



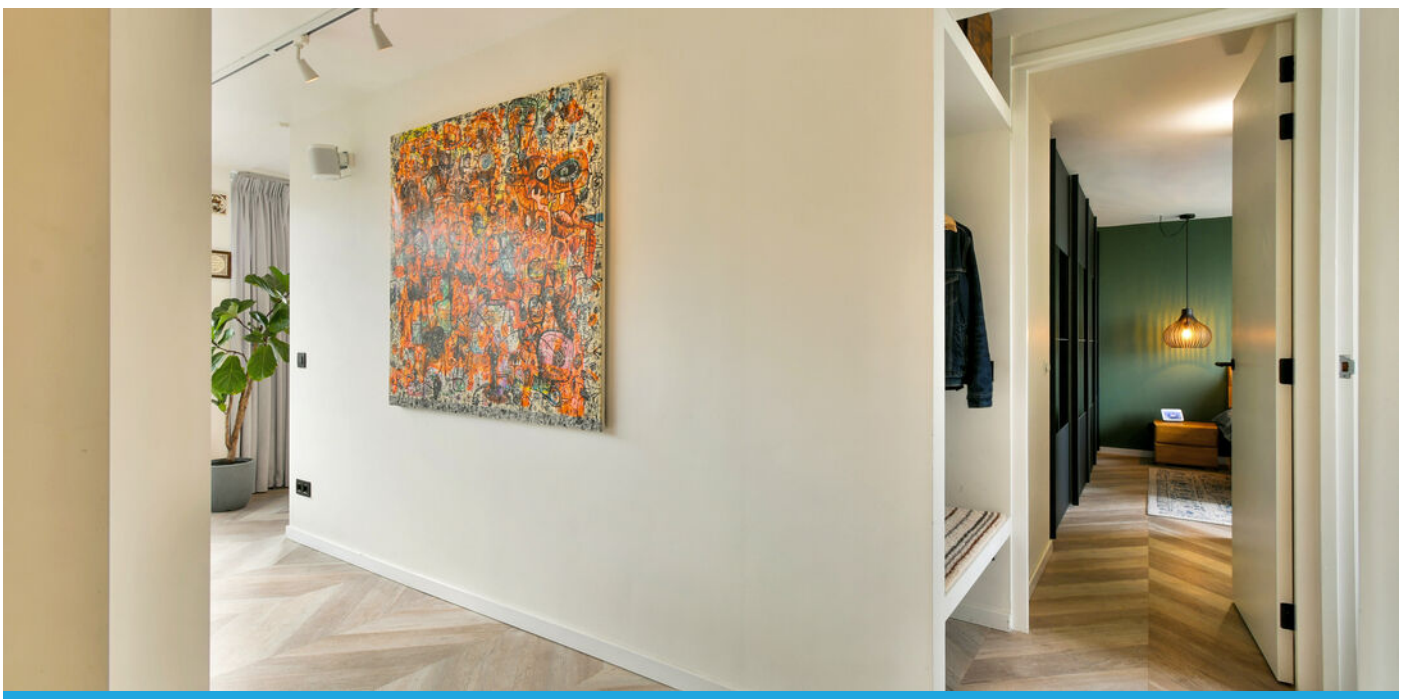
WITTGENSTEINLAAN 357

1062 KJ

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	92 m ²
Inhoud	264 m ³
Buitenruimte	33 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1991
Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

PENTHOUSE MET TWEE TERRASSEN, VRIJ UITZICHT EN EIGEN GARAGE!

Wonen op de zevende én bovenste verdieping, aan het einde van een doodlopende laan, met aan beide zijden een terras en vrij uitzicht over het groen. Dit penthouse van circa 92 m² is in 2021 van binnen volledig vernieuwd en biedt een heerlijke combinatie van ruimte, licht en privacy.

De woonkamer, keuken en werkruimte vormen samen één royale, open leefruimte over de volle breedte van het appartement. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en vanuit de woonkamer stap je direct het riante terras van circa 23 m² op. Aan de andere zijde beschikken beide slaapkamers over toegang tot een tweede terras van circa 9 m². En alsof dat nog niet genoeg is, hoort bij de woning ook een ruime garage op de begane grond.

LIGGING

De Wittgensteinlaan is een rustige, doodlopende laan en het appartement ligt helemaal aan het einde. Een fijne plek met veel groen en tegelijkertijd uitstekende verbindingen met de rest van Amsterdam en daarbuiten.

