

# Vrolikstraat 471B

te

## Amsterdam



Vraagprijs € 475.000,- k.k.

▶ Linnaeuskade 6  
1098 BC Amsterdam

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

▶ E-mail : [info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)  
Website: [www.deherenvansnoek.nl](http://www.deherenvansnoek.nl)

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

VBO  MAKELAAR

Een heerlijk ruim drie kamer appartement op een mooie centrale plek, met het Oosterpark als uw “achtertuin”.

Op dit mooie plekje, in het hart van Oost, mogen wij u dit efficiënt ingedeelde en goed onderhouden appartement van circa 75 m<sup>2</sup> aanbieden. De woning ligt op de tweede verdieping met een fijn en zonnig balkon op het zuiden en een berging in het souterrain.

Het comfort van nieuwere bouw met de goede sfeer van een vooroorlogse wijk. Het voelt meteen goed.

### **Indeling**

De entree van de woning is op de tweede verdieping, bereikbaar via het gemeenschappelijke trappenhuis. Je komt binnen in de ruime hal met garderobe, en ruime bergkast. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Wat direct op valt is het vele licht dat door de grote raamkozijnen binnen komt. De half open keuken is via de woonkamer en de hal bereikbaar. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur met veel opbergruimte achter o.a. de op maat gemaakte kasten. Verder is er nog ruimte voor een eettafel en biedt de keuken toegang tot het heerlijk zonnige op het zuiden gelegen balkon. Er zijn twee ruime slaapkamers aan de achterzijde van de woning. De grote slaapkamer is voorzien van op maat gemaakte kasten. De badkamer ligt in het hart van de woning en is voorzien van een inloopdouche, wastafel en de aansluiting t.b.v. de wasmachine. Naast de badkamer beschikt de woning nog over een separaat toilet met fonteintje. Tot slot is er in het souterrain een handige (fietsen)berging.

### **Omgeving**

Amsterdam Oost is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de populairste buurten van Amsterdam en dat begrijpen wij heel goed. Een gezellige stadswijk met uitstekende voorzieningen en een fijne sfeer. Rustig gelegen en toch alle gemakken van Amsterdam in de nabijheid. Vele soorten winkels, (basis)scholen, parken en sportfaciliteiten liggen in de buurt. Leuke cafés en restaurants zijn in de omgeving in ruime mate aanwezig. Hier in Oost is werkelijk van alles te doen, te vinden en te beleven.

### **Bereikbaarheid**

Uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. De snelwegen A-1, A-2 en Ring A-10 zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Daarnaast liggen de NS stations Amstel en Muiderpoort op fiets/wandelafstand en zijn er diverse tram-, metro- en busverbindingen. Liever op de fiets? In minder dan 10 fietsminuten is bijvoorbeeld het centrum bereikbaar.

