

OEVERPAD 255

1068 PJ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 370.000 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	78 m²
Inhoud	234 m³
Buitenruimte	8 m²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1998
Energielabel	A



Beschrijving / Description

RUIM EN LICHT 3-KAMERAPPARTEMENT MET BALKON, ENERGIELABEL A EN BERGING, OP LOOPAFSTAND VAN DE SLOTERPLAS!

Op zoek naar een ruim appartement dat je helemaal naar eigen smaak kunt inrichten? Dan is deze woning in Amsterdam Nieuw-West absoluut een bezichtiging waard!

Dit lichte 3-kamerappartement van circa 78 m² ligt op de derde verdieping van een verzorgd appartementencomplex en beschikt over twee ruime slaapkamers, een royale woonkamer, een balkon van circa 8 m² en een eigen berging op de begane grond. De woning is eenvoudig uitgevoerd en biedt volop mogelijkheden om er een heerlijk thuis van te maken. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een derde slaapkamer of thuiswerkplek te realiseren.

En de ligging? Die is minstens zo aantrekkelijk! Je woont hier op korte afstand van de Sloterplas, het Sloterpark en het levendige Osdorpplein. Een fijne combinatie van rust, groen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

LIGGING

De woning ligt in Amsterdam Nieuw-West, op een centrale locatie met verrassend veel groen en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving.
De Sloterplas en het omliggende Sloterpark liggen op korte afstand. Een heerlijke plek om te wandelen, hardlopen, fietsen of gewoon lekker aan het water te ontspannen. Op mooie dagen kun je terecht bij Strand Sloterplas en ook het Sloterparkbad ligt vlakbij. Daarnaast zijn er in de omgeving volop sportmogelijkheden, onder andere bij Sportpark Ookmeer.
Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Winkelcentrum Osdorpplein ligt op loopafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook theater De Meervaart, de bibliotheek en diverse andere voorzieningen bevinden zich hier.
De bereikbaarheid is uitstekend. Met tramlijn 17 en verschillende busverbindingen reis je eenvoudig naar andere delen van Amsterdam en richting Schiphol. Ook met de auto zit je goed: de A4, A9 en A10 zijn snel bereikbaar.

INDELING
Via de gemeenschappelijke entree en de lift bereik je de tweede verdieping. Vanaf de brede galerij kom je bij de entree van het appartement.
Je stapt binnen in een opvallend ruime hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Dankzij de royale afmetingen biedt deze ruimte bovendien mogelijkheden voor het creëren van een extra slaapkamer of een fijne thuiswerkplek.
De woonkamer ligt aan de achterzijde van het appartement en is heerlijk licht door de grote raampartijen. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel. Vanuit de woonkamer heb je direct toegang tot het balkon van circa 8 m². Hier kun je in alle rust genieten van de ochtendzon.
De keuken is vanuit twee zijden bereikbaar en beschikt over een eenvoudig keukenblok. Een prima uitgangspunt om hier een moderne keuken naar eigen wens te realiseren.
Het appartement heeft twee ruime slaapkamers met voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De badkamer ligt tussen beide slaapkamers en is voorzien van een inloopdouche en wastafel. De badkamer is tevens rechtstreeks bereikbaar vanuit de slaapkamer aan de galerijzijde. Verder beschikt de woning over een separaat toilet en een praktische ruimte voor de wasmachine en cv-installatie.
Op de begane grond bevindt zich de eigen berging van circa 5 m². Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Beschrijving / Description

Bijzonderheden
- Voormalige huurwoning (asbestclausule, ouderdomsclausule en "niet zelf bewoond"-clausule van toepassing);
- Woning is uitsluitend te koop voor zelfbewoning (of ouders voor eigen kinderen);
- Voorrangsregeling voor huurders van een sociale huurwoning van toepassing. Meer informatie via de website van Lieven de Key;
- Erfpacht: het huidige tijdvak loopt van 1 september 1996 tot en met 31 augustus 2048. De canon voor het lopende tijdvak is vooruitbetaald (erfpachtindicatie beschikbaar);
- VvE bijdrage: € 136,85 per maand en € 6,37 voor de berging. De VvE-bijdrage (woning) wordt in 2027 verhoogd naar € 177,15 per maand;
- Actieve VvE met 56 woningen en een MJOP aanwezig;
- Geen wachttijd parkeervergunning;
- Kadastrale aanduiding: Gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie D, nummer 107989, 86/2520 aandeel;
- Vaste projectnotaris Spier en Hazenberg.

KORTOM
Een heerlijk ruim appartement met veel licht, een fijne indeling en volop mogelijkheden om het helemaal naar je eigen smaak te maken. En dat op een aantrekkelijke plek, met de Sloterplas, winkels en openbaar vervoer binnen handbereik.
Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden van deze woning!

Beschrijving / Description

SPACIOUS AND BRIGHT TWO-BEDROOM APARTMENT WITH BALCONY, ENERGY LABEL A AND STORAGE ROOM, WITHIN WALKING DISTANCE OF SLOTERPLAS!

Looking for a spacious apartment that you can transform into a home entirely to your own taste? Then this property in Amsterdam Nieuw-West is definitely worth a viewing!
This bright three-room apartment of approximately 78 m² is situated on the third floor of a well-maintained apartment complex and features two generously sized bedrooms, a spacious living room, a balcony of approximately 8 m² and a private storage room on the ground floor. The apartment has a basic finish, offering plenty of opportunities to create a wonderful home that perfectly suits your personal style. There is also the possibility of creating a third bedroom or a comfortable home office.
And the location? Just as appealing! You will be living close to Sloterplas lake, Sloterpark and the lively Osdorpplein shopping area. A wonderful combination of peace, greenery and all everyday amenities within easy reach.

