

# Bredeweg 18

te

## Amsterdam



VRAAGPRIJS € 3.500.000,00 K.K

▶ Linnaeuscode 6  
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-4630100  
Fax : 020-4651550

▶ 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

Imposant herenhuis met een totale oppervlakte van maar liefst 401 m<sup>2</sup>, op een top locatie, in één van de mooiste straten van de Watergraafsmeer. Een unieke kans.

Een echt groot familiehuis op mooie plekjes in de Watergraafsmeer komt maar sporadisch te koop. Wij mogen u er nu een aanbieden. Achter deze prachtige, karakteristieke gevel in deze net zo prachtige en karakteristieke straat bevindt zich een van de grootste woningen in de Watergraafsmeer. De goed onderhouden gezinswoning is verdeeld over vier royale verdiepingen en een zolderverdieping, met een bijna 18 meter diepe achtertuin op het zuid-westen. Een extra berging aan de achterzijde, direct grenzend aan de tuin en ook bereikbaar vanaf de Linnaeuskade, is inbegrepen. Op een later moment is optioneel nog een garagebox beschikbaar.

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 fijne 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 en kindvriendelijke 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 de 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 3 NS stations, Science Park, Muiderpoort en Amstel, 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:** Bredeweg 18  
1098 BR Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Watergraafsmeer (woning)  
Sectie B, nummer 1175. Groot 2 are & 46 centiare
- Gemeente Watergraafsmeer (berging)  
Sectie B, nummer 3916-A-20  
Groot het 1/112<sup>e</sup> onverdeeld aandeel in de gemeenschap
- Bouwjaar:** Circa 1901
- Ondergrond:** Gelegen op 246 m<sup>2</sup> eigen grond!!
- Oppervlakte:** Totaal circa 401 m<sup>2</sup> (exclusief externe berging)
- Oppervlakte wonen:** Circa 385 m<sup>2</sup>
- Overig inpandig:** Circa 16 m<sup>2</sup>
- Inhoud:** Circa 1415 m<sup>3</sup>
- Externe berging:** Circa 11 m<sup>2</sup>. Heel handig, vanuit de tuin bereikbaar en (ook met de auto) vanaf de Linnaeuskade.
- Indeling:** Begane grond;  
Entree van de woning via de straat/toegangsdeur op de begane grond, vestibule en royale hal met garderobe en toilet. Ruime kamer en suite, in gebruik als woon- en eetkamer, half open keuken en toegang tot de tuin via een trap.
- 1<sup>e</sup> verdieping;  
Twee (voorheen 3) royale slaapkamers, waarvan een met een fraaie kastenwand en balkon. Verder zijn er nog een badkamer en toilet.
- 2<sup>e</sup> verdieping;  
Vier ruime slaapkamers, pantry, 2<sup>e</sup> badkamer en toilet.
- Zolderverdieping;  
Handige bergruimte onder de kap, bereikbaar via een schuiftrap.
- Souterrain;  
In principe drie slaapkamers, waarvan een met een doka. Verder is er nog een berging en een toilet. Een van de slaapkamers is nu in gebruik als wasruimte en een van de slaapkamers is akoestisch geïsoleerd en daarmee bijvoorbeeld zeer geschikt om muziek te maken of te luisteren.

- Buitenruimte:** Een fantastische, op het zuid-westen gelegen, tuin van bijna 18 meter diep. Daarnaast is er nog een balkon aan de voorzijde, bereikbaar vanuit de slaapkamer op de eerste verdieping.
- Verwarming/  
Warmwater:** Door middel van een HR CV combiketel en een boiler, beiden uit 2010. Beiden functioneren tot op heden prima. Eigenaren waren voornemens de woning op het buurtwarmtenet aan te laten sluiten. Er zijn nog geen verplichtingen aangegaan voor een nieuwe eigenaar.
- Isolatie:** De voorzijde geheel dubbel glas, de achterzijde HR++ glas.
- Energielabel:** Er is 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 korte wachttijd. Meer en actuele informatie vindt op [www.amsterdam.nl/parkeren](http://www.amsterdam.nl/parkeren).
- Oplevering:** Oplevering in overleg, voorkeur verkoper is 2<sup>e</sup> helft februari.
- 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 zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.
- Bijzonderheden:** De woning is aangewezen als Gemeentelijk monument.
- Overig:** Op verzoek zenden wij u het bewijs van eigendom, energie label en de stukken van de VvE van de berging 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](http://www.deherenvansnoek.nl)  
[info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)  
020-46 30 100



