



*Royale maisonnette met met veel licht en fantastisch uitzicht!*

**Nicolaas Anslinstraat 185 / Amsterdam**



**RE/MAX**

RE/MAX Direct

0229-291313 | [direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)



*Kom binnen!*

Kijk snel verder naar de rest  
van de woning



# Welkom

## bij RE/MAX Direct

Mijn naam is Tim van der Kruit, ik ben werkzaam als makelaar bij RE/MAX Direct in Hoorn.

Het werk als makelaar is heel dynamisch en het is dé combinatie tussen de 3 dingen die mij erg enthousiast maken: Het persoonlijke contact gedurende het hele aan- en verkoopproces en de sales & marketing om uw woning zo goed mogelijk te presenteren in de huidige markt. Ik vorm graag een team met u als (ver)koper, en samen zorgen wij voor het beste resultaat!

Makelaardij is mensenwerk en dat is precies waar ik graag het verschil wil maken voor u als klant.

Betrouwbaarheid, eerlijkheid en u zo goed mogelijk begeleiden gedurende het hele aan- en verkoopproces. Een mooi resultaat en zo min mogelijk zorgen voor u, er is toch niks mooiers dan een tevreden klant.



### Tim van der Kruit

RE/MAX Makelaar

06-50616802

[timvanderkruit@remax.nl](mailto:timvanderkruit@remax.nl)

[www.remax.nl](http://www.remax.nl)

Zijn jullie benieuwd naar wat ik voor jullie kan betekenen? Neem dan even contact met mij op



**RE/MAX Direct**  
**Westerblokker 44**  
**1695 AH Hoorn (Blokker)**  
[timvanderkruit@remax.nl](mailto:timvanderkruit@remax.nl)  
[www.remax.nl](http://www.remax.nl)

## OMSCHRIJVING & INDELING

Royaal driekamer maisonnette van ca 82 m2 met veel licht en fantastisch uitzicht over de Sloterplas! Het appartement is gelegen op de negende en tiende etage, beschikt over een open keuken, een fijn balkon met prachtig uitzicht over de Sloterplas, twee ruime slaapkamers en een mooie complete badkamer! Tevens is er een eigen berging in de onderbouw en beschikt het complex over een lift.

Het appartementencomplex is gelegen aan de Sloterplas en bevindt zich in de bruisende wijk Osdorp. De buurt kenmerkt zich door veel ruimte, groen en water. Op loopafstand ligt het winkelcentrum "Osdorpplein". Hier vind je supermarkten, verschillende winkelketens en speciaalzaken maar bijvoorbeeld ook het theater De Meervaart voor culturele ontspanning. Daarnaast is het appartement goed te bereiken met zowel openbaar vervoer als eigen vervoer. Op korte afstand vind je namelijk de uitvalswegen A4, A9, A10 en luchthaven Schiphol. Daarnaast stoppen op de hoek tram 1 (richting Leidseplein en Muiderpoort) en tram 17 (richting Centraal Station). Via Station Lelylaan heb je een snelle verbinding naar het Centraal Station en Schiphol. Hier rijdt ook een snelle busverbinding richting Schiphol.

### Indeling:

Vanaf de galerij op de negende verdieping kijk je prachtig uit over de wijk Osdorp en bereik je de entree van de woning. Via de hal kom je in de ruime woonkamer met prachtig uitzicht op de Sloterplas en het vele omliggende groen. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken die voorzien is van een koelkast, vriezer, vaatwasser, oven en gasfornuis. Tevens vind je op deze etage een bergkast waar voorheen de wc was, dit is eenvoudig weer terug te brengen. Verder een kleine berging waar de wasmachine geplaatst kan worden.

De tiende etage is te betreden via een trap naar boven. Hier zijn twee zeer ruime slaapkamers met veel daglicht toetreding door grote raampartijen. De badkamer is netjes en in een neutrale kleurstelling uitgevoerd en beschikt over een douche en wastafel. Op deze verdieping is er nog separaat toilet en een handige inbouwkast.

Op de begane grond van het appartementencomplex heb je nog een eigen berging. Deze is circa. 6 m2 groot.

