

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Alhambralaan 49  
1064 NV Amsterdam

Vraagprijs € 975.000,- k.k.



Wat een licht en ruimte biedt dit uitgebouwde appartement van 152m<sup>2</sup>! Aan de buitenzijde doet niets vermoeden wat zich binnen aandient. Heerlijk lichte woonruimte waaiert zich uit naar de achterzijde, waar een prachtig breed terras gelegenheid biedt om buiten te genieten.



# Alhambraaan 49

Deze woning is één van de twee woningen die zijn ontstaan uit de bouwkundige splitsing van de voormalige gezinswoning in 2021. Voor deze splitsing zijn zowel een omgevingsvergunning als een woonvormingsvergunning verleend. Hierdoor zijn twee zelfstandige woningen onder één dak gerealiseerd (Alhambraaan 49 en Hof van Versailles 3). Deze bijzondere opzet biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld families, mantelzorg, kangoerewonen of bevriende stellen die dichtbij elkaar willen wonen. De entree van Alhambraaan 49 bevindt zich aan de kopgevel.

## Highlights

- \* Zeer lichte woonkamer van bijna 10 meter breed
- \* Ruim terras van circa 41 m<sup>2</sup> direct aan woonkamer
- \* Twee badkamers, waarvan één op de begane grond
- \* Volledig gerenoveerd in 2021
- \* Energielabel A
- \* Gehele woning voorzien van vloerverwarming met gietvloer
- \* Zwemsteiger aan Sloterplas op slechts 280 meter afstand
- \* Amsterdam Centraal op circa 18 minuten fietsen
- \* Erfpacht afgekocht tot en met 31 mei 2047; aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht is tijdig ingediend onder de gunstige voorwaarden

## Indeling

### Begane grond

Via de entree aan de kopgevel betreedt u de ruime hal met garderoberuimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de inpandige berging, meterkast, toiletruimte en praktische trapkast. De open gang leidt naar de royale leefruimte, waar de luxe keuken is voorzien van een groot kook- en spoeliland. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en Quooker. Tegenover de keuken bevindt zich een multifunctionele open ruimte: uitstekend geschikt als speel-, studie- of hobbyplek.

De uitgebouwde woonkamer vormt het absolute pronkstuk. Met een breedte van 9,80 meter en twee grote schuifpuien geniet u hier van een panoramisch uitzicht over het terras, de sloot en de groene dijk aan de overzijde. De grote lichtkoepel en de zijramen zorgen voor een overvloed aan daglicht. De lichtkoepels zijn voorzien van zonwering.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime inpandige berging van circa 10 m<sup>2</sup>, die zowel van binnen als van buiten bereikbaar is.

## Eerste verdieping

Via de fraai afgewerkte houten trap met praktische trapkasten bereikt u de royale verdieping, momenteel ingericht als lees- en televisiekamer. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte eenvoudig op te delen in één of zelfs twee volwaardige slaapkamers. Via de dubbele schuifpui heeft u toegang tot het balkon aan de voorzijde.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een zeer ruime slaapkamer met een open badkamer, voorzien van een inloop-regendouche, toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator. Daarnaast is er een praktische nis die zich uitstekend leent voor een op maat gemaakte garderobekast. De slaapruiimte is met een schuifdeur gescheiden van de trapopgang. Ook deze verdieping biedt voldoende ruimte om desgewenst twee slaapkamers te realiseren.

## Terras

Over de volledige breedte van de woning ligt een royaal terras waar u het hele jaar door kunt genieten van rust en privacy. Dankzij de brede schuifpuien vormt het terras een natuurlijk verlengstuk van de woonkamer. Direct achter het terras ligt een sloot met daarachter een oplopende, groene dijk, waardoor u het hele jaar uitkijkt op een groen en vrij landschap.

## Erfpacht

De erfpacht van het oorspronkelijke woonhuis is afgekocht tot en met 31 mei 2047. Daarnaast is tijdig een aanvraag ingediend voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden. De notariële splitsing van het erfpachtrecht is momenteel in voorbereiding.

## Oplevering


Oplevering kan plaatsvinden vanaf 1 september 2026.

## Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd.

## Makelaar

Sarah Eeraerts / [s.eeraerts@degrootencompagnons.nl](mailto:s.eeraerts@degrootencompagnons.nl) / 020-6464796. Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.





