



BELGIËPLEIN 43

1066 RC

AMSTERDAM

Vraagprijs € 475.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	99 m ²
Inhoud	331 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1992
Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving

Licht 4-kamerappartement met een zonnig balkon op het zuiden. De woning beschikt over drie slaapkamers en is per lift bereikbaar.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning is centraal gelegen in de geliefde wijk Nieuw Sloten, direct bij de winkels aan het Belgiëplein en op korte afstand van het Kasterleepark. Voor de dagelijkse boodschappen, horeca en diverse voorzieningen ligt alles letterlijk om de hoek.

De bereikbaarheid is uitstekend: op loopafstand bevinden zich diverse tram- en busverbindingen met directe verbindingen richting onder meer Schiphol en Amsterdam Centraal. Met de auto rijdt je binnen enkele minuten de A4, A5, A9 en A10 op.

De wijk staat bekend om haar rustige en kindvriendelijke karakter, met een breed aanbod aan basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen zoals hockey, voetbal, judo, rugby, squash, golf en wielrennen. Voor ontspanning en natuur zijn onder andere het Kasterleepark, De Oeverlanden, de Nieuwe Meer en natuurgebied De Vrije Geer nabij gelegen, onderdeel van de groene ecologische verbinding de Groene As.

INDELING (zie plattegronden)

Via de besloten entree met bellentableau bereik je met de lift de vierde verdieping.

Bij binnenkomst kom je in de hal met garderoberuimte, die toegang biedt tot een apart toilet, de keuken en de woonkamer. Vanuit de hal stap je door naar de ruime en lichte woonkamer met directe toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, een fijne plek om van de zon te genieten. De keuken is praktisch ingericht in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, met daarnaast volop bergruimte.

De drie slaapkamers bevinden zich op de bovenliggende woonlaag en zijn dankzij de prettige lichtinval veelzijdig te gebruiken als slaap-, werk- of kinderkamer.

Op de tweede woonlaag bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad, toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.

In de onderbouw is een bij de woning behorende berging aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- Erfpacht afgekocht tot 30-09-2042;
- Energielabel A;
- Levering in overleg;
- Erfpachtgrond gemeente Amsterdam, afgekocht t/m 30-09-2042, de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is niet aangevraagd.

Beschrijving

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak loopt tot 30-09-2042 en is afgekocht. De algemene bepalingen 1966 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

De indicatie die eigenaar nu vanuit de gemeente heeft ontvangen is als volgt:

- Vastklikken nieuwe canon vanaf 30-09-2042 bedraagt €x
- Afkopen eeuwigdurende canon bedraagt € x

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

KADASTRALE AANDUIDING

Het (onder)appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de flatwoning/maisonnette, gelegen op de vierde en vijfde verdieping van blok 4, met bijbehorende berging, gelegen in de onderbouw, plaatselijk bekend Belgiëplein 43 te 1066 RC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie E, complexaanduiding 5480-A, appartementsindex 84, uitmakende het vierentwintig/vierduizend vijftigste (24/4.050-ste) onverdeeld aandeel in het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van de parkeergarage met bergingen in de kelder,

buurtcentrum, bergingen op de begane grond en woningen op de eerste tot en met zestiende verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam-Sloten als Kempenlaan 115 tot en met 158 (doorlopende nummering); Belgiëplein 1 tot en met 101 (oneven nummers); Belgiëplein 2 tot en met 100 (even nummers) en Ardennenlaan 144 tot en met 188(doorlopende nummering), kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie E, complexaanduiding 5480-A, appartementsindex 2, uitmakende een zeven/tiende onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Nieuw-Sloten Toren 3 en Blokken 3-4-5 te Amsterdam " en wordt professioneel beheerd door Munnik VVE Beheer B.V. De maandelijkse bijdrage is € 259,50

Er is geen MJOP aanwezig.

