



LANDSMEERDERDIJK 22 A AMSTERDAM



Vraagprijs € 995.000,= k.k.

van  **Overbeek**
AMSTERDAM

Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten



ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

ENGLISH BELOW!

Het luxe en eigentijdse complex “Waterside Living” bestaat uit 12 appartementen en 2 watervilla’s allen voorzien van TWEE PARKEERPLAATSEN en AANLEGPLAATS voor de boot met directe verbinding naar het IJ.

Complex: “Waterside Living” is een kleinschalig (nieuwbouw)complex vlakbij de NDSM-werf, Overhoeks en de Tolhuistuin: dé hotspot van nú! Amsterdam-Noord ontwikkelt zich in een razend tempo tot een zeer geliefde woonomgeving met een grote diversiteit aan eetgelegenheden waaronder café-restaurant Stork, De Goudfazant, The Rock, de IJ-hallen met restaurant Pilek, het Noorderlicht en De IJ-kantine, Amsterdam Marina met Loetje aan het IJ, de Tolhuistuin en de Amsterdam Tower met restaurant Moon! Het fraaie filmtheater EYE en de komst van de Noord-Zuidlijn dragen bij aan een positieve ontwikkeling van het groene stadsdeel met het Vliegenbos, Noorderpark en de Sixhaven.

Hier woont u heerlijk aan open vaarwater, om de hoek bij de grootste culturele broedplaats van Amsterdam. Het complex is ontworpen door de beroemde Amsterdamse architect Cees Dam, die bekend is van onder andere de Stopera.

Omgeving: “Waterside Living” is prachtig gelegen in waterrijk polderlandschap en is ook nog eens uitstekend bereikbaar. Komt u met de auto? Afslag S117 voert u vanaf de Amsterdamse Ringweg moeiteloos naar de Landsmeerderdijk. Er zijn voldoende bushaltes in de buurt en met de fiets bent u zo bij de pont naar het Centraal Station. Binnen enkele minuten bent u in het landelijke buitengebied die een diversiteit aan recreatiemogelijkheden biedt, en daarnaast zijn er voldoende sportclubs in de omgeving aanwezig.

Deze luxe watervilla met inpandige garage annex werkruimte met zonnig terras, twee parkeerplaatsen en aanlegsteiger is direct te betrekken!

Indeling:

Begane grond: Entree, hal met trapopgang, toilet, woonkeuken met toegang tot zonnig terras met houten vlonder en ligplaats, metalen hekwerk. Eveneens bevindt zich op de begane grond een inpandige garage voorzien plavuizen vloertegels tevens te gebruiken als werkruimte en een bergkast met de opstelling van de wasmachine en CV-ketel.

1e verdieping: Woonkamer v.v. eiken houten vloerdelen en dubbele deuren met vier Franse balkons, open woonkeuken v.v. luxe keukeninrichting met inbouwapparatuur.

2e verdieping: Overloop, twee riante slaapkamers beide met Franse balkons, luxe badkamer v.v. dubbele wastafel, ligbad, designradiator en inloopdouche en eigentijdse wandbetegeling, separaat toilet.

3e verdieping: Overloop, twee slaapkamers waarvan een met douche en een met toegang tot zonnig dakterras van ca. 16m².

ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2011
- Woonoppervlakte ca. 238m² inhoud ca. 596m³
- Gelegen op eigen grond
- Servicekosten per maand bedragen € 75,-
- Woning is volledig geïsoleerd
- Energielabel A
- Hoogwaardig materiaalgebruik
- De woning wordt verwarmd middels een individuele CV-ketel
- De woning beschikt over twee slaapkamers
- De woning is voorzien van vloerverwarming
- De woning is voorzien van eiken parketvloerdelen
- De keukeninrichting is voorzien van inbouwapparatuur
- Dakterras van 16m²
- Inpandige garage
- Twee eigen parkeerplaatsen voor de deur
- Eigen aanlegsteiger richting doorgaand vaarwater
- Oplevering in overleg; kan spoedig!

The Waterside living compound consists of 12 large apartments and 2 villa's situated at the waterfront. It is a gated and luxury compound, close to the city but still has all the charms of living in a small village. The area is charming, green and spacious. and facilities for modern urban living are all at walking distance. This large villa has 4 to 5 large bedrooms, large living room, 2 bathrooms, 2 kitchens and a large garage. It is built in 2011 and situated on own land so there are no lease or rental obligations.

It has 2 private parking places and a indoor garage for a third car or storage.

This villa is situated at the Waterfront and has a terras with a docking place for your boat, the sun is present from sunset till sundown.

