

Tol Makelaardij



AMSTERDAM

Pieter Calandlaan 478

OMSCHRIJVING

Een licht, prima afgewerkt en goed onderhouden 3-kamer appartement van ca. 100 m². Instap-klaar! Het sanitair is in 2022 nog geheel vernieuwd. De keuken is geplaatst in 2016. Voorzien van een bijzonder ruim afsluitbaar terras van 15 m² op het zuidwesten. Hierdoor kunt u zelfs op de iets minder warme dagen heerlijk “buiten” zitten. Samen met het afsluitbare terras beschikt u dus over ongeveer 115 m² gebruiksoppervlak. Verder beschikt de woning in de onderbouw nog over een ruime berging.

De locatie is gewoon ideaal. Het appartement is gelegen op de bovenste verdieping van het fraaie complex ‘de Dukaat’ in de wijk De Aker. U heeft geen bovenburen en heeft een schitterend uitzicht. Op mooie dagen is de Molen van Sloten te zien en zelfs de verkeerstoren van Schiphol. Op de begane grond treft u vele winkels en voorzieningen aan, waaronder een Jumbo supermarkt. Voor al uw dagelijkse behoeften is het dus een kwestie van even naar beneden lopen. Rondom het complex is voldoende parkeergelegenheid. Tramlijn 1 stopt voor het complex. Binnen ca. 20 minuten is Centrum Amsterdam te bereiken en diverse uitvalswegen en snelwegen zijn zeer snel te bereiken.

Vanaf straatniveau kunt u met een brede trap of eventueel een lift naar een promenade op niveau 1, boven de winkels, waar feitelijk de hoofdingang van het complex ligt. De vijfde verdieping bereikt u met een lift. Binnendoor het complex bereikt u de woning. Een ruime hal biedt toegang tot de woonkamer, slaapkamers en overige vertrekken. De ruime woonkamer heeft toegang tot het terras. De open keuken is aansluitend aan de woonkamer gelegen. Deze is in 2016 vernieuwd, is strak en modern uitgevoerd en v.v. praktische apparatenwand met diverse inbouwapparatuur.

Het terras van 15m² heeft een terrasverwarming en is afsluitbaar met een glazen klapwand. Naar wens is dit geheel open te klappen, zodat je in de zomermaanden een fantastische open buitenruimte hebt met een prima zonligging op het zuidwesten, maar biedt in het najaar of winter een fijne

beschutte ruimte waar het zelfs met minder warme dagen heerlijk is. Met de ligging van de woning op de vijfde verdieping heeft u een schitterend weids uitzicht.

De woning kent twee prima slaapkamers. De grootste kamer (15 m²) heeft eveneens toegang tot het terras. De tweede slaapkamer is ook ruim (9,5 m²) en is thans in gebruik als kantoor. De badkamer is volledig gerenoveerd in 2022. Er is een ruime inloopdouche met regendouche, designradiator en wastafelmeubel met dubbele wastafel. Alles uitgevoerd in een zeer courante kleurstelling met mat chromen kranen en douchewand, en houten en natuursteen accenten. Separaat is het toilet gelegen, eveneens in eenzelfde look en feel uitgevoerd en gerenoveerd in 2022. Deze is voorzien van een modern wandcloset.

De gehele woning is al gasloos. Verwarming en warmwater gaat via stadsverwarming (Aquaheat unit in 2024 vernieuwd) en de badkamer is tevens voorzien van elektrische vloerverwarming. Volledig voorbereid dus op de toekomst en de energietransitie. In de onderbouw treft u nog een bij de woning behorende extra ruime berging aan.

Samengevat is dit een ideale, direct te betrekken moderne woning. Het woonoppervlak is ongeveer 100 m². (volgens NEN2580-norm 97,6 m²) Het appartement is gelegen op erfpachtgrond waarvan de vergoeding nog tot oktober 2047 is afgekocht. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is al aangevraagd en is in de afrondende fase. Alle stukken liggen bij de notaris voor de afwikkeling. Erfpacht kan door de eigenaar eeuwigdurend worden afgekocht voor in totaliteit €4.000,- aan kosten. Afhankelijk van de datum van overdracht van de woning zal dit nog voor rekening worden genomen door de huidige eigenaar of kan dit afgerond worden door een nieuwe eigenaar. Houd hier rekening mee bij het eventueel plaatsen van een bod!

