



BESTEVÂERSTRAAT 165 H 1055 TK AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	84 m ²
Buitenruimte	55 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1931
Energielabel	B
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Beschrijving / Description

Prachtige, ruime woning met royale tuin in het geliefde Amsterdam-West!

Welkom in deze verrassend ruime en sfeervolle woning in het geliefde Amsterdam-West. Met drie fijne slaapkamers, een royale tuin van circa 55,4 m² en een heerlijk lichte leefruimte biedt deze woning volop ruimte en comfort. De openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten, waardoor de tuin echt als verlengstuk van de woning voelt.

INDELING (zie plattegronden)

Begane grond

Via de eigen, verzorgde entree betreed je de woning. De hal geeft toegang tot de verschillende vertrekken op de begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer. Direct naast de slaapkamer ligt de badkamer, uitgevoerd met een inloopdouche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

De open keuken vormt een mooie verbinding met het eetgedeelte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker en een combi-/stoomoven. Er is voldoende ruimte voor een ruime eettafel, waardoor dit een fijne plek is om uitgebreid te tafelen.

Vanuit het eetgedeelte loop je door naar de woonkamer. Dankzij de openslaande deuren staat de woonkamer direct in verbinding met de fraai aangelegde tuin. De tuin voelt hierdoor als een verlengstuk van de leefruimte en zorgt voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de tweede slaapkamer, eveneens gelegen aan de tuin.

De royale tuin heeft een oppervlakte van circa 55,4 m² en biedt volop ruimte om te ontspannen, te borrelen of buiten te eten. Achter in de tuin staat een volledig geïsoleerd tuinhuis, dat momenteel wordt gebruikt als derde slaapkamer. Deze ruimte is voorzien van elektra en praktische kastruimte en biedt daarmee diverse gebruiksmogelijkheden.

Achter het tuinhuis bevindt zich bovendien een separate schuur, eveneens voorzien van elektra. De schuur biedt praktische extra bergruimte voor bijvoorbeeld tuinbenodigdheden en overige spullen.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Gelegen in het levendige Bos en Lommer, in Amsterdam-West, combineert de woning het beste van twee werelden: het bruisende stadsleven én de rust van diverse groene parken.

Op korte afstand bevinden zich onder andere het Erasmuspark, Rembrandtpark en Westerpark. Ideaal voor een ontspannen wandeling, een sportieve sessie of om even te ontsnappen aan de drukte van de stad.

Ook aan dagelijkse voorzieningen is in de omgeving geen gebrek. In Bos en Lommer vind je volop gezellige cafés, restaurants, winkels en speciaalzaken. Dankzij de centrale ligging zijn bovendien zowel het centrum van Amsterdam als andere delen van de stad eenvoudig bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets en de auto.

Kortom: een fijne en veelzijdige woonomgeving waar stedelijke levendigheid, groen en comfort perfect samenkomen.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare woning;
- Recent badkamer, keuken en CV vernieuwd;
- Uitgebouwde woning (4 meter) ook recent vernieuwd;
- Goede lay-out (3 slaapkamers);
- Groene ruime tuin op het Zuid Westen;
- Prachtig tuinhuis met berging en groen dak;
- 6 zonnepanelen op het dak uitbouw;
- Eigen grond;
- Gezonde VVE;
- VvE-bijdrage is €180,- per maand;
- Energielabel B;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Oplevering in overleg.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond van na te vermelden gebouw, met bijbehorende tuin, plaatselijk bekend te 1055 TK Amsterdam als Bestevaerstraat 165-H, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 9743-A, appartementsindex 1, uitmakende het onverdeeld een/zestiende aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Bestevaerstraat 165 Tot En Met 171 (Oneven) te Amsterdam " en wordt professioneel beheerd door VVE.nl. De maandelijkse bijdrage is € 180,-.

Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Beautiful, Spacious Home with Generous Garden in Desirable Amsterdam-West

Welcome to this surprisingly spacious and charming home in the popular Amsterdam-West area. With three comfortable bedrooms, a generous garden of approximately 55 m² and a bright living area, this property offers plenty of space and comfort. The French doors opening onto the garden create a wonderful connection between the interior and exterior, making the garden feel like a true extension of the home.

