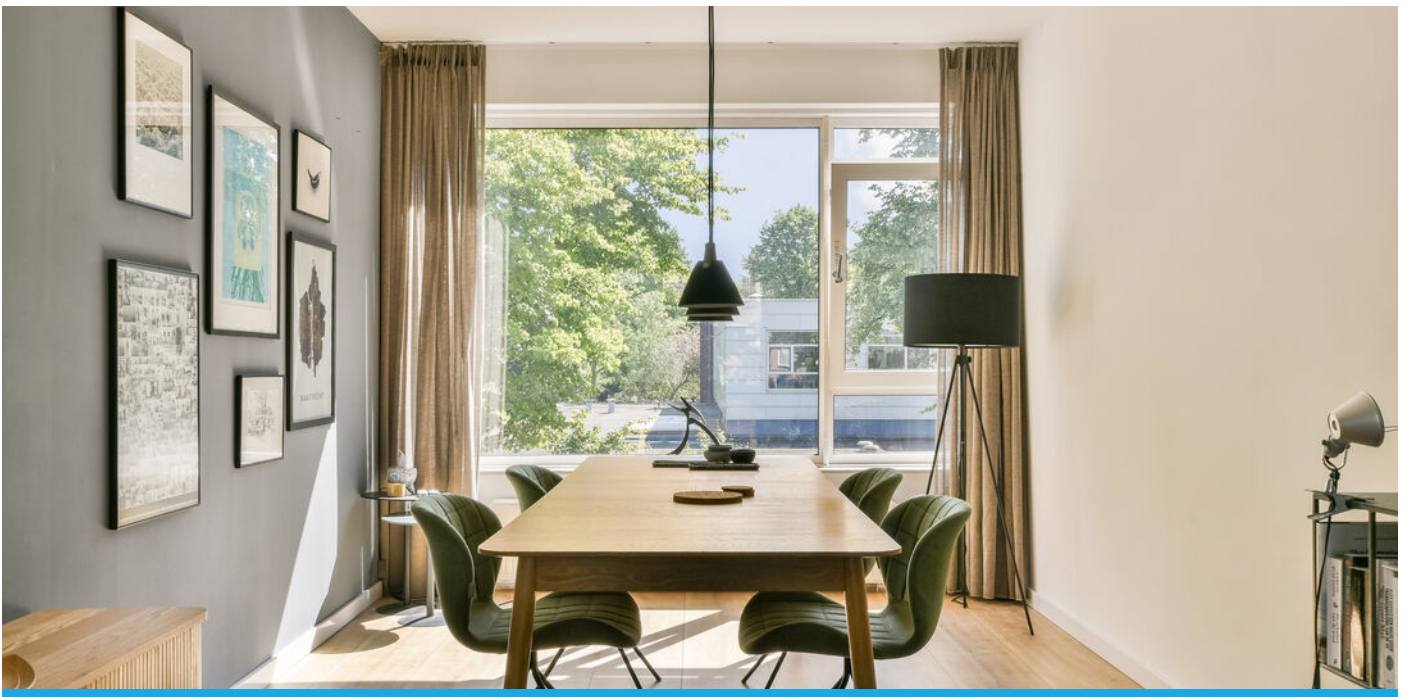




ZUID-HOLLANDSTRAAT 96 2
1082 EM
AMSTERDAM
€ 480.000 k.k.

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	80 m ²
Inhoud	256 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1960
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, hr glas



Beschrijving / Description

Zuid-Hollandstraat – Amsterdam

Zuid-Hollandstraat – Amsterdam

Licht, ruim en praktisch ingedeeld appartement met een royale doorzonwoonkamer, twee ruime slaapkamers en een zonnig balkon op het westen.

Dit fijne appartement ligt op de tweede verdieping in het populaire Buitenveldert. Door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde is de woning heerlijk licht. De combinatie van de ruime woonkamer, twee goede slaapkamers, moderne keuken en badkamer en het zonnige balkon maakt dit een fijne en complete woning.

