

# DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Hof van Versailles 3  
1064 NX Amsterdam

€ 775.000,- k.k.



Ruim en licht appartement (gerenoveerd in 2021, bouwjaar 1998) met eigen opgang, drie woonlagen en vier (evt. vijf) ruime slaapkamers gelegen vlakbij de Slotterplas. Separaat te koop, of in combinatie met Alhambralaan 49: een extra gecreëerde woning onder hetzelfde dak.



# Hof van Versailles 3

Deze woning is één van de twee woningen die zijn ontstaan uit de bouwkundige splitsing van de voormalige gezinswoning in 2021 (oorspronkelijk bouwjaar woning is 1998). Voor deze splitsing zijn zowel een omgevingsvergunning, als een woonvormingsvergunning verleend. Hierdoor zijn twee zelfstandige woningen onder één dak gerealiseerd (Hof van Versailles 3 en Alhambraaan 49). Deze bijzondere opzet biedt interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld families, mantelzorg, kangoeroewonen of bevriende stellen die dichtbij elkaar willen wonen.

## Highlights

Woonoppervlak 134m<sup>2</sup>

5-kamer appartement verdeeld over drie woonlagen

Gedeeltelijk ontstaan en gerenoveerd in 2021

Geheel voorzien van fraaie gietvloer met vloerverwarming

4 ruime slaapkamers en mogelijkheid voor een 5<sup>e</sup>

slaapkamer

Energie label B

Ondergelegen appartement (Alhambraaan 49) is ook in verkoop

Op 280m afstand van zwemsteiger Sloterpark

18 minuten fietsen naar Amsterdam CS

Erfpacht afgekocht tot 31/5/2047 en tijdige aanvraag gedaan (onder de gunstige voorwaarden) voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht

## Indeling

Via een eigen opgang bereikt u de hal met meterkast, toiletruimte en veel ruimte voor het ophangen van de jassen.

Via de trap bereikt u de woonverdieping waar direct de hoeveelheid licht opvalt. Woonkamer en keuken lopen naadloos in elkaar over, ook door het toepassen van een fraaie gietvloer die door het gehele appartement is aangebracht.

De keuken is voorzien van inbouwapparatuur (vaatwasser, 4-pits-inductie kookplaat en oven) en het werkblad bevindt zich onder het brede raam langs de zijgevel. Naast de keuken bevindt zich de trap naar de verdieping.

Op de eerste verdieping heeft u een ruime overloop en gang waarvandaan toegang is tot de studeerkamer, een ruime slaapkamer en badkamer (voorzien van toilet, inloopdouche en wastafel).

Op de tweede en tevens bovenste woonverdieping (deze verdieping is in 2021 gerealiseerd), is een ruime overloop

met lichtkoepel die toegang geeft tot twee grote slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde via een brede schuifpui toegang geeft tot het balkon. Vanuit de overloop is ook toegang tot een 2e toilet.

## Balkon

Het balkon is circa 15m<sup>2</sup> en voorzien van houten vlonders en is gelegen op het oosten, aan de achterzijde van het appartement. Hier zit u heerlijk vrij want er zijn geen burens aan de overkant. U heeft uitzicht op de groene dijk en het water.

## Buurt

Hof van Versailles 3 ligt in de buurt Oostoever Sloterpark, die bekend staat als een rustige, groene en kindvriendelijke omgeving. Gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen en het openbaar vervoer. Het Sloterpark en de Sloterpark liggen op steenworp afstand.

## 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

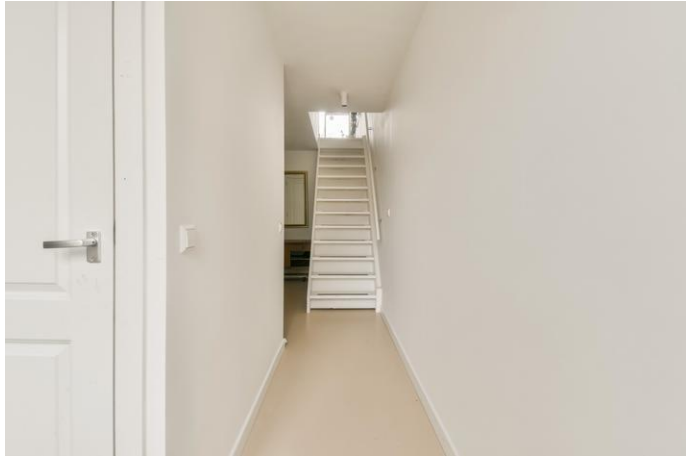
Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.

