

Tol Makelaardij



AMSTERDAM

Willy Sluiterstraat 106

OMSCHRIJVING

Fraai afgewerkt en instapklaar appartement op de eerste verdieping van een modern appartementencomplex in Amsterdam West.

VIERKAMERAPPARTEMENT met PERMANENT AFGEKOOPT ERFPACHT, 2 zeer ruime (loggia) balkons met uitstekende zonligging op het westen en een eigen parkeerplaats bij het complex op een afgesloten terrein. De twee balkons samen zorgen voor een totale oppervlakte van ruim 21 m² aan buitenruimte, gelegen op het westen. De locatie is uitstekend. De locatie is nabij de Postjesweg met vele voorzieningen en tevens een Albert Heijn.

Indeling

Vanuit de luxe centrale entreehal van het complex kunt u met de lift naar de eerste verdieping. U bereikt de woning binnendoor. Een L-vormige hal geeft toegang tot alle vertrekken. Er zijn in totaal drie slaapkamers. Twee daarvan hebben toegang tot het balkon met openslaande deuren. De "master bedroom" beschikt feitelijk samen met de aangrenzende slaapkamer over een eigen balkon. Hiernaast bevindt zich een derde slaapkamer. De ruime, strakke badkamer is voorzien van een grote inloopdouche en een fraai badkamermeubel. Het toilet is separaat gelegen. Ook in een nette uitvoering en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot een ruime inpandige berging met opstelplaats voor de wasmachine.

De ruime rechthoekige woonkamer heeft een grote schuifpui naar het balkon. Hier kunt u heerlijk lang genieten. Met de zon op het westen heeft u tot laat in de middag de zon. Wanneer u na een dag werken thuiskomt, kunt u op het balkon genieten van de middag- en avondzon. Het unieke aan het appartement is dat u niet één, maar twee zeer ruime balkons op het westen heeft. Apart en onafhankelijk van elkaar, naast elkaar gelegen met beide hun eigen privacy.

De open keuken bevindt zich aan de kopse kant van de woonkamer en heeft een strak design. De greeploze fronten in combinatie met het zwarte granieten werkblad en de granieten achterwand geven een zeer luxe uitstraling. Qua apparatuur zult u niets tekortkomen. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en oven/magnetron.

Bijzonderheden

Willy Sluiterstraat is gelegen in een bijzonder groene omgeving. Het ligt vrijwel naast het Rembrandtpark waar u heerlijk kunt ontspannen. 1 KM de andere kant op ligt het Sloterpark met de Sloterplas. Diverse bussen stoppen op de Postjesweg (lijnen 18, 272 en N83) en metrostation Postjesweg ligt op nog geen 10 minuten lopen, waardoor de bereikbaarheid van het appartement optimaal is. Het August Allebéplein is op loopafstand (2 minuten) en biedt winkels zoals Kruidvat, Albert Heijn en Lidl voor de dagelijkse boodschappen, restaurants en andere horecagelegenheden.

De directe omgeving is de afgelopen jaren grondig gerenoveerd. Er is veel nieuwbouw geweest. Oudere gebouwen zijn gesloopt of volledig getransformeerd. Dit heeft ervoor gezorgd dat de hele omgeving de afgelopen jaren een metamorfose heeft ondergaan en steeds populairder wordt. Naast winkels zijn er diverse andere voorzieningen. Er zijn twee internationale scholen in de buurt, een bibliotheek, een theater en veel natuur. In ongeveer 15 minuten fietst u vanaf hier naar het centrum van Amsterdam. De oprit naar de A10 ligt op nog geen 2 km van de woning. Met de auto bent u zo op de ringweg.

Bijzonderheden

- + Erfpacht volledig en eeuwigdurend afgekocht
- + Goed georganiseerde, professioneel beheerde VvE. Alle financiële documenten zijn op te vragen bij ons kantoor.
- + Energielabel A+
- + Servicekosten € 215,86 per maand. (€156,56 voor het appartement en €59,30 voor de parkeerplaats)
- + Woonoppervlakte: 88,4 m² (Volgens NeN-meetrapport) (exclusief de twee balkons)
- + Verwarming via stadsverwarming (geen eigen cv-ketel)
- + Nette afwerking met luxe sanitair en luxe keuken, instapklaar!
- + Op de begane grond bevindt zich een zeer ruime berging voor uw fiets en overige spullen.
- + Voorzien van een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein. Beveiligd met een elektrisch hek met afstandsbediening.



