

Middenweg 36-II & III te Amsterdam



VRAAGPRIJS € 1.250.000,00 K.K

In één woord heerlijk! Wat is dit een fijne woning. Licht, ruimte en een dakterras.

Wat mogen wij u achter deze prachtige gevel aanbieden. Een ruim dubbel bovenhuis van circa 156 m² met een opbouw en dakterras, gelegen in het “hart” van de Watergraafsmeer, tussen de Zacharias Jansestraat en Wakkerstraat. De woning is onderdeel van een karakteristiek en vooroorlogs pand, verdeeld over de tweede en derde verdieping, met een dakterras op de vierde verdieping. Naast het dakterras is er op zowel de 2^e als de 3^e verdieping een ruim balkon aan de achterzijde. Omdat de woning in het midden van het bouwblok ligt, met vrij uitzicht over de groene binnentuinen.

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 zeer populaire buurt. 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, scholen & 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, Muiderpoort en het Amstelstation, waar verschillende bus-, tram-, trein- en metro lijnen 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:	Middenweg 36-II & III 1097 BP Amsterdam
Kadastraal:	Gemeente Watergraafsmeer Sectie A, Nummer 4726-A-2 Groot het 45/100 ^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap
Bouwjaar:	Circa 1898
Ondergrond:	Gelegen op eigen grond!!
Vereniging van Eigenaars:	Er zijn in de VvE slechts twee eigenaren en omdat de samenwerking onderling goed is, is er tot op heden nooit sprake geweest van het opstellen van een balans, notulen en MJOP. Werkzaamheden zijn altijd zonder problemen en in goed overleg uitgevoerd. Formeel is de VvE “slapend”. Wel staat de VvE bij de Kamer van Koophandel ingeschreven.
Servicekosten:	Er worden geen maandelijkse service kosten in rekening gebracht, kosten t.b.v. de VvE worden op basis van nacalculatie verrekend.
Oppervlakte:	Circa 156 m ²
Inhoud:	Circa 535 m ³
Indeling:	Entree van de woning via de straat/toegangsdeur op de begane grond. 2^e verdieping; Hal, toilet, woonkamer met open keuken (waarbij de zijkamer aan de voorzijde met de woonkamer is samengevoegd), een frans balkon aan de voorzijde en een balkon aan de achterzijde. 3^e verdieping; Drie (voorheen 4) slaapkamers, waarvan een met een balkon. Verder is er een badkamer, een ruimte met opstelplaats voor de wasmachine en droger en een kast met de cv ketel. 4^e verdieping; Het dakterras, bereikbaar door middel van een vaste trap en opbouw.
Buitenruimte:	Met 2 balkons en een dakterras zit u qua buitenruimte meer dan goed. 2 ^e verdieping, een frans balkon aan de voorzijde en een heerlijk, beschut balkon aan de achterzijde, op het zuid-westen gelegen. 3 ^e verdieping, een balkon aan de achterzijde, grenzend aan een van de slaapkamers (eveneens zuid-westen) en tot slot een prachtig dakterras, bijna 40 m ² groot.

- Verwarming/
Warmwater:** Door middel van een HR CV combiketel uit 2015.
- Isolatie:** De woning is geheel voorzien van dubbel glas, aan de voorzijde in kunststof kozijnen en ramen en aan de achterzijde in hout uitgevoerd. Vanwege de isolerende maatregelen aan de voorzijde is het verkeer op de Middenweg nauwelijks hoorbaar.
- Energie label:** Er is een energie label met een classificatie C 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 € 192,81 en er is volgens opgave geen wachttijd. Meer en actuele informatie vindt op www.amsterdam.nl/parkeren.
- Oplevering:** Oplevering in overleg, kan indien gewenst 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:** Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkoper ingevulde lijst met roerende zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.
- Bijzonderheden:** In de splitsingsakte/tekening staat het trappenhuis weergegeven als behorende bij het verkochte. Dit is niet juist en zal worden aangepast. (naar algemene ruimte) De kosten van deze wijziging worden betaald door de eigenaar van de begane grond en eerste verdieping.
- Bijlage:** Foto's & plattegrond en algemene informatie.

