

VOORTHUIZENSTRAAT 133

1106 DJ

AMSTERDAM

€ 375.000 k.k.

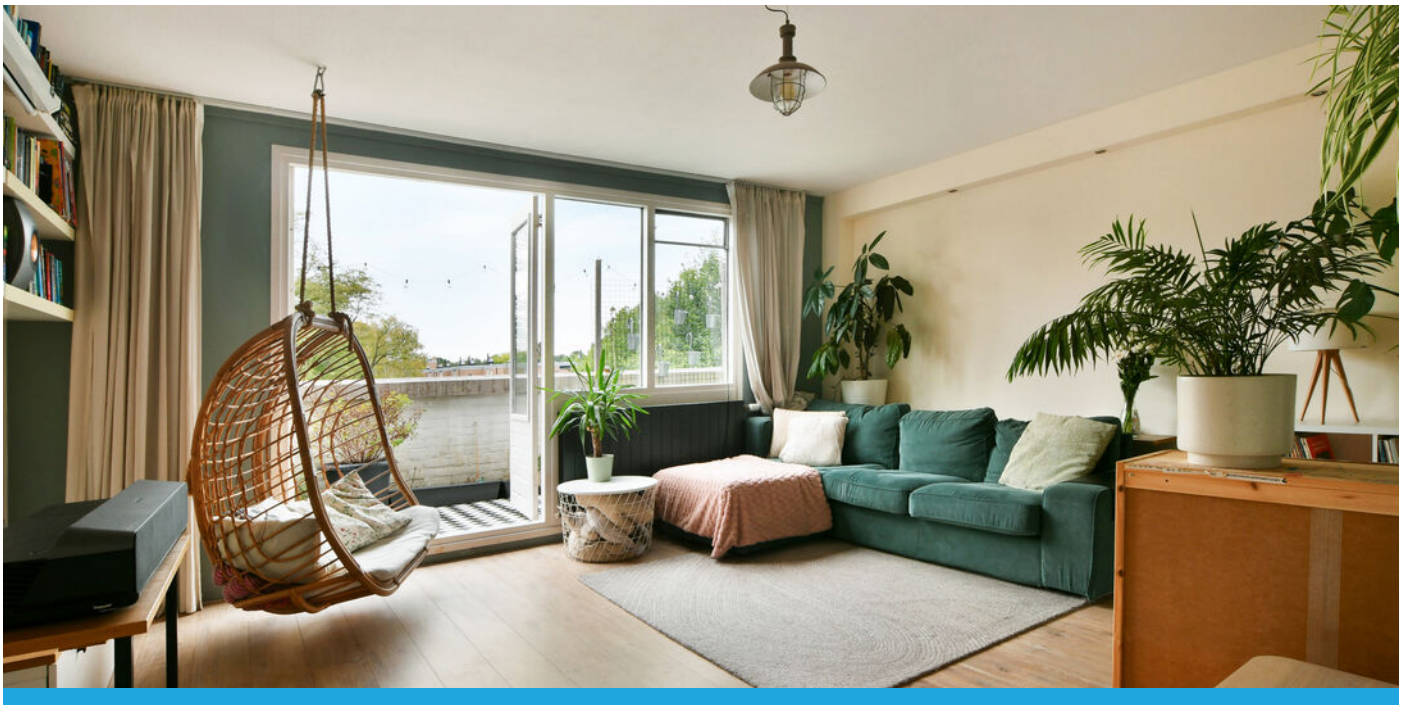
SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	91 m²
Inhoud	277 m³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1983
Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas



Beschrijving

RUIM WONEN, TWEE BALKONS, MIDDAGZON ÉN VRIJ UITZICHT OVER GROEN EN WATER!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID
De woning ligt in Gaasperdam, een groene en ruim opgezette woonomgeving in Amsterdam-Zuidoost. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar winkelcentrum Gein, waar onder andere een Jumbo en diverse andere voorzieningen te vinden zijn. Ook sportcentrum Hennie Pleizier, een medisch centrum en verschillende busverbindingen bevinden zich in de buurt. Op loopafstand van veel speeltuinen en gemakken, en natuurlijk de Gaasperplas vlakbij. Het netwerk van fietspaden brengt je snel bij omliggende buurten zoals Reigersbos en Holendrecht. Met de metro ben je zo bij Bijlmer Arena of rijd je in 20 minuten naar het centrum. Met de auto ben je binnen 5 minuten op de snelweg.

Op slechts circa 150 meter van winkelcentrum Gein en metrostation Gein, terwijl de Gaasperplas, het Gaasperpark en volop recreatiemogelijkheden zich op circa 500 meter afstand bevinden. Daarbij kijk je vanaf het ruime balkon heerlijk vrij uit over groen en water.

INDELING (zie plattegronden)
Derde verdieping
Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning. Vanuit de centrale hal zijn het toilet met fonteintje, de meterkast, een praktische berging onder de trap en de verschillende vertrekken bereikbaar. De trap leidt naar de bovenste woonlaag.

De woonkamer is heerlijk licht en ruim opgezet. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en geven de ruimte een prettige, open sfeer. Er is volop plaats voor een royale zithoek en via de openslaande deuren stap je direct het brede balkon op. Een heerlijke plek om buiten te zitten, met vrij uitzicht over het omliggende groen en water.
Aan de andere zijde van de woning bevindt zich de open woonkeuken. De donkere keukenopstelling in combinatie met de lichte ruimte geeft het geheel een eigentijdse uitstraling. Er is meer dan voldoende plek voor een grote eettafel, waardoor keuken en eetgedeelte samen het gezellige hart van de woning vormen. Vanuit hier is ook het tweede balkon bereikbaar. Op deze woonlaag bevindt zich daarnaast een ruime slaapkamer.

Vierde verdieping
De bovenste verdieping is misschien wel de grootste verrassing van de woning. De zichtbare houten kapconstructie, schuine dakvlakken en plaatselijk indrukwekkende plafondhoogte geven deze verdieping een geheel eigen karakter.
Hier bevinden zich twee slaapkamers en een sfeervolle slaapvide/mezzanine, die momenteel als extra slaapruimte wordt gebruikt. Dankzij de bijzondere kapconstructie en de verschillende dakramen voelen de ruimtes licht en ruimtelijk aan. De mezzanine vormt een verrassende toevoeging en leent zich uitstekend als slaap-, werk- of logeerruimte.

Centraal op deze verdieping ligt de moderne badkamer. Deze is uitgevoerd met een inloopdouche met regendouche, een breed wastafelmeubel en een wandcloset. De combinatie van donkere accenten, lichte wandtegels en het dakraam zorgt voor een eigentijdse en sfeervolle uitstraling.

Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig, onder andere voor kleding. Ook is er KPN-glasvezel aangelegd, wat uitstekende mogelijkheden biedt voor een snelle internetverbinding.

