



Gerrit van der Veenstraat 165 H, 1077 EA Amsterdam

Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.

**VlaanderenMeybaum
Koppelkade 1
1391 CT, ABCOUDE
Tel: 0294-281670
E-mail: info@vlaanderenmeybaum.nl
www.vlaanderenmeybaum.nl**



Omschrijving

Stijlvol dubbel benedenhuis in het hart van Amsterdam Oud-Zuid

Gelegen in de geliefde Amsterdamse Apollobuurt, op een steenworp afstand van het Olympiaplein, bieden wij nu dit stijlvolle dubbele benedenhuis van ca. 142 m² te koop aan! Het appartement is gebouwd in de Amsterdamse School-stijl (1928), beschikt over drie slaapkamers, een royale kelder van 29 m² en een tuin op het zuiden!

Het appartement is begin 2000 volledig gerenoveerd en voor zover mogelijk teruggebracht in de oorspronkelijke grandeur, grote kamers, passend houtwerk van ramen en deuren, separate keuken. Uiteraard gecombineerd met eigentijds comfort.

Via de entree, met vestibule, kom je in de ruime lange hal. Daarin vind je de 'luie' trap naar de eerste verdieping met daaronder de garderobekast, het toilet met fonteintje, de deuren naar de woonkamer, keuken en de deur naar de kelder. De ruime kelder met stahoogte (2 meter) bestaat uit drie ruimtes, waarbij de eerste gebruikt wordt als was-, schoonmaak, opberg- en voorraadruimte. Ook de vriezer, magnetron, en waterafvoerpomp bevinden zich in dit deel. De tweede ruimte werd gebruikt als wijnkelder; de derde als speelruimte (voormalige sportruimte).

De woonkamer is van een voormalige ensuite-kamer getransformeerd naar één grote ruimte waardoor de lichtinval verbeterd is. Deze ruimte heeft een houten vloer, een hoog plafond en openslaande deuren naar de op het zuiden gelegen achtertuin. In de dichte keuken vind je diverse inbouwapparatuur, waaronder een Miele elektrische kookplaat, een elektrische oven en grote inbouwkoelkast (beide Bauknecht) en een deur naar de tuin. In de hal, garderobe en keuken liggen plavuizen op de vloer.

Op de eerste verdieping zijn de eerder genoemde drie slaapkamers en de badkamer. De hele verdieping heeft eveneens een houten vloer. De slaapkamer (ruim 20m²) aan de tuinzijde heeft over de gehele breedte een op maat gemaakte inbouwkast. De even grote kamer aan de straatzijde is makkelijk terug te brengen tot 2 kleinere kamers. De derde kamer (10m²) wordt gebruikt als logeer- en werkkamer. De badkamer is voorzien van een whirlpool ligbad, een ruime inloopdouche, een op maat gemaakt design wastafelmeubel met ingebouwde wasmand en opbergruimte, een handdoekradiator en een tegelvloer met vloerverwarming. Op deze verdieping bevindt zich ook een separaat toilet met fontein en tegelvloer; de cv-ketel en het luchtafvoersysteem zijn hier ook (ruimtebesparend) geplaatst.

Het hele appartement is recent voorzien van HR++ glas. Tussen het appartement beneden en boven is 3 jaar geleden uitgebreide geluidsisolatie aangebracht.

Zowel het appartement als het gebouw zelf bevinden zich in een uitstekende staat van onderhoud. De actieve VVE omvat slechts twee appartementsrechten, dit appartement en dat daarboven.



De Gerrit van der Veenstraat bevindt zich in het hart van Amsterdam Oud Zuid in de directe omgeving vindt je de Beethovenstraat, Cornelis Schuytstraat en het Olympiaplein met supermarkten, speciaalzaken, veel horeca (van on the go tot sterren restaurants en alles daartussen) is in overvloed aanwezig. In een mum van tijd ben je met de fiets of tram in het centrum van Amsterdam. De uitvalswegen en Station Zuid (trein en metro op 10 minuten lopen afstand) zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid.