## Makelaar

Sarah Eeraerts / s.eeraerts@degrootencompagnons.nl / 020-6464796

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





Hof van Versailles 3, 1064 NX Amsterdam



De Groot & Compagnons  
Amstelveenseweg 104  
1075 XJ Amsterdam



T 020 6464796  
www.degrootencompagnons.nl



Hof van Versailles 3, 1064 NX Amsterdam

## Hof van Versailles 3 1064 NX Amsterdam

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

### Inleiding

In het buurtje 'Oostoever Sloterplas' ligt dit appartement dat is ontstaan nadat de oorspronkelijke gezinswoning is gesplitst in twee appartementen: Hof van Versailles 3 en Alhambralaan 49. De oorspronkelijke woning is gebouwd in 1998.

De ingang van het appartement Hof van Versailles 3 zit aan de voorzijde van het pand.

### Toekomstige splitsing

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

De bouwkundige splitsing in twee appartementen heeft in 2021 al 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 ná verloop van het huidige tijdvak. De erfpachtcanon voor het huidige tijdvak van de oorspronkelijke woning is afgekocht tot 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 na het huidige lopende tijdvak.

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, Dit duurt tussen de zes tot negen maanden. Tot die tijd zal een tussenmeter geplaatst worden en vindt er een verrekening plaats tussen (toekomstige) eigenaren op basis van het daadwerkelijk afgenomen verbruik.

#### **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.

### Overige informatie

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

##### Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 709.000	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 373,64	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 125,17	per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

# DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

## Bestemmingen

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

## Bestemmingsplan

Het actuele bestemmingplan 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

## Milieu-aspecten

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

## Energielabel

Het appartement heeft een energielabel B.

## Fundering

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

## Buren

Op Alhambralaan 49 wonen momenteel de ouders van de huidige bewoner. De rechterburen zijn een gezin met twee 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

Er is één parkeerplaats in het openbaar gebied die is gereserveerd voor de bewoners van Hof van Versailles. Dit is een plek voor 'vergunninghouders'.

## **Verkoop en overdracht**

### **Roerende zaken**

Het appartement/pand wordt leeg en ontruimd opgeleverd, dus zonder roerende zaken, maar met alle aard- en nagelvaste zaken. Zie voor het complete overzicht de roerende zakenlijst.

### **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):

-  HvV 3 Kadastrale kaart
-  HvV 3 Funderingscode ABC uit Brainbay
-  HvV 3 Leveringsakte
-  HvV 3 Meetrapport
-  HvV 3 WOZ-Waardeloket
-  HvV3 BAG
-  HvV3 Bodemrapportage
-  HvV3 Eigendomsinformatie
-  HvV3 Energielabel B
-  Regels op kaart Omgevingsloket Bestemmingsplan
-  Samenvatting erfpachtdossier