Beschrijving

BIJZONDERHEDEN
- Woonoppervlakte circa 91 m²;
- Maisonnette verdeeld over de derde en vierde verdieping;
- Drie ruime slaapkamers;
- Twee balkons, waarvan het ruime balkon met middagzon;
- Vrij uitzicht over groen en water;
- Luxe open woonkeuken met diverse inbouwapparatuur;
- Moderne badkamer met inloopdouche;
- Plaatselijk hoge plafonds tot circa 3,70 meter;
- Drempelloos gelegde laminaatvloer in houtlook;
- Eigen berging van circa 4 m² in de onderbouw;
- Bouwjaar 1983;
- Professioneel beheerde VvE;
- Servicekosten circa € 255,- per maand;
- Erfpacht: eeuwigdurend afgekocht
- Openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving.
- Winkelcentrum en metrostation Gein op circa 150 meter;
- Gaasperpark en Gaasperplas op circa 500 meter;
- Oplevering in overleg.

EIGENDOM
De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht. Dit betekent dat de koper geen erfpachtcanon verschuldigd is.

DUURZAAMHEID
Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING
Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping met terras, gelegen op de derde verdieping en berging, gelegen op de begane grond van voormeld gebouw, plaatselijk bekend Voorthuizenstraat 133, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel, sectie L nummer 8562-A-72

VERENIGING VAN EIGENAARS
De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaars Gaasperdam II Voorthuizenstraat'' en wordt professioneel beheerd door VvE Metea. De maandelijkse bijdrage is €255,- Er is een Reservefonds aanwezig en er wordt gewerkt met een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)

CLAUSULES
-Ouderdomsclausule;
-Asbestclausule;

Description

SPACIOUS LIVING, TWO BALCONIES, AFTERNOON SUN AND UNOBSTRUCTED VIEWS OVER GREENERY AND WATER!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY
The property is situated in Gaasperdam, a green and spacious residential area in Amsterdam-Zuidoost. For your daily shopping, it's just a short walk to the Gein shopping centre, which is home to a Jumbo supermarket and various other amenities. The Hennie Pleizier sports centre, a medical centre and several bus routes are also nearby. It is within walking distance of many playgrounds and amenities, and of course the Gaasperplas is nearby. The network of cycle paths takes you quickly to surrounding neighbourhoods such as Reigersbos and Holendrecht. By metro, you can reach the Bijlmer Arena in no time, or travel to the city centre in 20 minutes. By car, you can be on the motorway within 5 minutes.

LAYOUT (see floor plans)
Third floor
The entrance to the property is accessed via the communal staircase. From the central hall, you can access the toilet with washbasin, the meter cupboard, a practical storage cupboard under the stairs and the various rooms. The staircase leads to the top floor.
The living room is wonderfully light and spacious. The large windows allow plenty of natural light to flood in and give the room a pleasant, open atmosphere. There is ample space for a generous seating area, and the French doors open directly onto the wide balcony. A lovely spot to sit outside, with unobstructed views of the surrounding greenery and water.
On the other side of the property is the open-plan kitchen-diner. The dark kitchen units, combined with the light-filled space, give the whole area a contemporary feel. There is more than enough space for a large dining table, meaning the kitchen and dining area together form the cosy heart of the home. The second balcony is also accessible from here.
This floor also features a spacious bedroom.

Fourth floor
The top floor is perhaps the biggest surprise of the property. The exposed timber roof structure, sloping roof surfaces and, in places, impressive ceiling heights give this floor a character all of its own.
Here you'll find two bedrooms and an attractive mezzanine, which is currently used as an extra sleeping area. Thanks to the distinctive roof structure and the various skylights, the rooms feel light and airy. The mezzanine is a delightful addition and is ideal as a bedroom, study or guest room.

The modern bathroom is situated centrally on this floor. It features a walk-in shower with a rain shower head, a wide washbasin unit and a wall-mounted toilet. The combination of dark accents, light wall tiles and the skylight creates a contemporary and atmospheric ambience.

There is also practical storage space, including for clothes. KPN fibre-optic broadband has been installed, offering excellent potential for a fast internet connection.

On the ground floor of the complex, the property has its own external storage room.

Description

SPECIAL FEATURES
- Living area approximately 91 m²;
- Maisonette spread over the third and fourth floors;
- Three spacious bedrooms;
- Two balconies, one of which is spacious and enjoys afternoon sun;
- Unobstructed views over greenery and water;
- Luxurious open-plan kitchen-diner with various built-in appliances;
- Modern bathroom with walk-in shower;
- High ceilings in places, up to approximately 3.70 metres;
- Seamless wood-effect laminate flooring;
- Private storage room of approximately 4 m² in the basement;
- Built in 1983;
- Professionally managed owners' association;
- Service charges approximately €255 per month;
- Leasehold: perpetual leasehold bought out
- Public parking facilities in the immediate vicinity.
- Gein shopping centre and metro station approximately 150 metres away;
- Gaasperpark and Gaasperplas approximately 500 metres away;
- Handover by arrangement;

OWNERSHIP
The property is situated on municipal leasehold land. The ground rent has been bought out in perpetuity. This means that the buyer is not liable to pay any ground rent.

SUSTAINABILITY
The property has energy label B.

CADASTRAL DETAILS
The apartment right entitling the owner to the exclusive use of the residential property situated on the third and fourth floors, with terrace situated on the third floor and storage unit situated on the ground floor of the aforementioned building, locally known as Voorthuizenstraat 133, cadastral designation: municipality of Weesperkarspel, section L, number 8562-A-72.

OWNERS' ASSOCIATION
The Housing Association is called "Gaasperdam II Voorthuizenstraat Housing Association" and is professionally managed by VvE Metea. The monthly contribution is €255. There is a reserve fund in place and a long-term maintenance plan (MJOP) is in operation.