KENMERKEN

Type	:	Appartement, portiekflat
Bouwjaar	:	2013
Ligging	:	In woonwijk, dichtbij park, dichtbij snelweg, dichtbij openbaar vervoer, dichtbij school, dichtbij winkels
Maten	:	Gebruiksoppervlak wonen 88,4 m ² Gebouwgebonden buitenruimte 22 m ² Externe bergruimte 7 m ² Parkeerplaats 12 m ² Inhoud 291 m ³
Balkonligging	:	Twee balkons, beide gesitueerd op het westen.
Totaal aantal kamers	:	4 kamers
Totaal aantal slaapkamers	:	3 slaapkamers
Bijgebouwen	:	Privé parkeerplaats bij het complex, behorend bij deze woning. Box in de kelder van het complex.
Verwarming	:	Centrale verwarming via stadsverwarming
Energie / isolatie	:	Energie label A+ Volledig geïsoleerd

Eigendomssituatie	:	Erfpacht met eeuwigdurende afgekochte canon.
Appartementsrecht	:	Servicekosten €215,86,- per maand (woning + berging + parkeerplaats) Solide VvE, goede reserves Meerjaren onderhoudsplan Jaarlijkse vergaderingen Aandeel binnen VvE 9/154 m.b.t. woning en 1/161 m.b.t. parkeerplaats
Vereniging van eigenaren	:	Prima en solide VvE. Professioneel beheerd. MJOP beschikbaar, jaarlijkse vergadering en goede reserves aanwezig.
Oplevering	:	Oplevering in overleg.



FOTO'S















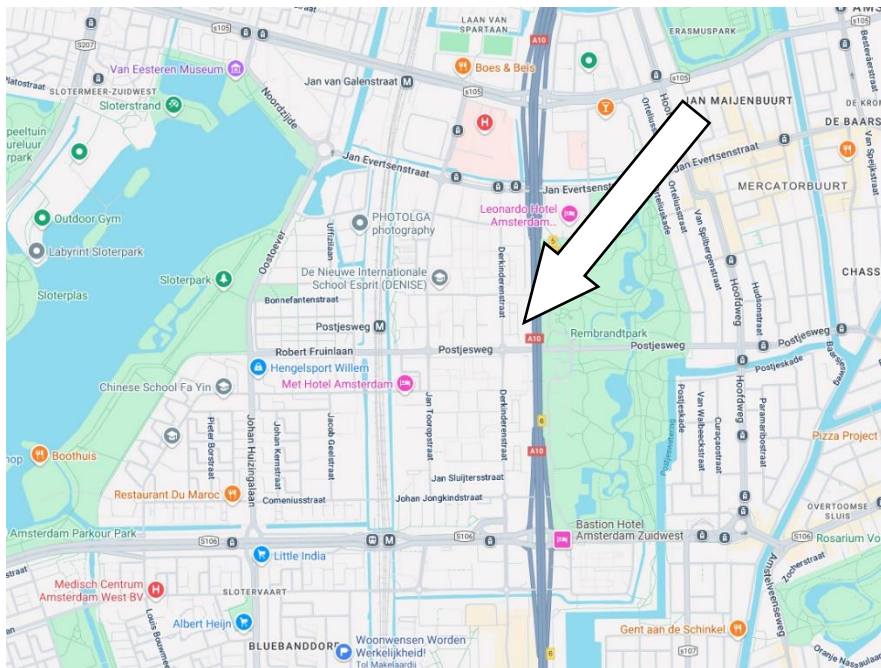
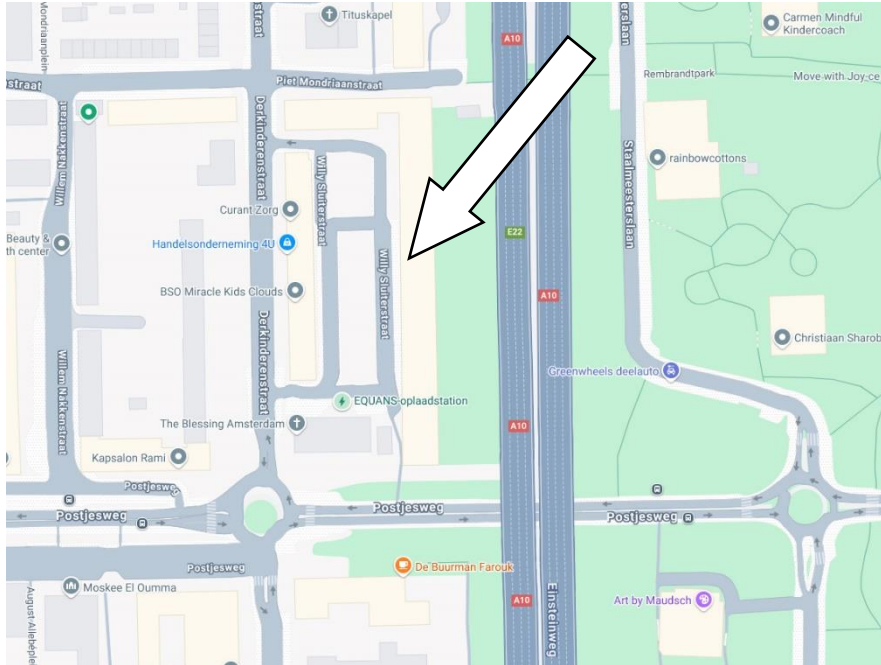




PLATTEGROND



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