

SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE
WONING



CONTACT

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

VROLIKSTRAAT
269 A

Vraagprijs
€ 865.000,- k.k.



Vrolikstraat
269 A

OBJECT

Object:

Een prachtig dubbel benedenhuis met een heerlijke, door een tuinarchitect ontworpen beschutte tuin in de populaire Oosterparkbuurt. De woning is met zorg in 2013 volledig vernieuwbouwd, met behoud van de originele en voorname voorgevel met portiek.

Indeling:

Eigen entree aan de straatzijde met extra bergruimte.

Begane grond. Ruime hal met toilet en trapopgang naar eerste verdieping. Aan de straatzijde ligt de open woonkeuken in een wandopstelling voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Tussen de keuken en woonkamer is een royale voorraadkast. De gehele benedenverdieping is voorzien van een mooie Europees eiken parketvloer. De woonkamer is tuingericht en over de gehele breedte van de woning met openslaande deuren naar de tuin op het noord-westen. Deze functionele en toch zeer groene tuin is onder architectuur aangelegd.

Eerste verdieping. Op de lichte eerste verdieping is de master bedroom gelegen aan de achterzijde met toegang middels openslaande deuren naar het brede balkon, welke over de gehele breedte van het huis loopt. Een tweede slaapkamer heeft eveneens met eigen deur toegang tot het balkon. Aan de voorzijde een derde zeer royale slaapkamer. De ruime overloop heeft tevens nog een bergkast (optioneel is hier een extra apart toilet te plaatsen) en aparte wasruimte voor droger, CV en wasmachine. De moderne badkamer heeft een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel.



Vrolikstraat
269 A

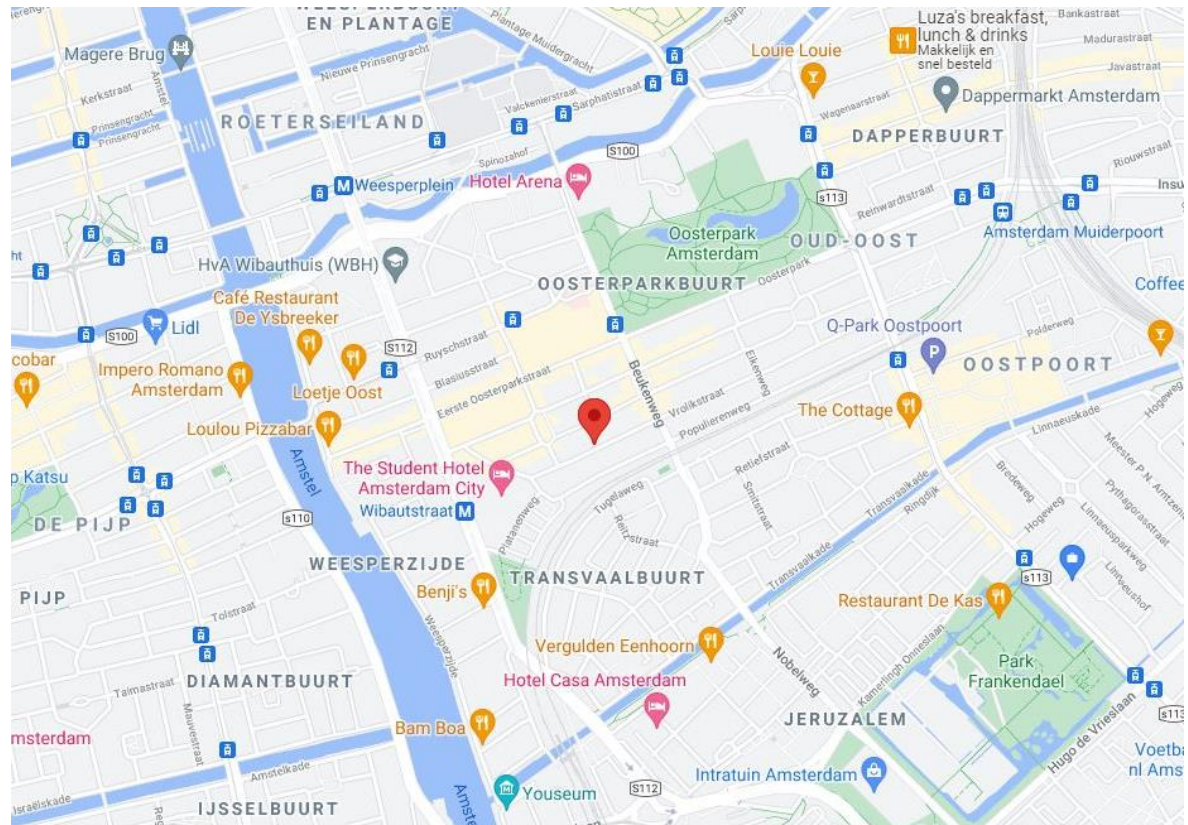
LIGGING

Ligging:

De ligging is fantastisch, gelegen in stadsdeel Oost, op loopafstand van de Amstel en het altijd gezellige Beukenplein met horecagelegenheden zoals Café Maxwell, Bar Bukowski en Clos, alsmede alle voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen! Andere voorzieningen zijn het populaire Oosterpark, Park Frankendael, de winkels in de Linnaeusstraat, winkelcentrum Oostpoort en verderop, de bekroonde Dappermarkt.

Bereikbaarheid:

Zeer vlakbij is een metrohalte en in minder dan 10 minuten fiets je naar hartje Centrum. Het appartement is per auto gemakkelijk bereikbaar vanaf de ringweg A2 en A10 en vrijwel altijd ruimte tot parkeren voor de deur. Er zijn diverse tramhaltes nabij o.a. tramlijn 3, 7, en metrolijn 51, 53, 54 en buslijn 37.