Metrostation Heemstedestraat ligt op slechts circa 80 meter afstand en ook station Lelylaan ligt vlakbij. Vanaf daar reis je in circa 10 minuten naar Schiphol. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A10 en parkeren kan in de directe omgeving op straat.

Ook de omgeving rond station Lelylaan is volop in ontwikkeling. Gemeente Amsterdam, NS, ProRail en de Vervoerregio investeren in de vernieuwing van het stationsgebied, met onder meer een nieuw stationsgebouw, nieuwe stationspleinen en fietsenstallingen. Daarnaast zijn er plannen om de Cornelis Lelylaan verder te ontwikkelen tot een stedelijke boulevard met nieuwe woningen en voorzieningen.

WONEN

De grote kracht van dit appartement is zonder twijfel de leefruimte. Woonkamer, keuken en werkruimte lopen naadloos in elkaar over en vormen samen een lichte en open ruimte over de volle breedte van de woning.

In de keuken is volop plaats voor een grote eettafel bij het raam, terwijl je vanuit de zithoek uitkijkt over het terras en het omliggende groen. De werkhoek biedt een prettige plek om thuis te werken, zonder afgesloten te zijn van de rest van de leefruimte.

Via de openslaande deuren stap je direct het terras van circa 23 m² op. Door de ligging op de bovenste verdieping geniet je hier van veel privacy, ruimte en een heerlijk vrij uitzicht. Binnen en buiten lopen daardoor op een natuurlijke manier in elkaar over.

De woning is bovendien voorzien van uitgebreide domotica die achterblijft, waaronder Philips Hue-verlichting door het hele appartement, vier Sonos-speakers aan de wand en een Google Nest-thermostaat.

INDELING

Entree in de ruime hal met toegang tot de badkamer, het separate toilet en voldoende ruimte voor een garderobe.

Aan de rechterzijde bevinden zich achter elkaar twee goed bemeten slaapkamers. Beide slaapkamers hebben direct toegang tot het tweede terras van circa 9 m². Daarmee beschikt het appartement aan beide zijden over een fijne buitenruimte.

Aan het einde van de hal bereik je de royale leefruimte met woonkamer, open keuken en werkhoek. Vanuit deze ruimte geven openslaande deuren toegang tot het grote terras van circa 23 m².

Beschrijving / Description

VOLLEDIG VERNIEUWD IN 2021

In 2021 is het appartement van binnen volledig gestript en opnieuw opgebouwd. Daarbij zijn onder andere:

- alle wanden, plafonds en vloeren vernieuwd;
- een nieuwe keuken geplaatst;
- een nieuwe cv-ketel geplaatst;
- vrijwel het gehele appartement voorzien van vloerverwarming;
- de verlichting vernieuwd en uitgevoerd met Philips Hue;
- alle kozijnen voorzien van nieuw glas.

De woning beschikt over energielabel B.

BIJZONDERHEDEN

- Penthouse op de zevende en bovenste verdieping;
- woonoppervlakte circa 92 m², gemeten volgens BBMI;
- twee terrassen van circa 23 m² en circa 9 m²;
- vrij uitzicht over het groen;
- ruime garage op de begane grond;
- energielabel B;
- lift aanwezig;
- domotica blijft achter, waaronder Philips Hue, Sonos en Google Nest;
- VvE-bijdrage € 216,- per maand;
- oplevering in overleg.

ERFPACHT

De woning is gelegen op grond van de gemeente Amsterdam, uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak is door de eigenaar afgekocht, waardoor tot en met 31 mei 2040 geen canon verschuldigd is. Daarnaast is reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De canon voor het eeuwigdurende tijdvak is vastgezet per 21 mei 2026 en gaat in na afloop van het huidige tijdvak op 31 mei 2040. Het opgegeven bedrag bedraagt momenteel indicatief € 2.043,96 per jaar (met inflatie). De Algemene Bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De VvE "De Rhônevlakte" wordt professioneel beheerd door Munnik VvE Beheer. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 216,-. Er is een meerjarenonderhoudsplan met een looptijd van 30 jaar aanwezig.

Beschrijving / Description

PENTHOUSE WITH TWO TERRACES, UNOBSTRUCTED VIEWS AND PRIVATE GARAGE!

