

Bredeweg 32-II te Amsterdam



VRAAGPRIJS € 1.250.000,00 K.K

In één woord heerlijk! Wat is dit een fijne woning. Licht, rust, ruimte, een goede sfeer en perfect gelegen in één van de mooiste straten van de Watergraafsmeer. Wat wilt u nog meer?

Wat mogen wij u aanbieden. Achter deze ruim 7 meter brede indrukwekkende gevel in deze prachtige en karakteristieke straat bevindt zich dit royale, goed onderhouden dubbel bovenhuis van circa 155 m² gelegen in het “hart” van de Watergraafsmeer. De woning is verdeeld over de tweede en derde verdieping, met een eigen entree op de begane grond. Zoals het vaak gaat op mooie plekjes, eigenaren blijven er lang wonen, om welke reden woningen als deze niet vaak te koop komen. “Liefhebbers” weten het, de huizen aan deze zijde van de Bredeweg liggen qua zon uitstekend en hebben aan de achterzijde een verrassend vrij uitzicht.

Optioneel is er nog een nabijgelegen opslagruimte beschikbaar.

U heeft ongetwijfeld iets meegekregen over de discussie rond erfpacht en de daarbij behorende canon. 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 wijk waar het aangenaam en comfortabel wonen is. Vele soorten winkels, scholen 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.

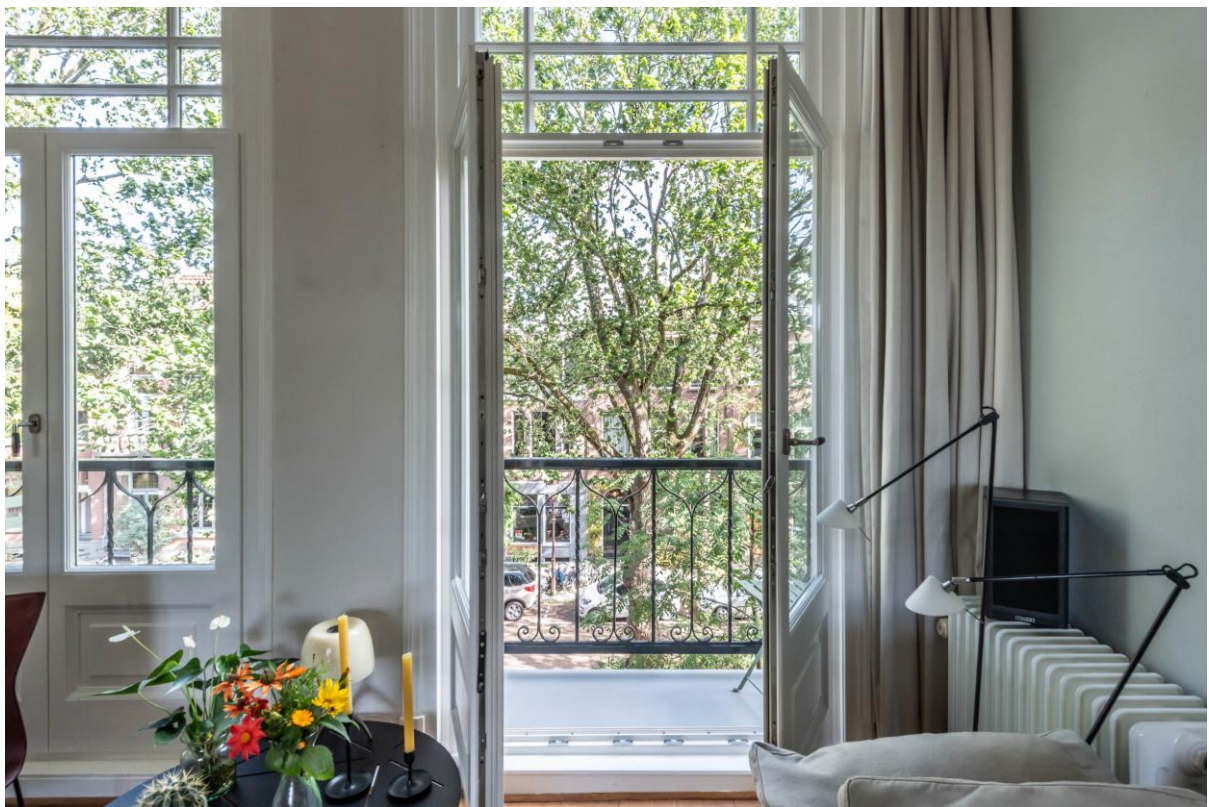
Adres:	Bredeweg 32-II 1098 BS Amsterdam
Kadastraal:	Gemeente Watergraafsmeer Sectie B, Nummer 4064-A-2 Groot het 1/2 ^e aandeel in de gemeenschap.
Bouwjaar:	Circa 1908
Ondergrond:	Gelegen op eigen grond!!
Oppervlakte:	Totaal circa 155 m ² gebruiksoppervlakte
Buitenruimte:	Met het heerlijke terras, grenzend aan de woon/eetkamer is er nooit behoefte geweest aan een dakterras bovenop het platte dak. Daarnaast is er nog een balkon op de derde verdieping, beide op het zuiden gelegen.
Inhoud:	Circa 590 m ³
Externe berging:	Extra opslagruimte nodig of een (kleine) auto - scooter - motor stallen? Optioneel is er een praktische opslagruimte van circa 11 m ² beschikbaar. De toegang vanaf de Linnaeuskade is afgesloten middels een op afstand bedienbare overheaddeur. Elke ruimte is bovendien ook af te sluiten middels een eigen garagedeur. Koopsom € 55.000,00k.k.
Indeling:	Entree van de woning via de eigen straat/toegangsdeur op de begane grond en ruime trap. 2^e verdieping; Hal, toilet, keuken, slaap of werkkamer en woon- eetkamer met aangrenzend het terras. Zowel hier als op de bovengelegen verdieping voelt u de uitzonderlijke breedte van de woning. 3^e verdieping; Twee royale slaapkamers, de badkamer, toilet, een wasruimte annex berging en een balkon bereikbaar uit een van de slaapkamers. Via een vaste trap is de 4^e verdieping bereikbaar. In de splitsingsakte is voorzien in de aanleg van een dakterras. De huidige eigenaren hebben hier echter nooit behoefte aan gehad.
Vereniging van Eigenaars:	Hoewel de VvE klein (2 leden) is, is deze toch actief. Wel informeel en wordt in eigen beheer gevoerd. Er zijn de laatste 10 jaar diverse grote zaken uitgevoerd, zoals onder meer het reinigen van de voorgevel, vernieuwen van het voegwerk en vernieuwen van de dakbedekking. In 2023 is een groot deel van de ramen en deuren vernieuwd en voorzien van HR++ glas. Vorig jaar is het schilderwerk aan de buitenzijde uitgevoerd.

