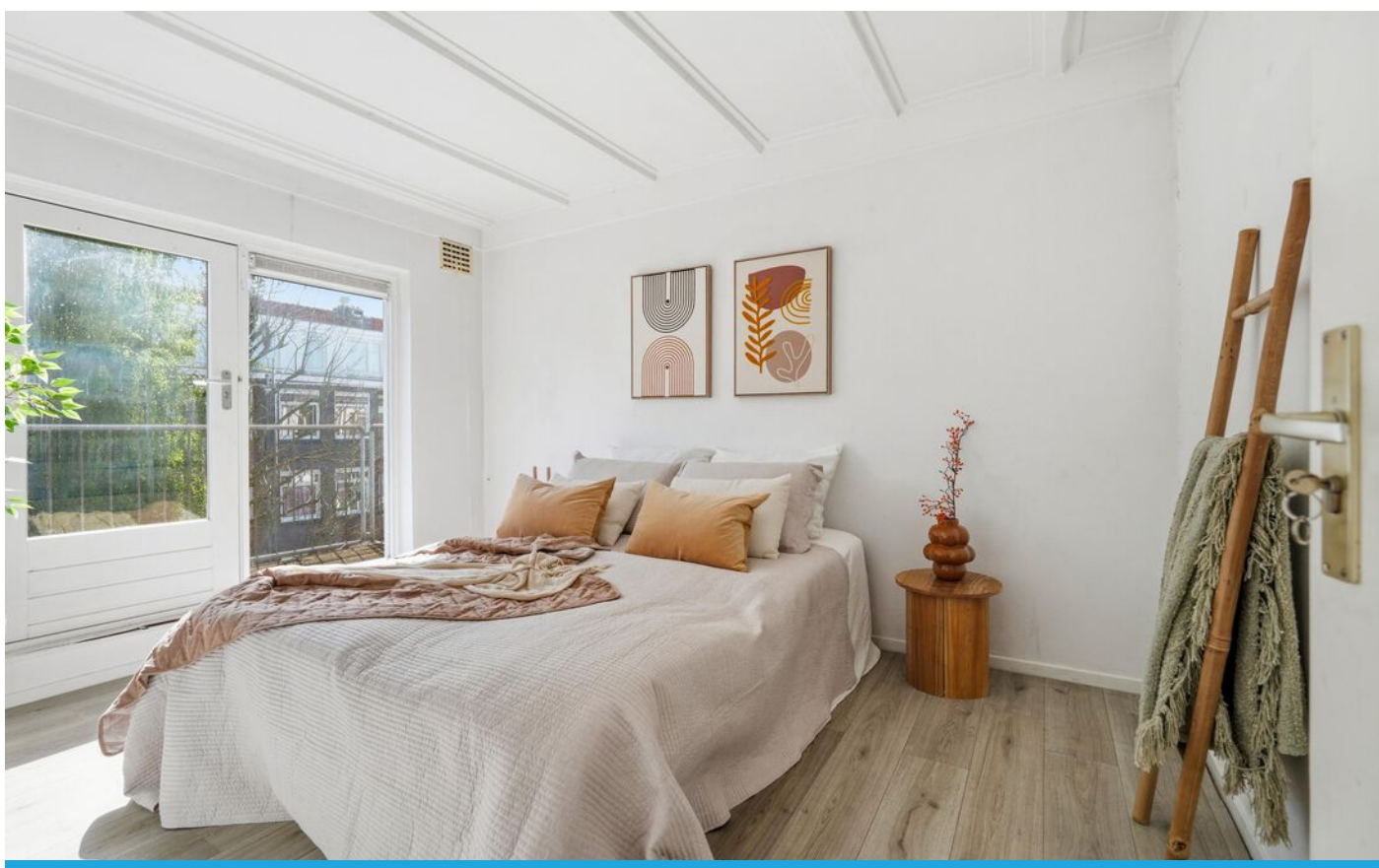
The Homeowners' Association is named "Vereniging van Eigenaars Marco Polostraat 78 te Amsterdam". The administration is managed by one of the owners. The association is registered with the Dutch Chamber of Commerce (KvK) under number 51341255. The monthly contribution is €150. A new meeting will be held in the autumn, during which the preparation of a Long-Term Maintenance Plan (MJOP) will be discussed.