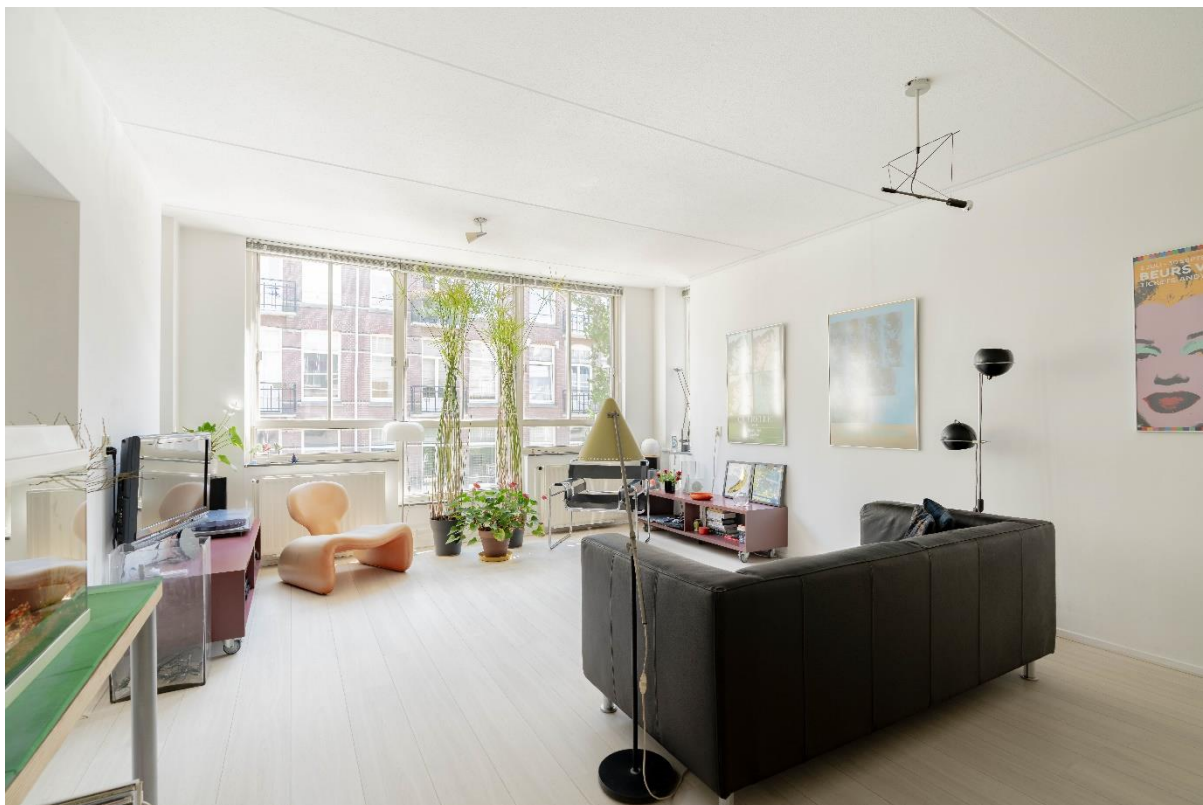
Ervaar de charme van Amsterdam Oost. Plan uw bezichtiging snel en ontdek uw nieuwe thuis.

## Kenmerken:

<b>Adres:</b>	Vrolikstraat 471B 1092 TK Amsterdam
<b>Kadastraal:</b>	Gemeente Amsterdam Sectie W, nummer 8248 Groot het 83/1407 <sup>e</sup> aandeel in de gemeenschap
<b>Bouwjaar:</b>	Circa 1983
<b>Canon:</b>	De huidige eigenaren hebben gebruikt gemaakt van de gunstige aanbieding van de gemeente en zijn inmiddels overgestapt op de nieuwe erfpachtvoorwaarden. De canon is gedurende het huidige tijdvak (t/m 30-11-2032) afgekocht. Vervolgens betaling per jaar
<b>Woonoppervlakte:</b>	Circa 75 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	Circa 243 m <sup>3</sup>
<b>Berging souterrain:</b>	Circa 7 m <sup>2</sup>
<b>Buitenruimte:</b>	Een ruim en fijn balkon op het zuiden, bereikbaar vanuit de keuken.
<b>Vereniging van Eigenaars:</b>	De VvE wordt in eigen beheer gevoerd, is actief en staat ingeschreven bij de kamer van koophandel. Er zijn een balans, notulen en MJOP aanwezig.
<b>Servicekosten:</b>	De servicekosten bedragen € 191,12 per maand
<b>Aanschrijvingen:</b>	Er zijn verkoper geen (voor)aanschrijving bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
<b>Isolatie:</b>	Volledig voorzien van dubbel glas.
<b>Energielabel:</b>	Er is een energie label met de classificatie B