### Vereniging van Eigenaren:

Het beheer van de vereniging van eigenaren wordt gedaan door een professionele VVE-beheerder. Het is een gezonde en actieve VVE. In het complex is blokverwarming aanwezig. De servicekosten bedragen € 503 per maand en dit is inclusief een voorschot op de stookkosten van € 180,-. De VVE wil het complex gaan verduurzamen en beter isoleren. Meer informatie kan opgevraagd worden bij de makelaar.

### Erfpacht:

Er is een voortdurend recht van erfpacht van toepassing. Het huidige tijdvak loopt tot 31-07-2037 waarbij de jaarlijkse canon €99,- bedraagt.

### Bijzonderheden:

- Gelegen op de 9e en 10e verdieping van het complex.
- Mooie ligging met uitzicht over de Sloterplas.
- Eigen berging in de onderbouw.
- Energielabel C.
- Woonoppervlakte ca. 82 m<sup>2</sup>.
- Warm water d.m.v. elektrische boiler via huurcontract (Feenstra, ca. € 15,- per maand)
- Verwarming d.m.v. blokverwarming van de VVE.
- Maandelijks betaling aan de VVE bedraagt € 503,- per maand, dit is inclusief € 180,- voorschot op de stookkosten.
- Erfpachtcanon bedraagt € 99 per jaar,
- De VVE is voornemens het complex te verduurzamen.
- Aanvaarding in overleg te bepalen.

# KENMERKEN

## ALGEMENE INFORMATIE

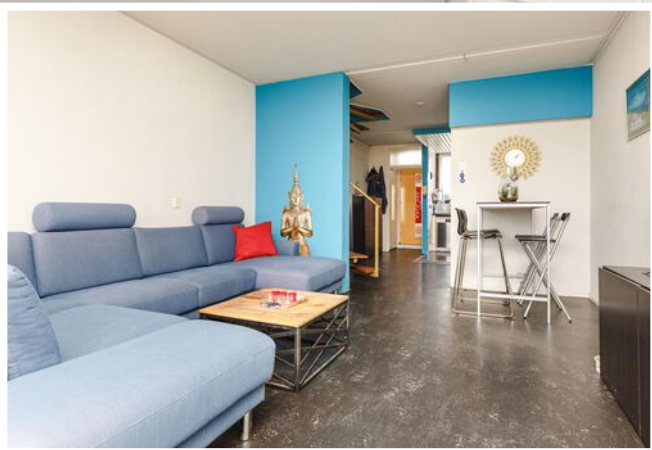
Type woning	Appartement
Straatnaam en huisnummer	Nicolaas Anslinstraat 185
Postcode en woonplaats	1068 XA Amsterdam
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Ligging tuin	
Woonoppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Inhoud	262 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Warmwater/verwarming	Elektrische boiler huur
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	C

