

Hogeweg 1-A I, II & III te Amsterdam



VRAAGPRIJS € 1.270.000,00 K.K

▶ Linnaeuskade 6
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-4630100
Fax : 020-4651550

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

▶ Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45
KvK nr. 6489.8407

VBO  MAKELAAR

Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aanspreekbaarheid aanvaarden. In geval van aanspreeklijkstelling gaat onze aanspreeklijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.

Een unieke kans, twee woningen en drie woonlagen, circa 191 m² groot, geheel vrij van huur en gebruik, op een zeer gewilde locatie in de Watergraafsmeer.

Wat mogen wij u aanbieden. Twee zelfstandige woningen, tot voor kort verhuurd. Een etage op de eerste verdieping en een dubbel bovenhuis verdeeld over de tweede en derde verdieping op een perfecte lokatie in het “hart” van de Watergraafsmeer. Elke verdieping is circa 64 m² groot. Aan de buitenzijde is alles netjes onderhouden, de woningen intern zijn wel wat gedateerd. Dit geeft u tegelijk de kans uw eigen ideeën en smaak te verwezenlijken. Daarnaast is een combinatie van eigen gebruik en verhuur heel goed mogelijk of bijvoorbeeld een woning voor uzelf en een voor (studerende) kinderen.

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:** Hogeweg 1 A- I, II & III
1098 BT Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Watergraafsmeer
Sectie B, nummer 4948-A-2
Groot het 3/5^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap
- Bouwjaar:** Circa 1939
- Ondergrond:** Gelegen op eigen grond!!
- Vereniging van Eigenaars:** De VvE was tot voor kort slapend. In verband met de verkoop zal onder meer een inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel worden geregeld, een bankrekening op naam van de VvE worden geopend en de opstalverzekering op naam van de VvE worden gezet.
- Servicekosten:** De hoogte van de service kosten wordt nog bepaald.
- Oppervlakte:** Totaal circa 191 m² (exclusief trappenhuis)
- Inhoud:** Circa 611 m³
- Indeling:** 1^e verdieping;
Entree van de woning via de straat/toegangsdeur op de begane grond en het trappenhuis. 1^e verdieping; Hal, woonkamer, zijkamer, slaapkamer, keuken, badkamer, diverse vaste kasten en balkon.
- 2^e verdieping;
Entree van de woning via de straat/toegangsdeur op de begane grond en het trappenhuis. 2^e verdieping; Hal, kamer en suite, zijkamer, keuken, toilet, diverse vaste kasten en balkon.
- 3^e verdieping;
Intern bereikbaar vanaf de 2^e verdieping en buitenom via het trappenhuis. Vier slaapkamers met diverse vaste kasten, een badkamer met een ligbad, wastafel en toilet en een separate douche.
- Buitenruimte:** Een ruim balkon aan de achterzijde op zowel de 1^e als de 2^e verdieping, elk circa 7 m² groot. In de splitsingsakte is reeds toestemming opgenomen voor de aanleg van een dakterras op het platte dak bovenop de 3^e verdieping. Vanzelfsprekend dient hier nog wel een vergunning voor te worden aangevraagd.

- Verwarming/
Warmwater:** Door middel van een HR CV combiketel uit 2022 (1^e verdieping) respectievelijk 2021 (bovenhuis).
- Isolatie:** De voorzijde is geheel voorzien van dubbel glas. Aan de achterzijde het dubbel bovenhuis.
- Energielabel:** Er is voor beide woningen recent een energielabel met een classificatie C afgegeven.
- Parkeren:** Betaald parkeren op de openbare weg. De kosten (per 6 maanden) voor een bewonersvergunning bedragen € 186,29 en er is volgens opgave een wachttijd. Meer en actuele informatie vindt op www.amsterdam.nl/parkeren.
- Oplevering:** Oplevering in overleg, kan op korte termijn.
- 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:** Uitgangspunt is een oplevering als gezien ten tijde van de bezichtiging.
- Bijzonderheden:** In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule en niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.
- Overig:** Op verzoek zenden wij u het bewijs van eigendom, energie labels, polis opstalverzekering, de splitsingsakte en splitsingstekening 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.