LAYOUT(see floor plans)

Ground Floor

The property is accessed through a private, well-maintained entrance. The hallway provides access to the various rooms on the ground floor.

At the front of the property is a spacious bedroom. Directly adjacent to the bedroom is the bathroom, fitted with a walk-in shower and washbasin. There is also a separate toilet.

The open-plan kitchen creates a pleasant connection with the dining area and is equipped with various built-in appliances, including a Quooker and a combination steam oven. There is ample space for a large dining table, making this an inviting area for enjoying meals and entertaining.

From the dining area, you enter the living room. Thanks to the French doors, the living room has a direct connection with the beautifully landscaped garden. This makes the garden feel like a natural extension of the living space and creates a pleasant flow between indoors and outdoors.

At the rear of the property is the second bedroom, which also overlooks and provides access to the garden.

The generous garden measures approximately 55 m² and offers plenty of space for relaxing, entertaining or enjoying meals outdoors. At the rear of the garden is a fully piled and insulated garden house, which is currently used as a third bedroom. The garden house is equipped with electricity and practical built-in storage and therefore offers a variety of potential uses.

Behind the garden house there is a separate storage shed, also equipped with electricity. The shed provides useful additional storage space for garden equipment and other belongings.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Located in the vibrant Bos en Lommer neighbourhood of Amsterdam-West, this property offers the best of both worlds: the energy of city life combined with the tranquillity of several nearby green parks.

The Erasmuspark, Rembrandtpark and Westerpark are all within easy reach. These parks are ideal for a relaxing walk, exercising outdoors or simply escaping the hustle and bustle of the city.

The area also offers an excellent range of everyday amenities. Bos en Lommer is home to numerous cafés, restaurants, shops and speciality stores. Thanks to its central location, Amsterdam city centre and other parts of the city are easily accessible by public transport, bicycle and car.

In short, this is a pleasant and versatile residential area where urban vibrancy, greenery and comfort come together perfectly.

Beschrijving / Description

KEY FEATURES

- Move-in ready home;
- Recently renovated bathroom, kitchen and central heating system;
- Extended by 4 metres, with the extension also recently renovated;
- Practical and well-designed layout with 3 bedrooms;
- Spacious, green, south-west-facing garden;
- Beautiful, fully piled and insulated garden house with storage area and green roof;
- 6 solar panels installed on the roof of the extension;
- Freehold property (no ground lease);
- Healthy and financially sound Owners' Association (VvE);
- Owners' Association contribution: €180.82 per month;
- Energy label B;
- Measured in accordance with the BBMI (Branchebrede Meetinstructie);
- Completion date by mutual agreement.

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

The property has an energy label B.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the ground-floor residence with accompanying garden, locally known as Bestevaerstraat 165-H, 1055 TK Amsterdam, registered in the Land Registry under the municipality of Sloten, section C, complex designation 9743-A, apartment index 1, representing an undivided one-sixteenth share in the relevant community.

OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association is called "Vereniging Van Eigenaars Bestevaerstraat 165 Tot En Met 171 (Oneven) te Amsterdam" and is professionally managed by VVE.nl. The monthly contribution is €180.82. A Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) is in place.

CLAUSES

Ageing clause applies.