*Zodra beschikbaar: akte van splitsing*

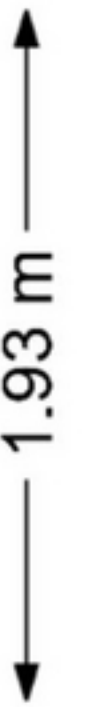
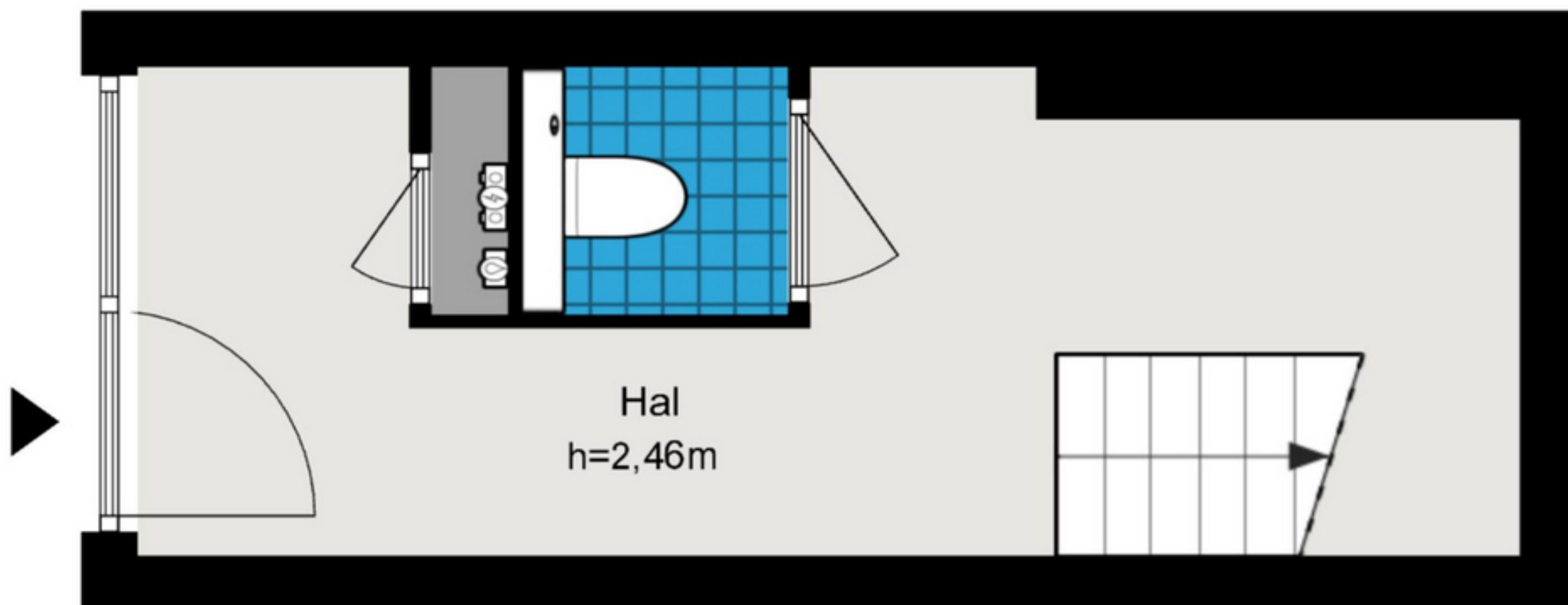
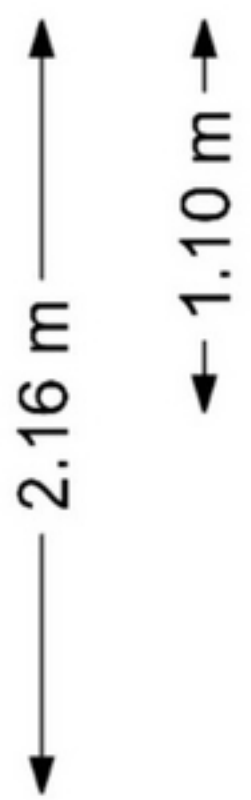
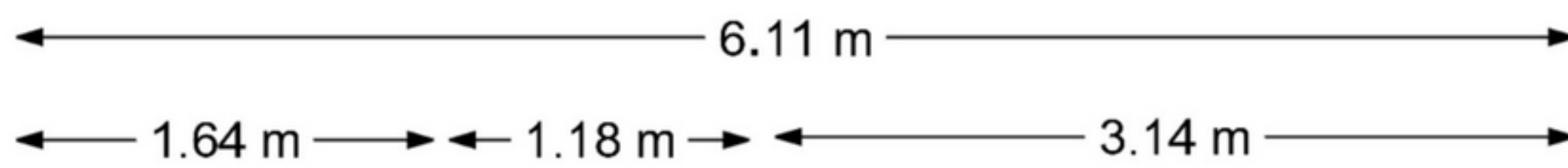
*Zodra beschikbaar: splitsingstekening*

