



OTTHO HELDRINGSTRAAT 33 M + PP

1066 XT

AMSTERDAM



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte 61 m²

Buitenruimte 11

Aantal kamers 2

Aantal slaapkamers 1

Bouwjaar 2010

Energielabel A +

Berging 6 m²

Eigen parkeerplaats

Erfpacht eeuwigdurend afgekocht



Beschrijving / Description

*** ENGLISH TEXT LISTED BELOW ***

Ruim appartement met zonnig terras op het westen, eigen parkeerplaats, ruime berging en eeuwigdurend afgekochte erfpacht

Op zoek naar een comfortabel appartement met veel buitenruimte en praktische extra's? Dit goed ingedeelde appartement aan de Ottho Heldringstraat 33-M beschikt over een royaal terras op het westen, een eigen parkeerplaats en een ruime berging. Bovendien is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht.

INDELING (zie plattegronden)

Tweede verdieping:

Via de entree kom je in de ruime hal met vaste kastruimte, de meterkast en het toilet. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer, met slim ontworpen kastruimte en een handige hoekje voor een bureau. De badkamer is vanuit de slaapkamer te bereiken. Deze is praktisch ingericht met een ligbad met douche en een wastafel.

Aan de achterzijde ligt de ruime en zonnige woonkamer met open keuken en eetgedeelte. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over voldoende werk- en opbergruimte, waardoor deze zowel praktisch als comfortabel in gebruik is. De wasmachine en droger aansluitingen zijn uit het zicht weggewerkt in een ruime kast naast de keuken. Vanuit de woonkamer is het terras van ruim 10 m² bereikbaar. Het terras is gelegen op het westen, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.

Bij het appartement hoort een eigen berging van circa 6 m² op de begane grond. Daarnaast beschikt de woning over een eigen overdekte parkeerplaats op de onderste verdieping, vlakbij de lift.

BIJZONDERHEDEN

- Inclusief parkeerplaats;
- Berging van 6 m²;
- Energielabel A+;
- Ruim terras op het zonnige westen;
- Woonoppervlakte van 61 m²;
- Bouwjaar 2010;
- Stadsverwarming;
- VvE-bijdrage wonen is € 190,68 en parkeren € 58,68 per maand;
- Erfpacht: De erfpachtcanon is afgekocht tot en met 15 december 2058. Ook de eeuwigdurende erfpacht is volledig afgekocht. Dit betekent dat er zowel tot 15 december 2058 als daarna geen erfpachtcanon meer verschuldigd is.
- Gemeten volgens de BBMI;
- Oplevering in overleg.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt in een rustige en groene omgeving in Amsterdam Nieuw-West, op korte afstand van het Delflandplein, metrostation Henk Sneevlietweg en Station Amsterdam Lelylaan. Op fietsafstand bevinden zich het Hoofddorpplein (ca. 5 min), het Vondelpark (ca. 10 min) en de Zuidas (ca. 16 min).

Voor dagelijkse boodschappen en horeca zijn het Delflandplein, Belgiëplein en Hoofddorpplein dichtbij. Voor ontspanning zijn het Staalmanpark, Sloterplas en de Nieuwe Meer goed bereikbaar. Ook het Vondelpark en Amsterdamse Bos liggen op korte fietsafstand.

De bereikbaarheid is uitstekend, met diverse tram-, bus- en metrolijnen op loopafstand. Via de A4 en A10 zijn de omliggende steden en Schiphol snel bereikbaar. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.

EIGENDOM

Erfpacht: De woning is gelegen op erfpachtgrond. De huidige erfpachtcanon is afgekocht tot en met 15 december 2058. Ook de eeuwigdurende erfpacht vanaf 15 december 2058 is volledig afgekocht. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds voltooid. Er is derhalve geen erfpachtcanon meer verschuldigd, ook niet na 2058.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A+

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van woning op de tweede verdieping met balkon, met bijbehorende berging op de bel etage van het gebouw, plaatselijk bekend Ottho Heldringsstraat 33 M, 1066 XT Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie E, complexaanduiding 8434A appartementsindex 459, uitmakende het zestig/zestienduizend driehonderd vierenzeventigste (60/16.374) aandeel in de gemeenschap.

