



EEF KAMERBEEKSTRAAT 250

1095 MP

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	85 m ²
Inhoud	279 m ³
Buitenruimte	16 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2021
Energie label	A +++



Beschrijving / Description

Superlichte moderne woning met ruim terras en eeuwigdurend afgekochte erfpacht!

Wonen op een absolute toplocatie waar rust, modern comfort en de dynamiek van de stad samenkomen? Welkom op het populaire Zeeburgereiland! De Eef Kamerbeekstraat ligt midden in de hippe en actieve Sportheldenbuurt. Een jonge, bruisende wijk met een unieke sfeer. Loop de deur uit en je staat zó bij de Urban Sport Zone met het grootste skatepark van Europa, of strijk neer bij gezellige lokale horeca zoals de Landmarkt, Bluey's of een van de vele andere hippe koffietentjes in de buurt. Voor gezinnen en professionals is dit een droomplek: sportvelden, scholen en supermarkten liggen allemaal op loopafstand.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid is werkelijk fantastisch. Met tram 26 voor de deur sta je binnen tien minuten op Amsterdam Centraal. Pak je liever de fiets? Via de Amsterdamsebrug fiets je in een mum van tijd Indische Buurt of Oost in. Ook met de auto is het ideaal: binnen een paar minuten rijd je de Ring A10 op via de IJtunnel of de Piet Heintunnel. Kortom: stedelijk wonen met een heerlijk vrij gevoel!

INDELING (zie plattegronden)

Dit fantastische appartement ligt op de vijfde (tevens bovenste) verdieping en blinkt uit in licht, ruimte en een perfecte indeling! Dankzij de liftinstallatie bereik je comfortabel de woning.

Binnenkomst & Hal:

Je stapt binnen in een royale, centrale hal die direct toegang biedt tot alle vertrekken. Hier vind je tevens een modern, separaat toilet met fonteintje en een praktische interne berging met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Living & Keuken:

Wat een binnenkomer! De royale, brede woonkamer is een oase van licht dankzij de kamerhoge ramen. De open, moderne keuken is slim geplaatst en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur.

Terras:

Vanuit de woonkamer stap je via de grote schuifpui direct het woningbrede terras op (ruim 8 meter breed!). Gelegen op het zonnige noordwesten, waardoor je hier na een drukke werkdag heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon met een waanzinnig vrij uitzicht over de wijk!

Slaapkamers & Badkamer:

Aan de rustige voorzijde van het appartement bevinden zich twee uitstekend bemeten slaapkamers. Beide kamers zijn heerlijk licht en bieden meer dan genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed en een flinke garderobekast. Centraal in het midden ligt de luxe, modern betegelde badkamer, compleet uitgerust met een comfortabele inloopdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel.

Wat dit complex extra bijzonder maakt, zijn de gedeelde voorzieningen die bewoners samenbrengen. Zo kunt u gebruikmaken van een sfeervolle gezamenlijke huiskamer, een praktische werk- en vergaderruimte, en een handige klus- en leesruimte. Daarnaast beschikt het complex over een fraai aangelegde binnentuin met een gemeenschappelijke BBQ-plek: de perfecte locatie om in alle rust te ontspannen of buurtgenoten te ontmoeten.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- Instapklaar;
- VvE-bijdrage is € 250.05,- per maand;
- Energielabel A+++ ;
- Luxe badkamer met ligbad;
- Eigen berging;
- Gemeenschappelijke fietsenstalling onder complex;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak loopt t/m 31-12-2067 en er is sprake van een jaarlijkse canon indexering. Voor de periode van 1 januari 2026 t/m 31 december 2026 bedraagt de vastgeklikte canon € 1.810,37.

Na 31-12-2067 is het eeuwigdurende recht van erfpacht door de verkoper afgekocht. De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A+++.

KADASTRALE AANDUIDING

'het (onder)appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met buitenruimte gelegen op de vijfde verdieping van gebouw G1, gelegen aan en nabij de Eef Kamerbeekstraat te Amsterdam, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw aangeduid met bouwnummer 24, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding 11083 A indexnummer 47, uitmakende het negen/tweehonderd achtentachtigste (9/288e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap,'

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Hoofdvereniging van Eigenaars blok 26 Zeeburgereiland te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VvE Metea/ Newomij. De maandelijkse bijdrage is € 250.05,-

Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Super bright modern home with spacious terrace and perpetually bought-out ground lease!

Living in an absolute prime location where tranquility, modern comfort, and the dynamics of the city come together? Welcome to the popular Zeeburgereiland! The Eef Kamerbeekstraat is located in the middle of the trendy and active Sportheldenbuurt. A young, vibrant neighborhood with a unique atmosphere. Step out the door and you are instantly at the Urban Sport Zone, featuring the largest skate park in Europe, or settle down at cozy local spots such as Landmarkt, Bluey's, or one of the many other hip coffee shops in the area. This is a dream location for families and professionals alike: sports fields, schools, and supermarkets are all within walking distance.