*Zodra beschikbaar: informatie splitsing erfpacht / afkoop eeuwigdurend*

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*De Groot & Compagnons  
Sarah Eraerts of Marcel de Groot  
Amstelveenseweg 104  
1075 XJ Amsterdam  
Telefoonnummer: 020-6464796  
info@degrootencompagnons.nl  
www.degrootencompagnons.nl*

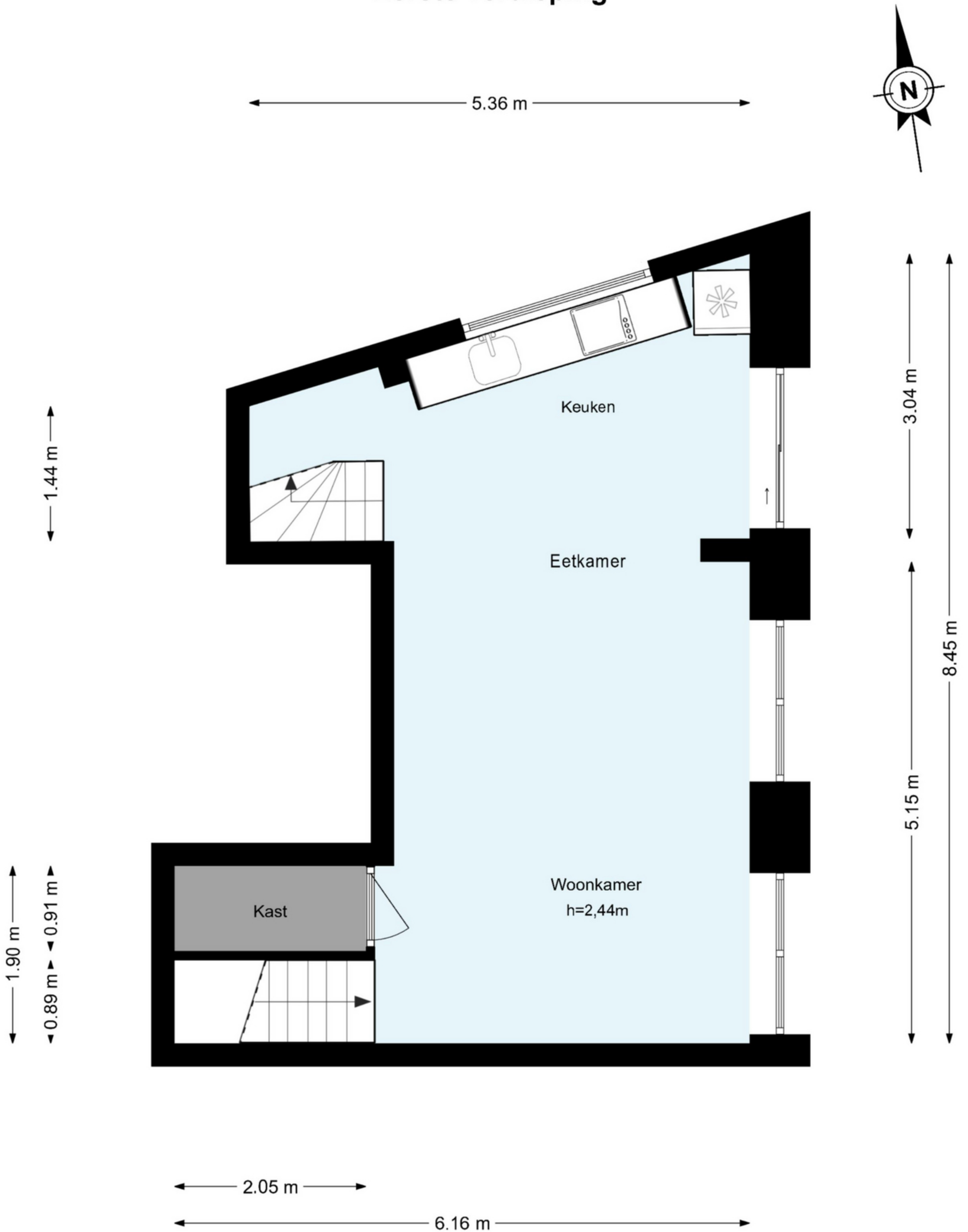
## Hof van Versailles 3 - Amsterdam Begane grond



