



H. CLEYNDERTWEG 713 AMSTERDAM



Vraagprijs € 295.000,= k.k.



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten



ALGEMENE INFORMATIE & INDELING

In 2015 prachtig gerenoveerde 3-KAMER WONING van ca. 88 m² met riant BALKON van ca. 11 m² op het ZUIDEN en een BERGING van ca. 5 m² in de onderbouw. De woning biedt vrij zicht over groenvoorziening en is op loopafstand gelegen van het nieuwe metrostation van de Noord-Zuidlijn!.

DE LIGGING

Op loopafstand bevinden zich winkelcentrum Boven 't IJ (met o.a. AH, Jumbo en Media Markt die ook op zondag geopend zijn), basis- en middelbare scholen, een sportpark, een golfbaan en het Boven IJ ziekenhuis. Bereikbaarheid: om de hoek bevindt zich een bushalte. D.m.v. deze verbinding bent u binnen 10 minuten op het Centraal Station, tevens rijdt u binnen 2 minuten de ring A-10 op. Via het Florapark fietst u naar het Centrum langs het Noord-Hollands kanaal en binnen 15 minuten bent u in hartje Amsterdam. Kortom, houdt u van rust, ruimte en een moderne woning waar u niets aan hoeft te doen, dan is dit voor u een plaatje van een woning, welke het bezichtigen zeker waard is!

DE WONING

Middels het gemeenschappelijke trappenhuis of één van de twee liften bereikt u de derde etage van dit goed onderhouden appartementencomplex. Middels de galerij bereikt u de eigen toegang van de woning. Via de hal met vernieuwde meter- en garderobekast komt u in de zonnige woonkamer (ca. 43m²) v.v. fraaie laminaatvloer, glad gestuukte wanden en plafond, open keukeninrichting (bj. 2015) in landelijke stijl v.v. 5-pits kookplaat met daaronder een grote oven en een wasemkap, combimagnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie, twee ruime slaapkamers waarvan één met toegang tot het zonnige en héérlijke balkon! De vergrote badkamer is werkelijk schitterend om te zien v.v. luxe Whirlpool-ligbad, wasmeubel, separate doucheruimte, designradiator en dimbare ledverlichting met beton stucwerk als wandafwerking, separaat en zwevend toilet v.v. fonteintje, inpandige berging met de opstelling van de wasmachine. In de onderbouw beschikt de woning nog een ruime berging van ca. 6 m².

DE VERENIGING

Het betreft een actieve vereniging van eigenaren die professioneel beheerd wordt. De servicekosten bedragen ca. € 240,63 per maand. De stookkosten zitten bij dit bedrag inbegrepen!

DE GROND

Het appartement is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De jaarlijks te betalen canon is vooruitbetaald tot 1 januari 2050.

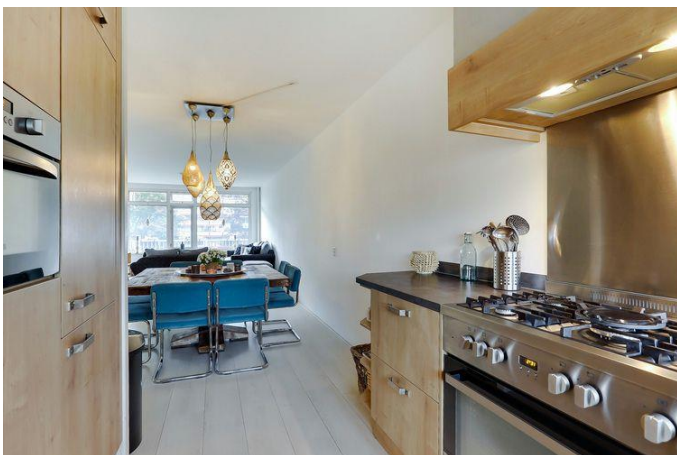
BIJZONDERHEDEN

- Erfpachtcanon is afgekocht tot 1 januari 2050
- De woning is in 2015 prachtig gerenoveerd!
- Twee ruime slaapkamers en zonnig balkon!
- Direct te betrekken
- Berging in de onderbouw
- Gunstige en centrale ligging
- Oplevering in overleg, kan spoedig
- Amsterdamse notaris naar keuze koper

