



Objectadres:	Venetiëhof 157 + PP
Wijk:	Oostelijk Havengebied / KNSM-eiland
Plaats:	Amsterdam
Vraagprijs:	€ 580.000 k.k.

Algemene objectinformatie:

Prachtig gelegen, heerlijk licht en ruimtelijk 3 kamer appartement, aan het water, met lift én een eigen parkeerplek in de ondergelegen garage. In dit appartement wilt u nooit meer weg! Het appartement met heerlijk groot terras uitkijkend op het water, ligt op de tweede etage van het bekende cirkelvormige gebouw 'Emerald Empire', op de kop van het KNSM-Eiland.

De ligging:

Het KNSM-Eiland vormt samen met het Java-eiland, het achterste schiereiland van het Oostelijk Havengebied. Het markante gebouw ligt aan de monding van het Amsterdam-Rijnkanaal daar waar deze samenkomt met het IJ. Deze fantastische en rustige ligging aan het water, is uniek in Amsterdam. De bereikbaarheid is zeer goed; op de fiets bent u binnen 10-15 minuten in hartje Centrum of Oost en als u de stad uit wilt, rijdt u binnen 5 minuten met de auto de Piet Heintunnel in, die direct naar de A10 leidt. Voor de deur stopt zelfs het ov, dat u in 40 minuten rechtstreeks naar Amsterdam Zuid-WTC gaat. Als u naar de overzijde van het IJ wilt, om bijvoorbeeld wat te gaan eten/drinken bij één van de spraakmakende bars en restaurants in Nieuwendammerham (Stork, Hangar, Goudfazant), of een bezoek aan bioscoop FC Hyena, dan brengt de pont, verderop in de straat, u er in no time naar toe. Maar liever blijft u misschien in het gezellige Oostelijk Havengebied zelf. Een dynamisch diversiteit aan gebouwen geven de straten karakter en het winkel- en horeca aanbod is er de laatste jaren uitgegroeid tot een respectabele hoeveelheid, waaruit een keuze gemaakt kan worden.



Het gebouw:

Het gebouw genaamd het Emerald Empire, waarin deze woning gelegen is, is een markante 'stip' op de IJ-oever. Het ronde gebouw is ontworpen door Jo Coenen (mede bekend van het De la Mar theater en OBA aan de Oosterdokskade) en werd in 1994 opgeleverd. Het gebouw telt in totaal 224 appartementen, verdeeld over 8 woonlagen, rondom een mooi aangelegd, groen binnenplein. Alle appartementen hebben de voordeur aan het plein, waar de mogelijkheid bestaat om burens te ontmoeten en te genieten van de zon. De achterzijde van de appartementen vormen de zogenaamde buitenring, waar balkons en terrassen allen uitkijken op het water. De entrees zijn zowel via de binnenring als de buitenring bereikbaar. Onder in het gebouw zijn private fietsenbergingen en een parkeergarage.



Omschrijving van de woning:

Het appartement is gelegen op de 2^e etage en bereikbaar met de trap of lift. Het appartement beschikt over een prachtig ruime woonkamer met aangrenzend de even zo ruime open keuken. Alleen de woonkamer biedt al voldoende ruimte voor een grote zit- én eethoek. Door het kamerbrede venster, kijkt u over het water waar zich 's zomers en in de winter een afwisselend en aantrekkelijk schouwspel afspeelt. Aan de overzijde van het water ziet u de oevers van Sporenburg en Zeeburgereiland liggen. Vanuit de woonkamer is het private terras te betreden. Op dit terras zit u vanaf de vroege uurtjes al heerlijk in de zon en kunt u met gemak met een aantal vrienden heerlijk loungen of eten. De open keuken, die aan de woonkamer grenst, heeft een groot hoekaanrecht. Wilt u liever een prachtig kookeiland? De ruimte biedt u de mogelijkheid daartoe.

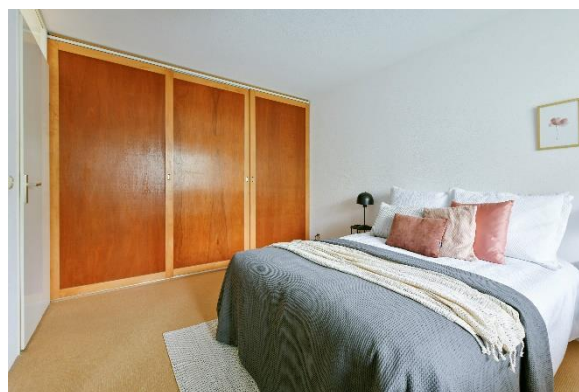




Aan de binnenring van het gebouw, beschikt het appartement over 2 slaapkamers. De grootste slaapkamer heeft een praktische kastenwand met schuifdeuren. De kleinere slaapkamer is groot genoeg voor 1 of 2 eenpersoonsbedden of voor een kantoor aan huis. Beide kamers grenzen aan de binnenring van het gebouw. Heeft u een derde slaapkamer nodig (op termijn)? De keuken kan desgewenst naar de toch al ruime woonkamer verplaatst worden, waarna een prachtige ruime derde slaapkamer aan de waterzijde ontstaat.