Foto's / Photos



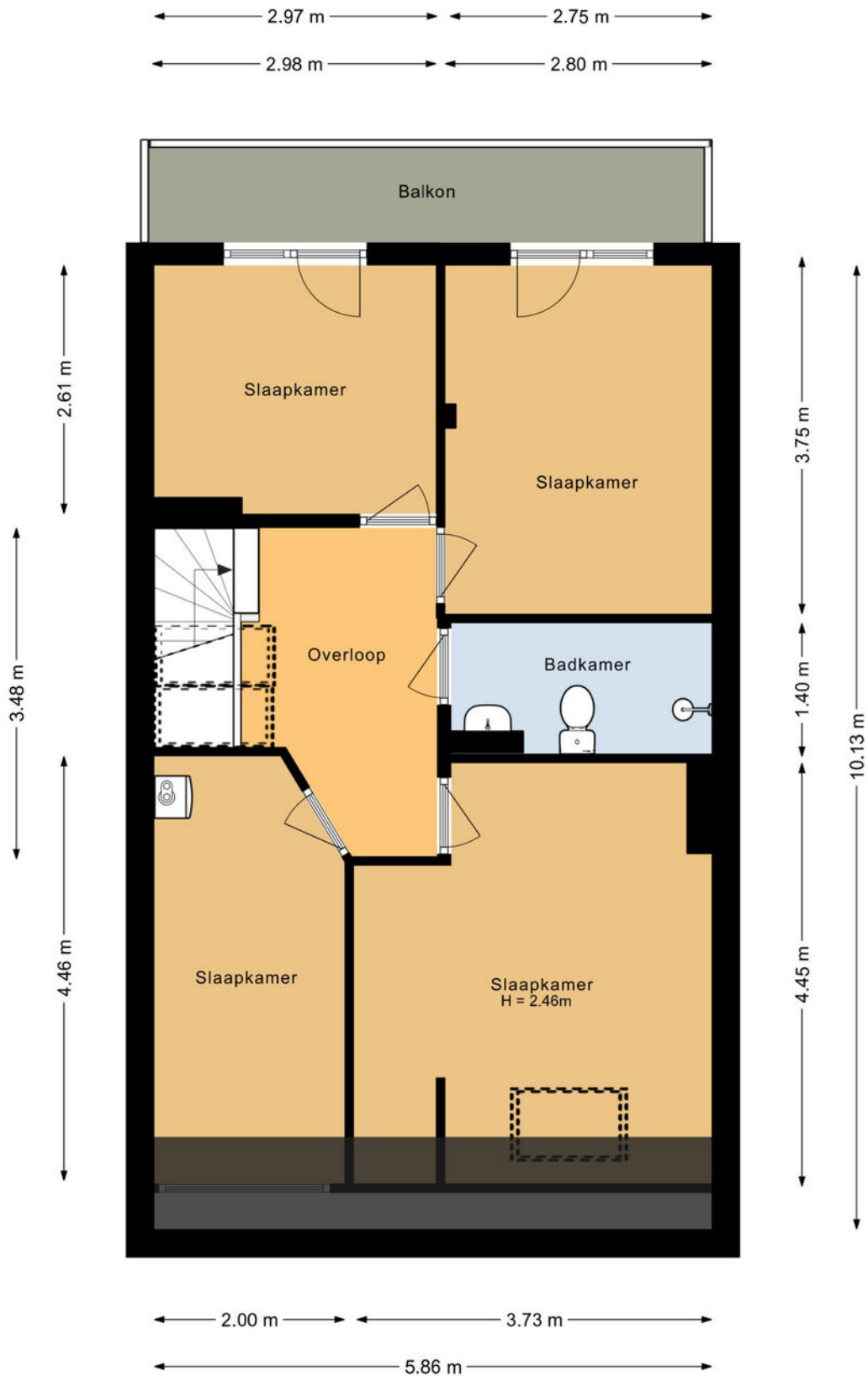




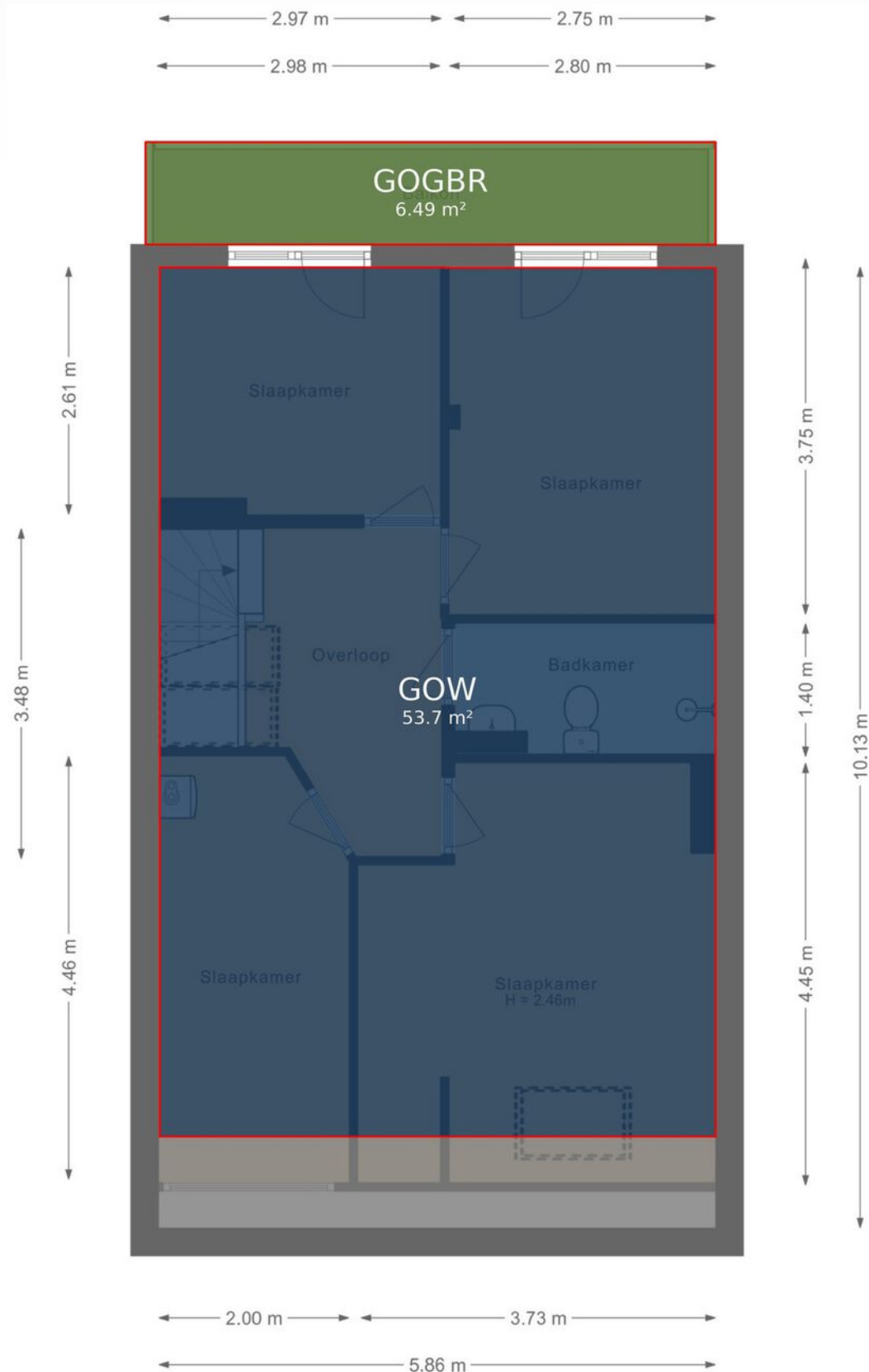




