



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ



## **Liendenhof 274 +PP, 1108 HS Amsterdam**

**Vraagprijs € 375.000,- kosten koper**



Kerkstraat 54, 1191 JD, Ouderkerk aan de Amstel

T 020 496 92 88 | M 06 11 430 045

E [info@geijselmakelaardij.nl](mailto:info@geijselmakelaardij.nl)

W [geijselmakelaardij.nl](http://geijselmakelaardij.nl)

## Liendenhof 274 +PP, 1108 HS Amsterdam

Een 3 voorheen 4 kamermaisonnette met eigen parkeerplaats in het rustige en groene Nellestein omringd door natuur. Deze 2 laagse-woning ligt op de vierde en vijfde (tevens bovenste) verdieping en bestaat uit een ruime woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, een moderne en ruime badkamer en een groot dakterras met prachtig uitzicht over de Gaasperplas.

Woonoppervlakte 100 m<sup>2</sup>, bouwjaar 1979, oplevering in overleg.

### **Indeling:**

Via een looppad vanaf de parkeerplaats bereikt men de entree van het appartementencomplex. Deze nette entree is voorzien van een lift.

### **Appartement:**

Portiek, hal met meterkast, separaat toilet met fontein, toegang tot de woonkamer met open keuken en trap naar de 2e verdieping.

De woonkamer is ruim, licht door de grote ramen en ligt op het zuidwesten. De open keuken is luxe en komt met een ruime opstelling en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, vaatwasser, koel- en vriescombinatie, oven en een magnetron, alle van het merk Bosch.

De 2e verdieping heeft 2 grote slaapkamers, waarvan 1 aansluit op het op het ruime zuidwesten gelegen dakterras en de andere slaapkamer op de reeds gerenoveerde badkamer. De badkamer is luxe afgewerkt en is voorzien van een ruime douchehoek, een ligbad, een tweede toilet, elektrische handdoekenradiator en wastafelmeubel.

Naast de entree op de begane grond bevindt zich een berging en op twee minuten loopafstand is de afgesloten parkeergarage met een vaste overdekte parkeerplaats die bij de woning hoort.



# GEIJSEL

---

## MAKELAARDIJ

### **Bijzonderheden:**

- Moderne maisonnette met dakterras welke door de active vve nog wordt gerenoveerd;
- Nellestein; een van de best bewaarde geheimen van Amsterdam;
- gelegen in het mooiste gedeelte van Nellestein, weg van de N-weg, de metro en met volledig vrij uitzicht op groen en de Gaasperplas;
- op 5 minuten loopafstand van metrostation Gaasperplas, binnen een half uur bent u op de Zuidas of het Centraal Station, met de auto binnen luttel minuten op de A9, A1 of A2;
- eigen overdekte parkeerplaats in het afgesloten gedeelte van de garage;
- bezoek in naastgelegen parkeerterrein;
- bewoners is toegestaan om hun auto bij de woning te laden en te lossen;
- servicekosten: € 285,60 per maand voor de woning/berging en € 28,59 per maand voor de parkeerplaats in de garage
- het appartement ligt op erfpachtgrond welke eeuwigdurend is afgekocht;
- energielabel B.

### **Locatie:**

Nellestein is een veilig, schoon, autovrij woongebied aan de rand van de Gaasperplas. In dit rustige, groene wijkje zijn een basisschool, (naschoolse-) kinderopvang en een gezondheidscentrum. De metro is op loopafstand en de dichtstbijzijnde winkels zijn tien minuten fietsen. Wonen in Nellestein is ideaal voor gezinnen met kinderen. Er zijn verschillende speelplaatsen en bomen om in te klimmen. Naast het huis is een tennisbaan. Op de Gaasperplas kun je kanoën, zeilen of surfen. 's Zomers wordt er gezwommen en gepicknickt. 's Winters kun je er schaatsen. En dat allemaal voor de deur. Ook natuurliefhebber kunnen er hun hart ophalen. In het groen rondom de woning zie je konijnen, egels, uilen, spechten en vleermuizen.