## KADASTRALE GEGEVENS

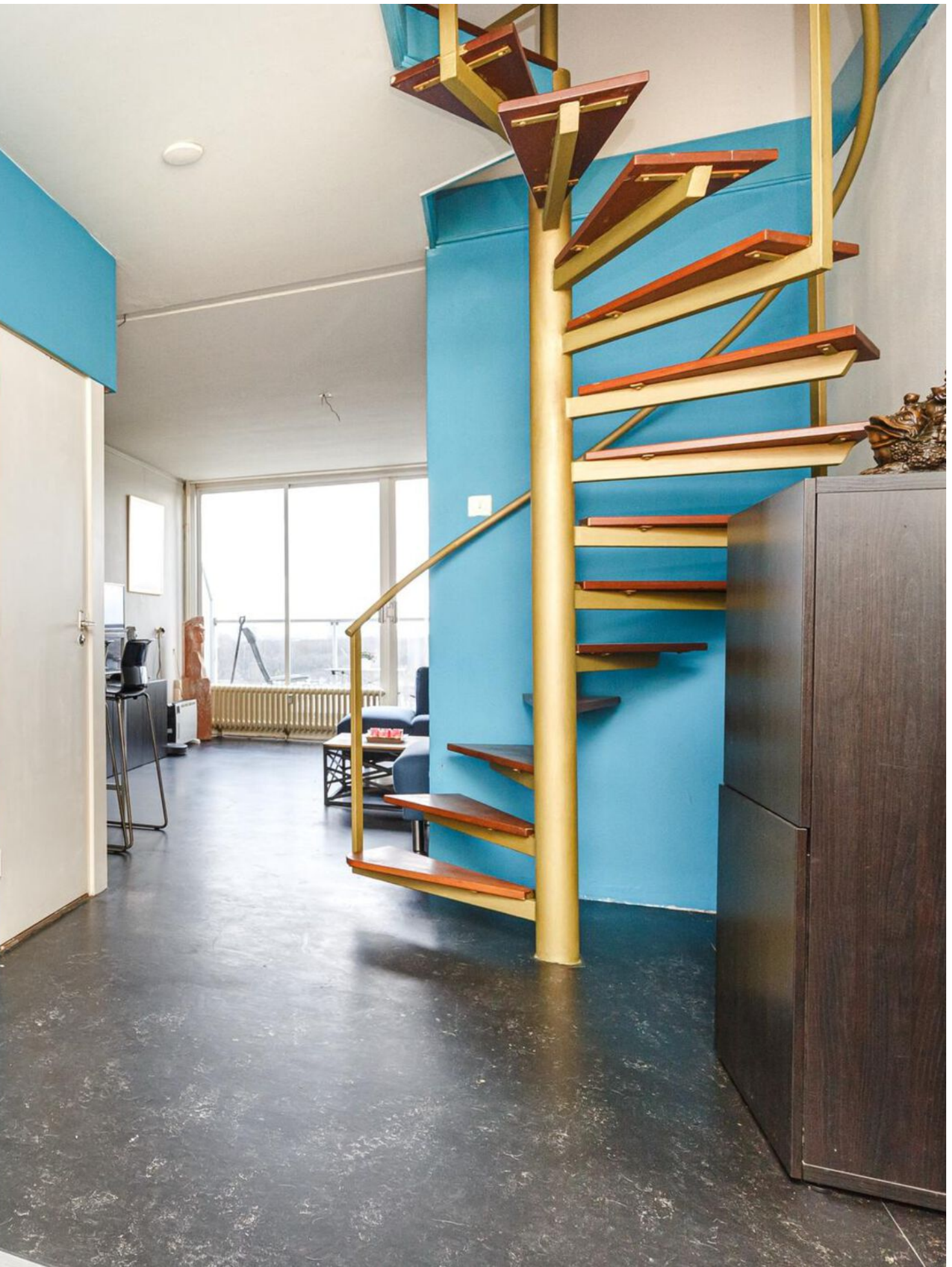
Gemeente	Sloten
Sectie	E
Nummer	3751









