LOCATION
The apartment is located in Amsterdam Nieuw-West, in a central location surrounded by a surprising amount of greenery and recreational opportunities.
Sloterplas lake and the surrounding Sloterpark are just a short distance away. A wonderful place for walking, running, cycling or simply relaxing by the water. On sunny days, you can enjoy Strand Sloterplas, while the Sloterparkbad swimming pool is also nearby. The area offers plenty of sports facilities, including those at Sportpark Ookmeer.
Daily shopping couldn't be easier. Osdorpplein shopping centre is within walking distance and offers a wide variety of shops, supermarkets, cafés and restaurants. Theatre De Meervaart, the library and numerous other amenities can also be found here.
Accessibility is excellent. Tram line 17 and several bus connections provide easy access to other parts of Amsterdam and towards Schiphol Airport. Travelling by car is equally convenient, with the A4, A9 and A10 motorways all within easy reach.

LAYOUT
Through the communal entrance and lift, you reach the second floor. From the wide external access corridor, you arrive at the entrance to the apartment.
Upon entering, you are welcomed into a remarkably spacious hallway providing access to the various rooms. Thanks to its generous dimensions, this area also offers the possibility of creating an additional bedroom or a comfortable home office.
The living room is situated at the rear of the apartment and benefits from plenty of natural light through its large windows. There is ample space for a comfortable seating area and a large dining table. From the living room, you have direct access to the balcony of approximately 8 m², where you can peacefully enjoy the morning sun.
The kitchen can be accessed from two sides and is fitted with a basic kitchen unit. An excellent starting point for designing and installing a modern kitchen entirely to your own taste.
The apartment features two spacious bedrooms, both offering sufficient room for a double bed and wardrobes. The bathroom is situated between the two bedrooms and is equipped with a walk-in shower and washbasin. It can also be accessed directly from the bedroom on the gallery side.
In addition, the apartment has a separate toilet and a practical utility area housing the washing machine connection and central heating system.
On the ground floor, you will find a private storage room of approximately 5 m², ideal for storing bicycles and other belongings.

Beschrijving / Description

- Former rental property (asbestos clause, age clause and non-owner-occupancy clause apply);
- The property may only be purchased for owner-occupation (or by parents for occupation by their own children);
- A priority scheme applies to tenants currently renting social housing. For more information, please visit the Lieven de Key website;
- Leasehold: the current leasehold period runs from 1 September 1996 until 31 August 2048. The ground rent for the current period has been paid in advance (leasehold information available);
- Homeowners' Association (VvE) contribution: €136.85 per month for the apartment and €6.37 per month for the storage room. The monthly contribution for the apartment will increase to €177.15 in 2027;
- Active Homeowners' Association comprising 56 apartments, with a long-term maintenance plan (MJOP) in place;
- No waiting list for a residential parking permit;
- Cadastral designation: Municipality of Sloten (North Holland), section D, number 107989, 86/2520 undivided share;
- Designated project notary: Spier en Hazenberg.

IN SHORT
A wonderfully spacious and bright apartment with a practical layout and plenty of potential to create a home entirely to your own taste. All this in an attractive location, with Sloterplas lake, shops and public transport within easy reach.

