



Wijtenbachstraat 297

te

Amsterdam

Vrijblijvende informatie



VRAAGPRIJS € 450.000,00 K.K

▶ Linnaeuscode 6
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-46 30 100
Fax : 020-46 51 550

▶ E-mail : info@deherenvansnoek.nl
Website: www.deherenvansnoek.nl

▶ Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45
KvK nr. 6489.8407



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.



De buitenkant is al aangepakt, nu de binnenkant nog

Welkom aan de Wijtenbachstraat 297 in Amsterdam. Dit goed ingedeelde appartement van circa 72 m² groot beschikt over een ruime woonkamer, twee slaapkamers, twee balkons, een keuken, badkamer en separaat toilet. Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging op de begane grond. Recent is het complex aan de buitenzijde geschilderd en de steigers zijn nu verdwenen.

Indeling

De entree van de woning is gelegen op de derde verdieping en is bereikbaar via het gemeenschappelijke trappenhuis.

De woonkamer is ruim en staat in verbinding met de separate keuken. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon aan de voorzijde, gelegen op het oosten. Een prettige plek om de dag te beginnen.

Verder beschikt het appartement over twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het tweede balkon op het westen, waar je in de middag en avond van de zon kunt genieten.

De badkamer is bereikbaar vanuit zowel de hal als één van de slaapkamers. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. Ook zijn er meerdere praktische vaste kasten aanwezig.

Op de begane grond bevindt zich de externe berging, ideaal voor fietsen en extra opslagruimte.

Omgeving

De woning is gelegen aan de Wijtenbachstraat in het geliefde Amsterdam-Oost, op een levendige locatie nabij de Dappermarkt, het Oosterpark en de gezellige Linnaeusstraat. In de directe omgeving bevindt zich een breed aanbod aan cafés, restaurants, winkels en sportvoorzieningen. Ook winkelcentrum Oostpoort en diverse hotspots in de Indische Buurt liggen op korte afstand.

Bereikbaarheid

Uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. De snelwegen A-1, A-2 en Ring A-10 zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Daarnaast ligt het NS station Muiderpoort op loopafstand, net als diverse tram- en busverbindingen. Liever op de fiets? In 10 fietsminuten zijn bijvoorbeeld het Damrak en Centraal Station bereikbaar





Kenmerken:	
Adres:	Wijtenbachstraat 197 1093 HX Amsterdam
Kadastraal:	Gemeente Amsterdam Sectie S Nummer 8479-A-31 Groot het (79/2.372 ^{de}) aandeel in de gemeenschap
Berging:	Gemeente Amsterdam Sectie S Nummer 8479-A-55 Groot het (6/2.372 ^{de}) aandeel in de gemeenschap
Bouwjaar:	Circa 1978
Ondergrond:	De woning is gelegen op grond die is uitgegeven in erfpacht. De canon is afgekocht tot en met 15-04-2034.
Vereniging van Eigenaars:	De VvE genaamd "VvE Reinwardtstraat 300 t/m 336, Dapperstraat 289 t/m 299 en Wijtenbachstraat 277 t/m 307 te Amsterdam" wordt professioneel beheerd door Ymere. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en er zijn onder meer een jaarrekening (2024), notulen (2026) en een MJOP beschikbaar.
Service kosten:	De servicekosten bedragen € 212,30 per maand.
Woonoppervlakte:	Circa 72 m ²
Inhoud:	Circa 223 m ³
Buitenruimte:	De woning beschikt over twee balkons, gelegen op het oosten en westen.
Verwarming en Warm water:	CV combi ketel (Intergas uit 2018)
Energiecertificaat:	Er is een energielabel met de classificatie B afgegeven.
Isolatie:	De woning is geheel voorzien van dubbel glas.
Parkeren:	Betaald parkeren via vergunningensysteem gebied Oost-2. Met een parkeervergunning voor Oost-2 mag geparkeerd worden in Oost-2 en Oost-1. Voor dit gebied geldt een wachtlijst voor een parkeervergunning. De kosten voor een bewonersvergunning bedragen momenteel € 199,93 per 6 maanden.

Voor meer informatie en de actuele stand van zaken verwijzen wij u naar de website van de gemeente Amsterdam:
www.amsterdam.nl/parkeren.



Oplevering:	In overleg, kan per direct.
Levering:	In dit geval is sprake van een vaste projectnotaris: Lubbers en Dijk Notarissen te Amsterdam.
Roerende zaken:	De woning is niet meer bewoond, oplevering als gezien ten tijde van de bezichtigingen.
Aanschrijvingen:	Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
Bijzonderheden:	In dit geval is de verkoper een woningbouwvereniging die de woning tot voor kort verhuurd heeft. Om deze reden zullen diverse clausules in de koopovereenkomst worden opgenomen. Hierbij kunt u onder meer denken aan een niet zelfbewonings/ouderdomsclausule en een anti-speculatiebeding. Daarnaast is het niet toegestaan de woning te verhuren.
Overige:	Op verzoek zenden wij de relevante stukken toe, waaronder de splitsingsakte en de stukken van de VvE.
Bijlage:	Foto's Plattegrond
Contact:	De Heren van Snoek makelaardij www.deherenvansnoek.nl info@deherenvansnoek.nl T 020-46 30 100

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











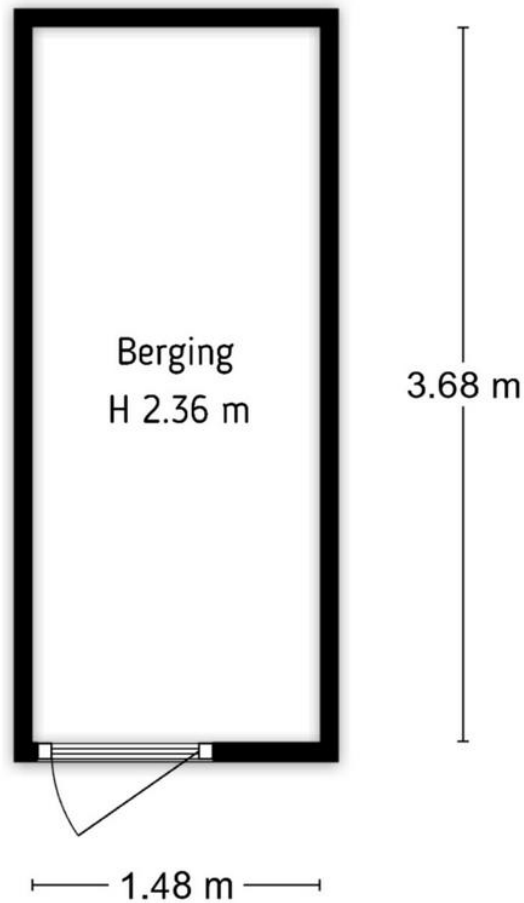






Wjittenbachstraat 297, Amsterdam
Derde verdieping
iMeasure

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



Wijtenbachstraat 297, Amsterdam
Begane-grond
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele
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 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 medelen 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 óf 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

- Vaste projectnotaris Notariskantoor Lubbers en Dijk te Amsterdam



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; € 300,-- inclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en opmaak/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.