De Apollobuurt is doorspekt en omringd door groen. Het Beatrixpark en het Vondelpark zijn gemakkelijk lopend te bereiken. In 5 minuten fietsen ben je in het Amsterdamse bos.

De buurt is tevens rijk aan scholen, zowel een groot aantal basisscholen, de internationale school als 6 middelbare scholen en scholengemeenschappen liggen in de heel nabije omgeving.

Ook op sportgebied is deze buurt rijk voorzien. Om de hoek het Olympiaplein met padelbanen, skatepark en sportvelden, iets verder de accommodatie in en achter het olympische stadion, roeien en hockeyen in het Amsterdamse bos.

Bijzonderheden:

- Erfpacht afgekocht tot 30 september 2051.
- De overstap naar eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden is gemaakt.
- Gelegen in gewilde hart van Amsterdam Oud Zuid.
- Openbaarvervoer en station zuid bevinden zich op loopafstand.
- Servicekosten bedragen maandelijks € 175,-.
- meerjaren onderhoudsplan aanwezig
- Energielabel C.
- Mogelijkheid tot creëren vierde slaapkamer.
- 2 parkeervergunningen en ruime parkeergelegenheid

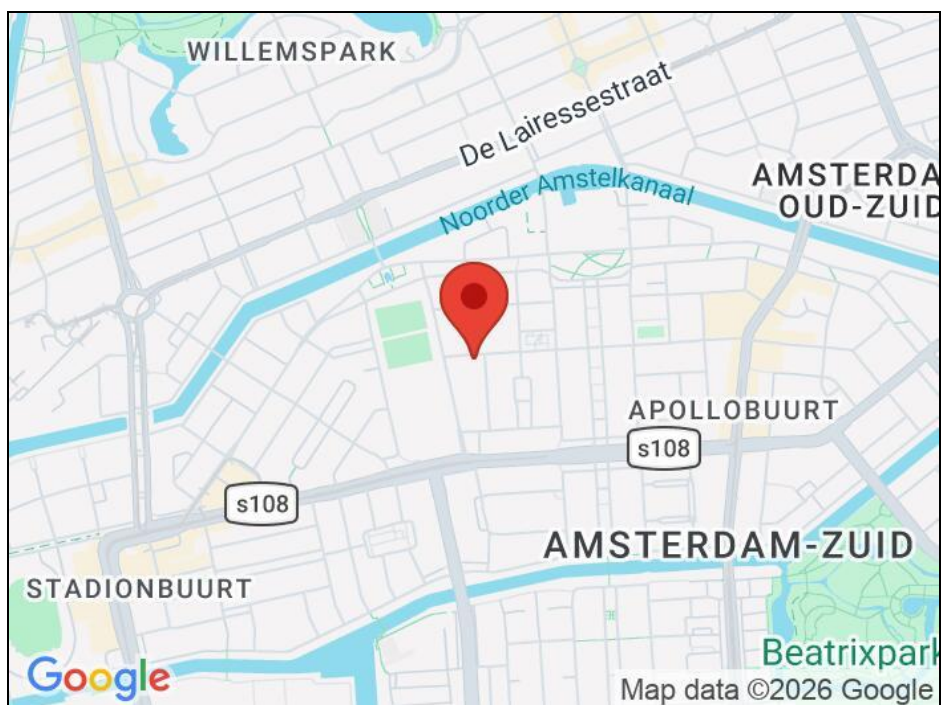


Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.495.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	643 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	142 m ²
Soort appartement	Dubbel Benedenhuis
Bouwjaar	1927
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin 25 m ²
Garage	Geen garage
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Openslaande deuren
C.V.-ketel	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)
Warmwater	C.V.-Ketel
VvE Kenmerken	Periodieke bijdrage, Vergadering VvE, Onderhoudsplan, Opstalverzekering, Inschrijving KvK, Reservefonds
Bijdrage VvE p/m	€175