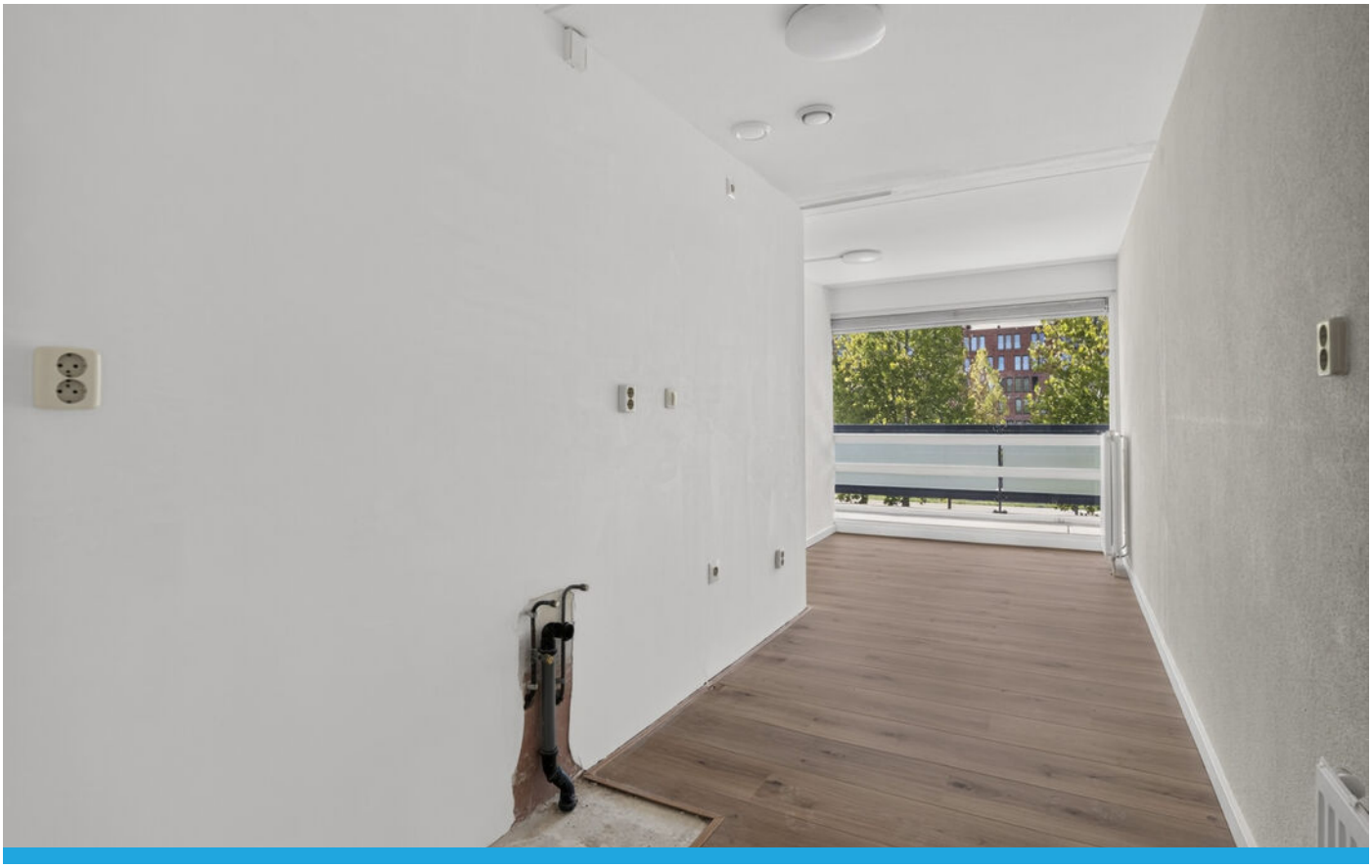
Foto's / Photos







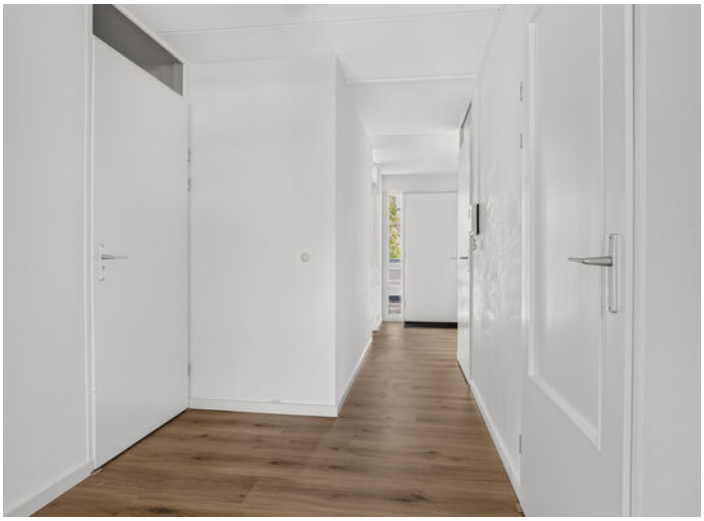


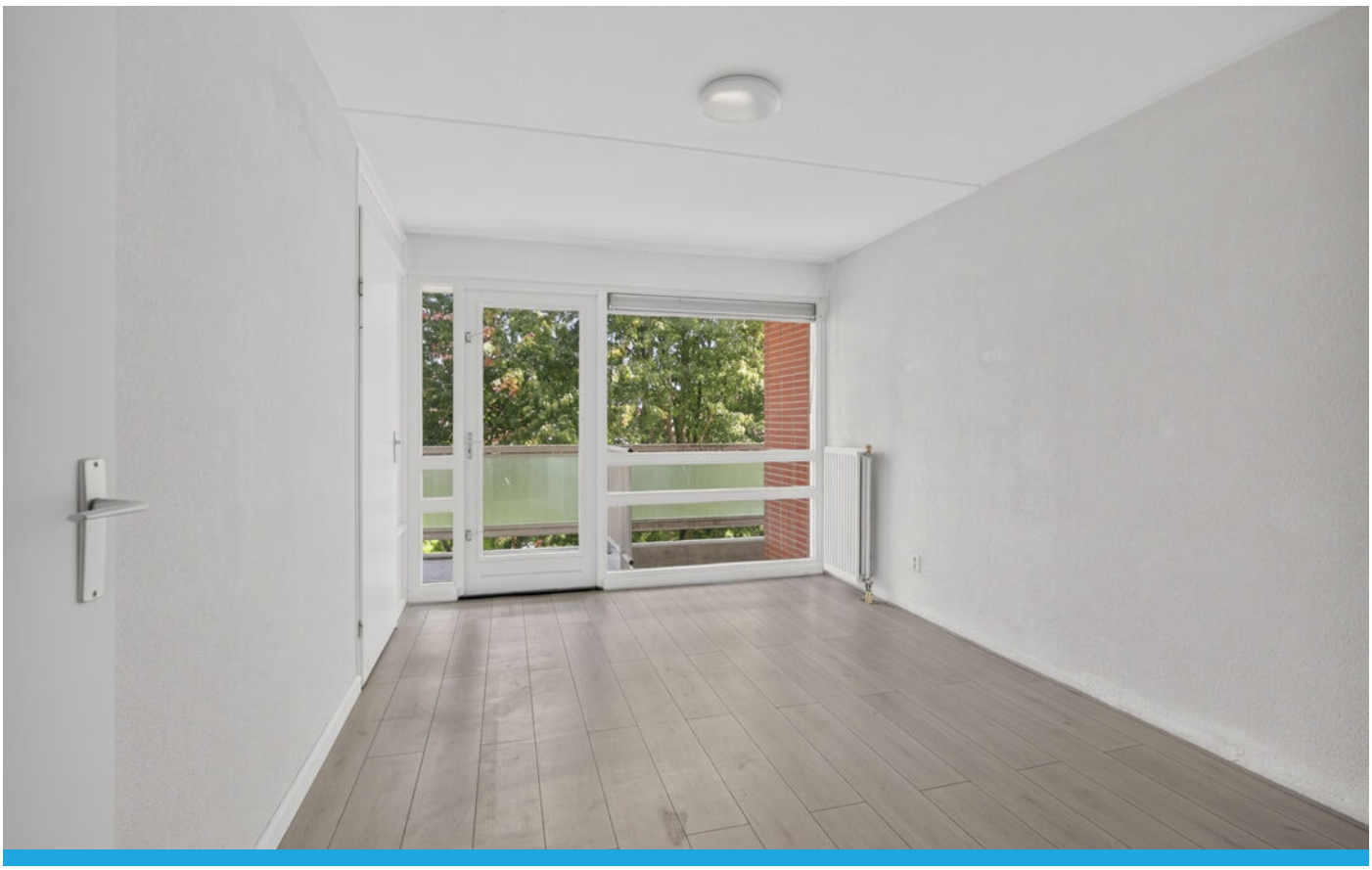










