



VAN SPEIJKSTRAAT 137 1
1057 GV
AMSTERDAM

Vraagprijs € 575.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	65 m ²
Inhoud	215 m ³
Buitenruimte	9
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1889
Energielabel	B
Isolatie	HR ++ glas



Beschrijving

Een instapklaar appartement van 65m² met twee slaapkamers en eeuwigdurend afgekochte erfpacht met ruim balkon gelegen op het westen! Plan snel een bezichtiging in en laat je verrassen.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wonen op een fijne plek in de bruisende Admiralenbuurt in Amsterdam-West (De Baarsjes)! De Van Speijkstraat is een rustige en karakteristieke straat met alle benodigde voorzieningen direct om de hoek. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar de Jan Evertsenstraat, de Witte de Withstraat of de wekelijkse Mercatormarkt. Daarnaast is er in de buurt een overvloed aan gezellige horecazaken zoals Volare, Cafe Thuys en Le French cafe. Ook zijn hier fijne koffietentjes en uiteenlopende boetieks te vinden. Het Erasmuspark en het Rembrandtpark bevinden zich op een steenworp afstand. De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto rijd je via de S105 zo de A10 op en ook de openbaarvervoervoorzieningen zijn goed geregeld. Niet te vergeten is het centrum met de fiets ook binnen enkele minuten te bereiken.

INDELING (zie plattegronden)

Via het trappenhuis bereik je het appartement gelegen de eerste verdieping. De lichte, ruime en sfeervolle doorzon woonruimte met hoge plafonds en is afgewerkt met een mooie houten vloer. De open keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van het merk Smeg: een 5-pits gasfornuis, een afzuigkap, een inbouw vaatwasser en ook een recent vernieuwde koelkast en vriezer van Inventum. Naast de keuken bevinden zich de openslaande deuren die toegang geven tot het ruime balkon van 9m² gelegen op het westen. Een heerlijk plek om van de zon te genieten na bijvoorbeeld een dag werken.

De woning beschikt over twee ruime slaapkamers waarvan een slaapkamer aan de voorzijde en een aan de achterzijde met toegang tot het balkon. De moderne badkamer beschikt over een inloofdouche, een wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Het toilet is apart en modern uitgevoerd met een Geberit-systeem, een wastafel en mechanische ventilatie. In de hal vind je nog een inbouwkast, ideaal als opbergruimte en hier is ook de wasmachine aansluiting.

BIJZONDERHEDEN

- Appartement is recent geschilderd;
- Doorzon woonkamer met hoge plafonds;
- Ruime open, moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Twee slaapkamers;
- Moderne badkamer met inloofdouche ;
- Aparte waskast in de hal;
- Balkon gelegen op het westen van 9m²;
- Erfpacht: Eeuwigdurend afgekocht;
- Energielabel B;
- HR++ glas;
- VvE-bijdrage is €100,- per maand;
- Gezonde en actieve VvE;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;

Beschrijving

EIGENDOM

De woning is gelegen op erfpachtgrond dat eeuwigdurend is afgekocht.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B?

KADASTRALE AANDUIDING

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1057 GV Amsterdam als Van Speijkstraat 137-I, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 11759-A, appartementsindex 2, het 1/5 onverdeelde aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Van Speijkstraat 137 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Vastgoedadvies van Luijk. De maandelijkse bijdrage is €100,- .

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

Description

A move-in ready 65 m² apartment with two bedrooms, perpetually bought-out leasehold, and a spacious west-facing balcony! Schedule a viewing soon and come see for yourself.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Located in the lively Admiralenbuurt neighbourhood in Amsterdam-West (De Baarsjes), this apartment offers a pleasant place to live. Van Speijkstraat is a quiet and characteristic street with all necessary amenities just around the corner.

For your daily groceries, you can easily walk to Jan Evertsenstraat, Witte de Withstraat or the weekly Mercatormarkt. The neighbourhood also offers an abundance of cosy cafés and restaurants, such as Volare, Cafe Thuys and Le French Café. You will also find a variety of coffee bars and boutiques nearby.