Locatie

Gerrit van der Veenstraat 165 H
1077 EA AMSTERDAM



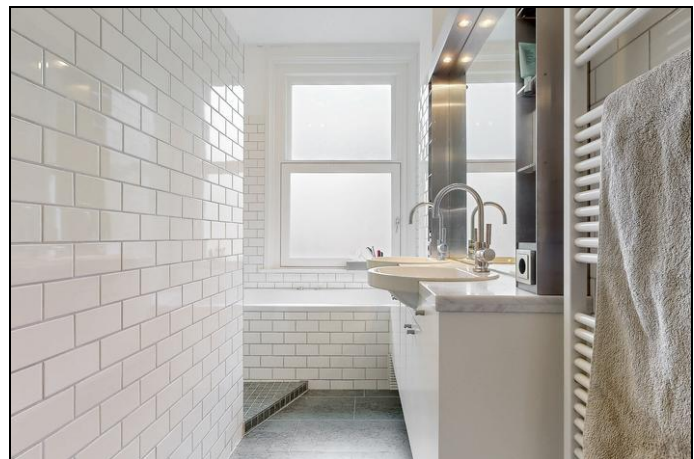
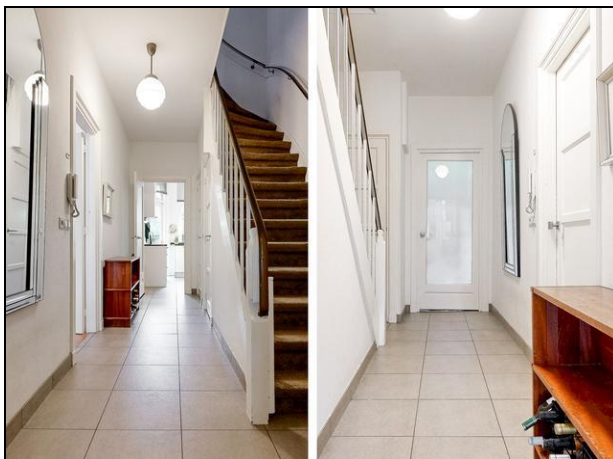
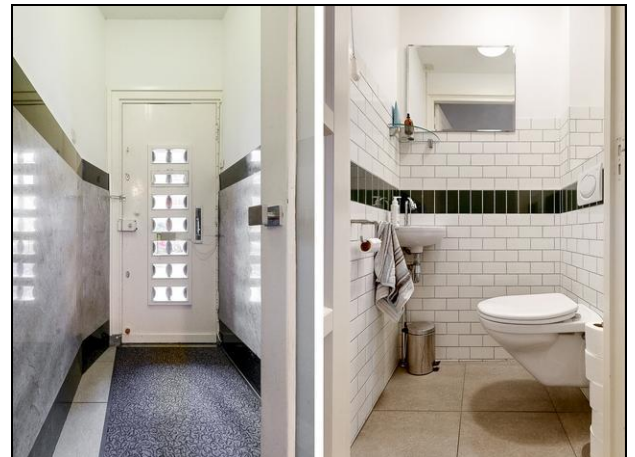