CLAUSES
- Age clause;
- Asbestos clause;

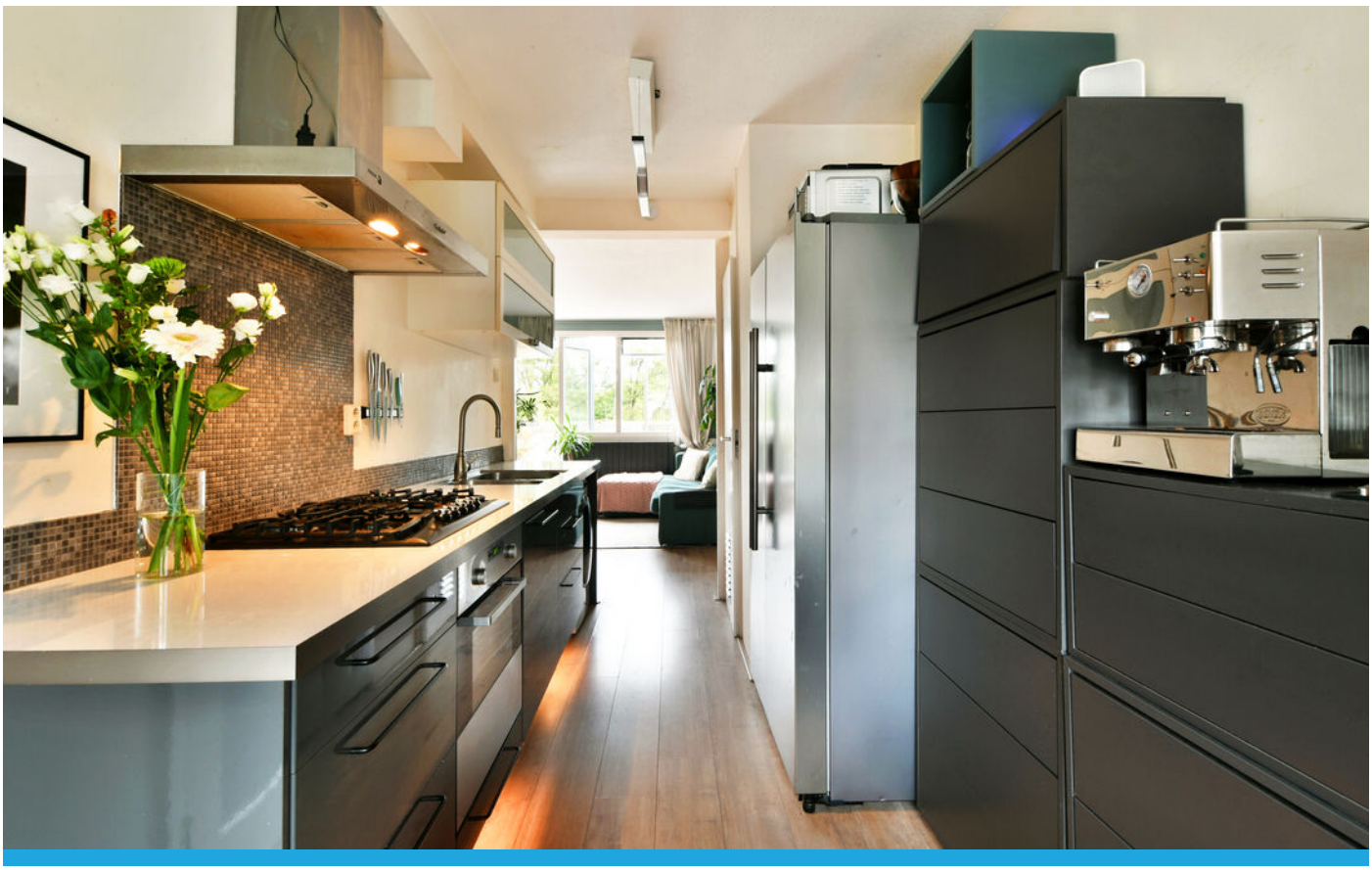
Foto's / Photos

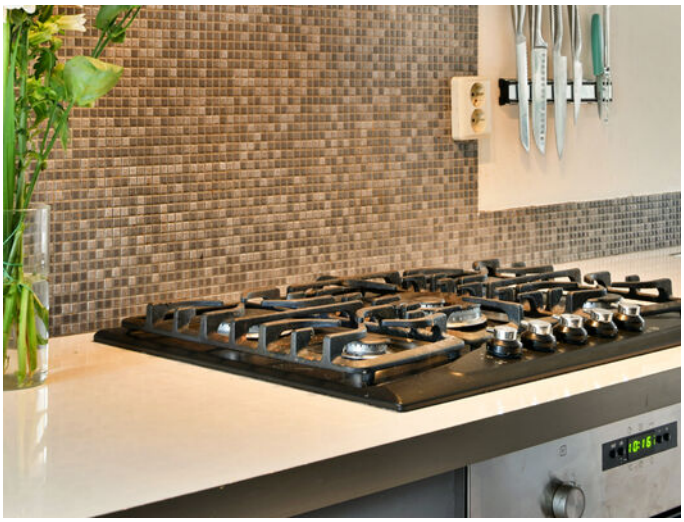