Living on the seventh and top floor, at the end of a quiet cul-de-sac, with terraces on both sides and unobstructed views over the surrounding greenery. This penthouse of approximately 92 m² was completely renovated internally in 2021 and offers a wonderful combination of space, natural light and privacy.

The living room, kitchen and home office area flow seamlessly into one spacious, open-plan living area spanning the full width of the apartment. Large windows allow plenty of natural light to flood in, while French doors from the living room open directly onto the generous terrace of approximately 23 m². On the opposite side, both bedrooms provide access to a second terrace of approximately 9 m². And as if that weren't enough, the property also comes with a spacious private garage on the ground floor.

LOCATION

Wittgensteinlaan is a quiet cul-de-sac, with the apartment situated right at the very end. A wonderful green setting, yet with excellent connections to the rest of Amsterdam and beyond. Heemstedestraat metro station is just approximately 80 metres away, while Lelylaan railway station is also nearby. From there, Schiphol Airport can be reached in approximately 10 minutes. By car, the A10 ring road is only a few minutes away, and on-street parking is available in the immediate vicinity.

The area surrounding Lelylaan station is also undergoing significant redevelopment. The Municipality of Amsterdam, Dutch Railways (NS), ProRail and the regional transport authority are investing in the transformation of the station area, including a new station building, redesigned station squares and bicycle parking facilities. There are also plans to further develop Cornelis Lelylaan into an urban boulevard with new homes and amenities.

LIVING

Without a doubt, the standout feature of this apartment is its generous living space. The living room, kitchen and home office area blend effortlessly into one bright, open-plan space extending across the entire width of the apartment.

The kitchen offers plenty of room for a large dining table by the window, while the seating area enjoys views over the terrace and surrounding greenery. The dedicated workspace provides a comfortable spot for working from home while remaining connected to the rest of the living area.

French doors open directly onto the spacious terrace of approximately 23 m². Thanks to its top-floor position, this outdoor space offers plenty of privacy, a wonderful sense of openness and beautiful unobstructed views. The transition between indoor and outdoor living feels completely natural.

The apartment also comes with an extensive smart home system, which is included in the sale. This includes Philips Hue lighting throughout the apartment, four wall-mounted Sonos speakers and a Google Nest thermostat.

LAYOUT

Entrance into a spacious hallway providing access to the bathroom, separate toilet and ample space for coats and storage.

On the right-hand side are two generously sized bedrooms, positioned one behind the other. Both bedrooms have direct access to the second terrace of approximately 9 m², giving the apartment attractive outdoor spaces on both sides.

At the end of the hallway, you enter the spacious open-plan living area, comprising the living room, kitchen and home office space. French doors lead from here onto the large terrace of approximately 23m².

Beschrijving / Description

COMPLETELY RENOVATED IN 2021

In 2021, the apartment was completely stripped back internally and rebuilt to a high standard. The renovation included:

- Renewal of all walls, ceilings and floors;
- Installation of a new kitchen;
- Installation of a new central heating boiler;
- Underfloor heating throughout almost the entire apartment;
- New lighting, including a Philips Hue smart lighting system;
- Replacement of the glazing in all window frames.

The property has an energy label B.

KEY FEATURES

- Penthouse on the seventh and top floor;
- Living area of approximately 92 m², measured in accordance with BBMI standards;
- Two terraces of approximately 23 m² and 9 m²;
- Unobstructed views over the surrounding greenery;
- Spacious private garage on the ground floor;
- Energy label B;
- Lift available;
- Smart home features included, such as Philips Hue, Sonos and Google Nest;
- Homeowners' association contribution: €216 per month;
- Completion date to be agreed upon.

GROUND LEASE

The property is situated on land owned by the Municipality of Amsterdam and is subject to a ground lease (erfpacht). The current ground lease period has been prepaid by the owner, meaning no annual ground rent is payable up to and including 31 May 2040.

In addition, the property has already been converted to a perpetual ground lease. The annual ground rent for the perpetual period was fixed on 21 May 2026 and will take effect following the expiry of the current period on 31 May 2040.

The currently indicated annual ground rent is approximately €2,043.96, subject to inflation adjustments. The Municipality of Amsterdam's General Provisions for Perpetual Ground Lease 2016 (AB 2016) apply.