ENVIRONMENT AND ACCESSIBILITY

The accessibility is truly fantastic. With tram 26 right at your doorstep, you can reach Amsterdam Central Station within ten minutes. Prefer to take the bike? Via the Amsterdamsebrug, you can cycle into the Indische Buurt or Amsterdam-Oost in no time. It is also ideal by car: within a few minutes, you can drive onto the Ring A10 via the IJtunnel or the Piet Heintunnel. In short: urban living with a wonderful sense of freedom!

LAYOUT (see floor plans)

This fantastic apartment is located on the fifth (and top) floor and excels in light, space, and a perfect layout! Thanks to the elevator system, you can comfortably reach the property.

Entrance & Hallway:

You enter into a spacious, central hallway that provides direct access to all rooms. Here you will also find a modern, separate toilet with a small washbasin and a practical internal storage room with connections for the washing machine and dryer.

Living Room & Kitchen:

What an entrance! The spacious, wide living room is an oasis of light thanks to the floor-to-ceiling windows. The open, modern kitchen is smartly positioned and equipped with all the necessary built-in appliances.

Terrace:

From the living room, the large sliding doors lead you directly onto the apartment-wide terrace (over 8 meters wide!). Facing the sunny northwest, it allows you to fully enjoy the afternoon and evening sun after a busy day at work, offering an amazing, unobstructed view over the neighborhood!

Bedrooms & Bathroom:

At the quiet front side of the apartment, there are two excellently sized bedrooms. Both rooms are wonderfully bright and offer more than enough space for a double bed and a large wardrobe. Centrally located in the middle is the luxurious, modernly tiled bathroom, fully equipped with a comfortable walk-in shower, bathtub, and a double washbasin vanity.

What makes this complex extra special are the shared amenities that bring residents together. For instance, you can make use of a cozy communal living room, a practical work and meeting space, and a handy workshop and reading room. In addition, the complex features a beautifully landscaped courtyard garden with a communal BBQ area: the perfect location to relax in all peace or to meet fellow neighbors.

Beschrijving / Description

PARTICULARITIES

- * Measured in accordance with the BBMI standard;
- * Move-in ready;
- * VvE (HOA) contribution is € 250.05 per month;
- * Energy label A+++;
- * Luxurious bathroom with bathtub;
- * Private storage room;
- * Shared bicycle storage underneath the complex;
- * First-time homebuyer's transfer tax exemption applicable;

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land issued by the municipality. The current period runs until 31-12-2067 and is subject to an annual ground rent (canon) indexation. For the period from January 1, 2026, to December 31, 2026, the locked-in ground rent amounts to € 1,810.37.

After 31-12-2067, the perpetual right of leasehold has been bought out by the seller. The general provisions 2016 of the municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property features energy label A+++.

CADASTRAL DESCRIPTION

'the (sub-)apartment right, entitling to the exclusive use of the property with outdoor space located on the fifth floor of building G1, situated at and near the Eef Kamerbeekstraat in Amsterdam, locally not yet further specified, designated during construction with construction number 24, cadastrally known municipality of Amsterdam, section K, complex designation 11083 A index number 47, comprising the nine/two-hundred-and-eighty-eighth (9/288th) undivided share in the community,'

HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

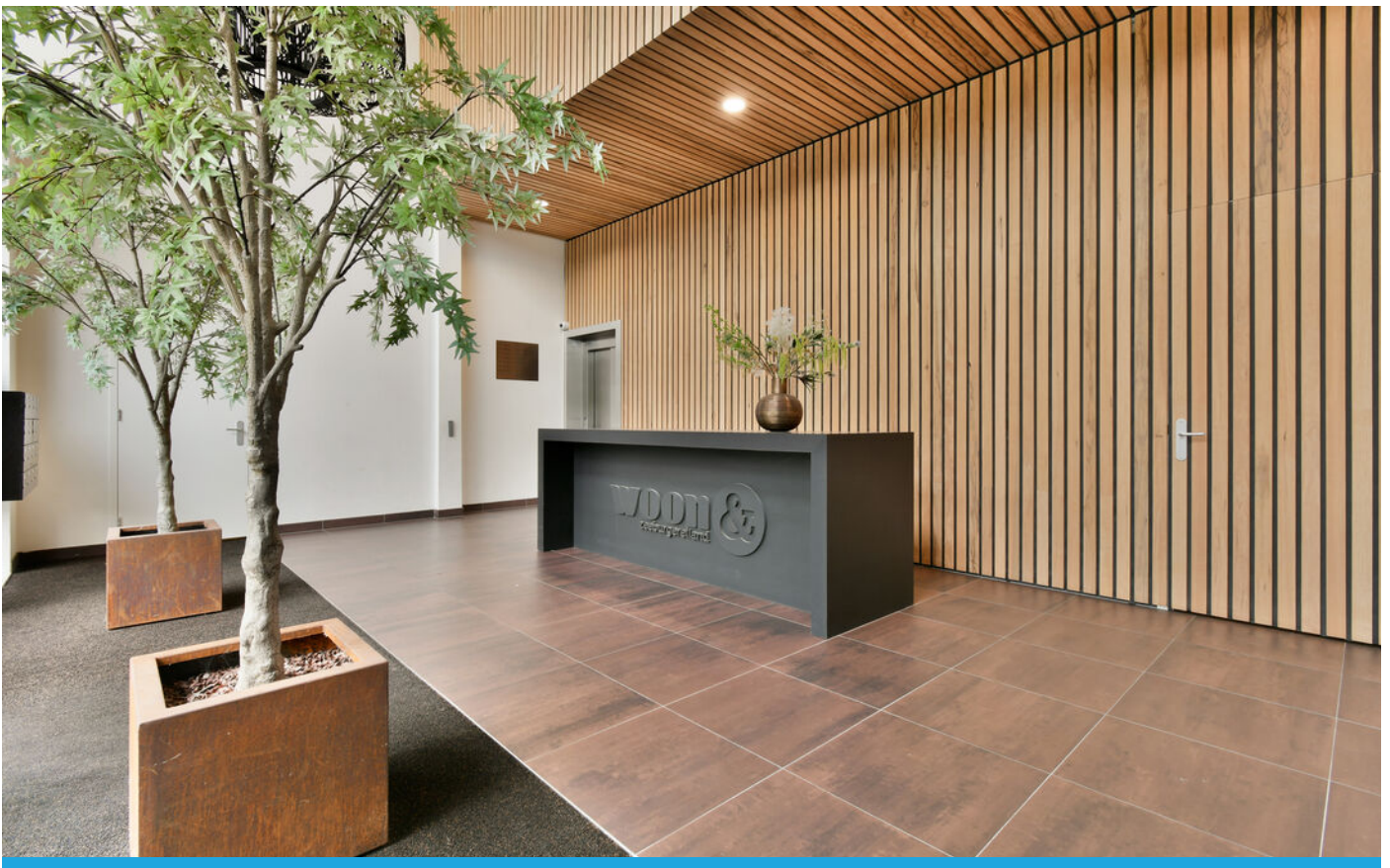
The Homeowners Association is named "Hoofdvereniging van Eigenaars blok 26 Zeeburgereiland te Amsterdam" and is professionally managed by VvE Metea/ Newomij. The monthly contribution is € 250.05.