Alhambraaan 49, 1064 NV Amsterdam



De Groot & Compagnons  
Amstelveenseweg 104  
1075 XJ Amsterdam



T 020 6464796  
www.degrootencompagnons.nl



Alhambraaan 49, 1064 NV Amsterdam

## Alhambralaan 49 1064 NV Amsterdam

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

### Inleiding

In het buurtje 'Oostoever Sloterplas' ligt deze gesplitste woning uit 1998. Alhambralaan 49 is ontstaan nadat de woning Hof van Versailles 3 is gesplitst in twee appartementsrechten.

### Toekomstige splitsing

#### **Splitsingsakte en -tekening**

De bouwkundige splitsing heeft in 2021 plaatsgevonden. De splitsing in appartementsrechten is momenteel in notariële voorbereiding (Klein Binnenkade Notariaat). Dit omhelst de juridische splitsing (splitsingsakte + -tekening) en de splitsing van het erfpachtrecht (en dus de toekomstige canon na 31/5/47). De levering kan plaatsvinden ná juridische splitsing en de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente (als grondeigenaar) voor de verdeling van de canon.

De kadastrale gegevens zijn: Gemeente Sloten Noord-Holland sectie D nummer 7473.

Momenteel zijn Alhambralaan 49 en Hof van Versailles 3 nog aangesloten op één aansluiting voor elektra en gas. Er is een aanvraag gedaan voor een extra aansluiting. Het is zeer waarschijnlijk dat er in eerste instantie een verrekening gaat plaatsvinden tussen eigenaren op basis van het afgenomen verbruik (door middel van tussenmeters).

#### **Erfpacht**

In verband met de gelijktijdig aanvraag bestemming- en bebouwingwijziging, is op dit moment nog geen uitkomst bekend van de toekomstige erfpachtsituatie. Uiteraard kunnen wij u informeren over de actuele situatie rondom deze aanvraag. De canon is afgekocht tot 31 mei 2047.

### Overige informatie

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

##### Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 825.000	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 434,78	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 145,65	per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

#### **Bestemmingen**

*Volgens de splitsingsakte:* PM  
*Volgens het eigendomsakte:* woning  
*Volgens het BAG* woonfunctie  
*Volgens privaatrechtelijke bestemming (erfpacht):* PM

#### **Bestemmingsplan**

Het actuele bestemmingsplan voor het gebied waar het appartement in is gelegen is genaamd Oostoever en dateert uit 2014.

In dit bestemmingsplan krijgt het object de bestemmingsaanduiding(en): Wonen

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via **Omgevingsdienst noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)**.

## Energielabel

Het appartement heeft een energielabel A.

## Fundering

Via de waarderingsmodule van Brainbay en KCAF is de funderingsrisicofactor van dit pand "Niet verhoogd" (A,B,C).

## Buren

Op Hof van Versailles 3 woont momenteel één van de kinderen van de eigenaren. De buren rechts zijn een gezin met schoolgaande kinderen.

## Aandachtspunten / kleine gebreken

De cv-ketel is uit 2021 en wordt niet jaarlijks onderhouden.

## 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.

### Watersysteemheffing ingezetenen:

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

Kosten 2026: € 186,85

## Parkeren

Alhambralaan 49 ligt in vergunninggebied is Nieuw West 4. Met een parkeervergunning mag men parkeren in Nieuw West 4 en Nieuw West 7. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 59,10 per 6 maanden. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is nu 0 maand(en) (eind juni '26). Met een elektrische auto kan men onder voorwaarden voorrang krijgen. Zie:

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

## Verkoop en overdracht

### Roerende zaken

Het appartement/pand wordt leeg en ontruimd opgeleverd, dus zonder roerende zaken, maar met alle aard- en nagelvaste zaken. Ten overvloede, of als uitzondering worden de volgende zaken genoemd:

### Achter blijven:

Inbouwverlichting, gordijnrails, tuinaanleg/bestrating.

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Weg gaan:

Buitenverlichting, toiletaccessoires, gordijnen, losse (kasten), legplanken, stellingkasten, opbouwspots/armaturen/dimmers en losse hanglampen.

