



Amstelzijde 28 - Amstelveen

Vraagprijs € 315.000,-- 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

Amstelzijde 28 - Amstelveen

Op een unieke locatie in de zeer karakteristieke bocht van de Amstelzijde pittoresk woonhuis (type twee-onder-1 kap, voorzien van het geheel) vlakbij het centrum van Ouderkerk aan de Amstel, gemeente Amstelveen, met letterlijk om de hoek de rivier de Amstel met alle gezellige restaurants en terrasjes.

Deze bijzondere authentieke **3 kamerwoning** kenmerkt zich naast deze unieke ligging met de authentieke uitstraling wat de woning heeft. De woning is gebouwd circa 1900 en is in de jaren 80 aangepast; de woning dient nog gemoderniseerd te worden. De woning betreft een rijksmonument en heeft een beschermd dorpsgezicht.

Op de begane grond bevinden zich grote authentieke ramen met voorzet ramen. Op de begane grond bevindt zich de woonkamer met originele balken plafonds en tevens een badkamer voorzien van doucheruimte en toilet, een berging met wasmachine aansluiting.

Woonoppervlakte 65 m², perceeloppervlakte circa 39 m² (dient nog door het Kadaster uitgemeten te worden), bouwjaar circa 1900, oplevering voorkeur zo snel mogelijk (de woning staat leeg).

Indeling:

Begane grond:

Via de voordeur direct toegang tot de fraaie woonkamer met balken aan het plafond. De grote ramen met dito voorzetramen geven veel lichtinval. De originele details zoals de roedes op het glas kenmerken de authenticiteit van de woning. De witte keuken beschikt over kastruimte en een spoelbak. De eenvoudige badkamer bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een doucheruimte, toilet en aansluiting tbv wastafel. In de provisieruimte gelegen onder de trap is thans de wasmachine aansluiting en geeft toegang tot inspectieluik.

Eerste verdieping:

Door middel van de trap treft u een grote open ruimte aan; deze kamer kan dienst doen als slaapkamer. Deze ruimte is eveneens voorzien van fraaie houten dakspanten. Aan de voorzijde bevindt zich een raam en aan de zijkant bevindt zich een klein dakraam. Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede slaapkamer eveneens voorzien van een dakraam.

Garagebox:

Aan de overzijde van Amstelzijde 28 is er een mogelijkheid om de grote garage (nummer 25-NST) er bij te kopen. De houten garage is ruim en is voorzien van elektra. De vraagprijs van de garage is € 45.000,00 k.k.



Het ontbreekt de woning nog aan een leuke eigenaar(s) die voldoende liefde schenkt om de nodige aanpassingen te doen. Denk hierbij aan het plaatsen van een cv-installatie (gas aansluiting aanwezig, doch thans afgesloten, radiatoren aanwezig), aanpassing aan de keuken en wellicht de badkamer.

Bijzonderheden:

- gelegen aan de prachtige Amstelzijde;
- gelegen op eigen grond;
- rijksmonument;
- beschermd dorpsgezicht;
- nabij de dorpskern van Ouderkerk aan de Amstel;
- om de hoek van de gezellige restaurants;
- om de hoek van de Amstel;
- tegenover gelegen garage te koop met een vraagprijs van € 45.000,- k.k.;
- recht van overbouw van toepassing voor een deel van de bovengelegen slaapkamer welke boven de achtergelegen woning bevindt;
- asbestclausule, niet-bewonersclausule en ouderdomsclausule van toepassing.

Ligging:

Prachtig wonen in de Gemeente Amstelveen, op steenworp afstand van de Amstel en het pittoreske Ouderkerk aan de Amstel en toch dichtbij Amsterdam, de Zuid As, Schiphol, Zuidoost en Amstelveen.