A long-term maintenance plan (MJOP) is present.

CLAUSES

- * Non-self-occupancy clause applicable;

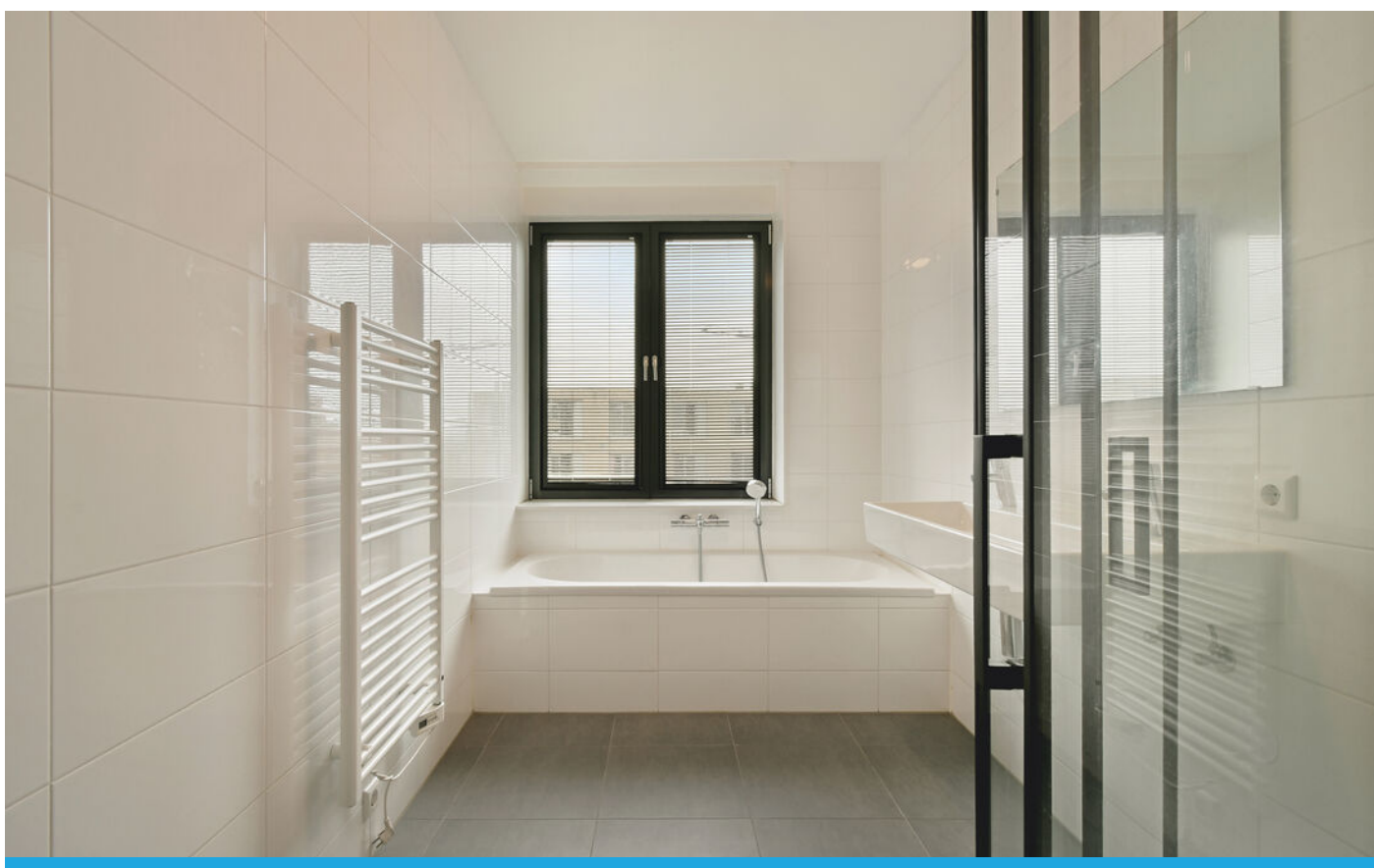
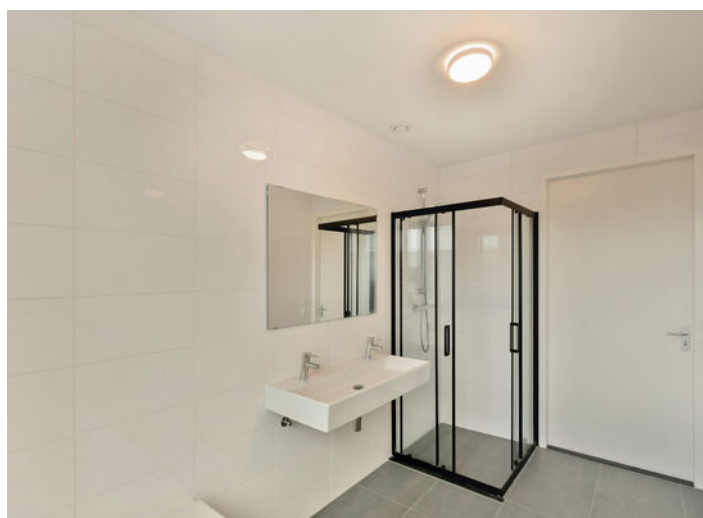
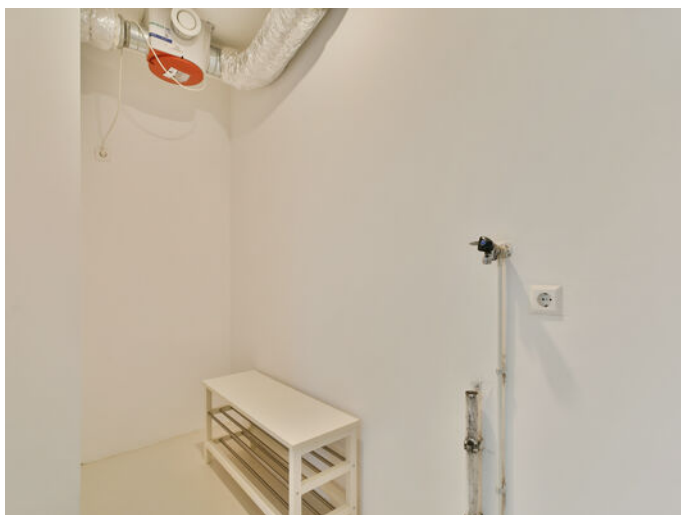
Foto's / Photos

