Commelinstraat 48
Amsterdam

Vrijblijvende informatie



VRAAGPRIJS € 650.000,00 K.K

Linnaeuskade 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.

Heerlijk licht en goed onderhouden 3 kamer appartement met een balkon op het zuiden en het Oosterpark als "achtertuin".

Is het de fraaie straat of juist de rust zodra je de woning binnen komt? Je woont hier rustig, terwijl de gezelligheid van Amsterdam altijd dichtbij is. Oost is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de populairste buurten van Amsterdam en dat begrijpen wij. Centraal gelegen en gezellig, met uitstekende voorzieningen. Het voelt meteen goed.

Indeling
3e verdieping;
Vanuit de hal met garderobe kom je in de gezellige eetkeuken met aangrenzend het heerlijke balkon. De keuken is voorzien van diverse Bosch inbouwapparatuur. Verder is er nog een praktische berging. Hier is ook plaats voor de wasmachine & droger.

4e verdieping;
Royale, op het zuiden gelegen woonkamer met ramen over de volle breedte. De lichte woonkamer zorgt samen met het uitzicht voor een bijzonder ruimtelijk gevoel. Verder zijn er twee slaapkamers, een moderne badkamer voorzien van inloopdouche & wastafelmeubel en een separaat toilet.

Tot slot is er in het souterrain nog een handige (fietsen)berging.

Omgeving
Op het gebied van voorzieningen zit je hier meer dan goed. Oost is een omgeving waar voor iedereen wel iets te beleven valt. Winkels in onder meer de 1e Van Swindenstraat, Javastraat, Middenweg en de Linnaeusstraat-winkelcentrum Oostpoort. Sportfaciliteiten en horecagelegenheden, allemaal in de buurt. Gezellige cafés en restaurants zijn in ruime mate aanwezig en voor ontspanning liggen onder meer het Oosterpark, het Flevopark en Park Frankendael op korte afstand.

Bereikbaarheid
De ligging is ideaal en uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. De snelwegen ring A-10, A-2 en A-1 zijn snel bereikbaar. Voor wat betreft het openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand diverse tram- en bushaltes, net als NS station Muiderpoort. Liever op de fiets? In ongeveer 15 fietsminuten is bijvoorbeeld de ZuidAs bereikbaar en binnen enkele minuten ben je in het centrum.

Wij nodigen je van harte uit om te komen kijken.

Kenmerken

Adres:	Commelinstraat 48 1093 TV Amsterdam
Kadastraal:	Gemeente Amsterdam Sectie S Nummer 8758-A-8 Groot het (67/648^{e}) aandeel in de gemeenschap
Bouwjaar:	Circa 1994.
Verdieping:	De woning is gelegen op de derde en vierde verdieping, de twee bovenste verdiepingen.
Ondergrond:	De woning is gelegen op grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht. De Algemene Bepalingen van 2016 zijn van toepassing.
Canon:	De huidige eigenaar heeft gebruikt gemaakt van de gunstige aanbieding van de gemeente en is inmiddels overgestapt op de nieuwe erfpachtvoorwaarden (AB 2016). De canon is gedurende het huidige tijdvak (t/m 15-01-2044) afgekocht. Na die periode is gekozen voor betaling per jaar. De zogenaamde schaduwcanon is op dit moment € 867,25 per jaar, maar hoeft dus pas na 2044 betaald te worden.
Vereniging van Eigenaars:	De VvE, Commelinstraat 36 tot en met 50 is actief en de administratie wordt in eigen beheer gevoerd. De VvE staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, er is een gemeenschappelijke opstalverzekering, er worden maandelijks service kosten betaald en er is een reservering voor onderhoud. Er is een jaarrekening van 2025 beschikbaar, net als de notulen van 2026.
Service kosten:	De servicekosten bedragen € 152,50 per maand.
Woonoppervlakte:	Circa 73 m²
Inhoud:	Circa 225 m³
Buitenruimte:	De woning beschikt over een balkon, circa 4 m², gelegen op het zuiden.
Berging:	Circa 7 m², gelegen in het souterrain.
Verwarming en warmwater:	Verwarming en warmwater door middel van een Remeha CV combi ketel uit 2016.