CLAUSULES

-Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Description

A bright 4-room flat with a sunny south-facing balcony. The flat has three bedrooms and is accessible by elevator.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The property is centrally located in the popular Nieuw Sloten neighbourhood, right next to the shops on Belgiëplein and a short distance from Kasterleepark. Everything you need for daily shopping, dining and various amenities is literally just round the corner.

Accessibility is excellent: within walking distance are various tram and bus services with direct connections to destinations including Schiphol and Amsterdam Central Station. By car, you can reach the A4, A5, A9 and A10 motorways within a few minutes.

The neighbourhood is known for its peaceful and child-friendly atmosphere, with a wide range of primary schools, childcare facilities and sports facilities such as hockey, football, judo, rugby, squash, golf and cycling. For relaxation and nature, nearby attractions include Kasterleepark, De Oeverlanden, the Nieuwe Meer and the De Vrije Geer nature reserve, which form part of the 'Groene As' green ecological corridor.

LAYOUT (see floor plans)

Enter via the private entrance with the doorbell panel and take the lift to the fourth floor.

On entering, you find yourself in the hall with a cloakroom, which leads to a separate toilet, the kitchen and the living room. From the hall, you step into the spacious and light-filled living room with direct access to the sunny south-facing balcony – a lovely spot to enjoy the sun. The kitchen is practically laid out in a light colour scheme and fitted with various built-in appliances, as well as plenty of storage space.

The three bedrooms are located on the upper floor and, thanks to the pleasant natural light, can be used in a variety of ways as bedrooms, studies or children's rooms.

On the second floor is the bathroom, fitted with a bath, toilet, washbasin unit and a connection for the washing machine.

There is a storage room belonging to the property in the basement.

SPECIAL FEATURES

- Measured in accordance with the BBMI;
- Leasehold:
- Energy rating A;
- Completion by mutual agreement;
- Leasehold land owned by the municipality of Amsterdam, bought out until 30 September 2042; no application has been made to convert to a perpetual leasehold.

Description

SUSTAINABILITY

This property has an energy rating of A.

LAND REGISTRY DESIGNATION

The (sub)apartment right comprising the right to the exclusive use of the flat/maisonette, situated on the fourth and fifth floors of block 4, with associated storage room, situated in the basement, locally known as Belgiëplein 43, 1066 RC Amsterdam, known in the land registry as the municipality of Sloten, section E, complex designation 5480-A, flat index 84, constituting the twenty-four thousand and fifty-first (24/4,050th) undivided share in the flat ownership right entitling the holder to the exclusive use of the car park with storage rooms in the basement, community centre, storage rooms on the ground floor and flats on the first to and including the sixteenth floors, locally known in Amsterdam-Sloten as Kempenlaan 115 to 158 (consecutive numbering); Belgiëplein 1 to 101 (odd numbers); Belgiëplein 2 to 100 (even numbers) and Ardennenlaan 144 to 188 (consecutive numbering), registered in the Land Registry for the municipality of Sloten, section E, complex designation 5480-A, flat index 2, constituting a seven-tenths undivided share in the common property.