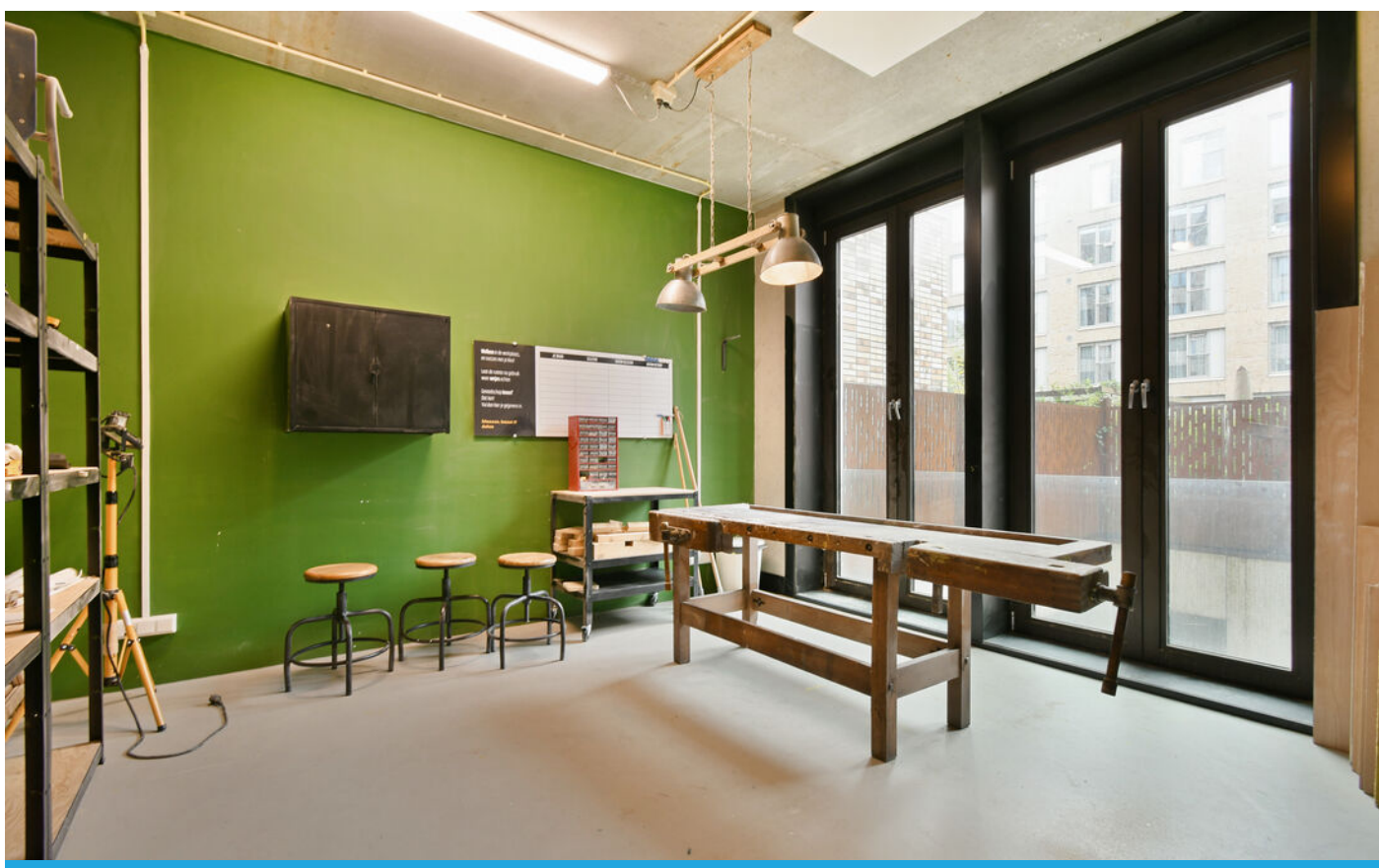
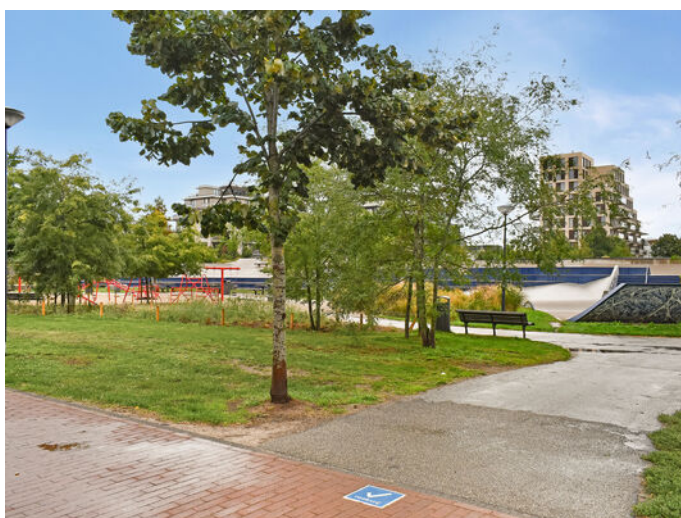