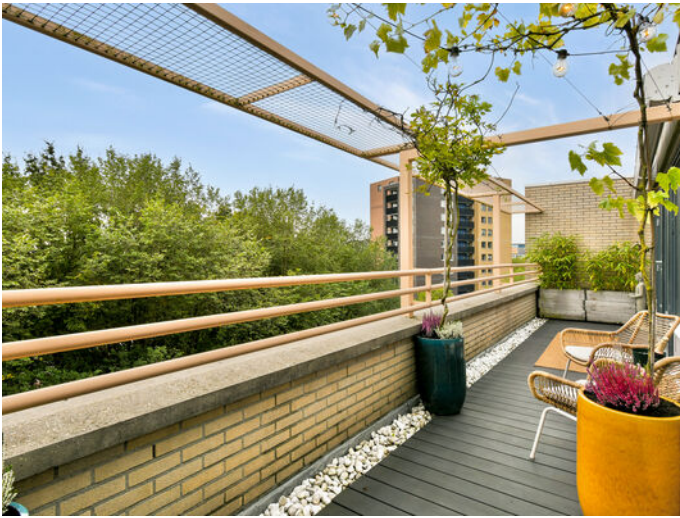
HOMEOWNERS' ASSOCIATION

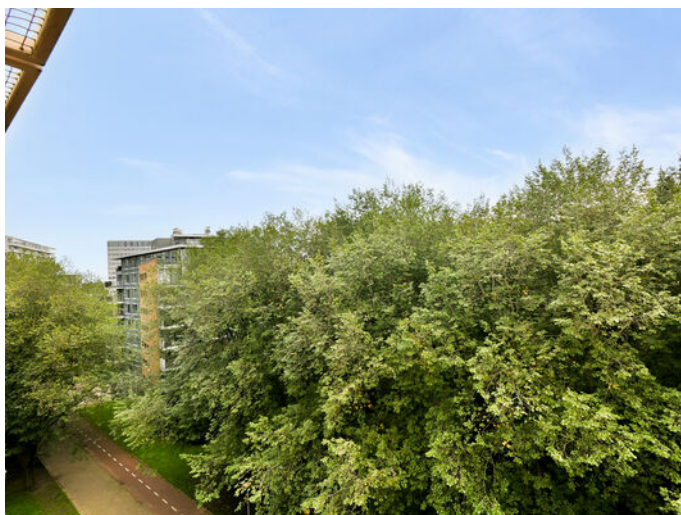
The homeowners' association (VvE), known as "De Rhônevlakte", is professionally managed by Munnik VvE Beheer.

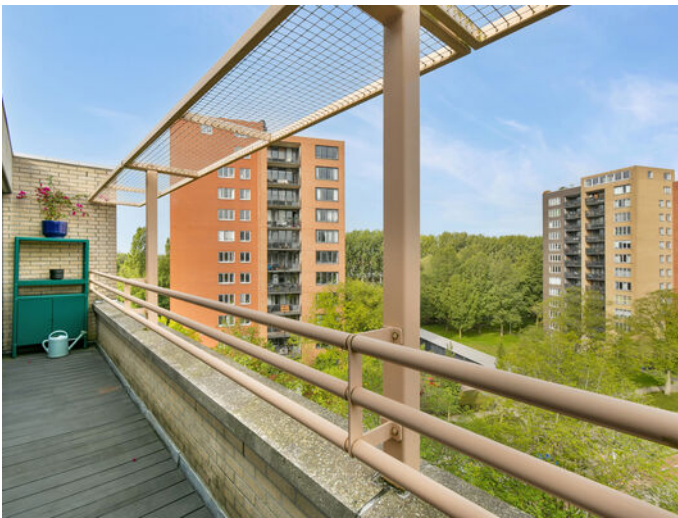
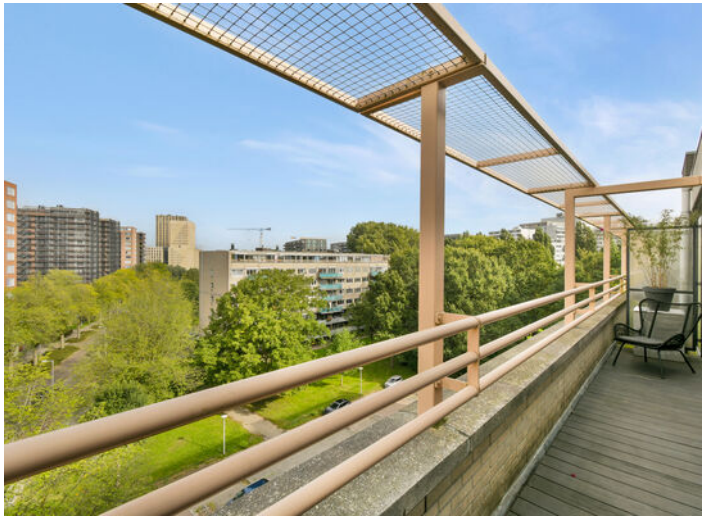
The monthly service charge is €216. A long-term maintenance plan (MJOP) covering a period of 30 years is in place.