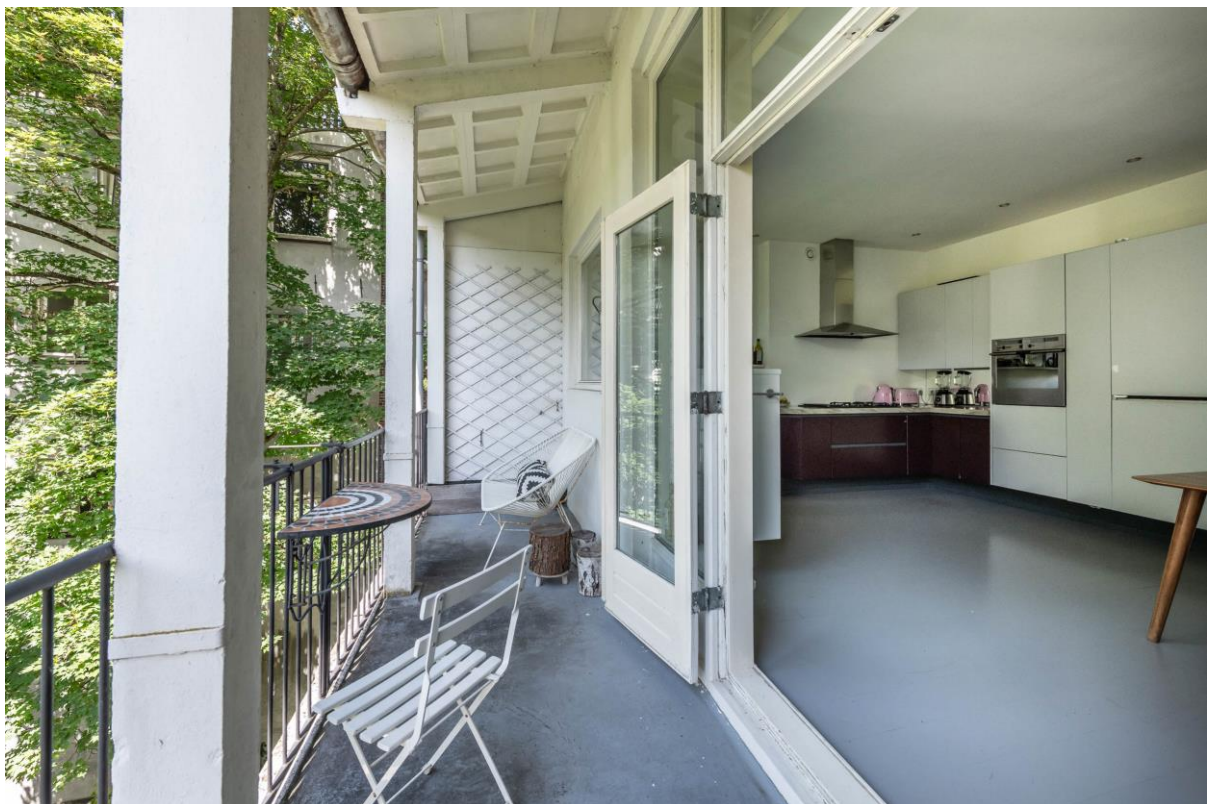
De foto's geven uiteraard een goed beeld, maar om echt een indruk te krijgen zijn wij van mening dat u het beste kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.