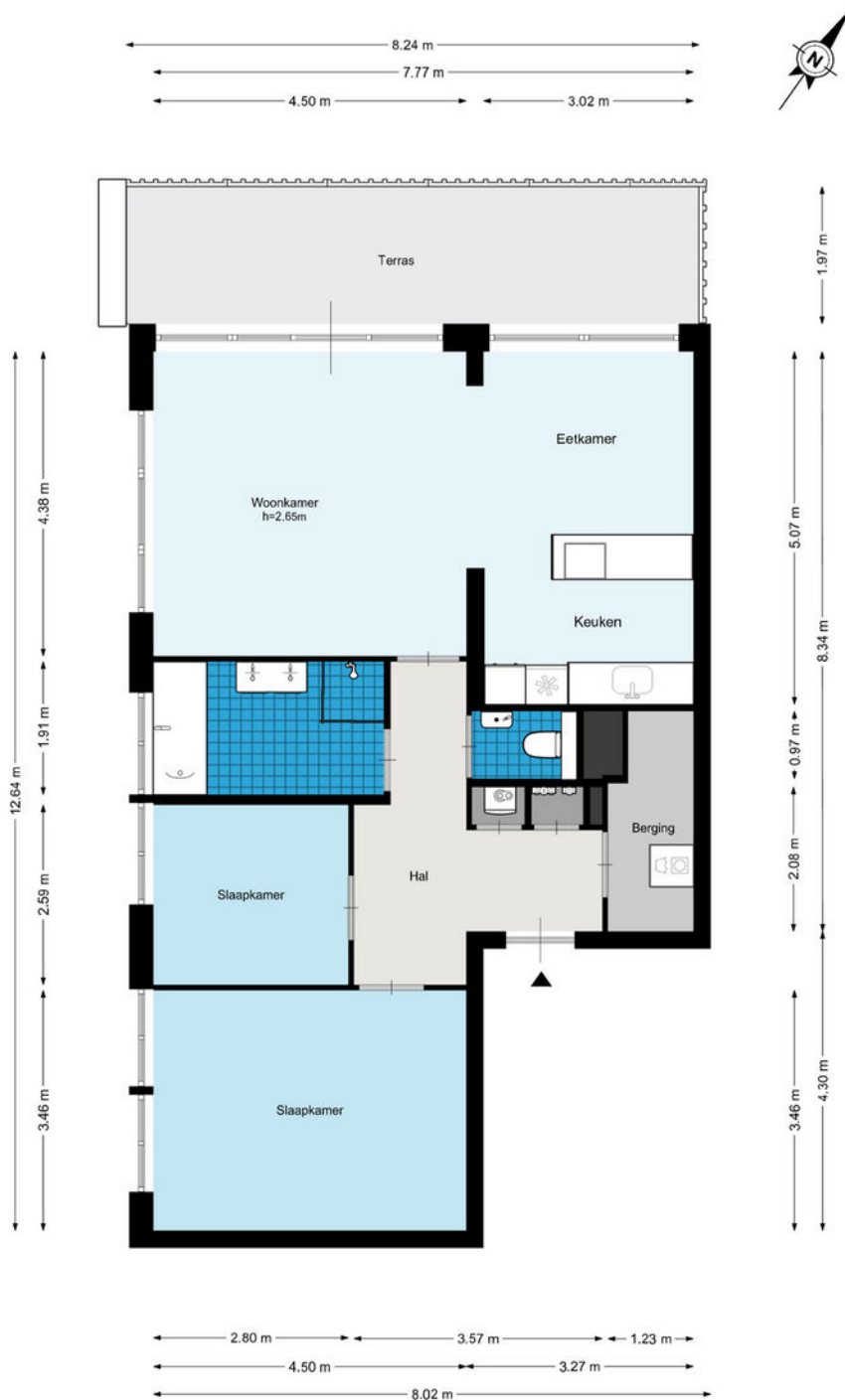






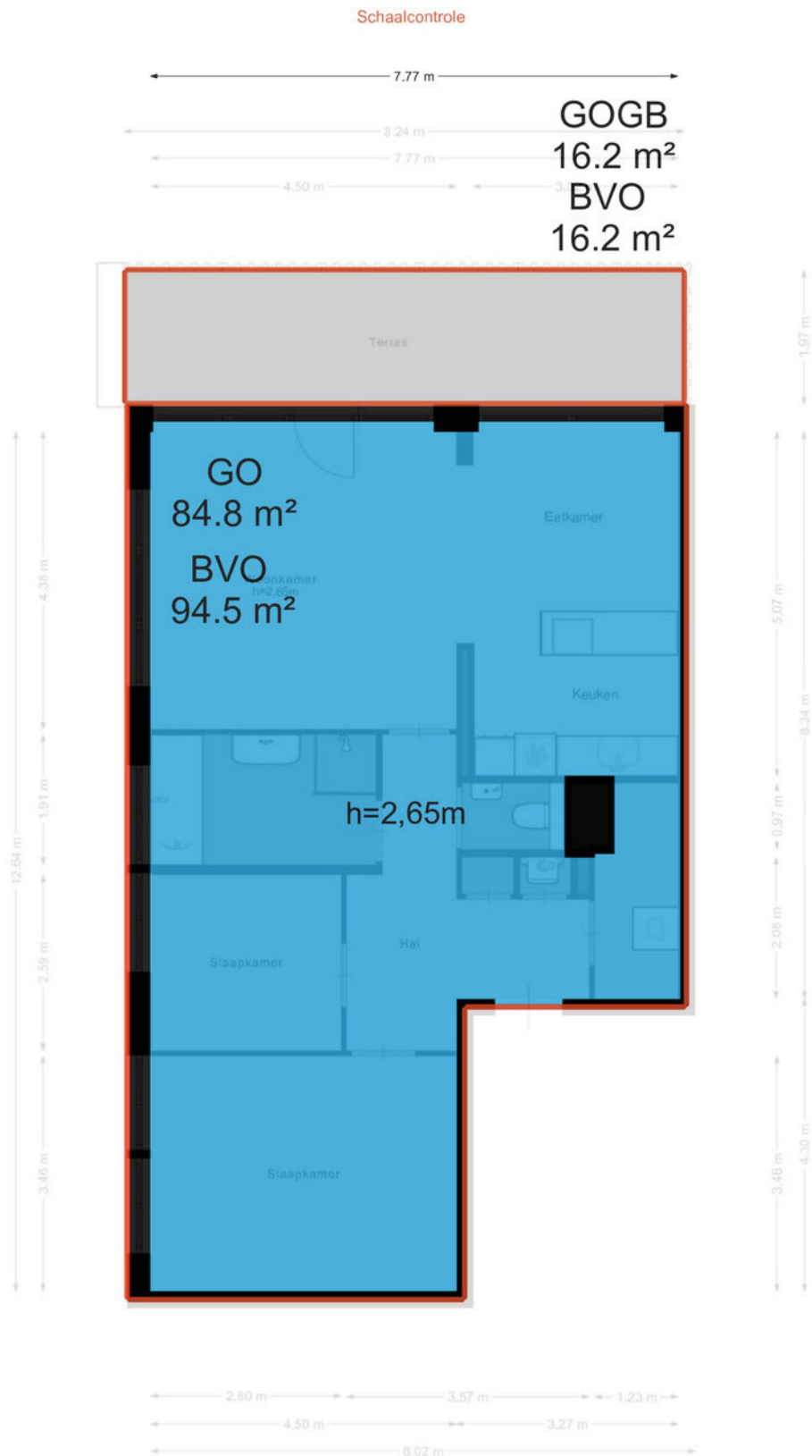