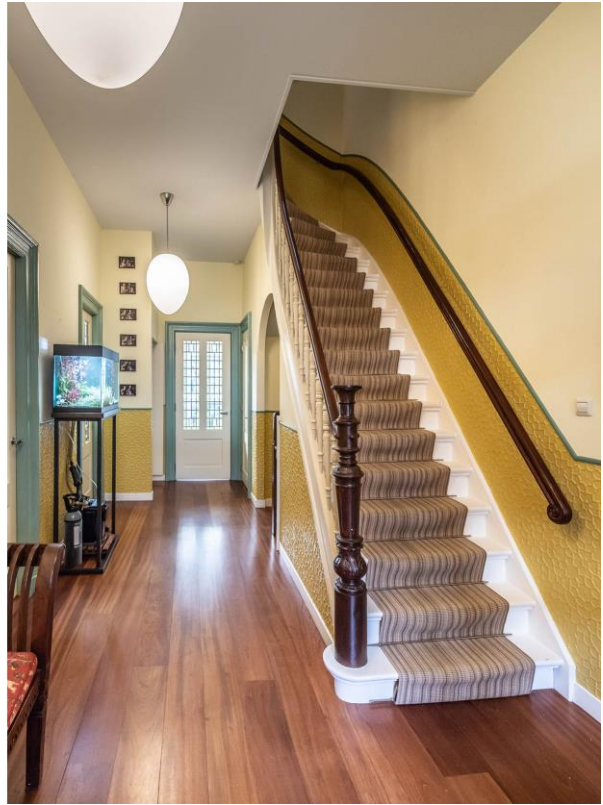


























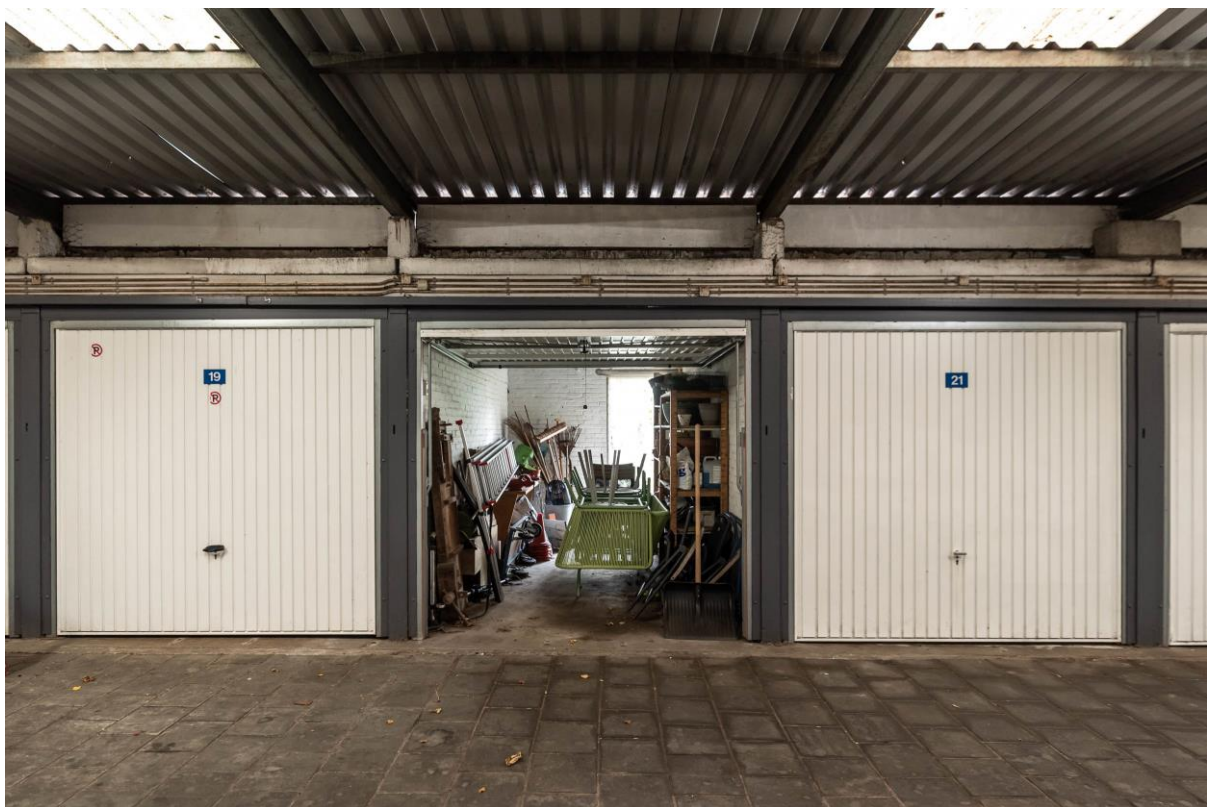














Bredeweg 18, Amsterdam  
 Bel-Etage  
 iMeasure

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

