

Zacharias Jansestraat 19-II & III te Amsterdam



VRAAGPRIJS € 1.150.000,00 K.K

▶ Linnaeuskade 6
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-46 30 100
Fax : 020-46 51 550

▶ E-mail : info@deherenvansnoek.nl
Website: www.deherenvansnoek.nl

▶ Bankrek.nr. NL09 RABO 0102 5717 67
KvK nr. 6489.8407

VBO  **MAKELAAR**

In één woord heerlijk! Wat is dit een fijne woning. Licht, rust, een goede sfeer en perfect gelegen. Wat wilt u nog meer?

Wat mogen wij u aanbieden. Een ruim dubbel bovenhuis van circa 135 m² met een dakterras, op een perfecte lokatie in het “hart” van de Watergraafsmeer, in een karakteristiek vooroorlogs pand. De woning is verdeeld over de tweede en derde verdieping, met een dakterras op de vierde verdieping en een eigen entree op de begane grond. Liever nog iets meer ruimte? Op een concept aanvraag voor het realiseren van een dakopbouw van circa 23 m² (GBO) met terras aan zowel de voor- als de achterzijde heeft de gemeente positief gereageerd.

U heeft ongetwijfeld iets meegekregen over de discussie rond erfpacht. Daar hoeft u zich in dit geval geen zorgen over te maken, de woning is namelijk op eigen grond gelegen.

De omgeving

De Watergraafsmeer is een bijzonder stukje Amsterdam en de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de populairste buurten. Dat begrijpen wij heel goed. Rustig maar centraal, met een gezellige stadse sfeer, fraaie architectuur, betrokken bewoners en toch alle voordelen van een grote stad. Dit zijn enkele van de redenen waarom de Watergraafsmeer is uitgegroeid tot een geliefde woonwijk waar het aangenaam en comfortabel wonen is. Vele soorten winkels, universiteit, Jaap Eden schaatsbaan, zwembad en sportfaciliteiten liggen in de nabijheid. Er zijn diverse stadsparken in de omgeving, Park Frankendael is zelfs bijna “de achtertuin” van deze woning. Leuke cafés en restaurants zijn daarnaast in de omgeving in ruime mate aanwezig.



Bereikbaarheid

Uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. De snelwegen Ring A-10, A-1 en A-2 zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer in de omgeving is uitstekend. Gelegen in de nabijheid van NS station Science Park en het Amstelstation, waar verschillende bus-, tram-, trein- en metrolijnen u snel naar uw bestemming brengen. Liever op de fiets? Binnen no time bent u bijvoorbeeld in het Centrum van Amsterdam of staat u op de Amsterdamse Zuidas.

- Adres:** Zacharias Jansestraat 19- II & III
1097 CJ Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Watergraafsmeer
Sectie A, nummer 4670-A-2
Groot het 42/100^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap
- Bouwjaar:** Circa 1904
- Ondergrond:** Gelegen op eigen grond!!
- Vereniging van Eigenaars:** Hoewel de VvE klein (2 leden) is, is deze toch actief. De administratie wordt in eigen beheer gevoerd. Er zijn notulen van de laatste vergadering, er is een jaarrekening van 2023 beschikbaar en er is een MJOP. De VvE staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 50487442
- Servicekosten:** De service kosten bedragen € 200,00 per maand.
- Oppervlakte:** Circa 135 m²
- Inhoud:** Circa 467 m³
- Indeling:** Entree van de woning via de eigen straat/toegangsdeur op de begane grond. 2^e verdieping; Hal, toilet, keuken, kamer en suite waarbij de zijkamer aan de voorzijde met de woonkamer is samengevoegd en een balkon aan zowel de voor- als de achterzijde. De woon- en eetkamer zijn door middel van fraaie originele schuifdeuren, kasten en betimmering gescheiden. Verder springen de ornamenten plafonds en prachtige marmeren schouwen in het oog.
- 3^e verdieping; Drie slaapkamers (een met balkon) waarvan twee royaal, de badkamer, een ruime berging en een kast met opstelplaats voor wasmachine en droger. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, dubbele wastafel en 2^e toilet.
- Tot slot is er op de 4^e verdieping een dakterras.
- Buitenruimte:** 2^e verdieping, een frans balkon aan de voorzijde en een fijn en beschut balkon aan de achterzijde (zuid-oost ligging), grenzend aan de woon/eetkamer. 3^e verdieping, een balkon aan de achterzijde, grenzend aan een van de slaapkamers en tot slot een prachtig dakterras (met vergunning) van maar liefst 40 m².

