



OVERLEG 125

1068 RM

AMSTERDAM

Vraagprijs € 300.000 k.k.

**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

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

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)

# Kenmerken / Characteristics

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Woonoppervlakte    | 59 m <sup>2</sup>      |
| Inhoud             | 185 m <sup>3</sup>     |
| Buitenruimte       | circa 6 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers      | 2                      |
| Aantal slaapkamers | 1                      |
| Bouwjaar           | 1987                   |
| Energie label      | A                      |
| Isolatie           | Dubbel glas            |



# Beschrijving / Description

Licht twee kamer appartement gelegen op de eerste verdieping met balkon op het zuidoosten. Tevens is er nog een aparte berging gelegen op straatniveau.

Het appartement is gelegen in Osdorp (Nieuw West) in een groene wijk, nabij het Osdorpplein. Het appartement is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, diverse bus en tramhaltes zijn in de buurt en het Centrum van Amsterdam is goed te bereiken. Ook de bereikbaarheid van Schiphol is prima.

Daarnaast zijn er goede parkeermogelijkheden en diverse uitvalswegen naar o.a. Haarlem en Utrecht op korte afstand. Je woont hier vlakbij winkelcentrum Osdorp, waar je al je benodigdheden kunt kopen. Ook het Sloterpark en de Sloterplas zijn nabij.

## Indeling

- Entree, hal;
- Woonkamer aan de achterzijde met toegang tot de slaapkamer;
- Gesloten keuken aan de voorzijde;
- Slaapkamer met toegang tot het balkon;
- Badkamer met douche, wastafel en toilet;
- Balkon op het zuidoosten;
- Aparte berging op de begane grond.

## Kenmerken

- Appartement, eerste verdieping;
- Bouwjaar 1987;
- Woonoppervlakte 59m<sup>2</sup>;
- Twee kamers (één slaapkamer);
- Aparte berging op de begane grond;

## Bijzonderheden

- Voorrangsregeling sociale huurders Ymere is van toepassing;
- Levering binnen 8 weken na tekenen koopakte;
- Voormalige huurwoning (asbestclausule, ouderdomsclausule en "niet zelf bewoond"-clausule van toepassing);
- Woning is uitsluitend te koop voor zelfbewoning (of ouders voor eigen kinderen);
- Anti-speculatiebeding gedurende 3 jaar van toepassing;
- Actieve vereniging van eigenaren: Overleg 44 t/m 128 (doorlopend) en Hoekenes 53 te Amsterdam;
- VvE bijdrage: per 01-07-2025 appartement € 191,58+ berging € 28,47 = € 220,05 per maand;
- Erfpachtgrond gemeente Amsterdam, afgekocht t/m 30 juni 2037;
- Kadastrale aanduiding: Gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie E, nummer 8716-A-140, 65/6.788e aandeel;
- Kadastrale aanduiding: Gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie E, nummer 8716-A-125, 5/6.788e aandeel;
- Projectnotaris: Lubbers en Dijk notarissen;
- #Ymereverkoopt

# Beschrijving / Description

Bright One-Bedroom Apartment on the First Floor with Southeast-Facing Balcony

Bright one-bedroom apartment located on the first floor, featuring a southeast-facing balcony. The property also includes a separate storage unit on street level.

The apartment is situated in Osdorp (Nieuw-West), a green residential area near Osdorpplein shopping centre. The location is well served by public transport, with several bus and tram stops nearby, providing easy access to Amsterdam city centre. Schiphol Airport is also conveniently accessible.

The property offers ample parking facilities and excellent connections to major roads leading to cities such as Haarlem and Utrecht. Osdorpplein shopping centre, where you can find all your daily amenities, is within walking distance. The Sloterpark and Sloterpas recreational areas are also nearby.

## Layout

- Entrance hall;
- Living room at the rear of the apartment with access to the bedroom;
- Separate kitchen at the front;
- Bedroom with access to the balcony;
- Bathroom with shower, washbasin and toilet;
- Southeast-facing balcony;
- Separate storage unit on the ground floor.

## Features

- First-floor apartment;
- Built in 1987;
- Living area: 59 m<sup>2</sup>;
- Two rooms (one bedroom);
- Separate storage unit on the ground floor.