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats in de ondergrondse stallingsgarage van het gebouw, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie E, complexaanduiding 8434A appartementsindex 15, uitmakende het één/tweehonderd éénentachtigste (1-281) aandeel de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd Ottho Heldringsstraat 7-A t/m 35-Y te Amsterdam en wordt professioneel beheerd door De Alliantie VvE Diensten. De maandelijkse bijdrage is voor wonen € 190,68 en voor parkeren € 58,68.

Er is een MJOP aanwezig.

Beschrijving / Description

Spacious Apartment with Sunny West-Facing Terrace, Private Parking Space, Large Storage Room and Perpetually Bought-Off Leasehold

Looking for a comfortable apartment with plenty of outdoor space and practical extras? This well-designed apartment at Ottho Heldringstraat 33-M features a generous west-facing terrace, a private parking space and a spacious storage room. In addition, the ground lease has been fully bought off in perpetuity.

LAYOUT (see floor plans)

Second floor:

Upon entering, you will find a spacious hallway with built-in storage, the meter cupboard and a separate toilet. At the front of the apartment is the spacious bedroom, featuring cleverly designed built-in storage and a convenient corner that can be used as a home office.

The bathroom can be accessed directly from the bedroom. It is practically arranged and features a bathtub with shower and a washbasin.

At the rear of the apartment is the spacious and sunny living room with an open-plan kitchen and dining area. The kitchen is fully equipped and offers ample worktop and storage space, making it both practical and comfortable to use. Connections for the washing machine and dryer are neatly concealed in a spacious cupboard next to the kitchen.

The living room provides direct access to the terrace of more than 10 m². The terrace faces west, allowing you to enjoy plenty of afternoon and evening sunshine.

The apartment also comes with a private storage room of approximately 6 m² on the ground floor. In addition, there is a private covered parking space on the lowest level of the building, conveniently located close to the lift.

KEY FEATURES

- Private parking space included;
- Storage room of 6 m²;
- Energy label A+;
- Spacious, sunny west-facing terrace;
- Living area of 61 m²;
- Built in 2010;
- District heating;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €190.68 per month for the apartment and €58.68 per month for the - parking space;
- Leasehold: the current ground lease has been bought off until 15 December 2058. The perpetual leasehold has also - been fully bought off. This means that no ground lease payments will be due either until 15 December 2058 or thereafter;
- Measured in accordance with the BBMI measurement standard;
- Transfer date to be agreed upon.

Beschrijving / Description

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is located in a quiet and green area of Amsterdam Nieuw-West, within a short distance of Delflandplein, Henk Sneevlietweg metro station and Amsterdam Lelylaan railway station.

The Hoofddorpplein is approximately 5 minutes away by bicycle, Vondelpark approximately 10 minutes, and the Zuidas approximately 16 minutes.

For everyday shopping and dining, Delflandplein, Belgiëplein and Hoofddorpplein are all nearby. For recreation, Staalmanpark, Sloterpark and De Nieuwe Meer are easily accessible. Vondelpark and Amsterdamse Bos are also just a short bike ride away.

The apartment has excellent public transport connections, with various tram, bus and metro lines within walking distance. The A4 and A10 motorways provide quick access to surrounding cities and Schiphol Airport. There is also ample parking available in the surrounding area.

OWNERSHIP / LEASEHOLD

The property is situated on leasehold land. The current ground lease has been bought off until 15 December 2058. The perpetual leasehold commencing on 15 December 2058 has also been fully bought off.

The transition to perpetual leasehold has already been completed. Consequently, no ground lease payments will be due, including after 2058.

SUSTAINABILITY

The property has an energy label A+.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right entitling the holder to the exclusive use of the dwelling on the second floor, including the balcony and the associated storage room on the ground floor of the building, locally known as Ottho Heldringstraat 33-M, 1066 XT Amsterdam, is cadastrally registered with the municipality of Sloten, section E, complex designation 8434A, apartment index 459. This represents a sixty/16,374 (60/16,374) share in the community.