De badkamer is eveneens prettig van afmeting en voorzien van een ligbad en een eenvoudige wastafel. Uw wasmachine en droger vinden hier hun plek in de hoek. De wc bevindt zich, wel zo praktisch, in een aparte ruimte met een fonteintje, te betreden vanuit de lichte ruime hal.

Onder in het gebouw heeft u tot slot de beschikking over een ruime, private berging, die prettig dicht bij de algemene buitendeur ligt en waar ruimte is voor een aantal fietsen én opbergkasten. En uw auto? .. Die parkeert u op uw eigen vaste plek dicht bij de toegangsdeur naar de liften.

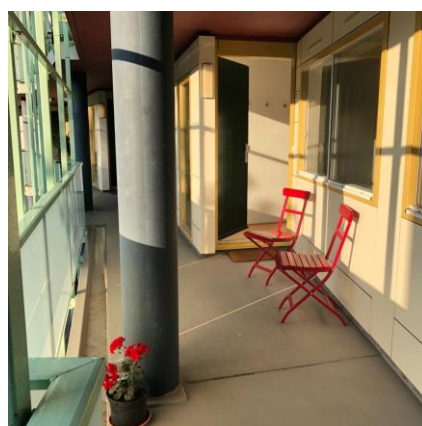


Onderhoud en installaties:

Het gebouw heeft een betonskeletbouw en is tijdens de bouw in 1994 compleet geïsoleerd. De VVE heeft een actief onderhoudsbeleid op basis van een meerjaren-onderhoudsplan. Alle onderdelen van het pand worden periodiek gekeurd en onderhouden. Zo zijn dit voorjaar het buitenschilderwerk gedaan en enkele werkzaamheden aan de garage. Hiervoor heeft de VVE voldoende gespaard. U hoeft dus zelf aan het buitenonderhoud niets te doen.

Intern is het appartement in nette staat. De muren zijn gestuukt en netjes geschilderd en de vloer is gelegd met een houten parketvloer die licht geolied is. De keuken en badkamer zijn van een gedateerde stijl. Wil je als nieuwe eigenaar graag (op termijn) je eigen stijl en ideeën realiseren? Door de ruime opzet zijn de mogelijkheden divers.

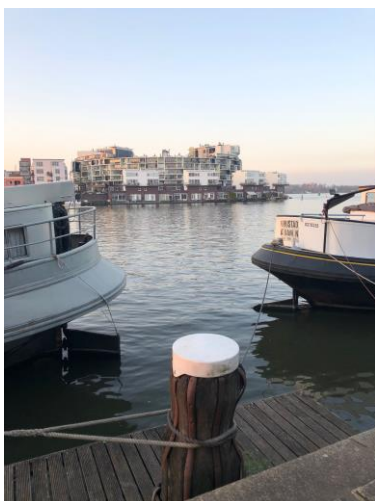
De Intergas c.v. ketel type HRE 28/24 CW4 (bj 2011) is regelmatig onderhouden, functioneert prima en is recent geserviced. De elektrische installatie bestaat uit 4 groepen. Daarnaast beschikt het appartement over een videofoon systeem en mechanische ventilatie.



De Vereniging van Eigenaren:

- Datum oprichting VVE: 28 maart 1994. Wijziging splitsing: 17 september 2012.
- Naam VVE: "VVE gebouw Emerald Empire, Venetiëstraat te Amsterdam", bestaande uit 224 woningen met bijbehorende bergingen en 221 parkeerplaatsen.
- Servicekosten: € 241,57 t.b.v. onder meer: reservering onderhoud, huismeester, opstalverzekering, gemeen. elektra, tuin en dagelijks onderhoud.
- Professioneel beheerder: Newomij
- De VVE heeft een ruime reserve in kas en er zijn geen geschillen binnen de VVE bekend.
- De VVE heeft een tuincommissie en een duurzaamheidscommissie.
- Het betreft een goed functionerende, fijne VVE met jaarlijks een kerstborrel, Nieuwjaars-borrel, Lenteborrel etc. Er wordt meerdere malen per jaar vergadert.
- Meer info: www.venetiehof.nl





Venetiëhof:
vernoemd naar de Italiaanse Havenstad,
waarop de voormalige KNSM een lijndienst
onderhield.

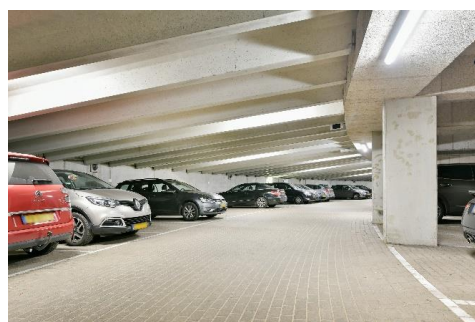
De Koninklijke Nederlandsche Stoomboot
Maatschappij, werd opgericht in 1856.
Het was één van de grootste Nederlandse
scheepvaartondernemingen en
is in 1981 opgegaan in de Koninklijke NedLloyd
groep.