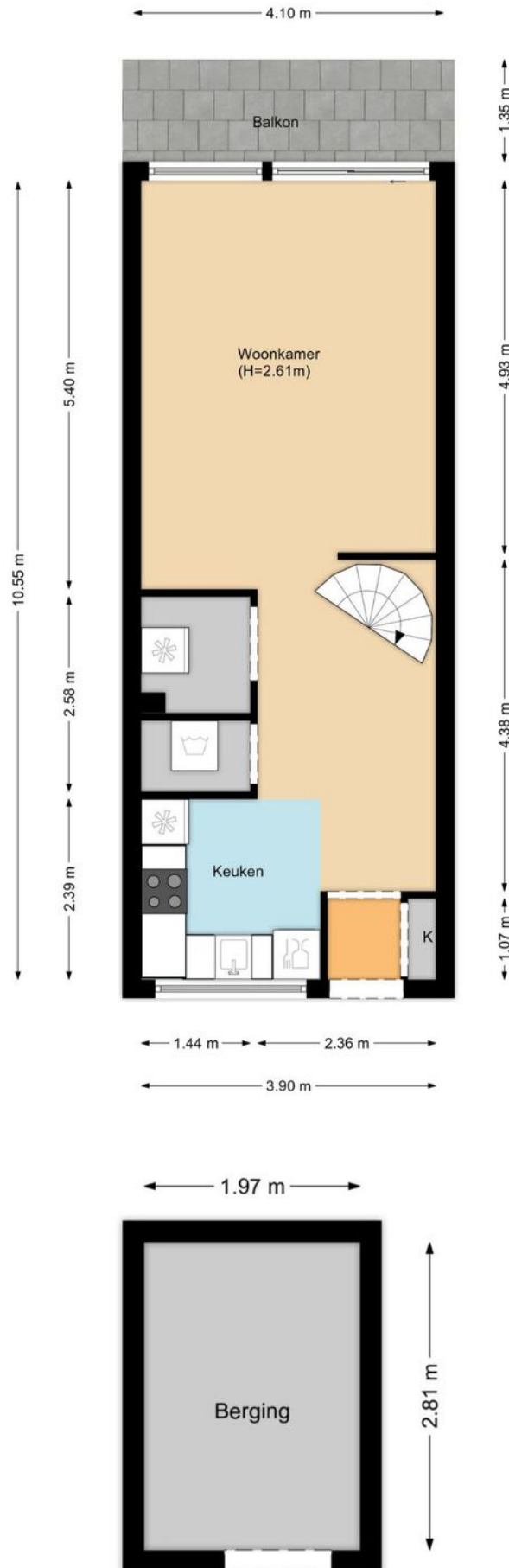






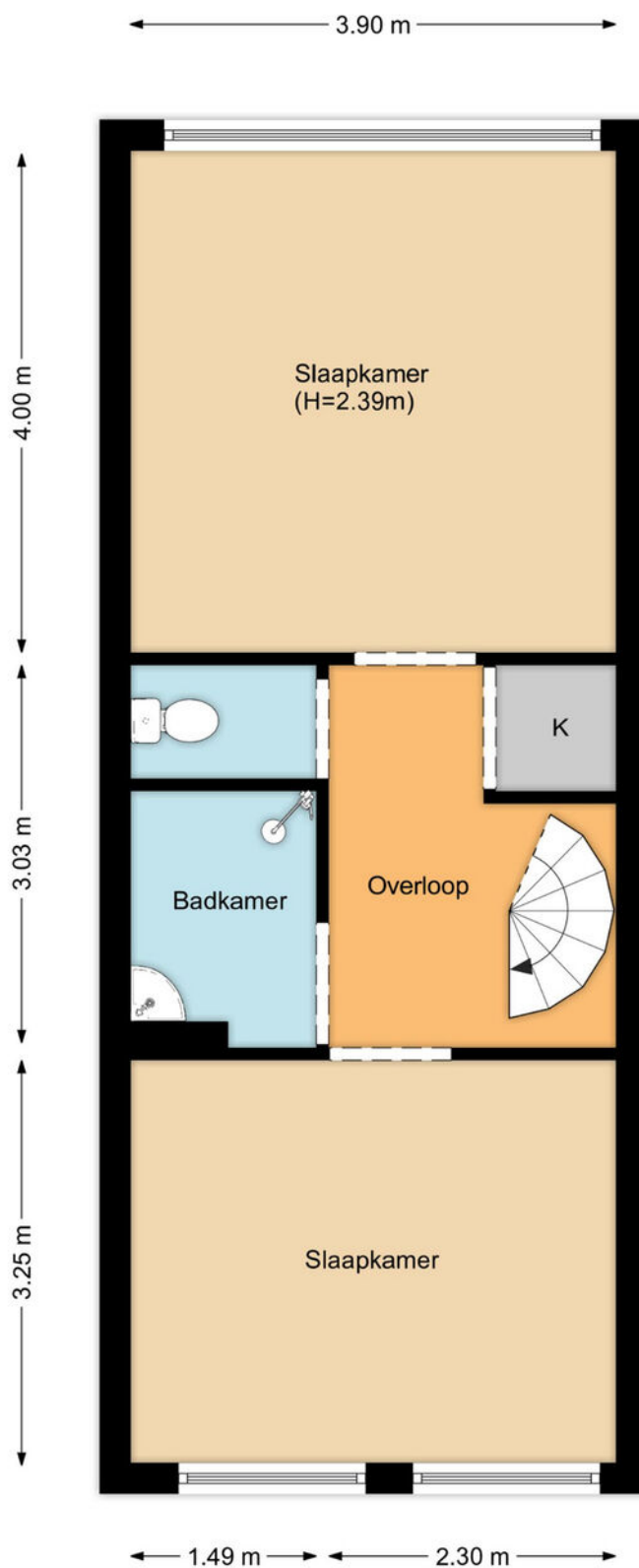


# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING & BERGING





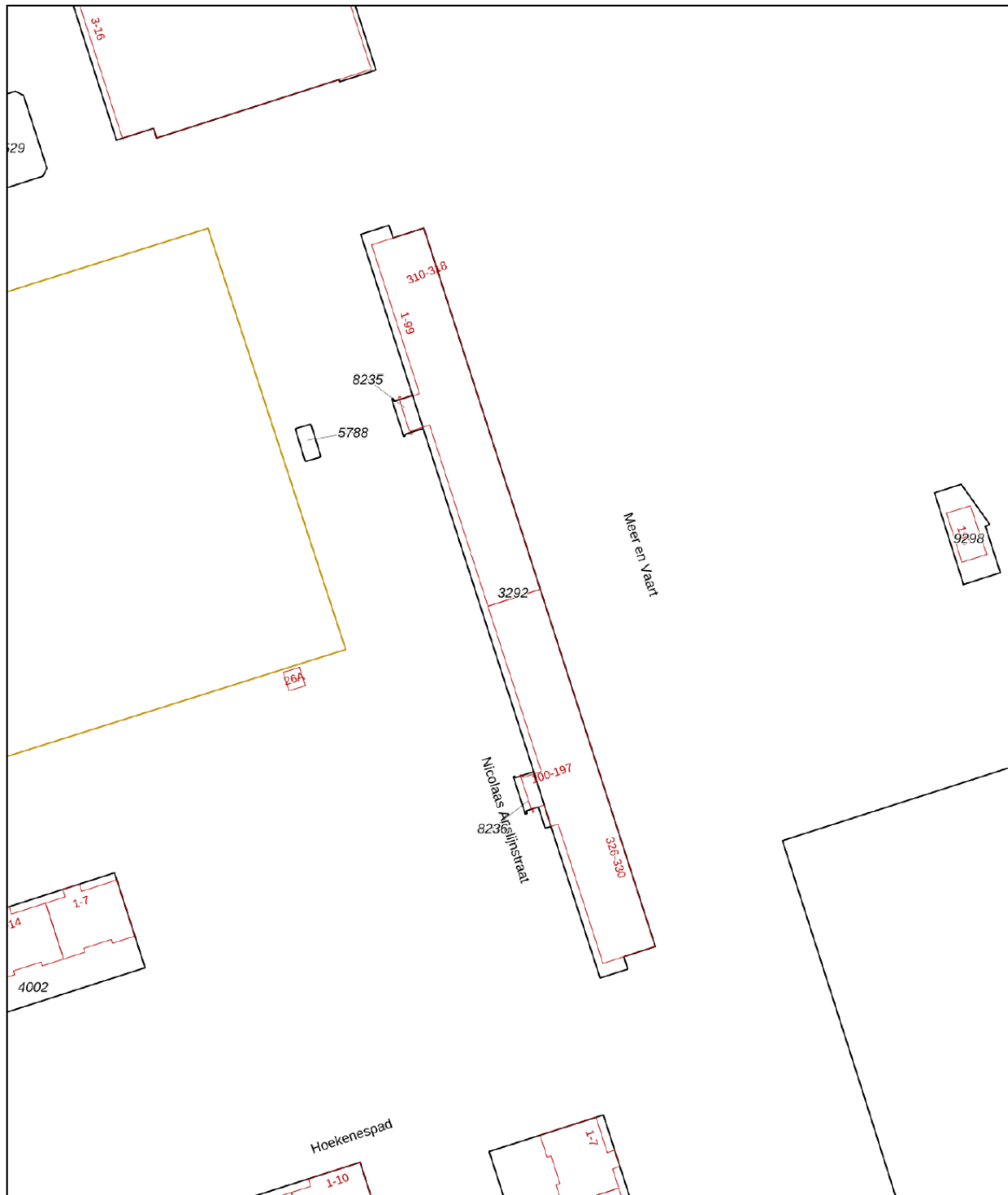
# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nicolaas Ansljnsstr