De ligging is ideaal: rustig en groen, met het Groot Gelderlandplein, de Zuidas, het Amstelpark en verschillende openbaar vervoerverbindingen allemaal in de directe omgeving.

INDELING (zie plattegronden)

Tweede verdieping

Via de verzorgde gemeenschappelijke entree en het trappenhuis kom je bij het appartement op de tweede verdieping.

Binnenkomst in de hal met een separaat toilet en een praktische inbouwkast. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar.

De royale doorzonwoonkamer is bijna 11 meter diep en heerlijk licht door de grote ramen aan beide zijden. Er is volop ruimte voor een ruime zithoek en een gezellige eettafel.

De moderne keuken is praktisch ingedeeld en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriezer, combi-oven, vaatwasser, 4-pits gasfornuis, afzuigkap en Quooker. Vanuit de keuken is er direct toegang tot het balkon aan de achterzijde.

Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde. De slaapkamer aan de achterzijde geeft ook toegang tot het balkon. Indien gewenst is er de mogelijkheid om een derde slaapkamer te realiseren.

Het balkon ligt op het westen en is een fijne plek om vanaf de middag tot in de avond van de zon te genieten. Daarbij is er een prettig groen uitzicht aan de achterzijde.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en verwarmde spiegel. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Op de begane grond is een eigen berging aanwezig, ideaal voor fietsen en extra opslag.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in het populaire Buitenveldert, een rustige en groene woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. Winkelcentrum Groot Gelderlandplein bevindt zich op loopafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden.

Ook de Zuidas, het Amstelpark, diverse sportfaciliteiten, openbaar vervoerverbindingen en uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar. In de omgeving zijn er meerdere opstap punten voor het OV. Via station Zuid zijn er directe verbindingen naar bijvoorbeeld Amsterdam Oost en West.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 79 m² gemeten volgens de BBMI;
- Gelegen op de tweede verdieping;
- Ruim balkon aan de achterkant;
- Maandelijkse VvE-bijdrage van € 168,38;
- Voorschot stookkosten € 75,- p.m;
- Gunstige ligging nabij Gelderlandplein, de Zuidas en het Amstelpark
- Erfpacht afgekocht tot en met 15 april 2035;
- Energielabel C;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

EIGENDOM

De woning is gelegen op erfpachtgrond. Het huidige tijdvak loopt t/m 15 april 2035 en de erfpachtcanon is voor deze periode afgekocht. De aanvraag voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is momenteel nog in behandeling bij de gemeente Amsterdam. Voor meer informatie hierover kan contact worden opgenomen met de makelaar.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping van het gebouw en van een berging gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend als Zuid-Hollandstraat 96-II te 1082 EM Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, complexaanduiding 3612-A, appartementsindex.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd VvE Zuidhollandstraat 86 t/m 118 te Amsterdam en wordt professioneel beheerd door Bouwkundig VvE Advies. De maandelijkse bijdrage is €168,38. Er is een MJOP aanwezig en een huishoudelijk reglement.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Zuid-Hollandstraat – Amsterdam

Bright, spacious and practically laid-out apartment featuring a generous living room with windows on both sides, two spacious bedrooms and a sunny west-facing balcony.

This lovely apartment is located on the second floor in the popular Buitenveldert neighbourhood. Thanks to the large windows at both the front and rear, the apartment benefits from plenty of natural light. The combination of a spacious living room, two good-sized bedrooms, a modern kitchen and bathroom, and a sunny balcony makes this a comfortable and complete home.

The location is ideal: peaceful and green, with the Groot Gelderlandplein shopping centre, the Zuidas business district, Amstelpark and various public transport connections all within easy reach.

LAYOUT (see floor plans)

Second floor

Through the well-maintained communal entrance and staircase, you reach the apartment on the second floor.

Upon entering, you will find a hallway with a separate toilet and a practical built-in storage cupboard. All rooms are accessible from the hallway.

