

# SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE  
WONING



## CONTACT

---

Linnaeushof 89  
1098 KT Amsterdam  
020-7400531  
info@semmakelaars.nl  
www.semmakelaars.nl

Van 't Hofflaan 21

---

Vraagprijs  
€ 1.300.000,- k.k.



Van 't Hofflaan 21

OBJECT

### Object:

Uniek, dit wel zeer royale en brede herenhuis van 224 m<sup>2</sup> met een klassieke uitstraling met een tuin op het Zuid-Zuidoosten en in het hart van de Watergraafsmeer!!!

Dit zeer royale familiehuis heeft veel originele kenmerken zoals hoge, deels originele plafonds, kamer en suite, gebrandschilderd glas in de hal, gezandstraald glas in de schuifdeur naar de keuken en is gelegen op eigen grond.

### Indeling:

Begane grond: entree, via authentiek tochtportaal met deels gebrandschilderd glas, gang met monumentaal trappenhuis, toilet en gangkast. De woonkamer bestaat uit een zeer royale woonkamer, voormalig en suite van bijna 12 m. diep met aan de tuinzijde een serre uitbouw van ca. 2 meter.

Via de openslaande deuren komt u in de tuin. Deze heeft een Zuid-zuidoost ligging, dus hier kunt u volop van de zon genieten. De keuken is via de gang bereikbaar en geeft ook toegang tot de tuin.

Eerste verdieping: Overloop met toilet en toegang tot alle vertrekken. Een tweede royale woonkamer en suite, aan de straatzijde een zijkamer geschikt als werk-/studeerkamer en aan de achterzijde een tweede, moderne inbouw keuken.

Tweede verdieping: Overloop met glas-in-lood bovenlicht, separaat toilet, badkamer met ligbad, douche en wastafel, drie zeer royale slaapkamers en een inpandige berging en walk-in closet.

Kelder: Via de keuken is de kelder bereikbaar; kurkdroog met een oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>.

Tuin: De beschutte tuin ligt op het Zuid-zuidoosten en heeft een forse gemetselde waterberging (loopt over de perceelsgrens met de buren).





### Ligging:

De ruime en groene opzet van de Watergraafsmeer geeft het gevoel in een dorp te wonen, met de voorzieningen van de grote stad op steenworp afstand. Op de fiets is alles wat wonen in Amsterdam zo aantrekkelijk maakt binnen handbereik.

In de directe omgeving is een ruim winkelaanbod aanwezig, van traiteurs en speciaalzaken tot bekende winkelketens. Aan de andere kant van de Middenweg het Christiaan Huygensplein en met een paar minuten lopen ben je in winkelcentrum Oostpoort en de Linnaeusstraat waar alles is te vinden wat je nodig hebt, van hippe kledingwinkels, tot (bio) supermarkten, bakkers, restaurants en koffiebarretjes.

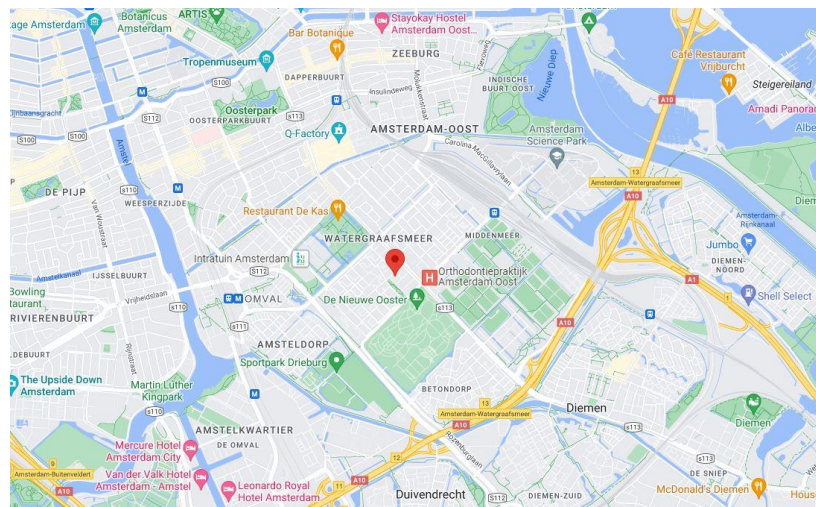
Daarnaast is Park Frankendael op loopafstand gelegen. Hier kun je heerlijk wandelen waar zich o.a cafe Merckelbach en restaurant de Kas zich bevinden. Tevens vindt hier elke maand de Pure Markt plaats. In de nabije omgeving zijn ook meerdere sportvelden, zwembaden en natuurlijk schaatsen op de Jaap Edenbaan.