The apartment right entitling the holder to the exclusive use of the parking space in the underground parking garage of the building, locally not otherwise designated, is cadastrally registered with the municipality of Sloten, section E, complex designation 8434A, apartment index 15. This represents a one/two-hundred-and-eighty-first (1/281) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

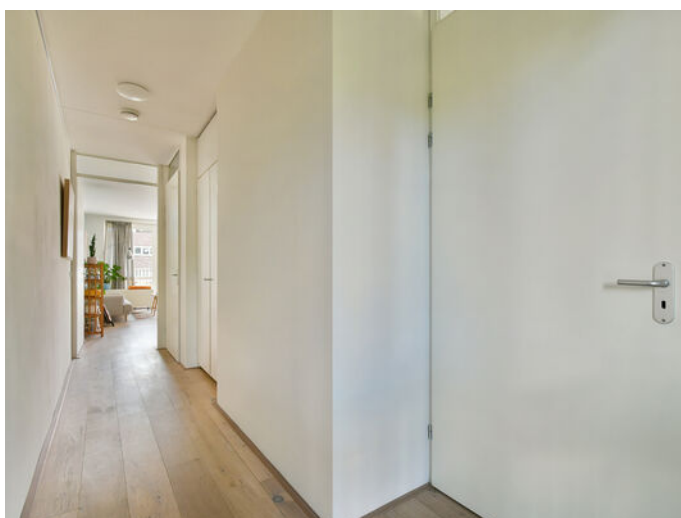
The Homeowners' Association is called Ottho Heldringstraat 7-A through 35-Y, Amsterdam and is professionally managed by De Alliantie VvE Diensten.

The monthly contribution is €190.68 for the apartment and €58.68 for the parking space.

