



Huntum 29, 1102 JB Amsterdam

Vraagprijs € 645.000 kosten koper



Hoger Einde Noord 31, 1191 AD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E makelaardij@geijsselskroon.nl

W geijsselskroonmakelaardij.nl



Huntum 29, 1102 JB Amsterdam

Bijzonder ruime en zeer verrassende **geschakelde villa** gelegen aan het water van het Nelson Mandelapark! De villa kent een ruime half open keuken, 5 kamers, een ruime inpandige berging, ruime terrassen, 2 badkamers en een aparte sauna. De nabij gelegen garagebox wordt eveneens te koop aangeboden.

De villa is onderdeel van een uniek project waarbij er een gering aantal van deze types zijn gebouwd. Solide en met kwalitatieve materialen.

Woonoppervlakte bedraagt 169 m² conform NEN2580, perceeloppervlakte 267 m², bouwjaar 1983, oplevering in overleg.

Indeling:

Begane grond:

Dubbele entree met toegang naar berging alsmede de ruime hal met garderobe welke netjes is weggewerkt door middel van schuifdeuren. Toegangsdeur naar het eetkamergedeelte en de ruime keuken die is aan de voorzijde gelegen. De halfopen keuken is voorzien van apparatuur, te weten vriezer, vaatwasser, gaskooktoestel en afzuigkap. Een dakraam geeft naast de de andere ramen extra licht in de keuken.

Middels een kleine trap (split-level) bereikt men de ruime woonkamer voorzien van open haard, veel ramen en een schuifpui naar het aan de voorzijde op het zuidwesten gelegen terras. Deze 'binnen'-tuin biedt veel privacy en is voorzien van bestrating en een heg als afscheiding. Aan de andere kant van de tuin bevindt zich de woningscheidende muur. De woonkamer heeft aan de achterzijde zicht op de tuin met het terras aan het water.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de ruime inpandige berging (tevens van buitenaf te betreden). Deze berging is voorzien een meterkast (volgroepen met aardlek) en de wasmachine en droger staan hier opgesteld. Daarnaast nog veel opberggelegenheid. Het separate toilet is voorzien van een fonteintje en een closet. Aan de achterzijde bevindt zich de zogenaamde tuinkamer welke is voorzien van een aparte badkamer voorzien van een toilet, 2 wastafels en een douchehoek. De tuinkamer grenst middels een grote schuifpui aan het terras en de tuin (gelegen op het Noordoosten). De tuin geeft vrij uitzicht met veel privacy en biedt tevens zicht op het groen van het aan de overzijde gelegen Mandelapark.

Verdieping:

Door middel van de trap vanuit de woonkamer bereikt men de overloop. De overloop geeft toegang tot 3 kamers, waarvan de grootste slaapkamer in het verleden is vergroot en voorzien is van een inloopkast ruimte. Eveneens is een deur gemaakt die toegang geeft tot de badkamer. In de slaapkamer bevindt zich een infraroodsauna welke overgenomen kan worden. Via een deur toegang tot een grote kast die in gebruik is voor berging/opslag, maar waar ook de CV installatie (2019 HR CW4) bevindt.

De badkamer bevindt zich in het midden en is voorzien van douchehoek, bidet, zwevend toilet, een wastafelmeubel en een groot ligbad. De badkamer is uitgevoerd met handgebakken Spaanse tegels van vloer tot plafond.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers, beide uitgevoerd met vaste kasten.

In de straat Huntum zijn er een aantal van dezelfde type woningen die in het verleden een verbouwing (vergunning plichtig) hebben gedaan waarbij er een dakopbouw is gecreëerd. Het bestemmingsplan geeft deze mogelijkheid.

Garage:

De nabijgelegen garagebox wordt eveneens te koop aangeboden met een vraagprijs van € 45.000,- kosten koper. Deze garage biedt ruimte aan een auto of kan ruimte bieden voor extra opslag.

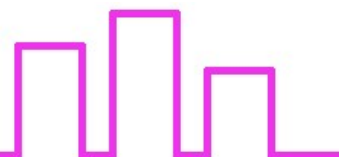
Bijzonderheden:

- bouwjaar 1988
- woonoppervlakte ca. 169 m²
- perceeloppervlakte 267 m²
- 14 zonnepanelen (300 WP) geplaatst in 2019 goed voor circa 3780 KWH stroom per jaar
- de ramen zijn allen voorzien van dubbelglas, sommige HR++, drie ramen zijn lek
- enkele soortgelijke woningen in de straat hebben een dakopbouw hetgeen het woonoppervlakte met circa 30 m² vergroot
- twee badkamers
- open haard
- zeer grote tuin aan het sierwater grenzend aan het Mandelapark
- ruime besloten terras aan de voorzijde
- werkkamer en woonkamer kunnen eenvoudig worden samengevoegd
- jaarlijkse canon € 3.441,92 voor het woonhuis en € 245,94 voor de garage
- erfpacht einde tijdvak 31-10-2029, daarna eeuwigdurende erfpacht welke is vastgezet op € 284,28 voor het woonhuis en € 19,12 voor de garage, jaarlijks aangepast aan de inflatie

Locatie:

De zeer rustige woonwijk Huntum heeft een gunstige ligging ten opzichte van winkelcentrum de Amsterdamse Poort, Diemen, Amstelveen, Schiphol, het AMC ziekenhuis en de uitvalswegen A9, A2, A1 en ringweg A10. In de directe omgeving zijn talloze openbaar vervoer mogelijkheden waaronder het NS station Bijlmer. Naast de aanwezigheid van diverse sport- en recreatiemogelijkheden in het aangrenzende Nelson Mandelapark, liggen op fietsafstand de natuur- en recreatiegebieden Gaasperplas en Diemberbos. In de omgeving zijn verder diverse scholen en kinderopvang aanwezig.