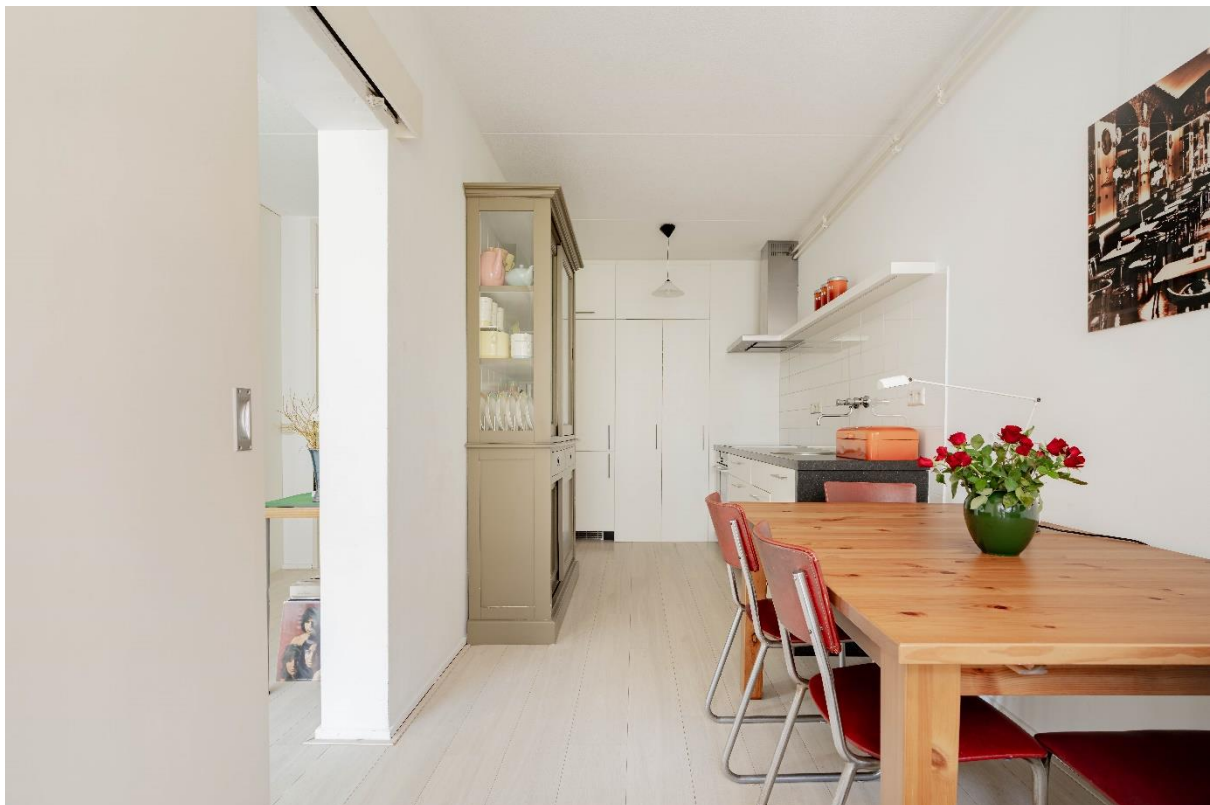
- Roerende zaken:** Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkopers ingevulde lijst met roerende zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.
- Levering:** De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.
- Oplevering:** Oplevering in overleg
- Overig:** Op verzoek zenden wij het bewijs van eigendom, de splitsingsakte, vragenlijst en de stukken van de VvE toe.
- Bijlage:** Foto's  
Plattegrond
- Contact:** De Heren van Snoek Makelaardij  
[www.deherenvansnoek.nl](http://www.deherenvansnoek.nl)  
[info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)  
020-46 30 100

De foto's geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning 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.