Algemeen:

- Woonoppervlakte 97,6 m2 (meetrapport beschikbaar)
- 2 slaapkamers
- Riant terras van ca. 15 m2 op het zuidwesten dat met glaspanelen geheel dichtgemaakt kan worden.
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht.
- Actieve en zeer gezonde VVE, servicekosten ca. € 160,- per maand
- Oplevering in overleg.



KENMERKEN

Type	:	Appartement
Bouwjaar	:	1998
Ligging	:	In woonwijk, vrij uitzicht, dichtbij snelweg, dichtbij openbaar vervoer, dichtbij school, dichtbij winkels
Maten	:	Gebruiksoppervlak wonen 97,6 m ² Gebouwgebonden buitenruimte 14,7 m ² Externe bergruimte 4,5 m ² Inhoud 299 m ³
Balkon	:	Gesitueerd op het zuiden.
Totaal aantal kamers	:	3 kamers
Totaal aantal slaapkamers	:	2 slaapkamers
Verwarming	:	Centrale verwarming met stadsverwarming. Nieuw Aquaheat uit 2024
Energie / isolatie	:	Energielabel B Gevelisolatie Vloerisolatie Dakisolatie Geheel v.v. isolerende beglazing

Eigendomssituatie	:	Erfpacht. Canon eeuwigdurend afgekocht
Kadastrale gegevens	:	Woning, incl. berging: Gemeente Sloten (N.H.), sectie G, nummer 2916, index 166
Appartementsrecht	:	Servicekosten €160,- per maand Solide VvE, goede reserves Meerjaren onderhoudsplan Jaarlijkse vergaderingen Professioneel beheerd Aandeel binnen VvE 1.066/193.038
Oplevering	:	Oplevering in overleg.