Going by boat you can be in the centre within 15 minutes, walking will take you 20 minutes and by bike 10 minutes.

The North of Amsterdam is growing rapidly and is becoming the hotspot in Amsterdam.

Summary:

- large modern house situated at the Waterfront
- own land
- docking place for a boat
- 2 parking places included

FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	Direct
Soort woning	Villa
Type woning	Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	7
Aantal Slaapkamers	5
Bouwjaar/-periode	2011-
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	596 m ³
Perceelgrootte	149 m ²
Woonoppervlakte	238 m ²
Woonkamer	74 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwggebonden buitenruimte (balkon / terras)	47 m ²
Externe bergruimte (berging)	0 m ²

Details

Ligging object	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Verwarming	
Isolatie	
Kabel	Ja
Type dak	Plat dak

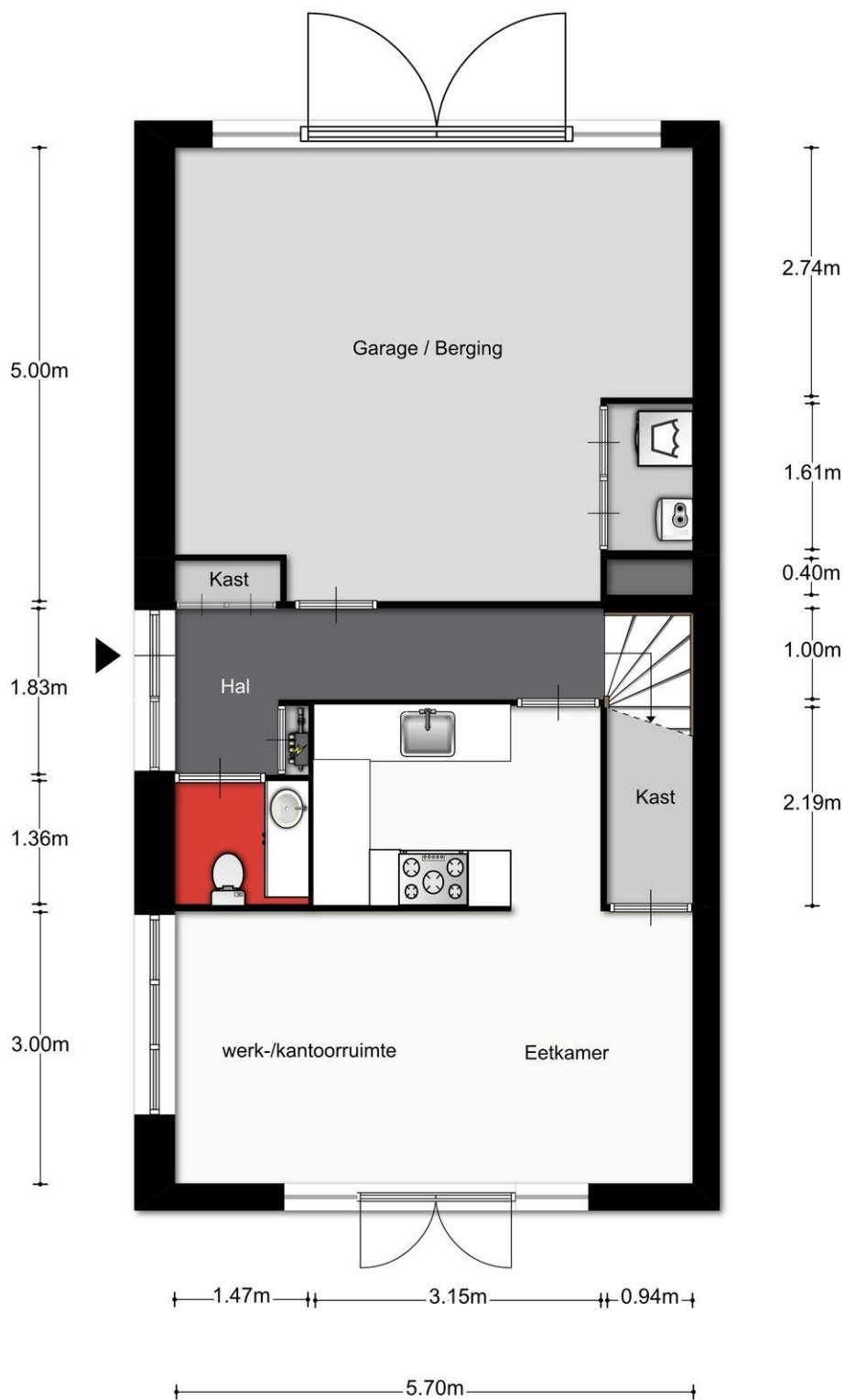
Tuingegevens

Tuin	Achtertuint, zonneterras
Balkon	
Patio	
Tuindiepte	n.v.t.
Tuinbreedte	n.v.t.
Ligging	n.v.t.