The generous living room stretches almost 11 metres from front to back and is wonderfully bright thanks to the large windows on both sides. There is plenty of space for a comfortable seating area and a spacious dining table.

The modern kitchen has a practical layout and is equipped with various built-in appliances, including a fridge-freezer, combination oven, dishwasher, four-burner gas hob, extractor hood and Quooker. The kitchen also provides direct access to the balcony at the rear.

The apartment offers two spacious bedrooms, one at the front and one at the rear. The rear bedroom also provides access to the balcony. If desired, there is the possibility to create a third bedroom.

The west-facing balcony is a lovely place to enjoy the afternoon and evening sun, with pleasant green views at the rear.

The modern bathroom features a walk-in shower, washbasin with vanity unit and heated mirror. Connections for a washing machine and dryer are also located here.

On the ground floor, there is a private storage room, ideal for bicycles and additional storage.

Beschrijving / Description

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is situated in the popular Buitenveldert neighbourhood, a peaceful and green residential area with all amenities close by. The Groot Gelderlandplein shopping centre is within walking distance and offers a wide selection of shops, supermarkets and restaurants.

The Zuidas business district, Amstelpark, various sports facilities, public transport connections and major roads are also easily accessible. Several public transport stops can be found nearby. Amsterdam Zuid station offers direct connections to various parts of the city, including Amsterdam East and West.

KEY FEATURES

- Living area of approximately 79 m², measured in accordance with BBMI standards;
- Located on the second floor;
- Spacious balcony at the rear;
- Monthly homeowners' association (VvE) contribution of €168.38;
- Monthly advance payment for heating costs of €75;
- Convenient location near Gelderlandplein, the Zuidas and Amstelpark;
- Ground lease paid off until 15 April 2035;
- Energy label C;
- Transfer tax exemption for eligible first-time buyers may apply.

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The current leasehold period runs until 15 April 2035, and the ground rent has been paid in full for this period.

An application to convert to a perpetual ground lease is currently being processed by the Municipality of Amsterdam. For further information, please contact the estate agent.

SUSTAINABILITY

The apartment has an energy label C.

CADASTRAL DETAILS

The apartment right entitling the owner to the exclusive use of the residential apartment located on the second floor of the building, together with a storage room on the ground floor, locally known as Zuid-Hollandstraat 96-II, 1082 EM Amsterdam.

Registered with the Land Registry as municipality of Amsterdam, section AK, complex designation 3612-A, apartment index.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The homeowners' association is named VvE Zuidhollandstraat 86 t/m 118 te Amsterdam and is professionally managed by Bouwkundig VvE Advies.