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

# Hof van Versailles 3 - Amsterdam

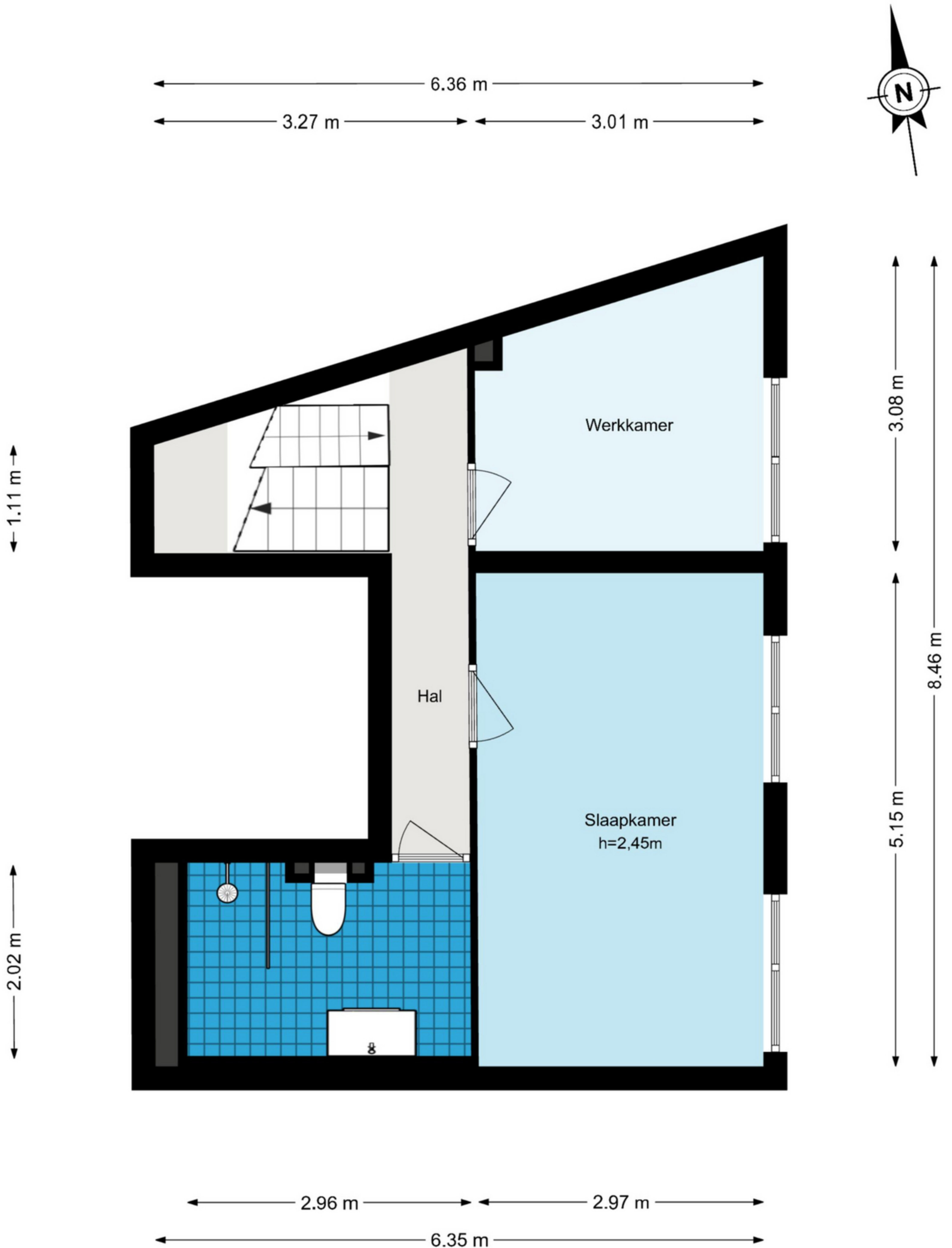
## Eerste verdieping



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