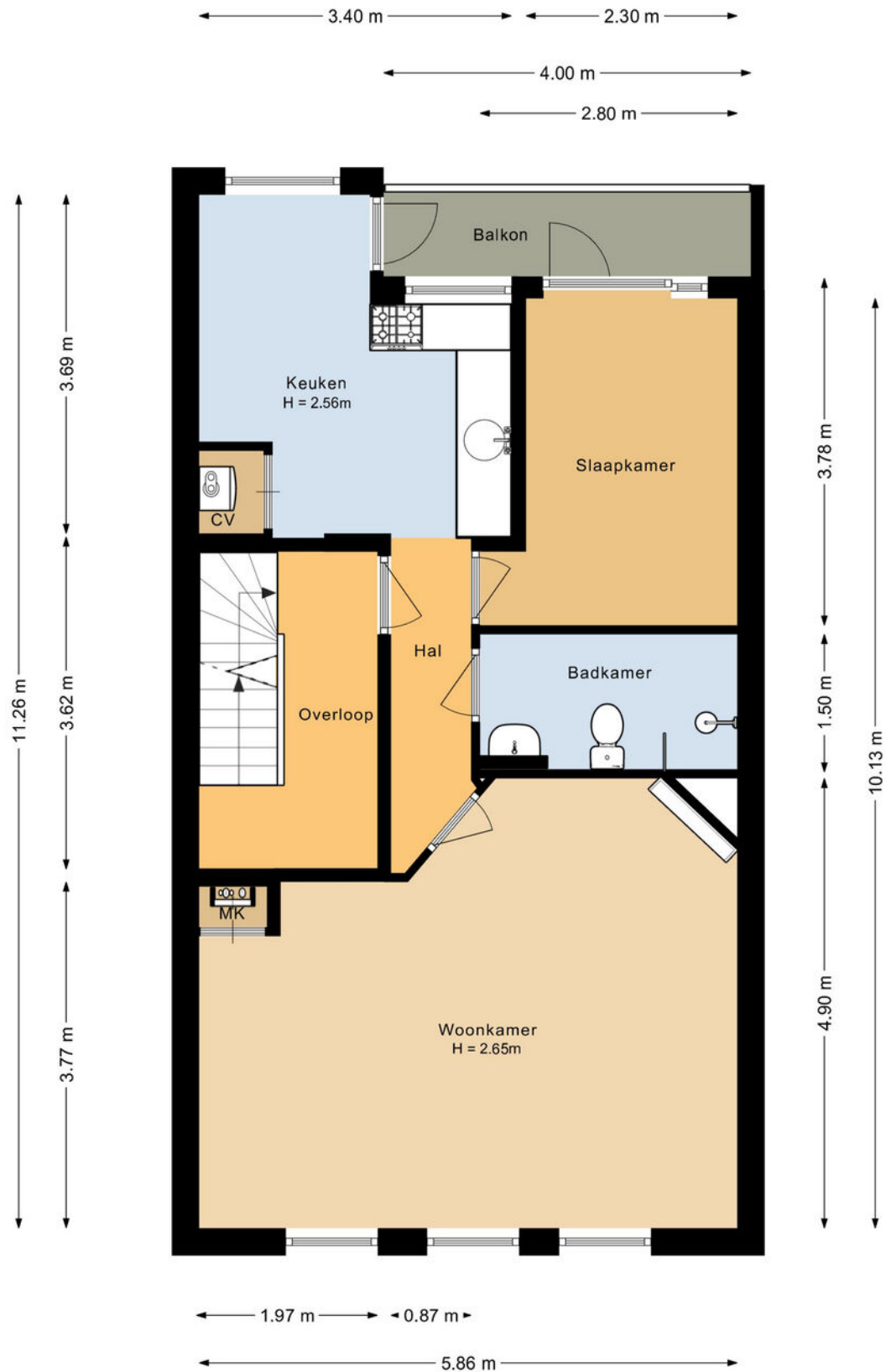
Plattegrond / Floorplan