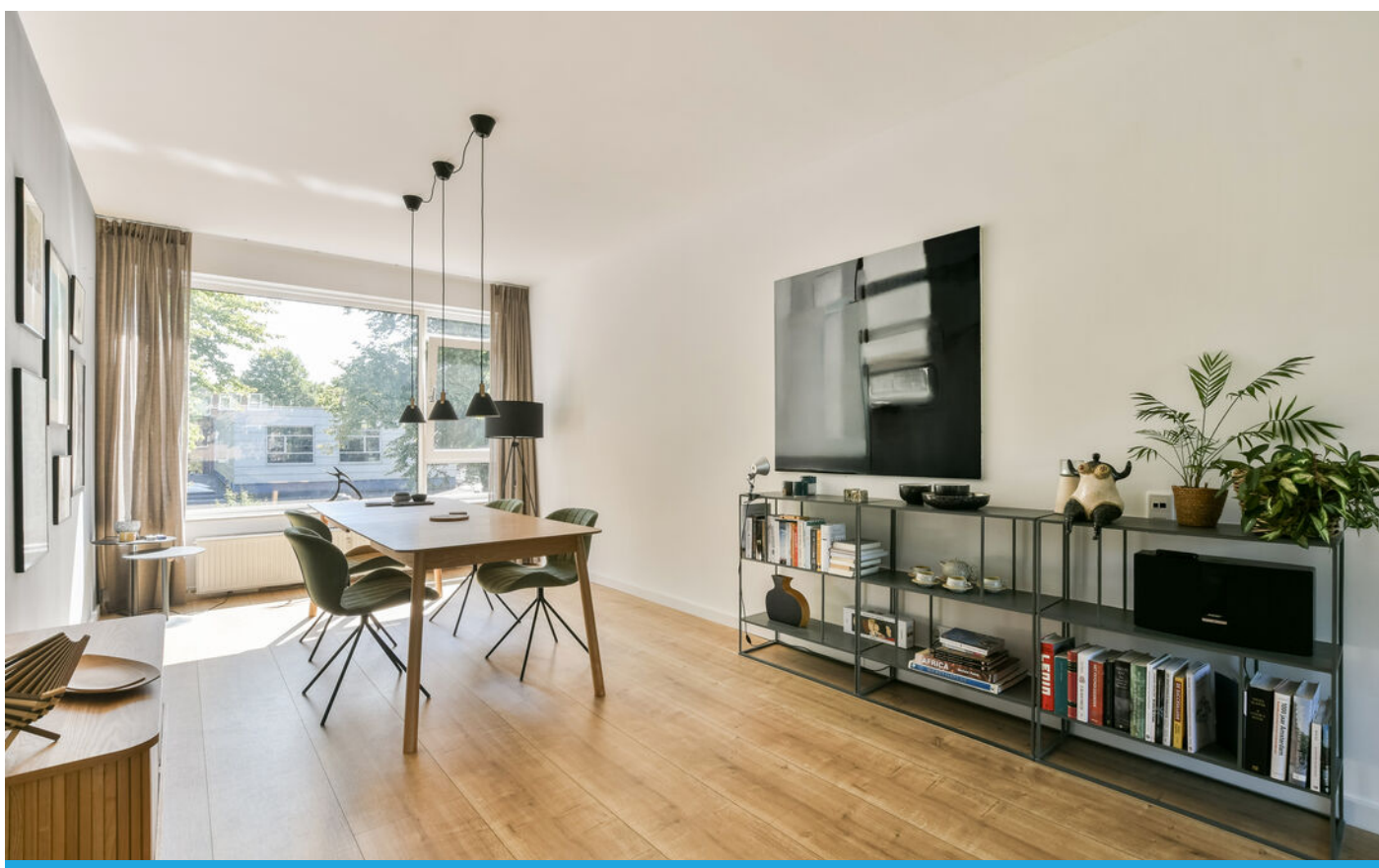
The monthly contribution is €168.38. A multi-year maintenance plan (MJOP) and house rules are in place.

