

Johannes van der Waalsstraat 77

Amsterdam-Watergraafsmeer



VRAAGPRIJS € 695.000,00 K.K

Het zijn gewoon ideale bovenwoningen.

Wat mogen wij u aanbieden? Achter deze charmante en karakteristieke jaren '30 gevel bevindt zich dit dubbel bovenhuis van circa 89 m² met een ruim dakterras. De woning is verdeeld over de eerste en tweede verdieping, met een eigen entree op de begane grond. Zoals het vaak gaat op mooie plekjes, eigenaren blijven er lang wonen, dat is hier niet anders. De eigenaar heeft er altijd met veel plezier gewoond, maar krijgt nu de kans gelijkvloers te gaan wonen.

Wat bij binnenkomst meteen opvalt is het licht en de sfeer, het voelt meteen als thuis. Naast de gezellige open haard en de erker in de woonkamer is een van de charmes het fraaie dakterras. Een heerlijke plek om te genieten. Nu of in de toekomst meer ruimte nodig? Diverse burens hebben een opbouw gerealiseerd.

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 fijne sfeer, fraaie architectuur, brede straten met veel groen, betrokken bewoners en toch alle voordelen van een grote stad onder handbereik. 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 zoals Park Frankendael in de omgeving, net als diverse leuke cafés en restaurants.



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. In de nabijheid liggen maar liefst drie 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.

Op zoek naar een fijne woning op een mooie locatie? Dan nodigen wij u van harte uit om te komen kijken.

- Adres:** Johannes van der Waalsstraat 77
1098 PG Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Watergraafsmeer
Sectie B,
Nummer 4604-A-3
Groot het 1/15^e aandeel in de gemeenschap.
- Bouwjaar:** Circa 1931
- Ondergrond:** De woning is gelegen op grond, eigendom van de gemeente Amsterdam. De Algemene (eeuwigdurende) Bepalingen van 2016 zijn van toepassing.
- Canon:** De huidige eigenaar heeft gebruikt gemaakt van de gunstige aanbieding van de gemeente en is overgestapt op de nieuwe erfpachtvoorwaarden (AB 2016). De canon is gedurende het huidige tijdvak (t/m 15-07-2055) afgekocht. Vervolgens is gekozen voor betaling per jaar. De zogenaamde schaduwcanon voor dit jaar is € 1.223,96, maar tot en met 15 juli 2055 hoeft u dus niets te betalen.
- Oppervlakte:** Circa 89 m² gebruiksoppervlakte (116 m² bruto vloeroppervlakte)
- Buitenruimte:** Met een balkon op zowel de 1^e als 2^e verdieping en een heerlijk dakterras van 27 m² op de 3^e verdieping zit het met de buitenruimte meer dan goed. De balkons liggen op het noord-westen, met zon in de namiddag en avond. Vanwege de ligging en omliggende bebouwing kunt op het dakterras de hele dag genieten van de zon.
- Inhoud:** Circa 326 m³
- Indeling:** Entree van de woning via de eigen straat/toegangsdeur op de begane grond. 1^e verdieping; Hal, toilet, woonkamer met half open keuken en balkon.

2^e verdieping; Drie slaapkamers, de badkamer en balkon.

3^e verdieping; Via een vaste trap en elektrisch te openen dakluik is het dakterras bereikbaar. Hier is naast een handige berging ook water en stroom aanwezig.
- Vereniging van Eigenaars:** De VvE, Joh. Vd Waalsstraat 75 t/m 93 (oneven), bestaat uit 15 woningen en wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam. De VvE is actief, staat ingeschreven bij de kamer van koophandel en er zijn onder meer een jaarrekening, begroting, notulen en MJOP beschikbaar.

Servicekosten: De servicekosten bedragen € 299,00 per maand. In 2023 is besloten de service kosten zodanig te verhogen om voldoende reserve te hebben voor het schilderwerk dat dit jaar gepland staat en het vernieuwen van de dakbedekking. Hierover is nog geen besluit genomen, deze werkzaamheden staan gepland in 2032.