Inzake appartementsrecht

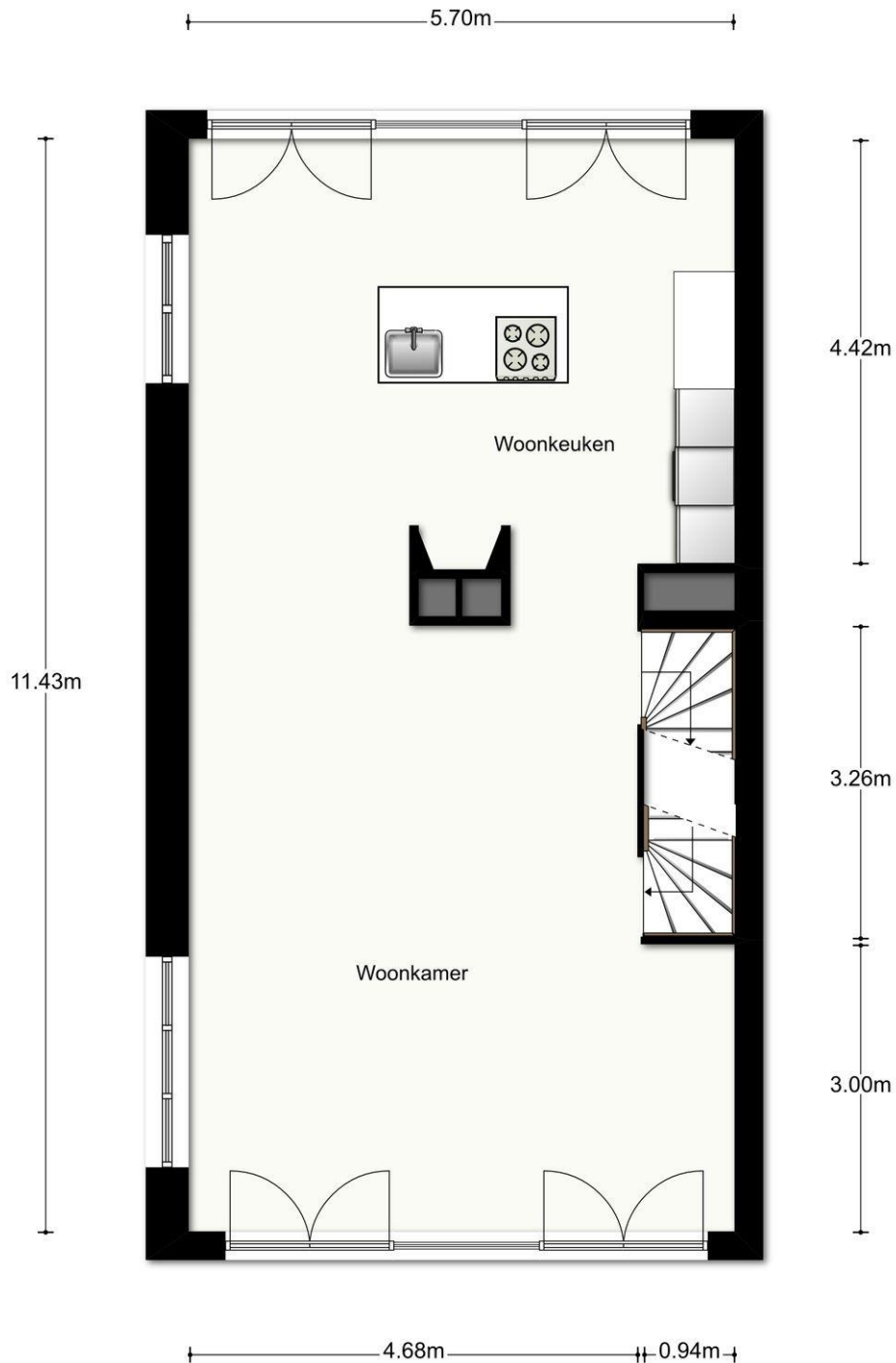
Aandeel in gemeenschap	
Bijdrage aan de V.v.E.	0,=
Saldo reservefonds	
Huishoudelijk reglement	