- Servicekosten:** De service kosten bedragen € 75,00 per maand.
- Verwarming/
Warmwater:** Door middel van een HR CV combiketel uit 2014. Zoals het er nu naar uitziet is er in de nabije toekomst een mogelijkheid de woning aan te sluiten op het buurtwarmtenet Meerenergie. (een buurtcoöperatie zonder winstoogmerk)
- Isolatie:** Op een enkel raam na (dat is dubbel glas) vrijwel geheel voorzien van HR++ glas. Beide verdiepingvloeren zijn voorzien van een isolerende en brandwerende ondervloer en daarnaast is voor optimale (geluids)isolatie de woningscheidende vloer met de burens volgespoten met Isodan.
- Energie label:** Er is een energie label met een classificatie E afgegeven.
- Parkeren:** Betaald parkeren op de openbare weg. De kosten (per 6 maanden) voor een bewonersvergunning bedragen € 192,81. Er is volgens opgave van de gemeente een korte wachttijd. Meer en actuele informatie vindt u op www.amsterdam.nl/parkeren.
- Oplevering:** Oplevering in overleg, voorkeur verkoper is 01 maart 2026.
- 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.
- Overig:** Op verzoek zenden wij u het bewijs van eigendom, energie label, splitsingsakte en stukken van de VvE 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





