Hoog aangeschreven scholen zoals de WSV, De 5e Montessori en Dalton de Meer liggen in het postcode gebied.

### Bereikbaarheid:

Openbaar vervoer zoals trams, bussen en NS station Science park, Muiderpoort- en Amstelstation bevinden zich op loop- c.q. fietsafstand. Via de Middenweg bereikt u de Ring A-10 in een paar minuten.

In deze wijk is geen wachtlijst voor een parkeervergunning en er is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de deur.



## SPECIAL FEATURES



## BIJZONDERHEDEN

- Geheel pand
- Eigen grond, perceel van 133 m<sup>2</sup>, GEEN ERFPACHT!!
- Woonoppervlakte 224 m<sup>2</sup>, meetrapport aanwezig
- 38 m<sup>2</sup> tuin op het Zuid-Zuidoosten
- Woning dient te worden gemoderniseerd
- CV-ketel bw.jr. 2011
- Energielabel C
- Veel klassiek details, zoals hal met glas in lood, trapopgang, plafondornamenten, paneeldeuren
- Geschikt voor meerdere doeleinden zoals dubbele bewoning
- Ouderdomsclausule is van toepassing
- Notariskeuze koper, Ring Amsterdam
- Levering in overleg



**YOUR DREAM HOME  
AWAITS**





# EXTERIEUR IN BEELD



Van 't Hofflaan 21



# INTERIEUR IN BEELD



Van 't Hofflaan 21

# INTERIEUR IN BEELD



Van 't Hofflaan 21



INTERIEUR IN  
BEELD



Van 't Hofflaan 21



# INTERIEUR IN BEELD



Van 't Hofflaan 21

# INTERIEUR IN BEELD



Van 't Hofflaan 21



# INTERIEUR IN BEELD



Van 't Hofflaan 21

## IN HET KORT



### Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 133 m<sup>2</sup>
- Tuin: ca. 38 m<sup>2</sup>

### Juridisch

- Gelegen op eigen grond, GEEN ERFPACHT!

### Financieel

- Vraagprijs: € 1.400.000,-

### Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie A
- Nummer 1983
- Oppervlakte: 133m<sup>2</sup>

### Bijzonderheden

- Geheel pand
- Bouwjaar 1902
- Eigen grond, perceel van 133 m<sup>2</sup> , GEEN ERFPACHT!!
- Woonoppervlakte 224 m<sup>2</sup>, meetrapport aanwezig
- 38 m<sup>2</sup> tuin op het Zuid-Zuidoosten
- Woning dient te worden gemoderniseerd
- CV-ketel bw.jr. 2011
- Energielabel C
- Veel klassiek details, zoals hal met glas in lood, trapopgang, plafondornamenten, paneeldeuren
- Geschikt voor meerdere doeleinden zoals dubbele bewoning
- Waterberging in de tuin
- Ouderdomsclausule is van toepassing
- Niet- bewoningsclausule is van toepassing
- Notariskeuze koper, Ring Amsterdam
- Levering in overleg

### Appartement

- Lichte woonkamer(s)
- Dichte keuken
- 4 Slaapkamers
- Badkamer
- Tuin

### Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

### Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

### Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

### Aanvaarding

- In overleg.





## **NOTARISKEUZE**

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

## **UITBRENGEN VAN BIEDINGEN**

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden bij voorkeur per post of e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

# Algemene Informatie

## **WET KOOP ONROERENDE ZAKEN**

Sinds 1 september 2003 is de "Wet Koop onroerende zaken" van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijk vastleggen van de koop.

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.

## **BEDENKTIJD**

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachten te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

## **SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN**

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.



# Woning verkopen

## VERKOOPPROCES



### Waardebepaling

Aan de hand van objectvergelijking, plus- en minpunten van de woning en de verkoopprijs van vergelijkbare woningen bepalen we de waarde van uw woning.



### Bezichtigingen

In overleg met u plannen wij de bezichtigingsmomenten. Onze makelaars begeleiden de bezichtigingen.