PLATTEGROND



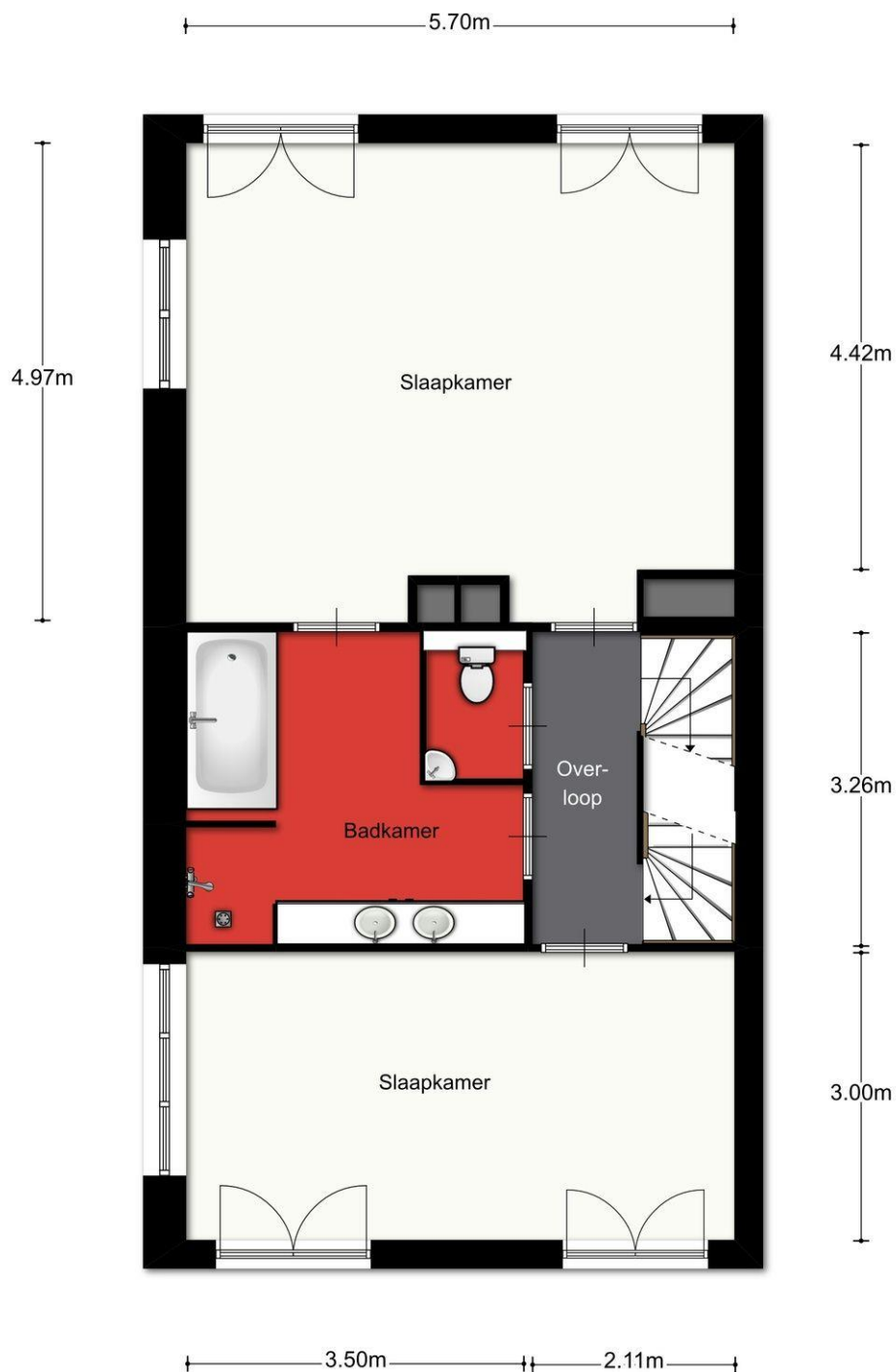
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