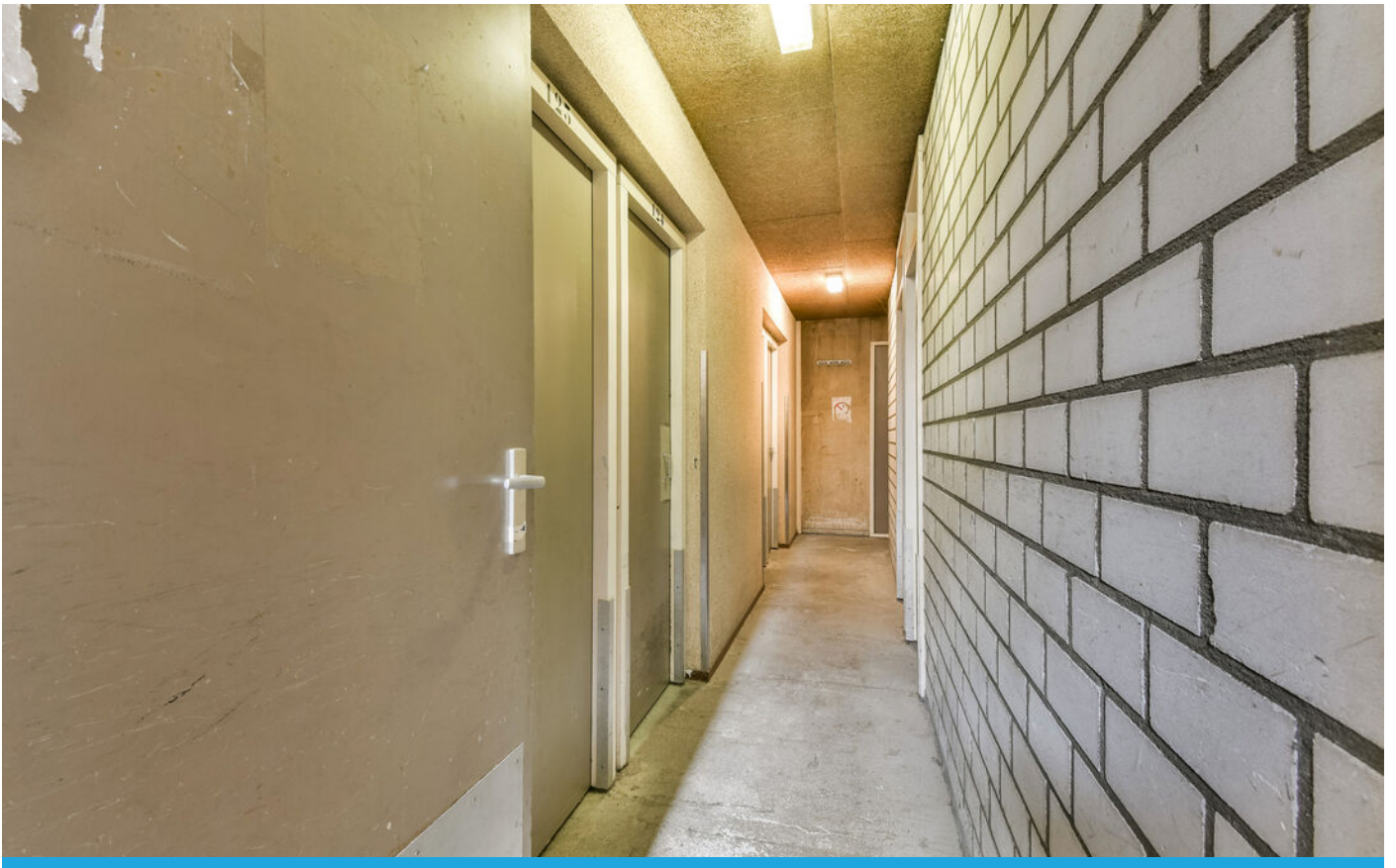
## Particulars

- Priority scheme for Ymere social housing tenants applies;
- Transfer within 8 weeks after signing the purchase agreement;
- Former rental property (asbestos clause, age clause and "non-owner occupied" clause apply);
- Property is exclusively available for owner-occupiers (or parents purchasing for their own children);
- Anti-speculation clause applicable for a period of 3 years;
- Active Homeowners' Association (VvE): Overleg 44-128 (continuous numbering) and Hoekenes 53, Amsterdam;
- Homeowners' Association contribution (effective 1 July 2025): apartment €191.58 + storage unit €28.47 = total €220.05 per month;
- Leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam, prepaid until 30 June 2037;
- Cadastral designation: Municipality of Sloten (North Holland), Section E, No. 8716-A-140, 65/6,788th undivided share;
- Cadastral designation: Municipality of Sloten (North Holland), Section E, No. 8716-A-125, 5/6,788th undivided share;
- Project notary: Lubbers en Dijk Civil Law Notaries;
- #YmereForSale