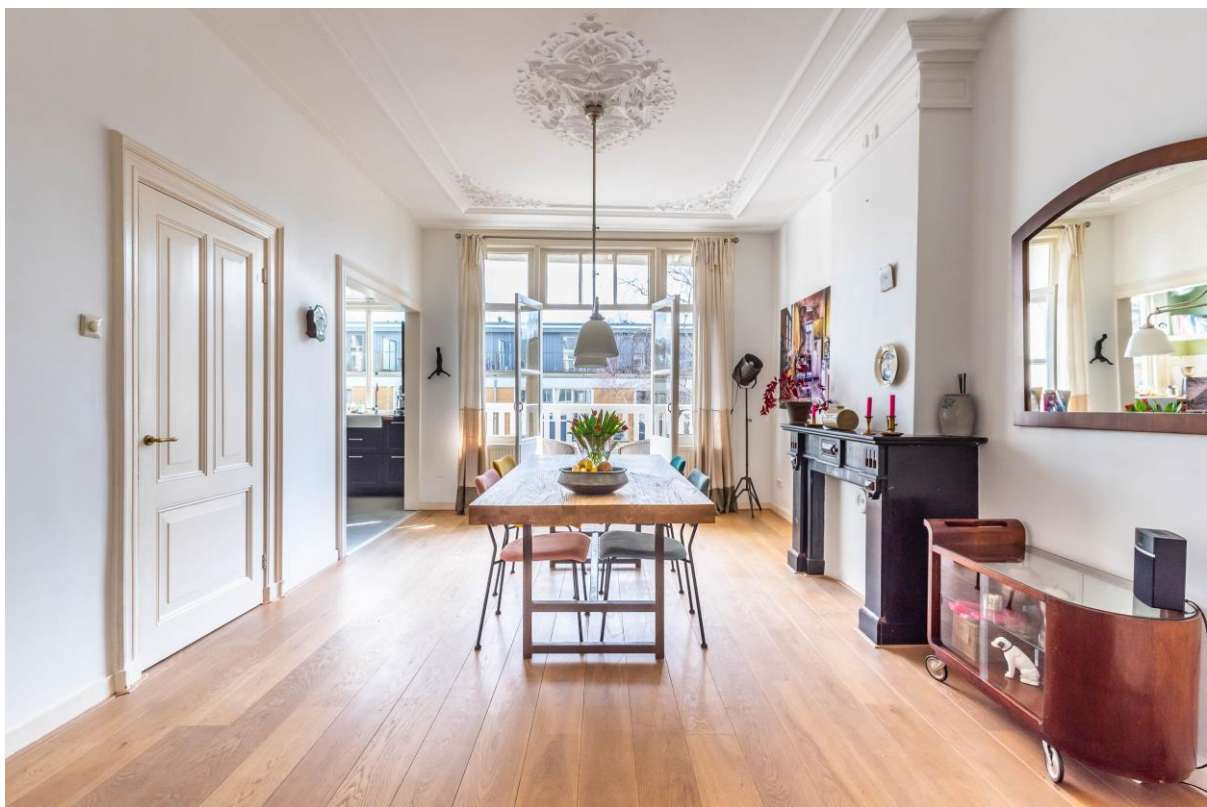
- Verwarming/
Warmwater:** Door middel van een HR CV combiketel uit 2022.
- Isolatie:** Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing. Bij het vernieuwen van de dakbedekking (het platte dak), in 2010, is het dak tevens geïsoleerd.
- Energielabel:** Er is een energielabel met een classificatie D afgegeven.
- Parkeren:** Betaald parkeren op de openbare weg. Volgens de website van de gemeente Amsterdam zijn 2 vergunningen per adres mogelijk. De kosten (per 6 maanden) voor de 1^e bewonersvergunning bedragen € 186,29 en er is volgens opgave geen wachttijd. Meer en actuele informatie vindt op www.amsterdam.nl/parkeren.
- Oplevering:** Oplevering in overleg.
- Levering:** De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.
- Aanschrijvingen:** Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
- Roerende zaken:** Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkopers ingevulde lijst met roerende.
- Bijzonderheden:** In september 2022 hebben de huidige eigenaren op een concept aanvraag voor het realiseren van een dakopbouw van circa 23 m² (GBO) met terras aan zowel de voor- als de achterzijde een positieve reactie van de gemeente gekregen.
- Overig:** Op verzoek zenden wij u het bewijs van eigendom, de splitsingsakte, stukken van de VvE en concept aanvraag omgevingsvergunning dakopbouw toe.
- Bijlage:** Foto's & plattegrond en algemene informatie.

De foto's geven uiteraard een goed beeld, maar om echt een indruk te krijgen zijn wij van mening dat u het beste kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.

De Heren van Snoek makelaardij
www.deherenvansnoek.nl
info@deherenvansnoek.nl
020-46 30 100



































Zacharias Jansestraat 19-2, Amsterdam
 Tweede verdieping
 iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Copyright: iMeasure