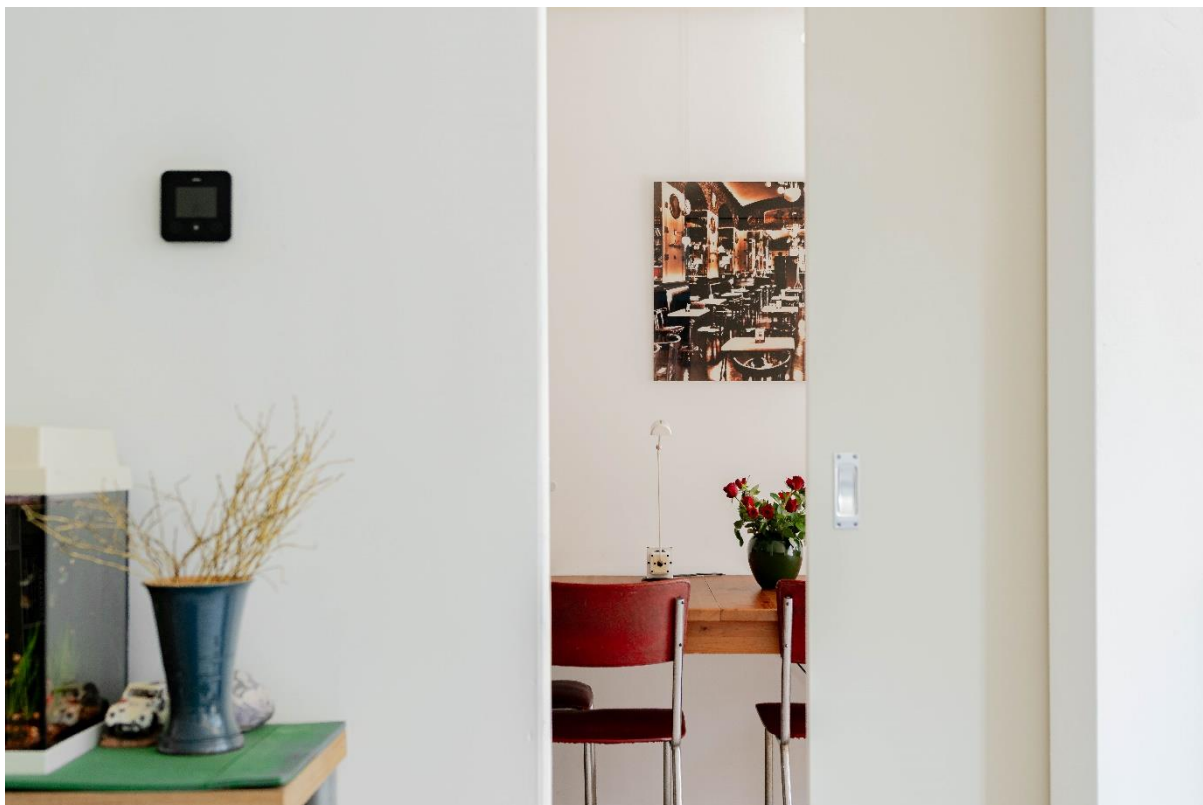


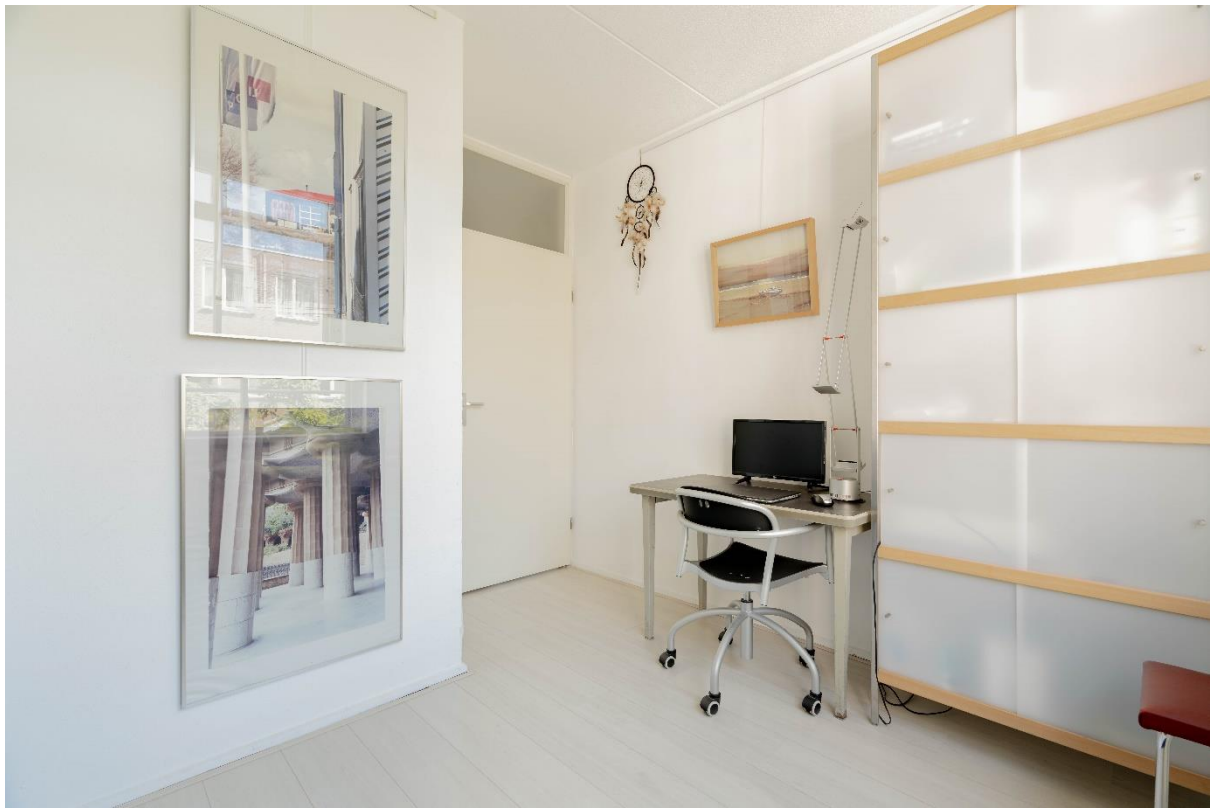




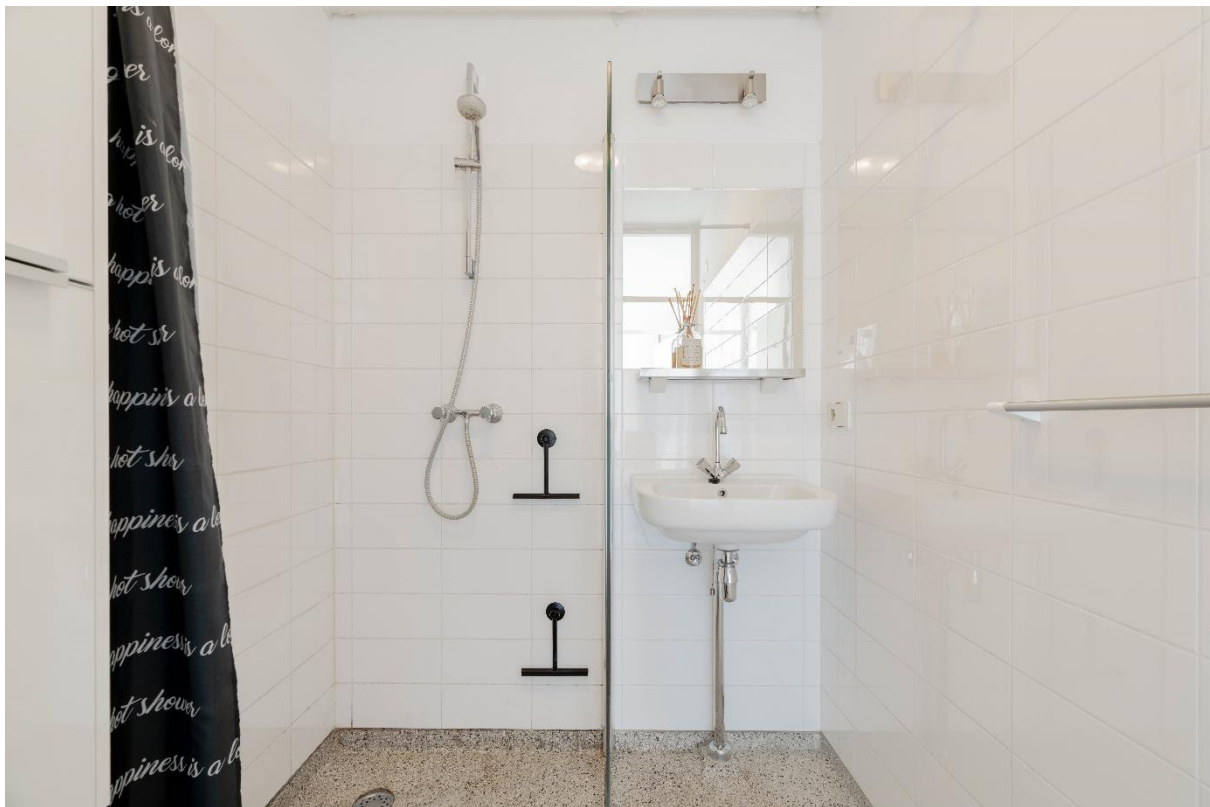