**Vraagprijs € 375.000,- kosten koper**



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ



## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort appartement</b>	Portiekflat
<b>Open portiek</b>	Nee
<b>Bouwjaar</b>	1979

Maten object	
<b>Inhoud woning</b>	290 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	100 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan park, beschutte ligging, vrij uitzicht
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel
<b>Kabel</b>	Glasvezel

Energie	
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, lease)

Terras gegevens	
<b>Terras</b>	Zuidwest



# GEIJSEL

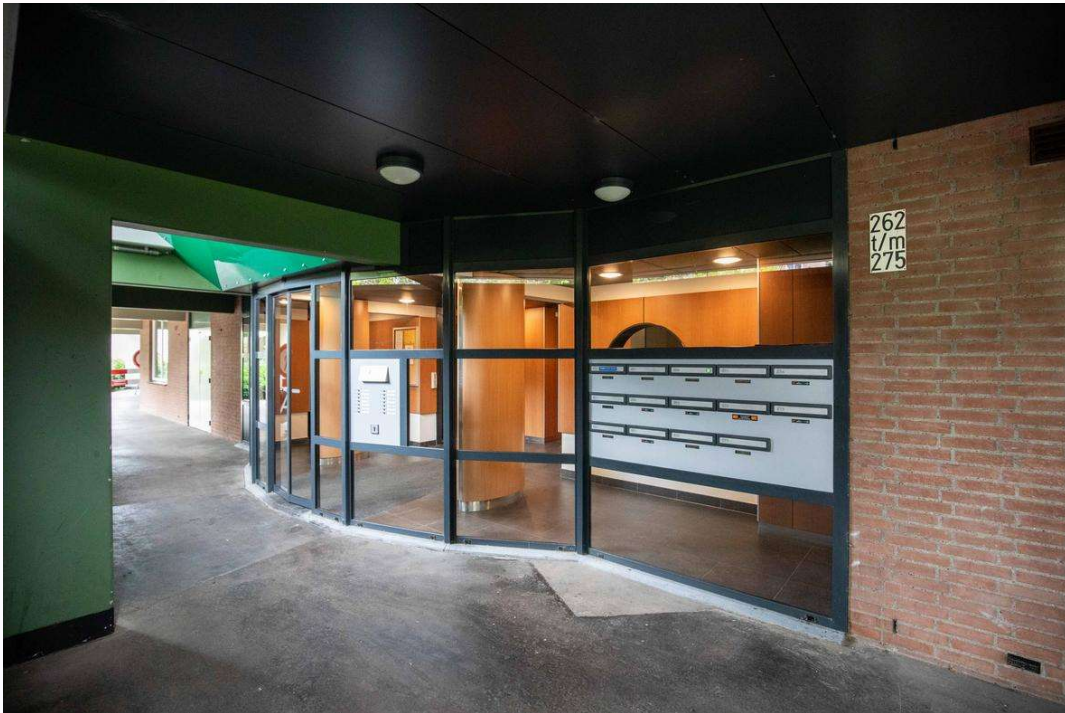
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