**Verwarming/
Warmwater:** Verwarming en warmwater door middel van een HR CV combiketel uit 2024.

Energielabel: Er is een energielabel met een classificatie E afgegeven.

Parkeren: Betaald parkeren op de openbare weg. De kosten van een eerste vergunning bedragen € 199,93 per zes maanden. Daarnaast is het in deze omgeving mogelijk een tweede vergunning aan te vragen. Er is op het moment van navragen volgens opgave van de gemeente geen wachttijd voor het verkrijgen van een vergunning. Voor informatie en de actuele situatie verwijzen wij u naar de website van de gemeente; 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 is verkoper geen (voor)aanschrijving bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster geregistreerd.

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.

Overig: Op verzoek zenden wij u het bewijs van eigendom, energielabel, 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

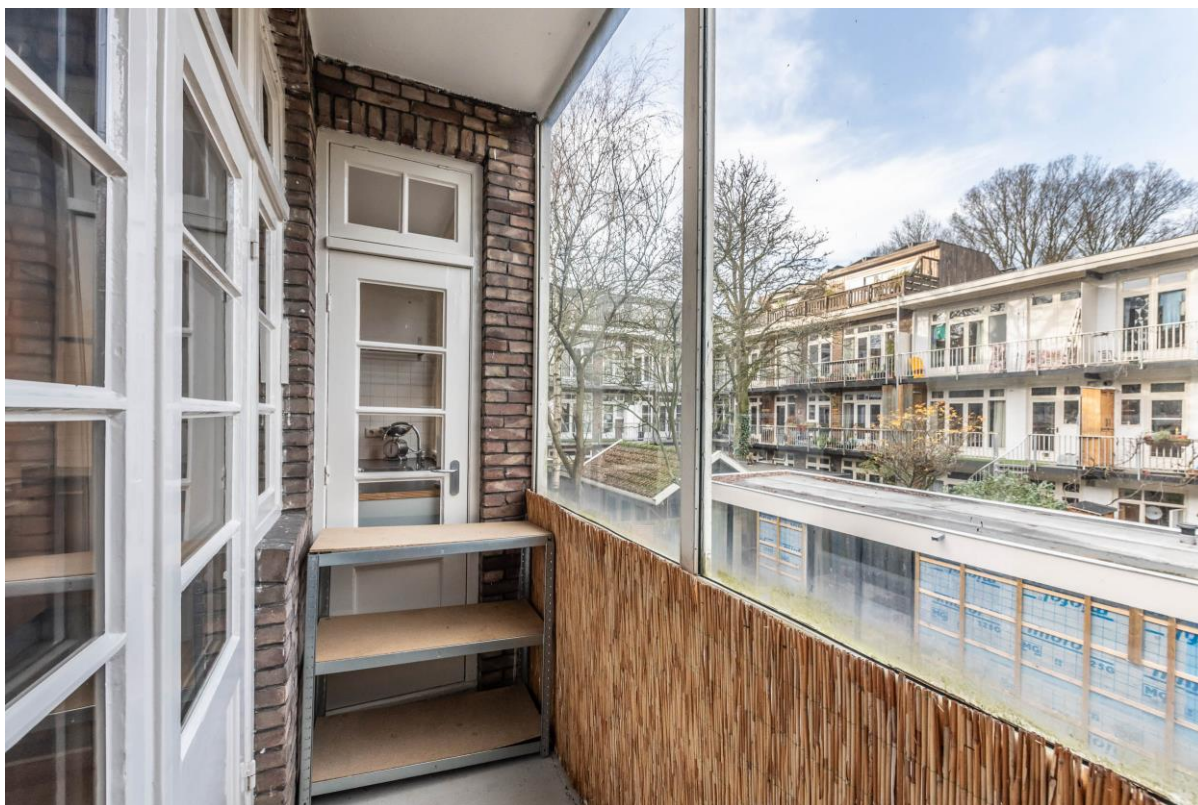














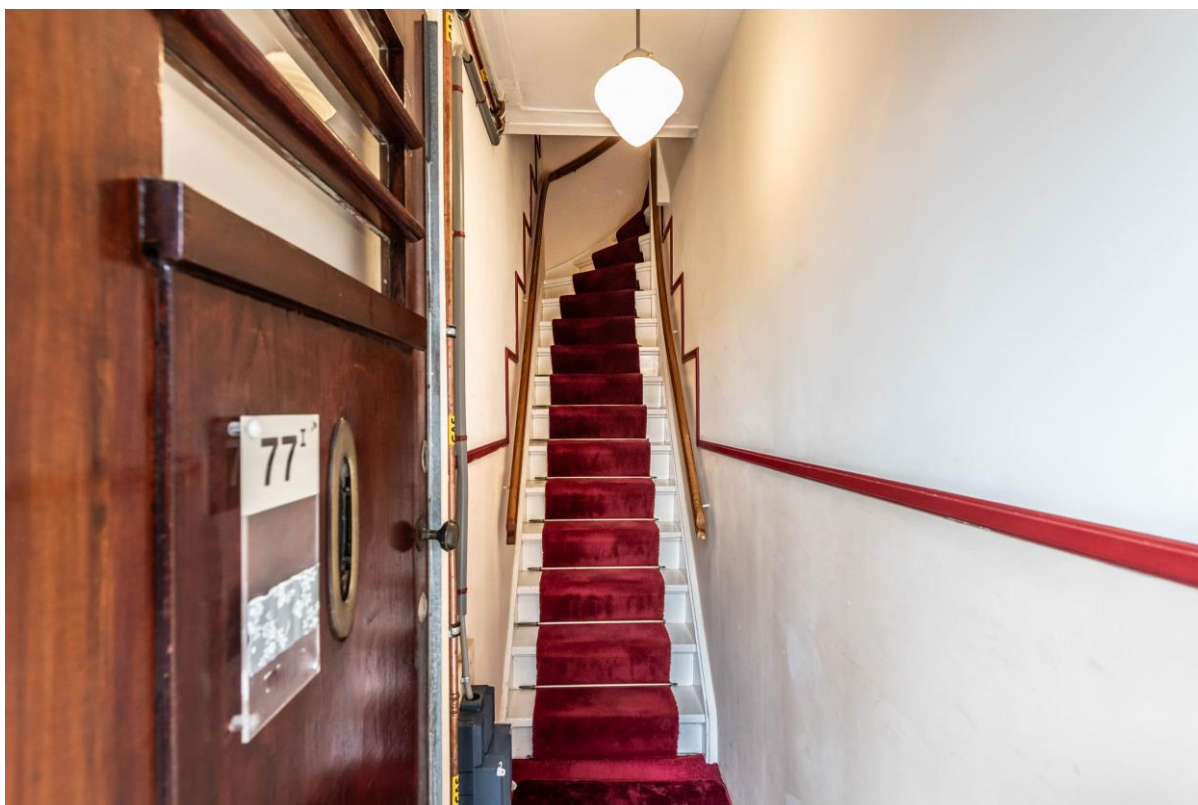