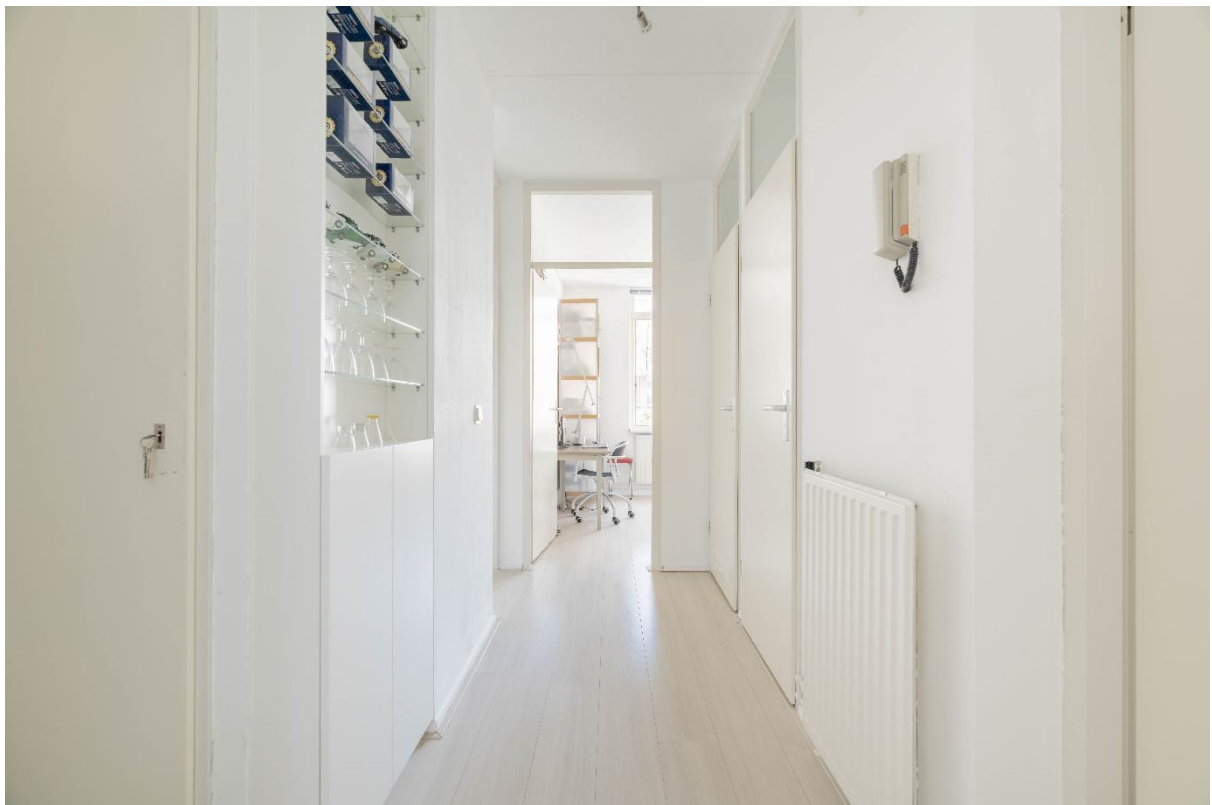
























Vrolikstraat 471B - Amsterdam  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

## **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 mededelen 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 óf 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.