# Foto's / Photos



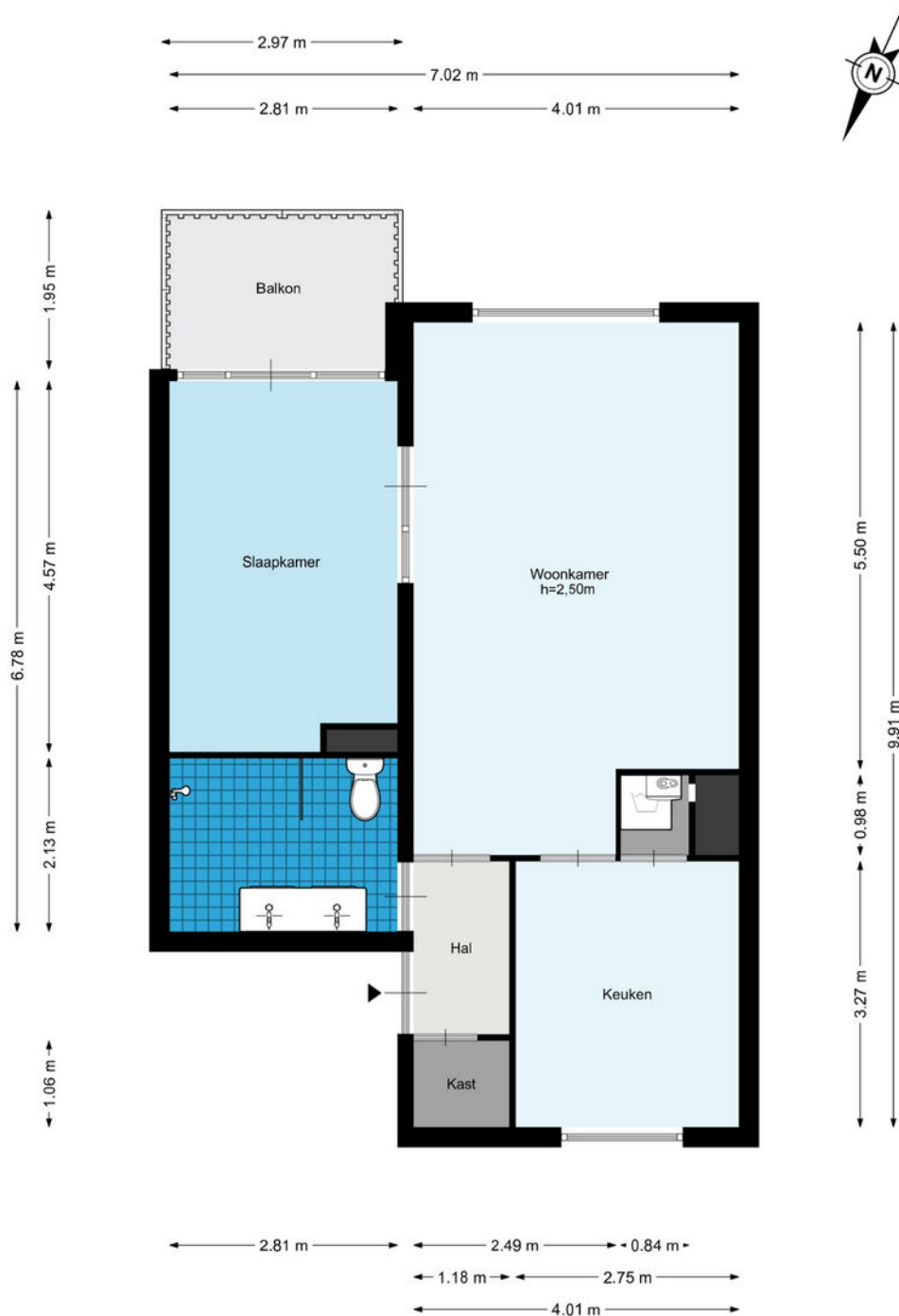






# Plattegrond / Floorplan

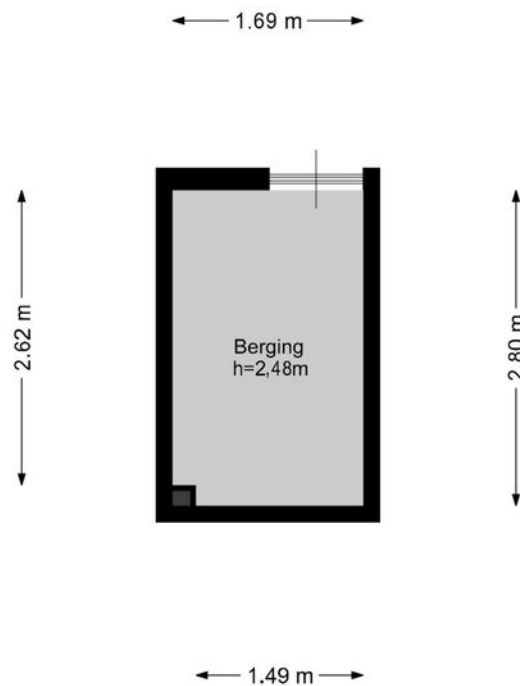
## Overleg 125 - Amsterdam Eerste verdieping