Een tennispark, een recreatiegebied, de Amstel, diverse maneges en tal van bijzondere restaurants liggen op fiets- en loopafstand. De Amstelzijde is een begrip in de wijde omgeving. Restaurants, terrassen en veel gezelligheid ligt letterlijk om de hoek. In het dorp Ouderkerk aan de Amstel bevinden zich alle voorzieningen, zoals scholen en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook de supersnelle busverbinding van Arena, via Schiphol naar Haarlem is in de buurt. Op de (gewone) fiets bent u in 20 minuten in Amsterdam en dan heeft u er een prachtig tochtje langs de Amstel op zitten.

De Amstelzijde is een beschermd dorpsgezicht en is van de oudste delen van Ouderkerk. Het is bebouwd met karakteristieke woonhuizen aan of tegenover de Amstel en prachtige Rijksmonumenten met horeca, zoals Loetje, het Jagershuis en Paardenburg. Parkeren gaat op basis van een vergunningstelsel. Dichtbij openbaar vervoer, uitvalswegen en Schiphol goed te bereiken. Op fietsafstand van Centrum Amsterdam.

Vraagprijs € 315.000,-- kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort	Eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	Circa 1900
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Inhoud	180 m ³
Perceeloppervlakte	39 m ²
Woonoppervlakte	65 m ²
Woonkamer	25 m ²

Details	
Ligging	Beschutte ligging
Garage	Vrijstaand hout separaat te koop. Vraagprijs € 45.000,- k.k.

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Amstelzijde 28
Postcode / plaats	1184 VA Amstelveen
Provincie	Noord-Holland