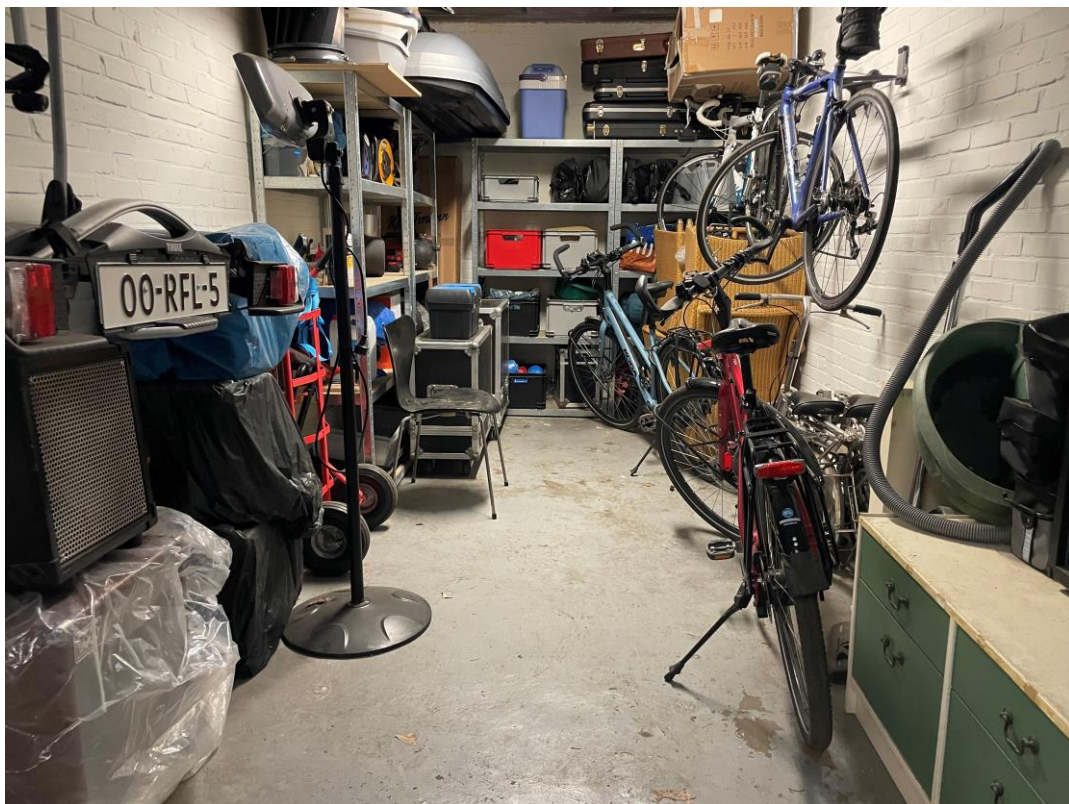














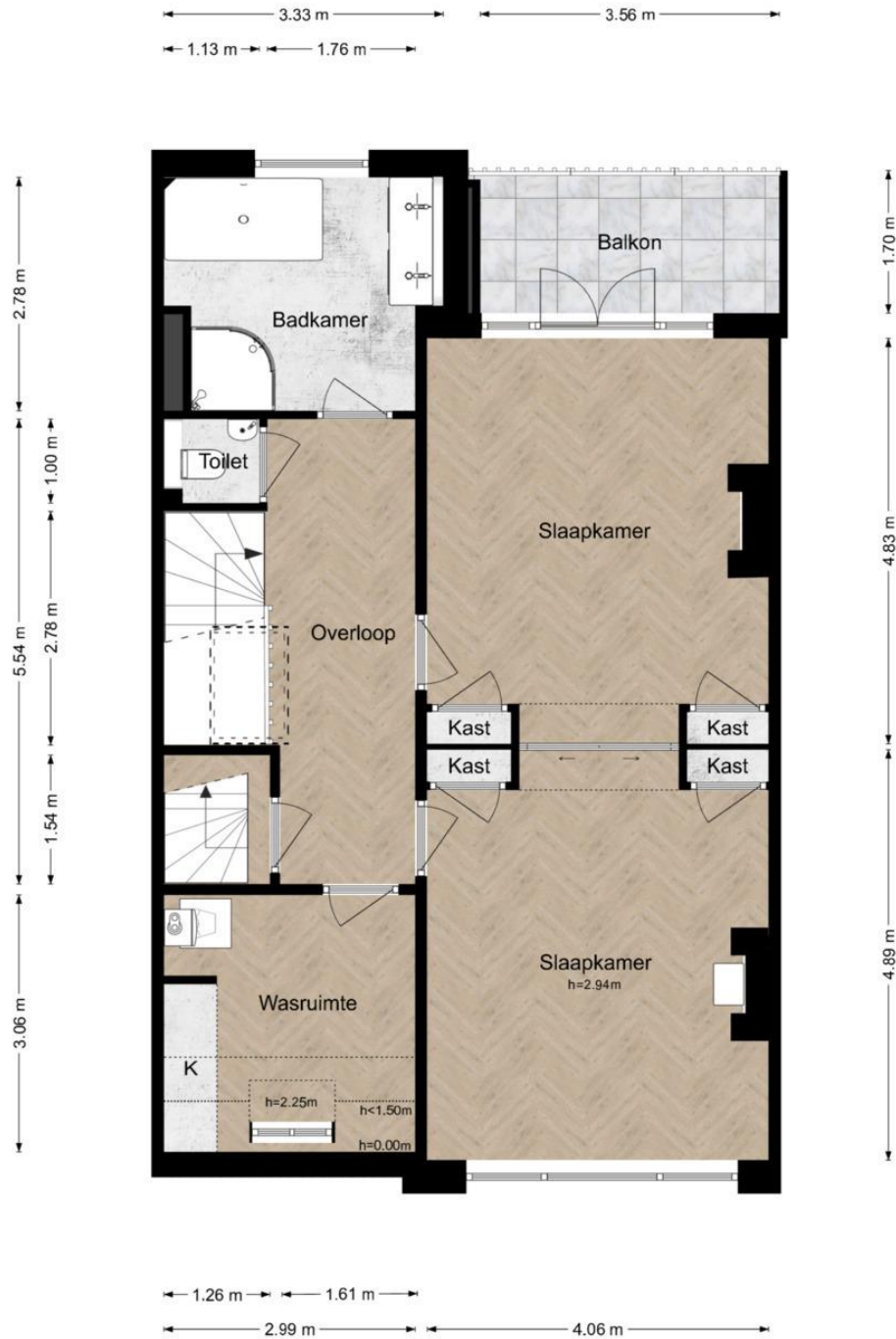


Bredeweg 32-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Bredeweg 32-2 - Amsterdam
Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - 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 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.