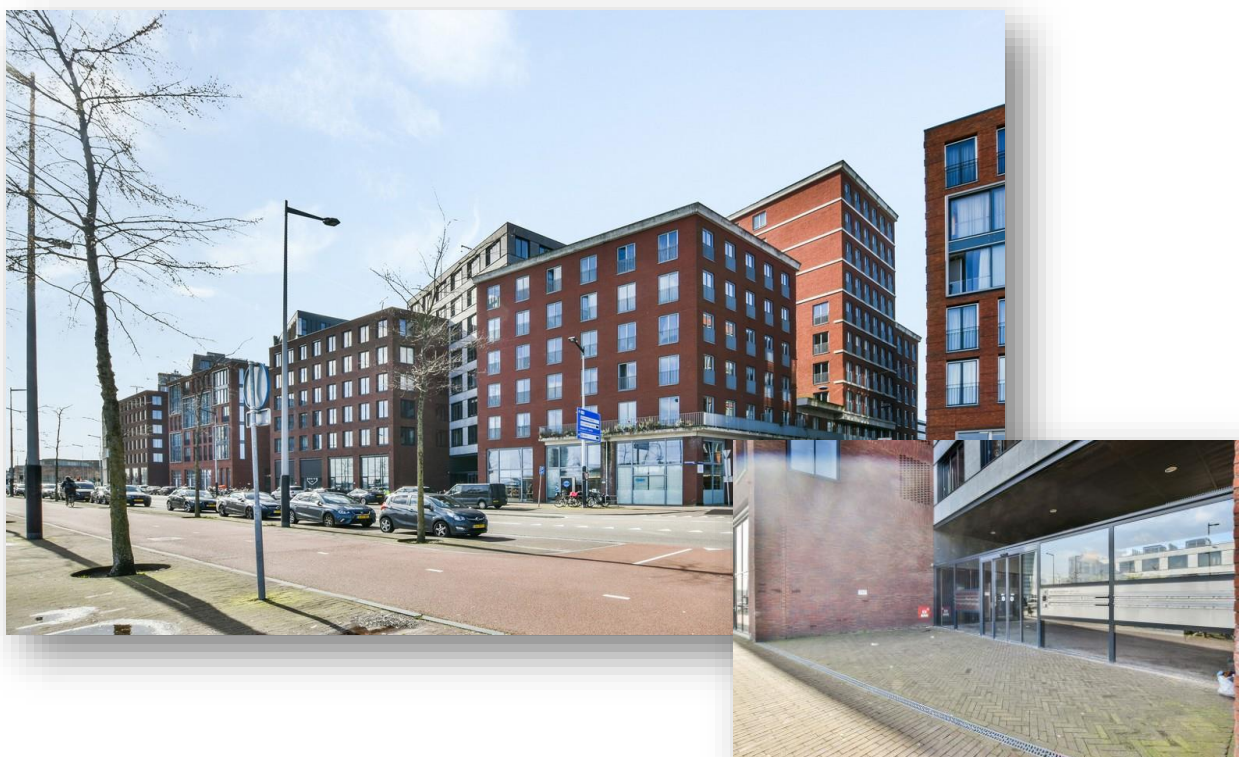


**WESTERDOKSDIJK 477 + PARKEERPLAATS**

**TE AMSTERDAM**

**WESTERKAAP (2008) – BG + 1<sup>e</sup> VERDIEPING**



**VRAAGPRIJS APPARTEMENT € 950.000,-- K.K.**  
**VRAAGPRIJS PARKEERPLAATS € 60.000,-- K.K.**

CSV Makelaars BV  
Cornelis Schuytstraat 2  
1071 JH Amsterdam

T: +31 (0)20 6700 670  
E: [info@csvmakelaars.nl](mailto:info@csvmakelaars.nl)  
[www.csvmakelaars.nl](http://www.csvmakelaars.nl)

KVK 34198384  
IBAN NL54ABNA0848516400a

**ZEER RUIM ZES KAMER APPARTEMENT VAN 213 M2  
(BVO 229 M2) MET DRIE SLAAPKAMERS, TWEE  
BADKAMERS EN EEN WOONKEUKEN, VOORZIEN VAN  
EEN EXTERNE BERGING EN EEN (OPTIONELE)  
PARKEERPLAATS IN DE KELDER**



**EIGENSCHAPPEN**

Bruto vloeroppervlak:	229 m2
Woonoppervlakte:	213 m2
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	2
Aantal toiletten:	2
Externe bergingruimte:	8 m2
Bouwjaar:	2008