## **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.*

## **Nadere informatie**

Hierachter volgen:

- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Beschikbare stukken

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

-  AL 49 BAG
-  AL 49 Bestemming Wonen Kaart
-  AL 49 Bodemrapportage
-  AL 49 Eigendomsinformatie
-  AL 49 Funderingscode ABC uit Brainbay
-  AL 49 Kadastrale kaart
-  AL 49 WOZ-Waardeloket
-  AL49 Leveringsakte
-  AL49 Meetrapport
-  Energielabel A
-  Samenvatting erfpachtdossier

*Zodra beschikbaar: akte van splitsing*

*Zodra beschikbaar: splitsingstekening*

*Zodra beschikbaar: informatie splitsing erfpacht / afkoop eeuwigdurend*

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*De Groot & Compagnons*

*Sarah Eeraerts of Marcel de Groot*

*Amstelveenseweg 104*

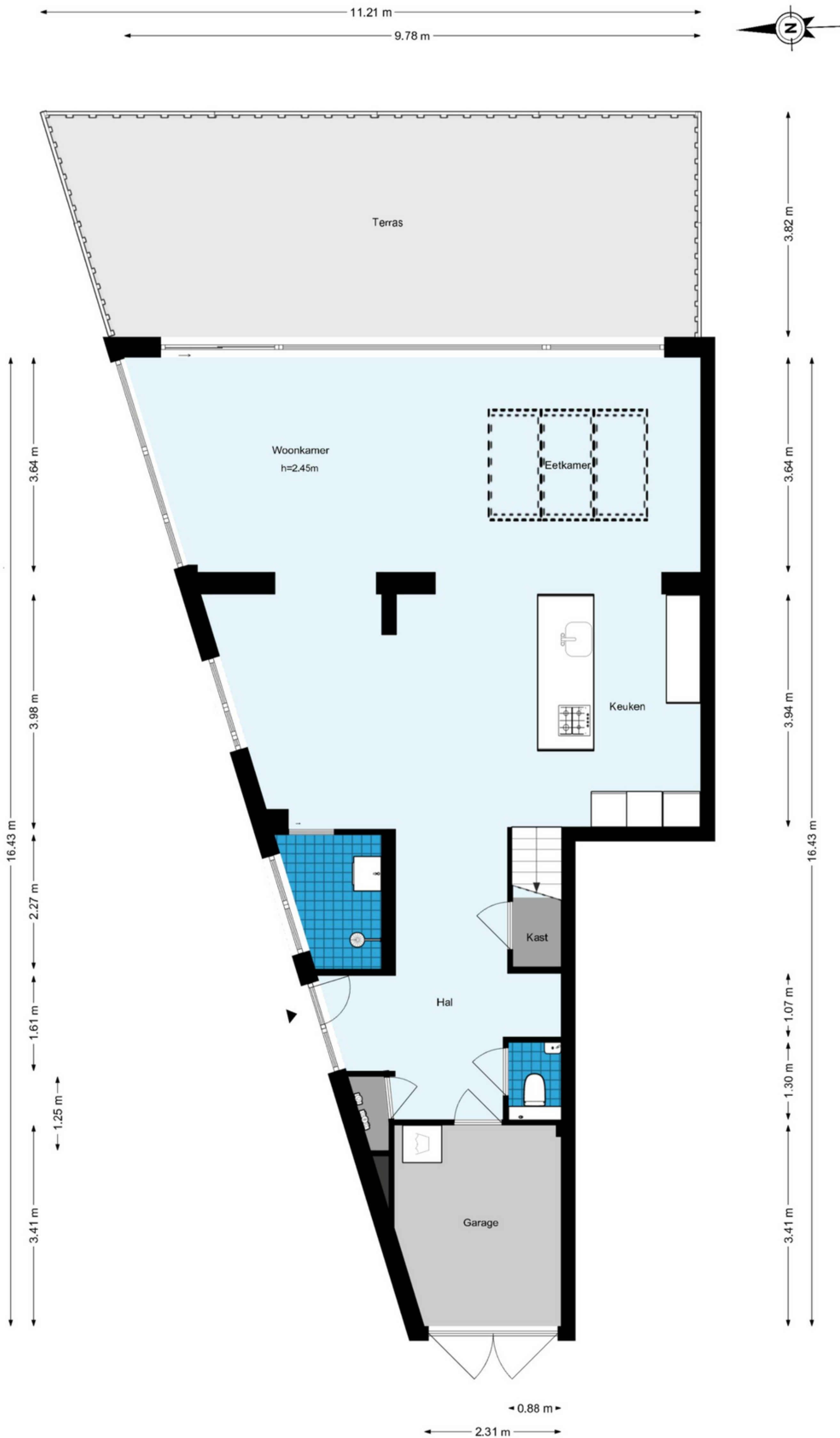
*1075 XJ Amsterdam*

*Telefoonnummer: 020-6464796*

*info@degrootencompagnons.nl*

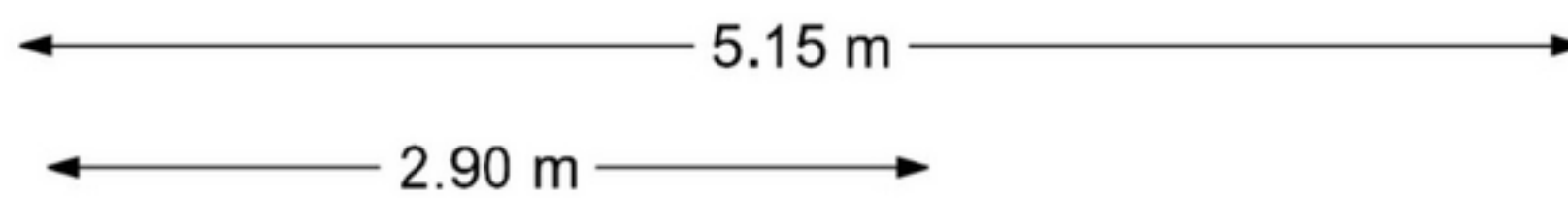
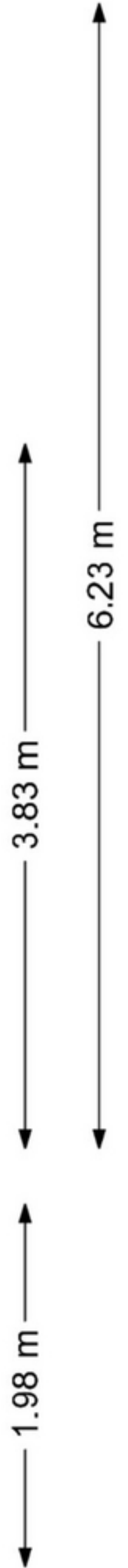
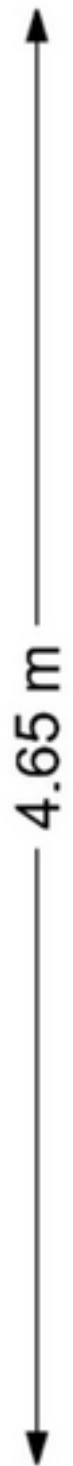
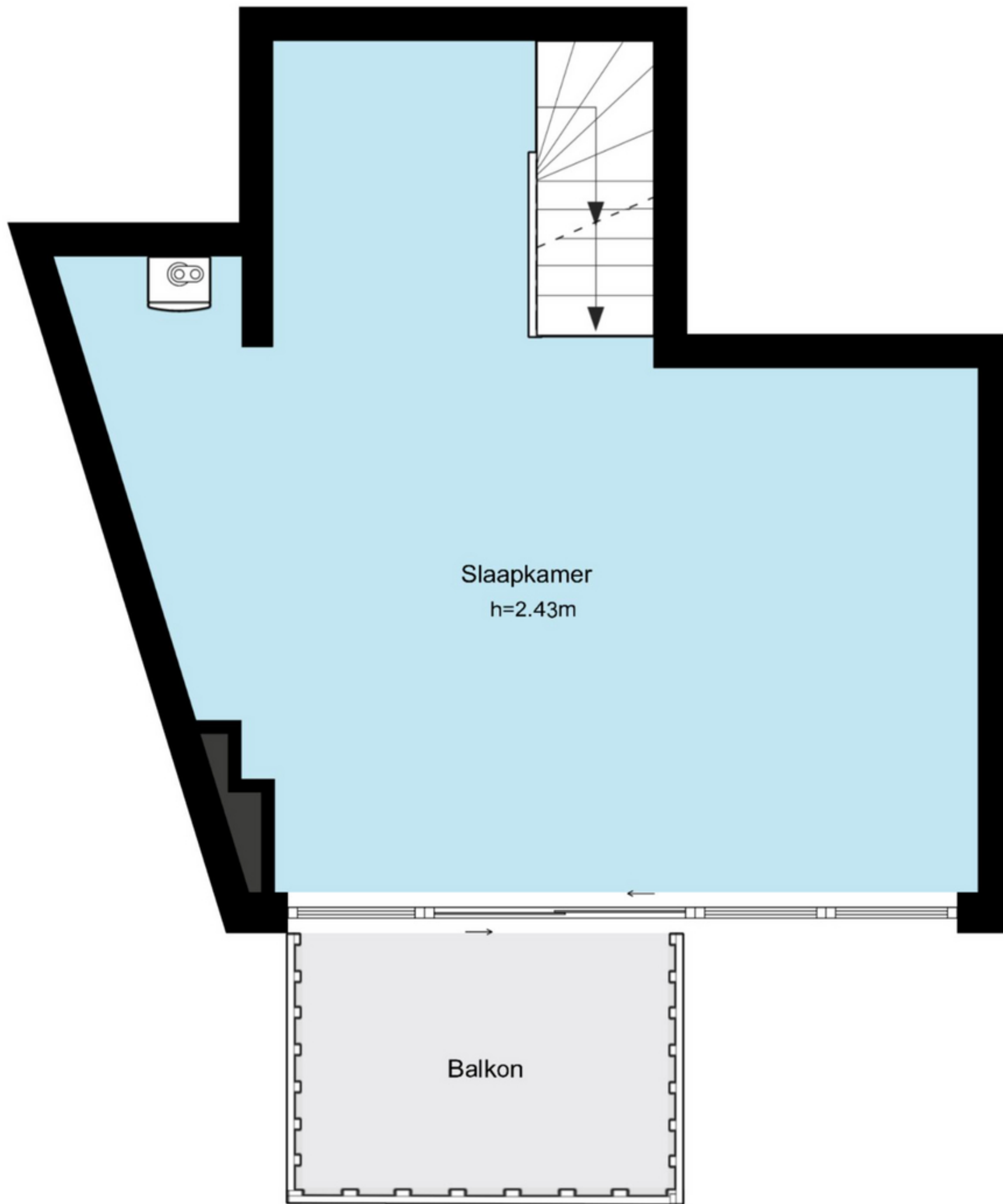
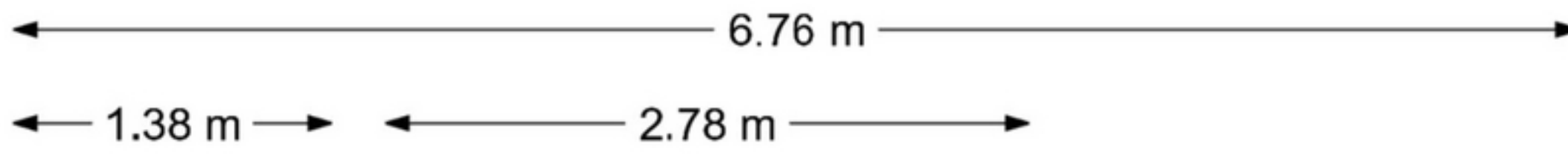
*Www.degrootencompagnons.nl*

