

Tijl Uilenspiegelstraat 7-III & IV te **AMSTERDAM**



VRAAGPRIJS € 550.000,00 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. NL09 RABO 0102 5717 67
KvK nr. 6489.8407

VBO  **MAKELAAR**

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.

Licht en ruimte, dat is het eerste wat ons bij deze woning opvalt

Bos & Lommer is uitgegroeid tot een van de gewilde wijken in Amsterdam en heeft zich razendsnel ontwikkeld en dat snappen we heel goed. Ruim van opzet, goede voorzieningen, een centrale ligging, veel openbaar groen en een leuke mix van mensen. Wat mogen wij u aanbieden. Vooral veel ruimte. Vanwege de hoekligging een licht en royaal dubbel bovenhuis op de derde en vierde verdieping van maar liefst 146 m² met de mogelijkheid (vergunning is afgegeven) om een dakterras van 45 m² te realiseren.

Een sfeervolle en mooie kamer en suite met originele schuifdeuren, vijf slaapkamers, twee keukens, twee badkamers en de gelegenheid de woning naar eigen idee en smaak in te delen en in te richten. De afwerking binnen is eenvoudig en gedateerd, maar dat geeft meteen volop kansen alles naar uw eigen hand te zetten.

Een woning met deze oppervlakte en de mogelijkheid een dakterras aan te leggen komen we hier niet vaak tegen, wat ons betreft een buitenkans.

Bereikbaarheid & ligging

Een zeer centrale ligging. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend, er zijn diverse tram- en buslijnen om de hoek en station Sloterdijk ligt vlakbij. Met de auto bent u in enkele minuten op de ringweg A-10. Liever op de fiets, het centrum is in minder dan 10 minuten bereikbaar.

Supermarkten als Dirk vd Broek en Albert Heijn, maar ook een fietsenwinkel, slagerij, bakkerij en gezellige terrasjes en restaurants. Op loopafstand is een breed scala aan winkels en horeca te vinden, net als de dagelijkse markt op het Bos en Lommerplein.



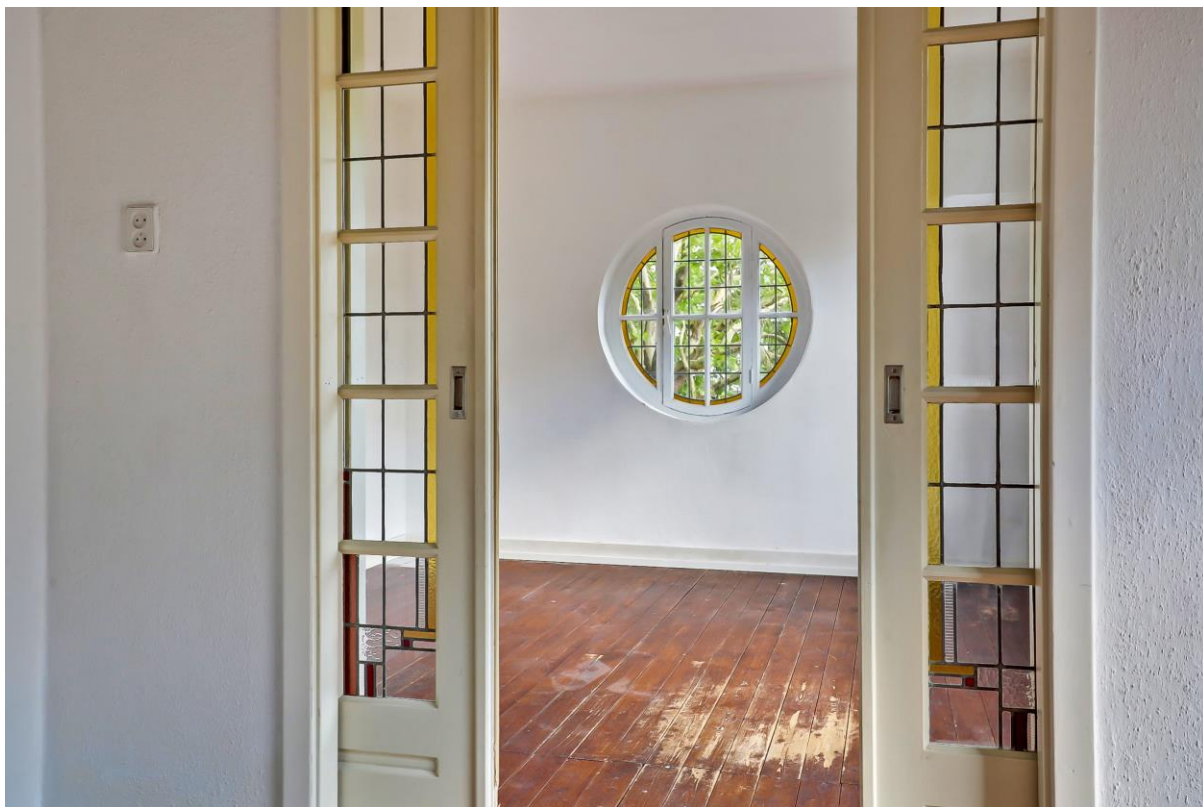
- Adres:** Tijn Uilenspiegelstraat 7-III
1055 CK Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Sloten
Sektie C, nummer 10805-A-4
Groot; het 2/5^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap
- Bouwjaar:** Circa 1940.
- Ondergrond:** De woning is gelegen op grond uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht, eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt van 01-08-2014 t/m 31-07-2064 en de algemene bepalingen van 2000 zijn van toepassing. Er is gekozen voor een 10 jaarlijkse canonaanpassing, de huidige canon bedraagt € 1.546,00 per jaar.
- Woonoppervlakte:** Circa 146 m²
- Inhoud:** Circa 477 m³
- Buitenruimte:** Een balkon op de derde verdieping. Er is door de gemeente een vergunning afgegeven voor het aanleggen van een dakterras van 45 m² met een opbouw van 6 m².
- Indeling:** Via het gemeenschappelijke trappenhuis is de entree van de woning op de tweede verdieping. Derde verdieping; hal, twee slaapkamers, keuken, balkon, toilet en de woonkamer met zijkamer, een kamer en suite. Vierde verdieping; overloop, drie grote kamers, keuken en badkamer. Er is een vergunning voor het realiseren van een opbouw met dakterras van 45 m² bovenop de vierde verdieping.
- Vereniging van eigenaars:** De VvE is ingeschreven bij de KVK onder nummer 51384310 en komt jaarlijks bijeen. Verkoper doet op dit moment de administratie, die zal worden overgedragen aan een van de andere leden. De reserve per juli 2018 is € 9.100,00.
- Servicekosten:** De servicekosten bedragen € 200,00 per maand.
- Verwarming/
Warmwater:** Door middel van een cv combi ketel. (al wat ouder)

