



## WONINGBROCHURE MURIËL MAKELAARDIJ

---

**Kempenlaan 81**  
**1066 RA Amsterdam**

# Kempenlaan 81

## Amsterdam “Nieuw Sloten”



### **Unieke Kansen voor Dubbele Bewoning – Royaal Wonen met Prachtige Tuin**

Bent u op zoek naar een woning met mogelijkheden voor dubbele bewoning of een praktijkruimte? Deze bijzondere woning biedt precies dat en meer! Ideaal voor gezinnen, samengestelde huishoudens of voor wie graag een deel van de woning wil gebruiken als werkruimte.

#### **Bovenwoning met Prachtige Tuin:**

De bovenwoning is een ware oase van rust en ruimte. Bij binnenkomst ervaart u direct het ruimtelijke gevoel, mede dankzij de overvloedige lichtinval die door de grote ramen naar binnen stroomt. De woonkamer grenst direct aan een zeer royale, zonnige tuin met vrij uitzicht. Hier geniet u van privacy wat zorgt voor een serene en ontspannen sfeer.

De tuin is perfect ingericht voor het buitenleven: een deels overdekt terras biedt de ideale plek voor gezellige barbecues en ontspannen momenten, ongeacht het weer. Dankzij de gunstige ligging kunt u hier volop genieten van de zon en het groen.

Bij binnenkomst via uw eigen ingang betreedt u deze ruime en smaakvol afgewerkte bovenwoning. De moderne halfopen keuken, uitgerust met een kookeiland en diversen inbouwapparatuur vormt een deel van de woning, die koken en ontspannen scheidt en biedt volop ruimte voor gezellig samen zijn.

Aansluitend vindt u de royale woonkamer, die dankzij grote raampartijen badend in het licht staat en direct toegang biedt tot een zonnige, grote tuin.

De ruime slaapkamer is rustig en compleet met een praktische en comfortabele inloopkast voor al uw kleding en accessoires en heeft tevens toegang tot het balkon aan de voorzijde.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en een praktische wasmachine-opstelling, waardoor u alles binnen handbereik hebt. Daarnaast is er een separaat toilet met fontein voor extra gemak.

### **Benedenwoning:**

Stap binnen in deze charmante benedenwoning, waar licht en ruimte centraal staan. De extra hoge plafonds geven de woning een ruimtelijk en luchtig gevoel, terwijl grote ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. De open keuken is functioneel ingericht, perfect voor wie houdt van koken en gezelligheid.

Boven de keuken bevindt zich een sfeervolle vide, die dienst doet als slaapvertrek. Tevens bevindt zich daar nog een opbergruimte voor de wasmachine en droger.

Vanaf de balustrade heeft u een prachtig uitzicht op de woonkamer, wat een uniek en speels element aan de woning toevoegt. Tevens bevindt zich daar nog een opbergruimte voor de wasmachine en droger.

De badkamer is modern en praktisch ingedeeld, met een inloopdouche, wastafel en toilet. Alles is met zorg afgewerkt en biedt u het comfort dat u zoekt in een stadswoning.

### **Omgeving:**

Welkom in Nieuw Sloten, een van de meest gewilde woonwijken van Amsterdam! Gelegen in een rustige, groene omgeving, biedt deze buurt alles wat u nodig heeft voor een comfortabel en aangenaam leven.

**Centraal Gelegen:** Nieuw Sloten is ideaal gelegen met het gezellige Belgiëplein op loopafstand. Hier vindt u een divers aanbod aan winkels voor al uw dagelijkse boodschappen, van supermarkten tot speciaalzaken. Daarnaast zijn er diverse horecagelegenheden en een wekelijkse markt voor verse producten.

**Uitstekende Verbindingen:** De buurt is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Tramlijn 2 is op 1 minuut loopafstand en gaat direct naar Amsterdam Centraal. Daarnaast zijn er verschillende busverbindingen die u snel en gemakkelijk naar andere delen van de stad en de omliggende gebieden brengen. Zelfs met de auto bent u in 2 minuten op de Ring.

**Groen en Ruimte:** Nieuw Sloten staat bekend om zijn ruime opzet en groene omgeving. Er zijn tal van parken en speelplaatsen, ideaal voor gezinnen en mensen die van een rustige, natuurlijke omgeving houden. De nabijgelegen Nieuwe Meer biedt volop recreatiemogelijkheden, zoals wandelen, fietsen en watersport.