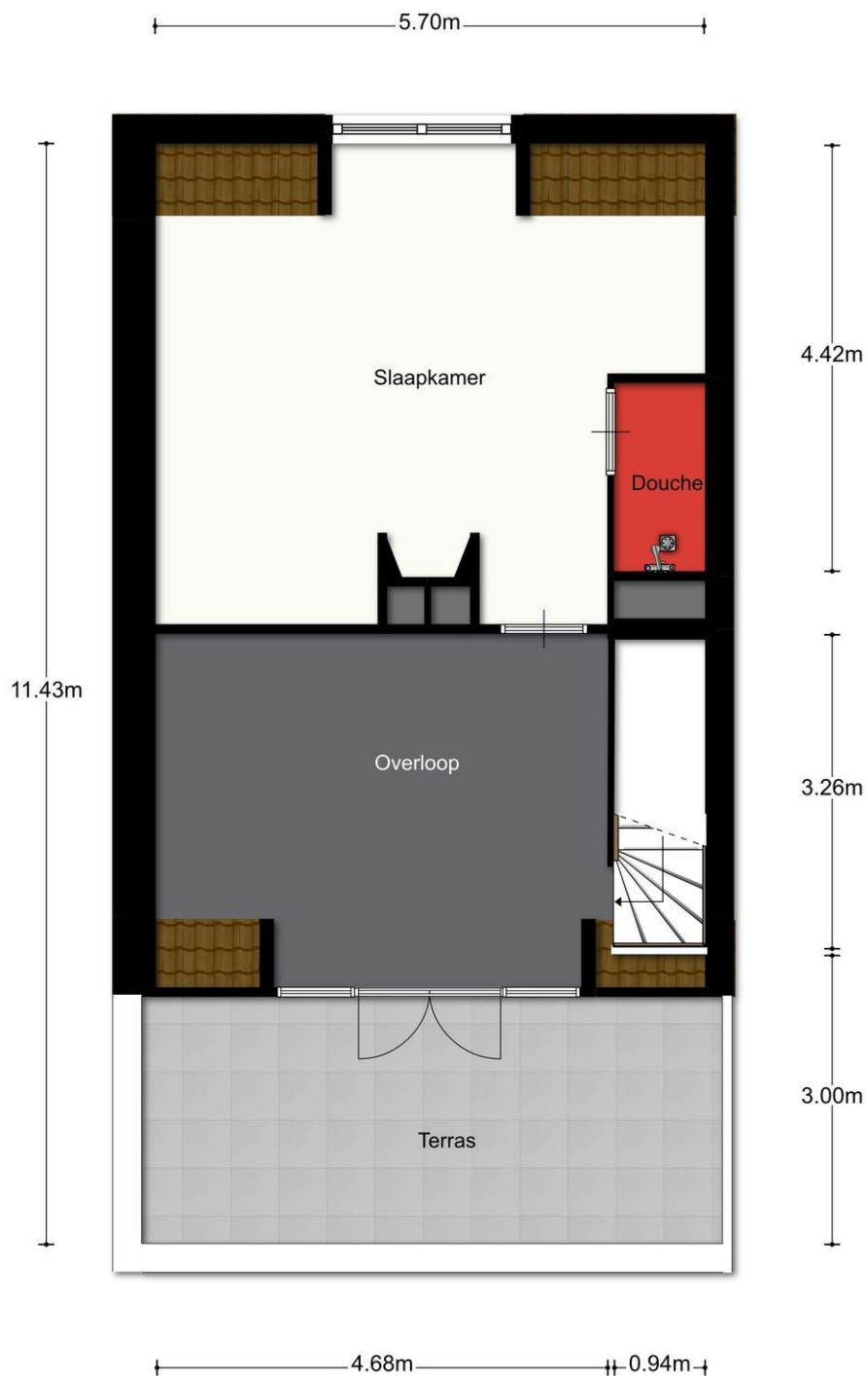
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

LOCATIE KAART

Locatiekaart



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	AMSTERDAM AP
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	AP
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3568
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 6 maart 2017 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Adres: *Landsmeerderdijk 22 A*
Postcode / plaats: *1035 PW Amsterdam*
Kadastrale gemeente: *Amsterdam*
Sectie: *AP*
Perceel: *3575*
Oppervlakte: *149 m²*

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten.
Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een
hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

CONTACT GEGEVENS

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

U bent welkom op kantoor:

maandag t/m vrijdag: 8.30 tot 17.30 uur,

Onze adresgegevens:



Van Overbeek Amsterdam Noord (directie)

Buikslotermeerplein 377

1025 XE Amsterdam

020-5209580

info@vanoverbeekamsterdam.nl

www.vanoverbeekamsterdamnoord.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

OVER ONS

Hieronder treft u al onze medewerkers met hun contactgegevens.



Pim Verdouw
pim@vanoverbeekamsterdam.nl



Adriënné Velzeboer
adrienne@vanoverbeekamsterdam.nl



Sebastiaan Mamadeus
sebastiaan@vanoverbeekamsterdam.nl



Kylie Filippo
kylie@vanoverbeekamsterdam.nl



Jacqueline van Stralen
jacqueline@vanoverbeekamsterdam.nl



Rob van Ee
rob@vanoverbeekamsterdam.nl



Jolanda Bijlsma-Stigter
jolanda@vanoverbeekamsterdam.nl



Naomi Stoltz
naomi@vanoverbeekamsterdam.nl