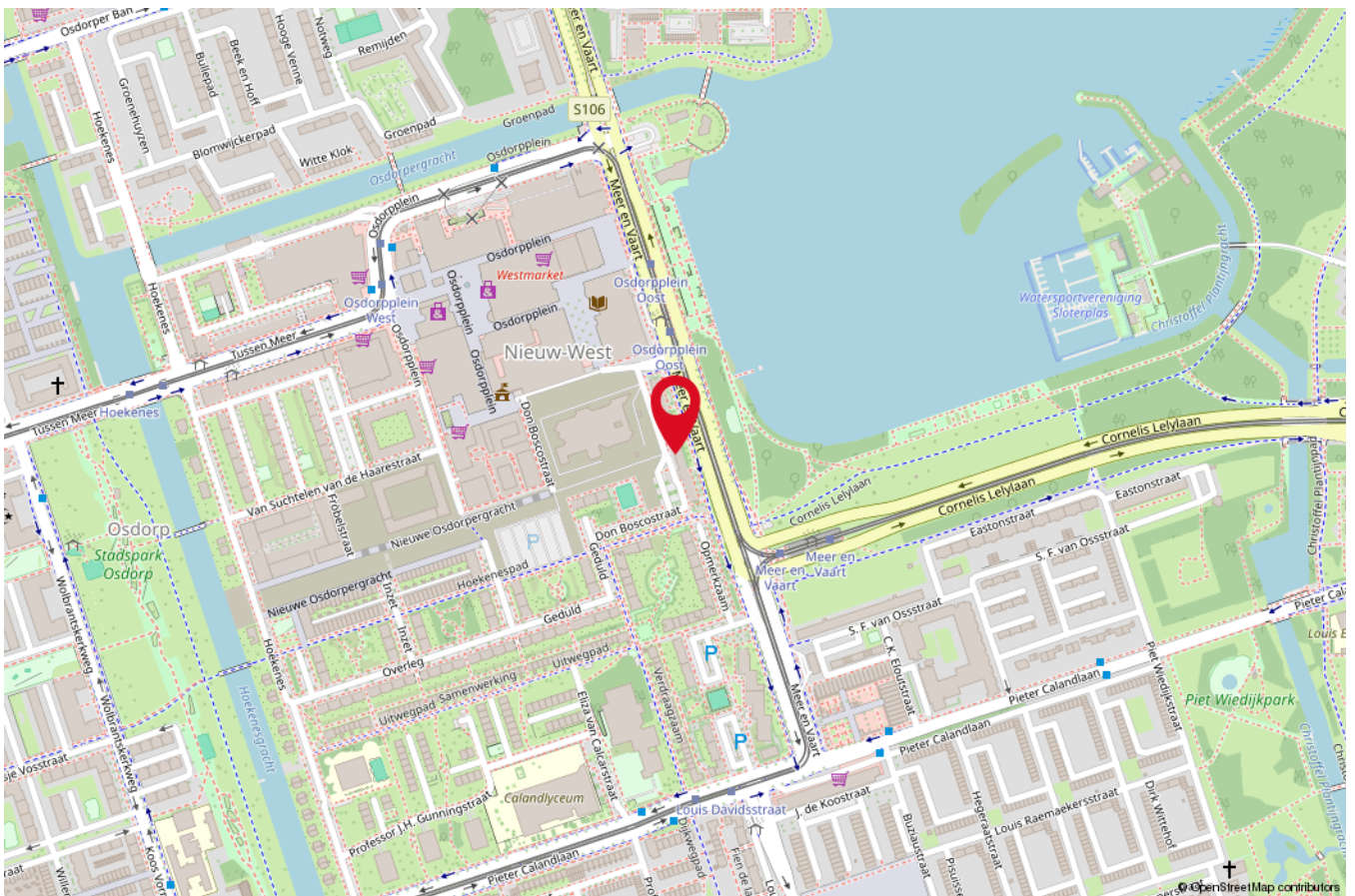
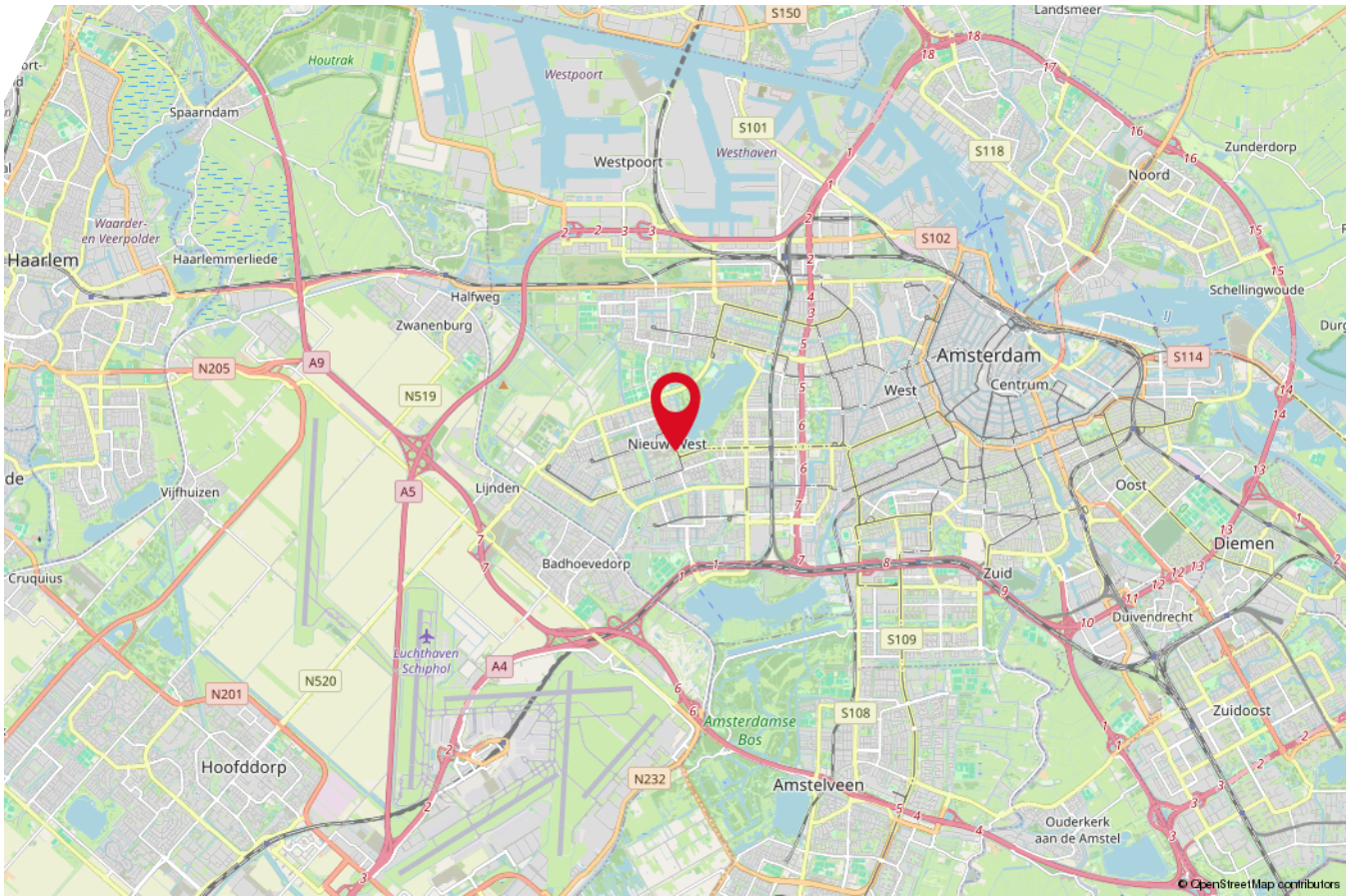


<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 3292</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# LOCATIE OP DE KAART



## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.  
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. 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 heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie? Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



## Vraag & antwoord

### 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van bouwkundige keuring.
- Niet verkrijgen van Nationale hypotheekgarantie.
- No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.



*Interesse in deze woning?*

**Neem vrijblijvend contact met ons op!**



# RE/MAX

**RE/MAX Direct**

Westerblokker 44, 1695 AH Hoorn

0229-291313 | [direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)