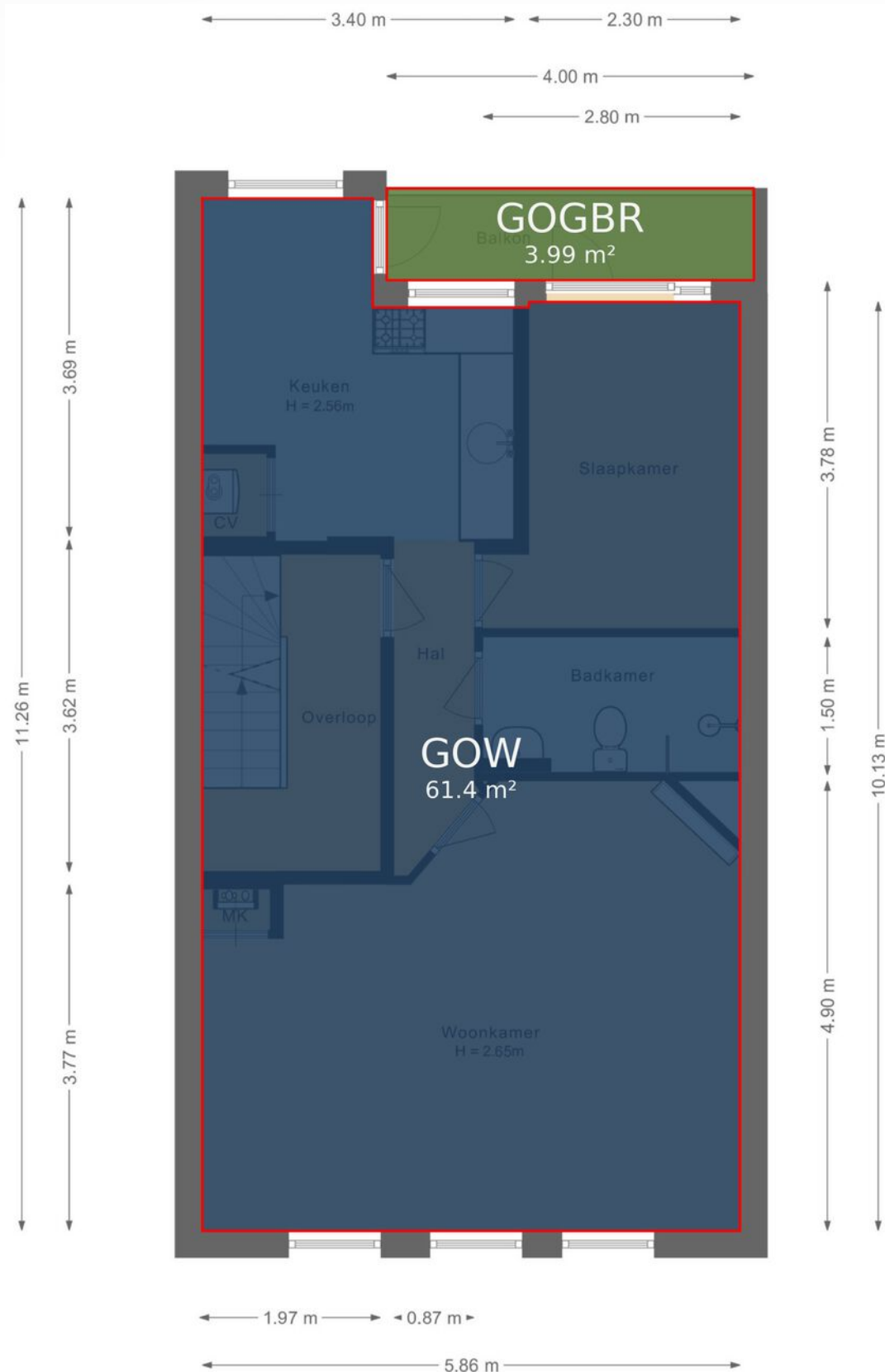
Plattegrond / Floorplan



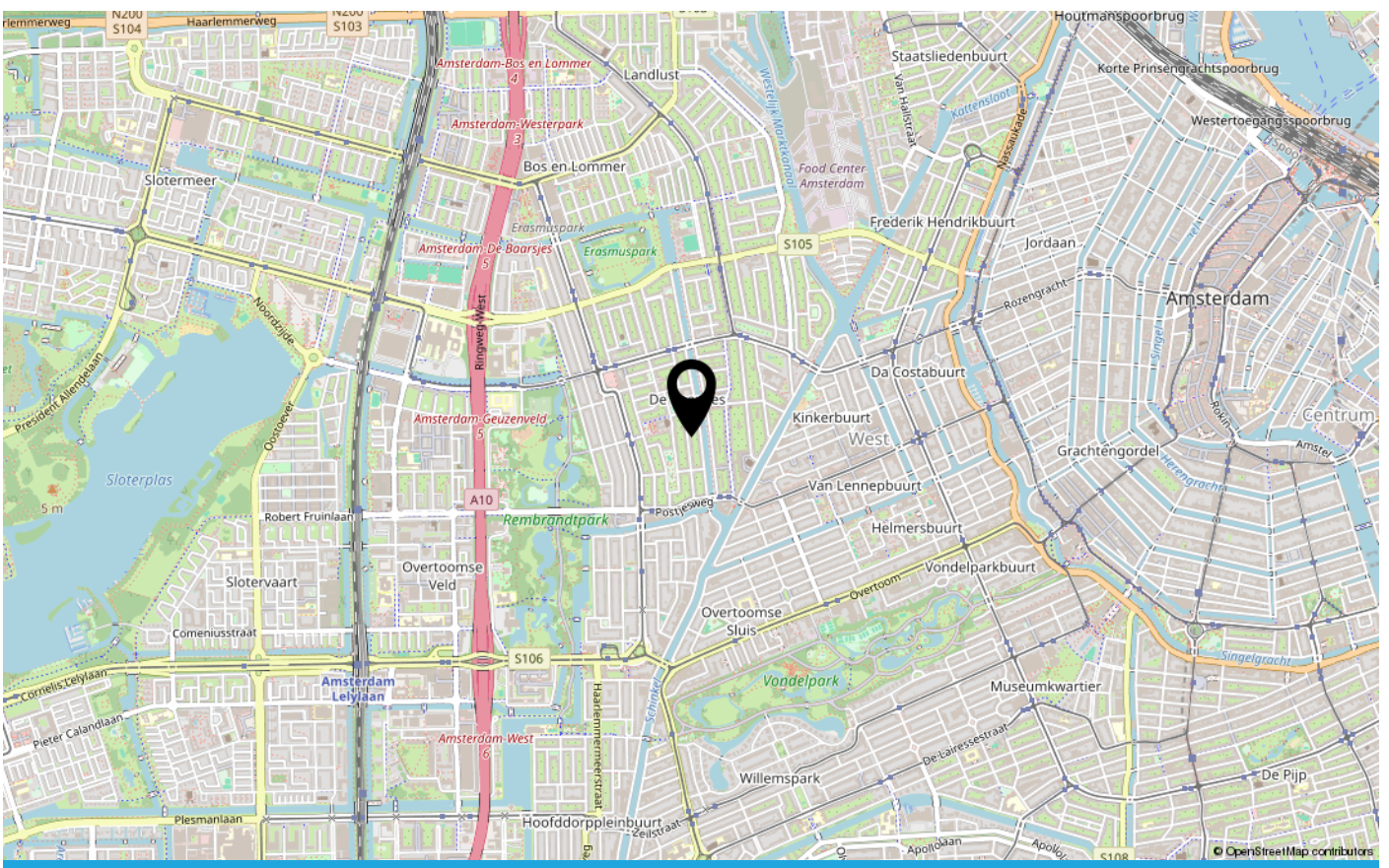