FOTO'S









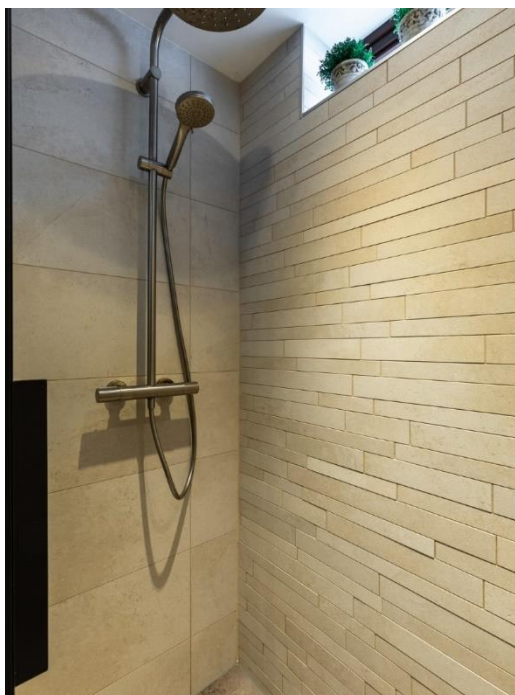






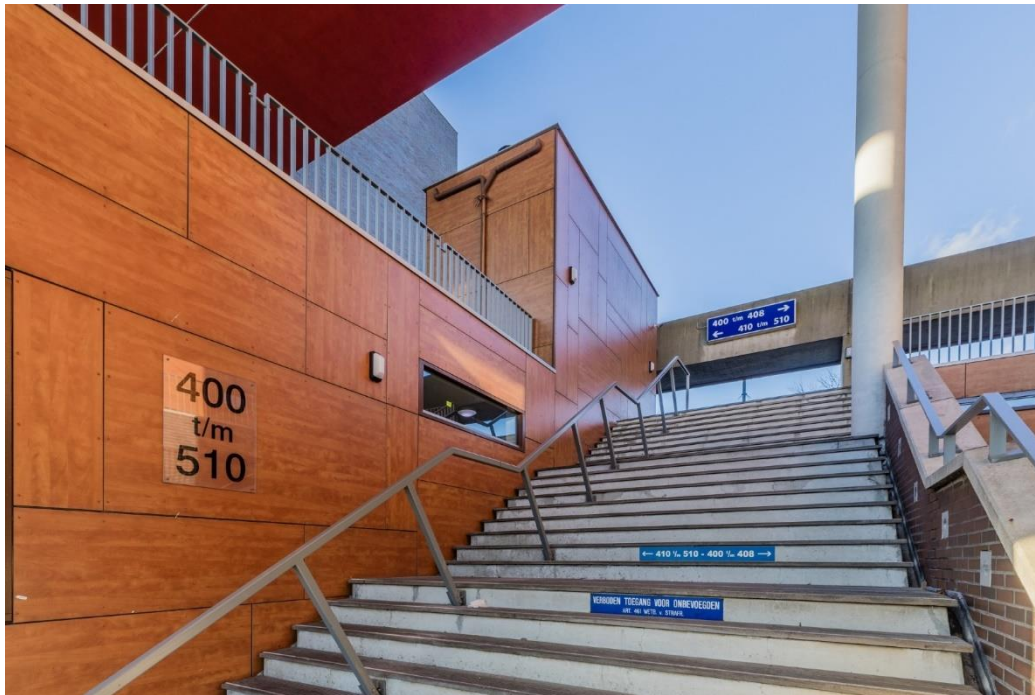




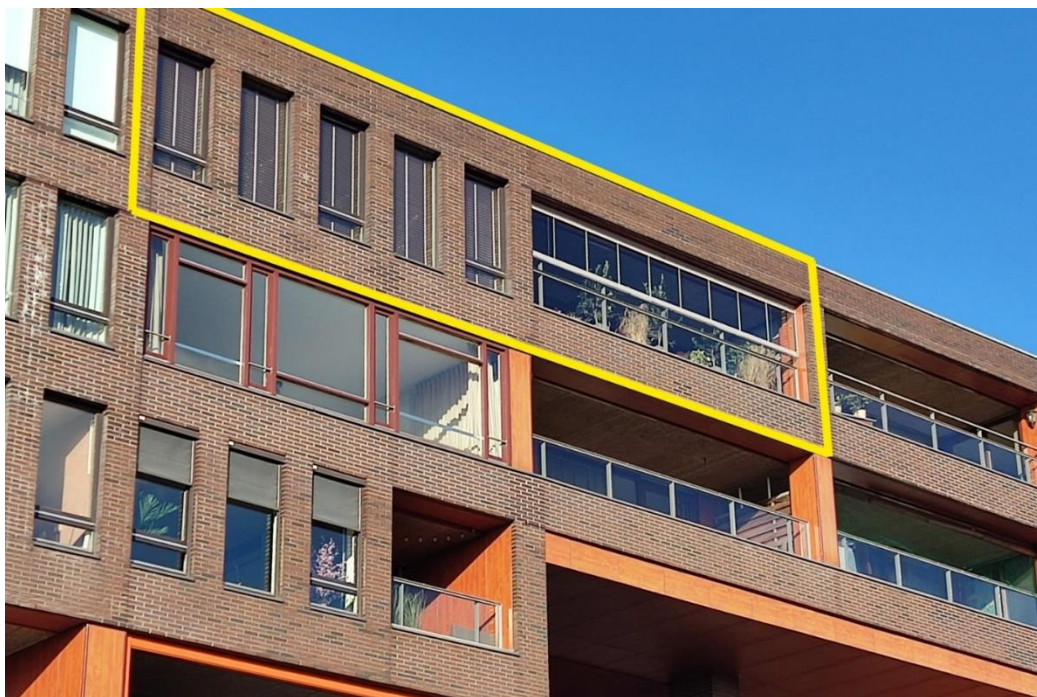


















PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Losse Plafondlampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
Linnenkasten 2x slaapkamers	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Inbouw Koel/vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Inbouw Combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Inbouw Heteluchtoven	☒	☐	☐	☐
Inbouw Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Alle losse keuken accessoires	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair				
Toiletaccessoires, te weten:				
Toiletrolhouder en borstelhouder	☒	☐	☐	☐
Losse accessoires WC/badkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkameraccessoires:				
Badmeubel met spiegel en kolomkast	☒	☐	☐	☐
Designradiator en elektrische vloerwarming	☒	☐	☐	☐
Losse accessoires en wasmachine/droger	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie AquaHeat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐
Losse accessoires en meubels	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Stellingen in Box/berging	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Houten schutting balkon met beglazing	☒	☐	☐	☐
Balkonbeglazing	☒	☐	☐	☐