Vraagprijs € 645.000 kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Geschakelde villa
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1983

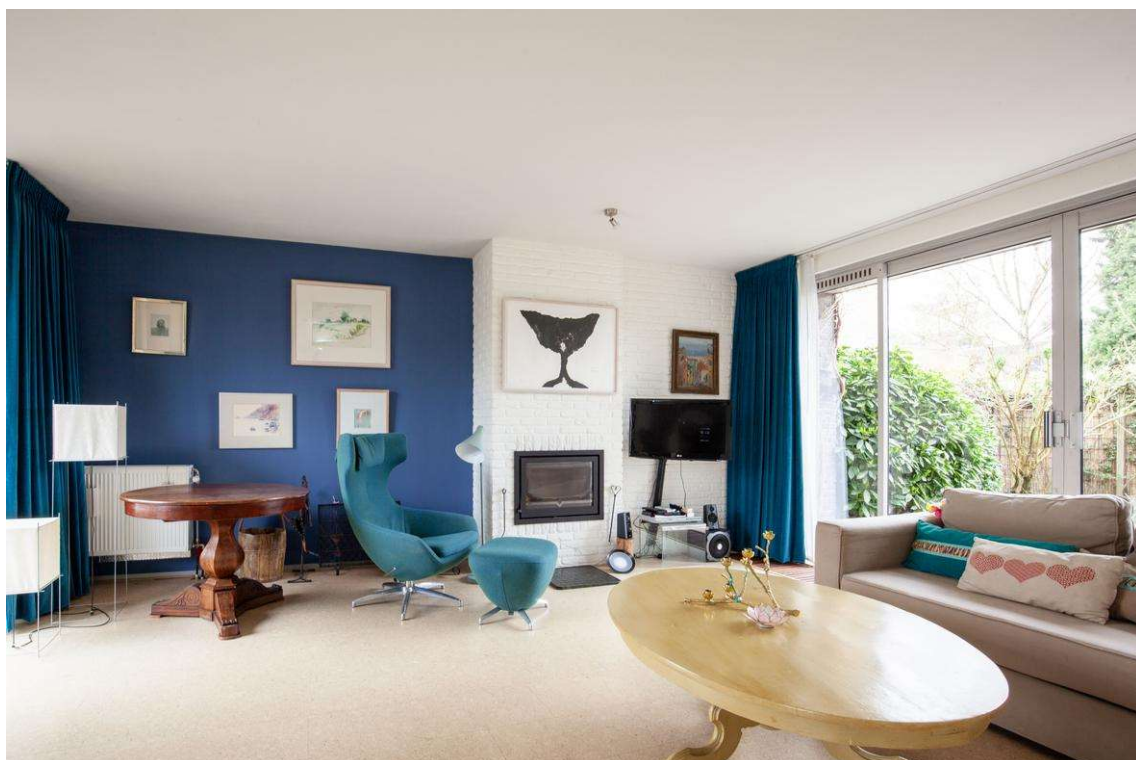
Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	500 m ³
Perceel oppervlakte	267 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	169 m ²
Woonkamer	30 m ²

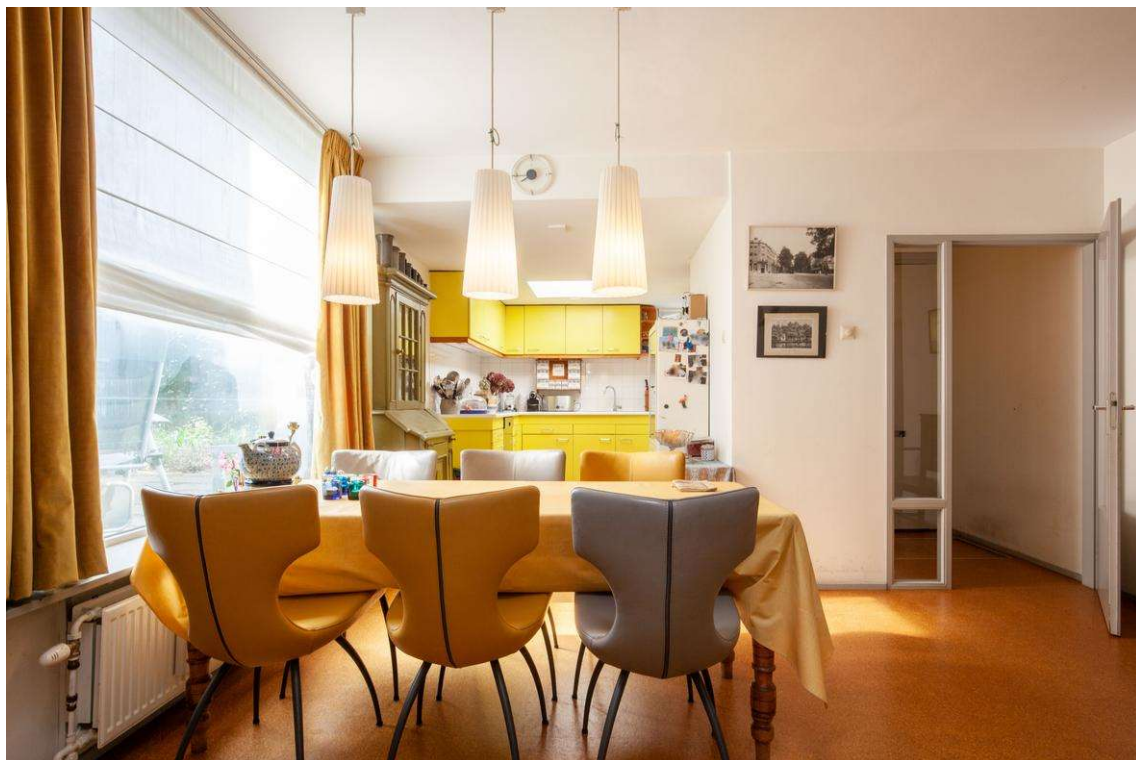
Details	
Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Sauna, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Kabel	Ja
Erfpacht	jaarlijkse canon € 3.441,92 voor het woonhuis en € 245,94 voor de garage. Erfpacht einde tijdvak 31-10-2029, daarna eeuwigdurende erfpacht welke is vastgezet op € 284,28 voor het woonhuis en € 19,12 voor de garage, jaarlijks aangepast aan de inflatie