Plattegrond / Floorplan

Eef Kamerbeekstraat 250 - Amsterdam
Vijfde verdieping

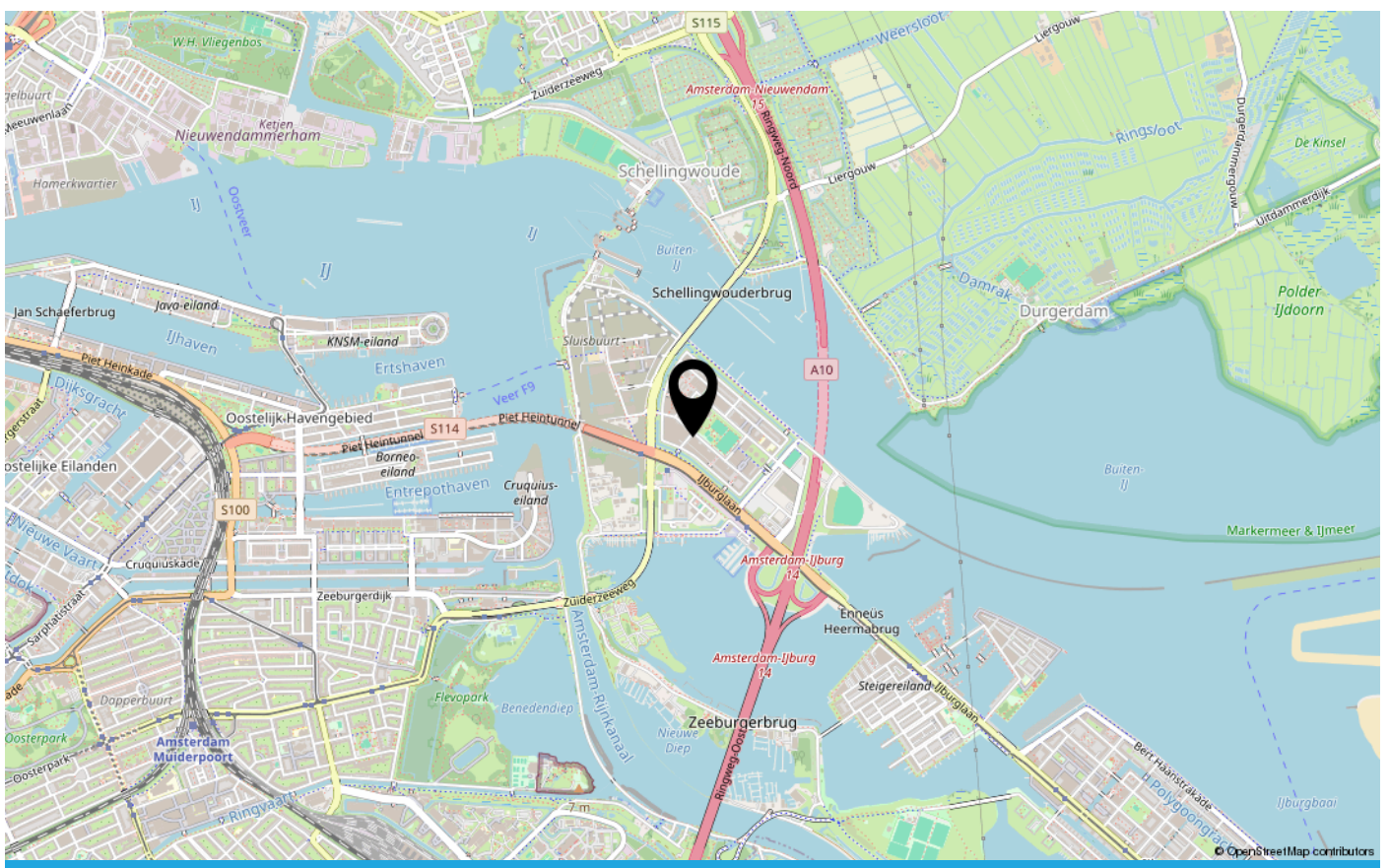
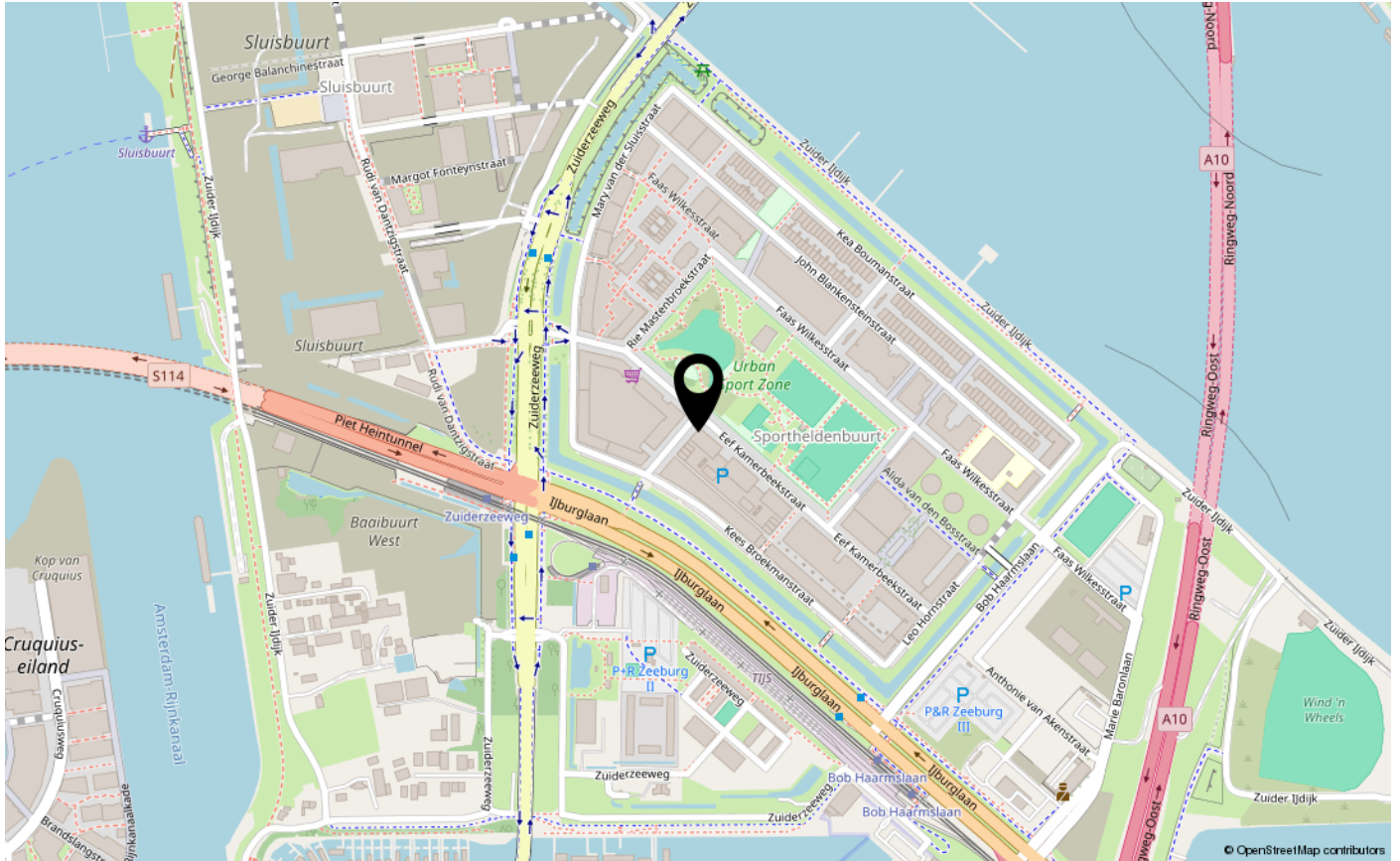


