

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Stuyvesantstraat 56 1
1058 AM Amsterdam

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



Zeer idyllisch aan het water gelegen 3-kamer appartement (49m²) met 2 slaapkamers en 6 ramen met uitzicht over de Postjeswetering met vaarmogelijkheden naar de Kostverlorenvaart en de Amsterdamse grachten. Gelegen in de Westindische buurt, in een goed onderhouden pand aan autovrij pad, nabij de Kinkerstraat, Postjesweg en het Rembrandtpark. EIGEN GROND!



Stuyvesantstraat 56 1

Inleiding

Het pand Stuyvesantstraat 56/58 is gebouwd in 1930 en in 2012 gesplitst in 8 appartementsrechten. In 2013 is er een wijziging van de splitsingsakte geweest ivm creëren van een extra appartement op de 4e verdieping. De vereniging heet: 'Vereniging van Eigenaars Stuyvesantstraat 56-58 te Amsterdam. Het complex is gelegen op Eigengrond.

Indeling

Entree op de 1e verdieping: hal, woonkamer met open keuken met diverse apparatuur, slaap-/werkkamer, gang naar de badkamer met douche en toilet, wasruimte en 2e slaapkamer aan het water.

De keuken

Moderne witte keuken met diverse lades, onderkastje en bovenkastjes en een mooi aanrechtblad, inbouw vaatwasser, gaskookplaat en rvs afzuigkap, inbouw koelkast/vriesvak en een (combi)oven.

Het sanitair

De badkamer is afgewerkt met grote witte wandtegels en zwarte vloertegels en voorzien van een douche, een wastafel met planchet en een toilet.

Afwerking en technische aspecten

Door het gehele appartement ligt een laminaat vloer (Eiken-look). Verwarming middels een Intergas (2013) moederhaard en warm water worden geleverd door een elektrische boiler. Uitgebreide elektrische installatie met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. Het energielabel van de woning is G. Het appartement is voorzien van dubbel glas. Er is een halofoon.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

De V.v.E. wordt professioneel beheerd door HNVB (Het Nieuwe VvE Beheer). De maandelijkse V.v.E.-bijdrage is € 132,04.

Grond

Het appartement is gelegen op Eigen Grond.

Omgeving

De woning ligt op één van de mooiste plekken van De Baarsjes, direct aan de Postjeswetering en op loopafstand van het Rembrandtpark en in een wijk met levendig karakter met een uitstekende mix van groen, water, horeca en winkels. Voor je koffie, lunch of diner hoeft je de wijk niet uit; in de directe omgeving vind je populaire hotspots zoals het Tweede Huys, Café Goldmund, Edel by Dennis, Bartack en De Neef van Fred. Voor de dagelijkse boodschappen en diverse winkels liggen de Postjesweg en de Kinkerstraat om de hoek.

Station Amsterdam-Lelylaan ligt op minder dan tien minuten fietsen en diverse tram- en busverbindingen bevinden zich op loopafstand. De Ring A10 is met de auto snel en eenvoudig bereikbaar (via de Hoofdweg).

Oplevering

De oplevering en overdracht kunnen in overleg worden afgesproken.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en een plattegrond. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar Nicolas Ruisaard. Telefoonnummer 020-64.64.796

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





Stuyvesantstraat 56 1, 1058 AM Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Stuyvesantstraat 56 1, 1058 AM Amsterdam

1058 AM Amsterdam

Stuyvesantstraat 56-I

Aanvullende brochure

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

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand Stuyvesantstraat 56-58 is in 2012 gesplitst door notaris Hartman in 8 appartementsrechten. Daarna is de splitsingsakte bij de zelfde notaris gewijzigd tot 9 appartementsrechten. De Vereniging van Eigenaars (VvE) draagt de naam "Vereniging van Eigenaars Stuyvesantstraat 56-58 te Amsterdam".

In de splitsingsakte wordt het modelreglement uit 2006 van notaris Hartman van toepassing verklaard.

Het appartement heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:

*Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **Stuyvesantstraat 56-1 te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie M nummer 2061-A-10*

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	55/642de	
Stemmen:	1	(van de totaal 9 stemmen)

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE zal worden gevoerd door HNVB (Het Nieuwe VVE Beheer) te Amsterdam; 020-5203963.

Servicekosten

De servicekosten voor het appartementsrecht bedragen € 132,04 per maand. Uit de servicekosten worden o.a. premie opstalverzekering, administratiekosten, onderhoud en reservering onderhoud voldaan.

Verzekering

De opstal is verzekerd via de VvE (VVEAssuradeuren te Rotterdam).

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Reservefondsen(en) en MJOP

De VvE heeft een reservefonds per 31-12-2025 van € 3.905,82. (Er is voor ca. € 53.000,- groot onderhoud geweest o.a. schilderwerk gevel, zwamsanering bij 56-hs en bodemisolatie).

Overige informatie

Grond

Het pand is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De canon is eeuwig afgekocht.

Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 479.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 252,43	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 84,56	per jaar (2026) 0,017654 van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte: 'woning'

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Zie de Lijst van Zaken.