**KADASTRAAL**

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	M
Nummer:	7023
Appartementsindex:	A-57 (APP)
Aandeel gemeenschap:	208/25.596ste
Appartementsindex:	A-376 (BERGING)
Aandeel gemeenschap:	1/25.596ste
Appartementsindex:	A-243 (PP= 84)
Aandeel gemeenschap:	13/25596ste

**AANSLAG WATERSCHAPSBELASTING 2020**

Watersysteemheffing gebouwd	€ 155,28
Watersysteemheffing ingezetenen	€ 114,56
Zuiveringsheffing (eenpersoons)	€ 54,92
Zuiveringsheffing (meer persoons)	€ 164,76

**ENERGIELABEL**

De woning 1013BX-477 heeft een energielabel A.

**GECOMBINEERDE AANSLAG 2020**

WOZ-waarde (peildatum 01-01-2019):	€ 1.274.000,-
Onroerendezaakbelasting:	€ 453,54
Rioolheffing, per jaar:	€ 138,33
Afvalstoffenheffing (eenpersoons):	€ 276,-
Afvalstoffenheffing (meer persoons):	€ 368,-

**EIGENDOMSITUATIE**

Erfpachtgrond	
Algemene bepalingen 2000	
Canon:	Afgekocht
Tijdvak van:	01-10-2004
Tijdvak t/m:	30-09-2054

**GEMEENTELIJKE INSTANTIES**

Aansrijving:	geen
Milieudienst:	geen negatieve informatie bekend
Fundering:	nieuwbouw (2008)

**BESTEMMINGEN**

Splitsingsakte:	woonwerkwoning, berging, parkeerplaats
Leveringsakte:	woonwerkwoning, berging, parkeerplaats
BAG-viewer:	woonfunctie

**SPLITSINGSAKTE & VERENIGING VAN EIGENAREN**

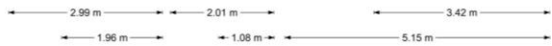
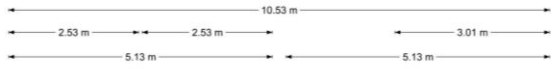
Gesplitst op:	31 mei 2005		
Aantal:	413 appartementsrechten		
Naam VvE:	Vereniging van Eigenaars Westerkaap I op het Westerdokseiland		
Administratie:	Stedeplan VvE Beheer		
	Appartement	Berging	Parkeerplaats
Aantal stemmen:	11 stemmen (van 2.352)	1 stem (van 2.352)	1 stem (van 2.352)
Servicekosten:	€ 251,62	€ 1,15	€ 38,76 per maand
Voorschot stookkosten:	€ 80,98 per maand		

**CONTACTGEGEVENS**

CSV Makelaars	T: +31 (0)20 6700670	Cornelis Schuytstraat 2
Mark Puik	info@csvgmakelaars.nl	1071 JH Amsterdam

# PLATTEGRONDEN

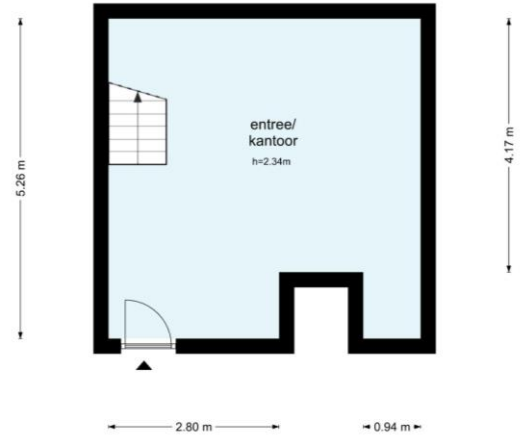
Westerdoksdiijk 477 - Amsterdam  
Eerste Verdieping



