



WETERINGSCHANS 13 B

1017 RV

AMSTERDAM

Vraagprijs € 395.000 k.k.

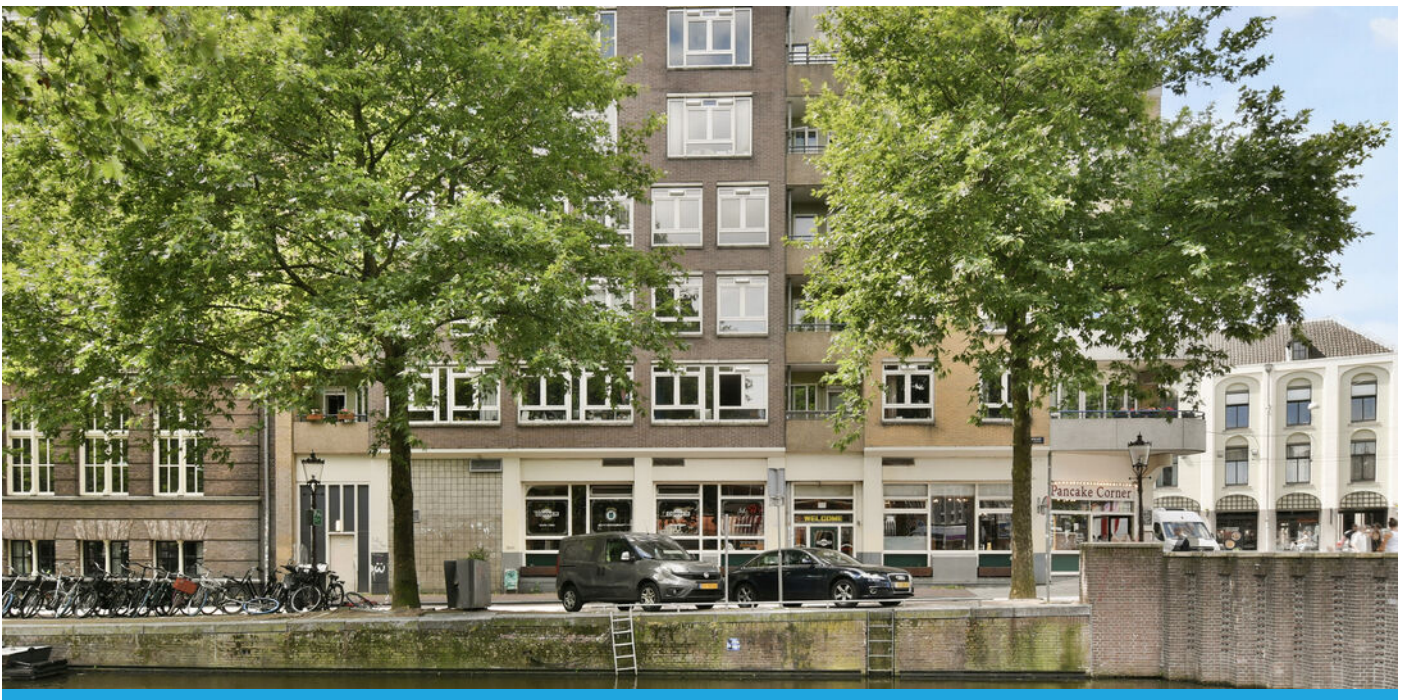


www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	45 m ²
Inhoud	144 m ³
Buitenruimte	5
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1986
Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



Beschrijving / Description

Wonen op de top van Amsterdam: Instapklaar appartement op de hoogste (6e) verdieping met een prachtig uitzicht én als koper heb je mede-eigendom van twee ruime dakterrassen! Bovendien is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht. Zoek je het ultieme stadsgevoel? Dit prachtige, instapklare 2-kamerappartement op een absolute toplocatie is jouw kans. Meld je snel aan voor een bezichtiging!

INDELING (zie plattegronden)

Het appartement is met de lift bereikbaar. Bij binnenkomst via de hal tref je aan de rechterkant de royale, lichte woonkamer met een moderne open keuken. De keuken is voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur en beschikt over veel praktische opbergruimte.