Energie	
Energielabel	B
Zonnepanelen	14 panelen á 300 WP per stuk (2019)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	HR CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

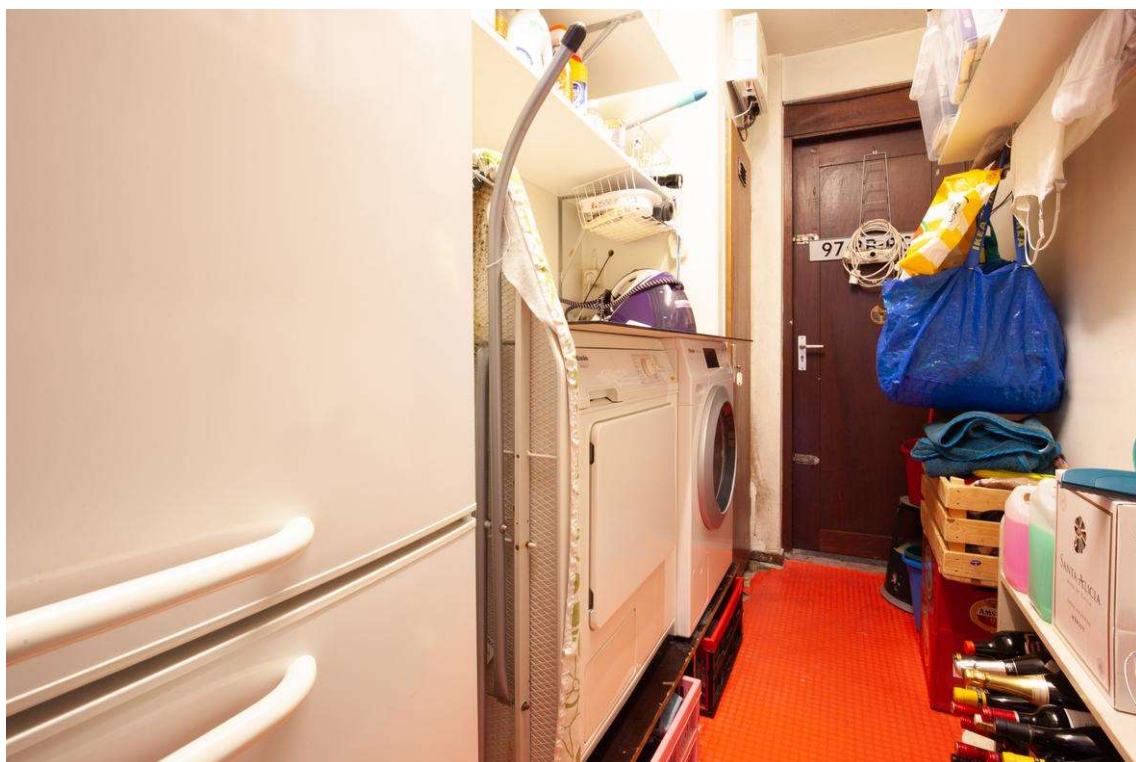
Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	810
Tuin breedte (cm)	1.280
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal







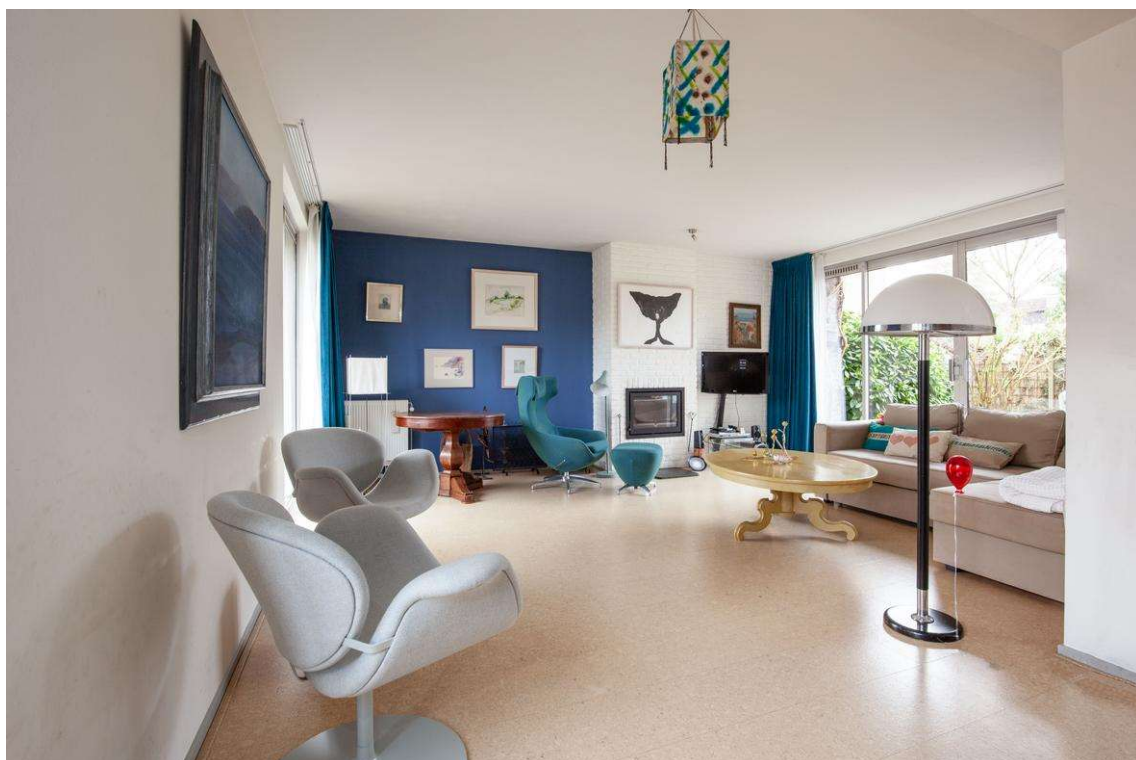
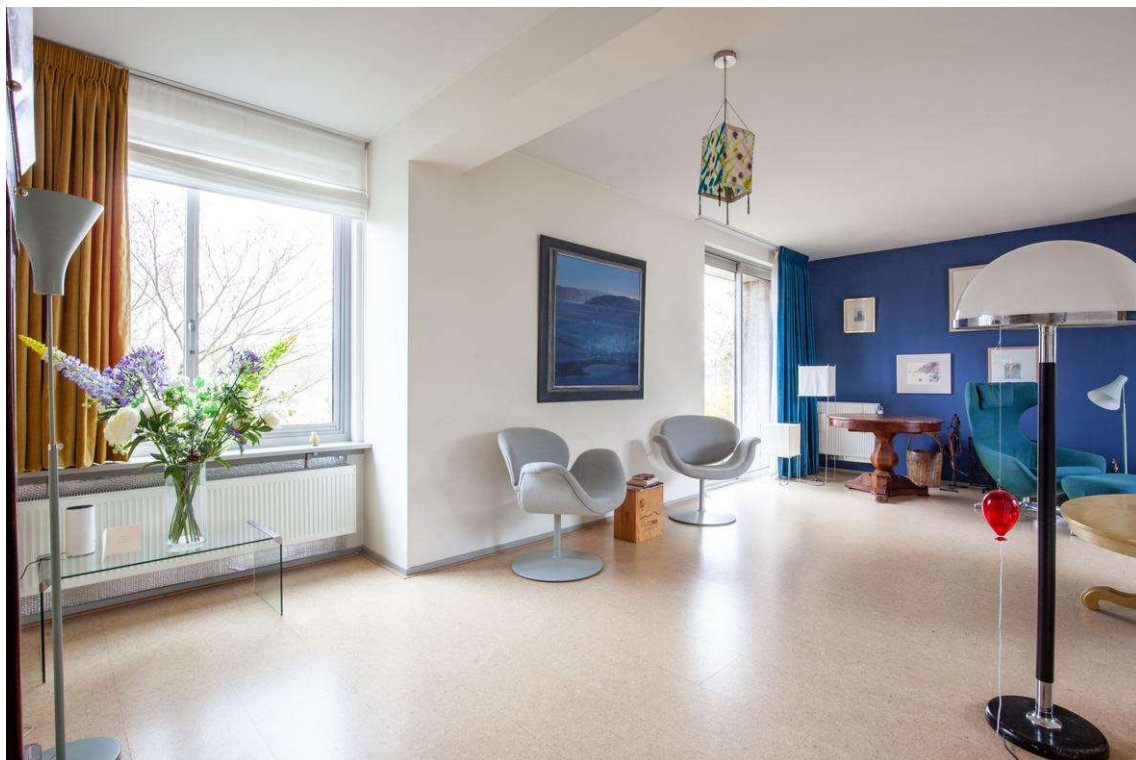