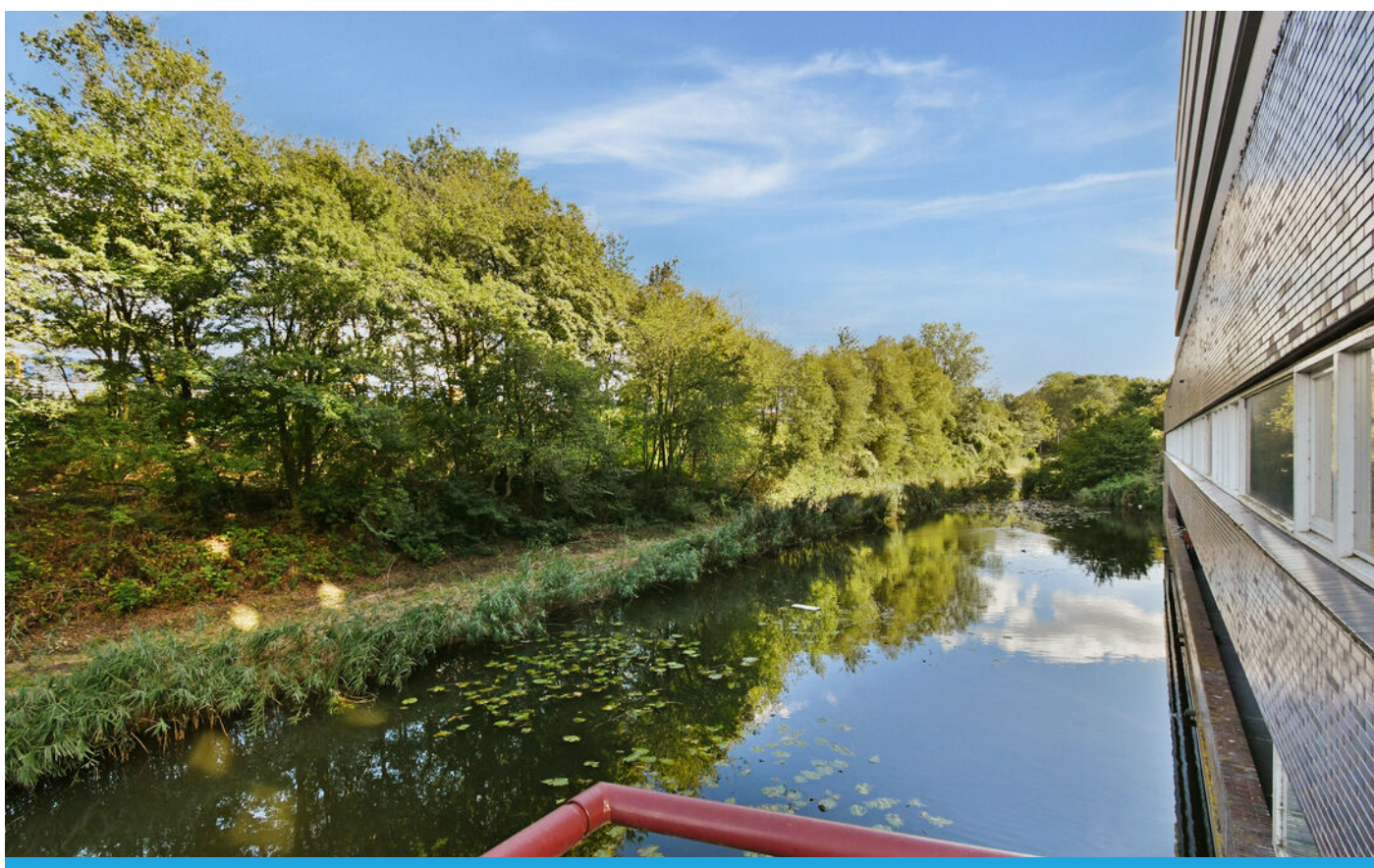
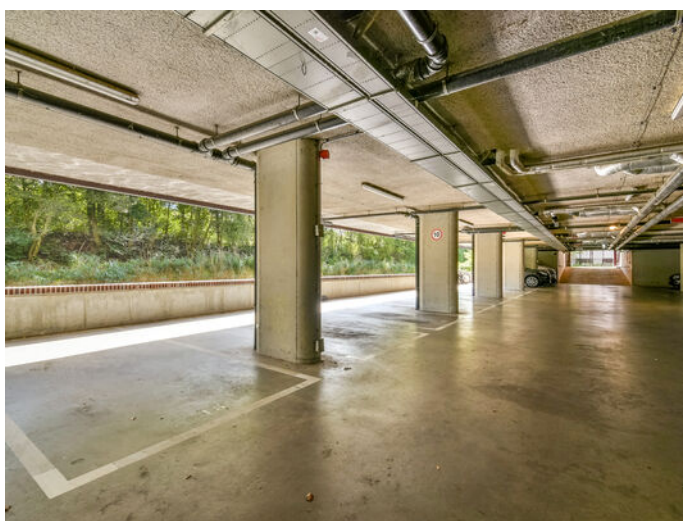
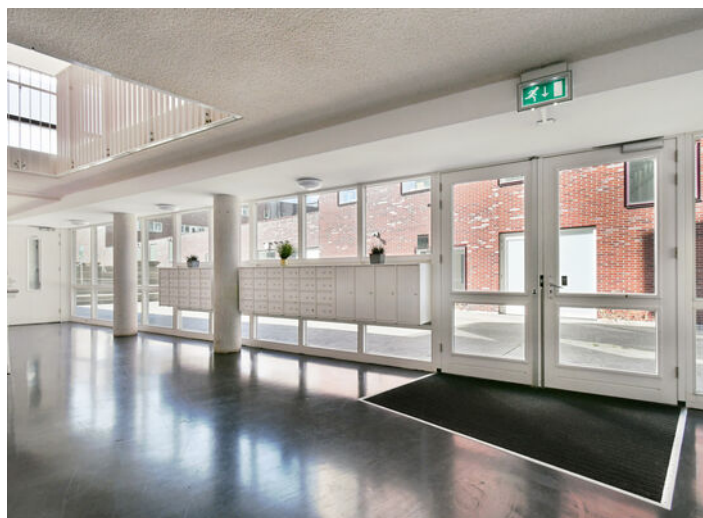
A Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) is available.