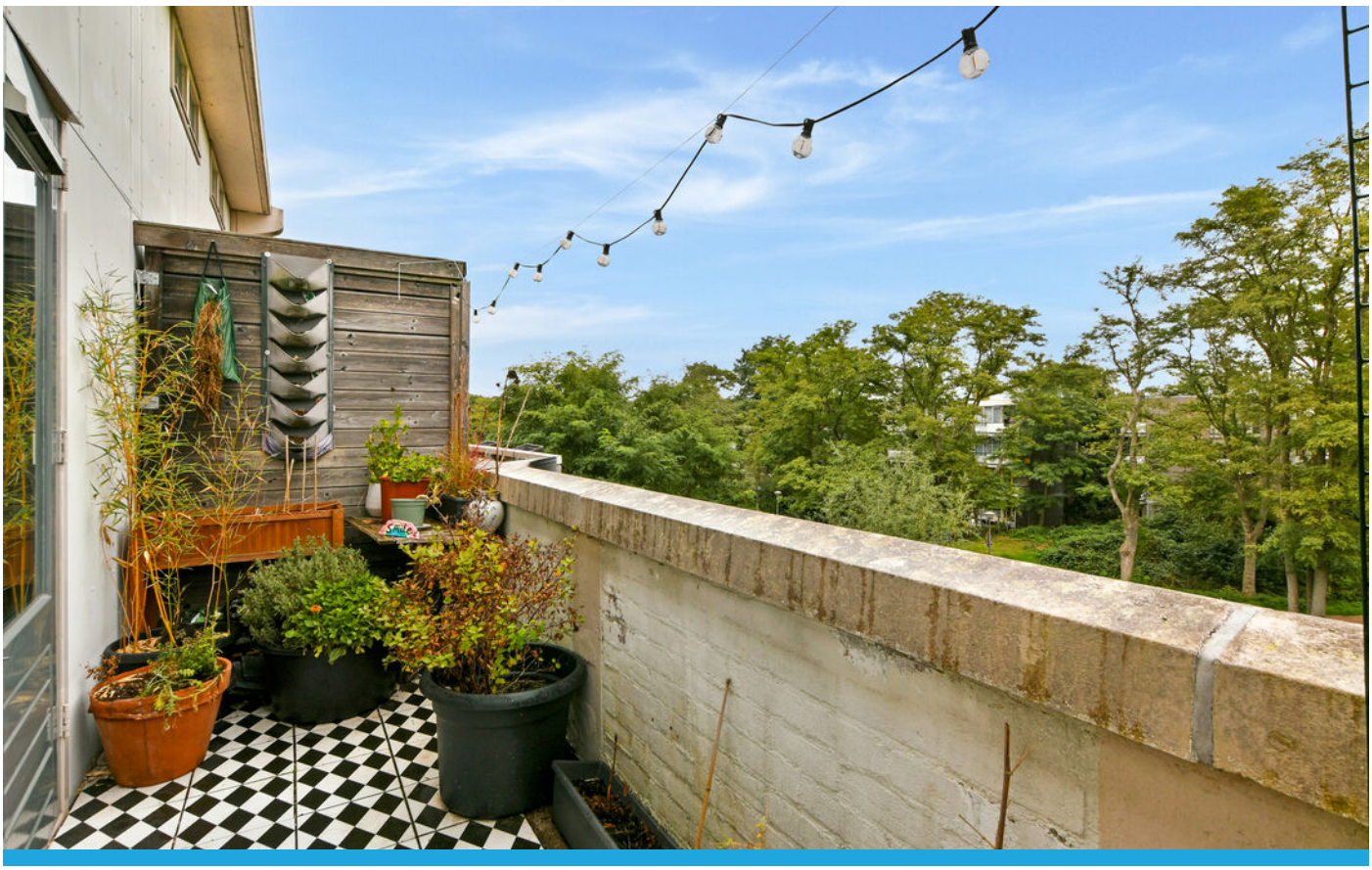




















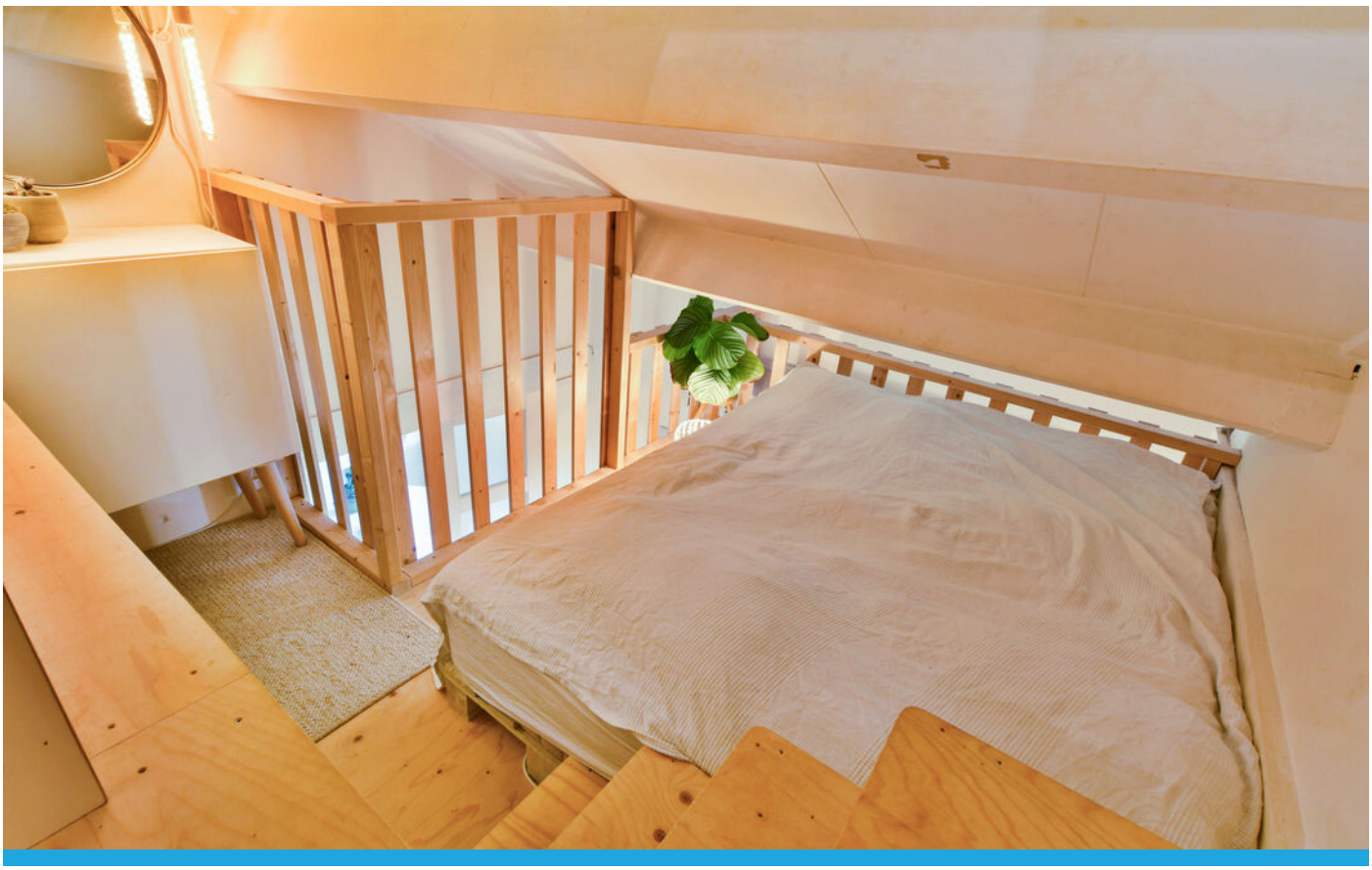