**Kortom, Nieuw Sloten biedt u het beste van twee werelden: de rust en ruimte van een buitenwijk, met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik. Een ideale plek om te wonen!**

Dit is een unieke kans om te wonen in een royale woning met een prachtige tuin, perfect voor dubbele bewoning. Mis deze kans niet en plan snel een bezichtiging!

## BIJZONDERHEDEN

- Mogelijkheid voor dubbele bewoning/kantoorruimte aan huis
- Zonnige (op het Zuiden) tuin die recentelijk verbouwd/vernieuwd is en genoeg opberg mogelijkheden bied.
- Deels overdekt terras, ideaal voor barbecues en buitenleven
- Veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel in de bovenwoning
- Balkon aan de slaapkamer
- Moderne keuken met kookeiland
- Praktische inloopkast
- Volledige geïsoleerde beglazing
- Energielabel B
- Voortdurend recht van erfpacht is afgekocht tot en met 30 september 2042
- Mogelijkheid voor 2 parkeervergunningen
- Externe berging

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.

## OVERDRACHT

Vraagprijs:	€ 595.000 k.k.
Aangeboden sinds:	05-09-2024
Status:	Beschikbaar
Aanvaarding:	In overleg
Servicekosten:	€ 344,78,- per maand

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente:	Sloten Noord-Holland
Sectie:	E
Nummer:	6763
Index:	A-3
Juridische status:	appartement (31/1000e aandeel) woning

## VvE

Beheer door:	Munnik VvE beheer
Reservefonds:	ja
Opstalverzekering:	ja
MJOP:	ja (2023-2047)
KVK:	34065127

Gebruikersopp.:	122m <sup>2</sup>
Bruto inhoud:	241m <sup>3</sup>
Gebouwgebonden	
Buitenruimte	43m <sup>2</sup>
Externe berging:	4m <sup>2</sup>

## BOUW

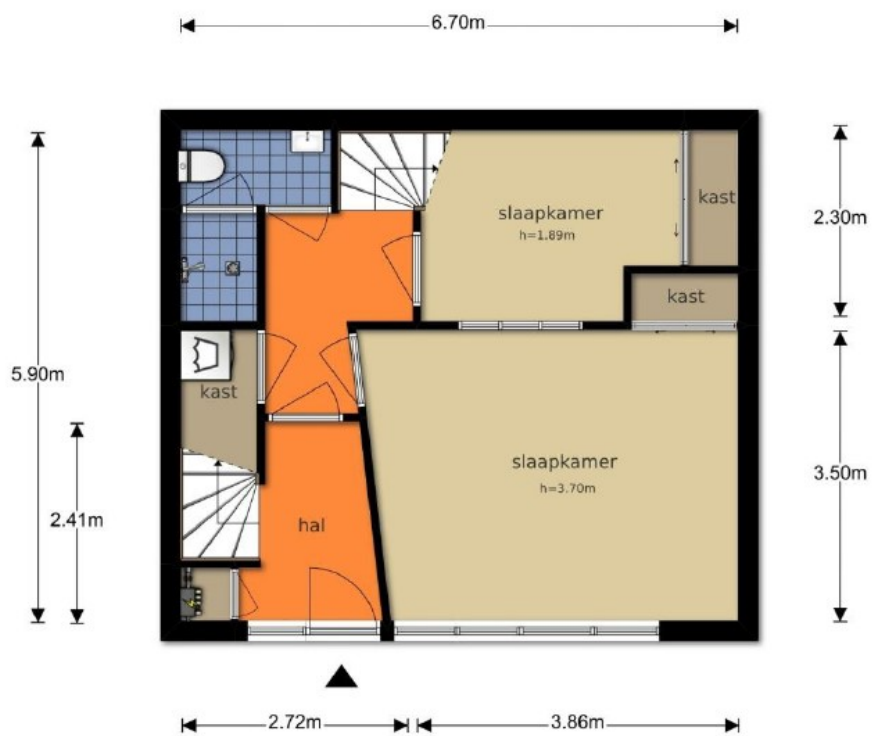
Soort woning:	appartement gelegd op de begane grond en eerste verdieping
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	circa 1994
CV ketel:	2016 (intergas)