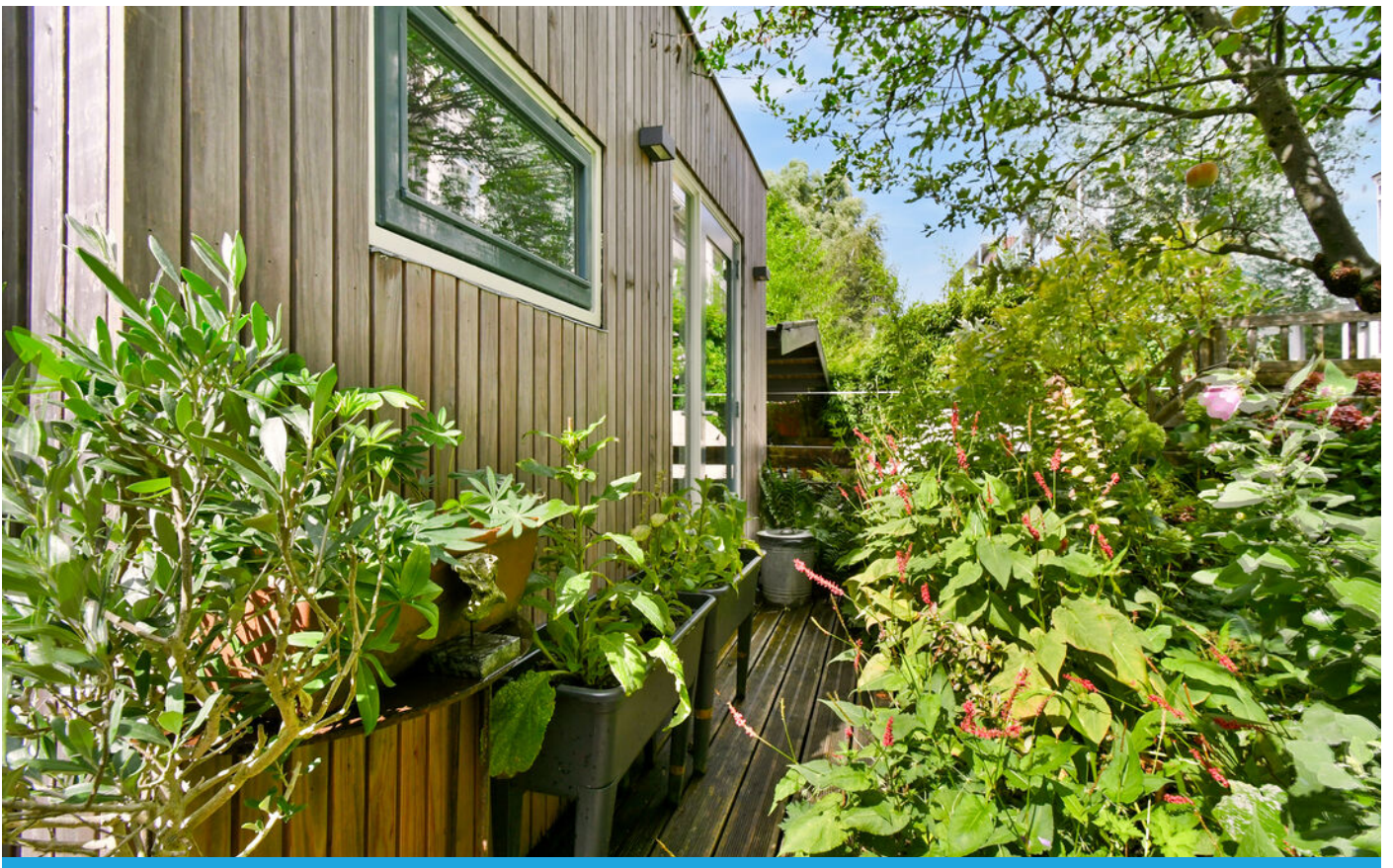
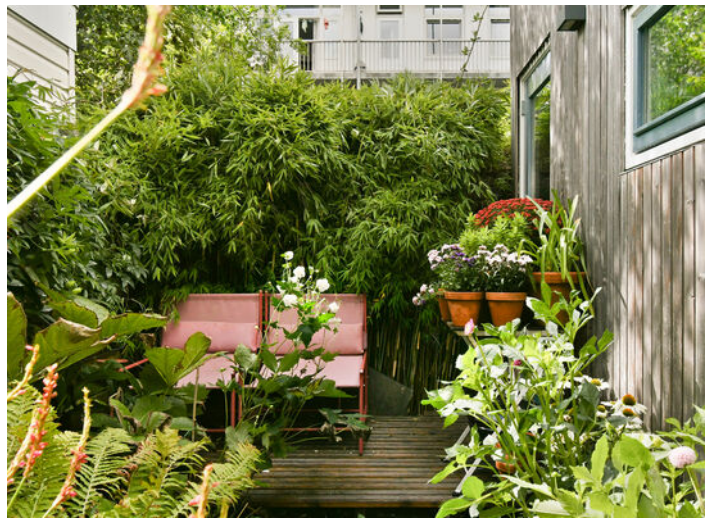
Foto's / Photos