The Erasmuspark and Rembrandtpark are just a short distance away. The apartment is very well connected. By car, you can reach the A10 motorway via the S105 in no time, while public transport is also excellent, with several tram and bus connections nearby. The city centre can also be reached within just a few minutes by bicycle.

LAYOUT

The apartment is located on the first floor and is accessible via the communal staircase. The bright, spacious and atmospheric through-living room features high ceilings and a beautiful wooden floor. The open-plan kitchen is equipped with high-quality built-in appliances by Smeg, including a 5-burner gas hob, extractor hood and built-in dishwasher. The refrigerator and freezer, by Inventum, have recently been replaced.

Next to the kitchen are French doors providing access to the spacious 9 m² west-facing balcony. This is a wonderful place to enjoy the afternoon and evening sun after, for example, a day at work. The apartment has two spacious bedrooms: one at the front of the property and one at the rear, with direct access to the balcony. The modern bathroom features a walk-in shower, vanity unit and mechanical ventilation. The toilet is separate and modern, with a Geberit system, washbasin and mechanical ventilation. The hallway includes a built-in cupboard, providing convenient additional storage space, as well as the connection for the washing machine.

FEATURES

- Recently painted;
- Bright through-living room with high ceilings;
- Spacious, modern open-plan kitchen with built-in appliances;
- Two bedrooms;
- Modern bathroom with walk-in shower;
- Separate laundry cupboard in the hallway;
- 9 m² west-facing balcony;
- Leasehold: perpetually bought out;
- Energy label B;
- HR++ double glazing;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €100 per month;
- Healthy and active homeowners' association;
- Measured in accordance with the BBMI measurement standard;
- First-time buyer transfer tax exemption may apply.

Description

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land for which the leasehold has been perpetually bought out.

SUSTAINABILITY

The property has an energy label B. Would you like to know how you could make this property even more sustainable? Further on in the brochure, you will find information about possible measures you can consider and what you can do. Did you know that some mortgage lenders offer a discount for properties with an energy label A or B?

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the residence with balcony located on the first floor of the building, locally known as Van Speijkstraat 137-I, 1057 GV Amsterdam, cadastrally registered in the municipality of Sloten, section C, complex designation 11759-A, apartment index 2, representing a 1/5 undivided share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