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Sportheldenbuurt

Leeftijd



0 - 14: 17%

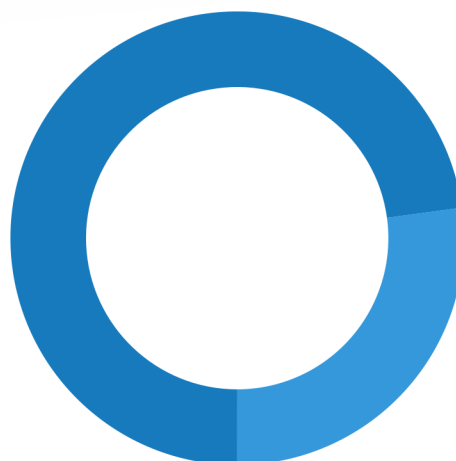
15 - 24: 14%

25 - 44: 48%

45 - 64: 16%

65+: 5%

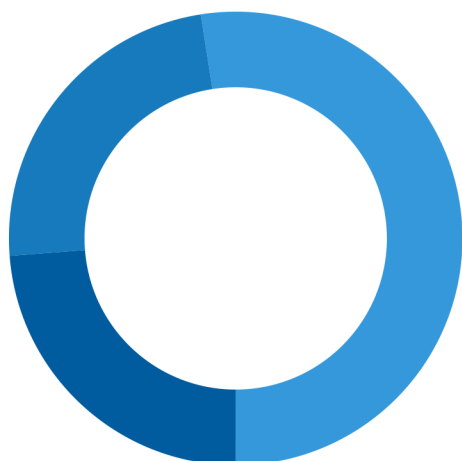
Koop / huur



Koop: 27%

Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 53%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 24%



51%



49%



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 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