Via de woonkamer betreed je het balkon. Hier geniet je in alle rust van een uniek en weids uitzicht over het historische centrum van Amsterdam.

De slaapkamer is slim ingedeeld en optimaal benut met vaste bovenkasten. De nette badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een handige aansluiting voor zowel een wasmachine als een droger.

BERGING & DAKTERRASSEN

Uniek aan dit complex: als bewoner heb je mede-eigendom van twee grote, gemeenschappelijke dakterrassen (gesitueerd op het zonnige zuiden en het noorden). Een fantastische plek om optimaal van de zon en de iconische Amsterdamse skyline te genieten!

Last but not least: op de begane grond bevindt zich nog een eigen privé berging van ca. 4 m² voorzien van elektra. Ideaal voor het veilig stallen van fietsen en extra opslag.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt op een fantastische locatie midden in het centrum, op loopafstand van de historische Grachtengordel en het Museumplein. Ook het Vondelpark ligt direct om de hoek. De buurt kenmerkt zich door een unieke combinatie van cultuur, gezellige horeca, hippe winkels en ontspannend groen. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is hier uitstekend. Met de metro (Noord/Zuidlijn vanaf station Vijzelgracht) of de diverse tramlijnen vanaf het Leidseplein en de Weteringschans ben je in een mum van tijd op het Centraal Station, Station Zuid of Schiphol.

BIJZONDERHEDEN

- Verdieping: Gelegen op de 6e en hoogste verdieping
- Erfpacht: Eeuwigdurend afgekocht
- Buitenruimte: Eigen balkon én mede-eigendom van 2 grote dakterrassen (Zuid & Noord)
- Bereikbaarheid: Lift aanwezig in het complex
- Opslag: Privéberging (ca. 4 m²) met elektra op de begane grond
- Locatie: Centrum, nabij Museumplein, Vondelpark en Noord/Zuidlijn
- Keuken vernieuwd 2022;
- VvE-bijdrage is € 188,- per maand;
- VvE professioneel beheerd door de Alliantie;
- MJOP aanwezig;
- Energielabel B;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;

Beschrijving

EIGENDOM

Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Weteringschans 13-B te (1017 RV) Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, complexaanduiding 11680-A, appartementsindexnummer 41, uitmakende het achtenveertig/tweeduizend vijfhonderd achtenzestigste (48/2.568e) onverdeelde aandeel in de gemeenschap,

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen in het entresol van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, complexaanduiding 11680-A, appartementsindexnummer 79 uitmakende het vijf/tweeduizend vijfhonderd achtenzestigste (5/2.568e) onverdeelde aandeel in de onder a. genoemde gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Weteringschans 3 tot en met 13 (oneven nummers), Kleine Gartman-plantsoen 51 en 53 en Zieseniskade 2 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door de Alliantie. De maandelijkse bijdrage is €188,-. Ook is er een MJOP aanwezig.

Description

Living at the Top of Amsterdam. Move-in ready apartment on the highest (6th) floor, offering stunning views and co-ownership of two spacious rooftop terraces! In addition, the leasehold has been bought out in perpetuity. Are you looking for the ultimate city lifestyle? This beautiful, move-in ready one-bedroom apartment in an exceptional location is an opportunity not to be missed. Get in touch quickly to schedule a viewing!

LAYOUT

The apartment is accessible by elevator. Upon entering through the hallway, you will find the spacious and bright living room with a modern open-plan kitchen on the right. The kitchen is equipped with all the necessary built-in appliances and offers plenty of practical storage space. The living room provides access to the balcony, where you can enjoy a unique and panoramic view over Amsterdam's historic city centre in peace and privacy.

The bedroom has been smartly designed to make optimal use of the available space and features built-in overhead cabinets. The neat and practical bathroom includes convenient connections for both a washing machine and a dryer.

STORAGE & ROOFTOP TERRACES

A unique feature of this complex is that residents are co-owners of two large communal rooftop terraces, one facing south and the other north. They are fantastic places to enjoy the sunshine and take in the iconic Amsterdam skyline!

Last but not least, there is a private storage unit of approximately 4 m² on the ground floor, equipped with electricity. Ideal for safely storing bicycles and for additional storage.