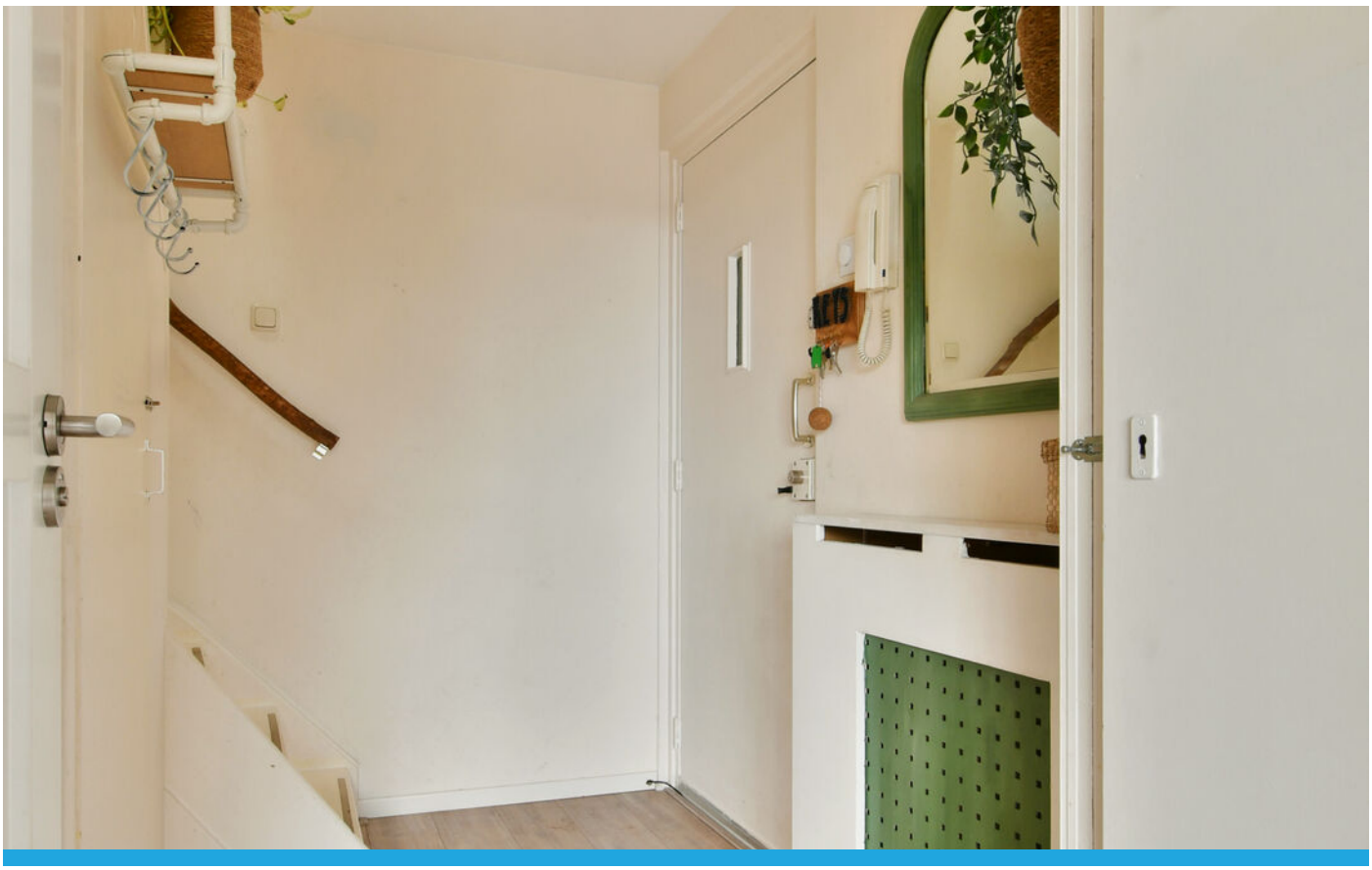









133

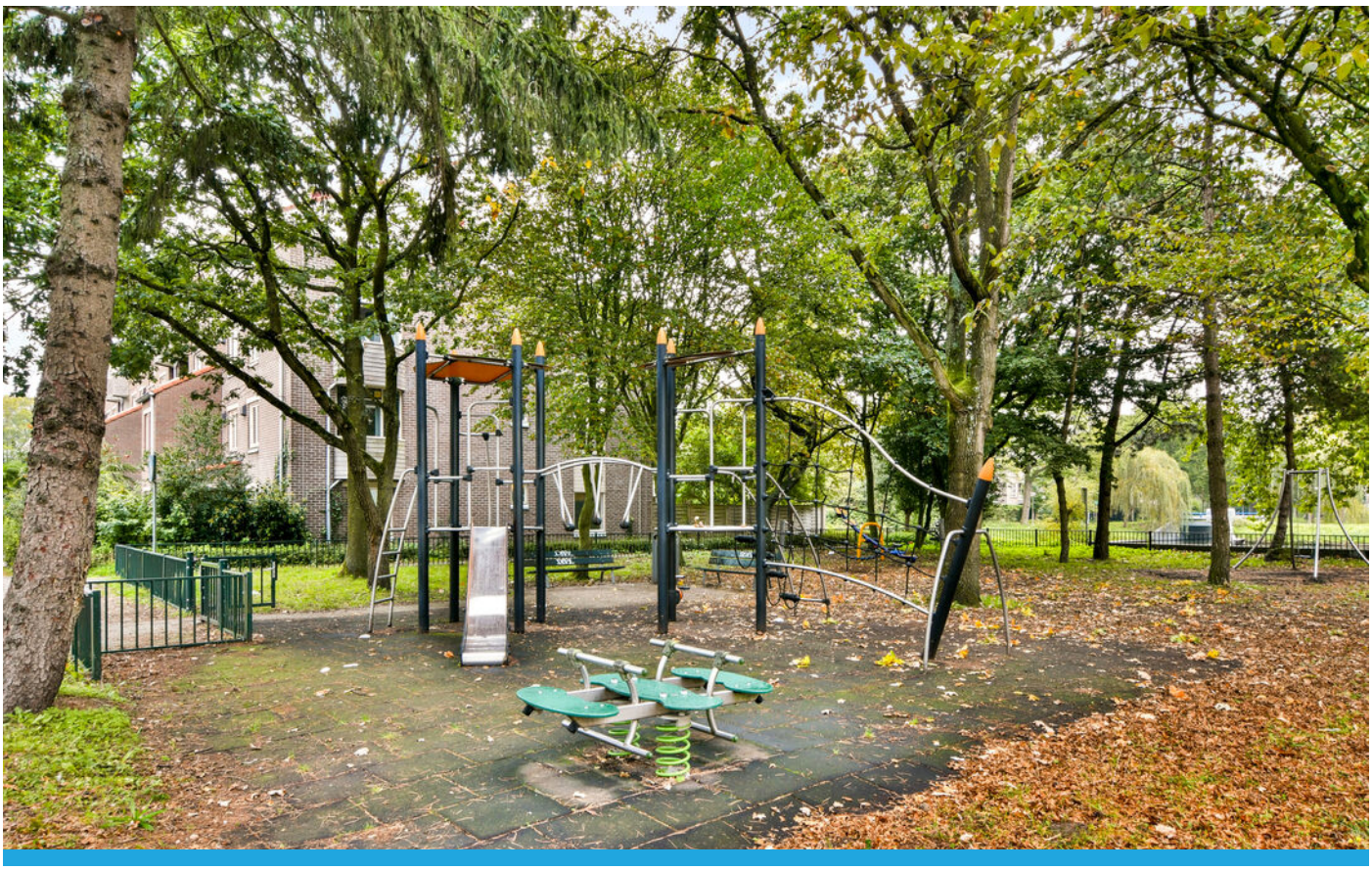





119

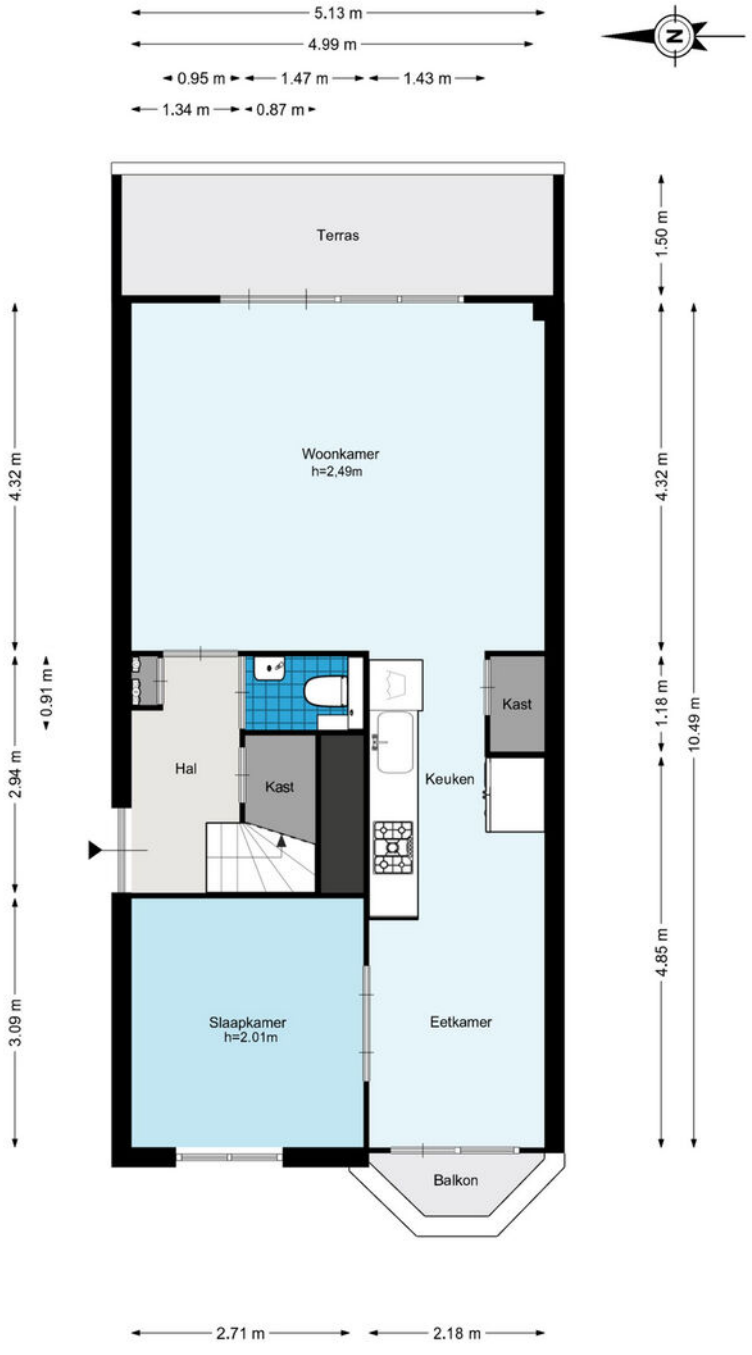