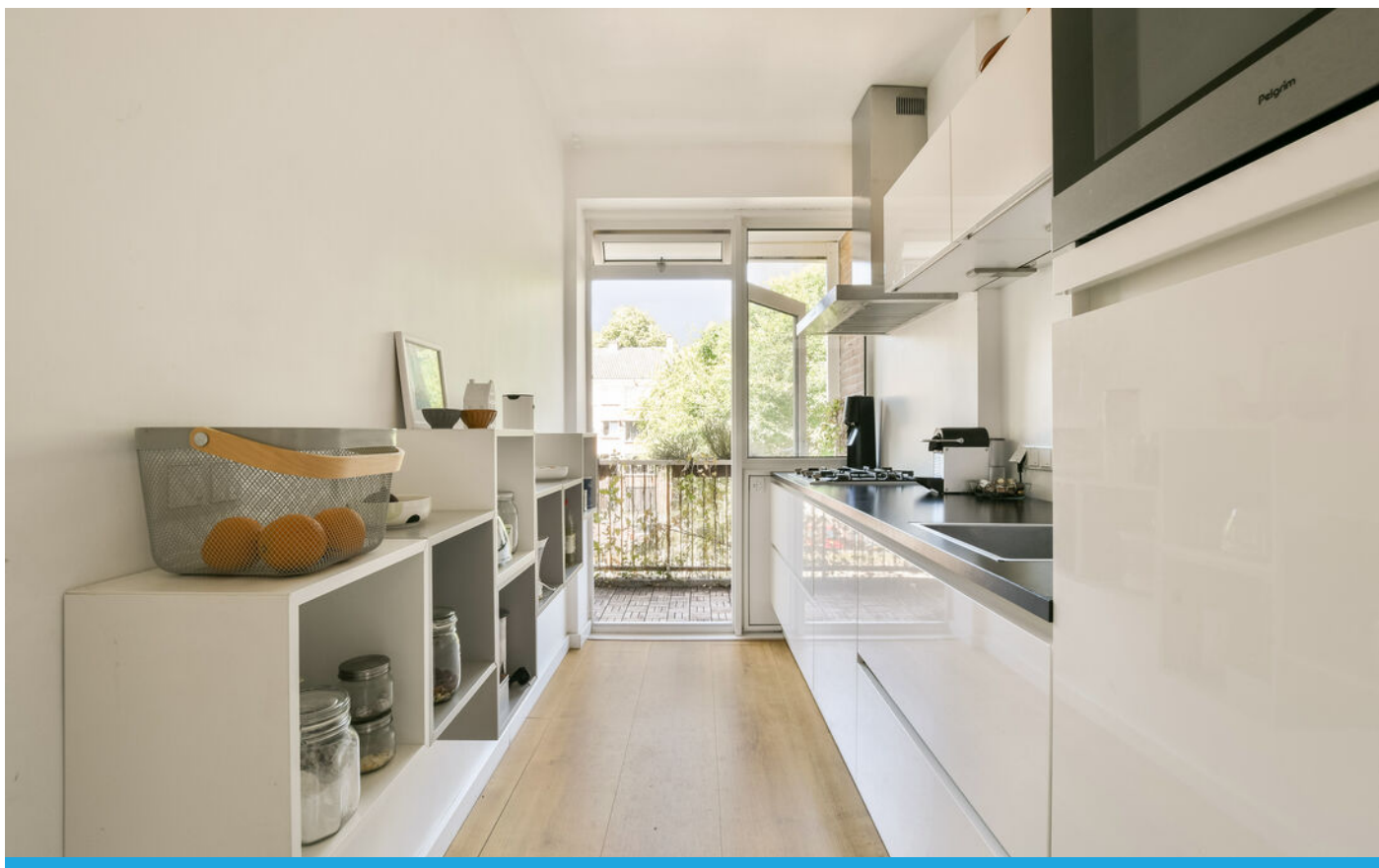
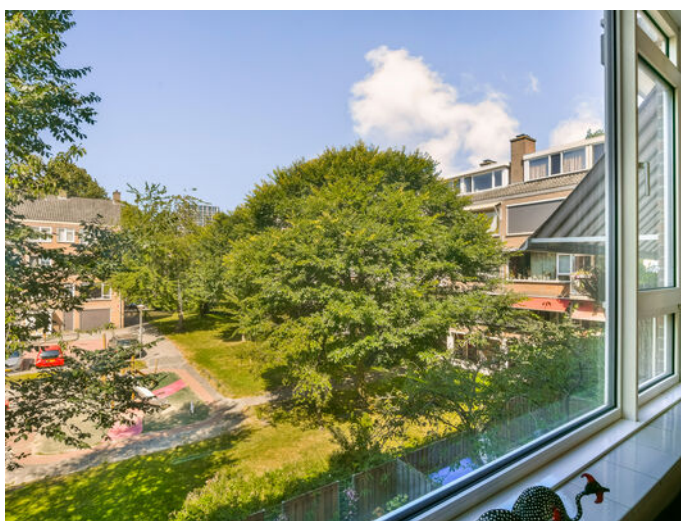
CLAUSES

Ageing clause applies.