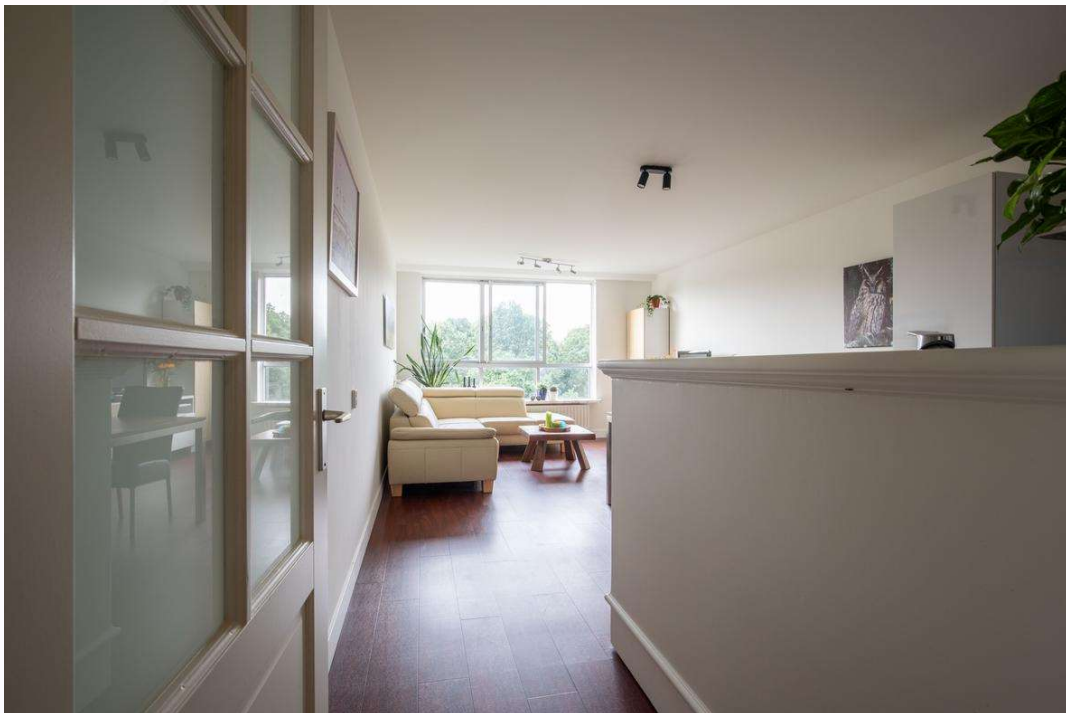
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ

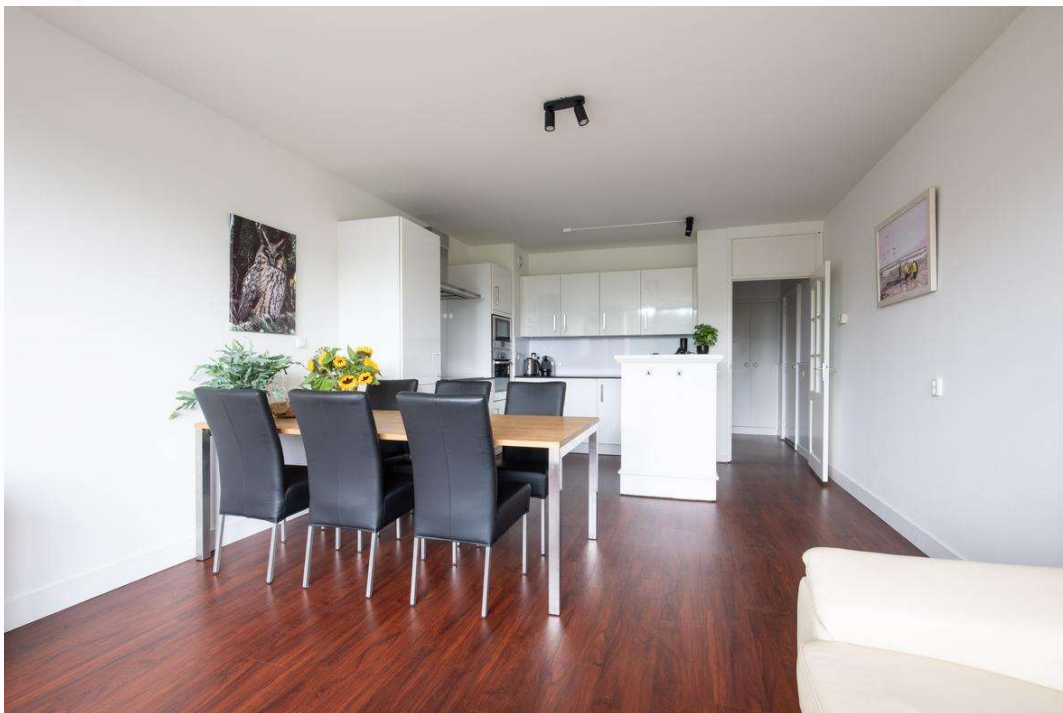






# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

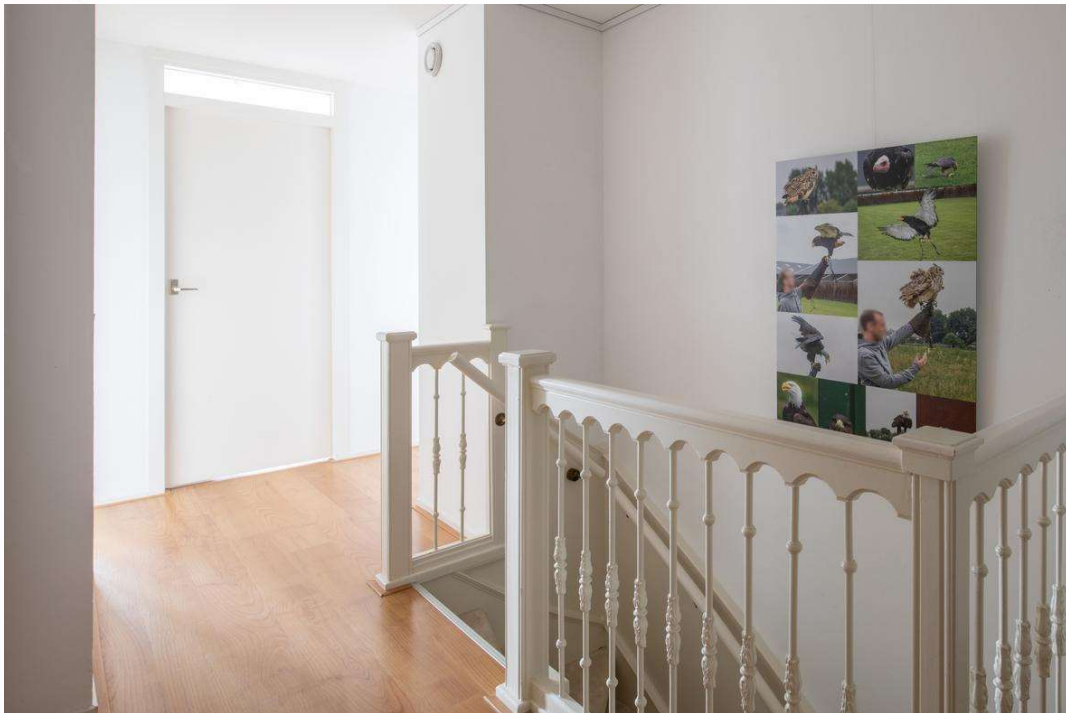
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

