

Osdorperweg 886

te

Amsterdam

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



**VRAAGPRIJS € 1.095.000,00 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. NL03 INGB 0009 6327 45  
KvK nr. 6489.8407

VBO  MAKELAAR

Prachtig gelegen vrijstaande villa, een beetje “verstoppt” met volop privacy en met vrij uitzicht over water en een natuurgebied, op een ruim perceel eigen grond.

Wat mogen wij u aanbieden. Een royale en goed onderhouden vrijstaande villa met een vloeroppervlakte van 189 m<sup>2</sup>, serre, carport, berging en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Naast de tuin aan de voorzijde is er een zijtuin en heerlijke achtertuin. De woning, gebouwd in 1999, maakt onderdeel uit van een kleinschalig hofje van 10 vrijstaande woningen.

### Indeling

Entrée van de woning aan de voorzijde. Via de ruimte hal met toilet en garderobe komt u in de woonkamer. Vanuit de woonkamer komt u in de half open keuken en serre. Tot slot is er nog een werkkamer.

1e verdieping; Vier slaapkamers en de badkamer.

2e verdieping; Zolderverdieping, slaapkamer en berging.

De begane grond is v.v. een fraaie plavuizen vloer en in de woonkamer treft u onder meer een gezellige (gas) haard met marmeren schouw aan. De keuken is v.v. diverse inbouwapparatuur. Op de 1e verdieping ligt, m.u.v. de ruime badkamer een vrijwel nieuwe pvc vloer. De markiezen aan de voorzijde zijn van 2023.

Aan de voorzijde en onder de (afsluitbare) carport is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is er nog een berging van ruim 15 m<sup>2</sup>, bereikbaar vanuit zowel de tuin als de carport.

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

### Locatie en bereikbaarheid

Vrijstaand wonen in Amsterdam is bijzonder en helemaal met dit vrije uitzicht. De woning ligt in Amsterdam, maar Halfweg is ook op korte afstand. Dus naast alle voorzieningen in Amsterdam zijn ook het centrum van Halfweg en Zwanenburg vlakbij. Winkels, restaurants, sportfaciliteiten en recreëren is allemaal in de buurt. Alle voorzieningen die u wenst liggen onder handbereik.

Met eigen Vervoer bent u snel in Amsterdam en ook de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. Vanaf Osdorp of Halfweg zijn er diverse buslijnen. Liever met de trein? NS-station Halfweg-Zwanenburg ligt op korte afstand.



- Adres:** Osdorperweg 886  
1067 TD Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Sloten (Noord Holland)  
Sectie I  
Nummer 3213  
Groot 503 m<sup>2</sup>
- Daarnaast is er een 1/10<sup>e</sup> aandeel in de gemeenschappelijke in- en uitrit en het binnenterrein. Dit is in totaal 809 m<sup>2</sup> groot.
- Bouwjaar:** 1999
- Ondergrond:** Eigen grond!!
- Woonoppervlakte:** Circa 175 m<sup>2</sup>, exclusief de zolderverdieping van 14 m<sup>2</sup>.
- Serre:** Circa 25 m<sup>2</sup>
- Inhoud:** Circa 624 m<sup>3</sup>
- Carport/berging:** De naast de woning gelegen carport en berging zijn circa 53 m<sup>2</sup> groot.
- Buitenruimte:** De voortuin is nu deels ingericht als parkeerruimte. Daarnaast is er een ruime zijtuin en heerlijke achtertuin.
- Verwarming/  
Warmwater:** Door middel van een HR cv combi ketel uit 2022.
- Aanschrijvingen:** Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
- Isolatie:** De gehele woning is voorzien van dubbel glas.
- Energie label:** Er is een energie label met een classificatie B afgegeven.
- Roerende zaken:** Roerende zaken in overleg vast te stellen.
- Oplevering:** In overleg, kan op korte termijn.
- Binnenterrein:** De woning is vanaf de openbare weg bereikbaar via een gemeenschappelijk en afsluitbaar binnenterrein. Voor het onderhoud aan onder meer het elektrische hek en de bestrating is een Vereniging van Eigenaars opgericht. De servicekosten bedragen € 100,00 per maand.

**Bijzonderheden:** Een strook grond aan de achterzijde, langs het water, is van de gemeente Amsterdam. Omtrent het gebruik is voor zover bekend nooit iets geregeld en evenmin werd hier een vergoeding voor betaald.

**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.

**Bijlage:** Foto's  
Plattegrond

**Overige stukken:** Op verzoek sturen wij u het bewijs van eigendom, kadastraal uittreksel en plan, stukken VvE en energielabel toe.