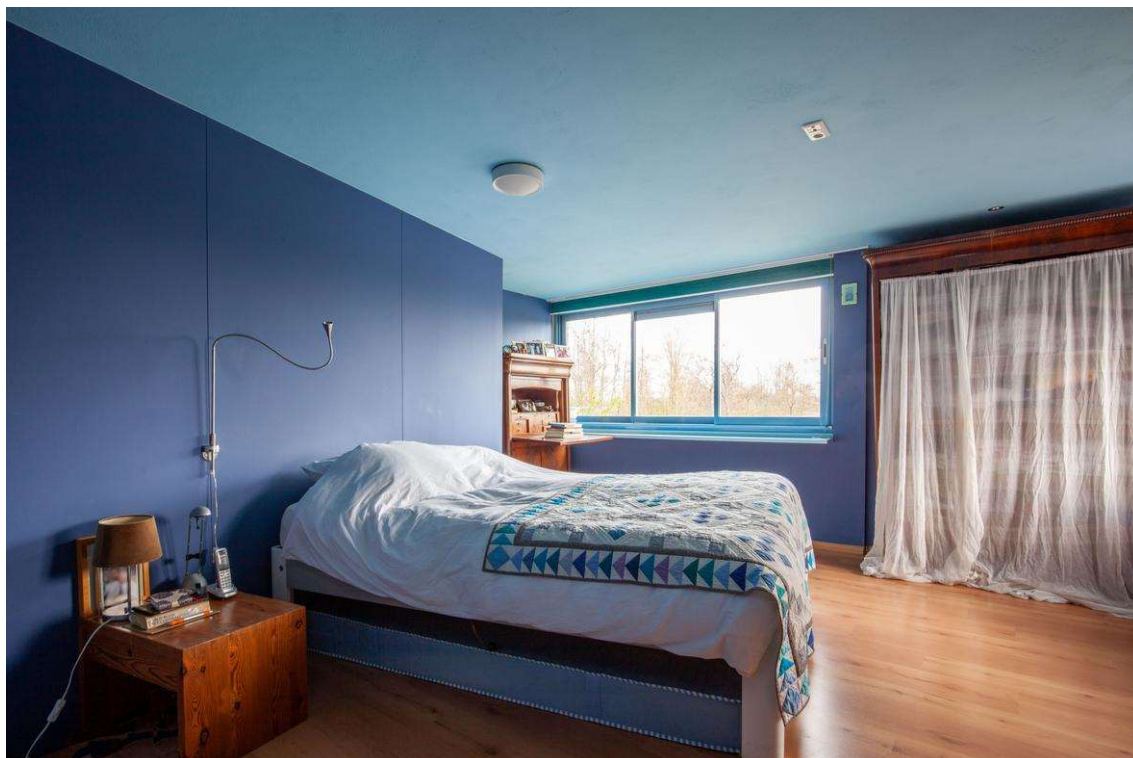


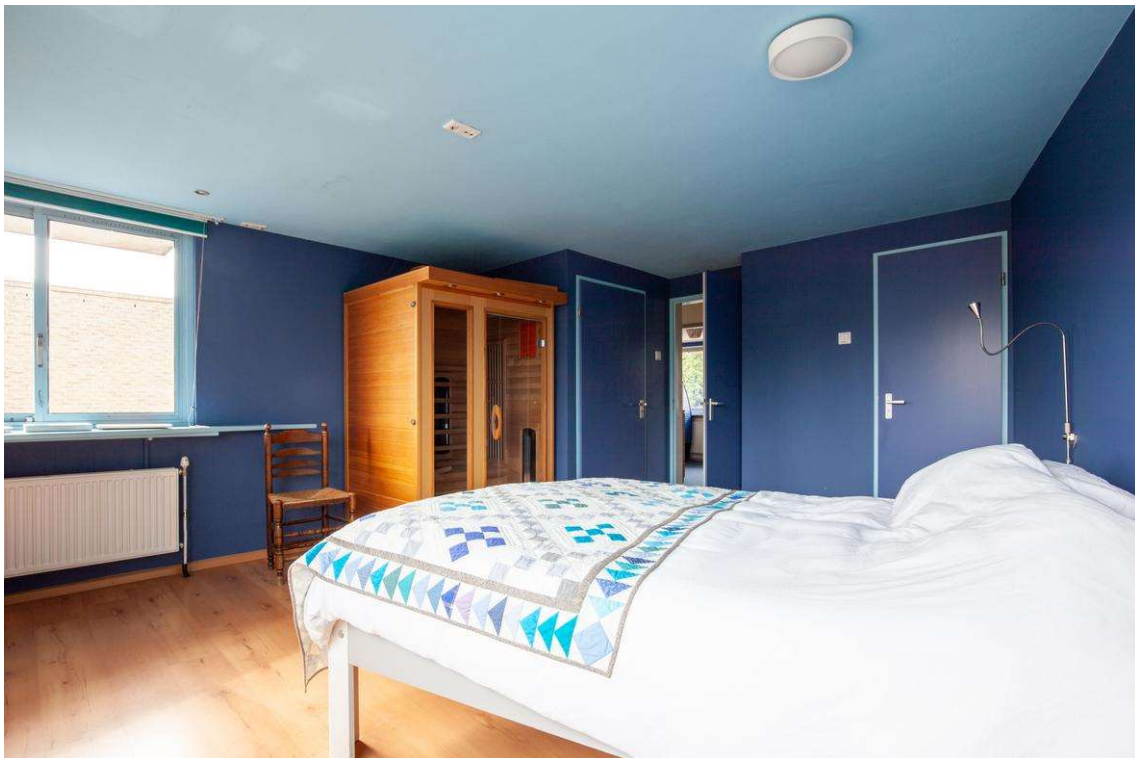
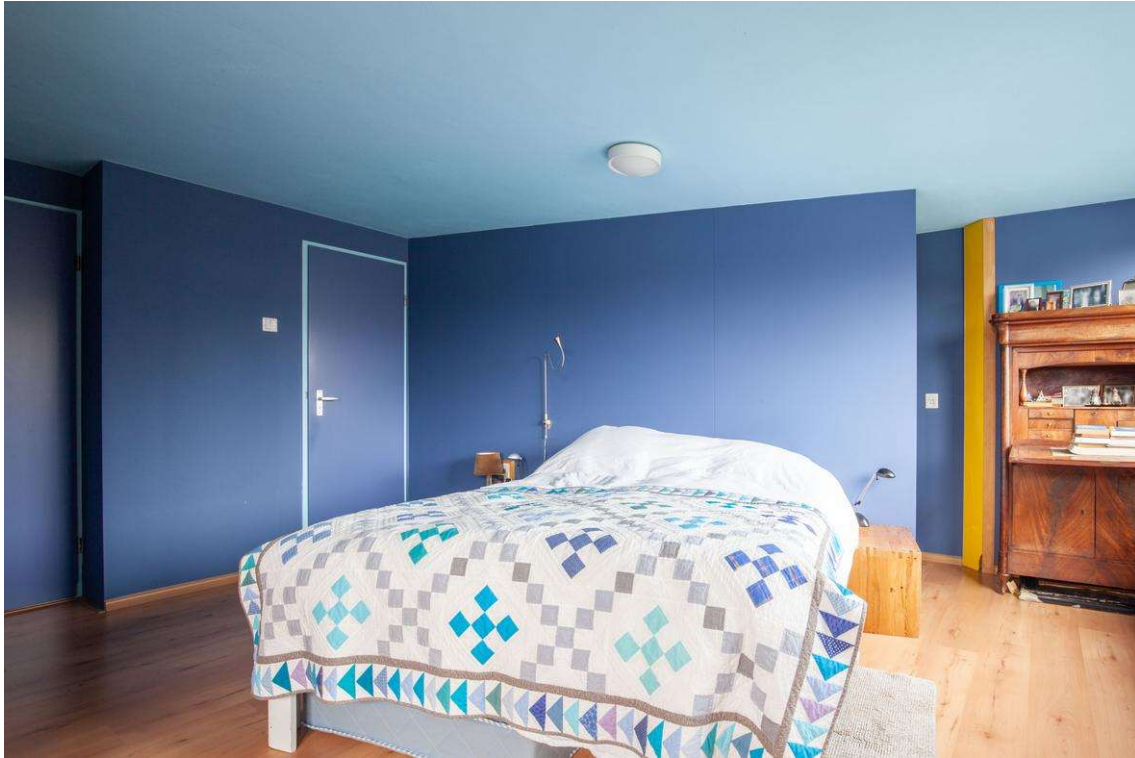