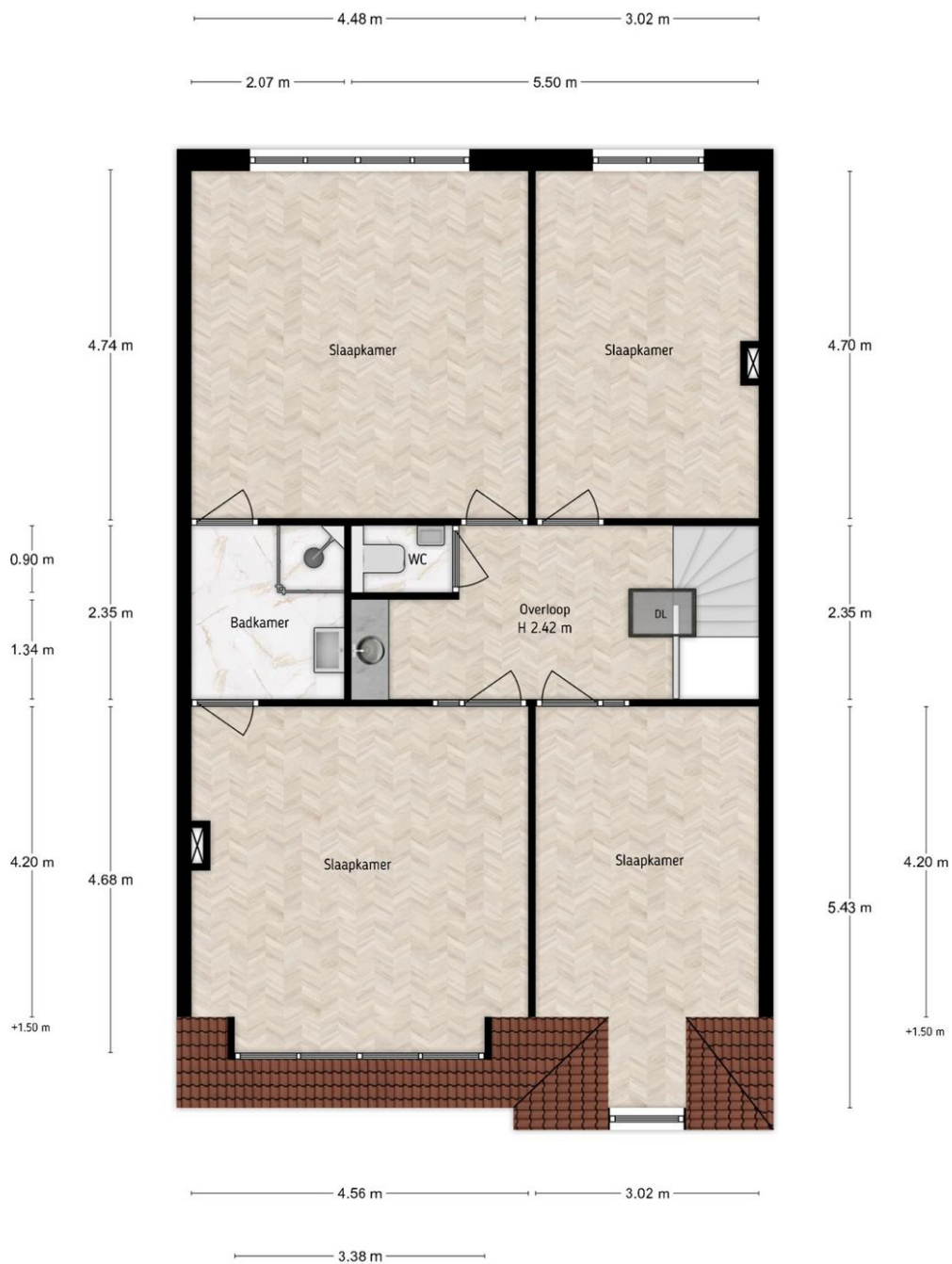
Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aanspreekbaarheid aanvaarden. In geval van aansprakelijkstelling gaat onze aansprakelijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.