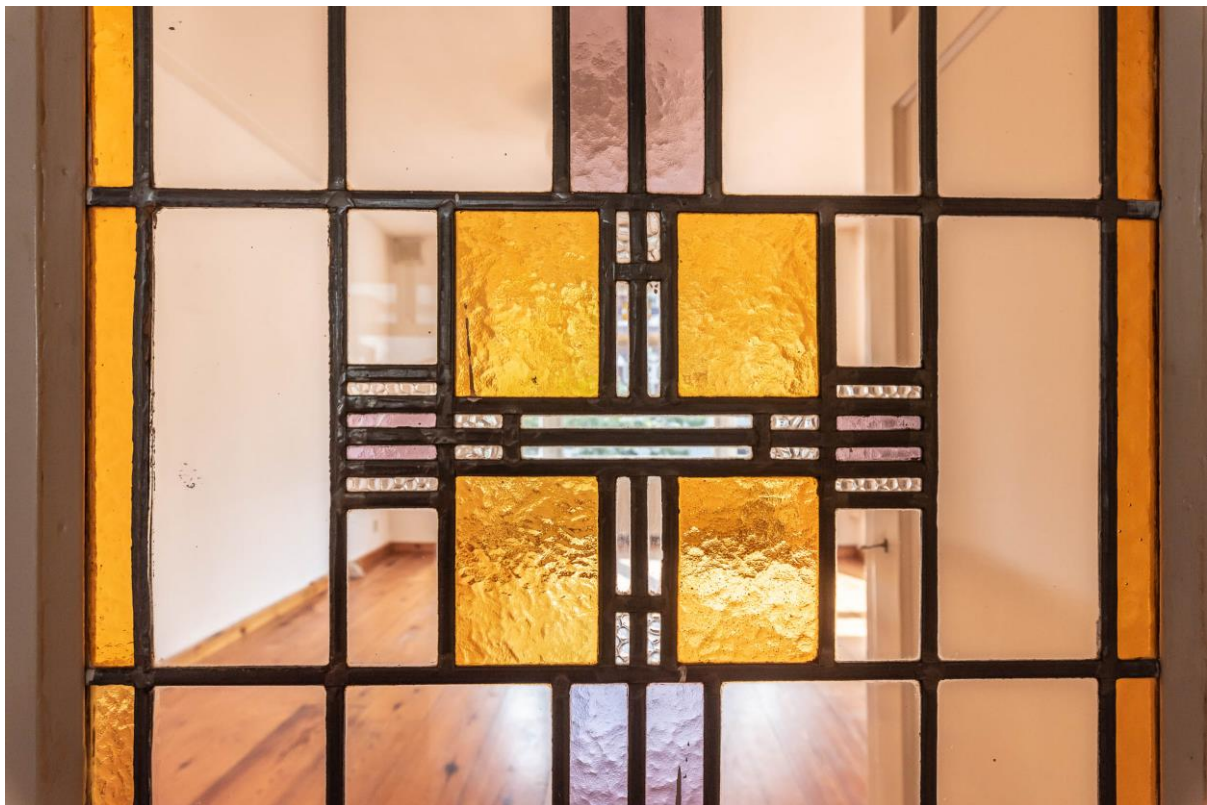
De Heren van Snoek makelaardij
www.deherenvansnoek.nl
info@deherenvansnoek.nl
020-46 30 100