Foto's / Photos





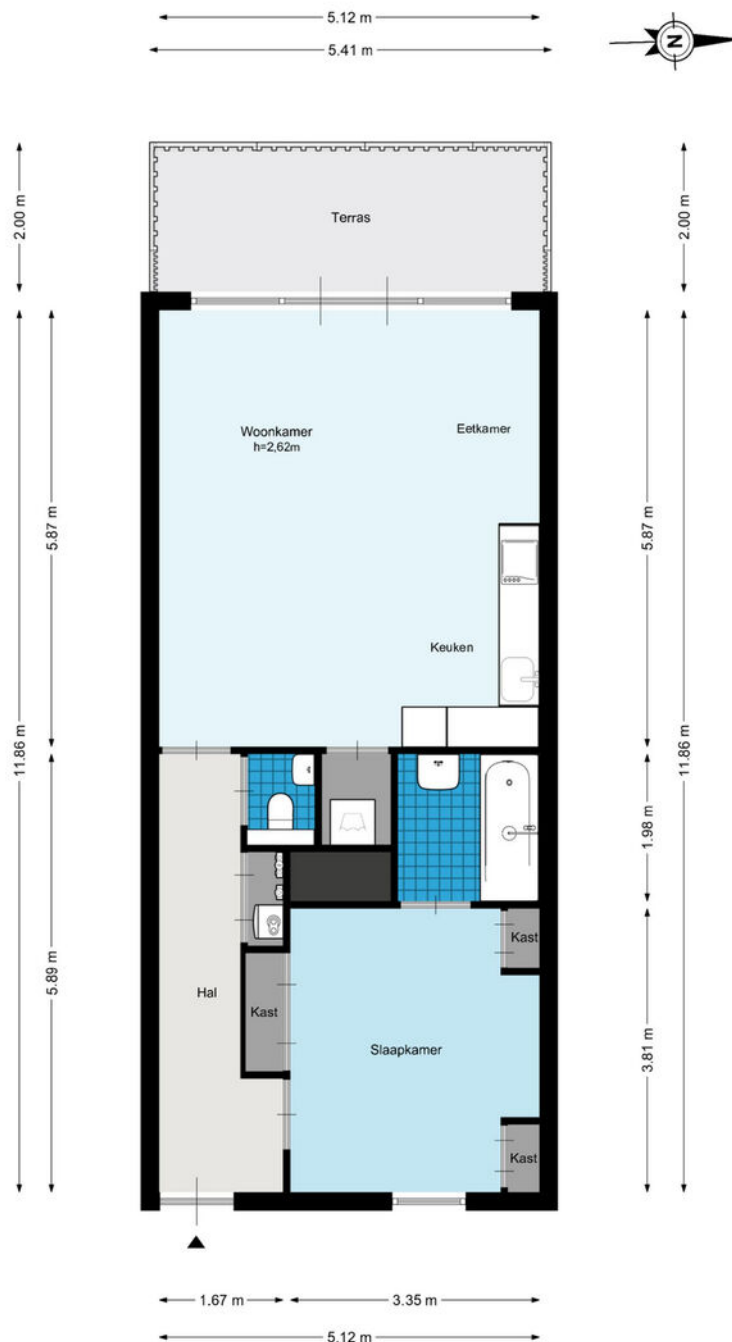






Plattegrond / Floorplan

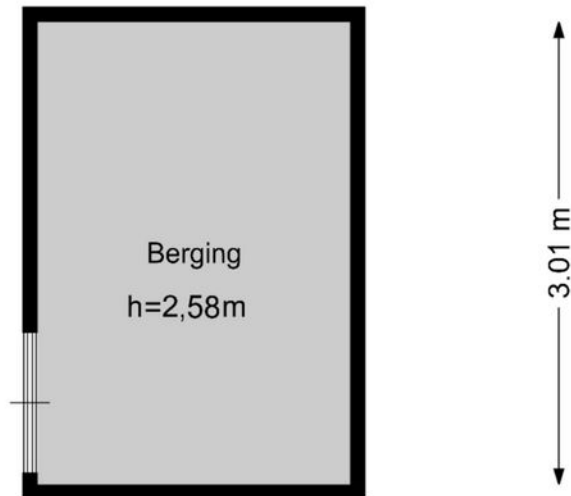
Otto heldringstraat 33-M - Amsterdam Appartement



Plattegrond / Floorplan

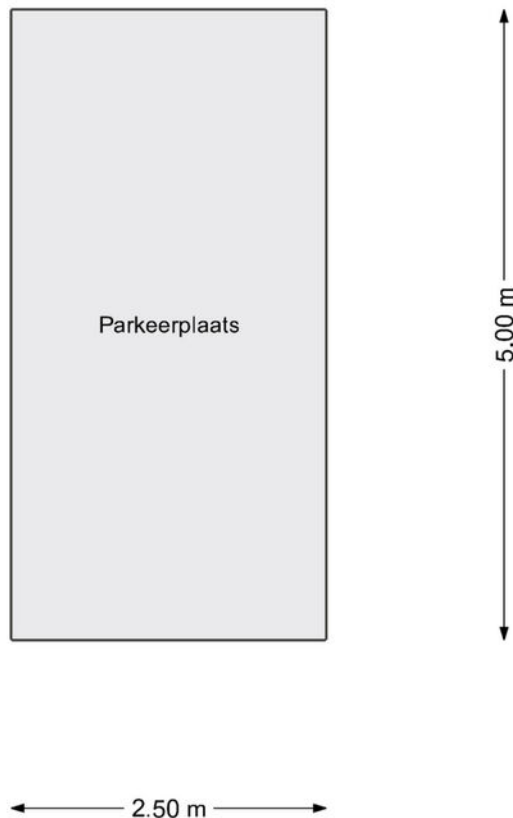
Ottho heldringstraat 33-M - Amsterdam Berging