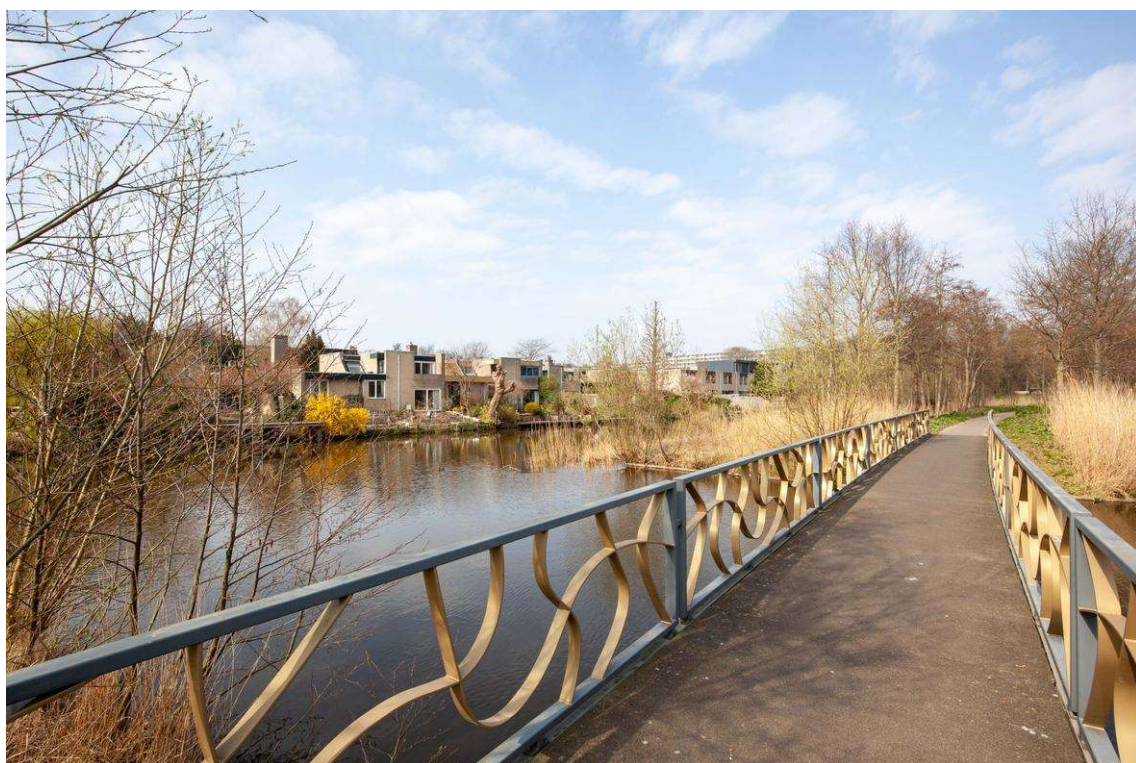












Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Huntum29



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Weesperkarspel Sectie L Perceel 3449	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2022.
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.

Deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Aan deze informatie kunnen noch jegens de makelaar, noch jegens de verkoper rechten worden ontleend.