**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.























































Osdorperweg 886, Amsterdam  
 Begane-grond  
 iMeasure

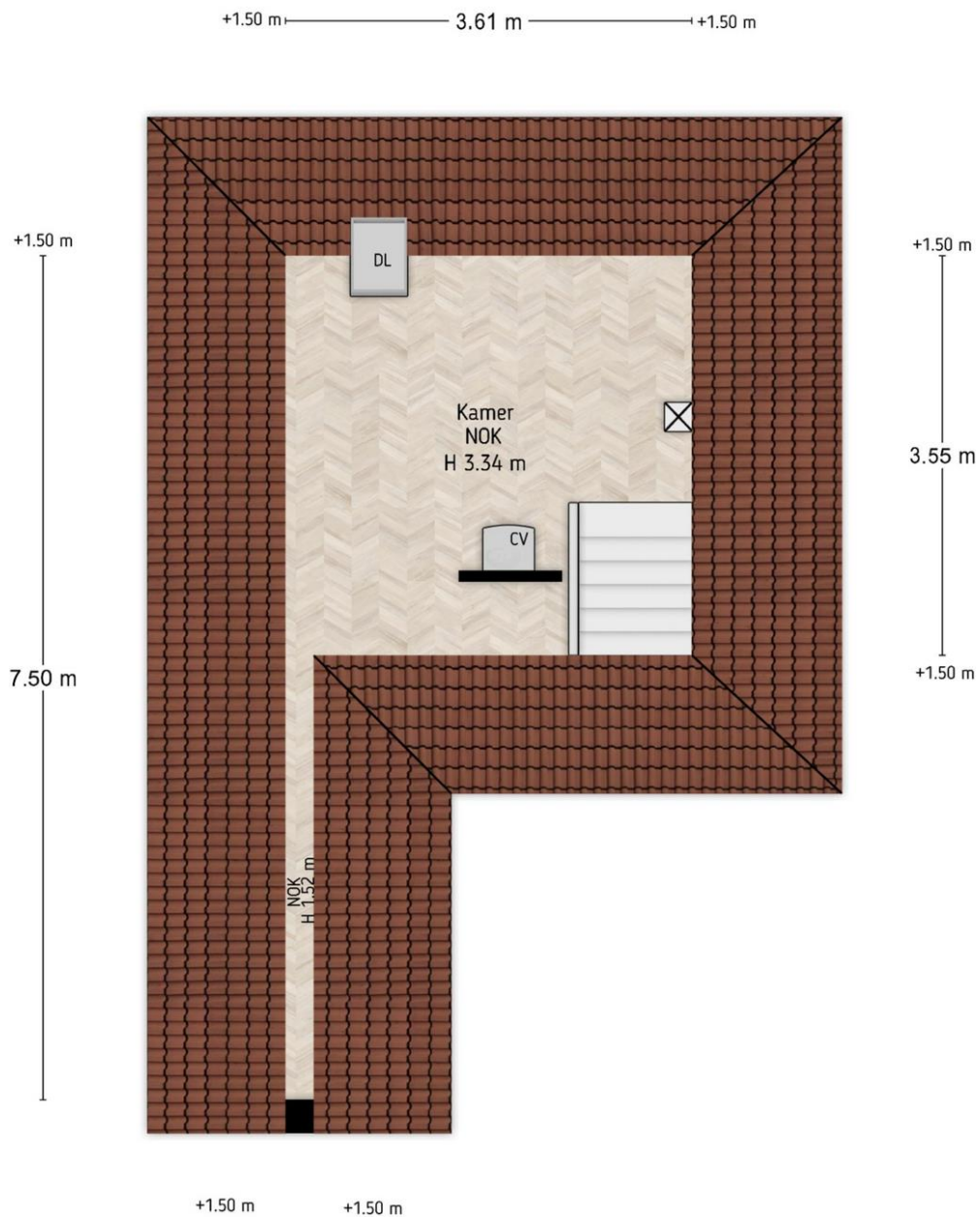
iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 Copyright: iMeasure



Osdorperweg 886, 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





Osdorperweg 886, 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



Dudorpweg 885, Amsterdam  
 Situatie  
 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 bidder 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 bidder 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 bidder 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 bidder in onderhandeling. Bidder 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 bidder 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.
- Indien het door koper aangewezen notariskantoor administratiekosten, kantoorkosten, beheerkosten of kosten voor het overboeken van gelden in rekening brengt bij verkoper, zal koper deze kosten voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de 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.