← 2.04 m →

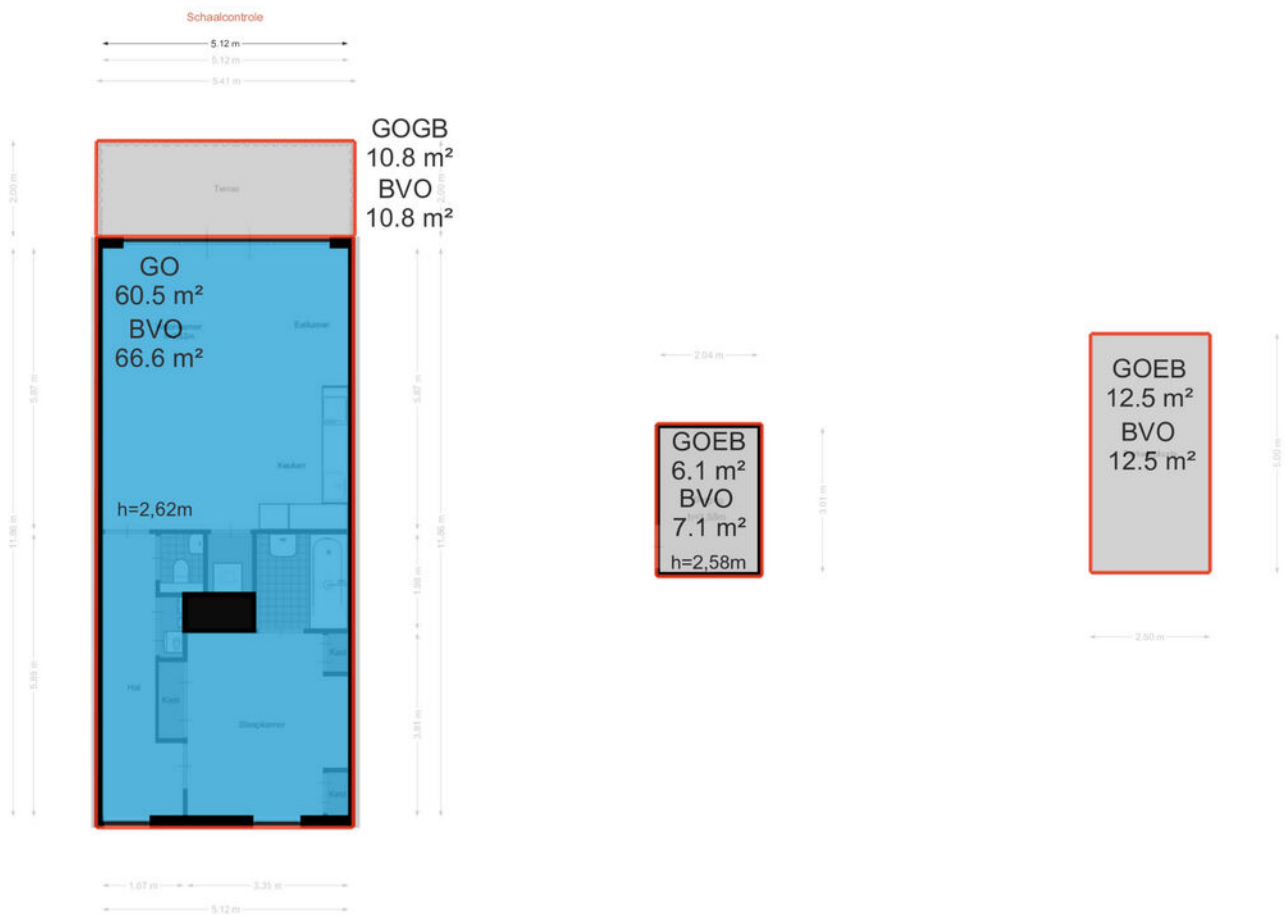


Plattegrond / Floorplan

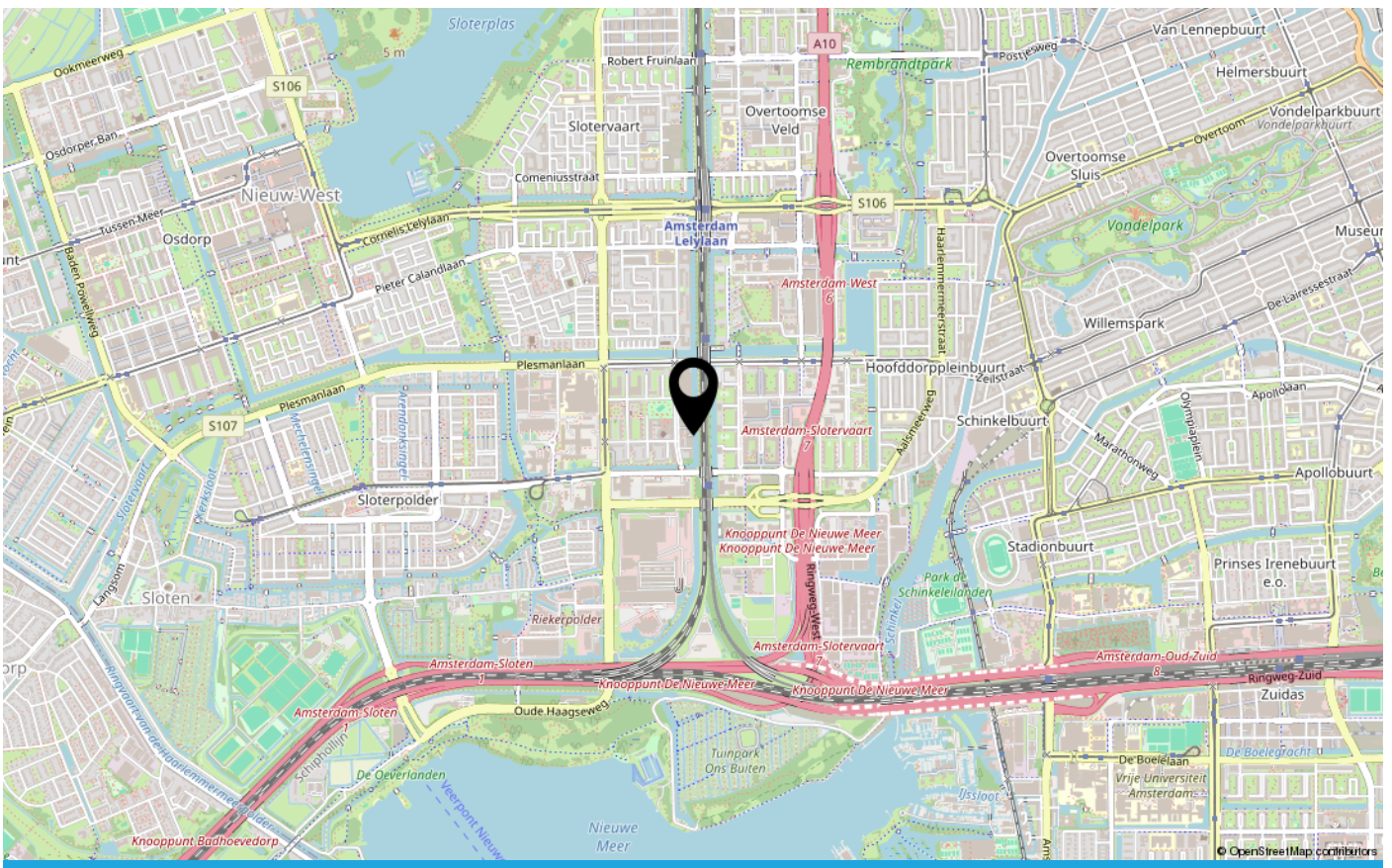
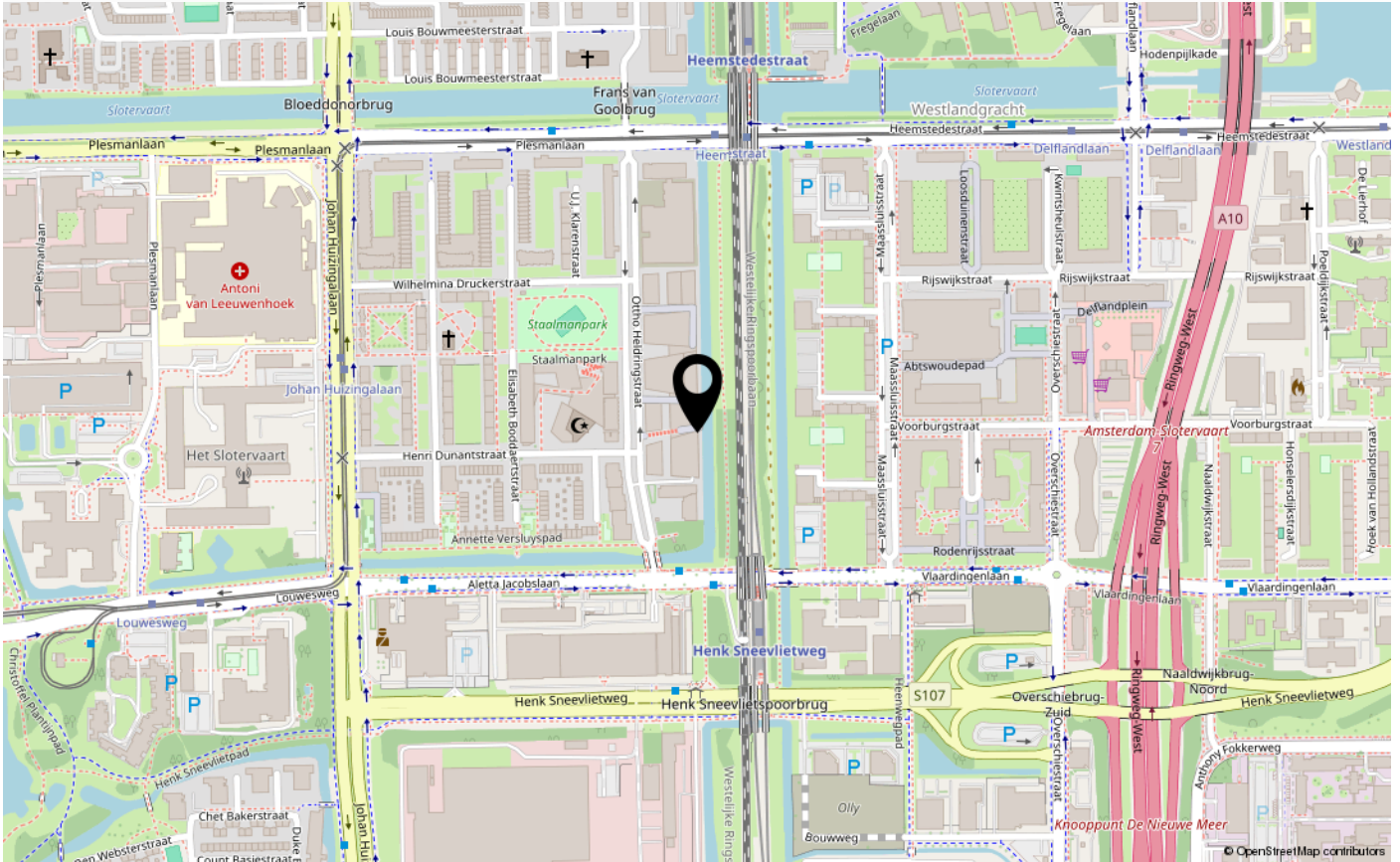
Ottho heldringstraat 33-M - Amsterdam
Parkeerplaats



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Staalmanbuurt

Leeftijd



0 - 14: 22%

15 - 24: 13%

25 - 44: 34%

45 - 64: 20%

65+: 11%

Koop / huur



Koop: 19%

Huur: 81%

Huishoudens



Eenpersoons: 42%

Zonder kinderen: 18%

Met kinderen: 40%



49%



51%



0,6 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 bidder 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