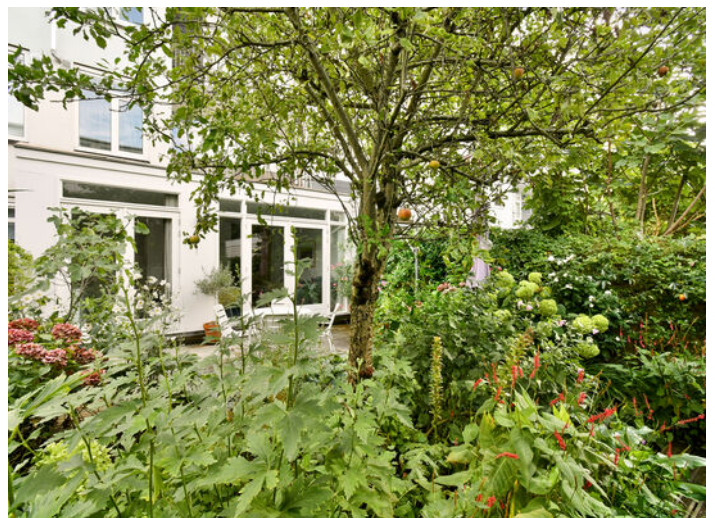


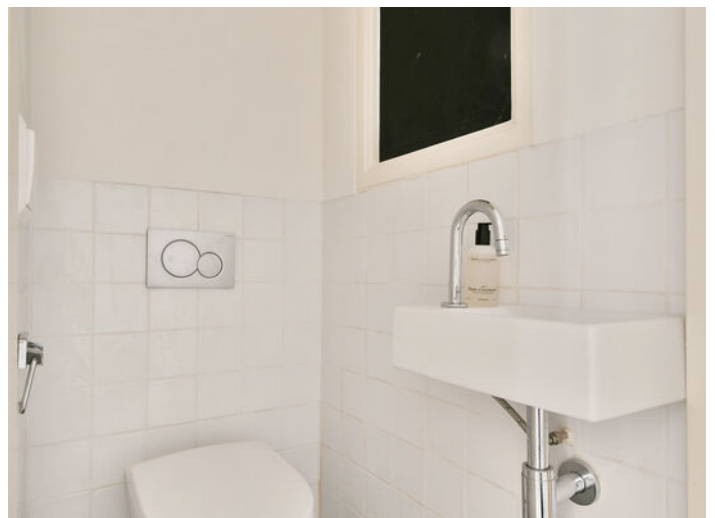






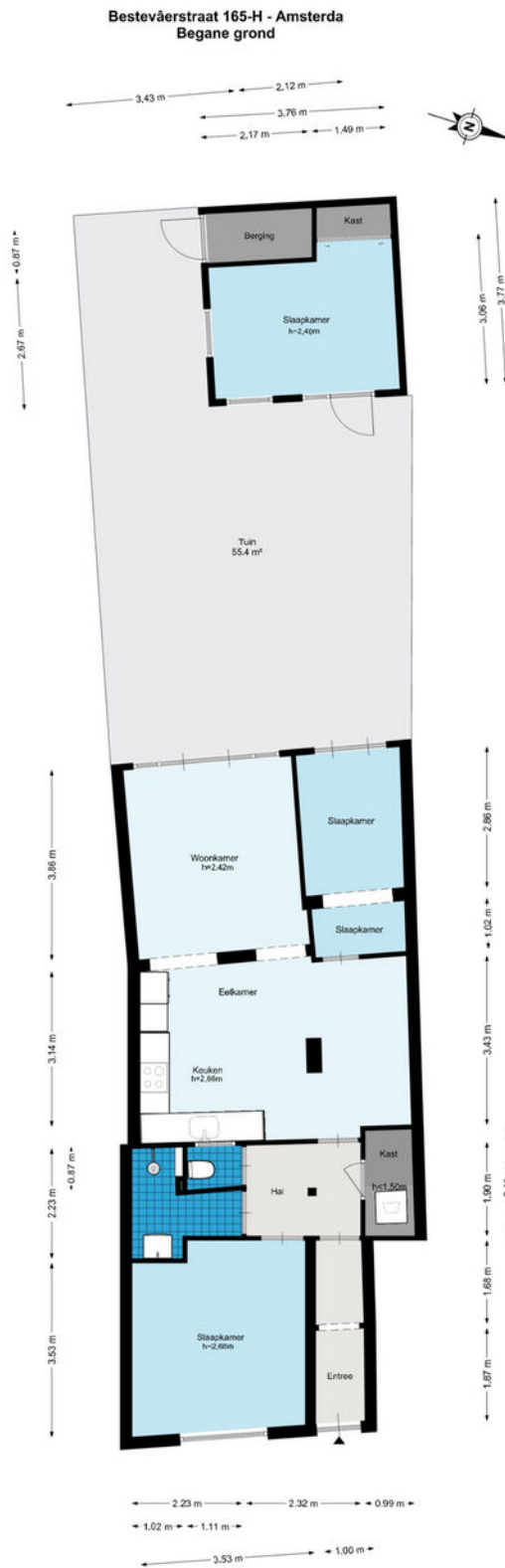






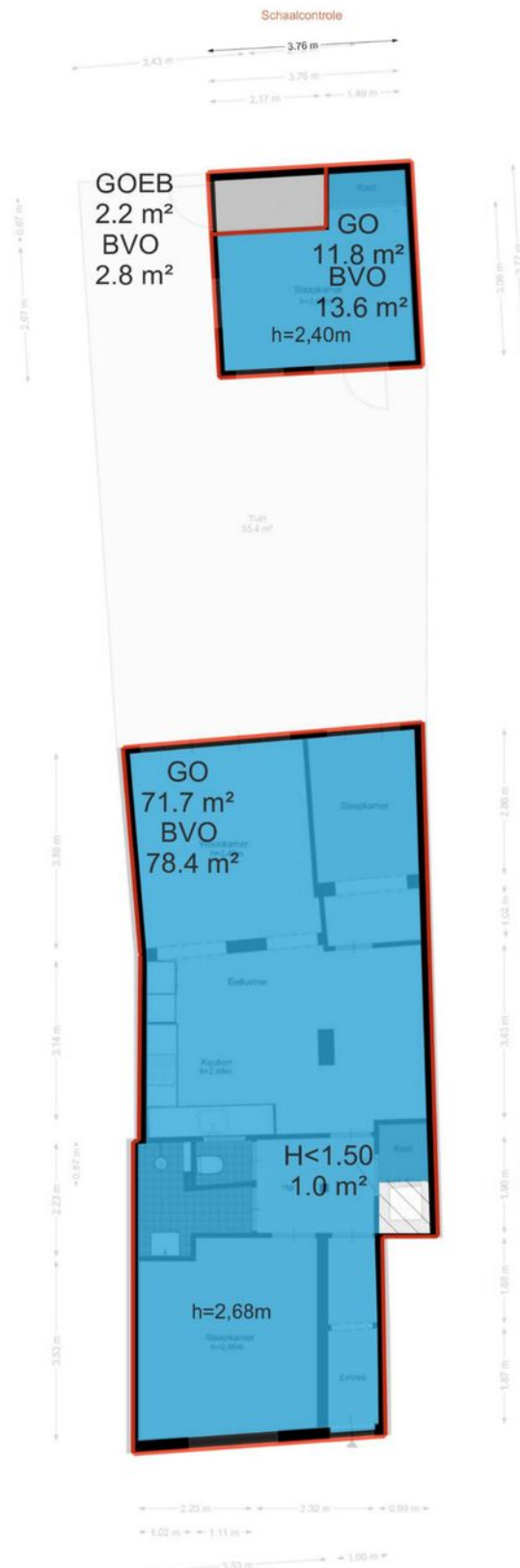