# Hof van Versailles 3 - Amsterdam

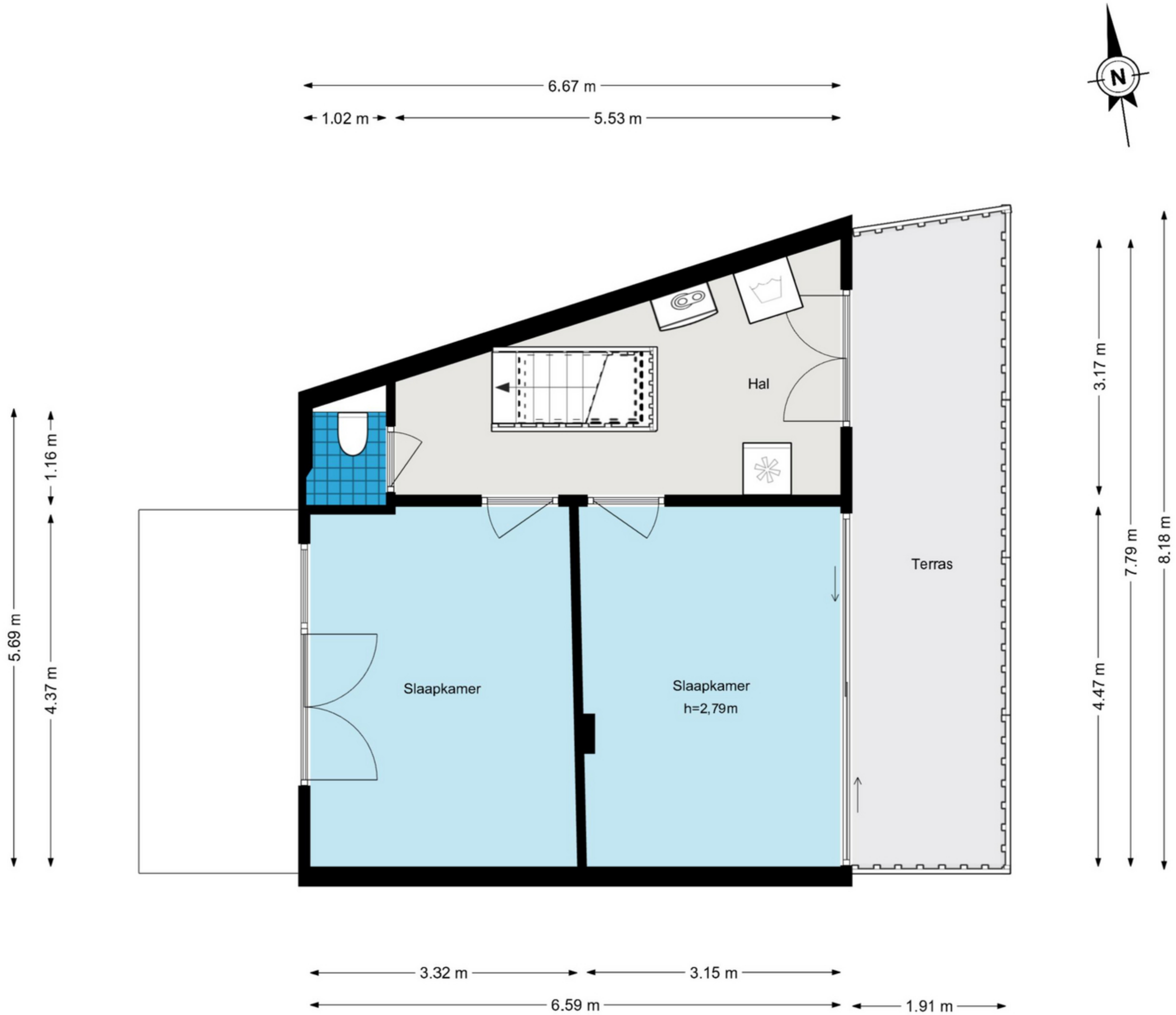
## Tweede verdieping



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

# Hof van Versailles 3 - Amsterdam

## Derde 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.