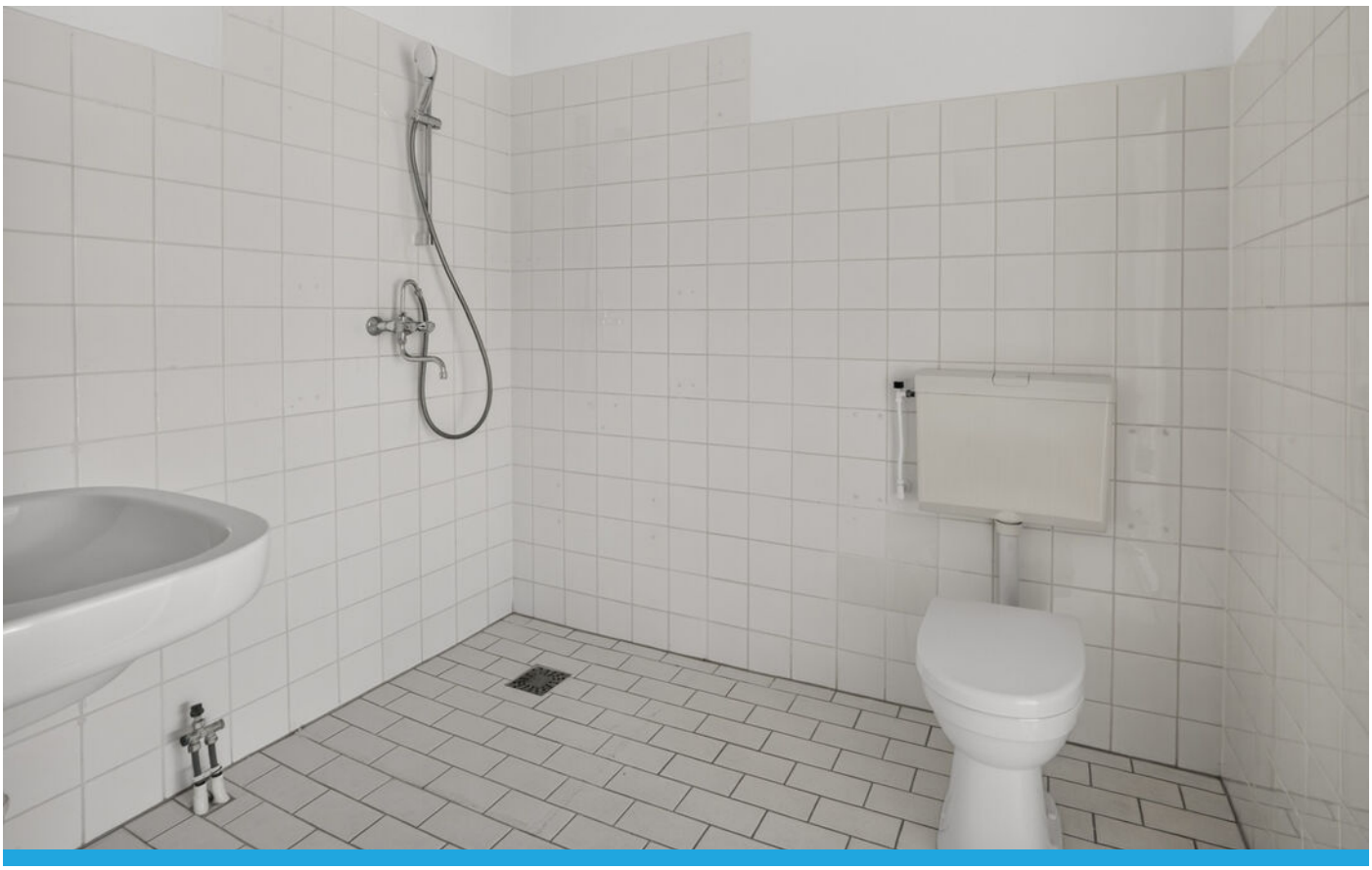










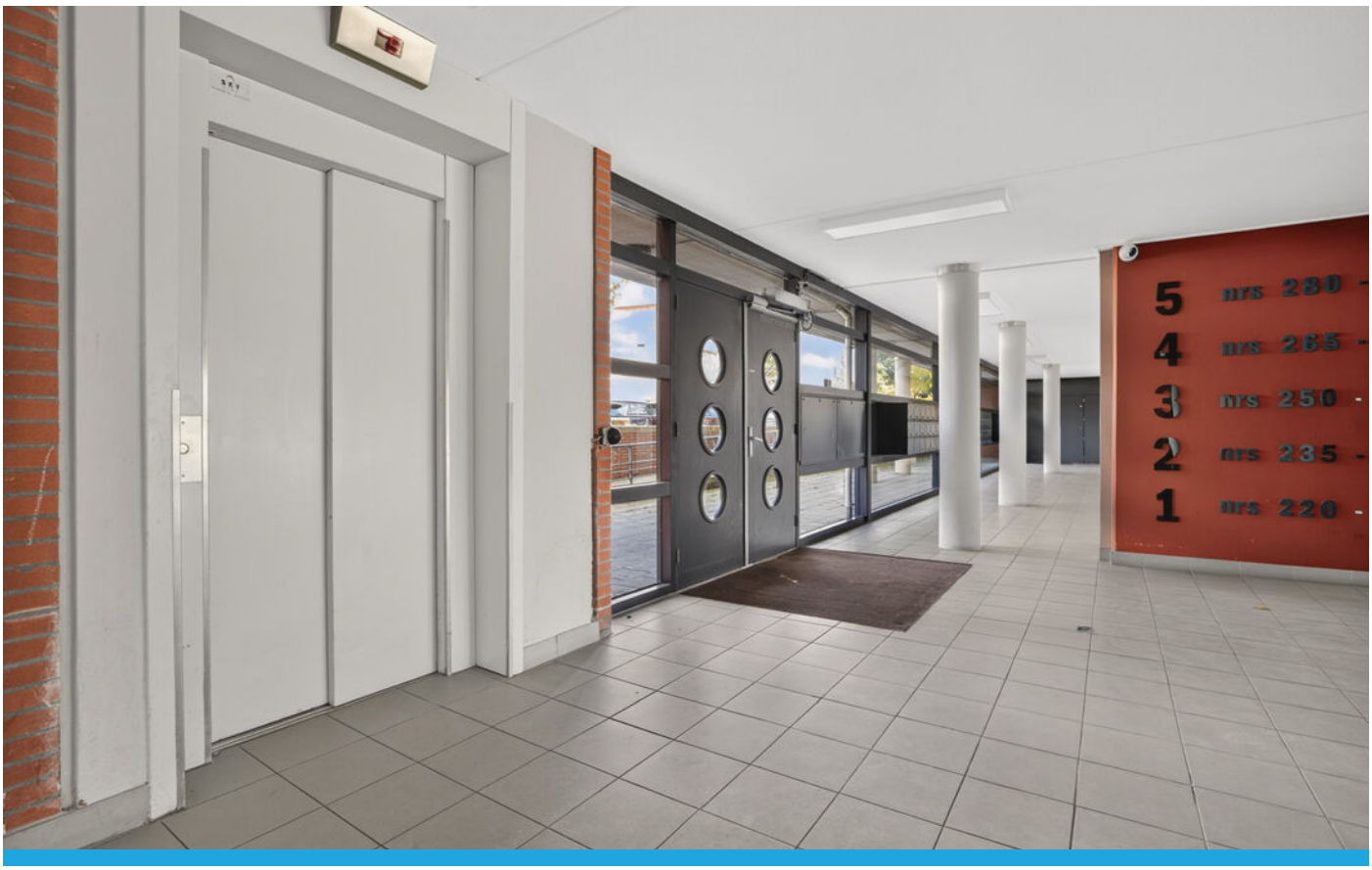










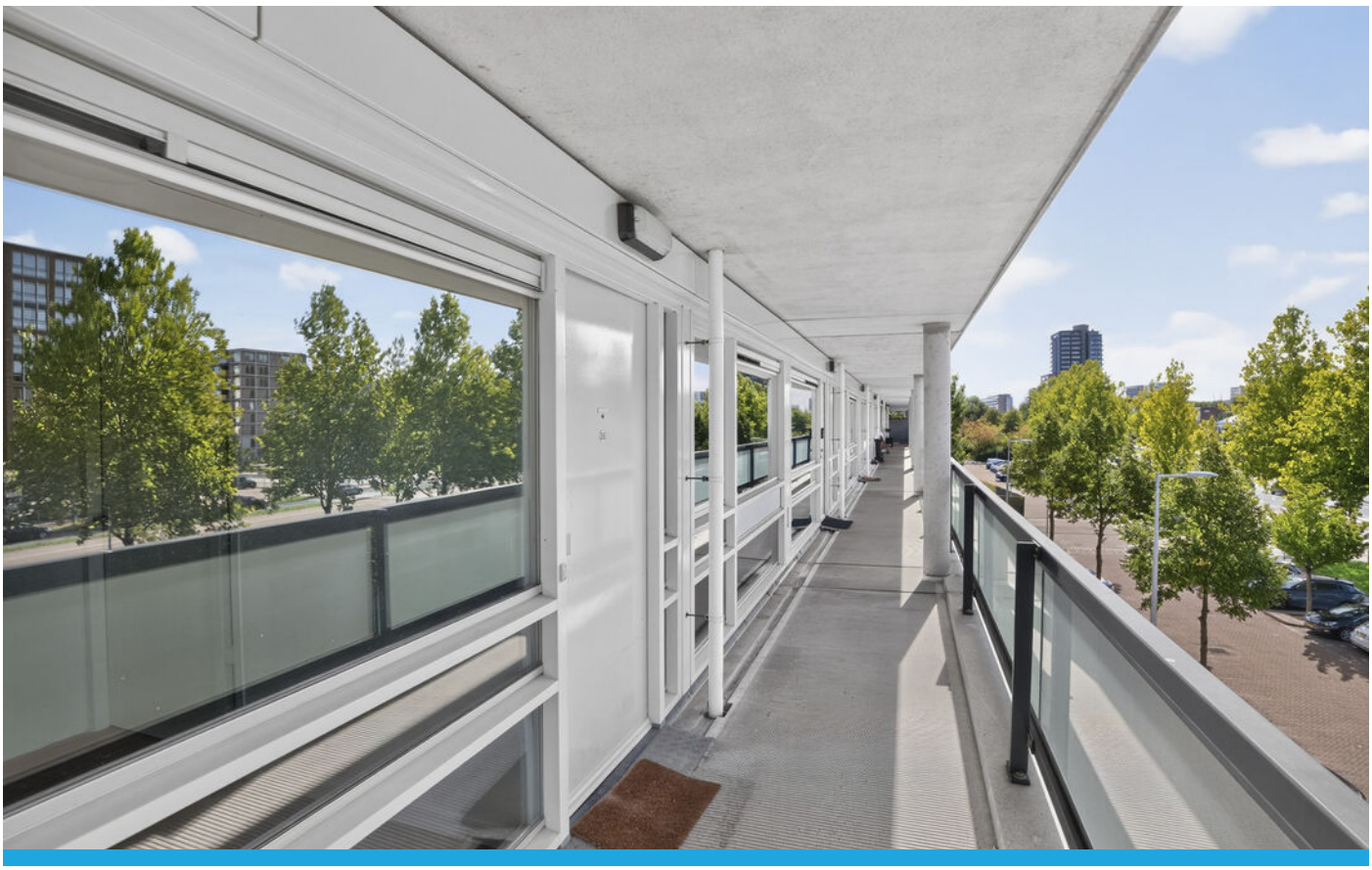

5 nrs 280
4 nrs 265
3 nrs 250
2 nrs 235