Plattegrond / Floorplan

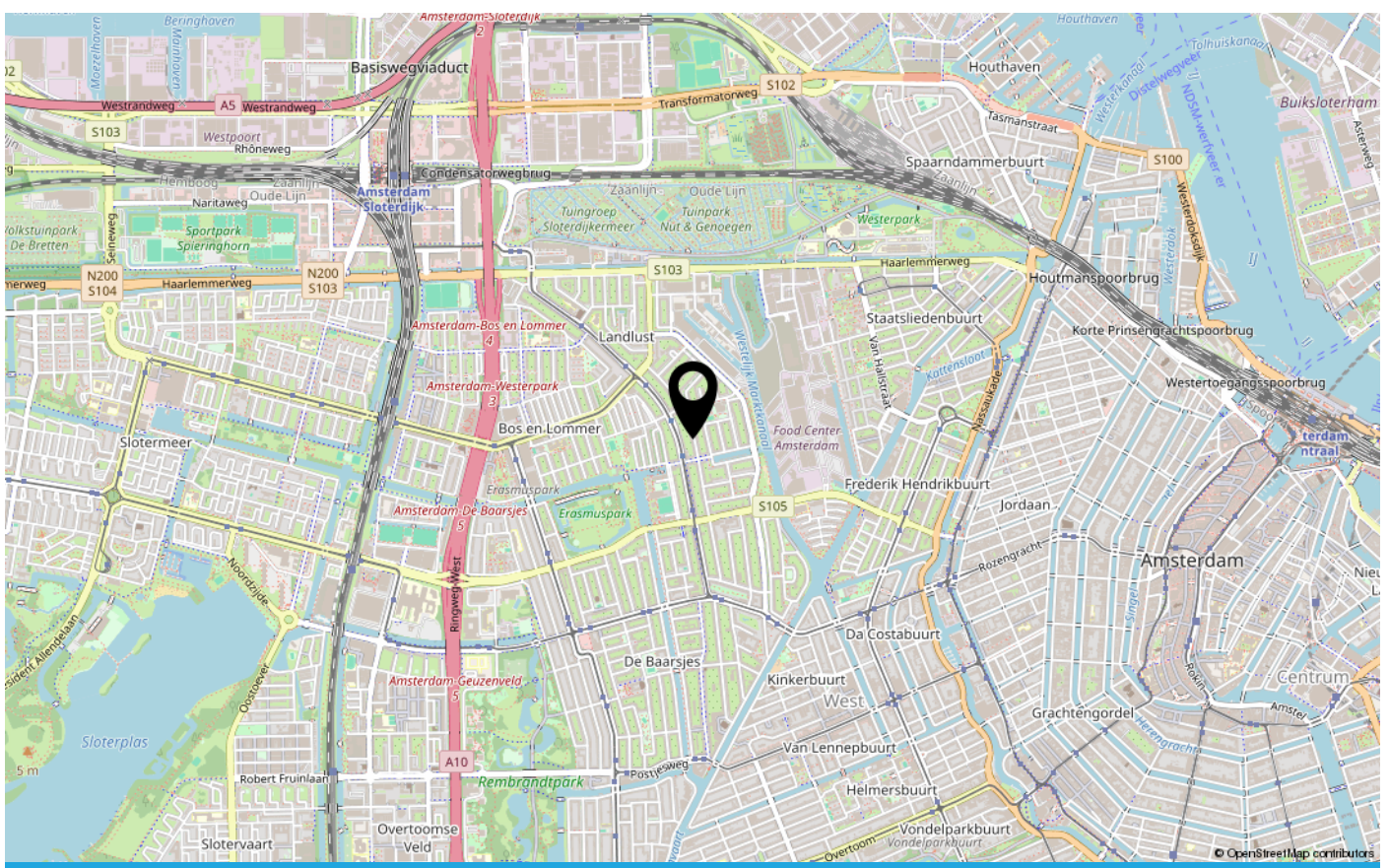
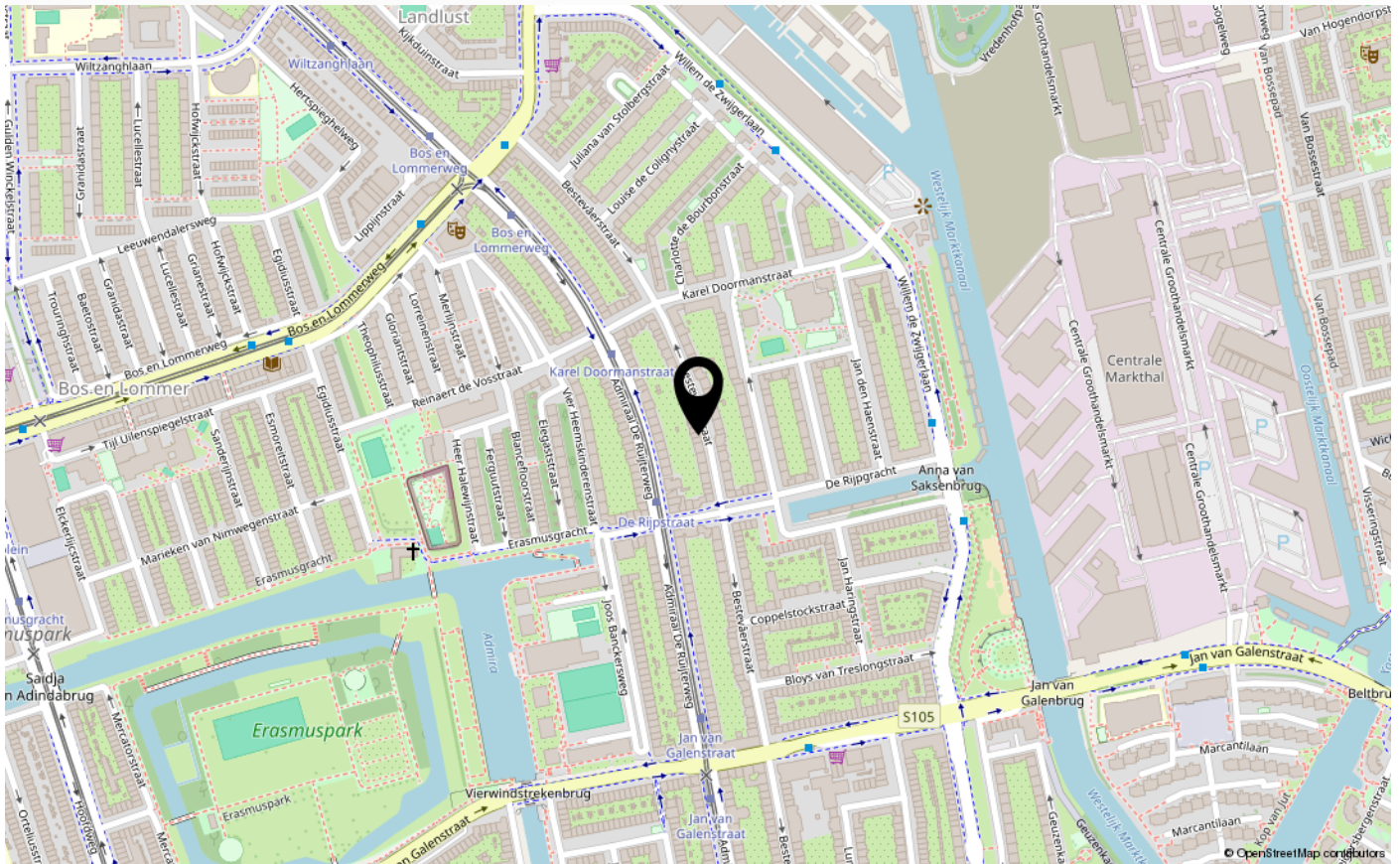


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Landlust Zuid

Leeftijd



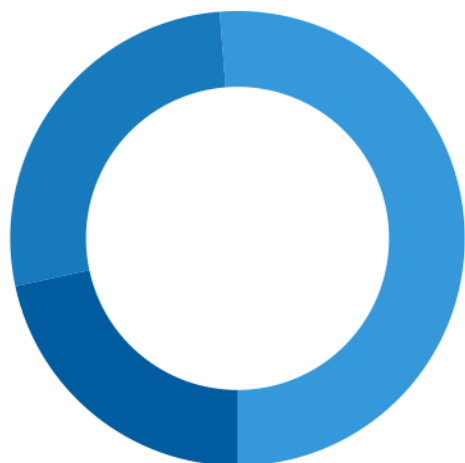
0 - 14: 13% 15 - 24: 10% 25 - 44: 47%
45 - 64: 21% 65+: 8%

Koop / huur



Koop: 33% Huur: 67%

Huishoudens



Eenpersoons: 52% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 21%

 50%

 50%

 0,4 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 mededelen 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