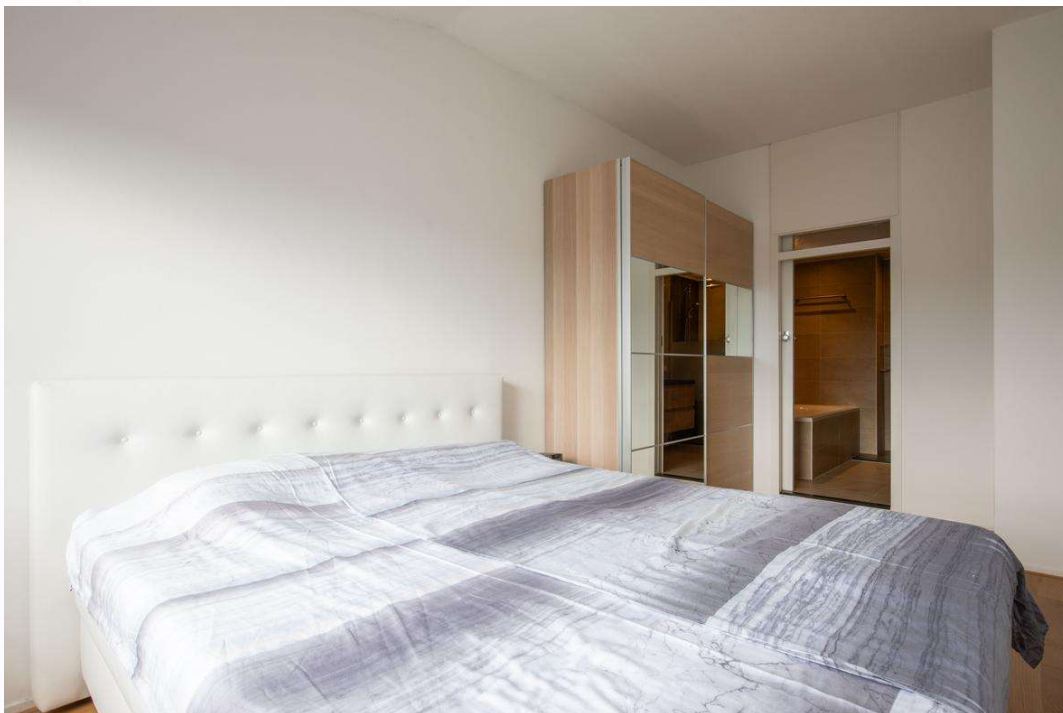
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

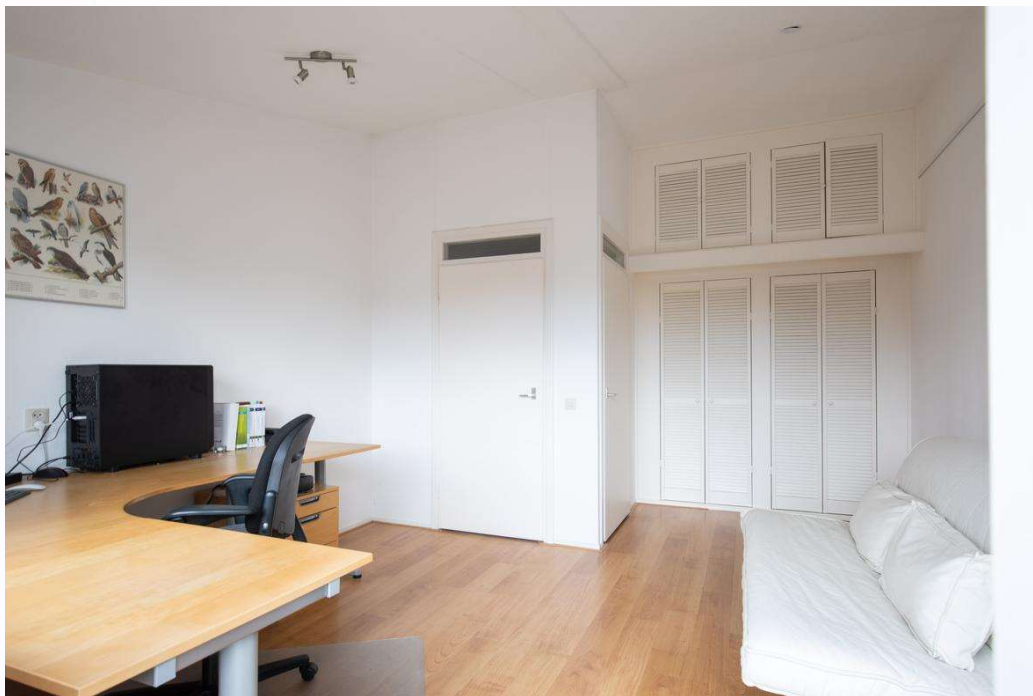
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ







# GEIJSEL

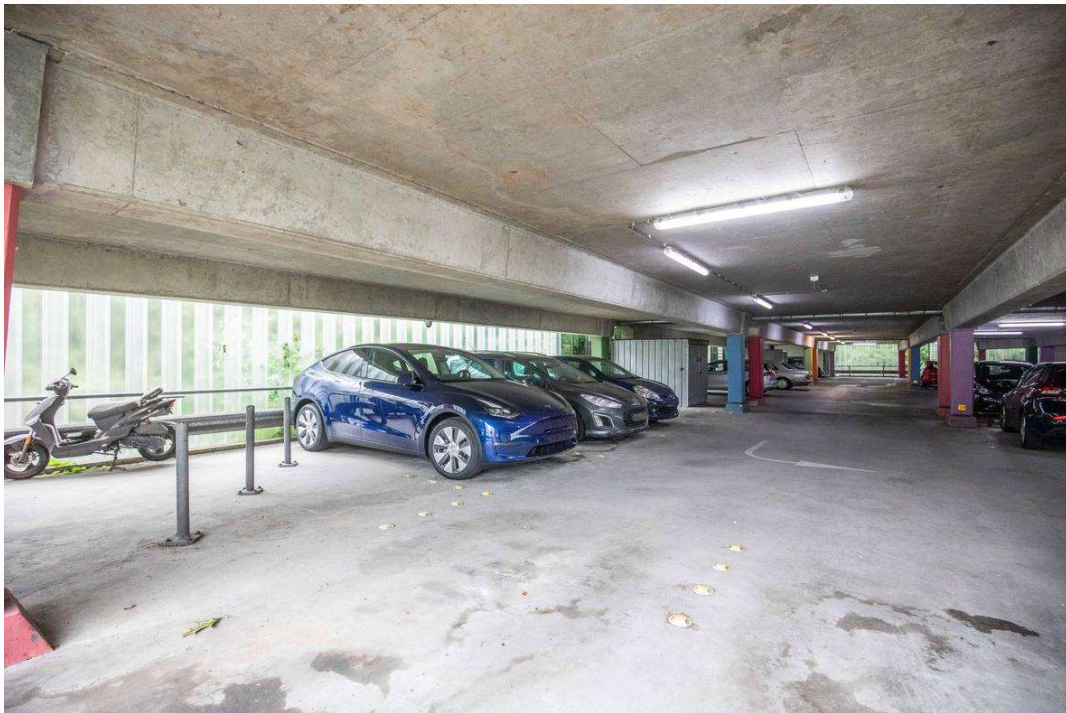
MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