Alhambralaan 49 - Amsterdam  
Begane grond



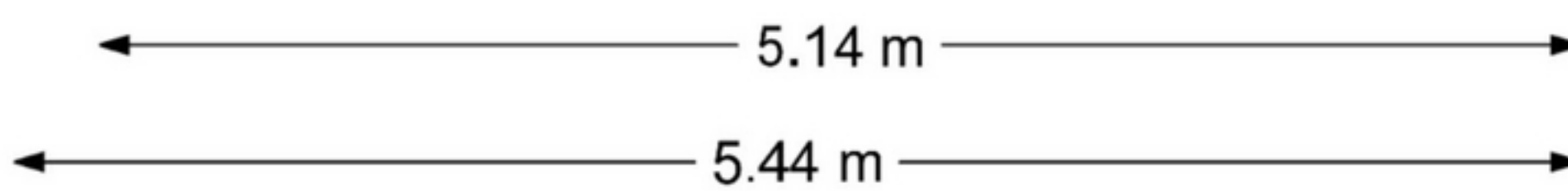
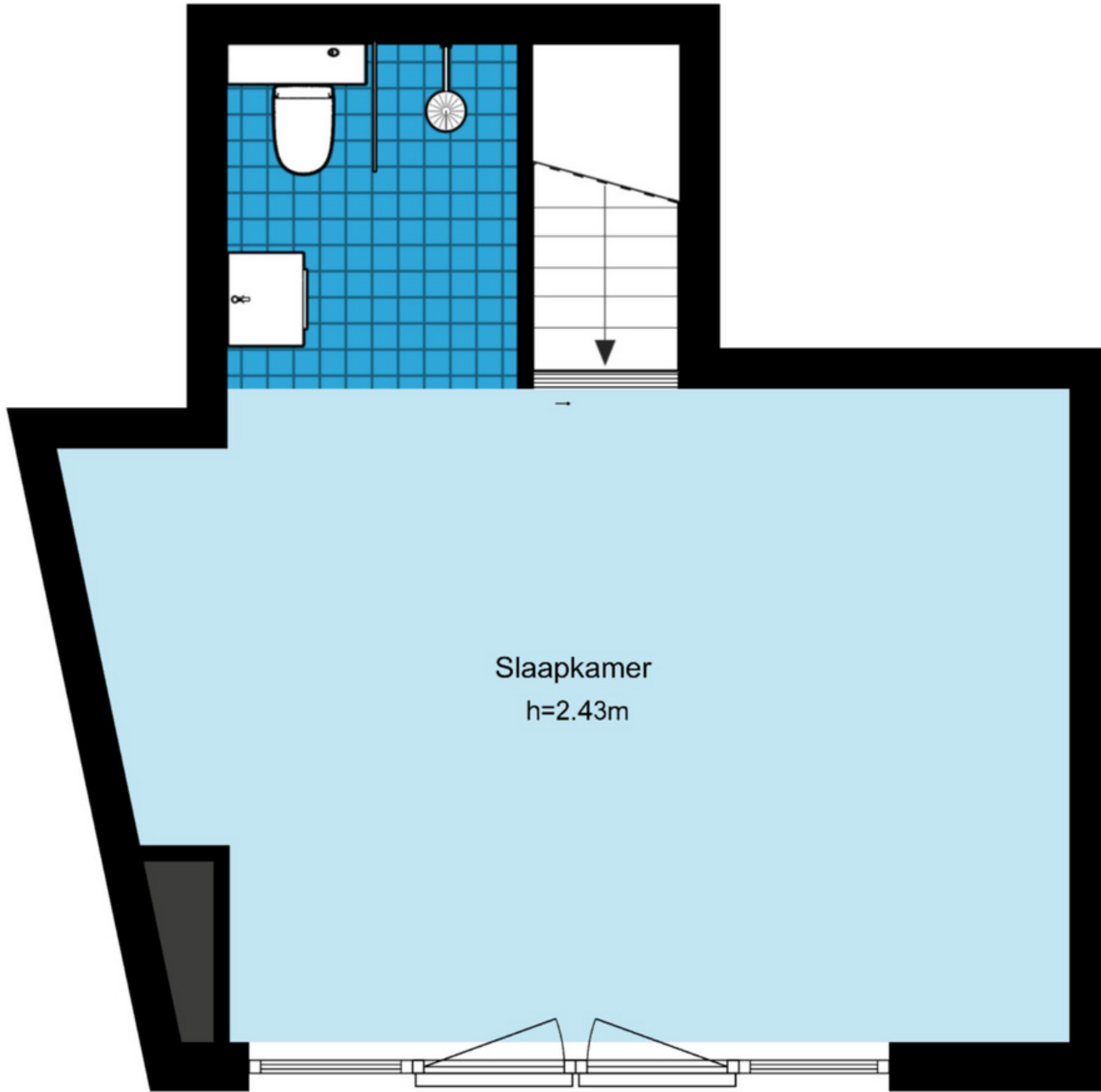
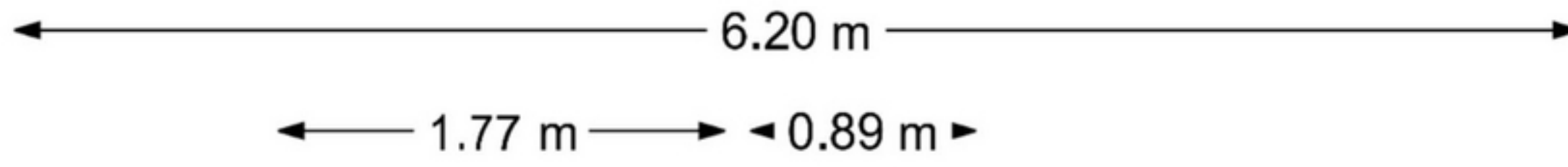
# Alhambralaan 49 - Amsterdam

## Eerste verdieping



# Alhambralaan 49 - Amsterdam

## Tweede verdieping



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