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



Westerdoksdiijk 477 - Amsterdam  
Begane Grond



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

FOTO'S - ENTREE



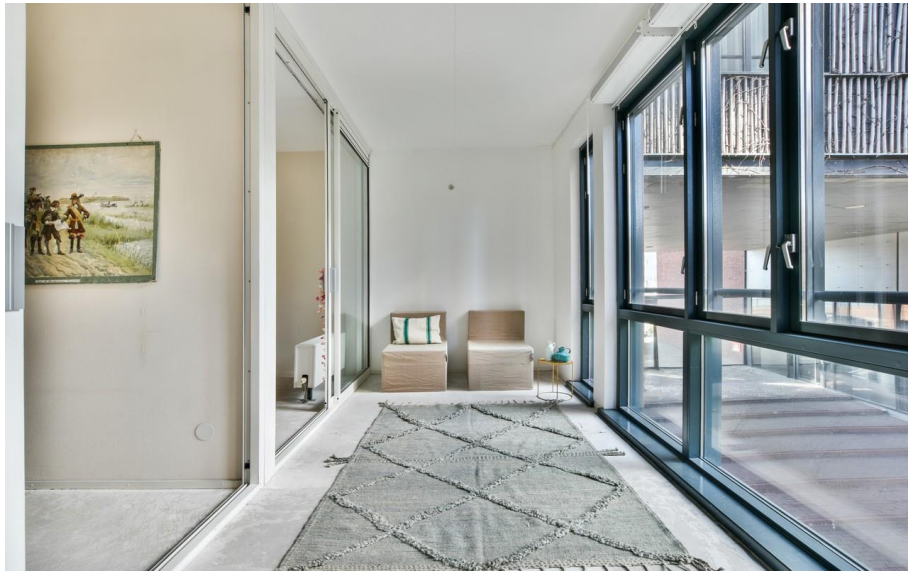
FOTO'S - WOONKEUKEN



FOTO'S - WOONKAMER



FOTO'S – SLAAPKAMERS + SERRE



FOTO'S - SLAAPKAMERS





FOTO'S – BADKAMER 1 & 2



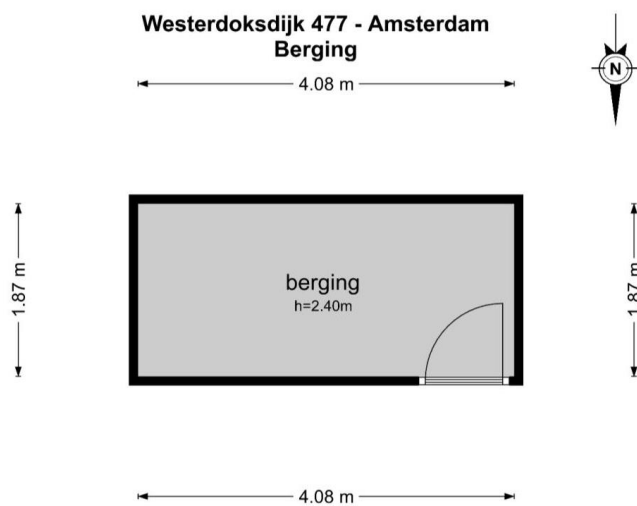
FOTO'S - COMPLEX



FOTO'S - OMGEVING



## PLATTEGROND – EXTERNE BERGING

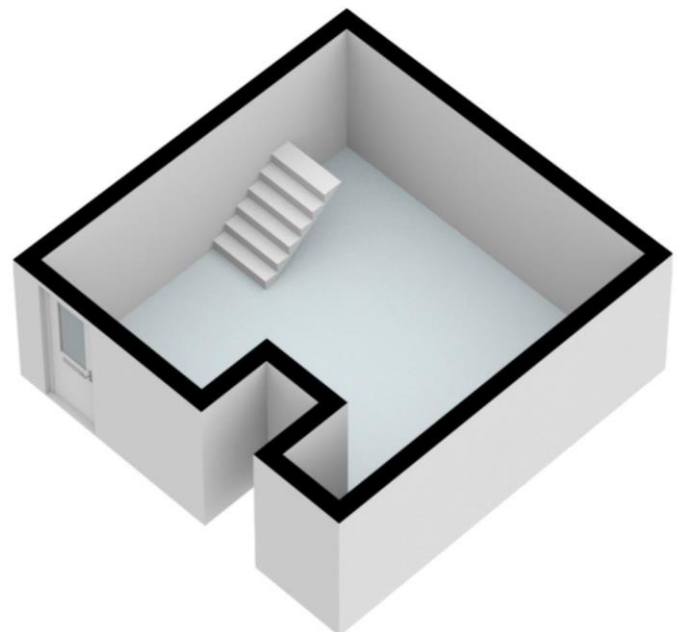
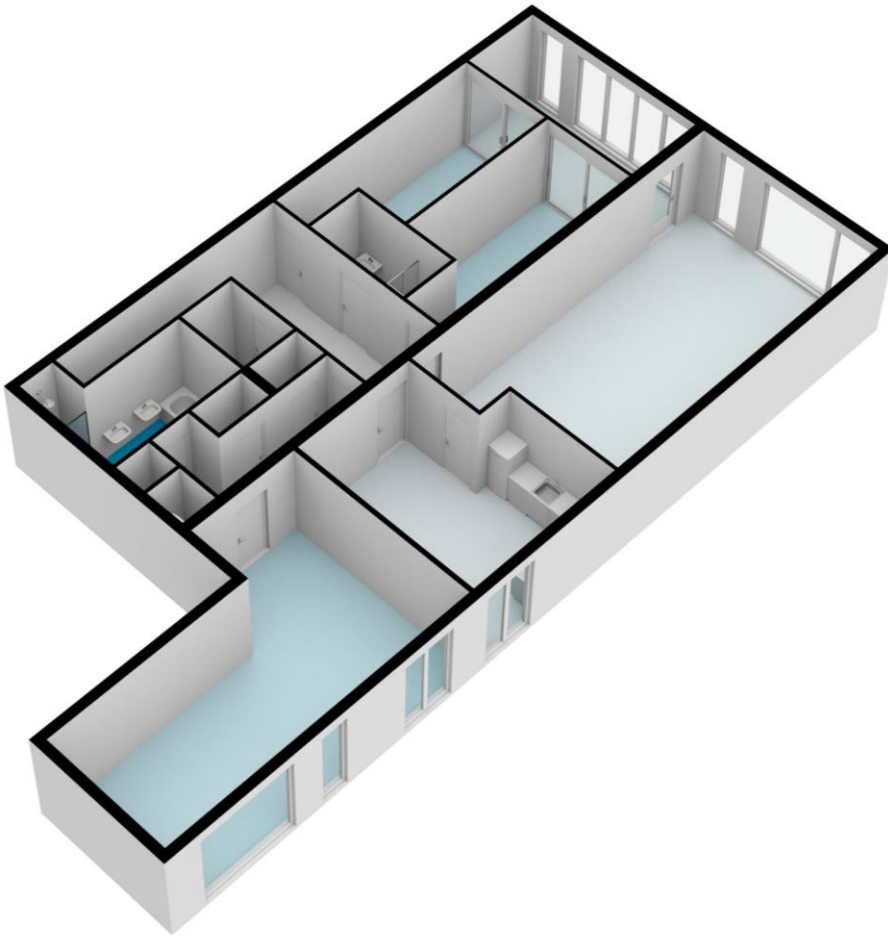


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.woningmedia.nl

## FOTO – PARKEERGARAGE + - PLAATS



3D PLATTEGRONDEN – BG & 1<sup>E</sup> VERDIEPING



**ZEER RUIM ZES KAMER APPARTEMENT VAN 213 M2  
(BVO 229 M2) MET DRIE SLAAPKAMERS, TWEE BADKAMERS EN  
EEN WOONKEUKEN, VOORZIEN VAN EEN EXTERNE BERGING EN  
EEN (OPTIONELE) PARKEERPLAATS IN DE KELDER**

**VRAAGPRIJS APPARTEMENT € 950.000,-- K.K.  
VRAAGPRIJS PARKEERPLAATS € 60.000,-- K.K.**



#### **HET COMPLEX EN DE OMGEVING**

Weids uitzicht op het water van de Westerdok, de historische binnenstad van Amsterdam of op de scheepvaart van het IJ. De veelzijdige woningen en bedrijfsruimten in Westerkaap in hartje Amsterdam behoren tot dé plek om de grenzen van uw horizon te verbreden.

De architectuur van Westerkaap is om meerdere redenen spraakmakend te noemen. Zowel de binnenhoven als het appartementengebouw is met oog voor detail ontworpen en kenmerkt zich door de inspirerende uitzichten. De drie binnenhoven kenmerken zich elk door een eigen karakter. In het appartementengebouw komt het gebruik van glas veelvuldig voor dankzij de grote raampartijen. Het gebouw herbergt 8 verschillende woningtypen.

Op de plaats van het huidige Westerdokseiland en het Westerdok lag vroeger de haven 'Nieuwe Waal'. De aanleg van het Westerdok en het Oosterdok hangt samen met het graven in 1843 van het Groot Noord-Hollandse Kanaal (een nieuwe zeeweg richting Den Helder). De twee dokken kregen hun vorm door het aanbrengen van dijken (vandaar de naam Westerdoksdijk).