Foto's





Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



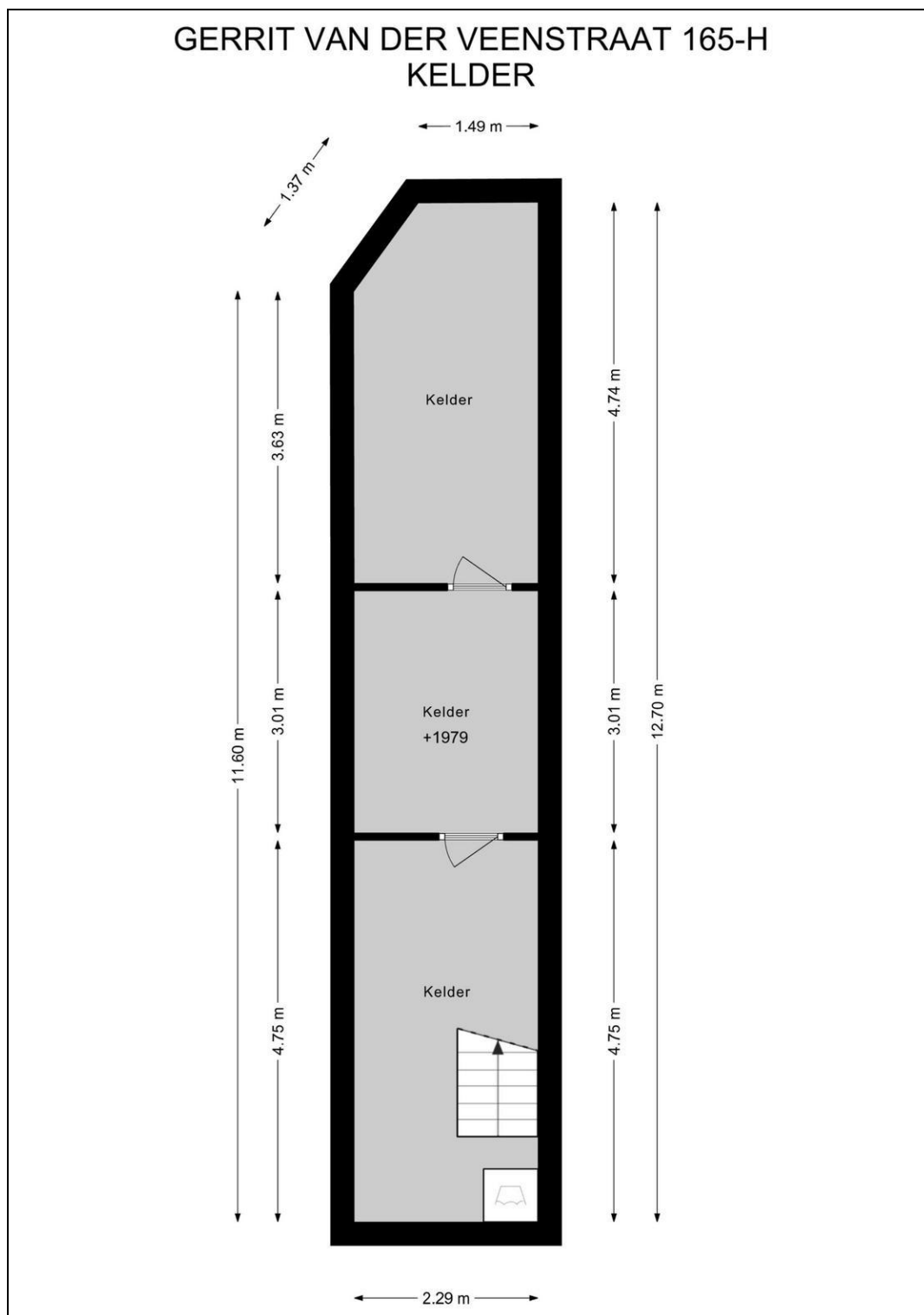


Kadastrale kaart



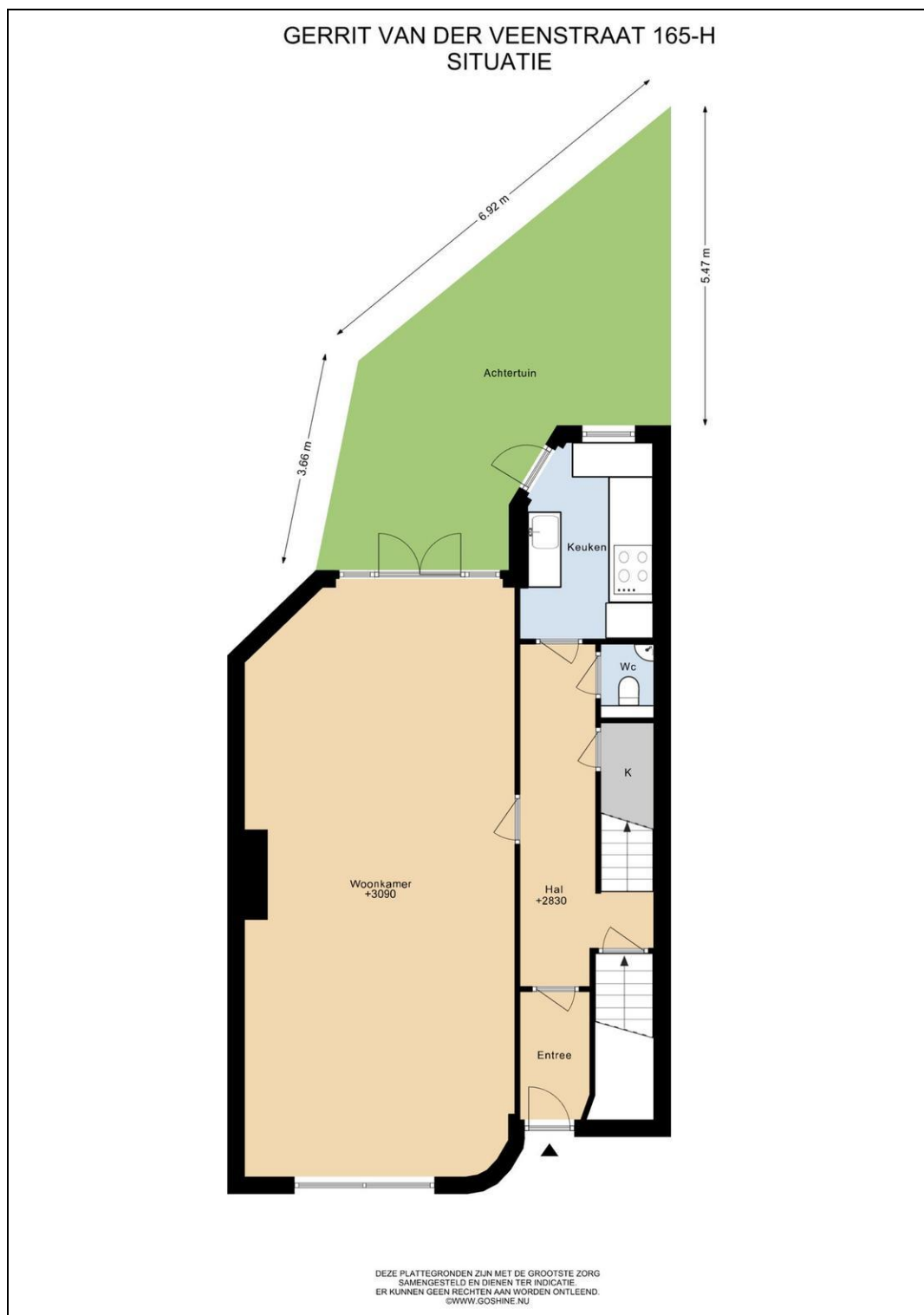


Plattegrond



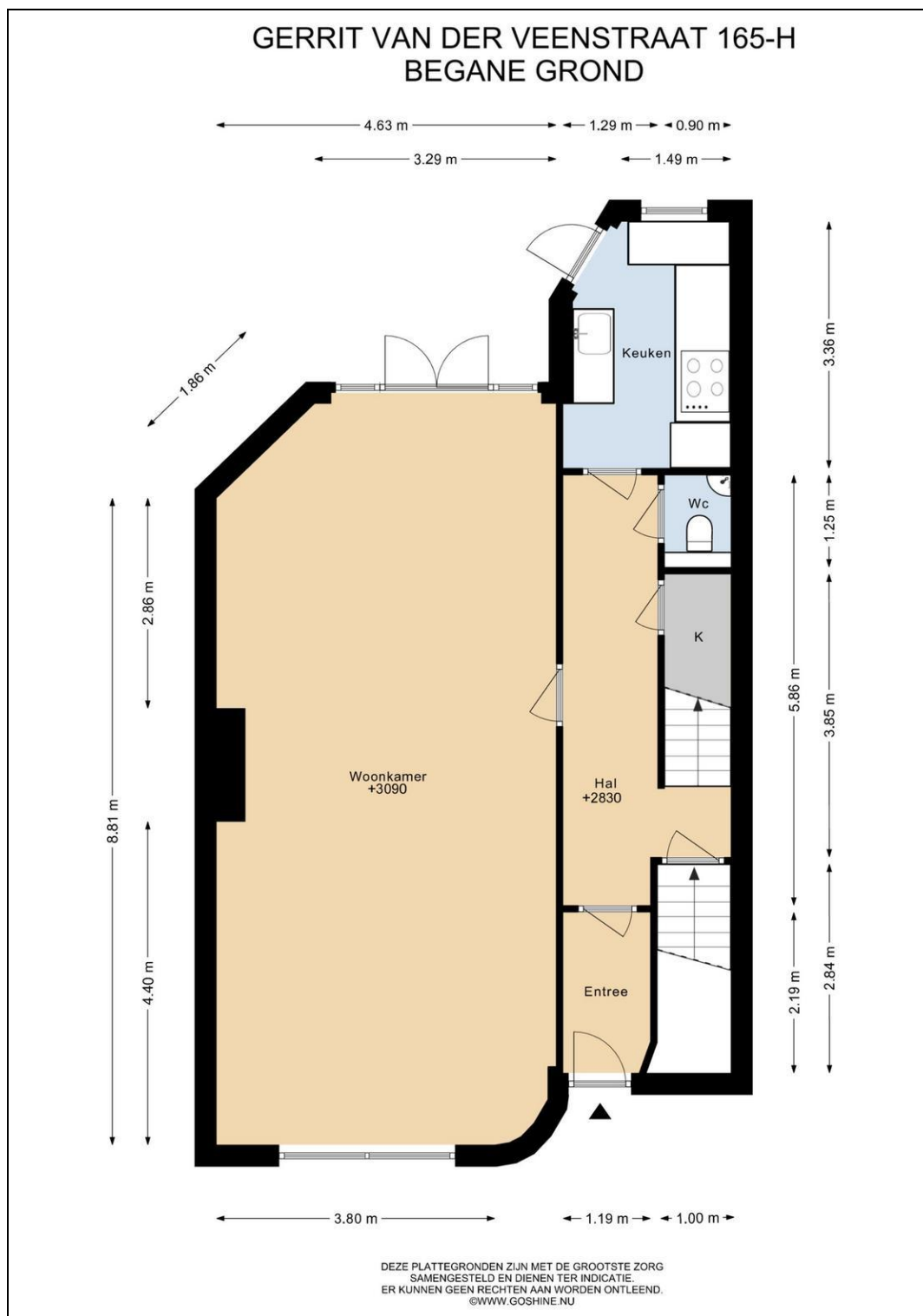


Plattegrond



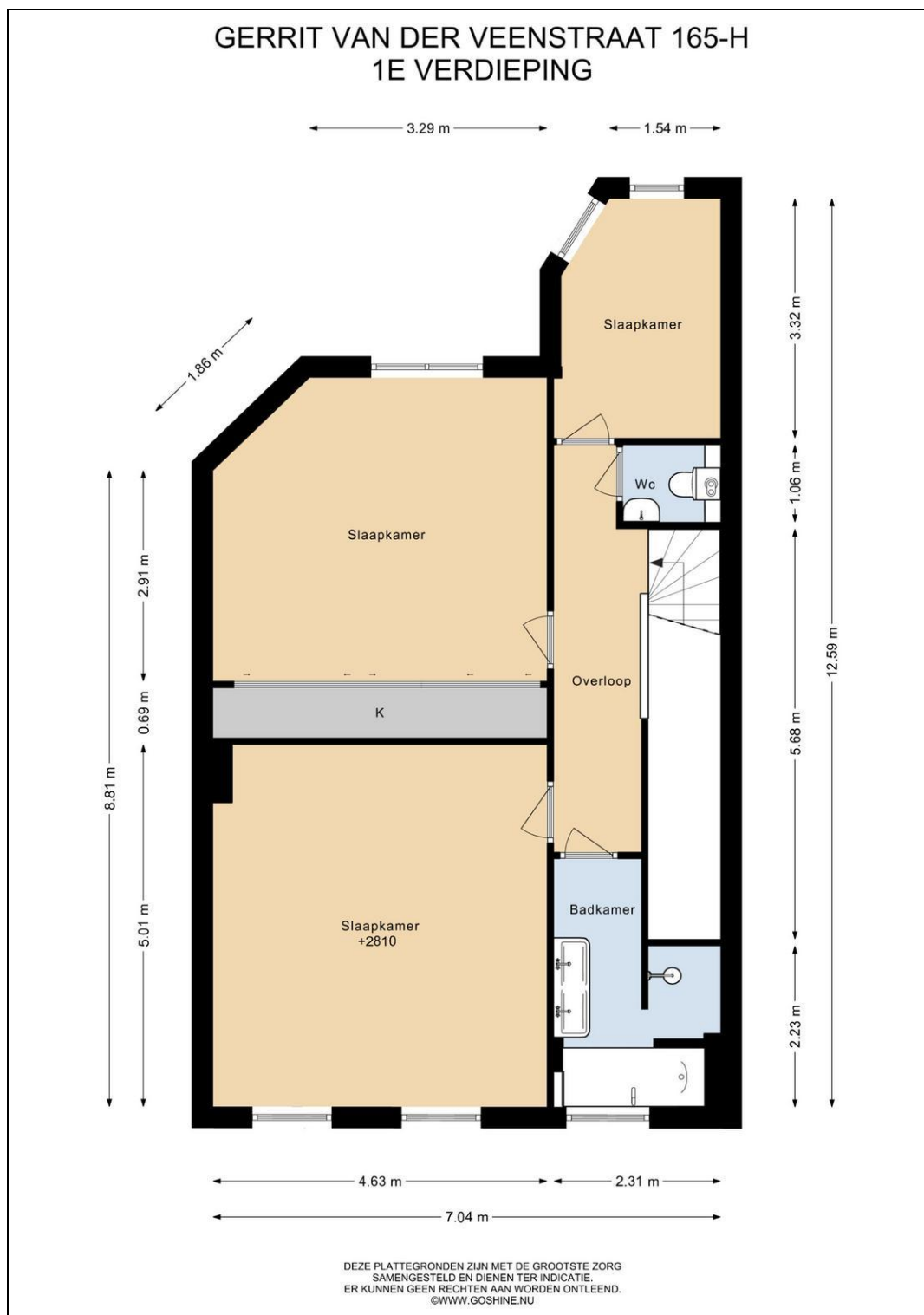


Plattegrond





Plattegrond





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Gerrit van der Veenstraat 165 H
Postcode / Plaats	1077 EA Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Sectie / Perceel	AC / 1075
Indexnummer	1
Aandeel	1/2e
Omvang	Appartementsrecht of complex
Soort	Eigendom belast met erfpacht



DE 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. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de 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 biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. 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 al 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al 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 makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. 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 makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.