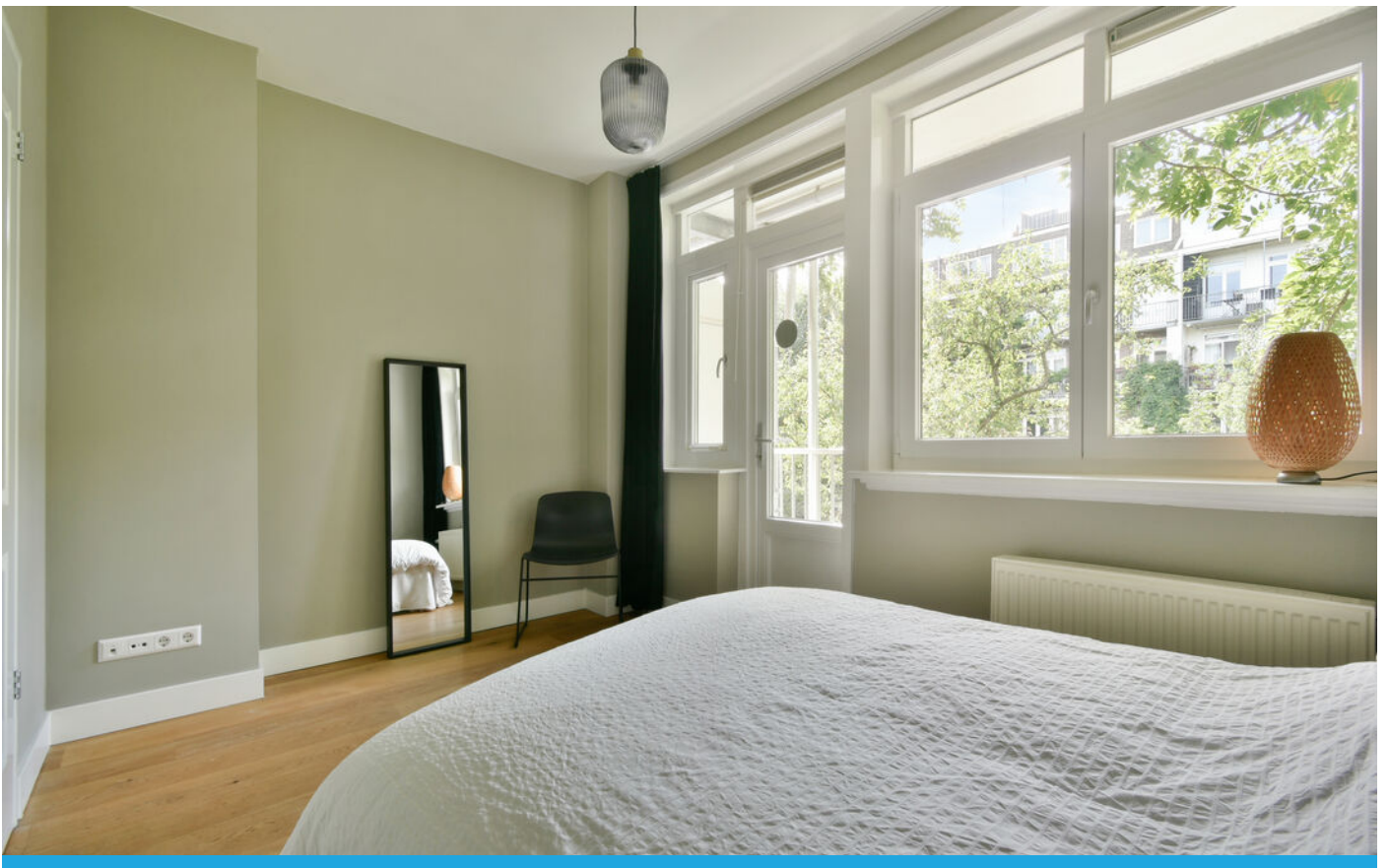
The Homeowners' Association (Vereniging van Eigenaars) is named "Vereniging Van Eigenaars Van Speijkstraat 137 te Amsterdam" and is professionally managed by Vastgoedadvies van Luijk. The monthly contribution is €100.

CLAUSES

Age-related clause applies.