Plattegrond / Floorplan

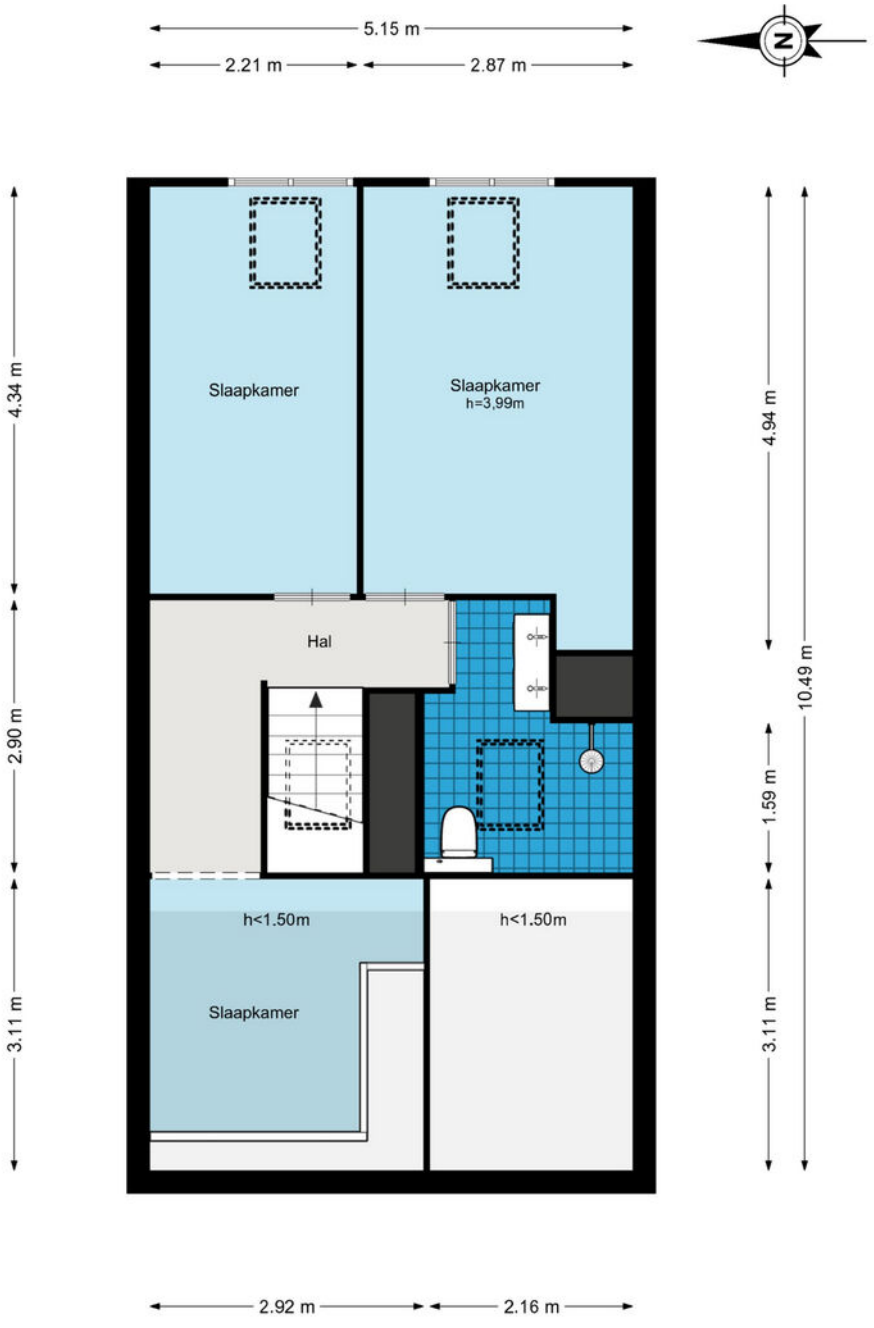
Voorthuizenstraat 133 - Amsterdam
Derde verdieping