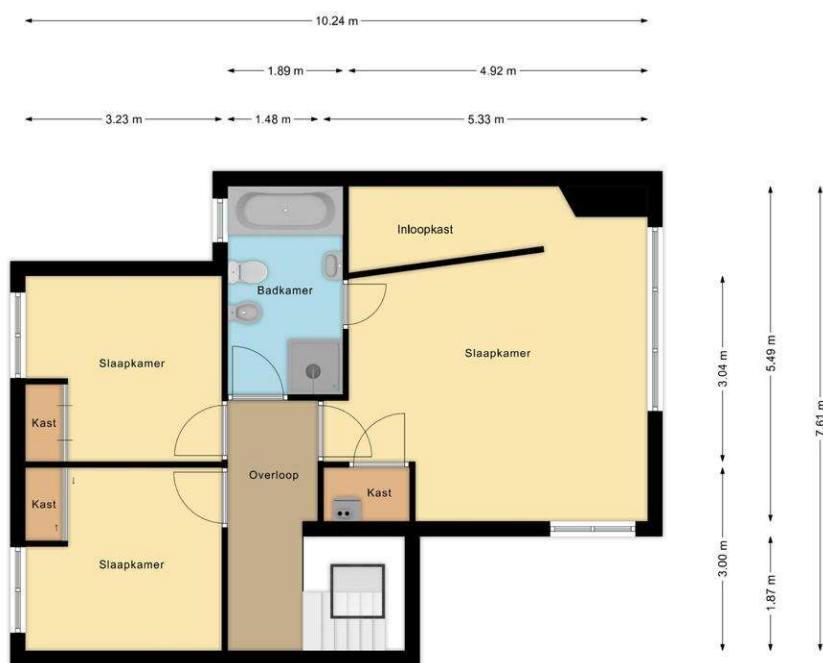
Plattegrond



Begane grond
Huntum 29 te Amsterdam

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

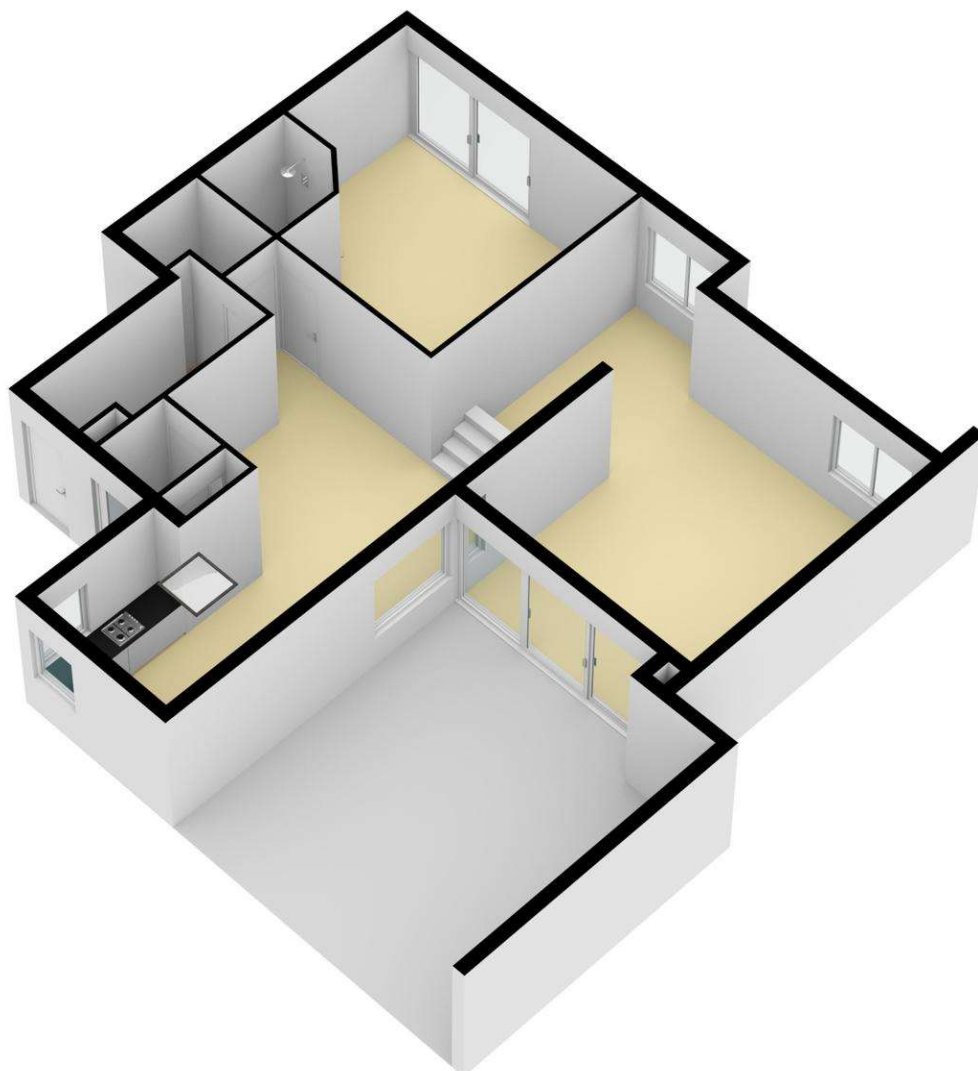
Plattegrond



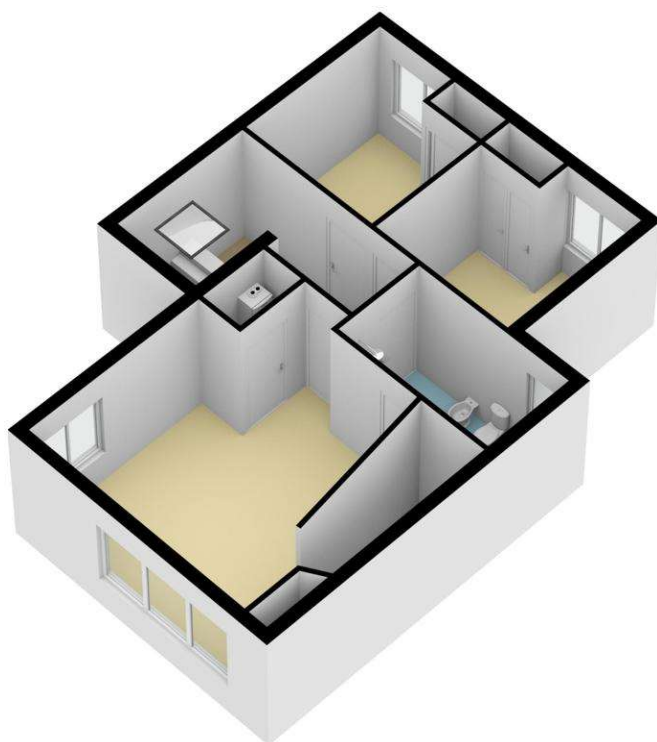
1e verdieping
Huntum 29 te Amsterdam

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

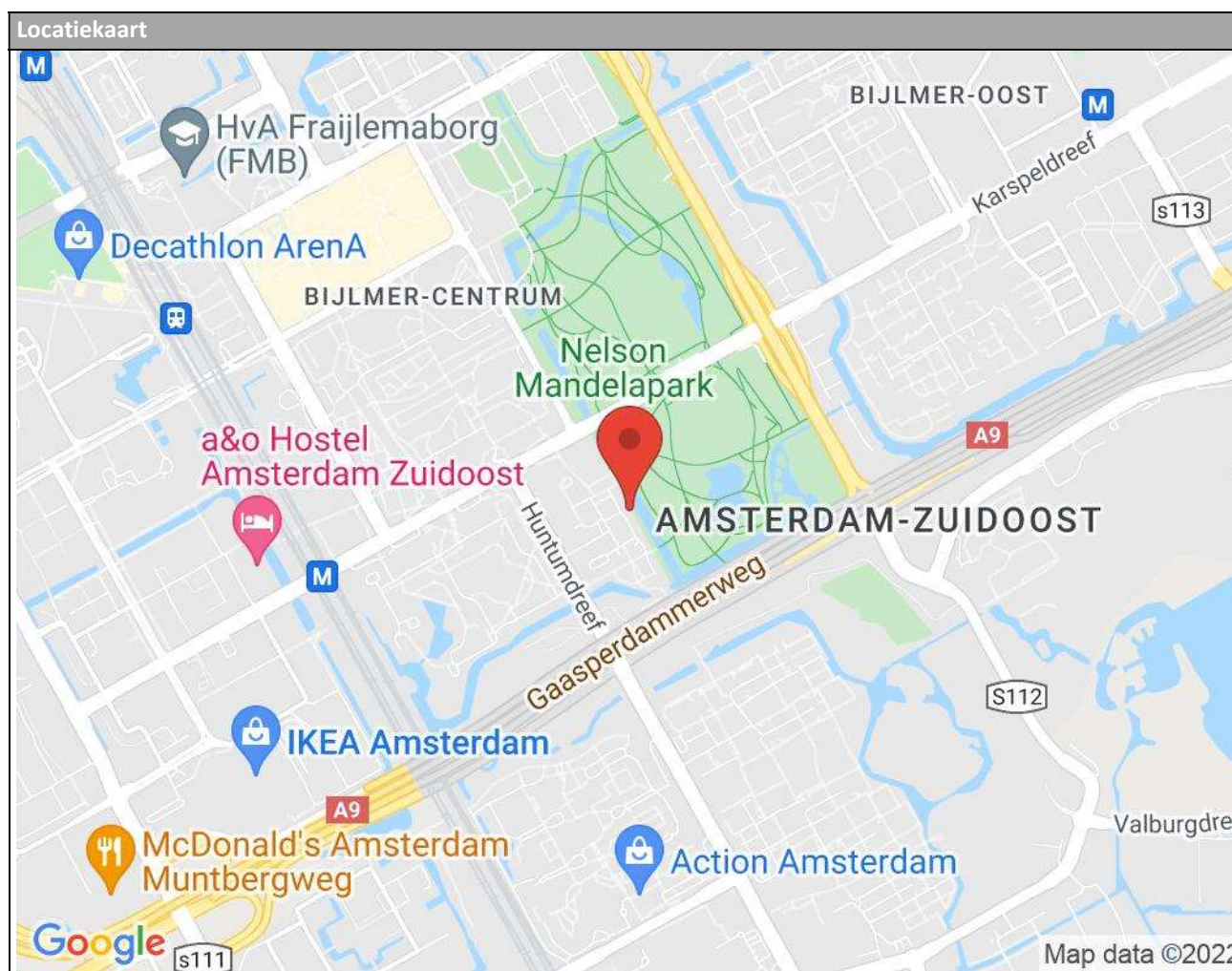


Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Huntum 29
Postcode / plaats	1102 JB Amsterdam
Provincie	Noord-Holland





Algemene mededelingen en verkoopcondities

1. Na overeenstemming met u en de verkopende partij dient er binnen 1 week een koopcontract te worden opgesteld en getekend door koper en verkoper bij de notaris op kantoor.
2. De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. De keuze van het notariskantoor in de regio Amsterdam is aan de koper, tenzij anders aangegeven in deze brochure.
3. Ter zekerheid van verkoper zal koper een bankgarantie cq. waarborg stellen van 10% van de koopsom, binnen 3 weken na ondertekening van de koopakte, te deponeren bij de betreffende notaris.
4. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
5. De opgegeven afmetingen, oppervlakte opgave en de verkooptekst zijn indicatief en dienen slechts om een indruk te geven van de woning, hieraan kunnen echter geen rechten aan ontleend worden. Deze maten en informatie kunnen afwijken.
6. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
7. Wij adviseren u een deskundige (bij voorkeur een NVM) makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Wij treden enkel op voor de verkopende partij en behartigen derhalve niet ook uw belangen. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Wij kunnen u wel van dienst zijn bij de verkoop van uw eigen woning.



De tien meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), leggen beide partijen de afspraken schriftelijk vast in een koopakte opgemaakt bij de notaris. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag de makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 voorwaarden 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 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 makelaar van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.