OWNERS' ASSOCIATION

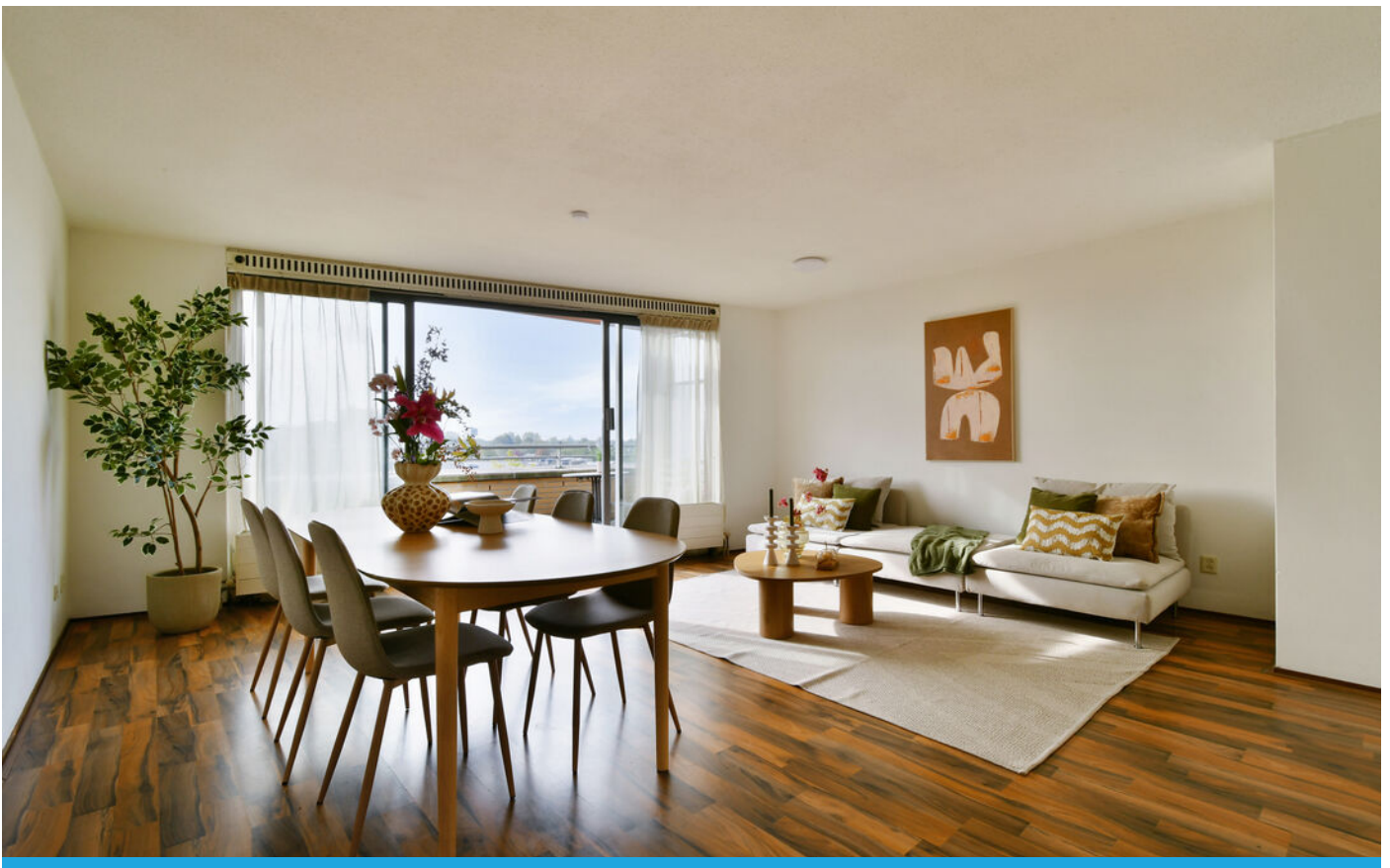
The Owners' Association is called "Owners' Association Nieuw-Sloten Tower 3 and Blocks 3-4-5 in Amsterdam" and is professionally managed by Munnik VVE Beheer B.V. The monthly contribution is €259.50.

There is no long-term maintenance plan in place.