1 nrs 220



















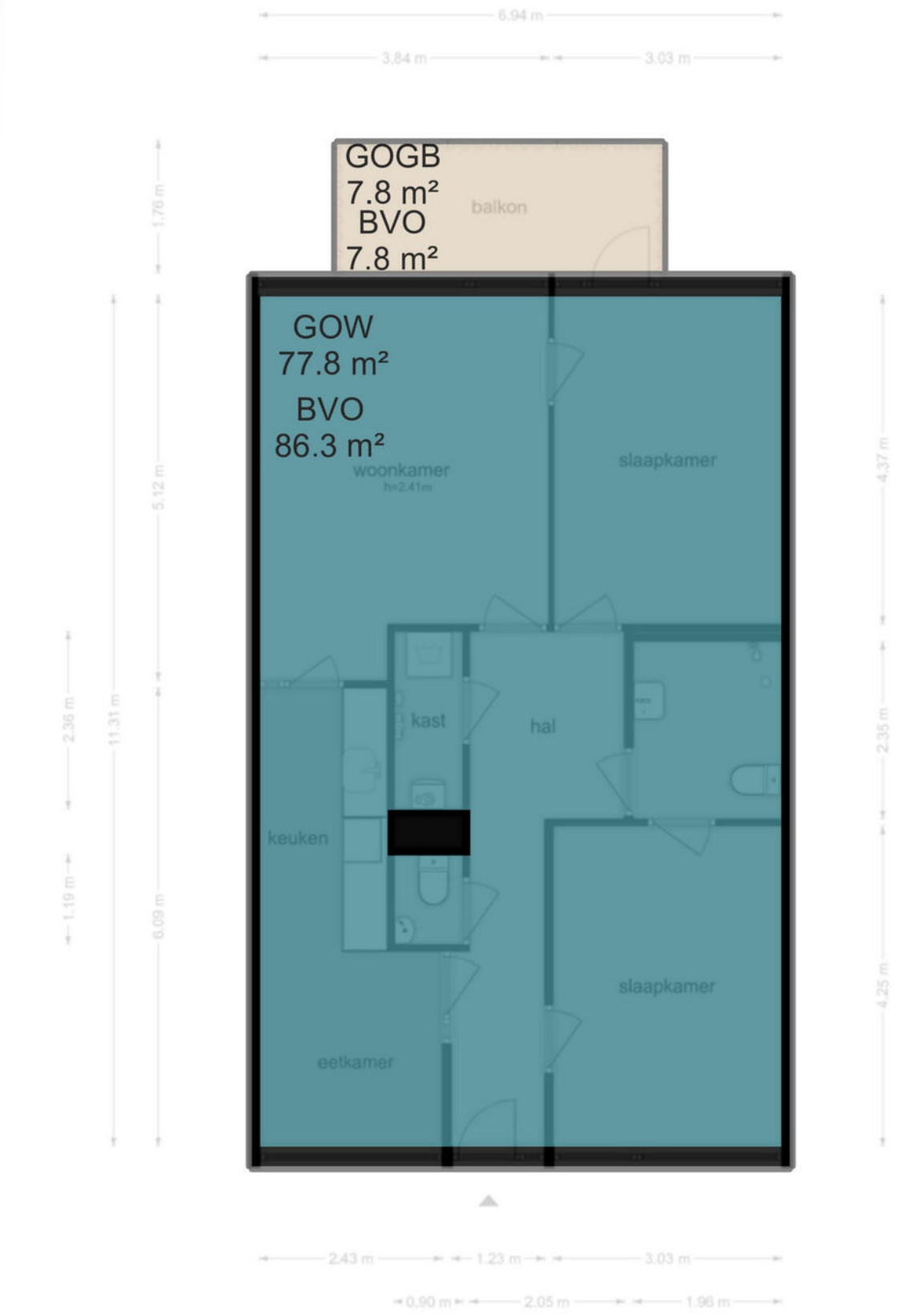


Plattegrond / Floorplan

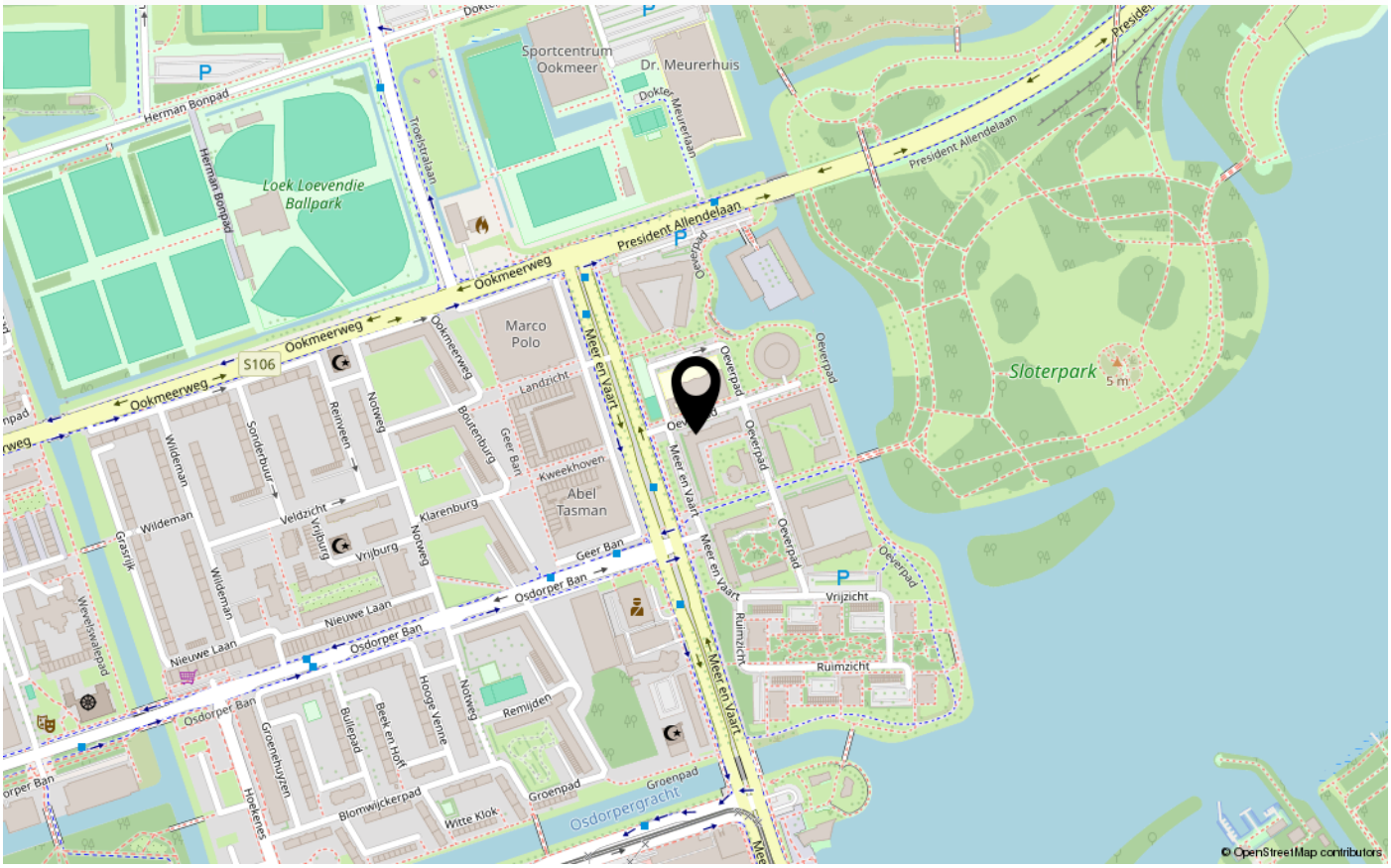


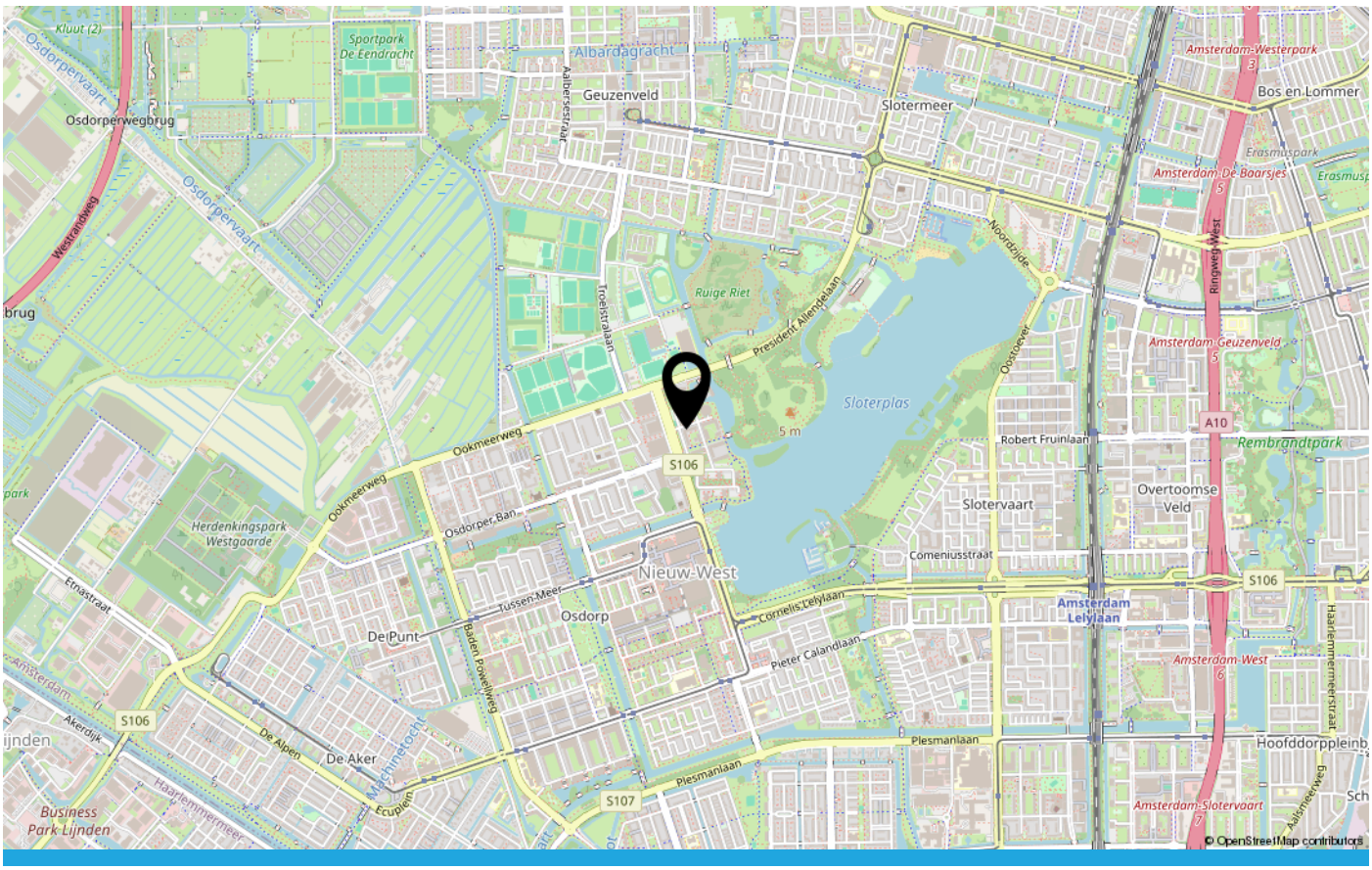