De Westerdoksdijk omsloot zo de drie bestaande eilanden; Prinseneiland, Bickerseiland en Realeneiland. In de tweede helft van de 19e eeuw werd het Centraal Station aangelegd. Door de groei van het railverkeer werd een deel van het Westerdok gedempt. Aan de zijde van het IJ werd het eiland vergroot om ruimte te bieden aan havenactiviteiten. Door deze landuitbreiding werd de relatie tussen stad en water ingrijpend veranderd. Het open waterfront verdween en in plaats van direct aan het IJ, lag Amsterdam nu achter een hoge spoordijk. Het afgraven van het niet meer in gebruik zijnde rangeerterrein aan het eind van de 20e eeuw maakte de weg vrij voor een andere bestemming van het eiland.

Westerkaap ligt in de binnenstad van Amsterdam. Op steenworp afstand treft u alle hoofdstedelijke voorzieningen, zoals winkels, restaurants, bioscopen, theaters en tentoonstellingen. Voor ontspanning bieden de natuurgebieden, sportscholen en recreatieparken uitkomst. Iedere 5 jaar vindt de SAIL Amsterdam plaats; één van de grootste maritieme manifestaties ter wereld.

De bereikbaarheid van Westerkaap is uitstekend dankzij de centrale ligging nabije belangrijke uitvalswegen. De Ringweg A-10 is goed bereikbaar middels de IJ-weg. Dit is de hoofdstraat die ook onderdeel is van de Westerdoksdijk. Daarnaast ligt het Centraal Station op loopafstand met een wijdvertakt netwerk van trams, bussen, metro's en treinen.

### OBJECTINFORMATIE

De woning, die wij u mogen aanbieden, ligt op de begane grond en de eerste verdieping aan de binnenzijde van dit complex.

Het woonoppervlak bedraagt 213 m<sup>2</sup>. In de kelder bevindt zich de bijbehorende parkeerplaats met een vraagprijs van € 60.000,- k.k. Tevens is hier de berging gesitueerd van ca. 8 m<sup>2</sup>.

De indeling van de woning is als volgt;

Middels de centrale hal bereikt u het appartement met entree deur op de begane grond en het woongedeelte op de eerste verdieping. Hier vindt u eerst een grote hal, met plek voor de garderobe, die tevens dienst kan doen als werk- of speelkamer. Het appartement beschikt over veel ramen welke zijn voorzien van dubbel glas.

Vanuit de hal komt u via de trap op de eerste verdieping met daar de hal van waaruit alle vertrekken te bereiken zijn. In deze hal bevindt zich de eerste badkamer (v.v. wastafel en douche), een ruime berging . Voorts een separaat toilet, een washok, de tweede badkamer voorzien van een ligbad, twee wastafels, een douche en een toilet. Deze ruimte is uitgevoerd met een zwarte tegelvloer en witte wandtegels. Vanuit dit halletje komt u ook in de Master Bedroom met plafondhoge raampartijen en een prachtig uitzicht op de binnentuin van het complex.

Vanuit de hal bereikt u tevens de woonkeuken (in L-opstelling) voorzien van allerlei inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, oven, RVS-afzuigkap, een inbouwkoelkast met 3-laden vriezer en een vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met een zwart natuurstenen aanrechtblad. De royale en lichte woonkamer is vanuit de (woon)keuken bereikbaar en heeft grote raampartijen met uitzicht op de binnentuin met bamboe.