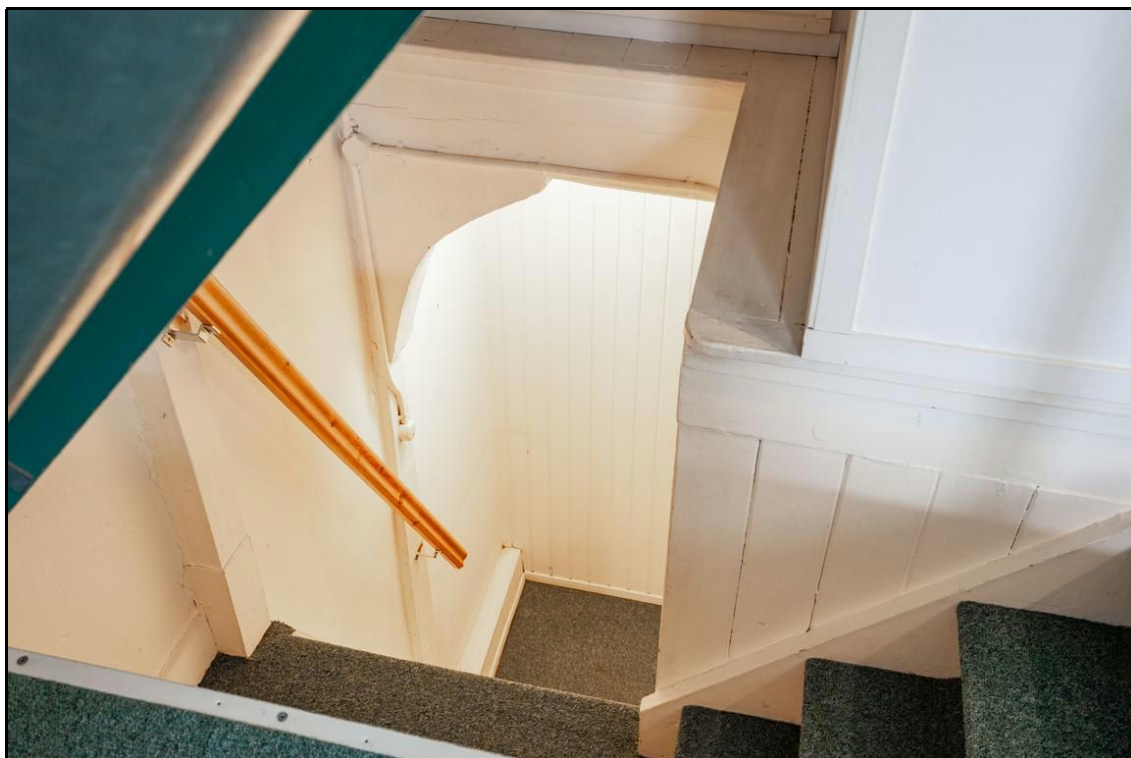




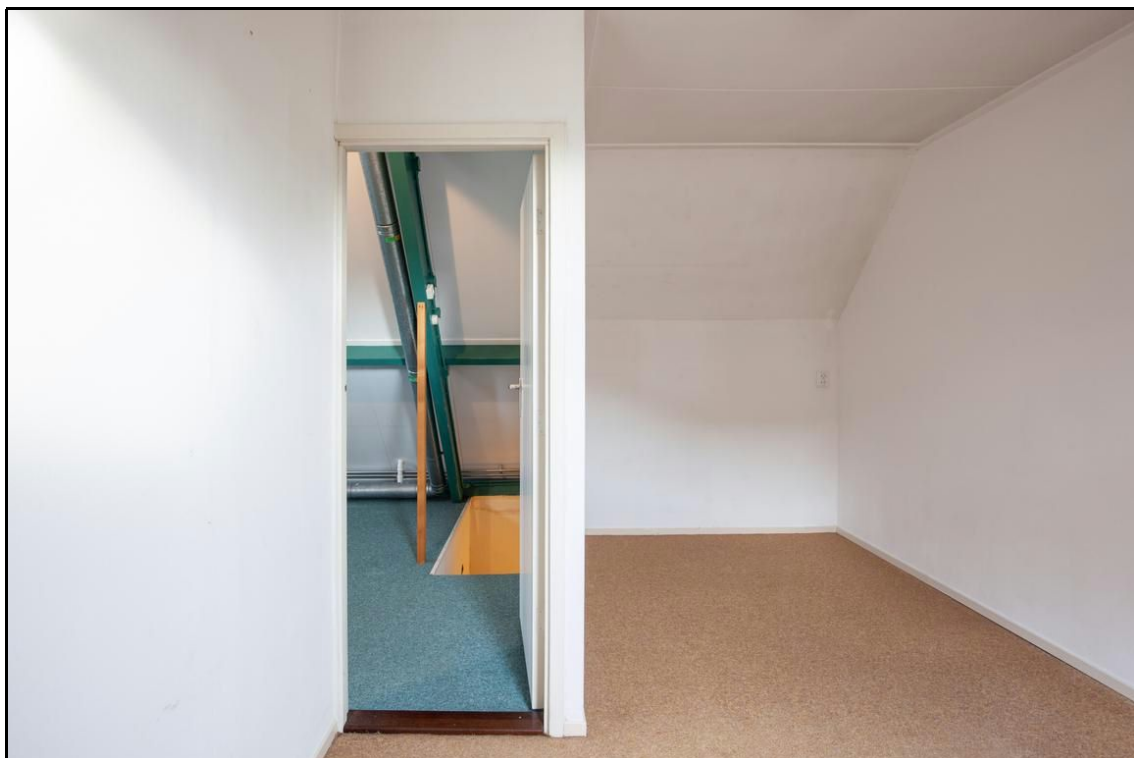
















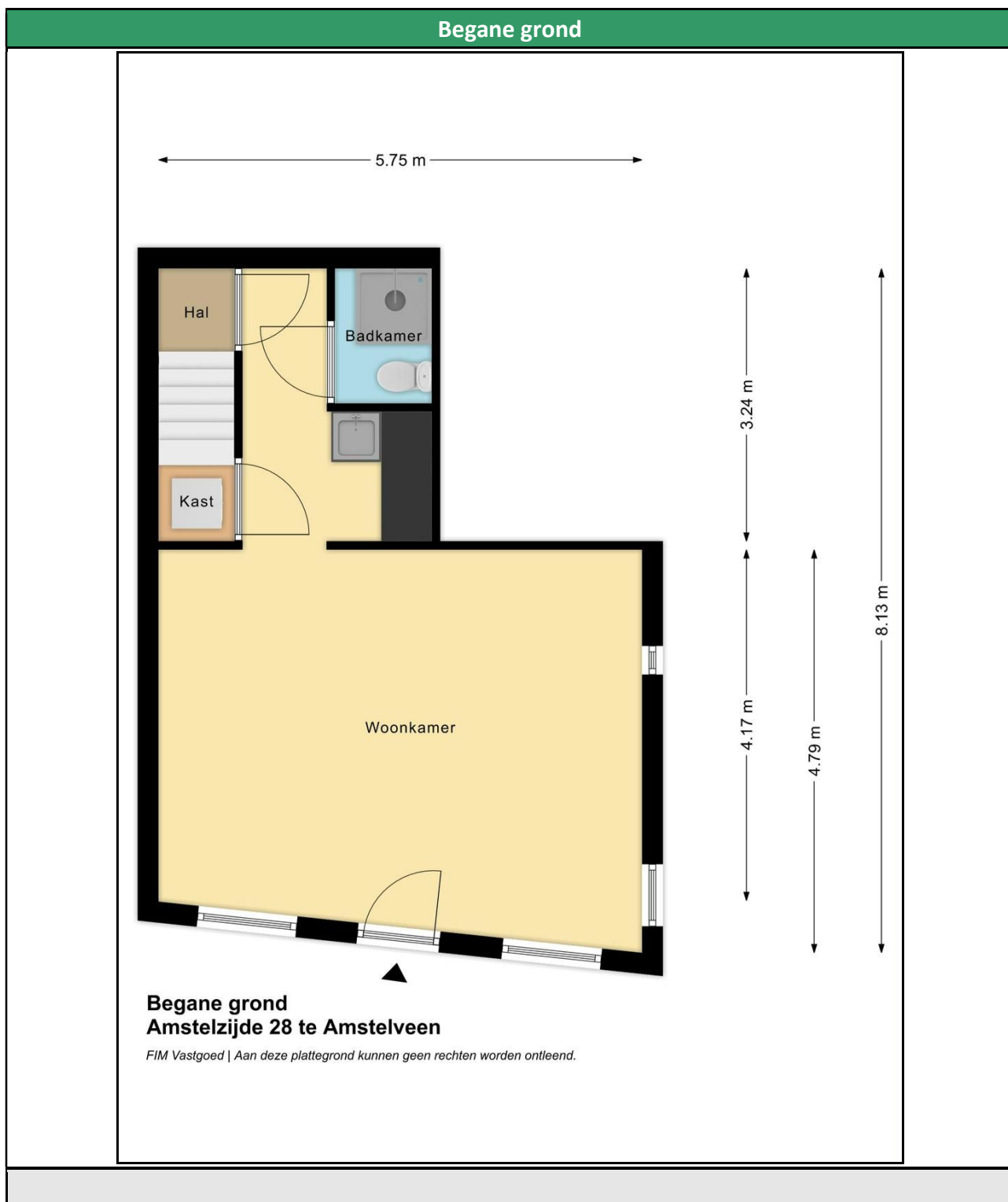




