TE KOOP

Bella Vistastraat 182

Amsterdam



Vraagprijs

€ 490.000

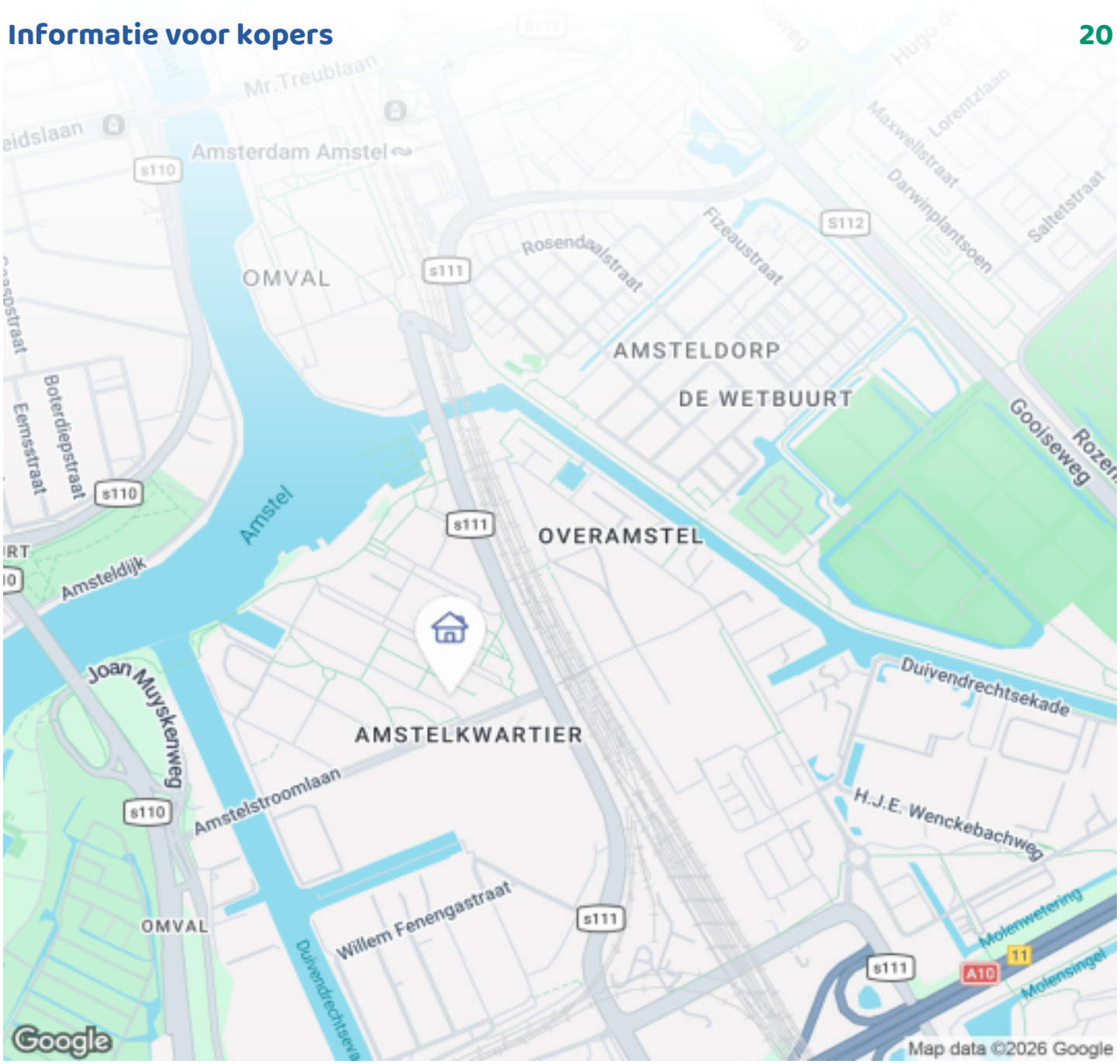
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Informatie voor kopers	20