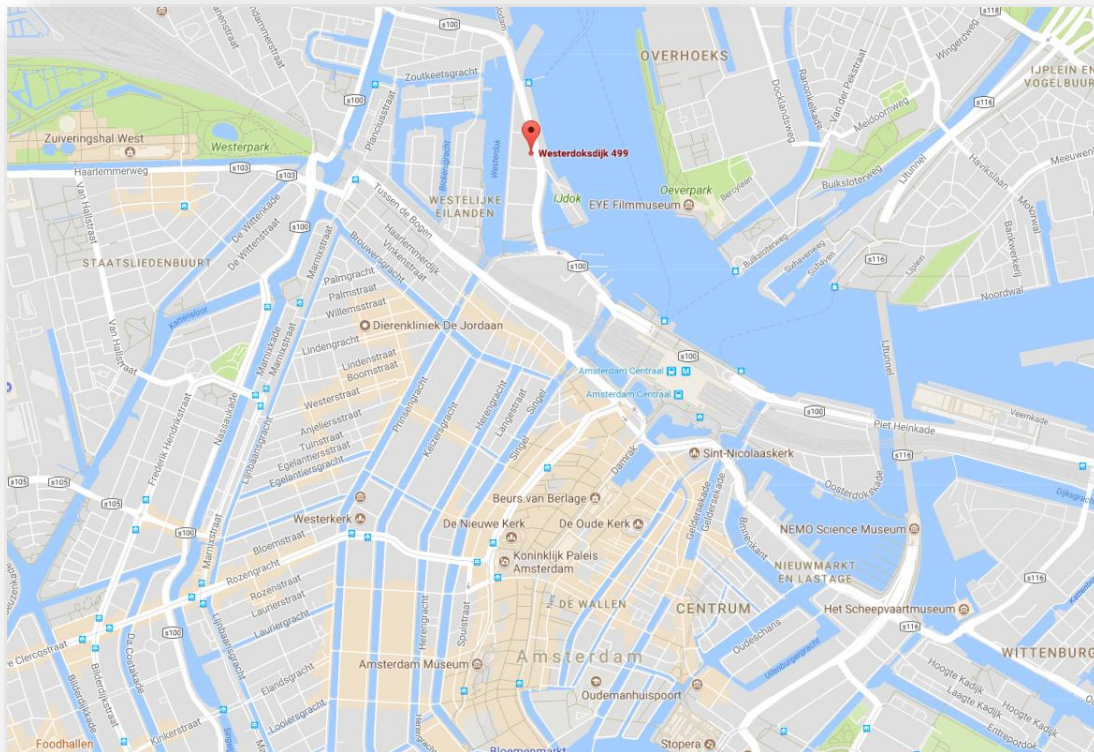
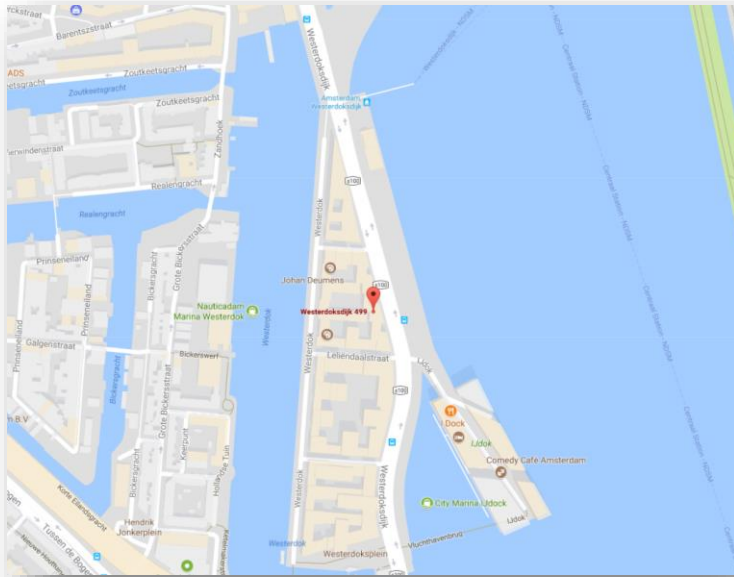
Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hal heeft men toegang tot nog eens twee slaapkamers, beiden voorzien van een schuifpui naar de serre, ook met uitzicht op diezelfde bamboetuin.

In de kelder van het complex bevindt zich tot slot de parkeergarage met daar de optionele parkeerplaats. Tevens is hier de algemene fietsenstalling gelegen en de individuele berging van ca. 8 m<sup>2</sup>.

### BIJZONDERHEDEN

- Lichte woonkamer met separate woonkeuken
- Drie slaapkamers
- Dubbele beglazing
- Video-intercom
- Fraaie, plafondhoge raampartijen
- Nieuwbouw (2008)
- Erfpacht AFGEKOCHT t/m 30-09-2054
- Eigen berging van ca. 8 m<sup>2</sup>
- Eigen parkeerplaats (vraagprijs € 60.000,-)
- Vaste notaris (HMK Notarissen)
- Voorbehoud goedkeuring directie OCP





#### DISCLAIMER

Deze informatie is door ons 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. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de MVA voorwaarden.

#### NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



## VERKOOPVOORWAARDEN



### **Notariskeuze**

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

### **Uitbrengen van biedingen**

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden vertrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

### **Drie dagen bedenktijd**

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.
- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.