LOCATION & ACCESSIBILITY

The property is situated in a fantastic central location, within walking distance of Amsterdam's historic Canal Belt and Museumplein. The Vondelpark is also just around the corner. The neighbourhood offers a unique combination of culture, lively cafés and restaurants, trendy shops and relaxing green spaces. All daily amenities are within easy reach. Public transport connections are excellent. From Vijzelgracht metro station, served by the North/South metro line, or from the various tram lines at Leidseplein and Weteringschans, you can reach Amsterdam Central Station, Amsterdam Zuid Station or Schiphol Airport in no time.

FEATURES

- Floor: Located on the 6th and highest floor
- Leasehold: Perpetually bought out-
- Outdoor space: Private balcony plus co-ownership of 2 large communal rooftop terraces (south & north)
- Accessibility: Elevator in the complex
- Storage: Private storage unit of approximately 4 m² with electricity on the ground floor
- Location: City centre, close to Museumplein, Vondelpark and the North/South metro line
- Kitchen renovated in 2022
- Homeowners' association (VvE) contribution: €188 per month
- VvE professionally managed by de Alliantie
- Long-Term Maintenance Plan (MJOP) in place
- Energy label B
- Measured in accordance with BBMI standards
- First-time buyer transfer tax exemption may apply

Description

OWNERSHIP

The leasehold has been bought out in perpetuity.

SUSTAINABILITY

The property has an energy label B.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the residential property with balcony, located on the sixth floor of the building and locally known as Weteringschans 13-B, 1017 RV Amsterdam, registered in the cadastral municipality of Amsterdam, section I, complex designation 11680-A, apartment index number 41, representing an undivided share of forty-eight/two thousand five hundred and sixty-eighth (48/2,568) in the common property.

The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the storage unit, located on the mezzanine level of the building and not otherwise locally designated, registered in the cadastral municipality of Amsterdam, section I, complex designation 11680-A, apartment index number 79, representing an undivided share of five/two thousand five hundred and sixty-eighth (5/2,568) in the common property referred to above.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is named "Vereniging Van Eigenaars Weteringschans 3 tot en met 13 (oneven nummers), Kleine-Gartmanplantsoen 51 en 53 en Zieseniskade 2 te Amsterdam." The VvE is professionally managed by de Alliantie. The monthly contribution is €188. A Long-Term Maintenance Plan (MJOP) is also in place.

Foto's / Photos













Plattegrond / Floorplan

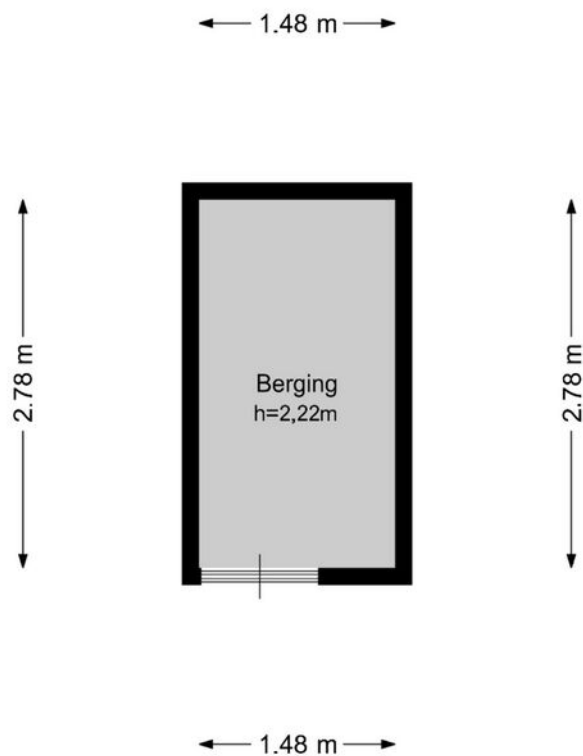
Weteringschans 13-B - Amsterdam Appartement