Overig

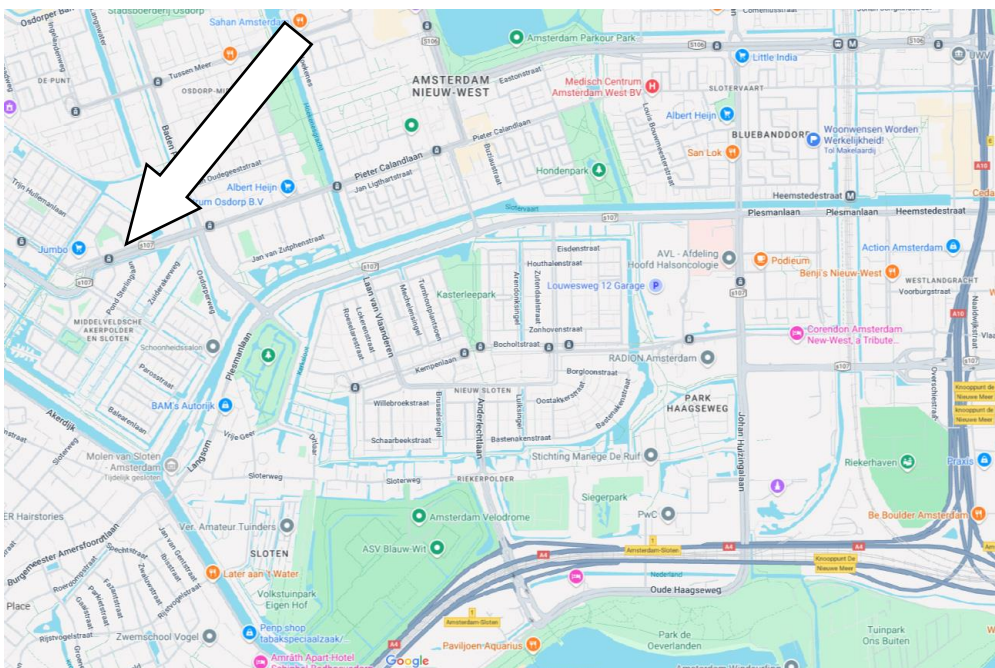
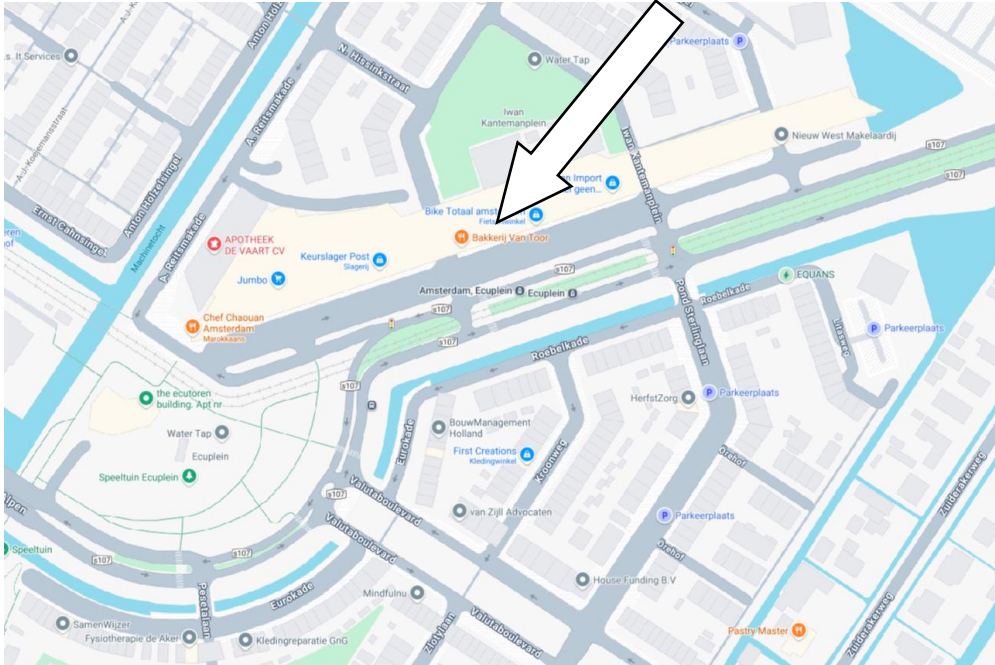
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:



KAART



ALGEMENE INFORMATIE

Roerende zaken

Uitgangspunt is altijd, dat de (roerende) zaken aan de hand van een aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Indien u specifieke roerende zaken in uw bod wenst te betrekken welke niet op de lijst staan of waarvan de verkoper in eerste instantie aangeeft dat deze niet achter, dan dient dit in uw bod te worden aangegeven

Wettelijke bepalingen / verplichtingen bij een woning

Een woning wordt altijd overgedragen inclusief alle op het object van toepassing zijnde rechten, plichten, beperkingen etc. Deze worden aan elke nieuwe eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs en / of bij een appartementsrecht vaak ook deels in de akte van splitsing. Een kopie van dergelijke aktes zijn op te vragen via ons kantoor. Overige stukken, voor zover van toepassing zijn via ons op kantoor op te vragen.

Verkoopprocedure Biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt. Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper-gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1^e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1^e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email op het e-mailadres info@tolmakelaardij.nl.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend. De koper heeft drie dagen bedenktijd, nadat deze de koopovereenkomst heeft ondertekend

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Koopakte

Nadat er overeenstemming is over de koop wordt de overeenkomst opgesteld. Bij objecten in Amsterdam is het gebruikelijk dit bij de notaris te doen. Bij Amsterdamse notarissen is dit ook onderdeel van het totale dienstverlening wanneer een woning via het desbetreffende kantoor wordt overgedragen. De koopovereenkomst kan ook door de makelaar worden opgesteld. Dit is meer gebruikelijk bij objecten buiten Amsterdam. Wanneer niet anders bepaald worden koopovereenkomsten van een object in Amsterdam bij de notaris gesloten. Bij objecten buiten Amsterdam zal Tol Makelaardij de koopovereenkomst opstellen volgens het model zoals vastgesteld door VBO / NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Notaris

Wanneer een woning 'kosten koper' wordt verkocht zijn de kosten van de overdracht, en hiermee dus de notariskosten voor rekening van de koper. De koper heeft in dat geval ook de keuze van de notaris. In sommige gevallen is de notaris reeds vastgesteld door de verkoper. Dit is van toepassing bij verkoop van bijvoorbeeld voormalige huurwoningen door een woningcorporatie of kan van toepassing zijn bij nalatenschappen. In dergelijke gevallen wordt dit bij de aanbieding van het object vermeld. De koper heeft in dat geval geen vrije notariskeuze. Het is onderdeel van de deal. Wel geschiedt de verkoop nog steeds 'kosten koper'. De notariskosten zijn dus voor rekening van de koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen één week na de termijn voor het verkrijgen van de hypotheek. Indien er geen hypothecaire lening wordt aangegaan, dient de waarborgsom / bankgarantie binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst te worden gesteld.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan

de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan de makelaar, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registeren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstrekende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheek aanvraagformulier met aanvraag bescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen en dergelijke) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente zijn terug vinden op de site van de gemeente waar de verkochte woning is gelegen.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Voor het doen van een bod raden wij aan een eigen makelaar / adviseur in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontleen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht de woning bouwkundig te laten keuren.

Dit object wordt u aangeboden door woonstrategie:



Tol Makelaardij
Weerlaan 11

2181 HG Hillegom
Telefoon 0252-6 20 20 5
E-mail: info@tolmakelaardij.nl
web: www.tolmakelaardij.nl

Uw contactpersoon: De heer C. Tol
Mobiel 06-11 22 73 06