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

# Plattegrond / Floorplan

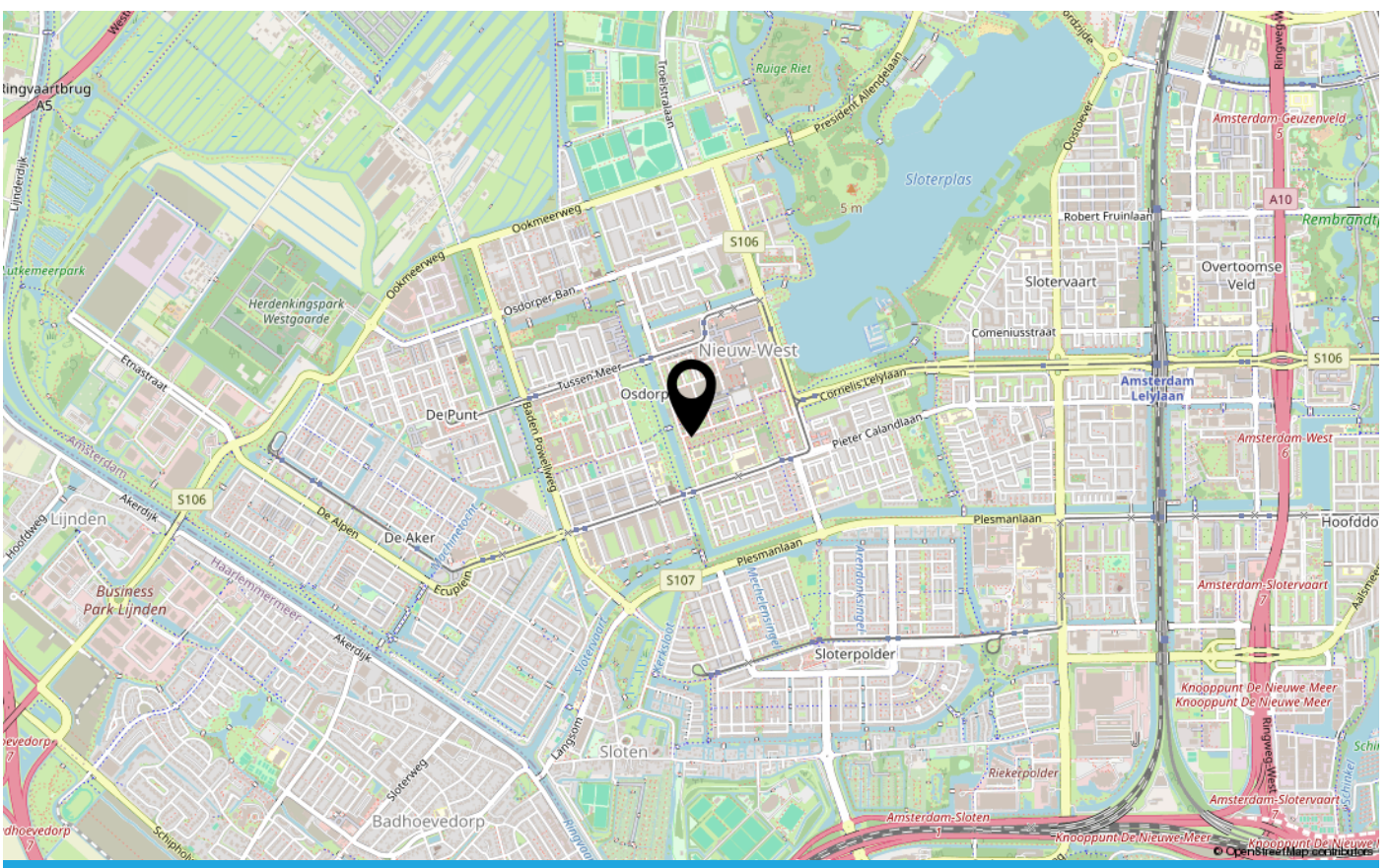
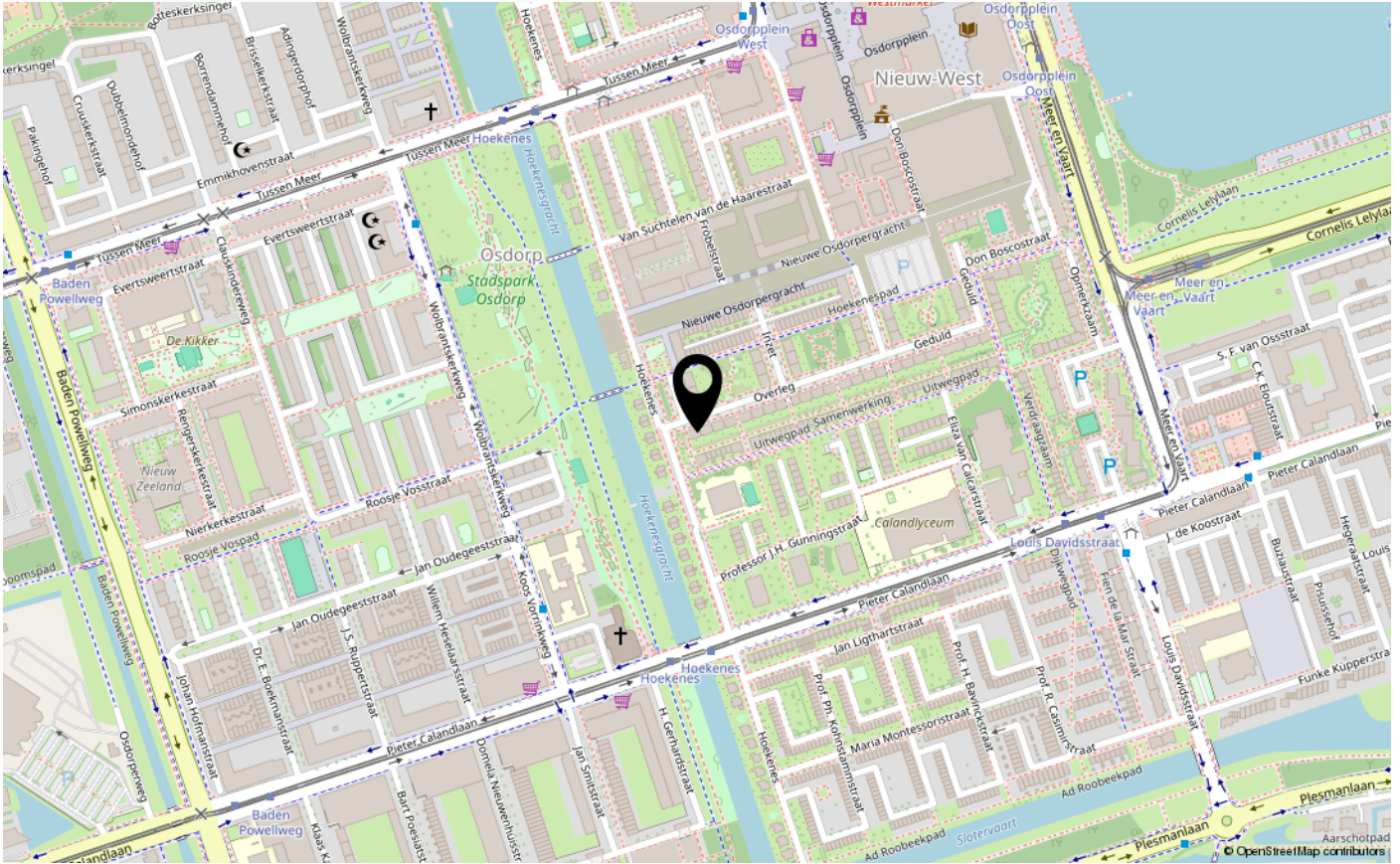
## Overleg 125 - Amsterdam Berging