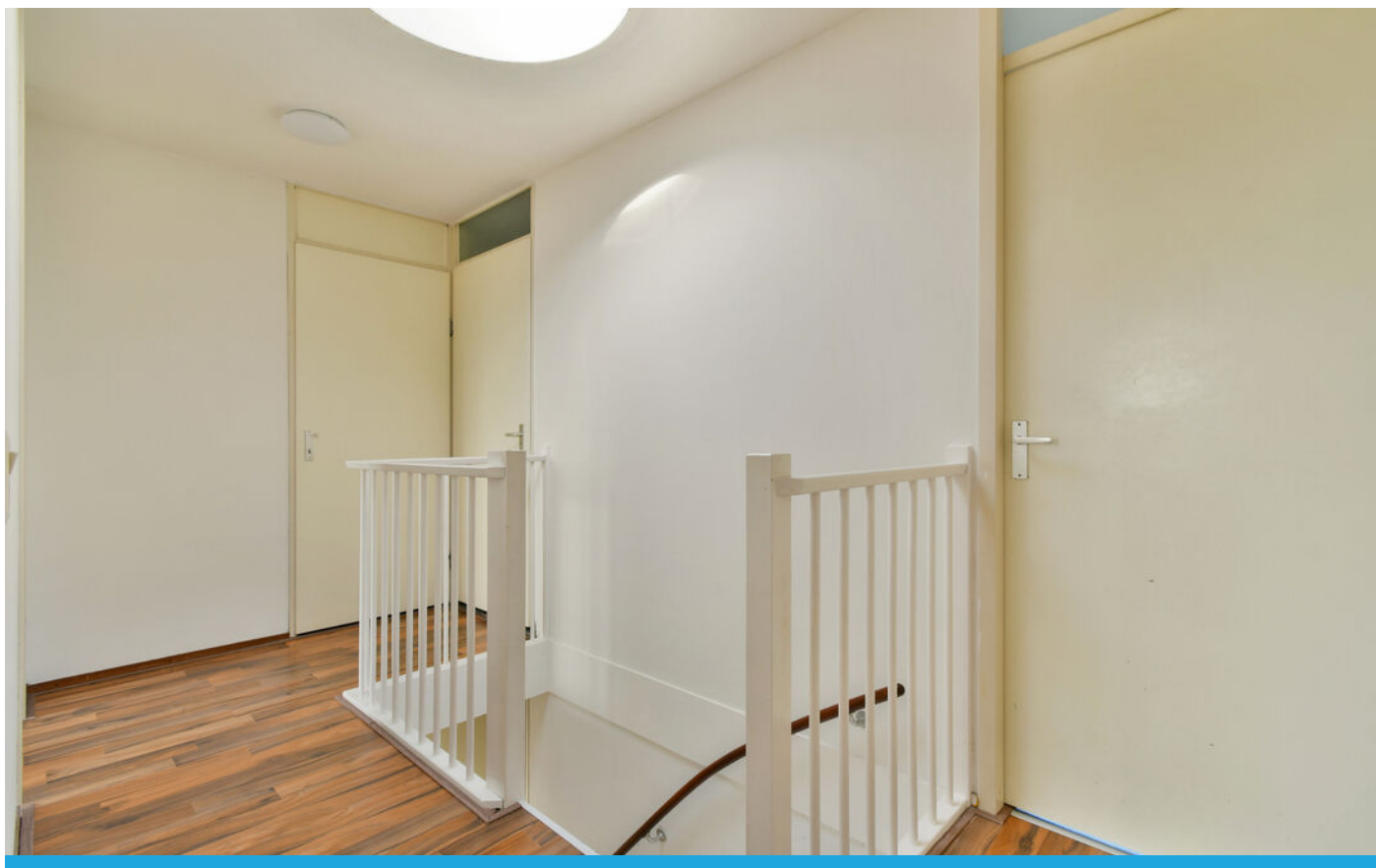
CLAUSES