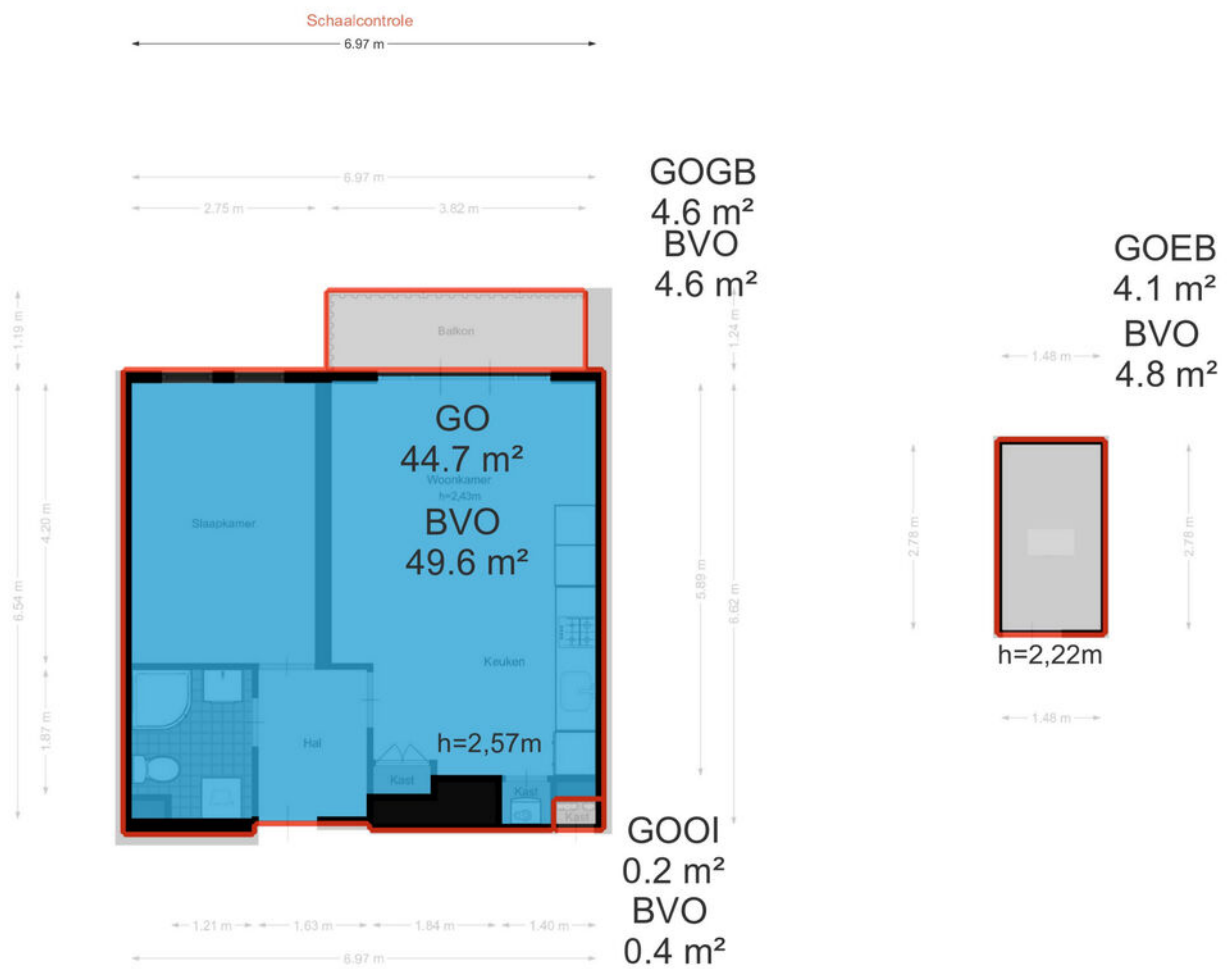
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