Bredeweg 18, Amsterdam  
Eerste verdieping  
iMeasure

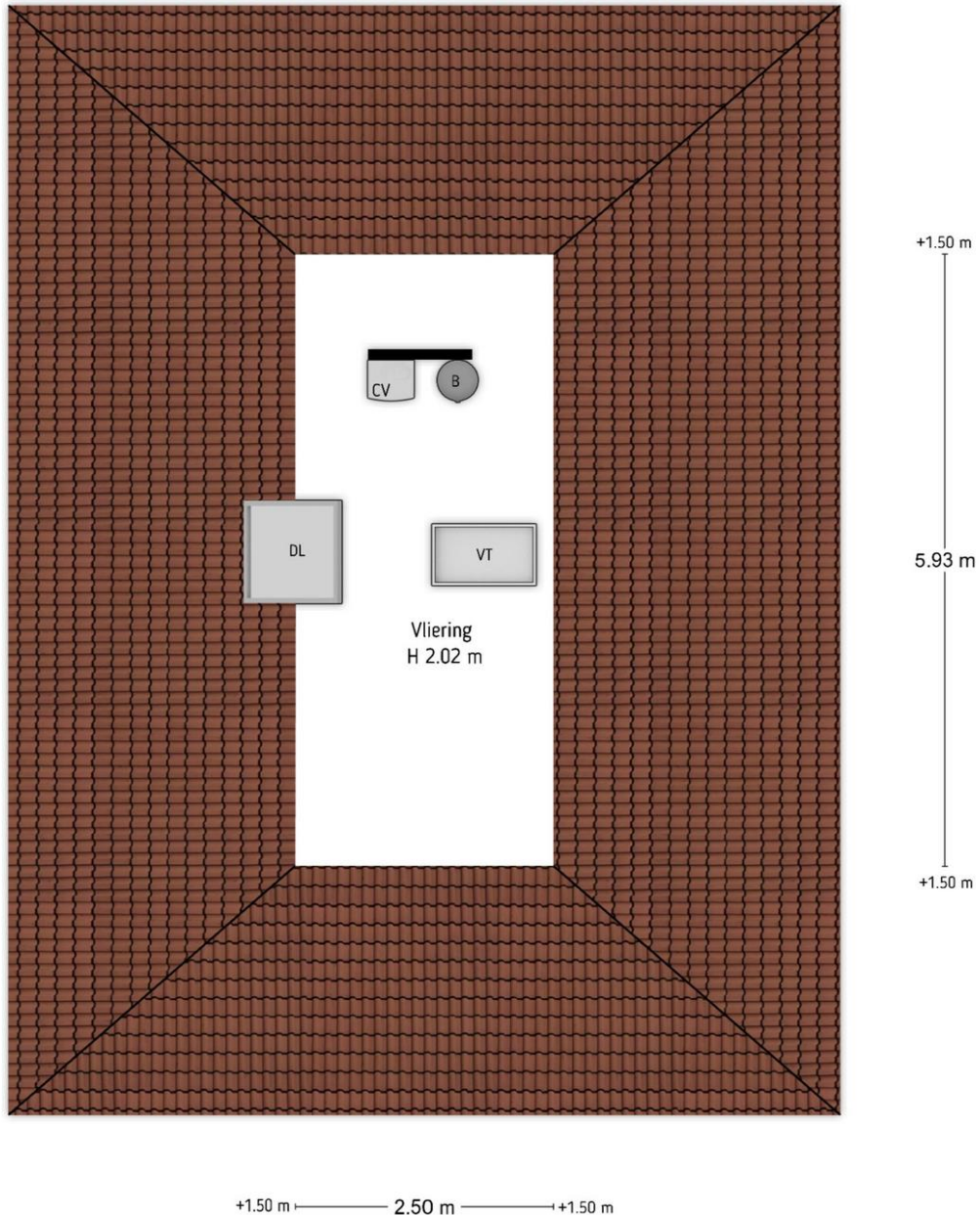
iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
Copyright: iMeasure