Foto's / Photos











Plattegrond / Floorplan

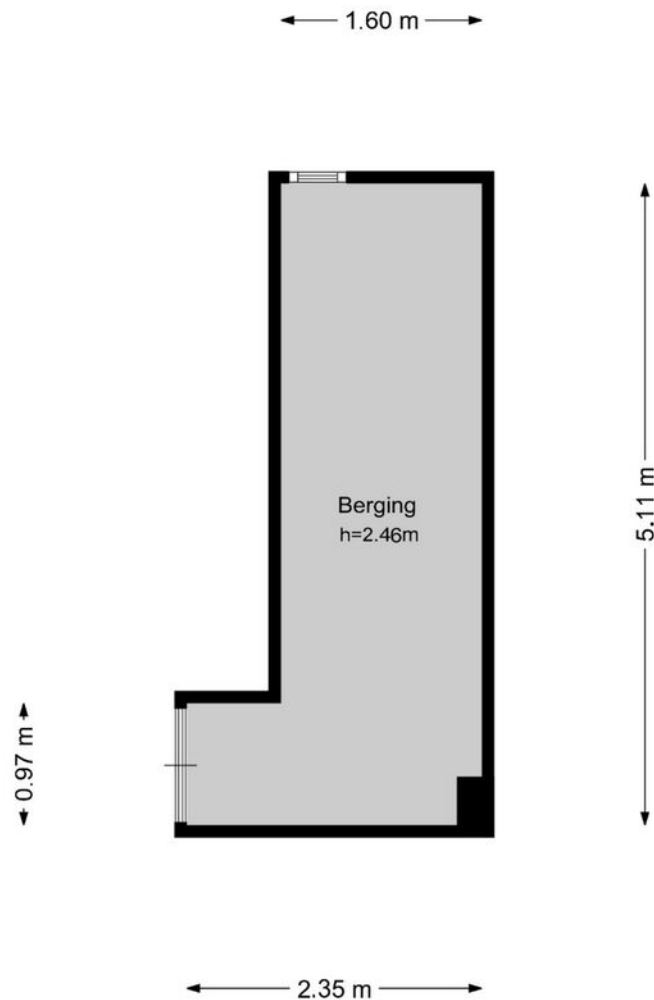
Zuid-Hollandstraat 96-2 - Amsterdam Tweede verdieping