MAKELAARDIJ





# GEIJSEL

---

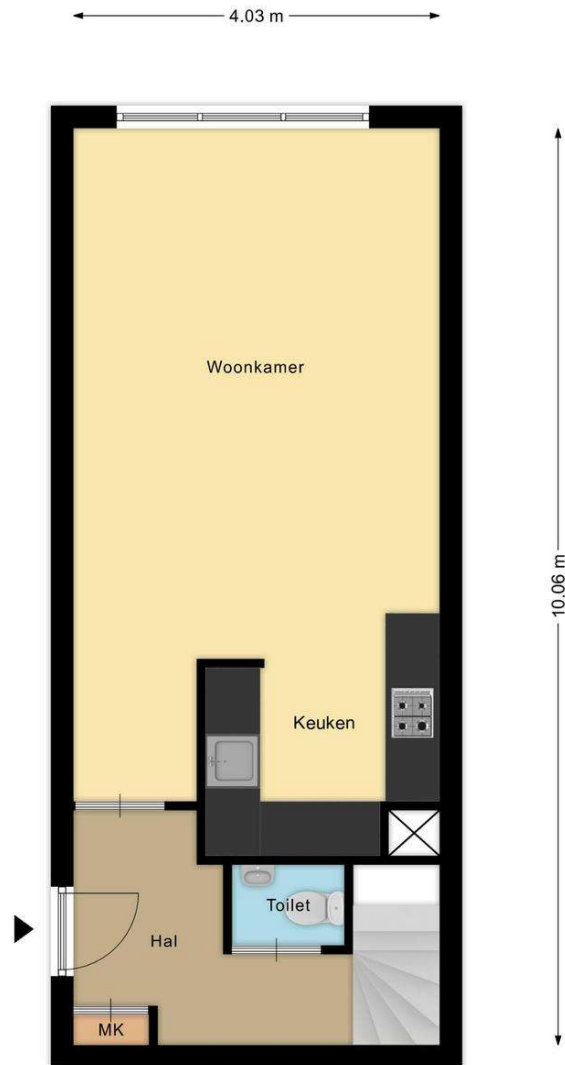
## MAKELAARDIJ





**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond



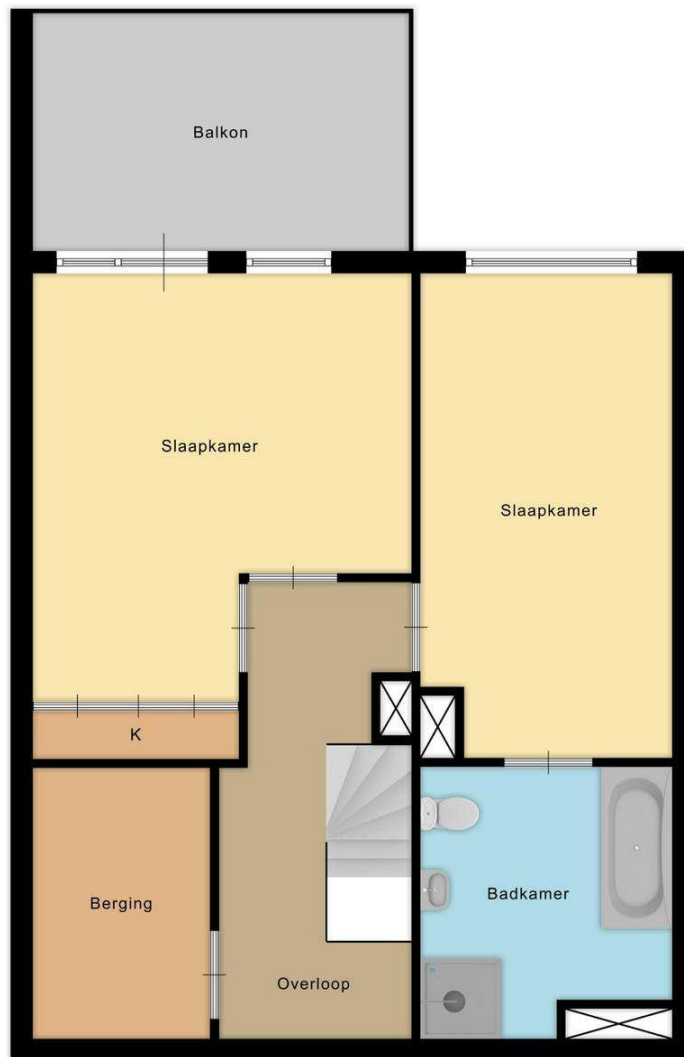
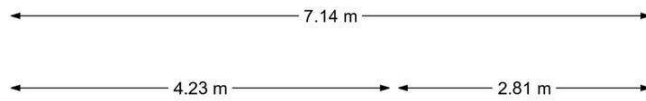
**Begane grond**  
**Liendenhof 274 te Amsterdam**