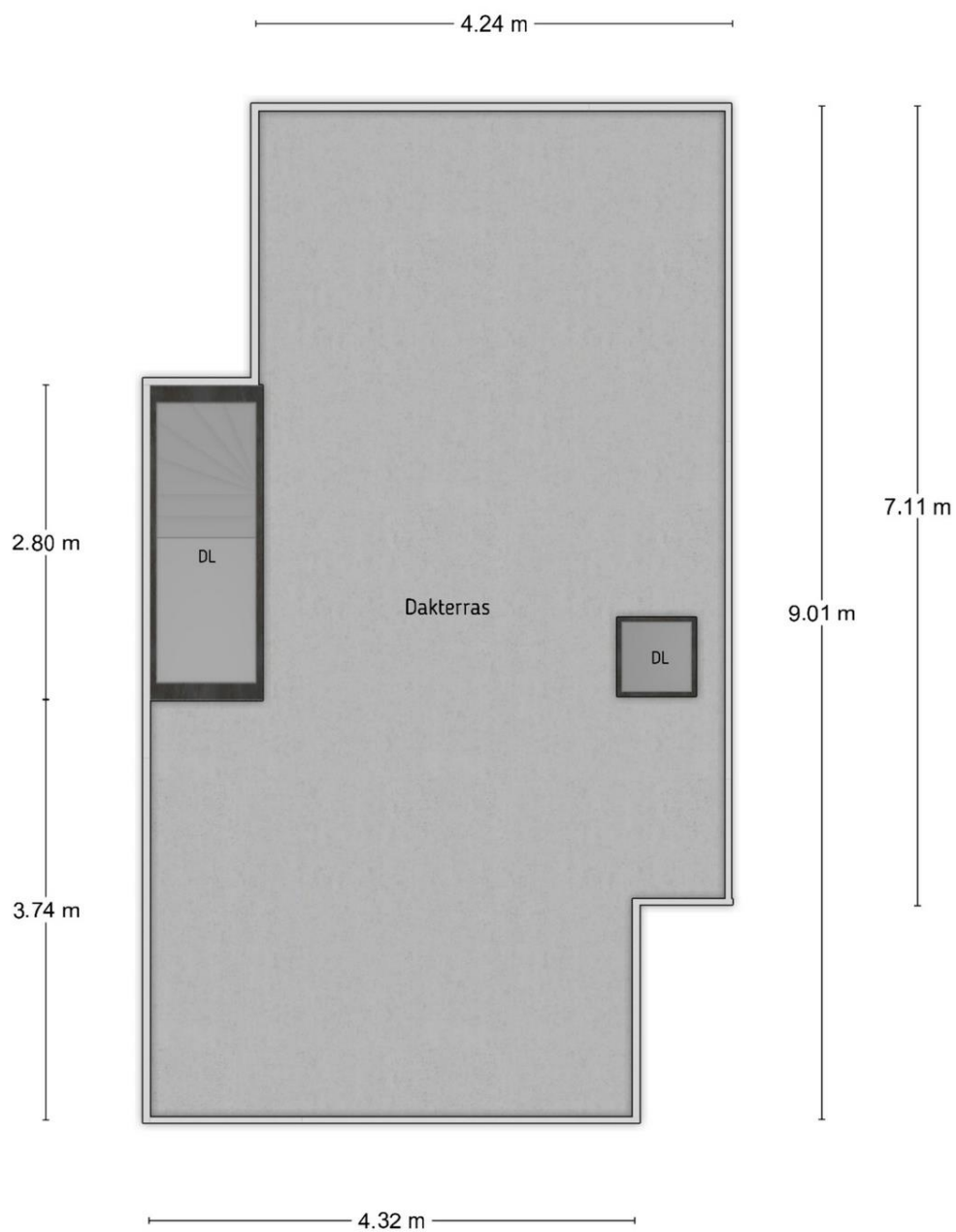




Zacharias Jansstraat 19-2, Amsterdam
 Derde verdieping
 iMeasure

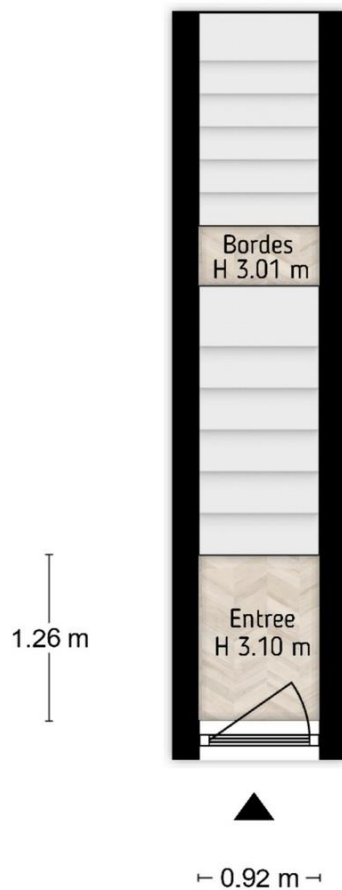
iMeasure heeft deze plattengronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
 Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Copyright: iMeasure





Zacharias Jansestraat 19-2, Amsterdam
 Vierde verdieping
 iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Copyright: iMeasure



Zacharias Jansestraat 19-2, Amsterdam
Begane-grond, Eerste verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER

Biedingen

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.
Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Onderhandelingsprocedure

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie of het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

Ontbindende Voorwaarden

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur 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 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,00 per akte van doorhaling (*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.
- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Bedenktijd

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 400,- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

Ontbindende voorwaarden financiering

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 3 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het invoeren van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

Waarborgsom / Bankgarantie

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

Kosten koper

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 0 tot 10,4%, afhankelijk van de koopsom en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

TENSLOTTE

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.