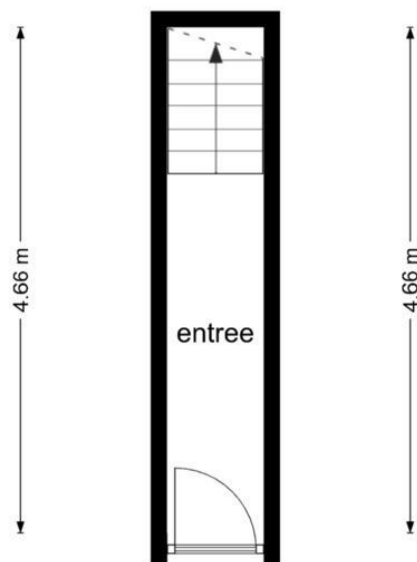






Johannes Van Der Waalsstraat 77 - Amsterdam
Begane Grond

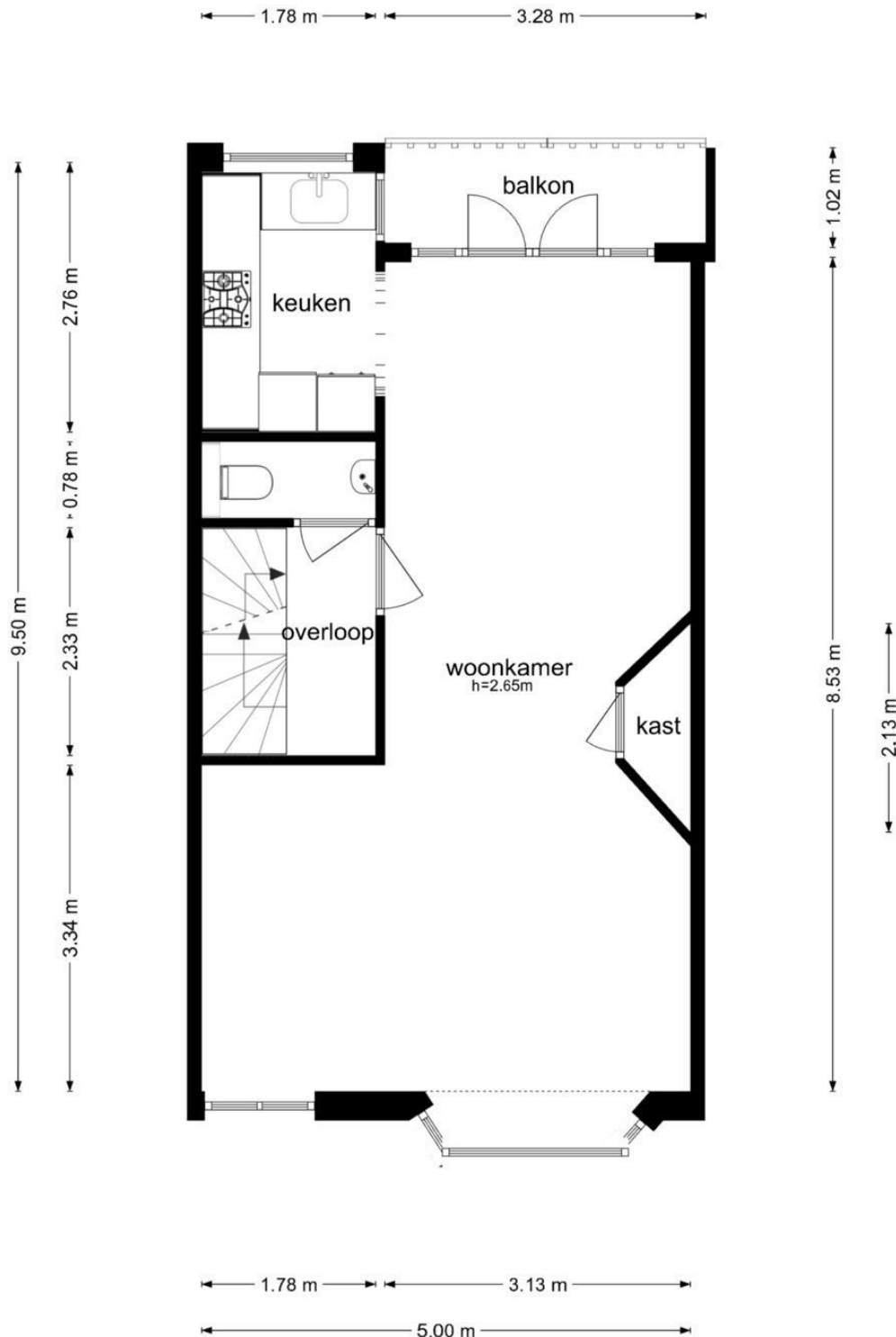
0.89 m



0.89 m

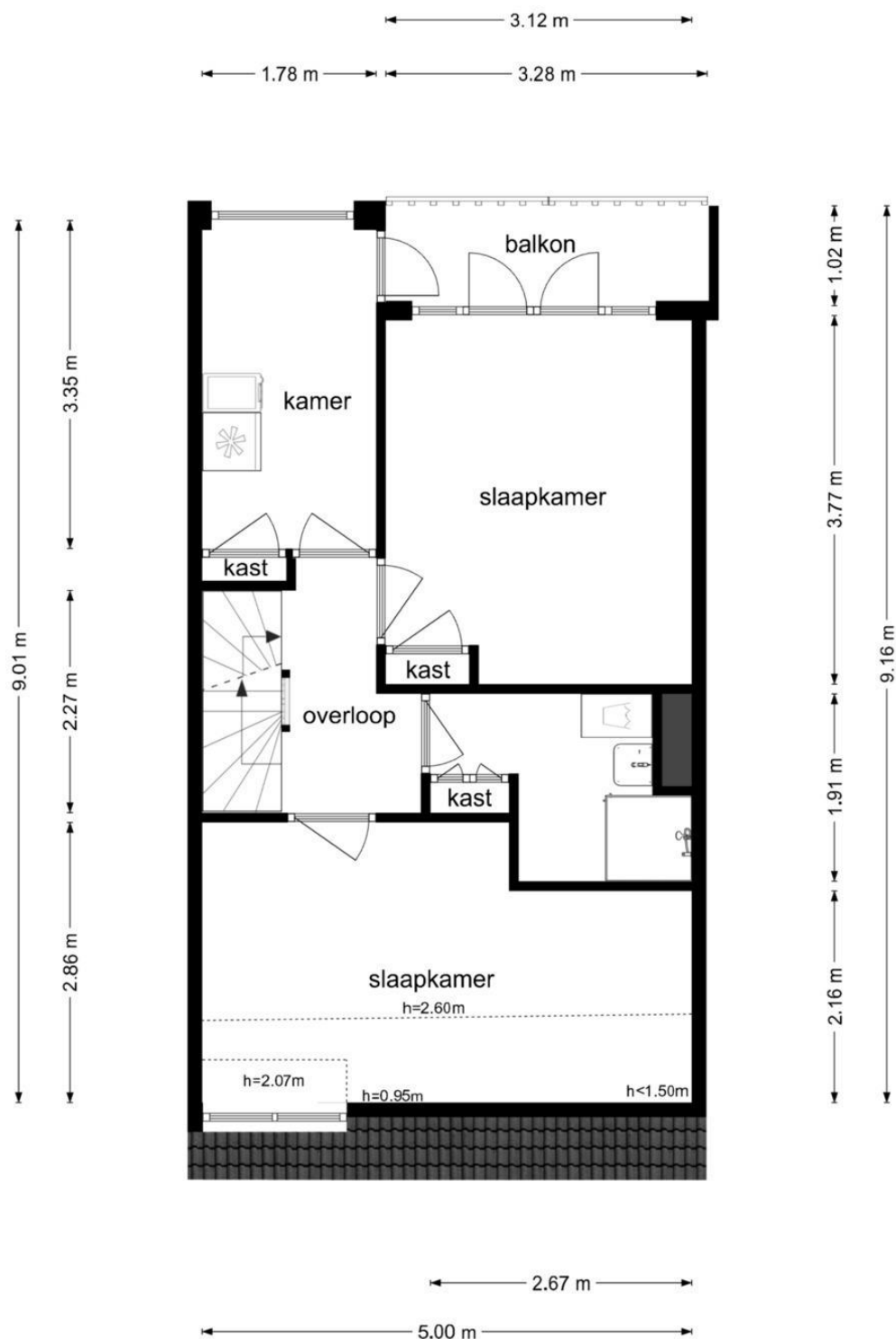
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Johannes Van Der Waalsstraat 77 - Amsterdam
Eerste Verdieping