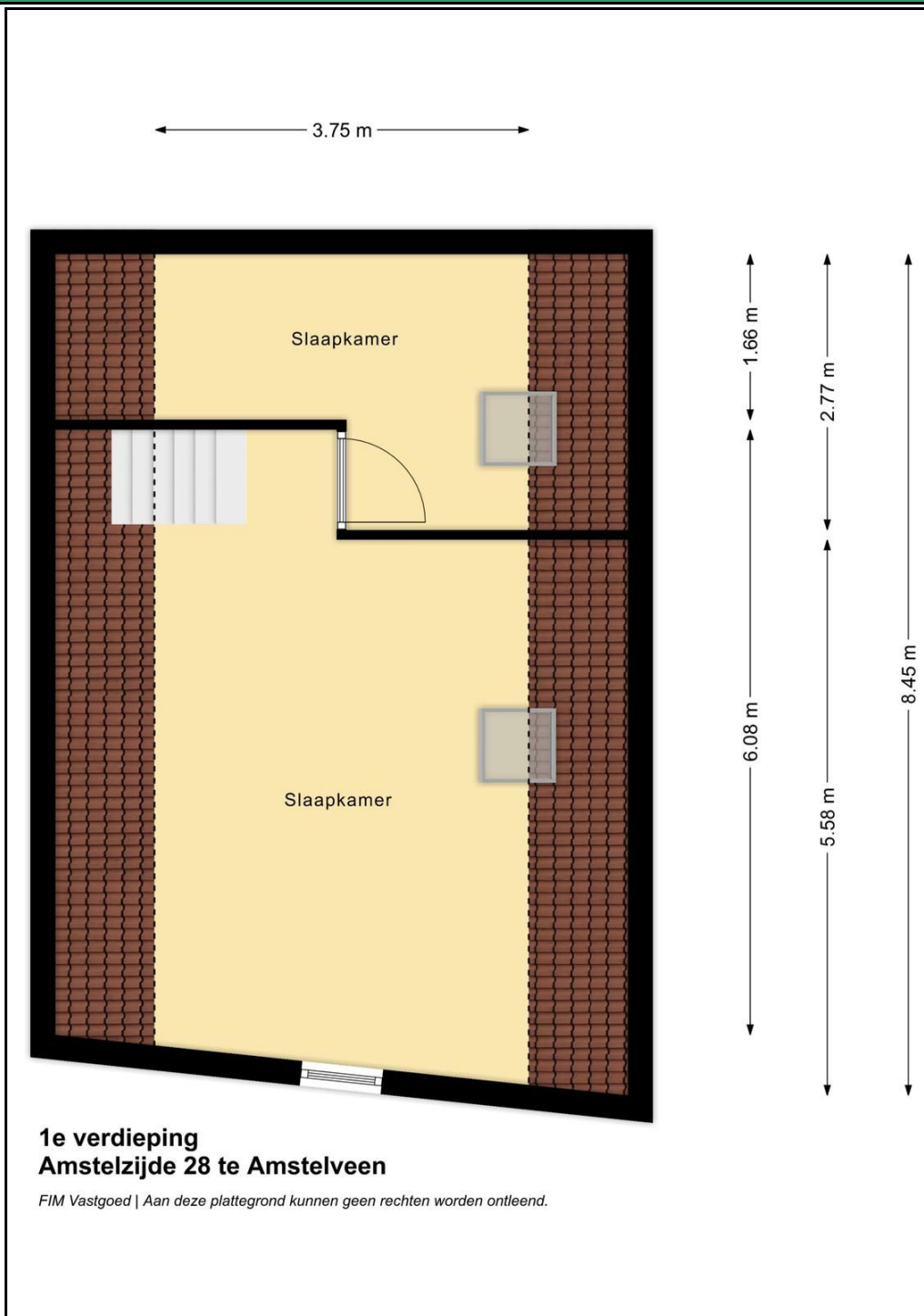








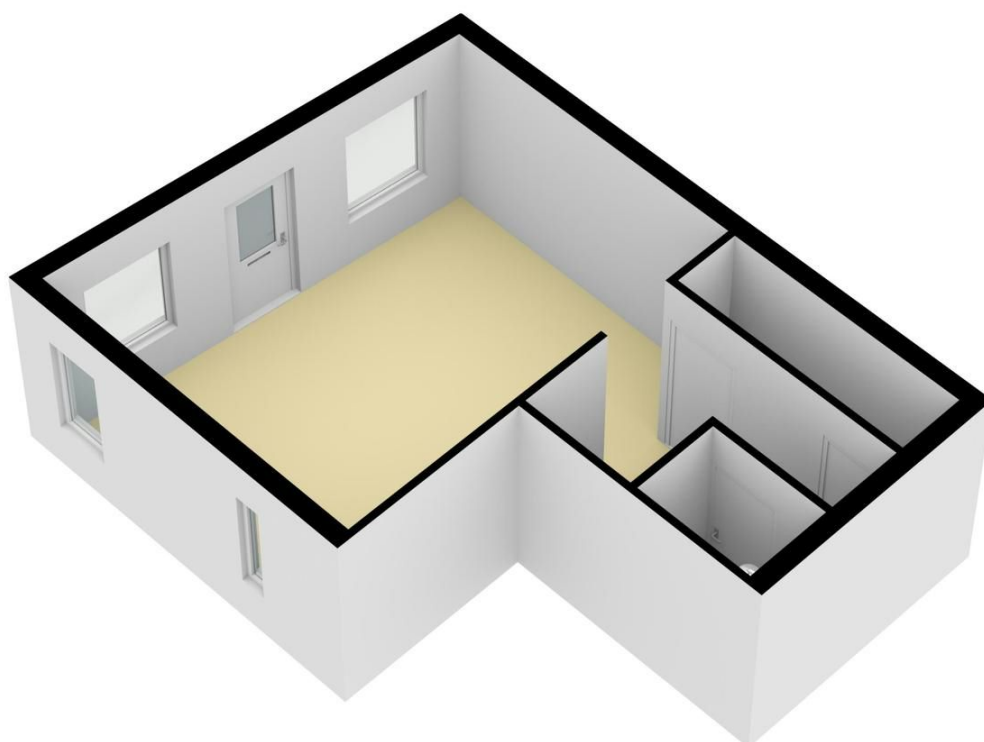
Eerste verdieping



