STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Te Koop
Leuvenstraat 158, Amsterdam



Leidsevaartweg 41
2106 NA Heemstede
info@staatshuysen.nl
tel: 023-5571999

Leuvenstraat 158

Omschrijving

Dit keurig onderhouden driekamerhoekappartement van ca. 83 m2 is gelegen op de derde en tevens bovenste verdieping van het complex, in de geliefde wijk Nieuw Sloten.
De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, een moderne (eet)keuken, badkamer en een separate toiletruimte. De prachtige eikenhouten parketvloer zorgt voor een warme uitstraling. Daarnaast is er een heerlijk balkon op het zuiden en een ruime berging op de begane grond. Parkeren kan hier gewoon voor de deur, wel is er een parkeervergunning nodig. Heb je een elektrische auto dan kan laden ook voor de deur. En niet onbelangrijk: de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht!

De woning ligt op een centrale locatie in Nieuw Sloten, direct aan de rand van het Kasterleepark. Dit groene park biedt volop mogelijkheden om te ontspannen en te recreëren, met onder andere een basketbal- en voetbalveldje, een skatebaan en diverse fijne wandelpaden.
Voor de dagelijkse boodschappen wandel je zo naar winkelcentrum Belgiëplein. Ook zijn er diverse eetgelegenheden in de directe omgeving.
(Basis)scholen, kinderopvang en een huisarts bevinden zich eveneens op loopafstand.
Liefhebbers van water en natuur kunnen hun hart ophalen bij De Oeverlanden en de Sloterplas, beide binnen ongeveer 5 à 10 minuten fietsen bereikbaar. Hier kun je heerlijk zwemmen, wandelen en genieten van de verschillende horecagelegenheden aan het water.
Ook de bereikbaarheid per auto is uitstekend. De snelwegen A9 en A10 liggen op korte afstand, waardoor onder andere Amsterdam, Haarlem, Zaandam en Leiden goed bereikbaar zijn. Schiphol ligt eveneens op korte afstand. Daarnaast bevinden de tram- en bushalte zich praktisch voor de deur, met goede verbindingen naar het centrum van Amsterdam en de Zuidas.

De indeling is als volgt:
Begane grond - Vanaf de straat bereik je de afgesloten centrale entree van het complex. Deze geeft ook toegang tot de beschutte en goed onderhouden gezamenlijke binnentuin, die uitsluitend toegankelijk is voor bewoners - een fijne, beschutte plek waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. De bergingen grenzen aan de binnentuin.
Derde verdieping - Via het trappenhuis bereik je de entree van de woning. De meterkast bevindt zich direct naast de voordeur in een grote bergkast met schuifdeuren.

Na binnenkomst kom je in de ruime hal, die is voorzien van een intercomsysteem en toegang biedt tot alle vertrekken. Aan het einde van de hal bevindt zich de (eet)keuken in L-opstelling (2016 + 2022). Dankzij de twee royale raampartijen is dit een heerlijk lichte ruimte. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis met

Leuvenstraat 158

Omschrijving - vervolg

daaronder een grote oven, een afzuigschouw en een vaatwasser. In 2022 is het keukenblok uitgebreid en voorzien van een inbouwkoelkast.
Vanuit de keuken heb je toegang tot de heerlijk lichte en royale woon/zitkamer (ca. 27 m2). Ook hier zorgen de royale raampartijen voor een prettige lichtinval. Via de deur in de gevel stap je zo het balkon (ca. 5 m2) op, dat gunstig op het zuiden is gelegen.
Vanuit de hal zijn ook de badkamer, de separate toiletruimte en de twee slaapkamers (ca. 11 m2 en ca. 12 m2) bereikbaar. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel met meubel. Eén van de slaapkamers beschikt over een ruime inbouwkast. De aansluitingen voor de wasmachine en droger bevinden zich in een separate berging.

Op de begane grond bevindt zich de eigen berging (ca. 5 m2), ideaal voor het stallen van fietsen. Daarnaast is er voldoende ruimte om bijvoorbeeld koffers, kerstspullen en andere spullen op te bergen.

Een prachtig appartement op een fijne locatie, waar veel woonwensen samenkomen. Nieuwsgierig geworden? Neem contact met ons op voor een bezichtiging. We laten je deze woning graag zien!

De woning heeft energielabel B (geldig tot 08-02-2032) een cv-combiketel uit 2022 en is volledig geïsoleerd. Recht voor de ingang van het complex staat een laadpaal voor het opladen van een elektrisch auto.

Unieke woningwebsite

Deze woning beschikt over een unieke woningwebsite: **www.leuvenstraat158.nl**, hier vind je o.a. de brochure, plattegronden en andere relevante stukken. Overige stukken kunnen na de bezichtiging worden opgevraagd.

Leuvenstraat 158

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,- k.k.
Type woning	: Appartement
Woonoppervlakte	: Ca. 83 m2
Bouwjaar	: 1993
Aantal kamers	: 3, waarvan 2 slaapkamers
Balkon ligging	: Zuid
Verwarming	: Cv-ketel – Intergas, 2022
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energielabel	: B, geldig tot 2032
Funderingsrisico-indicator*	: Niet verhoogd

* Bron: Brainbay, afgeleid van KCAF (www.kcaf.nl).

Disclaimer: Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Leuvenstraat 158

Foto’s





Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

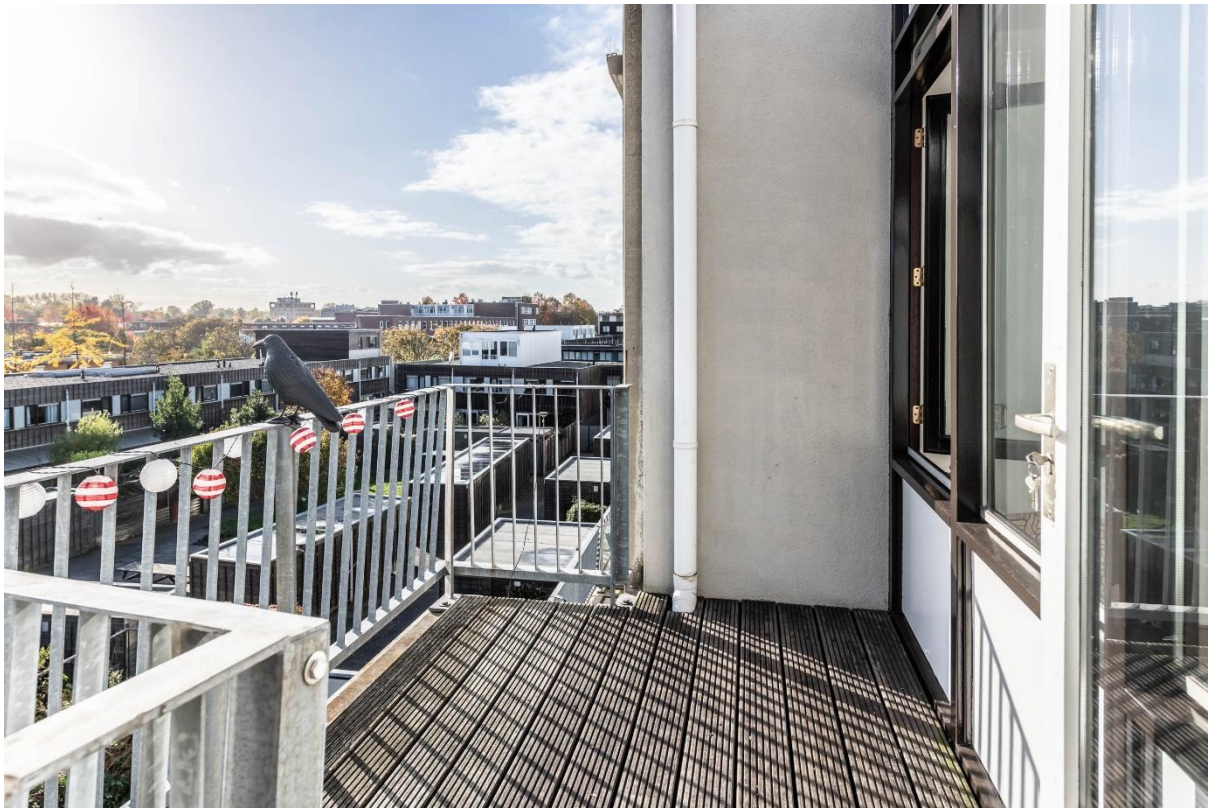
Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

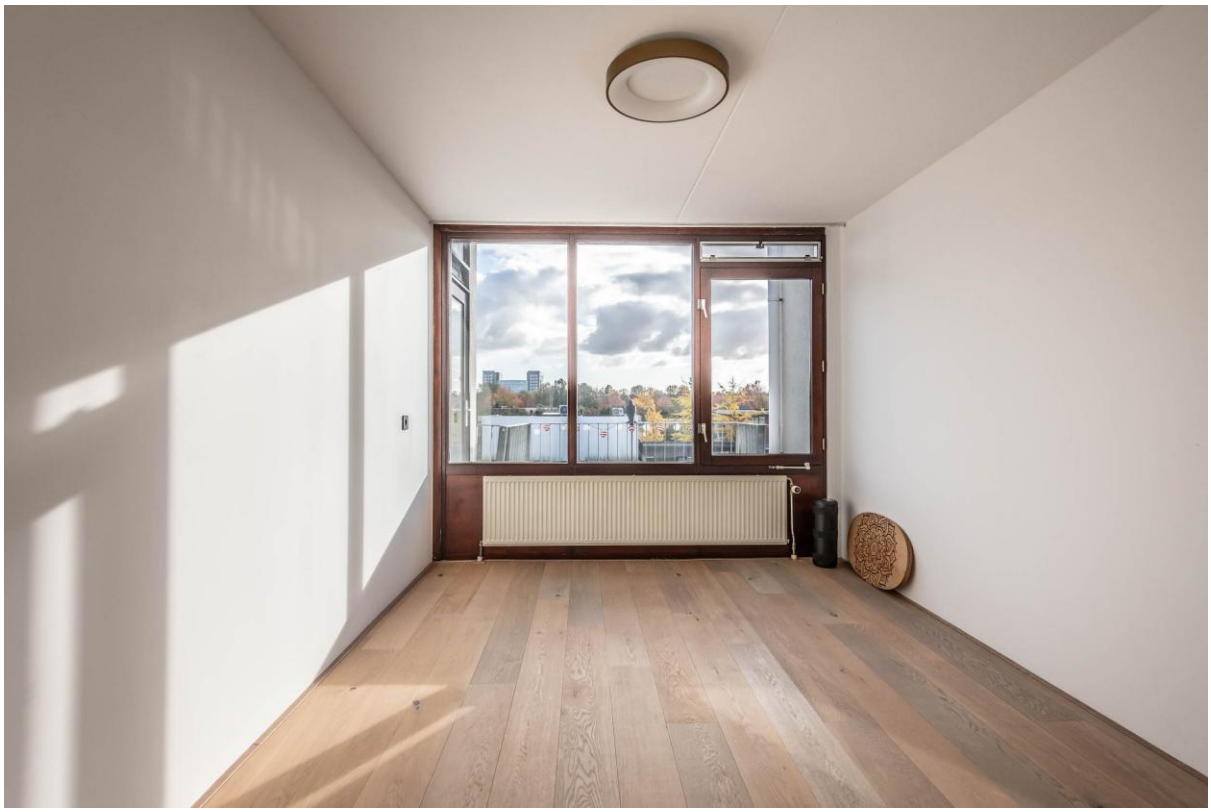
Leuvenstraat 158





Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

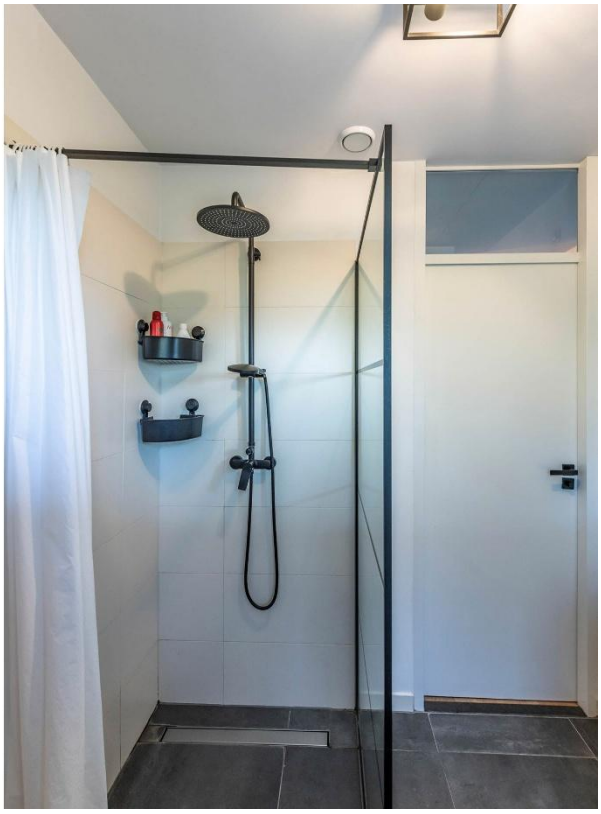
Leuvenstraat 158

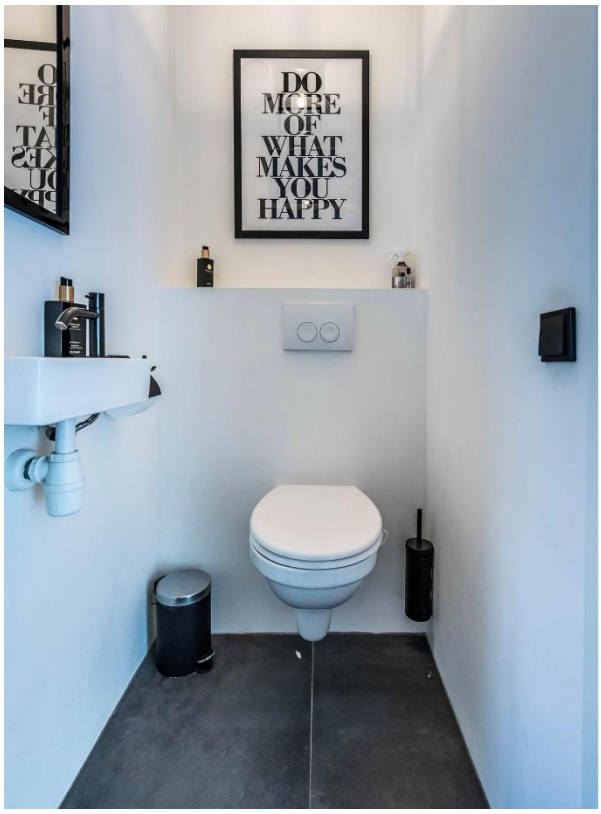




Leuvenstraat 158









Leuvenstraat 158





Leuvenstraat 158





STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Leuvenstraat 158





Leuvenstraat 158

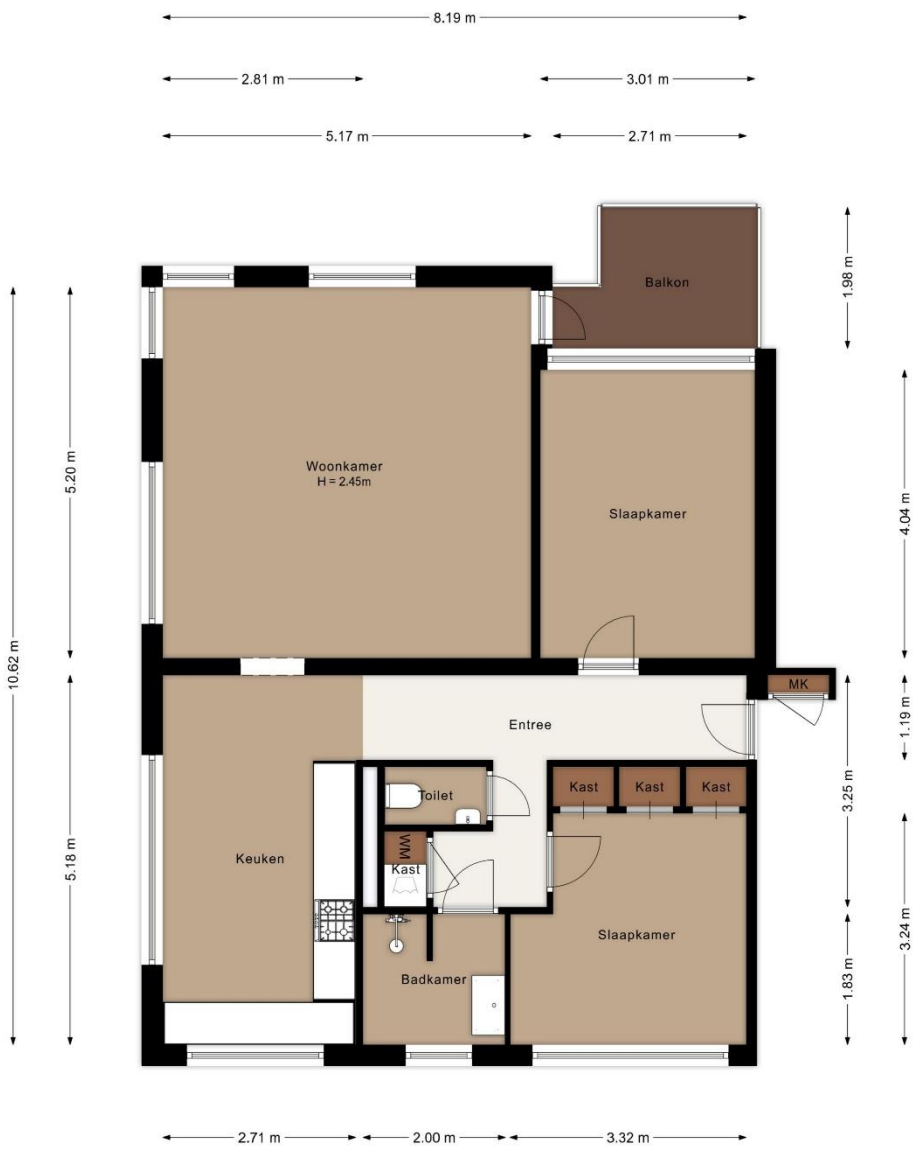




Leuvenstraat 158

Plattegronden - derde verdieping

Leuvenstraat 158, Amsterdam
3e verdieping



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

STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Algemene informatie verkoop

Beste bezichtiger,

Bedankt voor je interesse in deze woning. Als verkopend makelaar informeren we je graag over de woning en het verkoopproces. Ook vinden we het belangrijk dat je weet wat er van jou als potentiële koper wordt verwacht.
Een woning kopen is een belangrijke beslissing. Daarom adviseren we je om onderstaande informatie rustig door te lezen en je goed voor te bereiden op de bezichtiging en voordat je een bod uitbrengt.

Ken je financiële mogelijkheden

Het is verstandig om vooraf inzicht te hebben in je financiële mogelijkheden. Heb je een hypotheek nodig? Bespreek dan met een hypotheekadviseur hoeveel je kunt lenen en welke maandlasten daarbij horen. Zo weet je welk bedrag voor jou financieel haalbaar is.

Heb je nog geen hypotheek adviseur? Wij werken samen met Koster en de Waart. Zij zijn een onafhankelijk financieel adviesbureau en zijn te bereiken via 020-449 9099.

De bezichtiging

Wij plannen in principe alleen persoonlijke bezichtigingen in. Tijdens de bezichtiging loop je samen met een van ons door de woning. Hiervoor krijg je doorgaans ongeveer 30 minuten de tijd. Gebruik deze tijd vooral om de woning goed te bekijken en vragen te stellen.

Move

Move is het online platform waarin je als potentiële koper belangrijke informatie over de woning kunt bekijken. Denk bijvoorbeeld aan de brochure, de lijst van zaken, de NVM-vragenlijst en het meetrapport. Overige documenten zijn bij ons op te vragen.
Iedereen die een bezichtiging heeft ingepland, krijgt toegang tot een persoonlijk Move-account. In dit account kun je ook zien wanneer je bezichtiging is ingepland en wanneer je een bod kan uitbrengen.

Verkopend en aankopend makelaar

Voor de verkoop van deze woning hebben wij de opdracht gekregen van de verkoper. Wij behartigen daarom de belangen van de verkoper en kunnen je als potentiële koper niet adviseren over de aankoop van deze woning.
Wil je tijdens het aankoopproces deskundig advies en begeleiding? Dan kun je ervoor kiezen om een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Deze kan je onder andere adviseren tijdens de bezichtiging, bij het uitbrengen van een bod en tijdens de verdere aankoop.

Je onderzoeksplicht als koper

Als koper heb je een eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat je zelf verantwoordelijk bent voor het onderzoeken van de staat en de eigenschappen van de woning voordat je de koopovereenkomst aangaat.
Bekijk de woning tijdens de bezichtiging daarom goed en stel vragen als iets niet duidelijk is. Gebreken die tijdens een bezichtiging zichtbaar of redelijkerwijs waarneembaar zijn, kunnen in principe later niet als een verborgen gebrek worden aangemerkt.

Je onderzoeksplicht heeft niet alleen betrekking op de bouwkundige staat van de woning. Ook juridische en andere relevante aspecten kunnen hierbij een rol spelen. Denk bijvoorbeeld aan erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal of andere bijzondere bepalingen. Deze informatie kun je onder andere terugvinden in de beschikbare verkoopdocumentatie.

Verkoopmethode

Tijdens de bezichtiging informeren we je over de verkoopmethode en het biedsysteem dat voor de woning wordt gebruikt. Het kan voorkomen dat de verkoper tijdens het verkoopproces besluit om van biedsysteem te veranderen. Als dat gebeurt, ontvang je hier bericht over.

Een bod uitbrengen

Ben je enthousiast over de woning en wil je een bod uitbrengen? Bespreek vooraf met je hypotheekadviseur welk bedrag je kunt bieden en welke ontbindende voorwaarden je kunt opnemen in je bieding. Denk bijvoorbeeld aan een financieringsvoorbehoud en de termijn die je hiervoor nodig hebt.
De ontvangen biedingen worden met de verkoper besproken. De verkoper bepaalt uiteindelijk met welk bod en onder welke voorwaarden hij of zij verder wil. Het kan daarom voorkomen dat de verkoper kiest voor een bod met een lagere koopsom.

De verschillende biedsystemen

Tijdens de bezichtiging informeren we je welk biedsysteem voor de woning wordt gebruikt. Hieronder leggen we de meest voorkomende biedsystemen uit.

1. Het Amsterdamse biedsysteem

Bij dit biedsysteem kan een geïnteresseerde na de bezichtiging een openingsvoorstel uitbrengen. De verkoper kan vervolgens besluiten om hierover met de betreffende bieder in onderhandeling te gaan.
De bezichtigingen kunnen ondertussen doorgaan. Ook andere geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen. Een nieuw bod van een andere geïnteresseerde is in dat geval een eenmalig eindvoorstel.
Als de verkoper met deze nieuwe bieder verder wil, krijgt de eerste bieder de gelegenheid om eveneens een eenmalig eindvoorstel uit te brengen.
De verkoper bepaalt uiteindelijk met welk voorstel hij of zij verder wil.

2. Bieden op inschrijving

Bij bieden op inschrijving krijgen geïnteresseerden de mogelijkheid om vóór

een vooraf aangegeven datum en tijdstip een eenmalig eindvoorstel uit te brengen.
Na het verstrijken van de inschrijving worden de biedingen met de verkoper besproken. De verkoper bepaalt vervolgens met welk voorstel hij of zij verder wil.

Het kan voorkomen dat tijdens het verkoopproces wordt overgegaan van het Amsterdamse biedsysteem naar bieden op inschrijving.
Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer er veel belangstelling voor de woning is. In dat geval informeren we de betrokken belangstellenden over de gewijzigde verkoopprocedure.

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper op jouw bod reageert met een tegenvoorstel of wanneer de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat er sprake is van een onderhandeling.
Wanneer de verkopend makelaar aangeeft dat jouw bod met de verkoper wordt besproken, betekent dit nog niet dat je in onderhandeling bent.
Wanneer je in onderhandeling bent, kunnen de bezichtigingen doorgaan. Een onderhandeling hoeft immers niet tot een verkoop te leiden.

Overeenstemming en de koopovereenkomst

Heeft de verkoper overeenstemming bereikt met een bieder dan wordt de koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden alle gemaakte afspraken vastgelegd, waaronder de koopsom, ontbindende voorwaarden, waarborgsom of bankgarantie en de datum van eigendomsoverdracht.
Voor het opstellen van de koopovereenkomst hebben wij onder andere je volledige persoonsgegevens, contactgegevens, informatie over je huwelijkse staat en een kopie van een geldig legitimatiebewijs nodig.
Een mondelinge overeenstemming betekent niet dat de woning is verkocht. Er is pas een bindende overeenkomst nadat verkoper(s) en koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Wij werken met een modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waar nodig kunnen aanvullende bepalingen of clausules worden opgenomen. Deze zijn terug te vinden in de koopovereenkomst. Hieronder tref je clausules die worden opgenomen in de koopovereenkomst, tenzij niet van toepassing:

Asbestclausule

Is de woning gebouwd vóór 1994? Houd er dan rekening mee dat er mogelijk asbesthoudende materialen in of aan de woning aanwezig zijn. Asbest is in het verleden veel toegepast in woningen en is niet altijd met het blote oog herkenbaar. Dit betekent niet dat er in deze woning daadwerkelijk asbest aanwezig is. Zonder specifiek onderzoek kan de aanwezigheid van asbest echter niet volledig worden uitgesloten. Wil je hier meer zekerheid over? Dan

kun je ervoor kiezen om vóór de aankoop een gespecialiseerd bedrijf onderzoek te laten uitvoeren. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende asbestclausule opgenomen.

Ouderdom en bouwkundige staat
Bij oudere woningen kunnen bouwkundige eigenschappen, materialen en installaties voorkomen die passen bij de leeftijd van de woning. De bouwkundige staat kan niet altijd volledig tijdens een bezichtiging worden beoordeeld. Wil je meer inzicht? Dan kun je ervoor kiezen om vóór het teken van de koopovereenkomst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een onafhankelijk bouwkundig bedrijf. Dit moet je kenbaar maken in je bieding en kan niet meer later worden toegevoegd als een voorwaarde. Een dergelijke keuring geeft inzicht in de huidige staat van de woning en het te verwachten onderhoud. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende ouderdomsclausule opgenomen. Wil je een bouwkundige keuring dan moet je dit in je bieding aangeven.

Niet-zelfbewoning
De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan daarom mogelijk niet alle eigenschappen en gebreken van de woning kennen. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

Fundering
Bij woningen waarbij sprake is van een verhoogd funderingsrisico, is het belangrijk om hier als koper rekening mee te houden. De beschikbare informatie over de fundering wordt daarom met je gedeeld wanneer dit voor de woning relevant is. Als nader funderingsonderzoek nodig is, bijvoorbeeld in verband met de financiering van de woning, wordt dit in de verkoopinformatie aangegeven. In de koopovereenkomst kan, indien van toepassing, een aanvullende funderingsclausule worden opgenomen.

As is, where is
Bij een woning die bijvoorbeeld langere tijd niet is bewoond of waarvan de bouwkundige staat bijzondere aandacht vraagt, kan een *as is, where is*-clausule van toepassing zijn. Dit betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van de koop bevindt. De afspraken hierover worden, indien van toepassing, vastgelegd in de koopovereenkomst.

Meetclausule
De in de verkoopinformatie vermelde maten en oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld. Kleine afwijkingen kunnen echter voorkomen. In de koopovereenkomst wordt een meetclausule opgenomen.

Zuiveringsclausule
Bij de verkoop van een woning kan het voorkomen dat er nog rechten of aanspraken van derden op de woning rusten. Met een zuiveringsclausule wordt vastgelegd dat de verkoper ervoor zorgt dat de woning bij de eigendomsoverdracht vrij is van dergelijke rechten of aanspraken, voor zover deze voor rekening van de verkoper komen. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende zuiveringsclausule opgenomen. Hierin wordt vastgelegd welke afspraken hierover tussen koper en verkoper gelden.

Voormalige huurwoning
Is de woning voorheen verhuurd geweest? Dan kan de verkoper mogelijk niet volledig bekend zijn met de staat en het gebruik van de woning. De woning wordt bij de eigendomsoverdracht vrij van huur en gebruik en zonder huurders opgeleverd. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende clausule opgenomen waarin de afspraken over de voormalige verhuur en de oplevering van de woning zijn vastgelegd.

Erfpacht
Staat de woning op erfpachtgrond? Dan is de grond waarop de woning staat geen eigendom van de eigenaar van de woning. Voor het gebruik van de grond kunnen voorwaarden en een jaarlijkse vergoeding (canon) gelden. De voorwaarden van de erfpacht kunnen per woning verschillen. Het is daarom belangrijk om de beschikbare erfpachtinformatie goed te bekijken, waaronder de hoogte en eventuele herziening van de canon en de duur van het erfpachtrecht. In de verkoopinformatie en koopovereenkomst worden de voor de woning geldende erfpachtvoorwaarden opgenomen.

Monument en beschermd stads- of dorpsgezicht
Is de woning een monument of ligt deze in een beschermd stads- of dorpsgezicht? Dan kunnen er aanvullende regels gelden voor het onderhoud, verbouwen of wijzigen van de woning. Voor bepaalde werkzaamheden kan bijvoorbeeld een vergunning nodig zijn. Het is daarom belangrijk om je als koper goed te informeren over de geldende regels en eventuele beperkingen voordat je plannen maakt voor verbouwing of aanpassing van de woning. De beschikbare informatie hierover wordt, indien van toepassing, opgenomen in de verkoopdocumentatie.

Notariskeuze
Als koper mag je zelf het notariskantoor kiezen waar de eigendomsoverdracht plaatsvindt. Er is echter wel een voorwaarde; het kantoor dient binnen een straal van 10 kilometer van de woning te liggen.
Kies je voor een notariskantoor buiten dit gebied, dan zijn eventuele aanvullende kosten voor jouw rekening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kosten voor een volmacht of reiskosten. In geval van reiskosten geldt een bedrag van € 0,45 per kilometer.

We horen graag uiterlijk binnen twee dagen na het ondertekenen (het liefst uiteraard ervoor) van de koopovereenkomst welk notariskantoor je hebt gekozen voor de eigendomsoverdracht. Als we deze informatie niet tijdig ontvangen, behoudt de verkoper zich het recht voor om een notariskantoor aan te wijzen.

Opkoopbescherming en bijzondere voorwaarden
Voor sommige woningen gelden aanvullende regels of voorwaarden bij de aankoop en het gebruik van de woning. Denk bijvoorbeeld aan opkoopbescherming, een zelfbewoningsplicht of andere voorwaarden die door de gemeente, een woningcorporatie of een andere partij zijn opgelegd. Deze regels en voorwaarden kunnen per woning en gemeente verschillen en kunnen gevolgen hebben voor bijvoorbeeld het gebruik, de verhuur of de verkoop van de woning. Controleer daarom altijd de beschikbare informatie en voorwaarden voordat je een bod uitbrengt. Als er voor de woning specifieke voorwaarden gelden, worden deze opgenomen in de verkoopdocumentatie en/of koopovereenkomst.

Na de bezichtiging
We horen graag wat je van de woning vindt. Ook als je besluit niet verder te gaan met deze woning, stellen we het op prijs als je dit aan ons laat weten. We kunnen je reactie dan terugkoppelen aan de verkoper.

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM
Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing. Deze voorwaarden bevatten de afspraken en rechten en plichten die gelden bij onze dienstverlening. De actuele Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn op aanvraag bij ons verkrijgbaar. Uiteraard kun je hierover ook altijd contact met ons opnemen als je vragen hebt.

Tot slot
Een woning kopen is een belangrijke stap. Neem daarom rustig de tijd om de woning, de verkoopinformatie en de voorwaarden goed te bekijken.
Heb je vragen over de woning of het verkoopproces? Stel ze gerust tijdens de bezichtiging of neem daarna contact met ons op. We helpen je graag verder.

Voorbehoud
We hebben geprobeerd de beschikbare informatie zo zorgvuldig en volledig mogelijk samen te stellen. Toch kan het voorkomen dat bepaalde gegevens niet volledig of exact zijn. Een deel van de informatie is gebaseerd op mondelinge informatie of informatie uit het verleden. Aan de verstrekte informatie kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Geïnteresseerd?

Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.
Je kunt ons bellen op 023-5571999 of een e-mail sturen naar info@staatshuysen.nl.
Wij helpen je graag verder!

Openingstijden
Maandag – donderdag: 9:00 – 17:30
Vrijdag: 9:00 – 17:00

Hulp bij aankoop nodig?

Een huis kopen doe je niet elke dag. Wij begeleiden je bij elke stap, van zoektocht tot sleuteloverdracht. Met onze marktkennis en ervaring kijken we kritisch mee, zonder emotionele betrokkenheid.

Tijdens een kennismaking bespreken we jouw woonwensen en budget. Vervolgens zoeken we actief mee en zetten ons netwerk in. Bij bezichtigingen letten we op bouwtechnische en juridische aspecten, terwijl jij beoordeelt of het huis bij je past. Is het dé woning? Dan onderhandelen wij voor de beste prijs en voorwaarden.

Bel ons voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek: 023-5771999.

Sneak Preview

Wil jij als eerste ons nieuwste woningaanbod zien, nog vóór het op Funda staat?
Scan de QR-code en meld je aan!