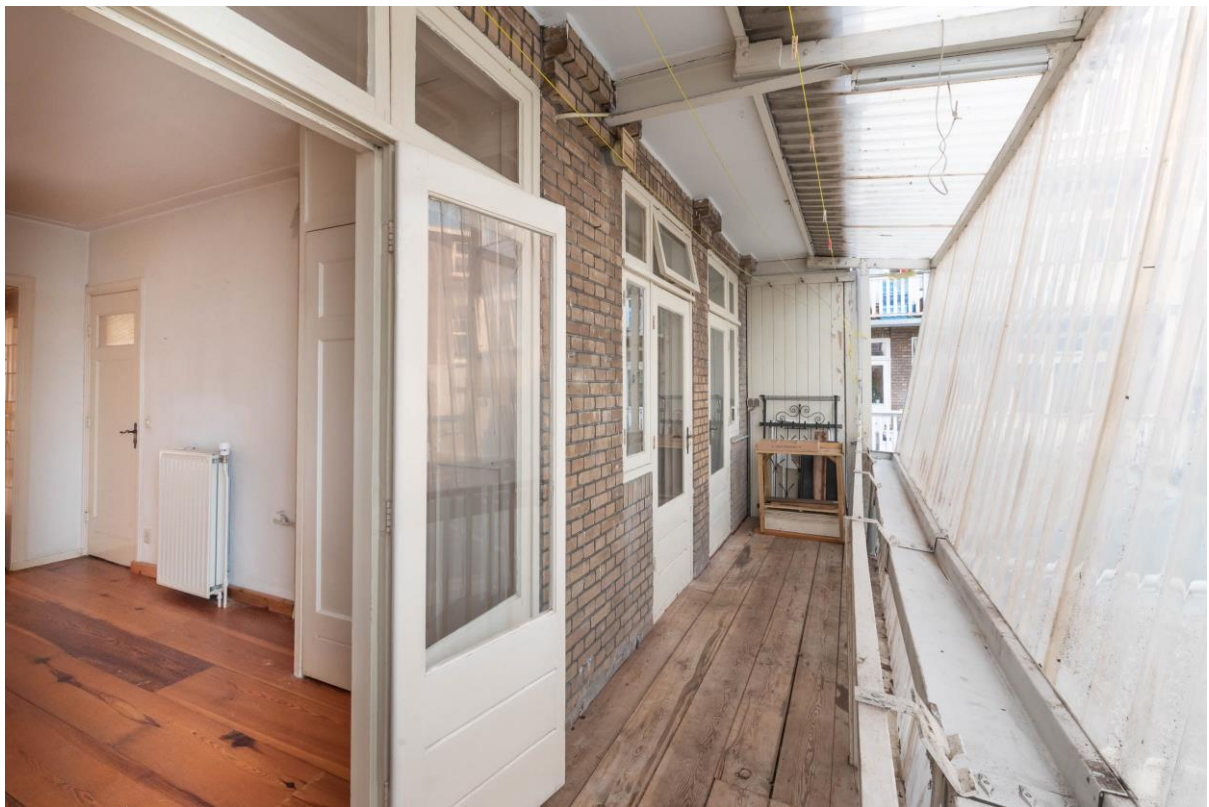


1^e verdieping













2^e & 3^e verdieping



















Omgeving









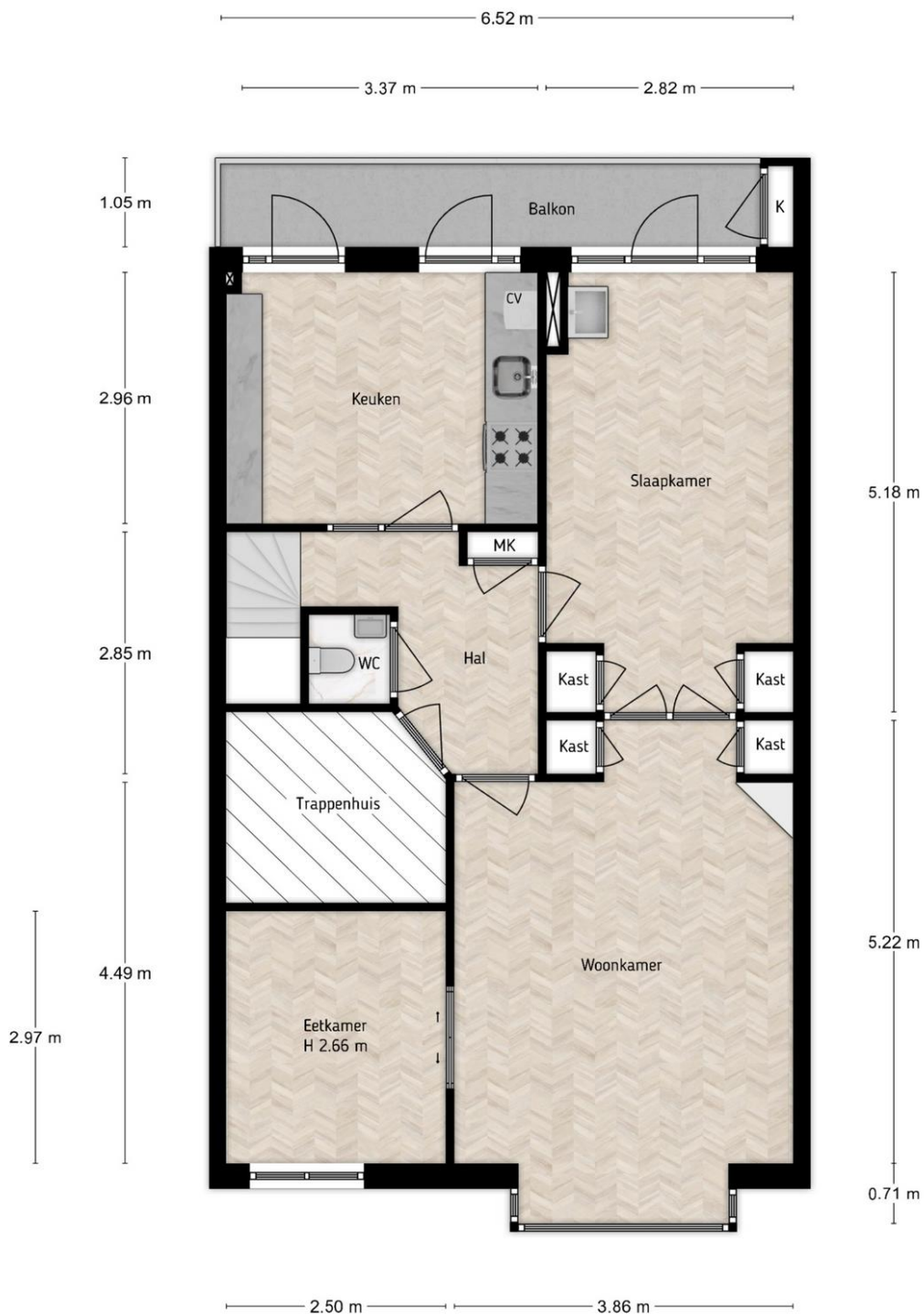


Plattegronden



Hogeweg 1A-1, Amsterdam
 Eerste verdieping
 iMeasure

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



Hogeweg 1A-2, Amsterdam
 2e verdieping
 iMeasure

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



Hogeweg 1A-2, Amsterdam
 3e 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.