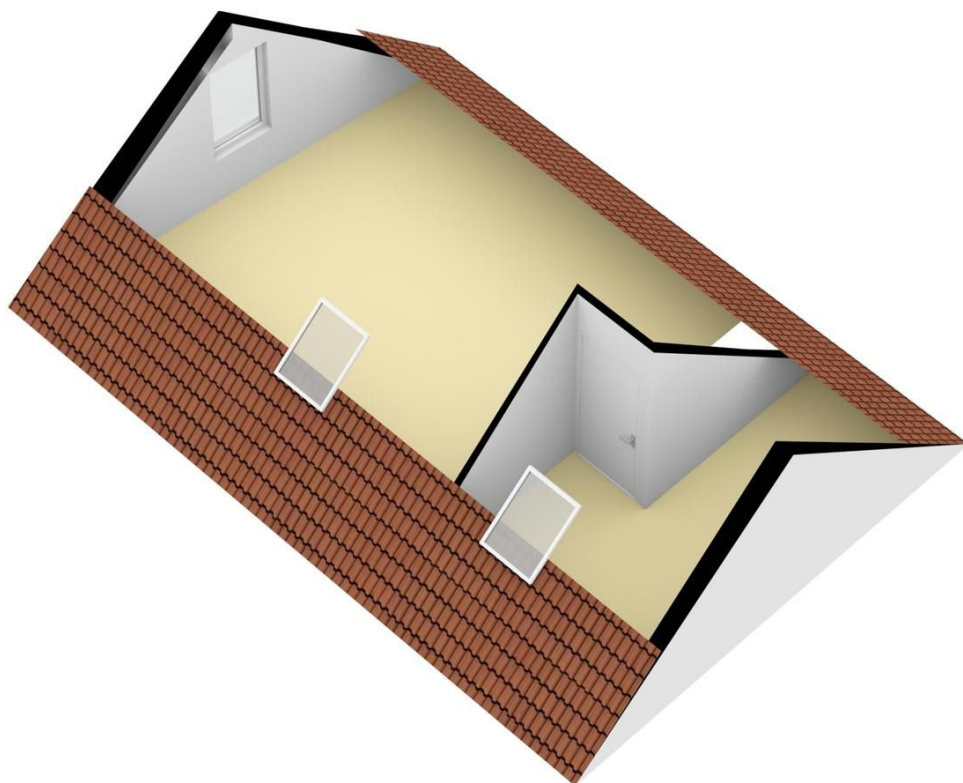
1e verdieping Amstelzijde 28 te Amstelveen

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

Begane grond 3D



Eerste verdieping 3D



Geografische afmetingen



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.