Foto's / Photos









Plattegrond / Floorplan

Van Speijkstraat 137-1 - Amsterdam Eerste verdieping

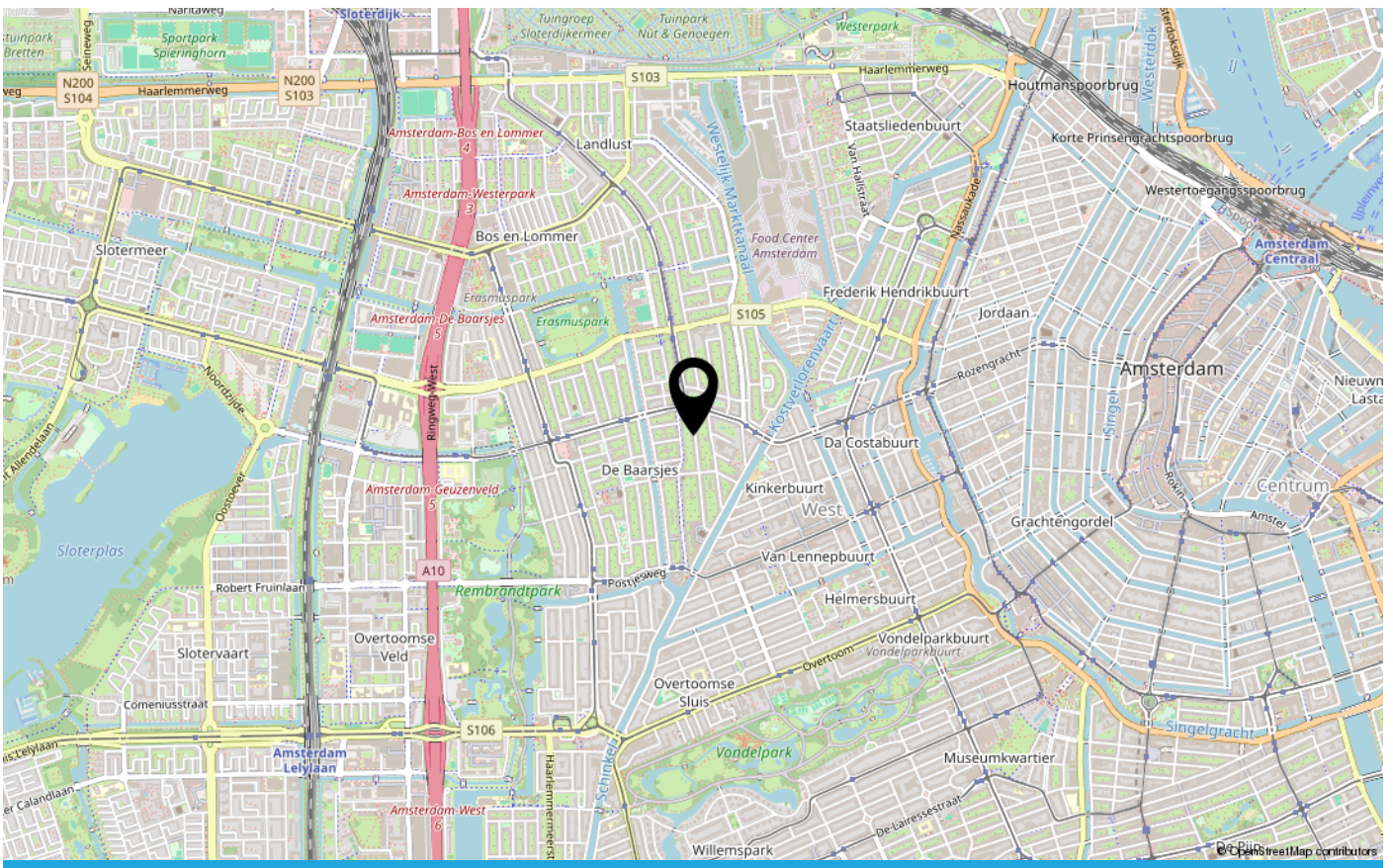
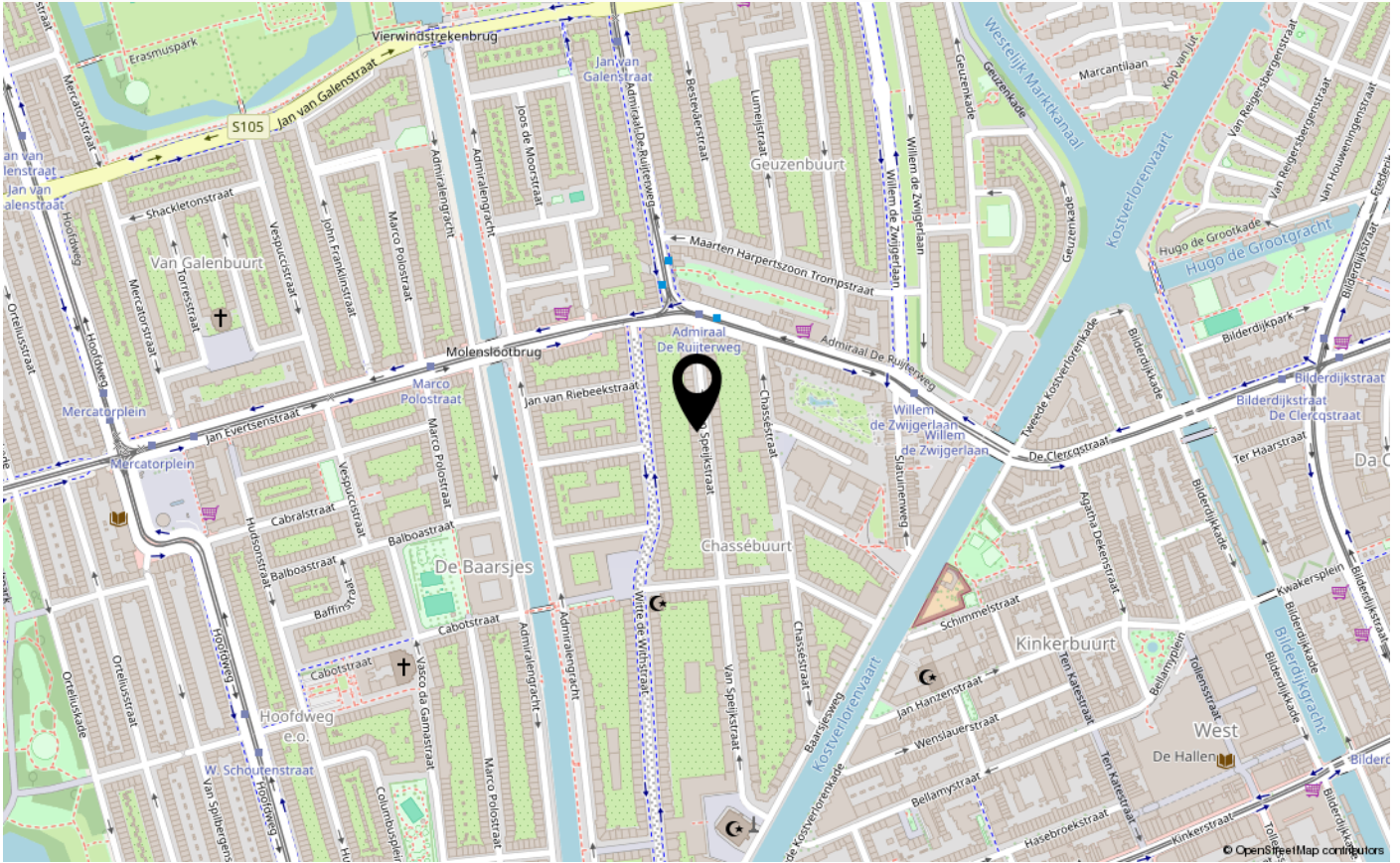