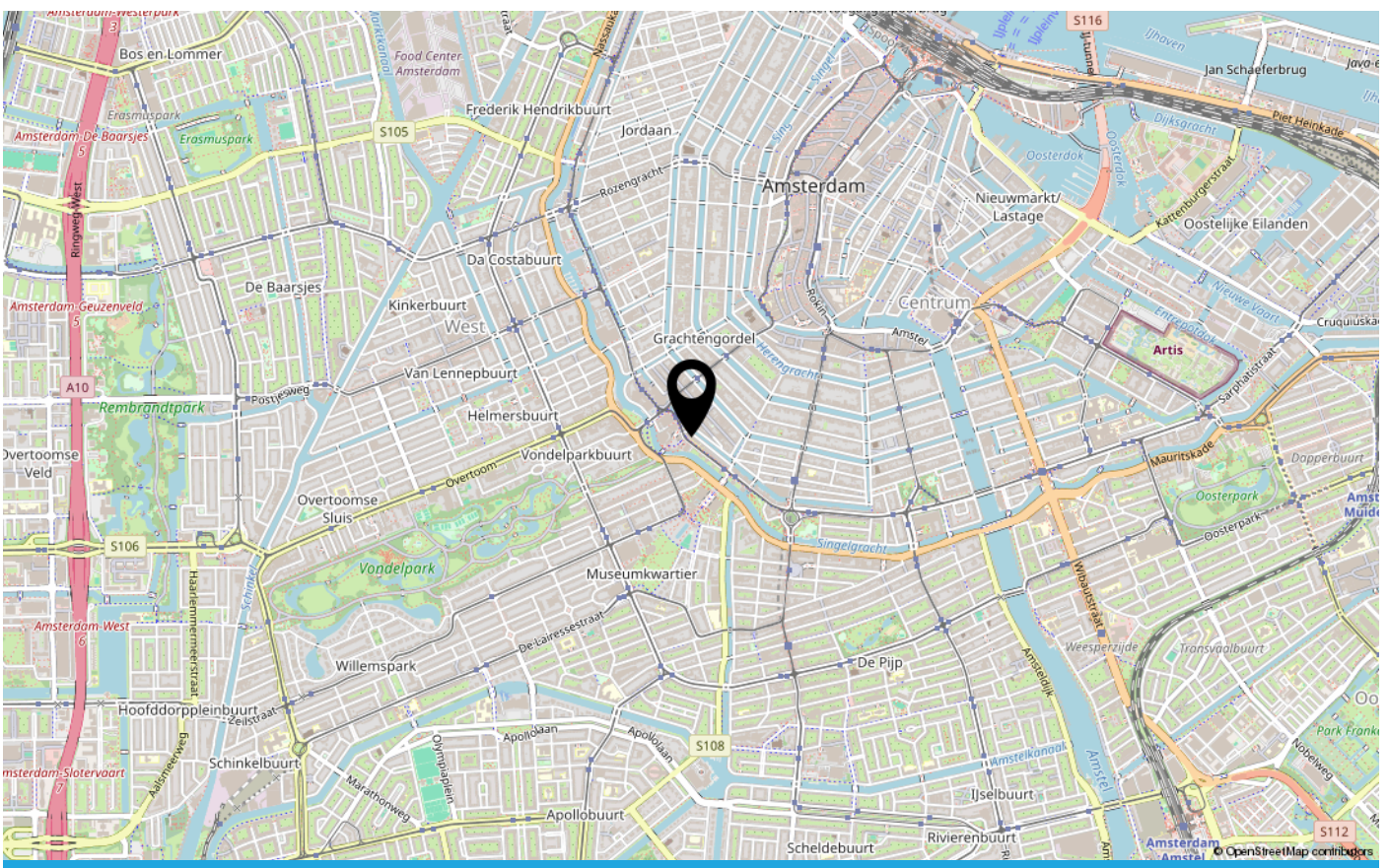
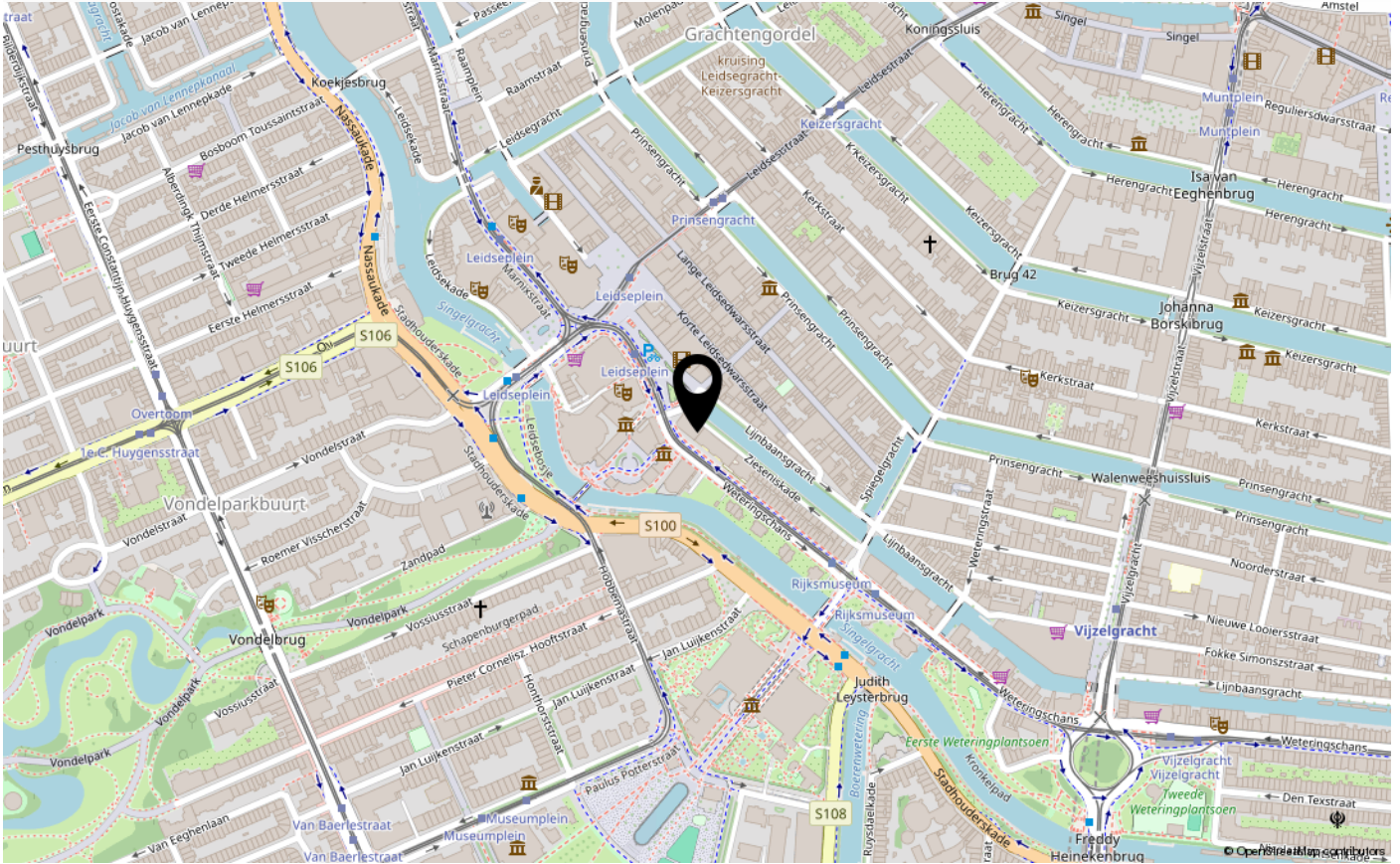
Weteringschans 13-B - Amsterdam Berging



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Leidsebuurt Zuidoost

Leeftijd



0 - 14: 11%

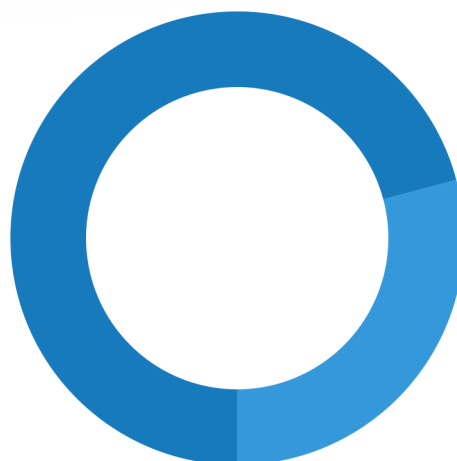
15 - 24: 14%

25 - 44: 37%

45 - 64: 25%

65+: 13%

Koop / huur



Koop: 29%

Huur: 71%

Huishoudens



Eenpersoons: 59%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 15%



53%



47%



0,3 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

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