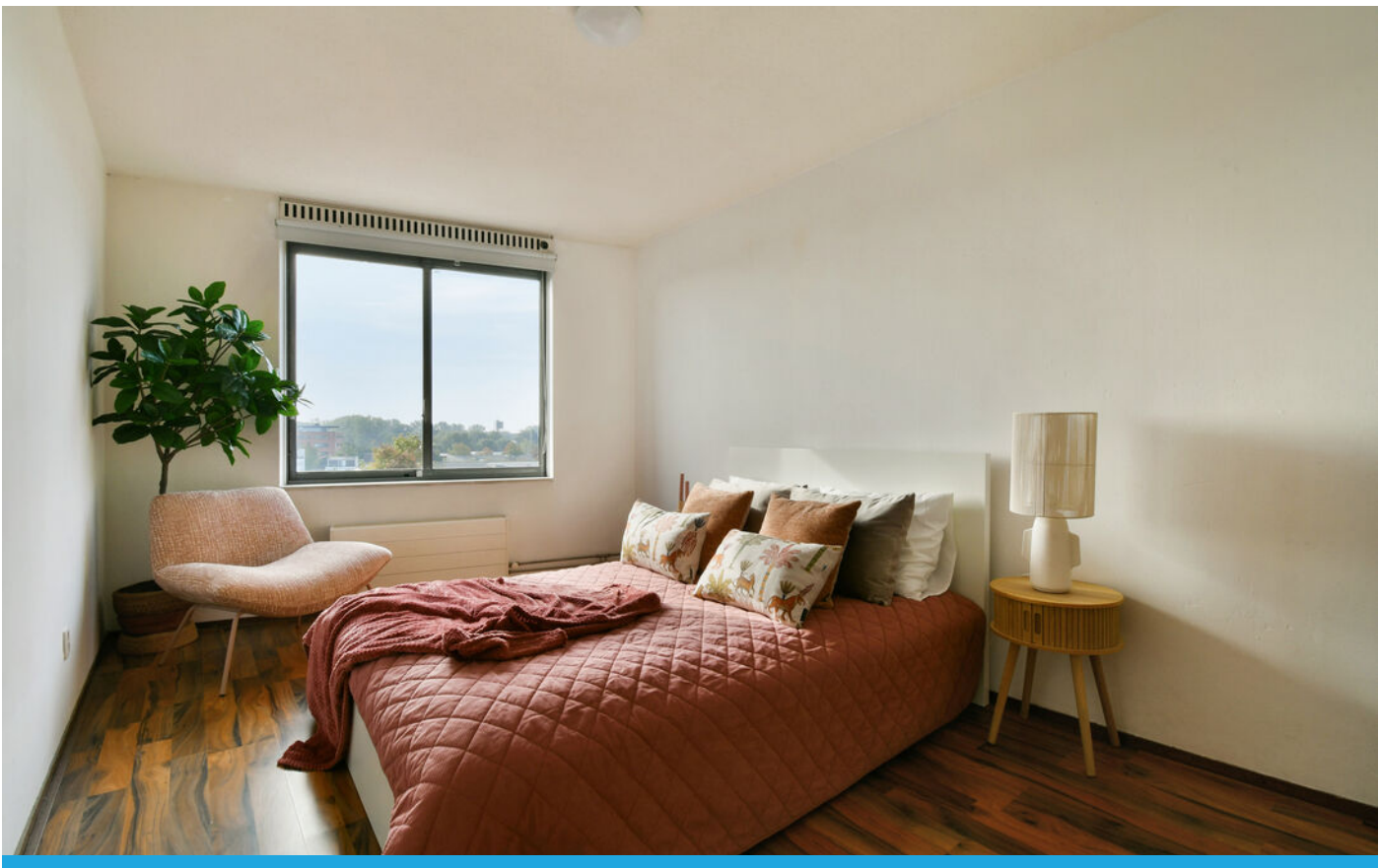
- The non-owner-occupied clause applies;