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Kortenaerkwartier

Leeftijd



0 - 14: 12%

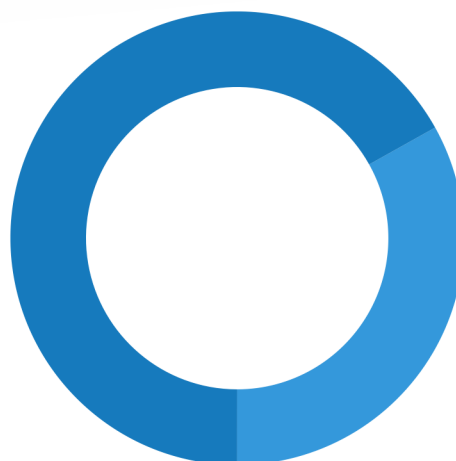
15 - 24: 15%

25 - 44: 39%

45 - 64: 24%

65+: 11%

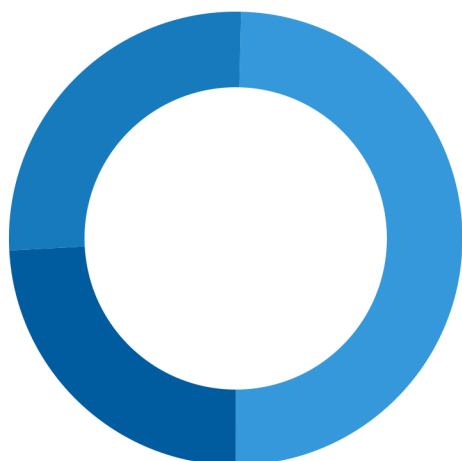
Koop / huur



Koop: 33%

Huur: 67%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 24%

 48%

 52%

 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