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

Plattegrond / Floorplan

**Zuid-Hollandstraat 96-2 - Amsterdam
Berging**

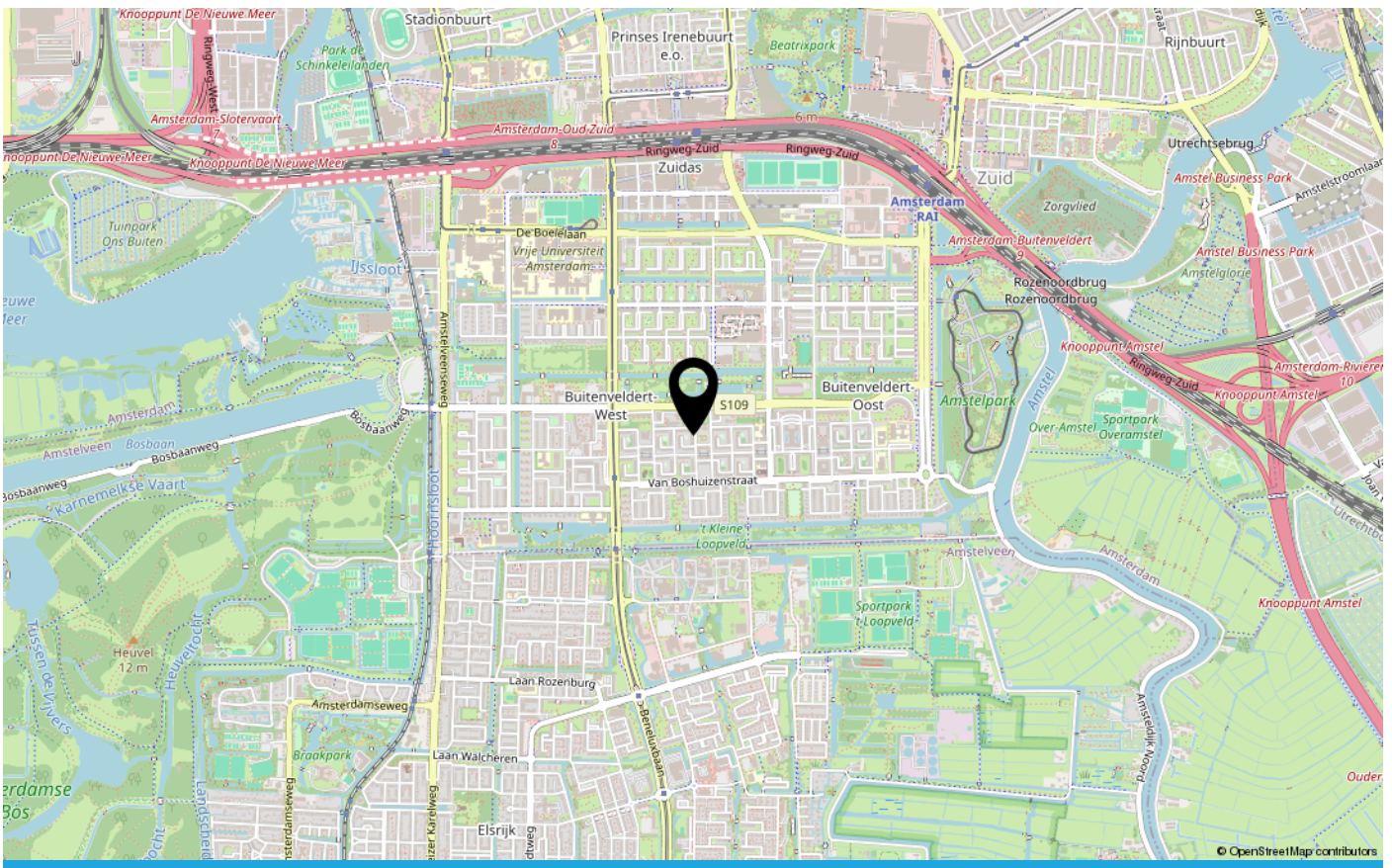
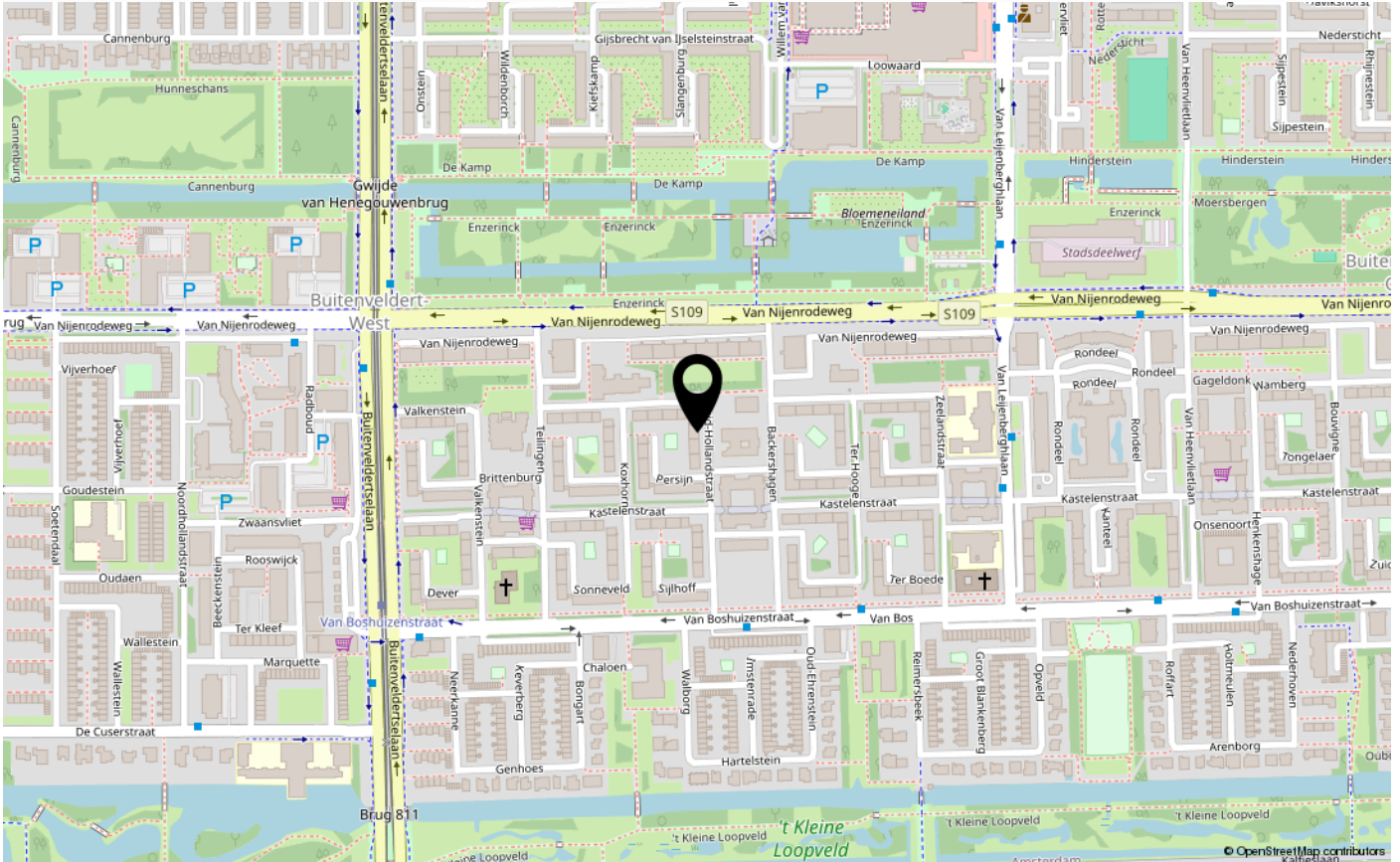