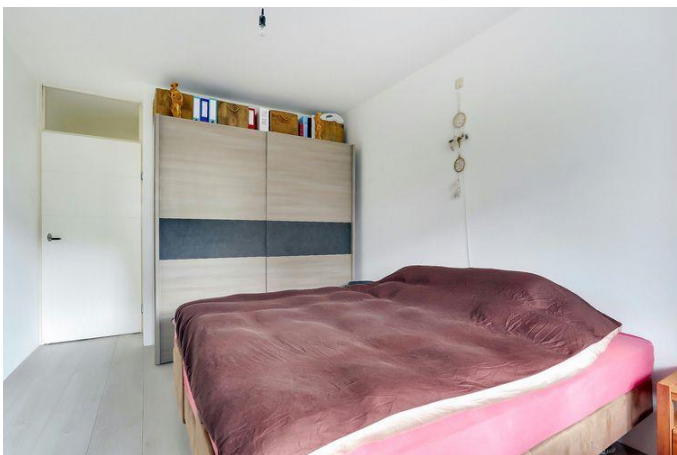
FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



FOTO'S VAN DE WONING



KENMERKEN

VAN DE WONING

Object gegevens

Aanvaarding	In overleg
Soort woning	Appartement
Type woning	Galerijflat
Aantal kamers	1
Aantal Slaapkamers	0
Bouwjaar/-periode	1974
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja

Maten object

Inhoud	281 m ³
Perceelgrootte	0 m ²
Woonoppervlakte	88 m ²
Woonkamer	32 m ²
Overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
(balkon / terras)	
Externe bergruimte (berging)	5 m ²

Details

Ligging object	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	Blokverwarming
Isolatie	Dubbel glas
Kabel	Ja
Type dak	Plat dak

Tuingegevens

Tuin	Geen tuin
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.	240,63
Saldo reservefonds	
Huishoudelijk reglement	