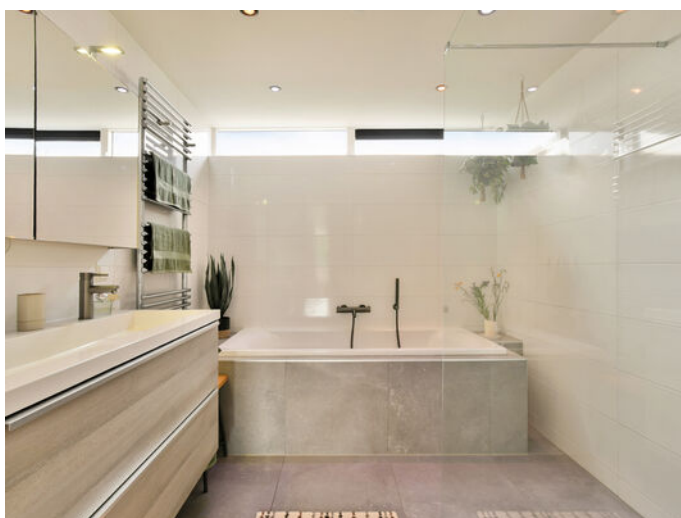
Foto's / Photos















Plattegrond / Floorplan

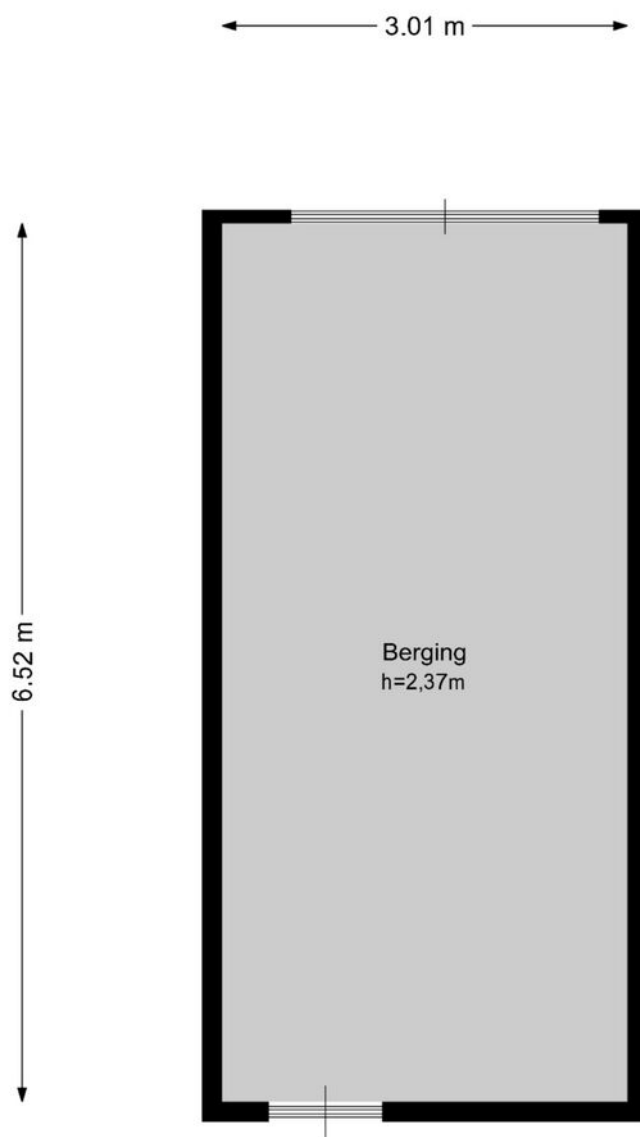
Wittgensteinlaan 357 - Amsterdam
Zevende verdieping