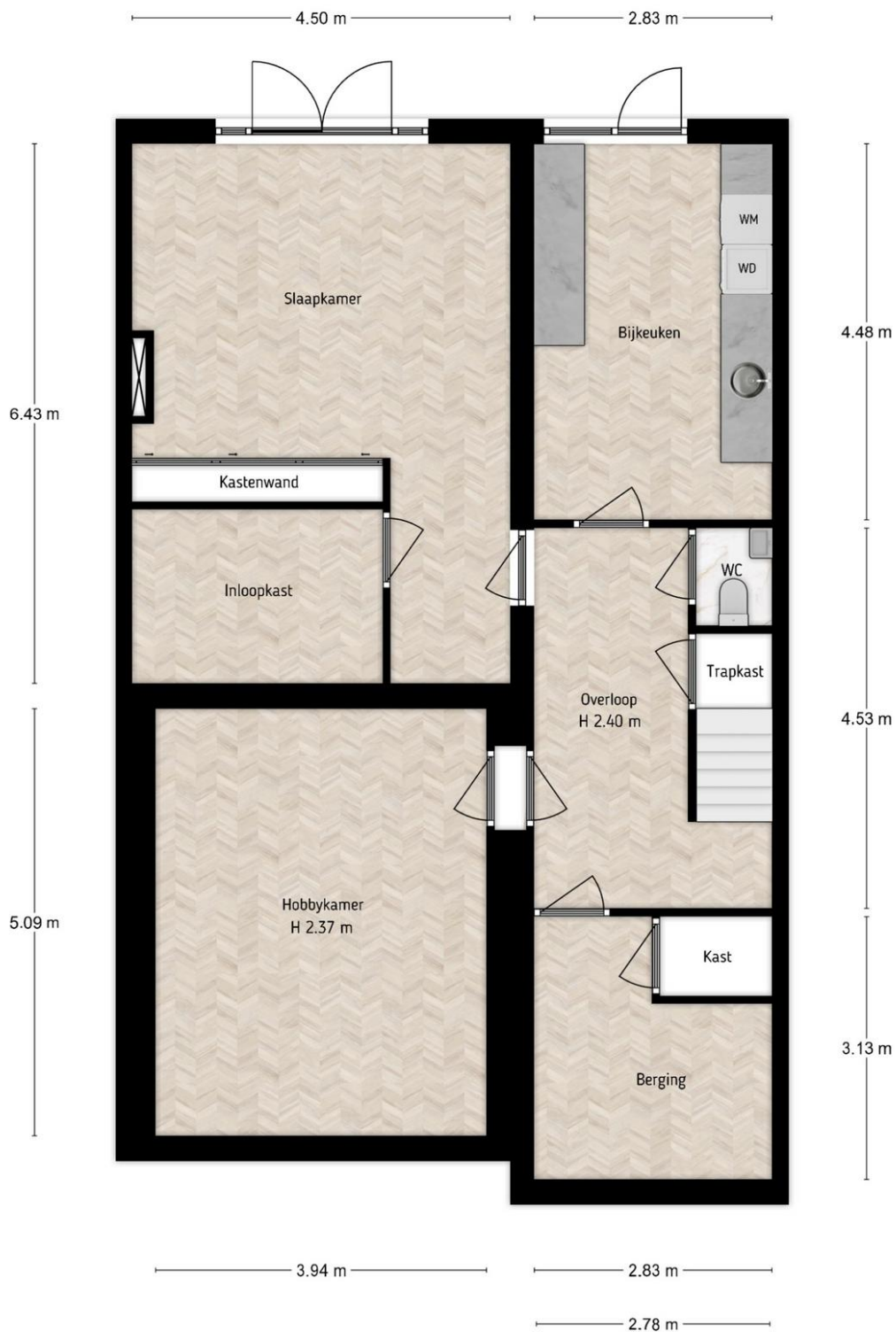
Bredeweg 18, Amsterdam  
Tweede verdieping  
iMeasure