Foto's / Photos











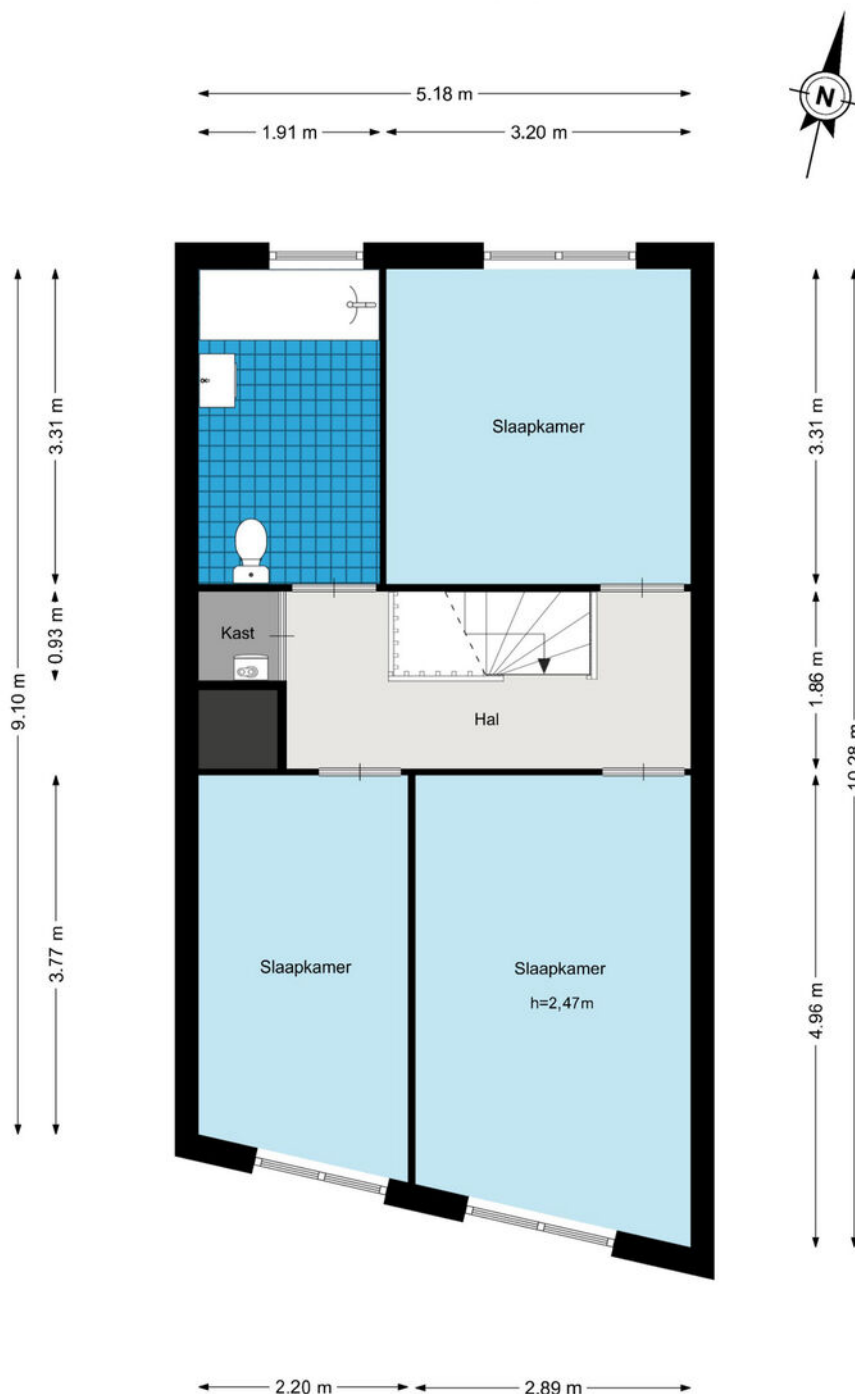
Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan

Belgiëplein 43 - Amsterdam
Vierde verdieping

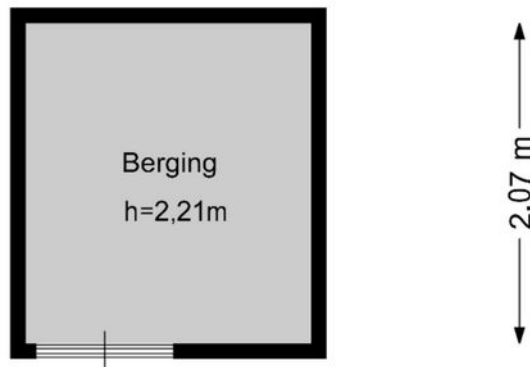


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

Belgiëplein 43 - Amsterdam Berging

← 1.84 m →

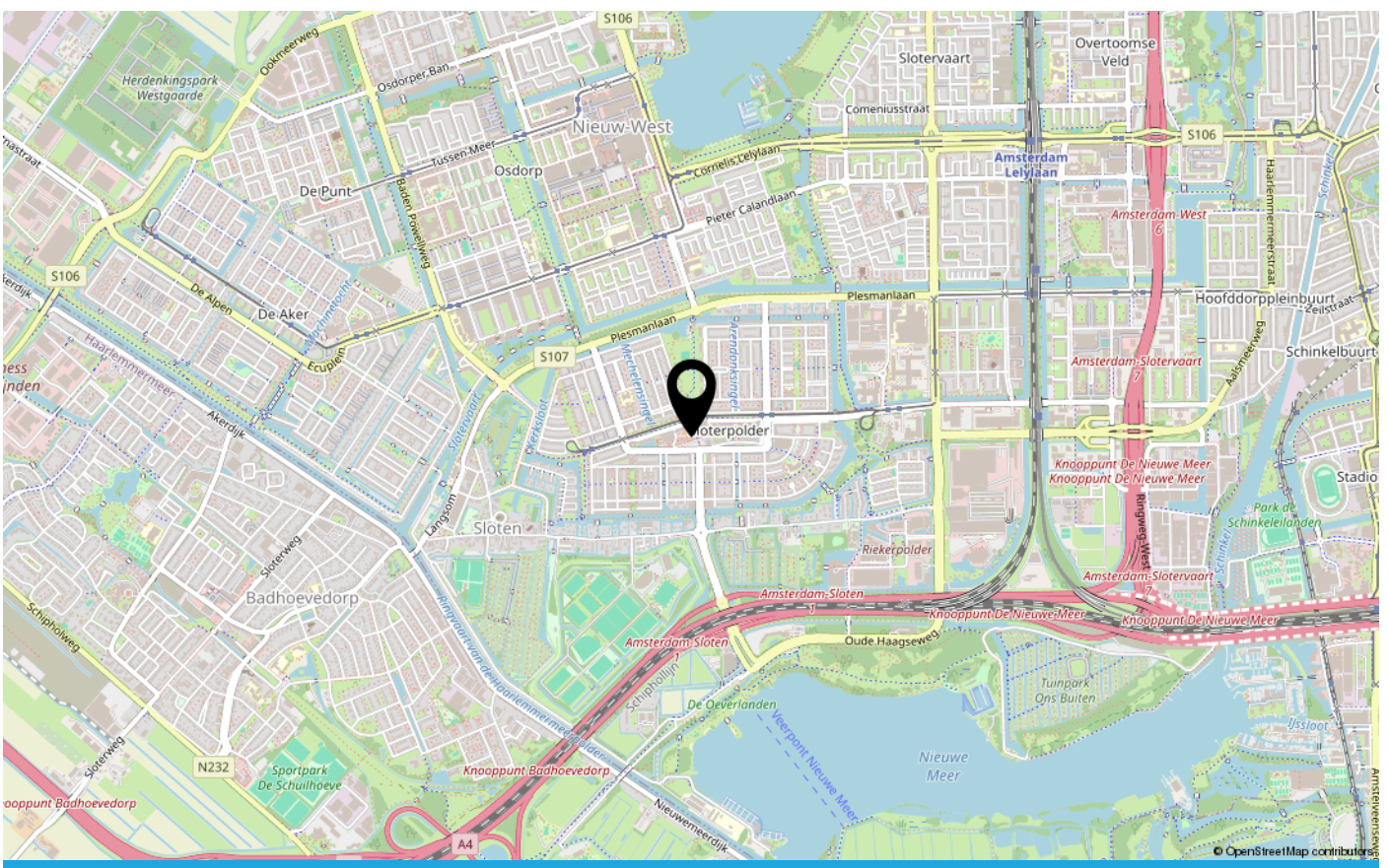
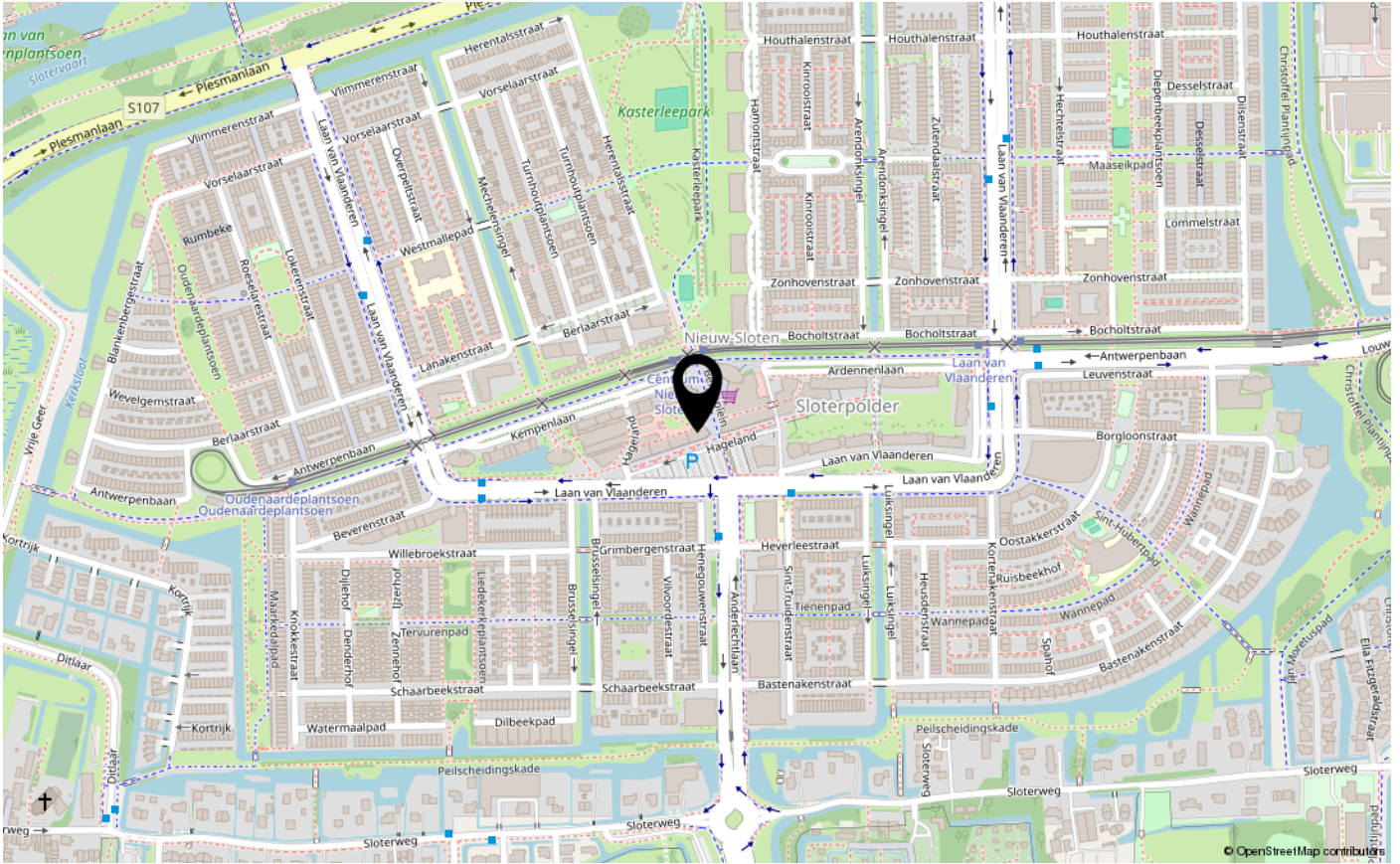


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Belgiëplein e.o.

Leeftijd



0 - 14: 8%

15 - 24: 10%

25 - 44: 28%

45 - 64: 22%

65+: 32%

Koop / huur



Koop: 42%

Huur: 58%

Huishoudens



Eenpersoons: 54%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 16%



47%



53%



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