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

Plattegrond / Floorplan

Wittgensteinlaan 357 - Amsterdam
Berging

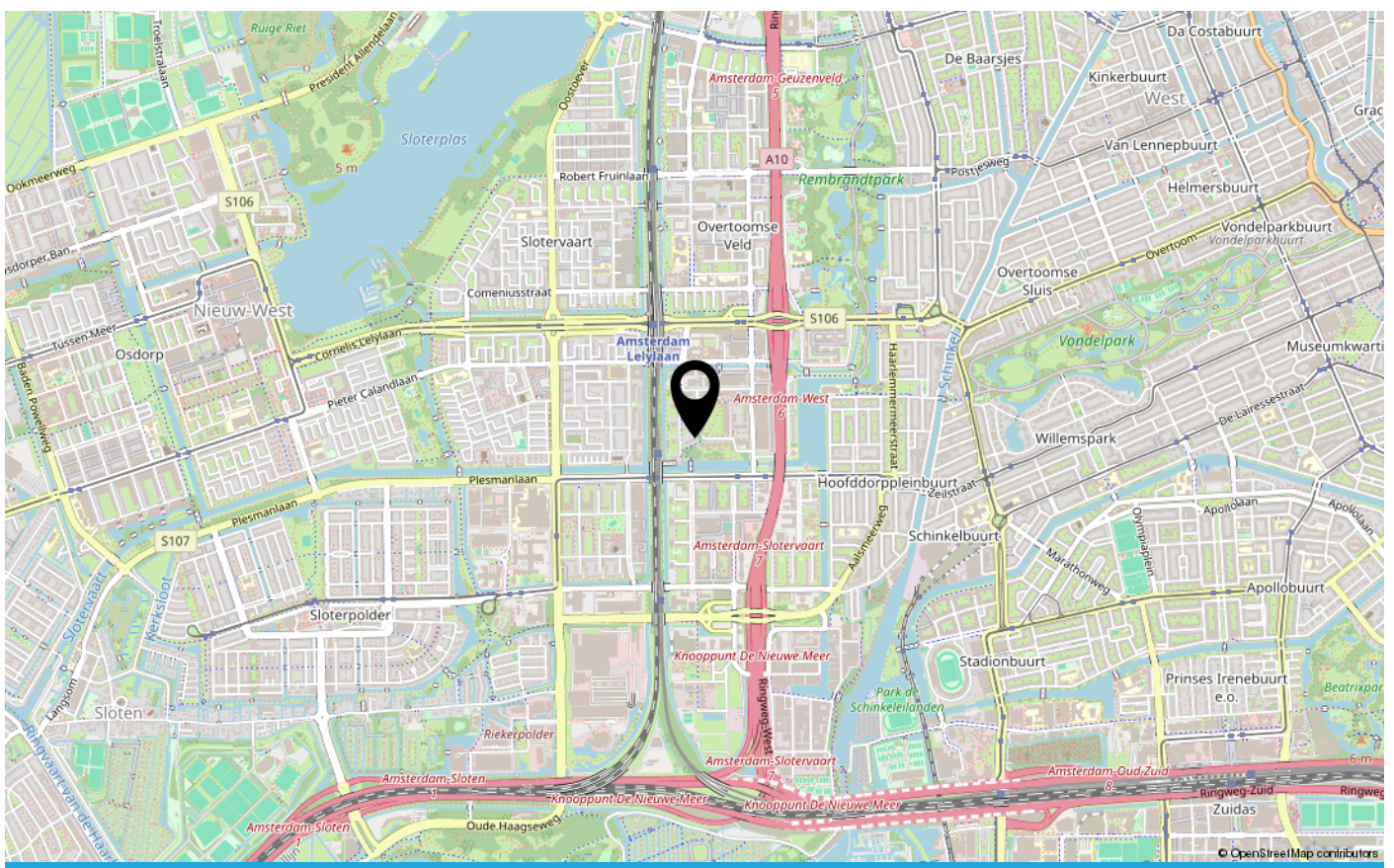
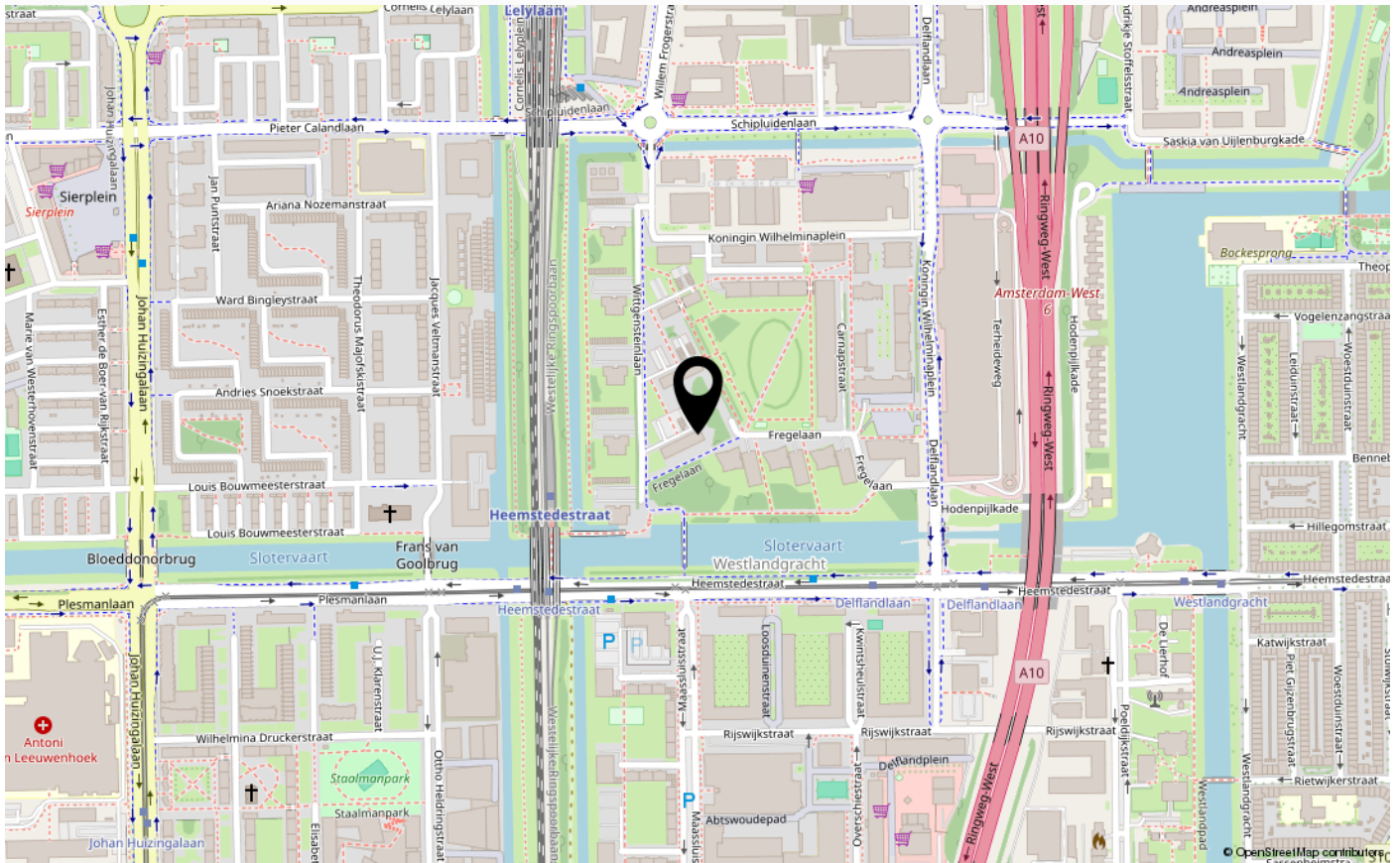


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Westlandgrachtbuurt

Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 9%

25 - 44: 47%

45 - 64: 21%

65+: 10%

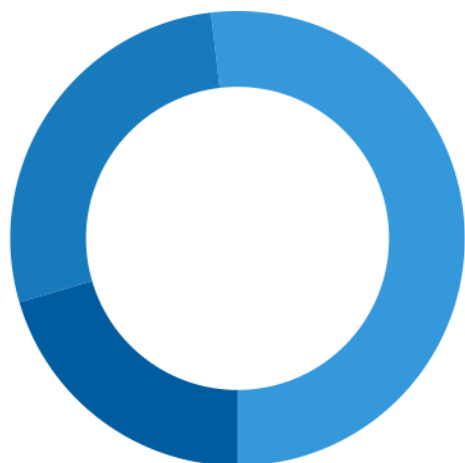
Koop / huur



Koop: 34%

Huur: 66%

Huishoudens



Eenpersoons: 52%

Zonder kinderen: 28%

Met kinderen: 20%



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 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 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