### Tekenafspraak

Na overeenstemming over de voorwaarden wordt de koopovereenkomst opgesteld door de notaris en door alle partijen ondertekend. Eventueel vinden hierna nog een bouwtechnische keuring en taxatie plaats.



### Opname

De makelaar komt langs voor een opname en vrijblijvende waardebeoordeling.



### Strategie

Wij stellen de verkoopstrategie op en bespreken deze samen met u. We bepalen onder andere de verkoopprijs en wanneer uw woning via welke media gepubliceerd wordt.



### Onderhandelingen

Onze makelaars bedingen de maximale prijs voor uw woning tegen de beste condities.



### Overdracht

De laatste stap is de overdracht. Eerst vindt een inspectie plaats, gevolgd door het ondertekenen van de leveringsakte.

# Woning kopen

## AANKOOPPROCES



### Zoekopdracht

Aan de hand van de vastgestelde criteria zetten wij een zoekopdracht voor u uit. Zodoende ontvangt u digitaal het nieuwe passende woningaanbod.



### Analyse

Wij analyseren de woning o.a. op basis van bestemmings-plannen, bouwkundige staat, fundering, financiële positie VvE, etc.



### Tekenafspraak

Na overeenstemming over de voorwaarden wordt de koopovereenkomst opgesteld door de notaris en door alle partijen ondertekend.



### Overdracht

De laatste stap is de overdracht. Eerst vindt een inspectie plaats, gevolgd door het ondertekenen van de leveringsakte.



### Intake

Tijdens de intake maken we kennis met elkaar, inventariseren we uw woonwensen en kijken we naar uw financiële mogelijkheden.



### Bezichtigingen

Indien gewenst gaan wij mee naar de bezichtigingen.



### Onderhandelingen

Onze makelaars helpen u bij het vaststellen van een strategisch bod en de verdere onderhandelingen.



### Financiering

Na ondertekening dient u uw financiering definitief rond te maken. Eventueel vinden ook nog een bouwtechnische keuring en taxatie plaats.

## WIE ZIJN WIJ?

SEM makelaars, opgericht in 2011, bestaat uit een team van enthousiaste mensen in een mix van jarenlange ervaring en een “jonge honden” mentaliteit. Hierdoor zijn we volledig thuis in de Amsterdamse woningmarkt. U kunt dus rekenen op een makelaar met verstand van zaken maar ook iemand die goed aanvoelt wat uw persoonlijke wensen zijn en daar invulling aan kan geven.

Verkopen  
Verhuren  
Aankopen  
Taxaties  
SEM advies

## WAAROM SEM?

### KENNIS & ERVARING

SEM Makelaars is een Amsterdams makelaarskantoor met een rijke ervaring, gespecialiseerd in het aankopen, verkopen, verhuren en taxeren van woningen. Vooral in de combinatie aankoop-verkoop zijn wij erg sterk: wij verkopen uw woning in Amsterdam en gaan samen met u op zoek naar uw volgende woning, waar dan ook in Nederland.

Daarnaast zijn we volledig thuis in het adviseren en begeleiden bij de verkoop van diverse projectmatige activiteiten, zoals (ver)nieuwbouw, CPO en PO-projecten en de verkoop van voormalige huurwoningen.

### WERKGEBIED

Wij zijn uw makelaar voor heel Amsterdam en specifiek Amsterdam Oost (Watergraafsmeer, Indische Buurt, Dapperbuurt, Transvaalbuurt, Oosterparkbuurt, de Plantage-buurt en het Oostelijk Havengebied) & Amsterdam-Zuid (de Rivierenbuurt en De Pijp).

### ONLINE- EN OFFLINE MARKETING

Naast onze marktkennis kunt u bij ons altijd rekenen op de meest moderne en hoogwaardige marketingtechnieken bij verkoop van uw woning. Deze cross-mediale benadering, zowel online als old school, zorgen voor een onderscheidende presentatie en optimaal resultaat.





**UW MAKELAAR  
VOOR DE  
METROPOOL  
REGIO  
AMSTERDAM**

**NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP**

Linnaeushof 89  
1098 KT Amsterdam  
+31 (0)20-7400531  
[info@semmakelaars.nl](mailto:info@semmakelaars.nl)  
[www.semmakelaars.nl](http://www.semmakelaars.nl)