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 (**voorkeur Lubbers en Dijk notarissen**).

Bankgarantie/waarborgsom; binnen 21 dagen 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 voornoemde 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.*

Opkoopbescherming (zelfbewoningsplicht)

Met de Opkoopbescherming beschermen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen tegen opkoop door beleggers. Kopers die een koopwoning voor eigen bewoning zoeken maken zo meer kans. Een woning die onder deze bescherming valt mag 4 jaar lang niet verhuurd worden. Er zijn een aantal uitzonderingen, waaronder verhuren aan kinderen. Daarvoor moet u een vergunning of ontheffing aanvragen. De opkoopbescherming geldt voor woningen die bij aankoop onder de WOZ-waardegrens voor de opkoopbescherming vallen. In 2025 is de WOZ-waardegrens € 623.000,-.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond van het appartement
- Uw tien vragen

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons VOF

Nicolas Ruisaard

Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

Faxnummer: 020-6440105

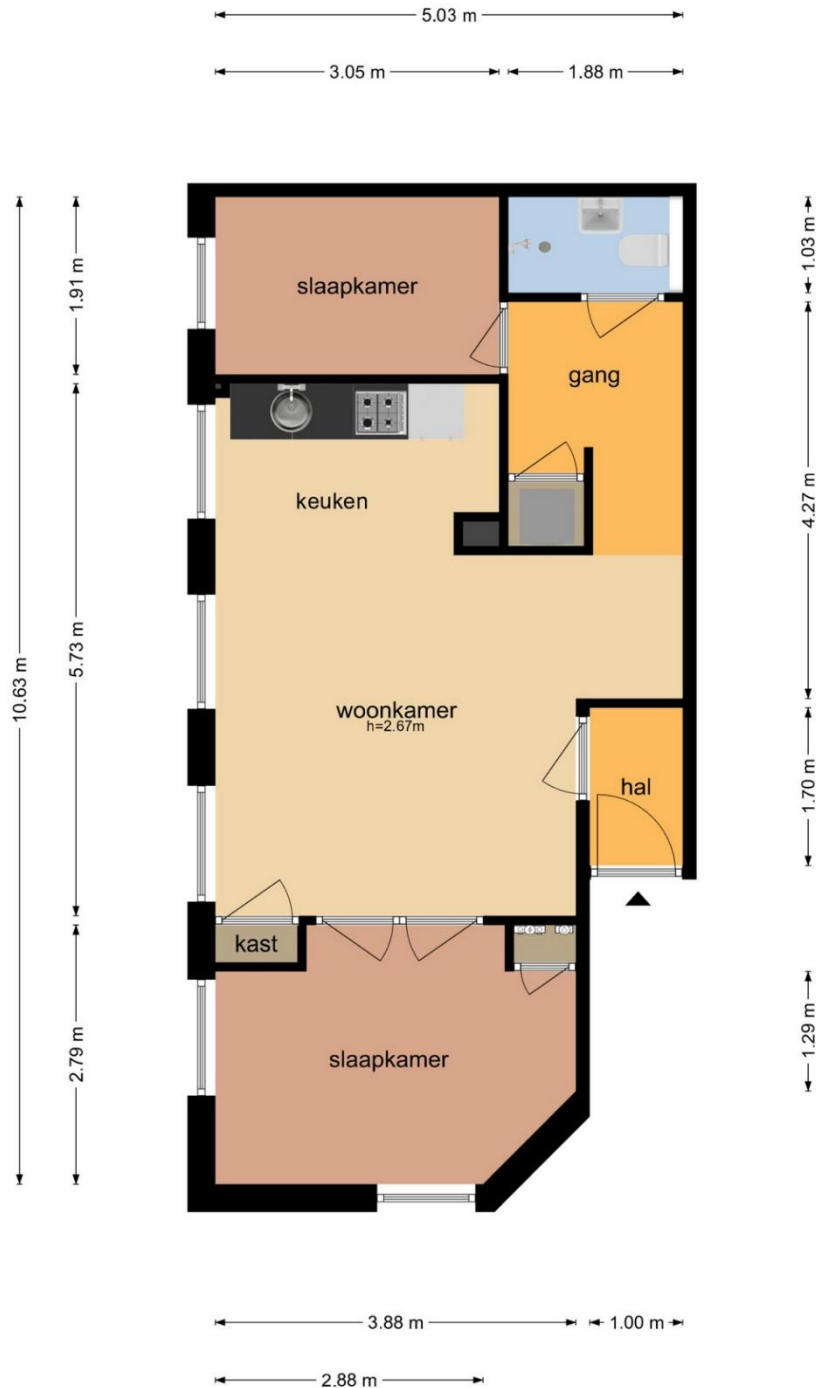
info@degrootencompagnons.nl

www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Stuyvesantstraat 56-1 - Amsterdam Eerste Verdieping



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

- a) Een tegenbod te doen.
- b) 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:

- 1. Financieringsvoorbehoud.
- 2. Geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- 4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 5. 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:

- a) 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.
- b) 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:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) 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.