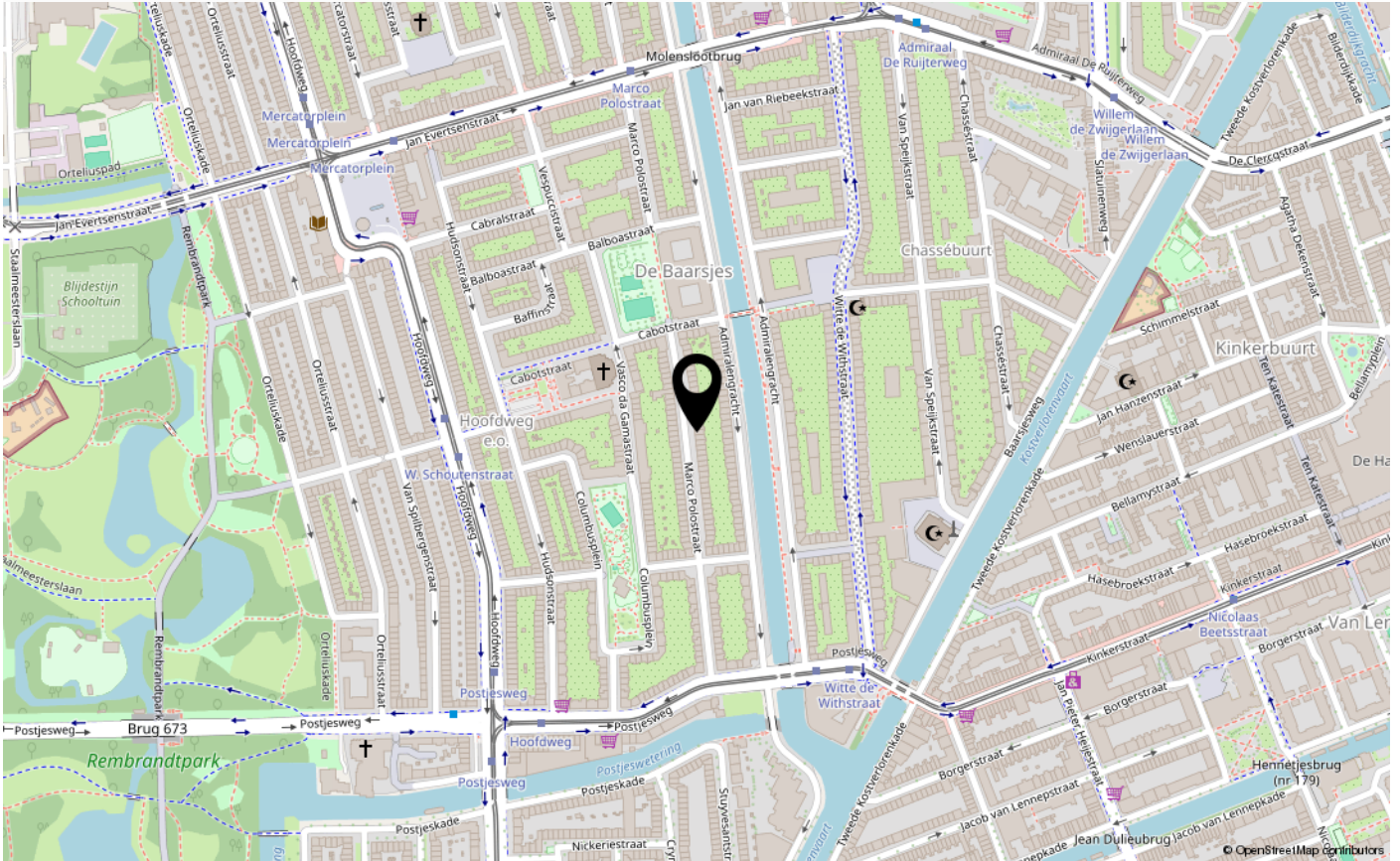
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



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 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



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl