



## WONINGBROCHURE MURIËL MAKELAARDIJ

---

Jacques Veltmanstraat 265  
1065 DC Amsterdam

## Jacques Veltmanstraat 265



### Amsterdam Slotervaart Zuid

Prachtige kans om nu op een leuke rustige locatie aan de Jacques Veltmanstraat te komen wonen. U zult verrast zijn!

Deze zonnige familiewoning met 4 slaapkamers is zeer goed onderhouden en heeft in 2017 een extra verdieping gekregen met dakterras. Het dakterras en de fijne tuin met achterom liggen in het zonnige Westen. Er is een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage die onder het complex is gelegen.

Deze fijne eengezinswoning bevindt zich in een afgesloten complex dat niet toegankelijk is voor auto's, en de voordeur bevindt zich aan een autovrij binnenstraat waar de kinderen heerlijk vrij kunnen spelen! Zowel aan de voor- als de achterkant van de woning geen verkeer.

Het moderne complex uit 2003 ligt in een groene en ruim opgezette buurt op een gewilde locatie, in Slotervaart-Zuid. Het NS-station Lelylaan en het metrostation aan de Heemstedestraat zijn beide op slechts 3 minuten lopen, evenals diverse tramhaltes (lijn 1,2 en 17). Met de tram bent u snel op onder meer het Leidseplein en Amsterdam Centraal Station. De metro brengt u in 7 minuten op de Zuidas en met de trein rijdt u in 8 minuten naar Schiphol. Op loopafstand van de woning vindt u diverse winkels en supermarkten, restaurantjes, kinderopvang en scholen, en vanuit huis fietst u zo naar onder meer het Vondelpark, het Rembrandtpark, de Sloterplas en natuurgebied de Oeverlanden. Met de auto zijn zowel de ring A10 als de A4 snel bereikbaar.

### Persoonlijke noot:

In de afgelopen jaren hebben wij met veel plezier in dit heerlijke huis gewoond, dat onderdeel is van een uniek complex. Zo is er de autovrije binnenstraat waar je je burens tegenkomt en waar de kinderen veilig kunnen buitenspelen. De ruime open keuken is een fijne plek waar we met familie en vrienden gezellige avondjes doorbrachten. In de tuin en op het dakterras kun je je terug te trekken na de hectiek van de dag. Op de tweede etage met extra veel daglicht kun je ongestoord thuiswerken, een boek lezen of je even opladen. We hopen dat ons heerlijke huis bewoond zal gaan worden door mensen die hetzelfde zullen ervaren.

### Begane grond:

Entree met meterkast en garderobe, toilet met fontein, handige trapkast met voldoende bergingsruimte, trap naar 1e verdieping.

In de gang staan twee deuren die toegang geven tot moderne open woonkeuken en woonkamer. De open keuken is voorzien van alle moderne inbouwapparatuur waaronder een koelkast, vriezer, een heteluchtoven en een magnetron, vaatwasmachine, afzuigkap en 6-pits gaskookplaat. Het eetgedeelte is ruim genoeg voor het plaatsen van een grote eettafel. De ruime lichte tuin gerichte woonkamer heeft een glazen pui met schuifdeuren naar de tuin (Westen).

### Eerste verdieping:

Ruime overloop, 3 royale slaapkamers, grote inloopkast met de mechanische ventilatie unit uit 2024, bergkast voor de wasmachine, droger en CV-Installatie uit 2021, een separaat toilet met fontein. De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Een elektrische dakkoepel biedt veel licht. De verdieping is voorzien van een prachtige laminaat vloer.

### Tweede verdieping:

Een prachtige ruime 4e kamer of werkrimte met schuifpui welke toegang geeft tot het dakterras van circa 8m<sup>2</sup> in het zonnige Westen. Wat de ruimte speciaal maakt zijn het ronde dak, de grote lichtstraat boven de trap, de glazen wand naast de trap en het dakraam (met elektrisch bedienbare zonwering), zodat er nog meer extra lichtinval naar binnen komt. Deze ruimte is voorzien van vloer verwarming en een tweede douche met wastafel.

### Tuin:

De woning heeft een onderhoudsvriendelijke en zonnige achtertuin van circa 28m<sup>2</sup>. Direct aansluitend aan de woonkamer ligt een woningbrede houten vlonder, met een trap naar een lager gelegen betegeld gedeelte. Achter in de tuin is de houten (fietsen) berging voorzien van elektra en via een steeg toegang tot de straat.

### Parkeren:

De woning beschikt over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen afgesloten parkeergarage.

### Vereniging van eigenaars (VvE):

Er is sprake van een actieve en financieel gezonde VvE en de leden laten zich ondersteunen door een professionele beheerder. De maandelijkse servicekosten voor de woning en de parkeerplaats bedragen € 171,22. Dit is inclusief o.a. de opstalverzekering en de reservering voor het onderhoud.

## KENMERKEN

### OVERDRACHT

Vraagprijs:	€ 825.000,- k.k.
Aangeboden sinds:	22 april 2024
Status:	Beschikbaar
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage VvE:	€ 171,22 per maand

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente:	Sloten
Sectie:	D
Nummer:	7974
Index:	A-46 en A-212
Juridische status:	Appartement (11/1.827e aandeel woning) Garageplaats (1/1.827e aandeel)

### VVE

Beheer door:	Munnik V.V.E. Beheer
Reservefonds:	ja
Opstalverzekering:	ja
MJOP:	ja
KVK:	ja 34352205

### NEN 2580

Gebruikersopp.:	133m <sup>2</sup>
Bruto inhoud:	436m <sup>3</sup>

### BOUW

Soort appartement:	Appartementsrecht
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2003
CV installatie:	Intergas HRE 36/30 uit 2021

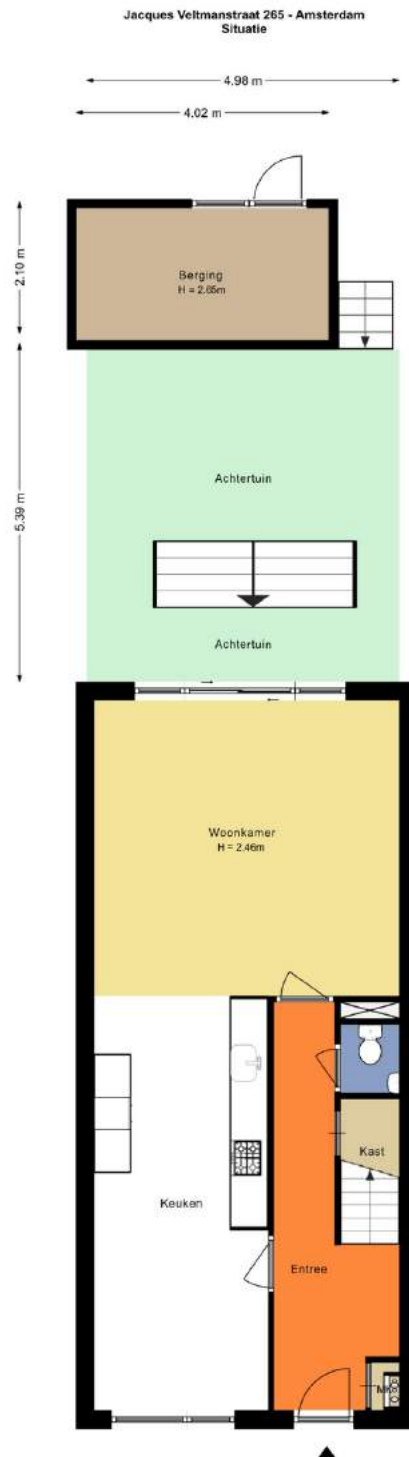
## KENMERKEN

### BIJZONDERHEDEN

- Totale woonoppervlakte circa 133m<sup>2</sup>
- Tuin van circa 28m<sup>2</sup> en dakterras van circa 8m<sup>2</sup> (beiden gelegen op het Westen)
- Modern, ruim familiehuis met vier slaap/werkkamers, gelegen in een autovrij complex
- Bouwjaar 2003
- Energielabel A
- Eeuwigdurende erfpacht afgekocht!
- Vloerverwarming op de tweede verdieping
- Houten vloer op de begane grond
- Laminaat vloer op de eerste en tweede verdieping
- Moderne luxe open Brugmans keuken met Pelgrim 6-pits gasfornuis, Whirlpool hete lucht oven, Whirlpool magnetron, Bosch vaatwasser, Siemens koelkast met vriezer en Whirlpool afzuigkap.
- Volledig geïsoleerde beglazing
- 2e badkamer met douche en wastafel op de 2e verdieping
- Opbouw geplaatst in 2017 en hoogwaardig afgewerkt
- Elektrische dakkoepel in de badkamer op eerste etage
- Elektrische grote dakkoepel met elektrische zonwering op de 2e verdieping
- Extra lichtinval in het trapgat door de grote lichtstraat
- Tuin (Westen), houten schutting
- Dakterras (Westen) voorzien van elektra, buitenverlichting en buitenkraan
- Schuur (electra aanwezig)
- Eigen parkeerplaats in afgesloten parkeergarage

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en van toepassing zijn de VBO voorwaarden.

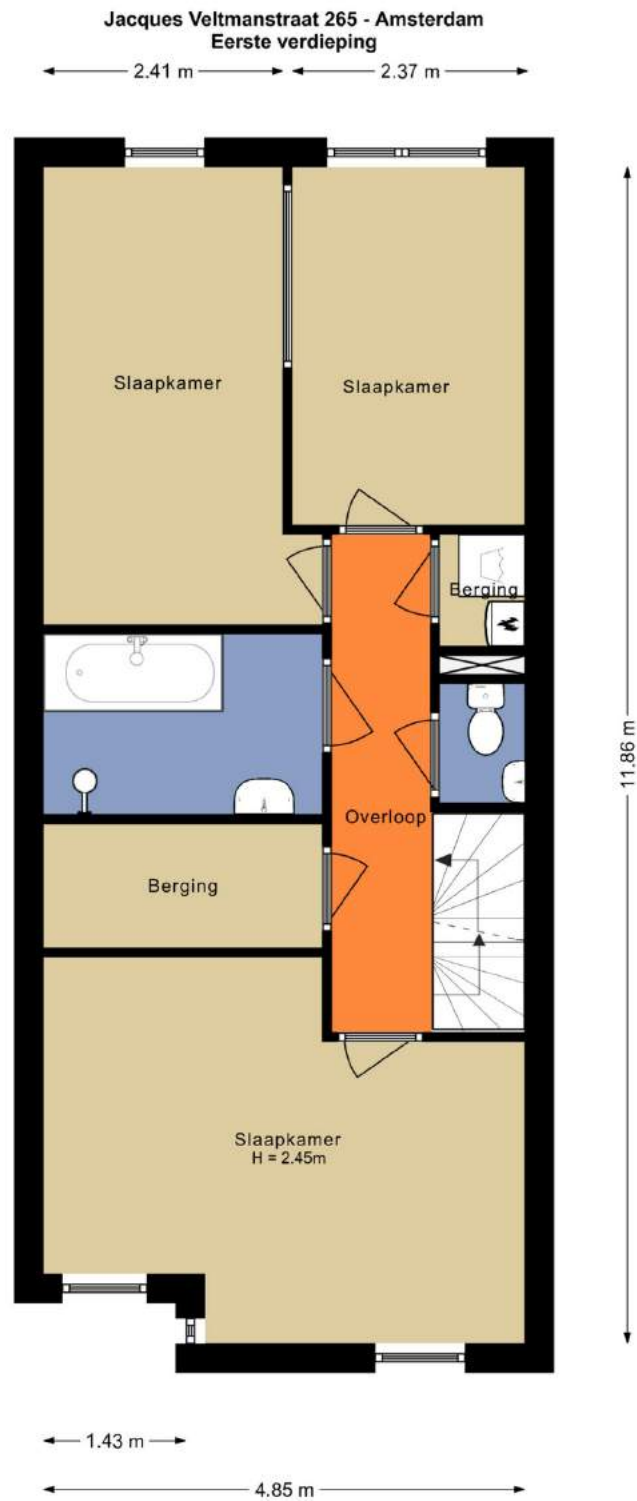
# PLATTEGROND



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



# PLATTEGROND

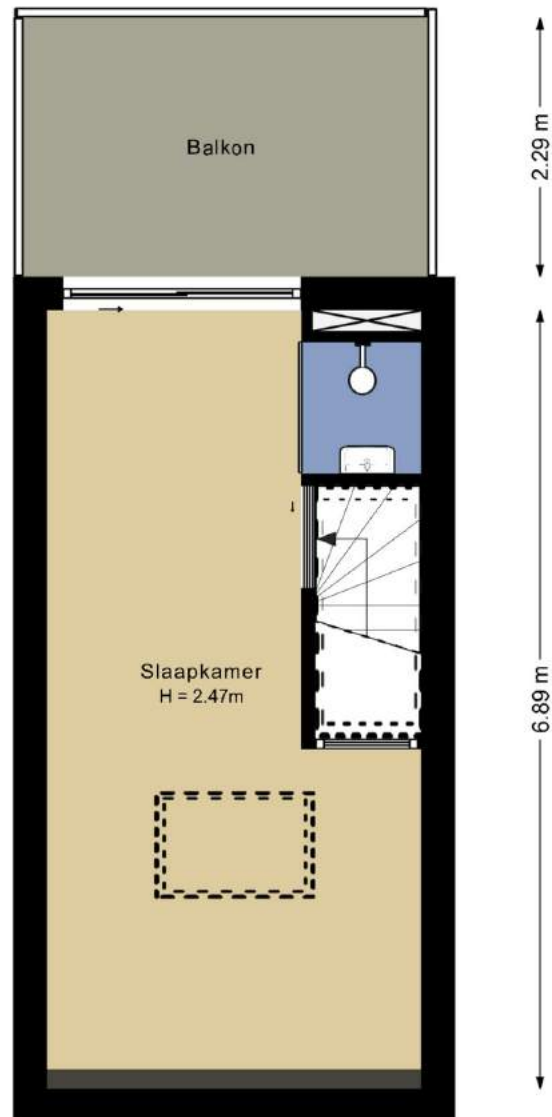


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.debeeldenmakers.nl

# PLATTEGROND

Jacques Veltmanstraat 265 - Amsterdam  
Tweede verdieping

3.66 m

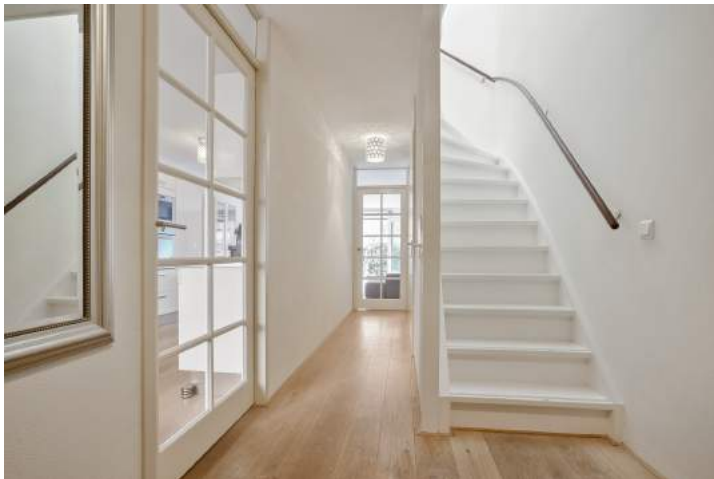


3.31 m

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



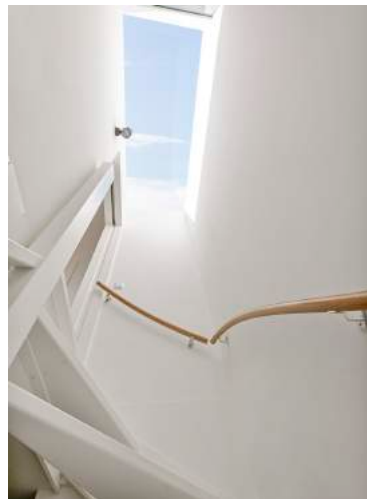
# FOTO'S



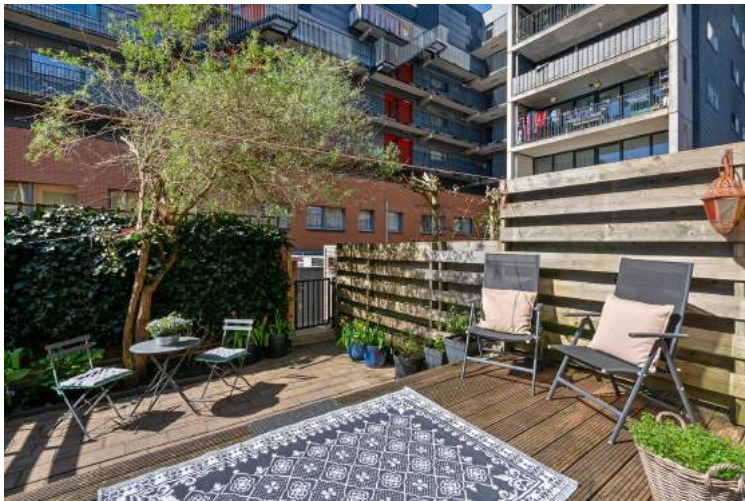
# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



## OVER MURIËL MAKELAARDIJ

Muriël Makelaardij is al meer dan 25 jaar actief in de woningmakelaardij te Amsterdam, is gespecialiseerd in de bemiddeling bij de Aan- en Verkoop van woningen alsmede Taxaties. Met haar lidmaatschap bij de branchevereniging VBO wordt er continu bijgeschoold en zodoende altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

### Verkoop makelaardij

Het verkopen van uw woning is een grote stap met grote verantwoordelijkheden en wil dan ook de beste adviezen bij de verkoop. Onze makelaars begeleiden u graag tijdens het gehele verkooptraject van uw woning. Een goede verkoop begint met een goed advies. Onze makelaars komen graag bij u langs om de waarde te bepalen van uw woning en uitleg te geven over onze werkwijze. Zodra uw woning bij ons in verkoop komt, zorgen wij voor een professionele opname van uw woning. Onze fotograaf komt bij u langs om uw woning zo sfeervol mogelijk vast te leggen en direct de woning in te meten. Daarna wordt uw woning online geplaatst op vele websites. Zodra er een geïnteresseerde koper in beeld komt zorgen wij voor een vlotte onderhandeling, verzorgen wij een koopovereenkomst via een notaris en gaan wij mee naar het transport. Tijdens het gehele traject houden wij u regelmatig op de hoogte!

### Aankoop makelaardij

Naast het verkopen van uw woning kunt u bij ons ook terecht voor een aankoop. Onze makelaars begeleiden u graag bij de aankoop van uw nieuwe woning. Graag kijken wij met u mee naar de woning die bij u wensen past, zowel in ons eigen systeem als bij collega makelaars. Is er een woning die bij u wensen past, dan gaan wij graag met u mee om de woning te bezichtigen. Als aankoopmakelaar regelen wij voor u ook de onderhandeling. Zo kunnen wij ervoor zorgen dat u uw droomhuis voor de beste prijs kunt kopen.

### Taxeren

Een taxatie is een objectieve waardebepaling van uw woning of appartement en deze is nodig voor het aanvragen van een financiering, oversluiting hypotheek of om de overwaarde van een woning in kaart te brengen. Muriël Makelaardij heeft gecertificeerde taxateurs in dienst en biedt u een uitgebreid rapport tegen een scherp tarief. Het rapport wordt onder andere voorzien van foto's van het object, bodemgegevens en kadastrale gegevens.

Onze register makelaar/taxateur verzorgt met haar ruim 25 jaar expertise alle gevalideerde en door de banken erkende NWWI rapporten.

# De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat hij met u in onderhandeling is. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onderbod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen.

## Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te

verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## Mag een makelaar van de VBO tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

### Mag een makelaar van de VBO een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn VBO-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 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 weleens over de voorwaarden 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte 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 makelaar van de VBO 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 de verkopende VBO-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### Als ik als eerste bel voor een bezichtiging, ik de eerste ben die woning heeft bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op al deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te

vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen.

### Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers de belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de VBO in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel.

**Heeft u meer vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact met ons op.**

**Wij helpen u graag!**