SPECIAL FEATURES



BIJZONDERHEDEN

- Dubbel benedenhuis 97 m²
- Vernieuwbouw uit 2013 door Ymere (no. 269 en 271)
- 3 royale slaapkamers
- Mogelijkheid om vergunningsvrij uit te bouwen
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Beschutte tuin en woning breed balkon
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Oplevering in overleg



**YOUR DREAM HOME
AWAITS**



EXTERIEUR IN BEELD



**VROLIKSTRAAT
269 A**

INTERIEUR IN BEELD



**VROLIKSTRAAT
269 A**

INTERIEUR IN BEELD



**VROLIKSTRAAT
269 A**

INTERIEUR IN BEELD



VROLIKSTRAAT
269 A

INTERIEUR IN BEELD



**VROLIKSTRAAT
269 A**

EXTERIEUR IN BEELD



VROLIKSTRAAT
269 A

IN HET KORT



Bijzonderheden

- Dubbel benedenhuis van 97 m²
- Vernieuwbouw uit 2013 door Ymere (no. 269 en 271)
- 3 royale slaapkamers
- Aan rustige weg, in woonwijk
- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- Beschutte tuin en woning breed balkon
- Oplevering in overleg

Dubbel benedenhuis

- 4 kamers
- Woonkamer
- 3 slaapkamers
- Open keuken
- Badkamer
- Toilet

Opperulakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 97m²
- Overige inpandige ruimte 1 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 7 m²
- Inhoud: 316 m³

Buitenruimte

- Balkon op het noordwesten ca. 7m²
- Tuin op het noordwesten ca. 39m²

Grondsituatie

- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht

Financieel

- Vraagprijs: € 865.000,-
- Bijdrage V.v.E. € 129,- per maand

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie W
- Nummer 8757
- Indexnummer 1

Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Bouwjaar

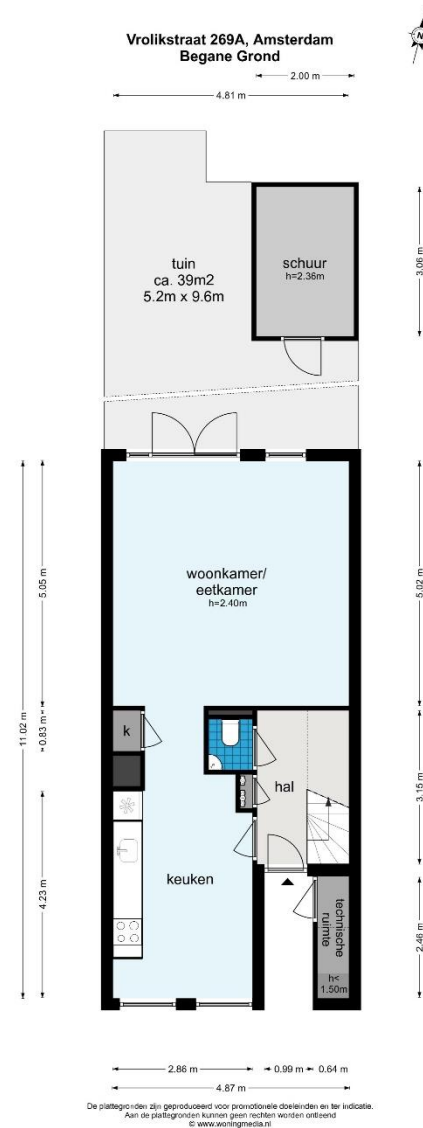
- 1905

Aanvaarding

- In overleg

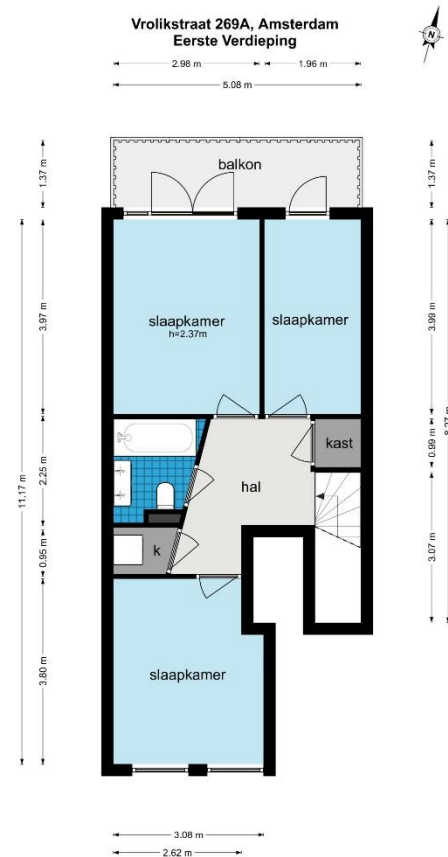
Vrolikstraat 269 A

PLATTEGROND



Vrolikstraat 269 A

PLATTEGROND



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.



Tekenafpraak

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 waardebepaling.



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.



Tekenafpraak

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.



Willem Schilder
NVA Makelaar
wschilder@semmakelaars.nl

ONS TEAM



Marion Berends
Office Manager
info@semmakelaars.nl



Demi van Drogen
Makelaar ARMT i.o.
duandrogen@semmakelaars.nl



Chayenne van Ommen
Commercieel Binnendienst
info@semmakelaars.nl



Stephanie Mladenovic
Marketing & Communicatie
smladenovic@semmakelaars.nl



**UW MAKELAAR
VOOR DE
METROPOOL
REGIO
AMSTERDAM**

NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP

Linnaeushof 89
1098 KT Amsterdam
+31 (0)20-7400531
info@semmakelaars.nl
www.semmakelaars.nl