Bron: stadsatlas Amsterdam.

Overzicht belangrijke kenmerken:

<u>Financieel</u> Vraagprijs: € 580.000,- k.k. Servicekosten: € 241,57 WOZ: € 503.000,- Ozb: € 211,26 Rioolrecht: € 152,50 AFV: € 331 Waterschapslst: € 62,79 Huidige Canon: € 0 p/jr.	<u>Indeling en oppervlak</u> Gebruiksoppervlak: 89m ² Oppervlak berging: 5m ² Oppervlak terras: 12m ² Aantal kamers: 3 (mog. 4)	<u>Kadastrale gegevens</u> Gemeente Amsterdam, sectie A, nr. 7421-A-64 en A254 (PP), zijnde in totaal het 85/20.043 ^e aandeel in de gemeenschap. Erfpachtcanon is afgekocht tot 2043 en de overstap voor eeuwigdurende erfpacht is onder gunstige voorwaarden aangevraagd.
<u>Onderhoud</u> Woning: netjes, goed Trappenhuis: goed Buiten: goed	<u>Bijzonderheden</u> Prachtige ligging aan water. Lift. Parkeerplek. Fietsenberging. Mogelijkheid voor 3 ^e slaapkmr. Heerlijk licht. Ligging in rustige, prachtige buurt. Zeer goede en actieve fijne VVE.	<u>Oplevering</u> Kan snel, in overleg. De woning wordt momenteel niet meer actief bewoond.

Een eigen parkeerplek onderin het gebouw.



Tweede verdieping



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose



Interview met de kinderen van...

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?

De buurt is fantastisch: dicht bij het hart van Amsterdam en met een interessante mix van oude warehouses, boten en nieuwe architectuur. De zon op het water, het leuke terras van Kanis en Meiland, waar je gezellig kunt borrelen en eten, soms met live muziek, maar ook de steiger voor het Levant plein. Ik heb er mensen zien zonnen, zwemmen en yoga beoefenen. En een groep young professionals met een paar flessen rosé en hun weber, want dat mag helaas niet op het eigen balkon: barbecueën. Geen zorgen, het was heel beschaafd allemaal. Geen harde muziek of overlast in dit stadsdeel.

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?

Wat een prachtig uitzicht! De zon speelt de hele dag op het water en maakt het een heerlijk licht appartement. 's Morgens kun je de zon zien opkomen en je hebt zon tot een uur of twee op het balkon. In de avond, zetten wij een tafeltje bij de rode stoeltjes aan de binnenring, om te genieten van de avondzon. Zelfs bij regen verveelt het uitzicht nooit en in het donker, waan je je in Manhattan, waar de interessante architectuur en flonkerende lichtjes op het water hun werk doen.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?

De plek, zo dicht bij het centrum, station en alle uitvalswegen, met eigen parkeerplaats. Perfect voor mensen die een auto hebben en niet eeuwig rondjes willen rijden om een plek te vinden. En het uitzicht en licht, maar daar heb ik al over opgeschept 😊

Wat is de reden van uw vertrek?

Als het aan mij zou liggen, zouden we de woning behouden. Om eerst te verhuren en later zelf te wonen. Helaas zijn de meningen van de andere erven daarover verdeeld, dus dit is echt een buitenkans. Zo'n leuk appartement en door de lift geheel toekomstbestendig!

Als u zou blijven wonen in deze woning, wat zou dan het eerste zijn wat u verandert zou hebben aan de woning?

Voor het gemak, zou ik een van de onderste keukenkastjes opofferen om er een afwasmachine in te plaatsen. De stang voor het douchegordijn staat nog in de gangkast, maar ik zou een glazen klapwand aan de muur bevestigen.

Een bieding uitbrengen:



Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u deze woning aan te kopen, dan nodigen wij u graag uit tot het doen van een bieding. Hierbij kan uw beëdigd of gecertificeerd makelaar u goed begeleiden. Houdt u bij het doen van een bieding rekening met de door makelaar verkoper opgegeven deadline waarbinnen uw eindvoorstel bij de makelaar verkopend binnen moet zijn. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

Uw bieding dient schriftelijk per mail gedaan te worden. Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

- Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
- Kopie geldig legitimatiebewijs van aspirant-koper(s).
- Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
- De door aspirant-koper(s) voorgestelde maximale koopsom op basis van kosten koper
- Duidelijke formulering van de eventuele ontbindende voorwaarde waaronder de bieding gedaan wordt en de datum waarop deze verloopt.
- Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom door u gesteld kan worden.
- De datum waarop of de periode waarin u de woning opgeleverd wenst te krijgen.

Een bieding zal te allen tijde slechts van de zijde van koper een voorstel inluiden om te trachten tot een overeenstemming te komen met verkoper. Het stellen van een vraagprijs door verkoper is daartoe een uitnodiging.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming komen zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van de aan te kopen woning. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

Verkopende makelaar:

Eveline Deken Makelaar o.g.
Barbara Strozilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 06 – 31 76 76 76