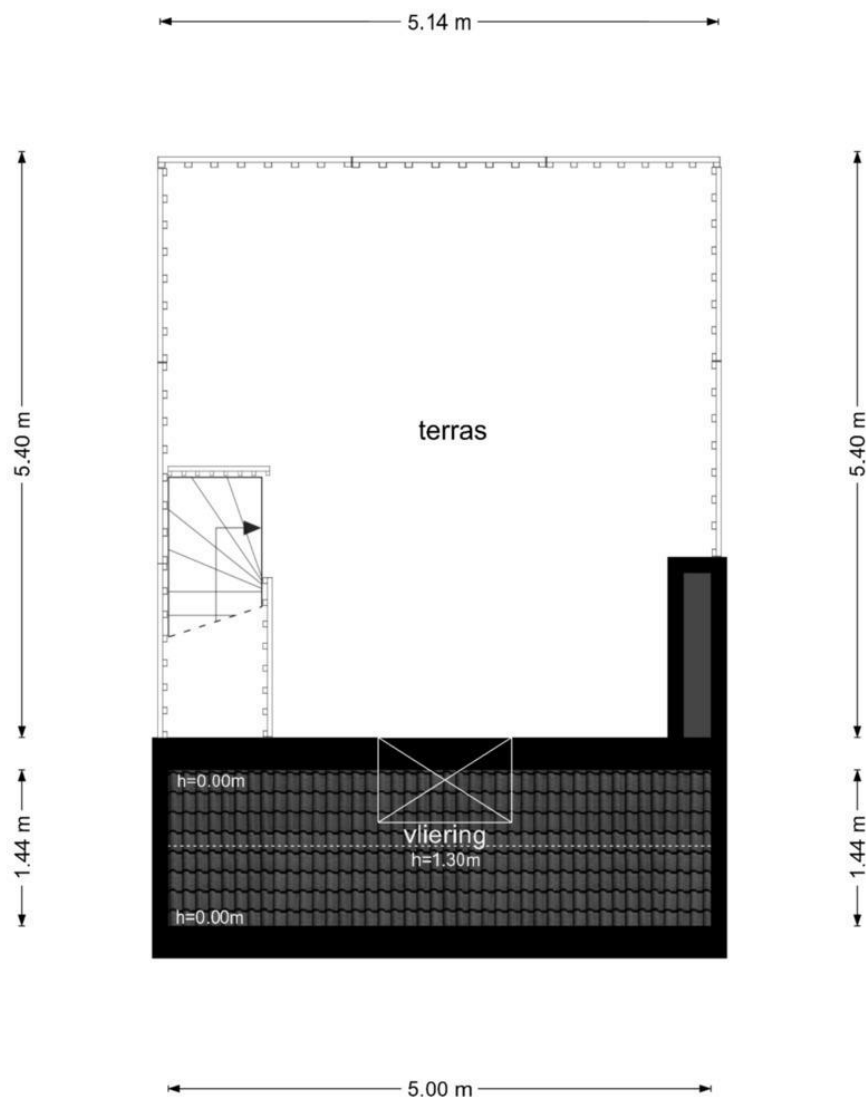
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Johannes Van Der Waalsstraat 77 - Amsterdam
Tweede Verdieping



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

Johannes Van Der Waalsstraat 77 - Amsterdam
Terras/Vliering



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

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 kilometersvergoeding 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, het object 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.