# Plattegrond / Floorplan



# Locatie / Location



# Statistieken / Statistics

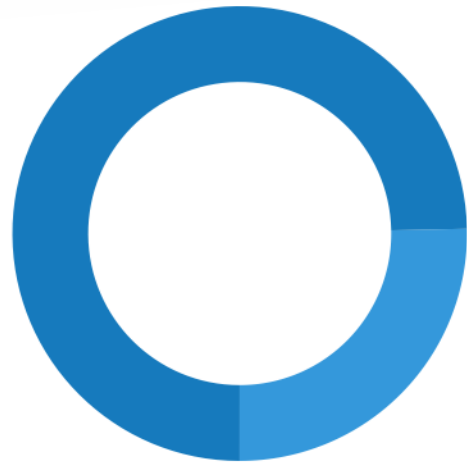
Buurtinformatie - Amsterdam / Calandlaan/Lelylaan

Leeftijd



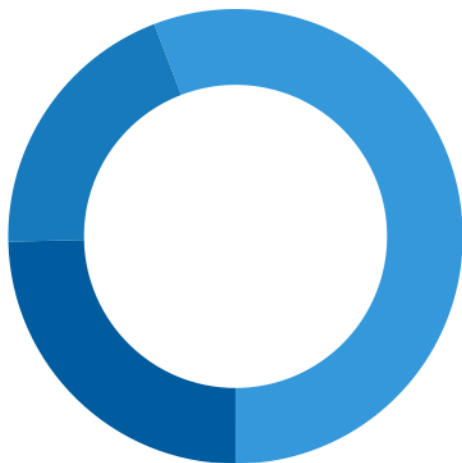
0 - 14: 15%    15 - 24: 8%    25 - 44: 27%  
45 - 64: 29%    65+: 21%

Koop / huur



Koop: 25%    Huur: 75%

Huishoudens



Eenpersoons: 56%    Zonder kinderen: 19%  
Met kinderen: 24%

 52%

 48%

 0,6 per huishouden

# Ons team / Our team



## Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur  
[sven@smitenheinen.nl](mailto:sven@smitenheinen.nl)

## Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[jeroen@smitenheinen.nl](mailto:jeroen@smitenheinen.nl)

## Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[justin@smitenheinen.nl](mailto:justin@smitenheinen.nl)

## Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar  
[sabrina@smitenheinen.nl](mailto:sabrina@smitenheinen.nl)

## Josien Duijzer

NVM Makelaar  
[josien@smitenheinen.nl](mailto:josien@smitenheinen.nl)

## Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst  
[lotte@smitenheinen.nl](mailto:lotte@smitenheinen.nl)

## Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur  
[inger@smitenheinen.nl](mailto:inger@smitenheinen.nl)

## George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[george@smitenheinen.nl](mailto:george@smitenheinen.nl)

## Marije Verbeek

NVM Makelaar  
[marije@smitenheinen.nl](mailto:marije@smitenheinen.nl)

## Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst  
[roos@smitenheinen.nl](mailto:roos@smitenheinen.nl)

## Andreas van Kooten

NVM makelaar  
[andreas@smitenheinen.nl](mailto:andreas@smitenheinen.nl)

## Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst  
[anna@smitenheinen.nl](mailto: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 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 meedeelen 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](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)