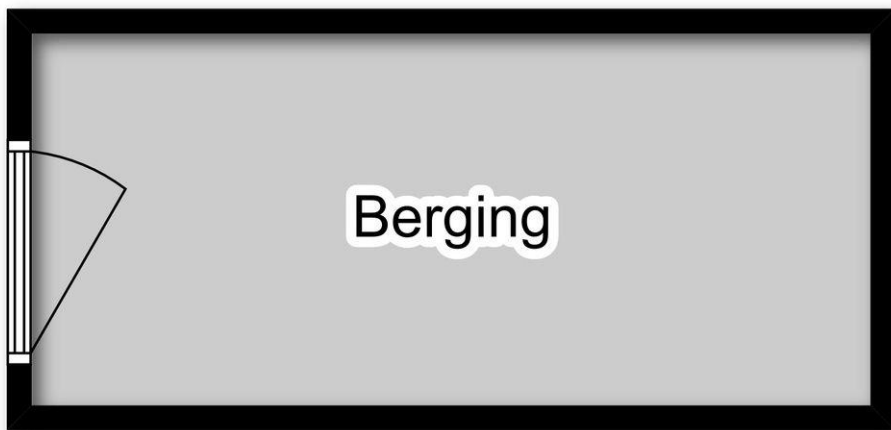
PLATTEGROND



3e Verdieping

PLATTEGROND

3.36m

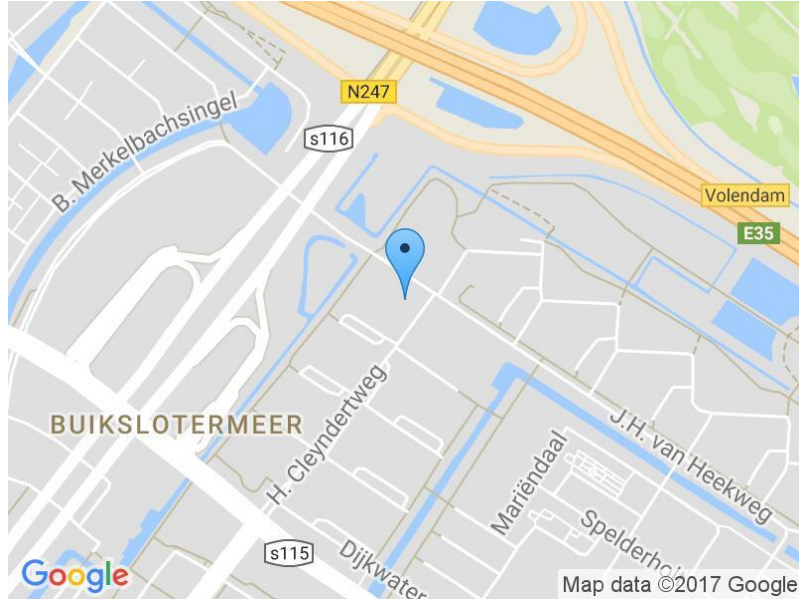


1.49m

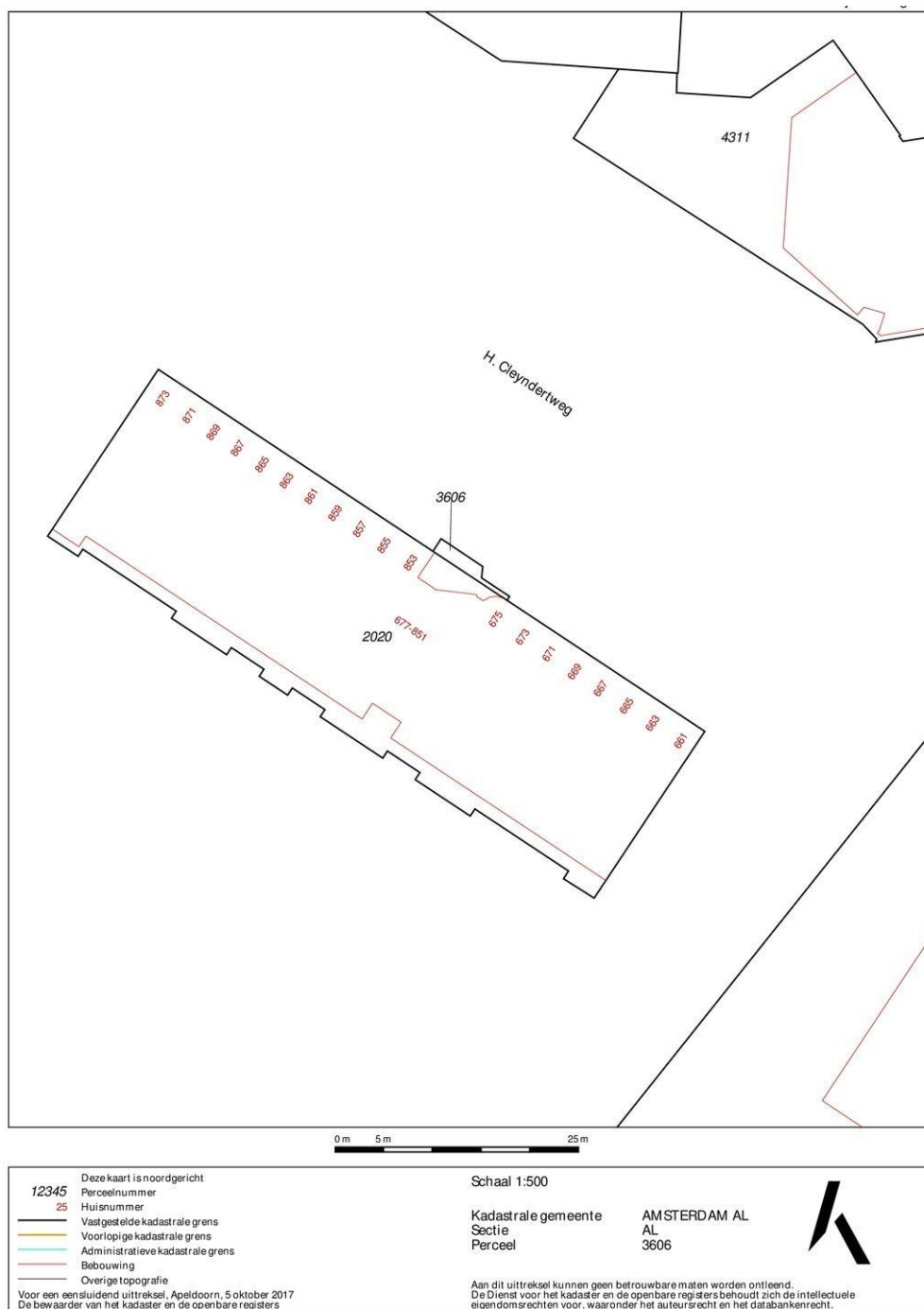
Berging

LOCATIE KAART

Locatiekaart



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



Adres: H. Cleyndertweg 713
Postcode / plaats: 1025 EB Amsterdam
Kadastrale gemeente: Amsterdam
Sectie: AL
Perceel: 3613
Oppervlakte: 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 bieder 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