Energiecertificaat:	Er is een energielabel met de classificatie A 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. De kosten voor een bewonersvergunning bedragen momenteel € 199,93 per 6 maanden. Voor meer informatie en de actuele stand van zaken verwijzen wij je naar de website van de gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl/parkeren
Oplevering:	Oplevering in overleg.
Levering:	De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij je wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.
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.
Aanschrijvingen:	Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
Overige:	Op verzoek zenden wij de relevante stukken toe, waaronder de splitsingsakte, bewijs van eigendom, energielabel en de beschikbare 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 je het beste kan komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Wij leiden je met plezier rond en informeren je graag.























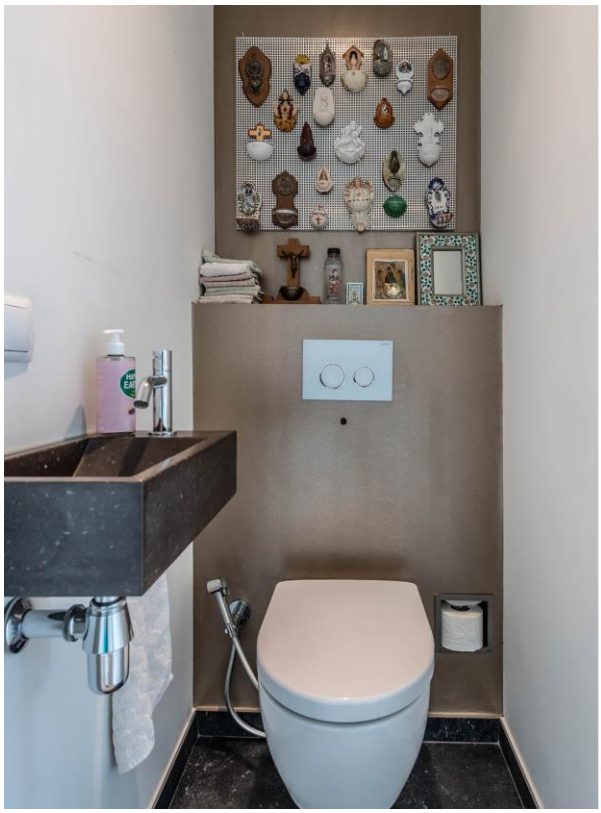


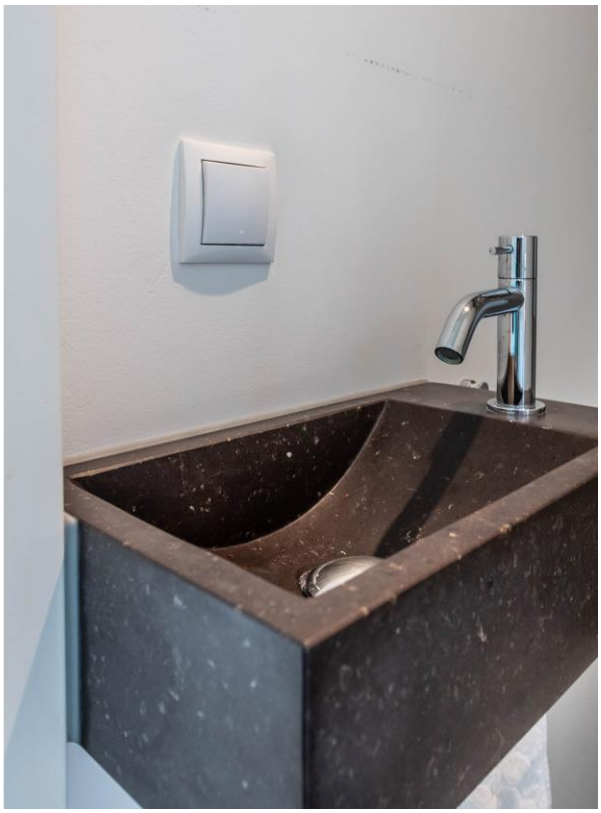


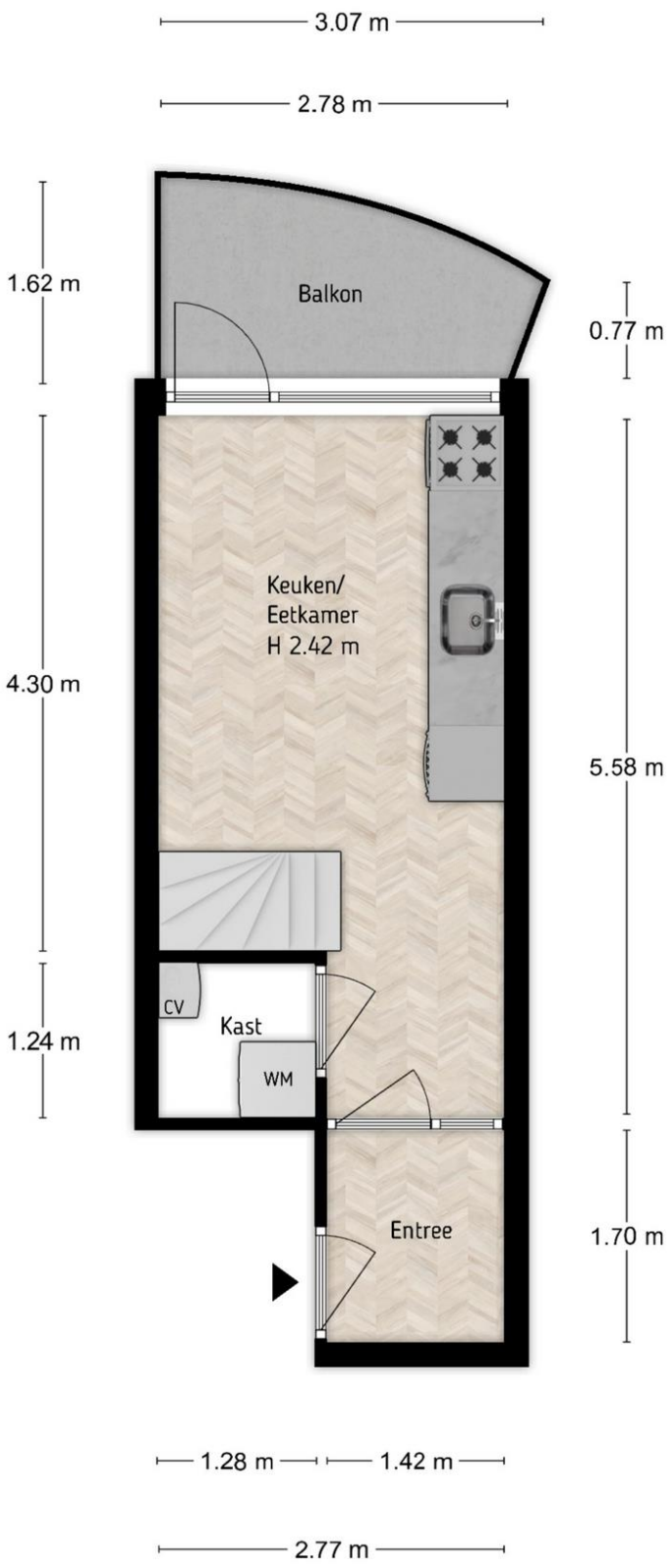












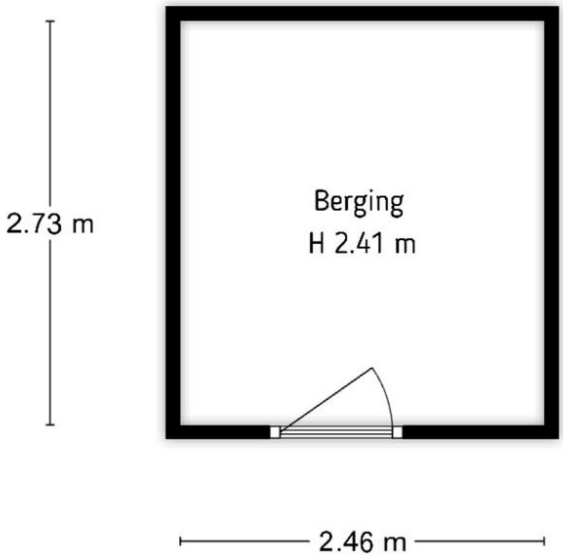
Commelinstraat 48, Amsterdam
Derde verdieping
iMeasure

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



Commelinstraat 48, Amsterdam
Vierde verdieping
iMeasure

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



Commelinstraat 48, Amsterdam
Kelder
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
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 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 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

- 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 inroepen 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 onroerend goed 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.