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Buitenveldert Midden Zuid

Leeftijd



0 - 14: 15%

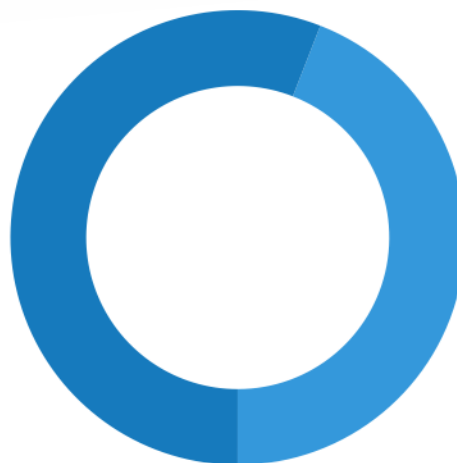
15 - 24: 13%

25 - 44: 39%

45 - 64: 21%

65+: 13%

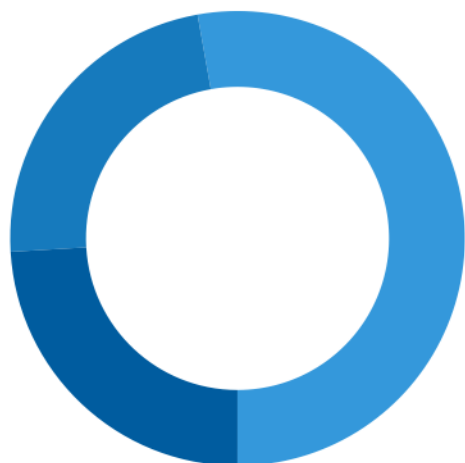
Koop / huur



Koop: 44%

Huur: 56%

Huishoudens



Eenpersoons: 53%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 24%



47%



53%



0,5 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

Juliette Geskes

Commercieel medewerker binnendienst
juliette@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

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