- Parkeren:** Betaald parkeren op openbaar terrein. Volgens de website van de Gemeente Amsterdam (www.amsterdam.nl/parkeren) is er op dit moment geen wachtlijst voor een parkeervergunning en kost een parkeervergunning € 198,75 per 6 maanden.
- Aanschrijvingen:** Er is verkoper geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
- Isolatie:** Geen bijzondere isolatie aanwezig.
- Energielabel:** Er is een voorlopig label G afgegeven. Verkoper zal uiterlijk per datum levering zorgdragen voor een definitief energielabel.
- Roerende zaken:** Oplevering van de woning zal geschieden in de huidige staat.
- 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 notaris kantoor in de regio. Voorts, indien de kosten die de notaris van koper in rekening brengt voor doorhaling van de hypotheek meer bedragen dan € 175,00 excl. btw (per hypotheek) zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen, direct te verrekenen op de nota van afrekening bij de levering.
- Oplevering:** Oplevering in overleg, kan op korte termijn.
- Overig:** Op verzoek zenden wij het bewijs van eigendom, de splitsingsakte, de stukken van de VvE en de vergunning voor aanleg van het dakterras toe.
- Bijlage:** Foto's
Plattegronden
Tekeningen t.b.v. bouwvergunning

De foto's geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning 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