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location





Statistieken / Statistics

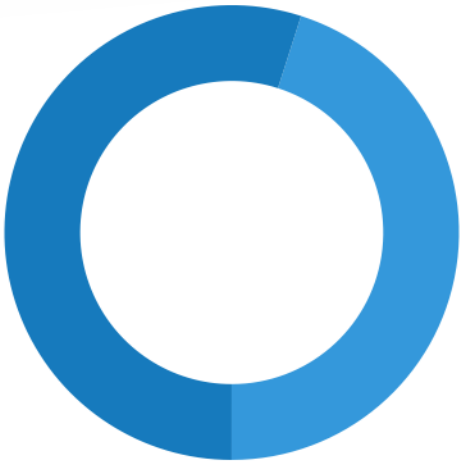
Buurtinformatie - Amsterdam / Meer en Oever

Leeftijd



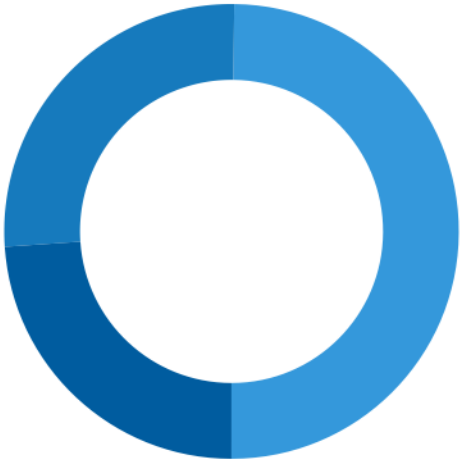
0 - 14: 14%
15 - 24: 11%
25 - 44: 33%
45 - 64: 23%
65+: 19%

Koop / huur



Koop: 45%
Huur: 55%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%
Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 24%

52%

48%

0,6 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