# PLATTEGROND

Kempenlaan 81- Amsterdam  
Begane grond



Kempenlaan 81 - Amsterdam  
Begane Grond Alternatief



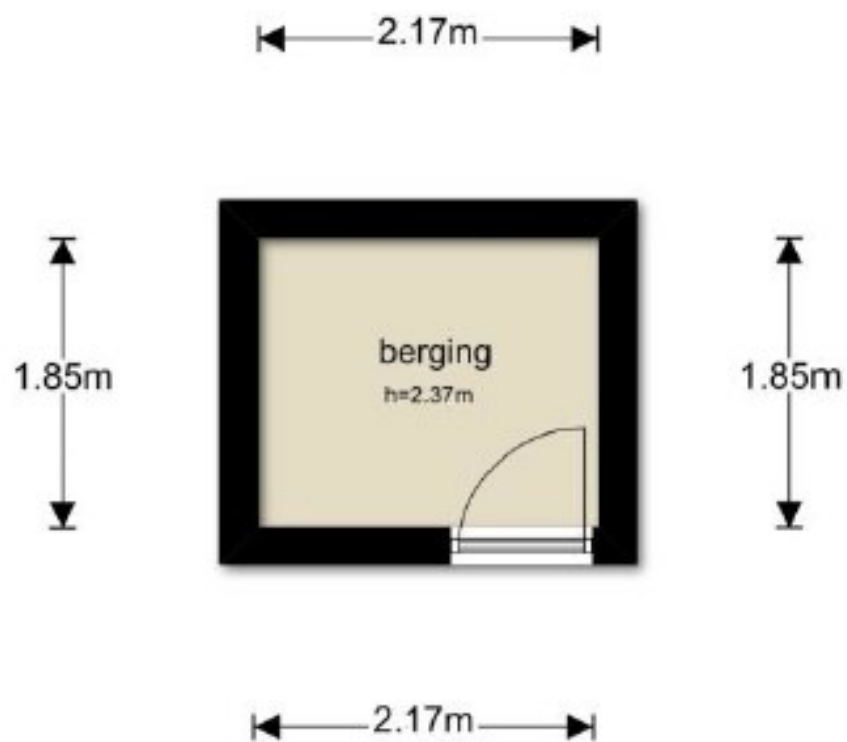
# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND

## Kempenlaan 81 - Amsterdam Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© [www.debeeldenmakers.nl](http://www.debeeldenmakers.nl)



# FOTO'S boven verdieping



# FOTO'S boven verdieping



## FOTO'S beneden verdieping



## 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 continue bijgeschoold en zodoende is zij altijd op de hoogte van de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

### Verkoop makelaardij

Het verkopen van uw woning is een grote stap met veel verantwoordelijkheden en u wilt dan ook de beste adviezen bij de verkoop. Muriel Makelaardij begeleidt u graag tijdens het gehele verkooptraject van uw woning. Een goede verkoop begint met een goed advies. Muriel Makelaardij komt graag bij u langs om te waarde te bepalen van uw woning en uitleg te geven over haar werkwijze. Zodra uw woning bij Muriel Makelaardij in verkoop komt, zorgt zij 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 sin beeld komen, zorgt Muriel Makelaardij voor een vlotte onderhandeling, stelt zij via een notaris de koopovereenkomst op en gaat zij mee naar het transport. Tijdens het gehele traject houdt zij u regelmatig op de hoogte!

### Aankoop makelaardij

Naast het verkopen van uw woning kunt u bij haar ook terecht voor een aankoop. Muriel Makelaardij begeleidt u graag bij de aankoop van uw nieuwe woning. Graag kijkt zij met u mee naar de woning die bij u wensen past, zowel in haar eigen systeem als bij collega makelaars. Is er een woning die bij u wensen past, dan gaat zij graag met u mee om de woning te bezichtigen. Als aankoopmakelaar regelt zij voor u ook de onderhandeling. Zo kan zij ervoor zorgen dat u uw droomhuis voor de beste prijs kunt kopen.

### Taxeren

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

Onze register makelaar/taxateur verzorgd met haar ruime 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, 'onder bod' 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 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 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 wel eens 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 uit breng, 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%), bij een koopsom onder de € 510.000,- en een leeftijdsgrens van 35 jaar vervalt de overdrachtsbelasting, 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 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 mij op.**

**Ik help u graag!**