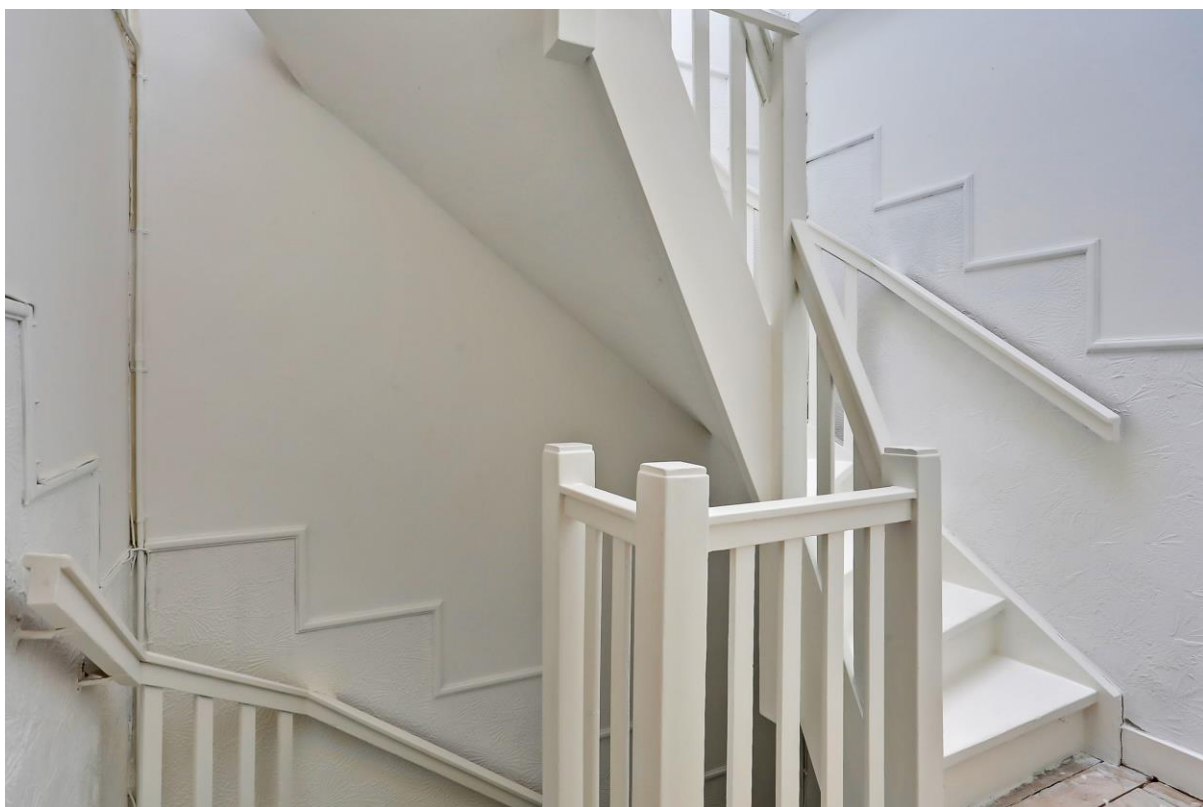














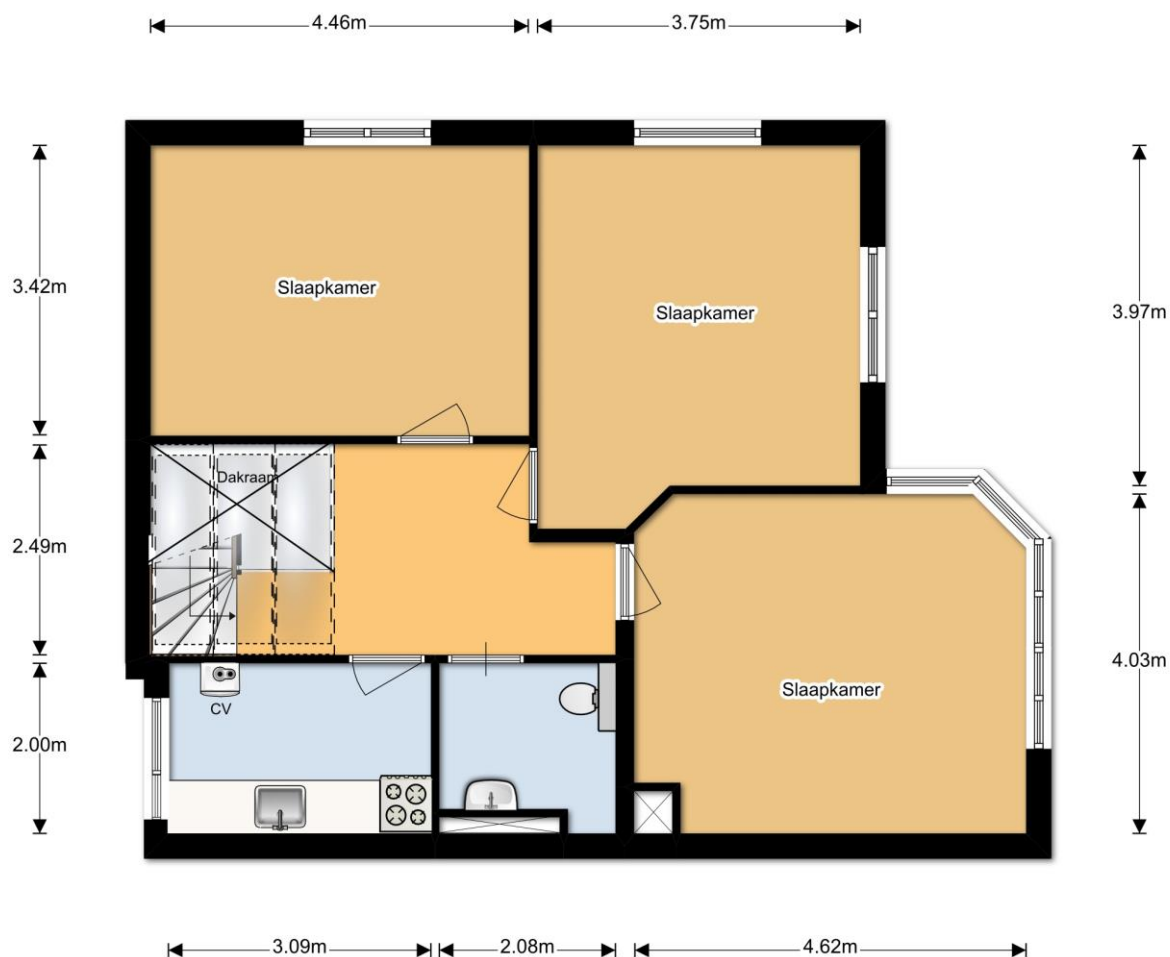








3e Verdieping



4e Verdieping

FOTO'S, PLATTEGROND & TEKENINGEN DAKTERRAS



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.

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. Deze bedragen 3 - 5% van de koopsom.
- Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 2%.
- 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
- Afsluitprovisie bank
- (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.