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



GEIJSEL  
MAKELAARDIJ

## Plattegrond



**1e verdieping**  
**Liendenhof 274 te Amsterdam**

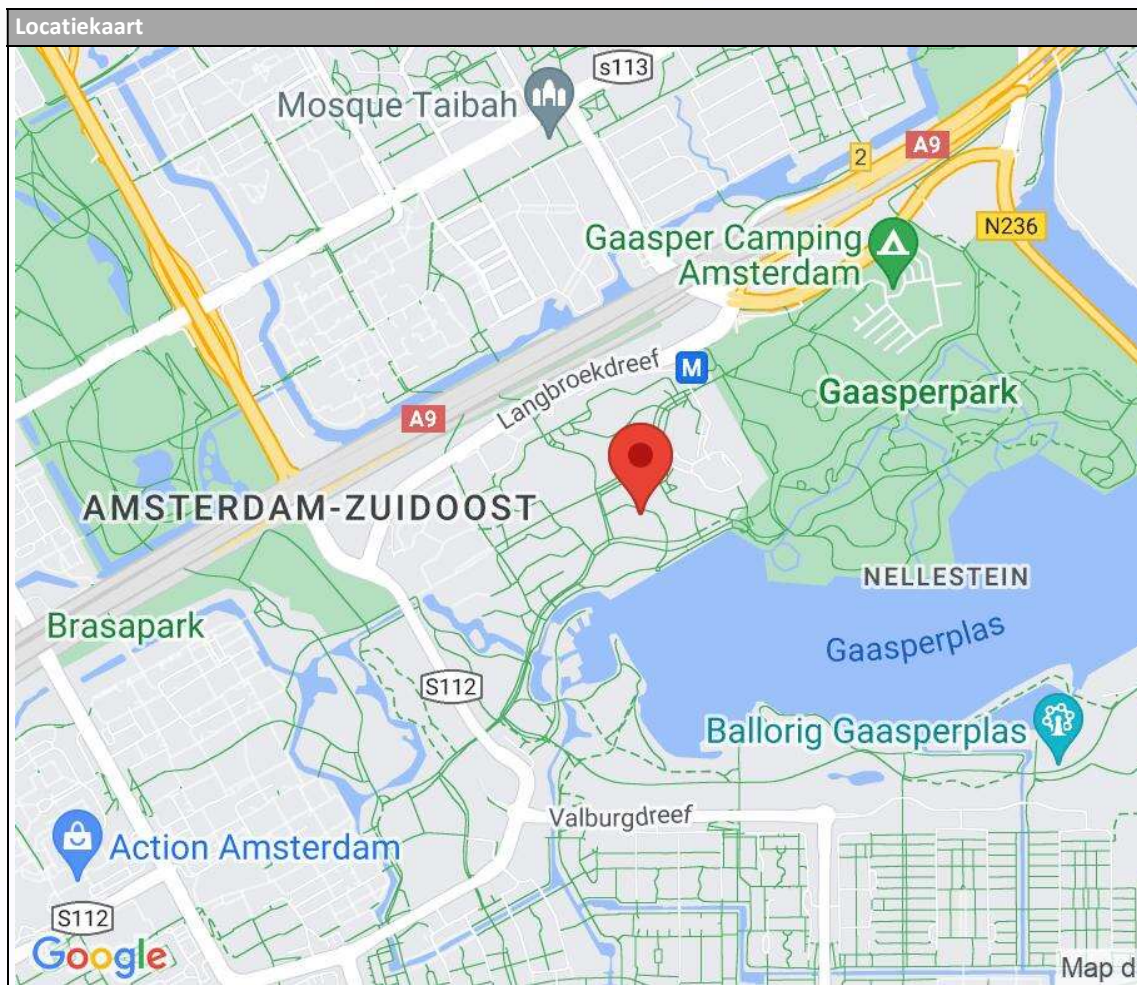
*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*



**GEIJSEL**  
MAKELAARDIJ

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Liendenhof 274 +PP
Postcode / plaats	1108 HS 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. Verkoper beschikt niet over een energieprestatie certificaat als bedoeld in de regeling energieprestatie gebouwen zgn. EPA – certificaat. Koper gaat ermee akkoord dat ook bij de levering dit certificaat niet aanwezig zal zijn.
5. 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.
6. 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.
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.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.