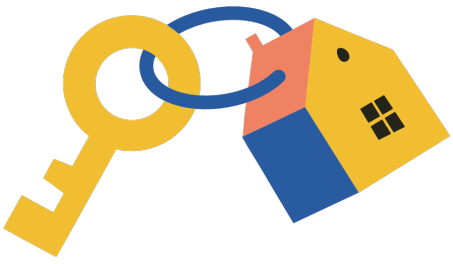


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Stijlvol wonen aan het Bella Vistapark in het geliefde Amstelkwartier.
Het Amstelkwartier behoort tot de meest geliefde woonlocaties van Amsterdam. Met een unieke ligging aan het water, volop groen en een uitstekende bereikbaarheid combineert deze wijk het beste van twee werelden: rust en ruimte, midden in de stad. De Rivierenbuurt, de Pijp en Amsterdam Zuid bevinden zich bovendien op slechts enkele minuten afstand. Het appartement ligt aan de Bella Vistastraat dat grenst aan het gelijknamige park met haar vele recreatiemogelijkheden en monumentale bouwwerken van de voormalige Zuidergasfabriek. Park Somerlust met sportfaciliteiten en horeca liggen op loopafstand.

Indeling
Via de entree bereikt men met de lift of trappenhuis het op de vijfde verdieping gelegen appartement. De woning heeft een ideale ligging op het zuidwesten. Het hele appartement is voorzien van een luxe Europees eiken parketvloer in visgraatpatroon. De paneeldeuren



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en kozijnen zijn eveneens van hout. De hal biedt toegang tot de ruime wc, de badkamer met royale inloopdouche en wastafelmeubel. Tevens bevindt zich hier de installatieruimte met plaats voor de was- en droogcombinatie en mogelijkheid voor extra bergruimte.
De woonkamer met zijn grote draaikiepramen, biedt een fraai uitzicht op het groene Bella Vistapark. De moderne keuken met vaatwasser, combimagnetron en koel-vriescombinatie is praktisch en functioneel ingericht. De ruime slaapkamer beschikt over openslaande deuren naar het balkon en biedt volop rust, privacy en voldoende opbergruimte. Het royale balkon van circa 8 m² vormt een verlengstuk van de woonruimte en biedt een prachtig uitzicht over het park. Een heerlijke plek om in alle rust van de groene omgeving en de middag- en avondzon te genieten.

Omgeving
Het Amstelkwartier heeft zich ontwikkeld tot een van de meest gewilde woonwijken van Amsterdam. Hier gaan rust, water en groen moeiteloos samen met de dynamiek van de stad. Begin de dag met een koffie bij een van de gezellige cafés in de buurt, maak een wandeling langs de Amstel en geniet 's avonds van een diner of borrel bij een van de vele restaurants en terrassen in de omgeving.
De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostations, Spaklerweg en Overamstel bevinden zich op loopafstand en het NS-station Amsterdam Amstel ligt op slechts enkele minuten fietsen van het appartement. Ook de A10, A1 en A2 zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Vereniging van Eigenaren
Het appartement maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaren The Duchess. Het dagelijks beheer wordt uitgevoerd door een professionele beheerder.
Maandelijkse lasten
De servicekosten bedragen € 150,18 per maand.
Daarnaast bedragen de kosten voor verwarming en koeling via Duurzaam Opgewekt € 122 per maand.

Erfpacht
De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt € 2.041. In 2025 is de overstap naar eeuwigdurende erfpacht gemaakt.

Bijzonderheden:
•Bouwjaar 2020
•Gelegen op de vijfde verdieping met vrij uitzicht over het Bella Vistapark
•Woonoppervlakte circa 50 m²
•Hoogwaardige en moderne afwerking
•Luxe Europees eiken visgraatvloer
•Royaal balkon op het zuidwesten
•Energielabel A
•Vloerverwarming en vloerkoeling (WKO)
•Lift aanwezig
•Uitstekende ligging ten opzichte van openbaar vervoer en uitvalswegen
. Oplevering in overleg

English summary
Stylish living at Bella Vistapark in Amsterdam’s highly desirable Amstelkwartier
Amstelkwartier is one of Amsterdam’s most sought-after residential areas. With its unique waterside setting, abundant green spaces and excellent accessibility, the neighbourhood offers the best of both worlds: peace and space while still being in the heart of the city. The popular Rivierenbuurt, De Pijp and Amsterdam Zuid neighbourhoods are all just minutes away.
The apartment is situated on Bella Vistastraat, directly adjacent to the beautiful Bella Vistapark, with its numerous recreational opportunities and listed historic buildings of the former Zuidergasfabriek. Park Somerlust, offering sports facilities, cafés and restaurants, is also within walking distance.
Layout
From the entrance, the apartment on the fifth floor can be reached by lift or staircase. The apartment is ideally positioned facing south-west.
Throughout the apartment, you will find luxurious European oak parquet flooring laid in a herringbone pattern. The apartment also features wooden panelled doors and door frames.
The hallway provides access to a spacious WC, a bathroom with a generous walk-in shower and washbasin unit, and a utility room with space for a

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

washer and dryer as well as additional storage.
The living room, with its large tilt-and-turn windows, offers beautiful views over the greenery of Bella Vistapark. The modern kitchen, equipped with a dishwasher, combination microwave and fridge-freezer, is both practical and functional.
The spacious bedroom features French doors opening onto the balcony and offers plenty of peace, privacy and storage space.
The generous balcony of approximately 8 m² forms a natural extension of the living area and offers wonderful views over the park. It is the perfect place to relax and enjoy the green surroundings as well as the afternoon and evening sun.
Surroundings
Amstelkwartier has developed into one of Amsterdam's most desirable residential neighbourhoods. Here, tranquillity, water and greenery blend effortlessly with the energy of city life.
Start the day with a coffee at one of the welcoming cafés nearby, take a stroll along the Amstel River and, in the evening, enjoy dinner or drinks at one of the many restaurants and terraces in the area.
Accessibility is excellent. Spaklerweg and Overamstel metro stations are both within walking distance, while Amsterdam Amstel railway station is just a few minutes away by bicycle. The A10, A1 and A2 motorways are also within easy reach.
Homeowners' Association
The apartment forms part of The Duchess Homeowners' Association (VvE). The day-to-day management of the association is carried out by a professional property manager.
Monthly costs
The service charges are €150.18 per month. In addition, heating and cooling costs through Duurzaam Opgewekt amount to €122 per month.
Ground lease

The annual ground rent (erfpachtcanon) is €2,041. In 2025, the property was converted to Amsterdam's perpetual ground lease system.

Key features
•Built in 2020
•Located on the fifth floor with unobstructed views over Bella Vistapark
•Approx. 50 m² of living space
•High-quality, modern finish throughout
•Luxurious European oak herringbone parquet flooring
•Generous south-west-facing balcony
•Energy label A
•Underfloor heating and cooling (WKO system)
•Lift
•Excellent access to public transport and motorways
•Converted to perpetual ground lease in 2025
• Completion date to be agreed upon.



FOTO'S



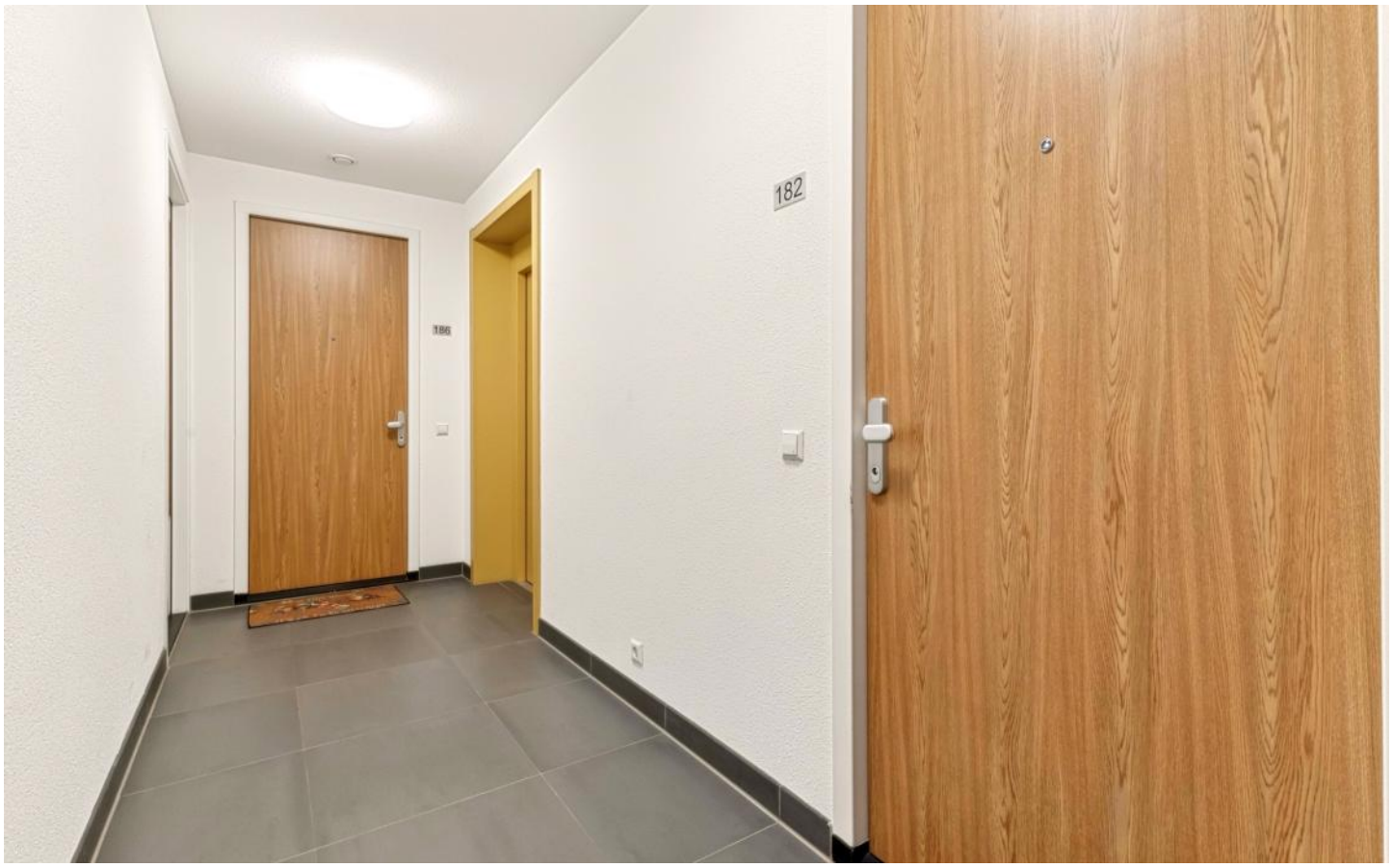


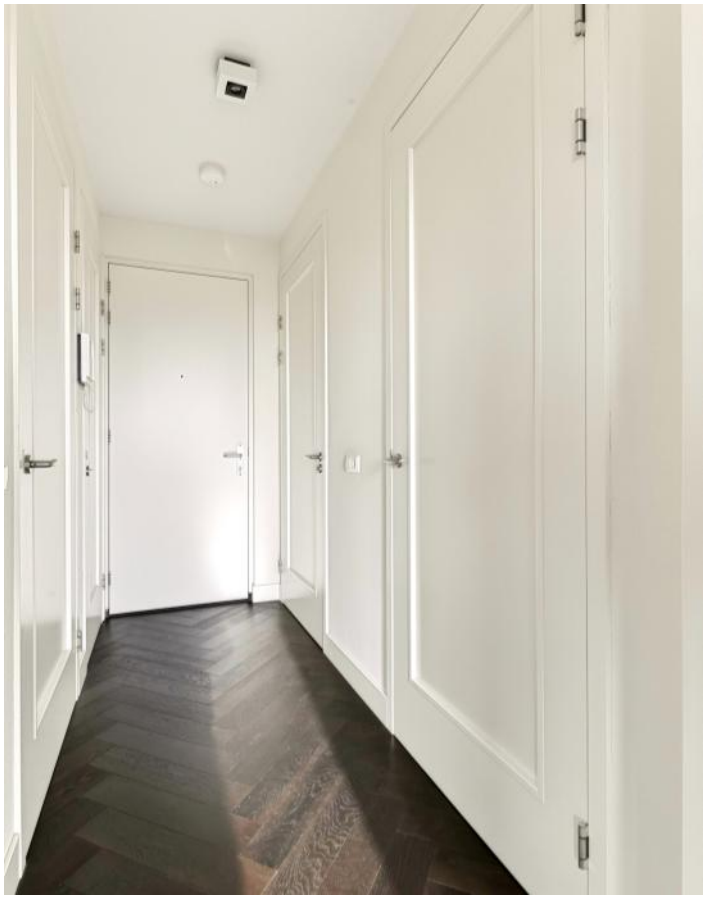






FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2020**
Specifiek	**Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**169 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**50 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**8 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**5**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Lift, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd, HR-glas**
Verwarming	**Vloerverwarming geheel, Warmtepomp**
Warm water	**Centrale Voorziening**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk, Vrij uitzicht**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 150 per maand**

Kadastrale gegevens

Amsterdam AG 1975 45

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Tweetal Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio, zie omschrijving kadastraal bericht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum		●	
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Overname inboedel mogelijk tegen meerprijs en in overleg.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button ‘doe een bod’ bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

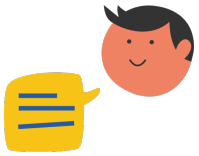
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.