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

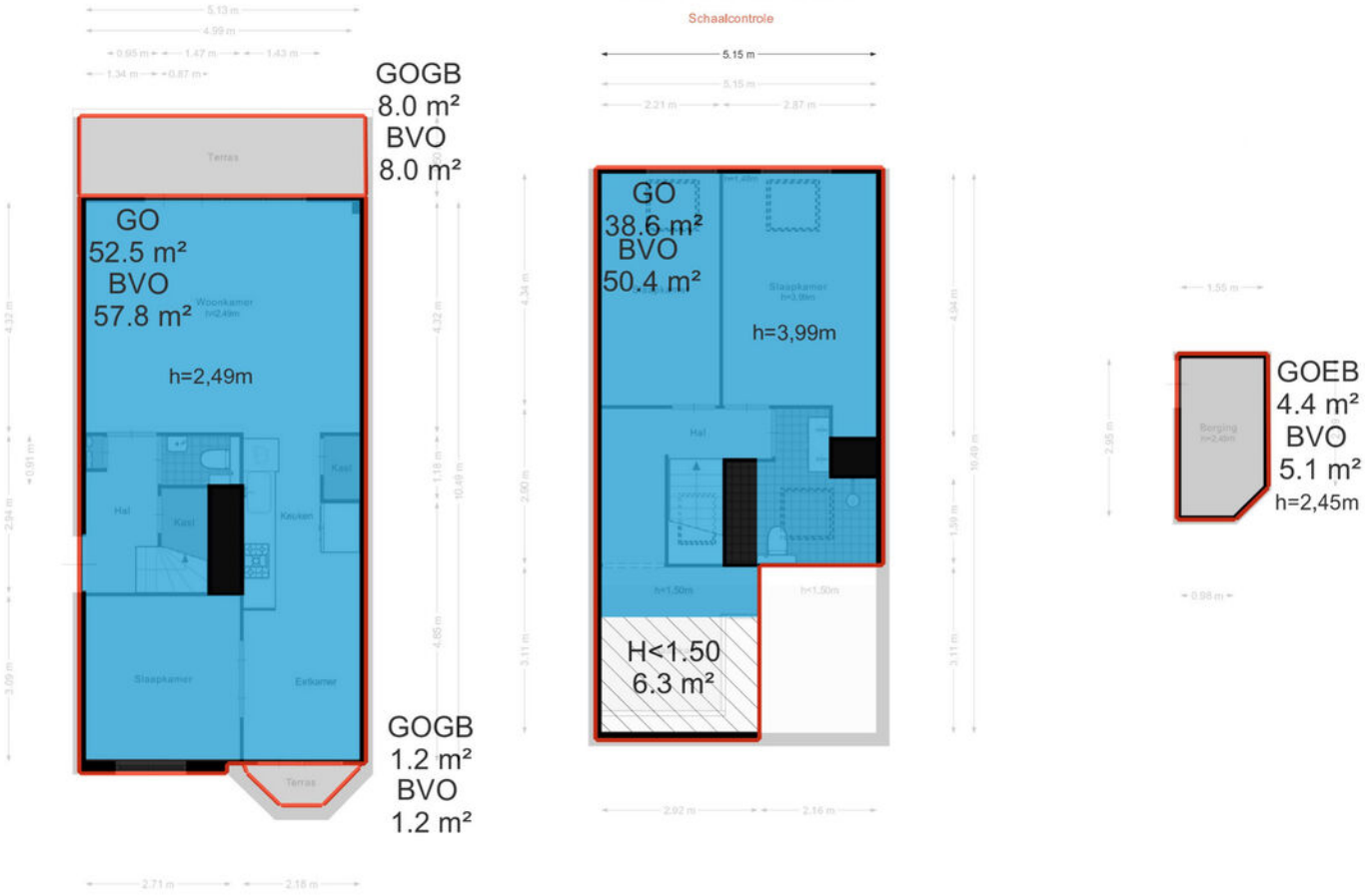
Plattegrond / Floorplan

Voorthuizenstraat 133 - Amsterdam
Vierde verdieping

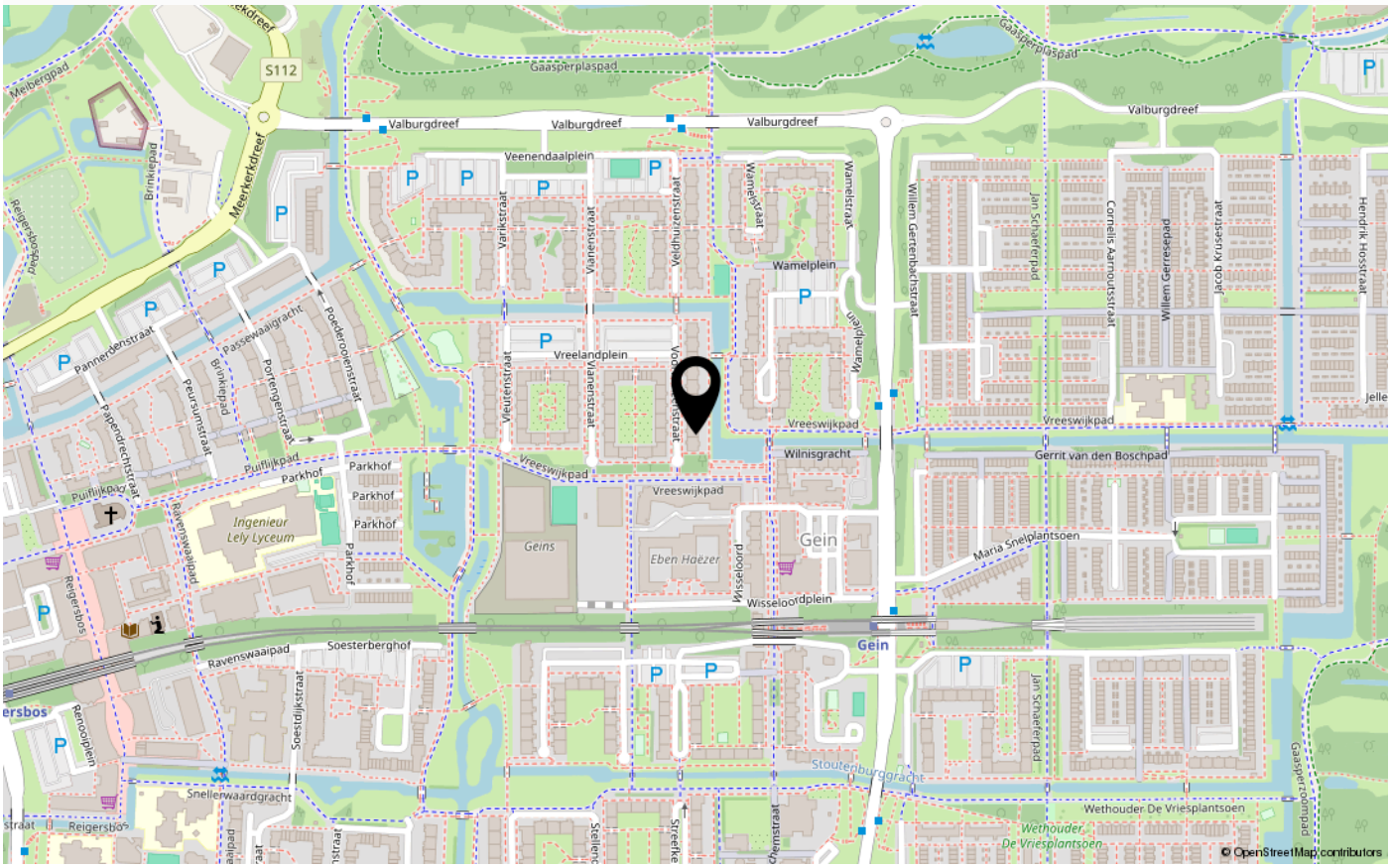


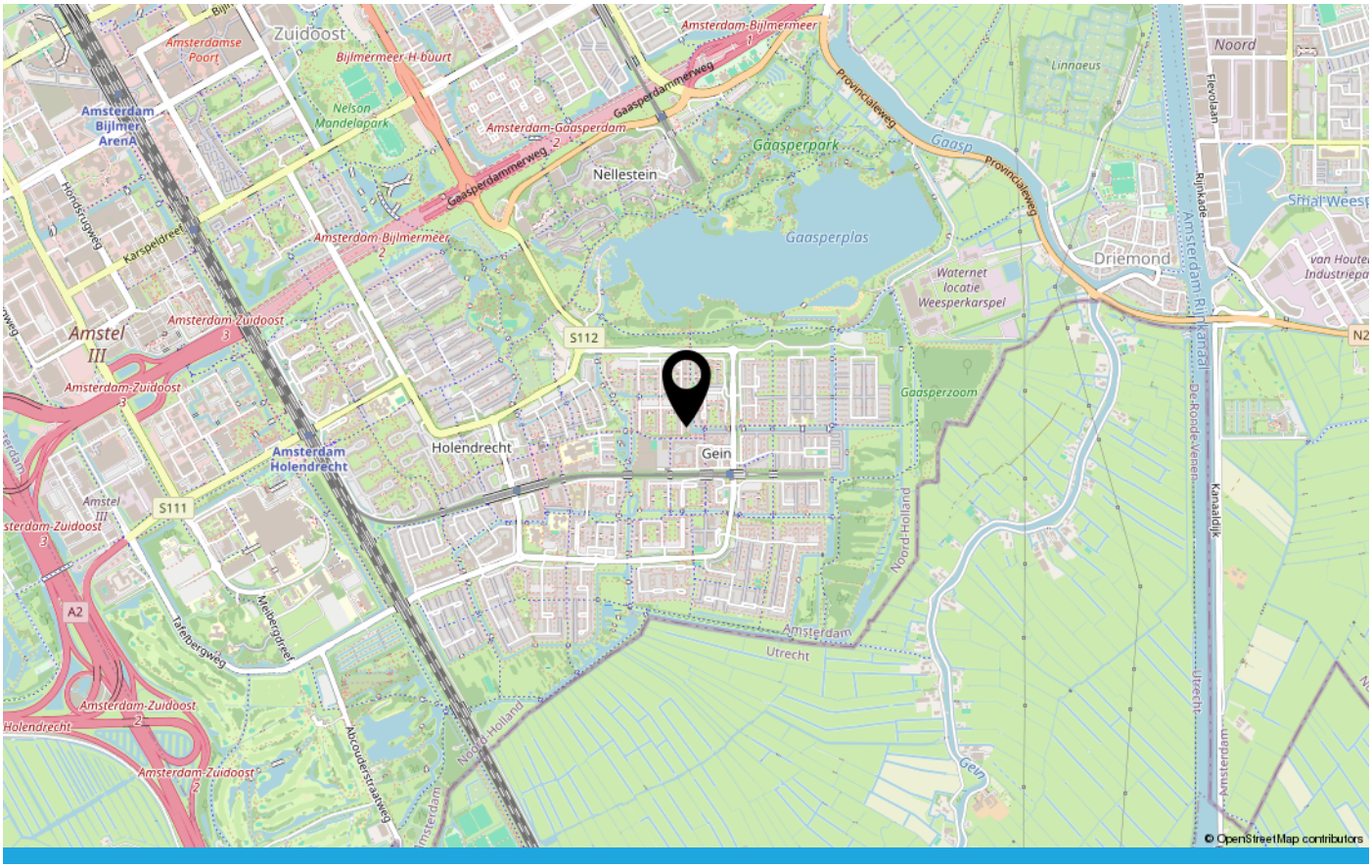
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location





Statistieken / Statistics

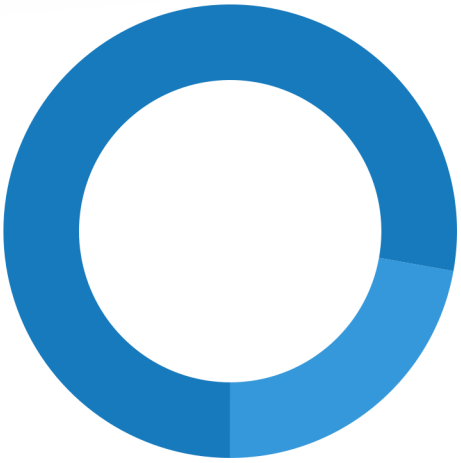
Buurtinformatie - Amsterdam / Gein 1

Leeftijd



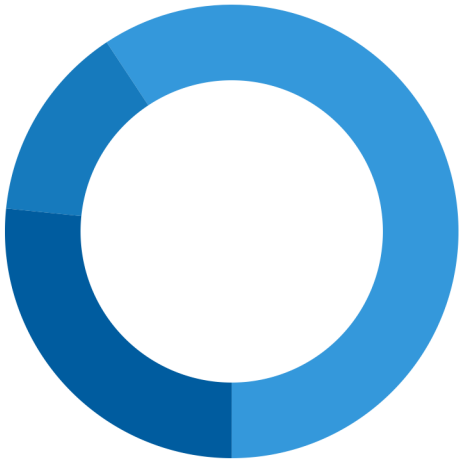
0 - 14: 15%
15 - 24: 13%
25 - 44: 29%
45 - 64: 25%
65+: 18%

Koop / huur



Koop: 22%
Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 60%
Zonder kinderen: 14%
Met kinderen: 27%

49%

51%

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.nll

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 uiten 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 meededelen 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 bieder 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

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

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