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



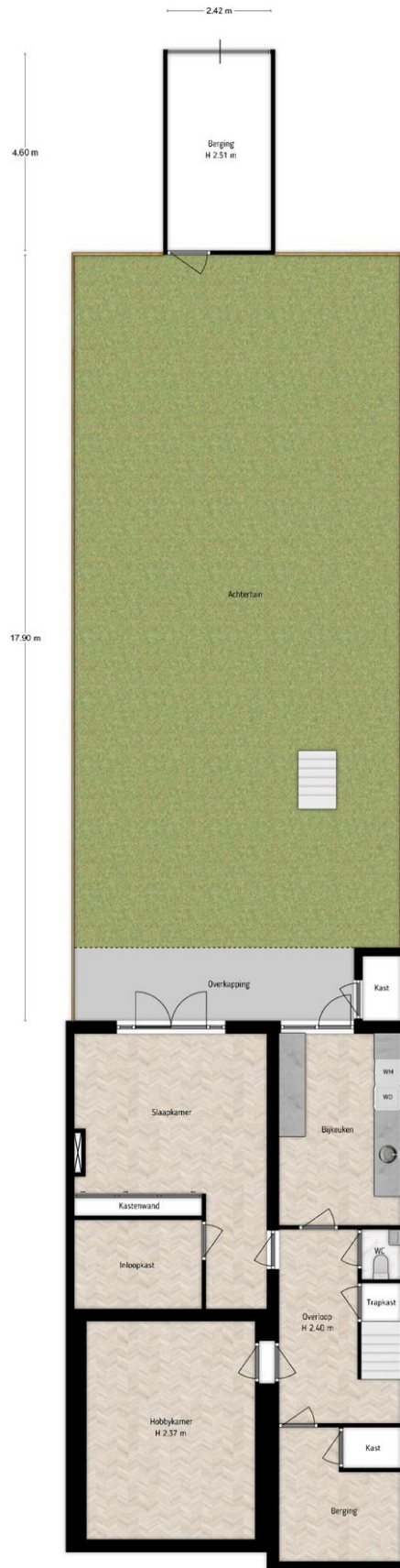
Bredeweg 18, Amsterdam  
 Vliering  
 iMeasure

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



Bredeweg 18, Amsterdam  
 Souterrain  
 iMeasure

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



Bredeweg 18, Amsterdam

Situatie

Measure

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

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











## **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.