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









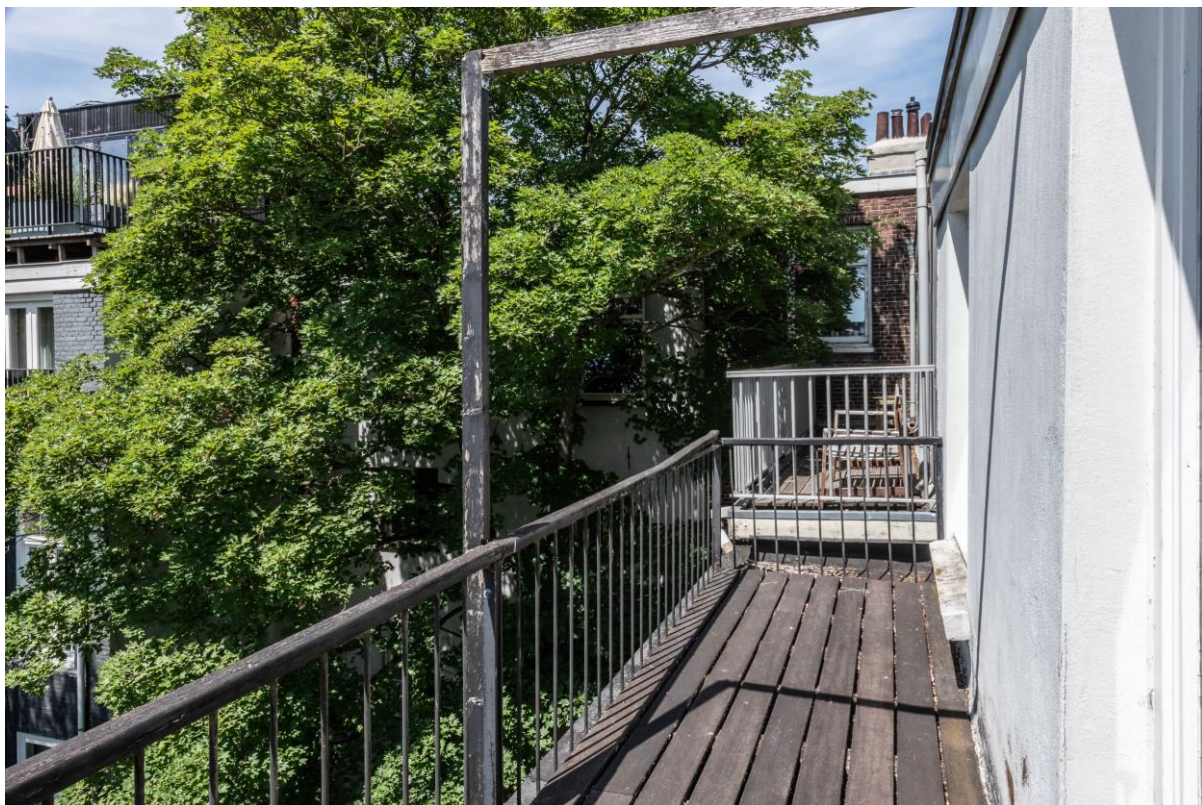




















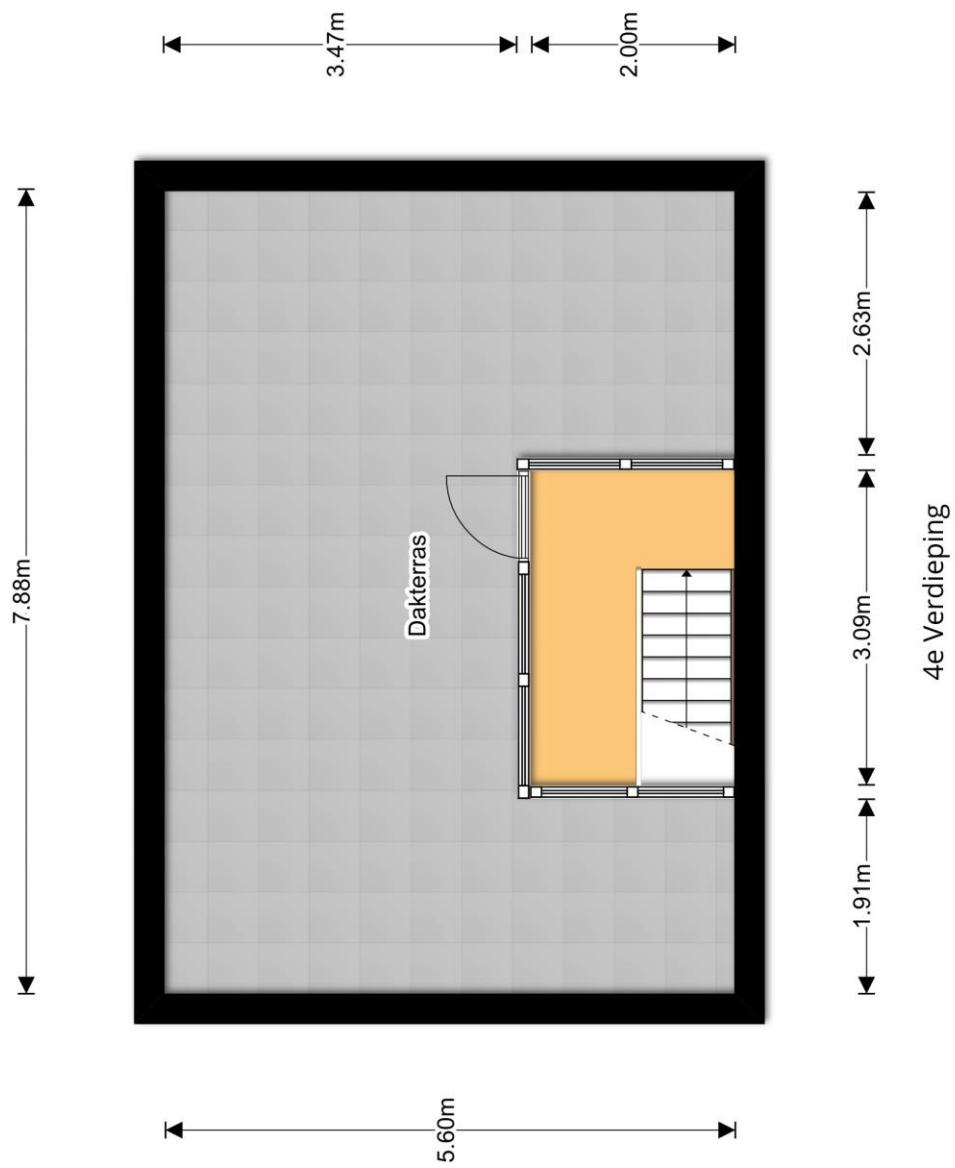




2e Verdieping



3e Verdieping



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.