

# SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE  
WONING



**SEM**  
makelaars

## CONTACT

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

Rietwijkerstraat 47-hs

**Vraagprijs**  
**€ 800.000,- k.k.**



Rietwijkerstraat  
47-hs

OBJECT

## Object:

Heerlijk, royaal en licht tuingericht woonhuis met tuinstudio en tuin op het Zuiden in de populaire Hoofddorppleinbuurt. De woning is in 2019 intern geheel gerenoveerd en de tuinstudio is in 2022 gerealiseerd.

Een bijzonder aanbod; je droomhuis met een zongerichte tuin met tuinhuis voor kantoor aan huis of een extra slaapkamer voor gasten, kinderen of au-pair. Dit alles in de Hoofddorppleinbuurt; waar de voordelen van het stadse leven perfect samengaan met een rustige kindvriendelijke buurt.

## Indeling:

### Begane grond:

Entree op de begane grond. Hal met brede gang met grote garderobekast met schuifdeuren. Berging met wasruimte. Aan de straatzijde twee slaapkamers en suite waarvan deze aan de straat eventueel gemakkelijk te ontsluiten is via de hal.

Woonkeuken met KVIK-inbouwkeuken met kookeiland met hardstenen blad en kastenwand met alle benodigde apparatuur doorlopend naar woonkamer met uitbouw.

Aan de zijkant in de woning is de hoofdslaapkamer met een verhoogd bedmeubel met bergruimte en badkamer met douche, toilet en wastafel gesitueerd naast een bergkast met de C.V.-opstelling.

De uitbouw heeft een glaspui met schuifpui aan de tuinzijde voor optimale lichtinval.

De beschutte tuin is zongericht (zuiden) met achterin de tuin de tuinstudio uit 2022.

Deze is onderhoudsvriendelijk, volledig geïsoleerd, heeft bovenlichten en wordt verwarmd en geventileerd middels een airco-installatie.

Dit sfeervolle en goed ingerichte woonhuis biedt meerdere mogelijkheden zoals kantoor/praktijk aan huis of met bijvoorbeeld een externe ruimte voor opgroeiende kinderen.



Rietwijkerstraat  
47-hs

## LIGGING

### Ligging:

De woning is gelegen in de gezellige en veelzijdige Hoofddorppeleinbuurt in Amsterdam Zuid, tussen het Hoofddorpplein en de Westlandgracht. Vlakbij het natuur- en recreatiegebied "de Oeverlanden" in een kindvriendelijke omgeving, op loopafstand van diverse scholen, kinderdagverblijven, speeltuinen, winkels op het plein en de Zeilstraat, restaurants, het Vondelpark en allerlei leuke cafés om de hoek. Het openbaar vervoer is via tram 2 en bus 15 en 62 uitstekend geregeld en met de auto bent u binnen een oogwenk op de Ring A-10.

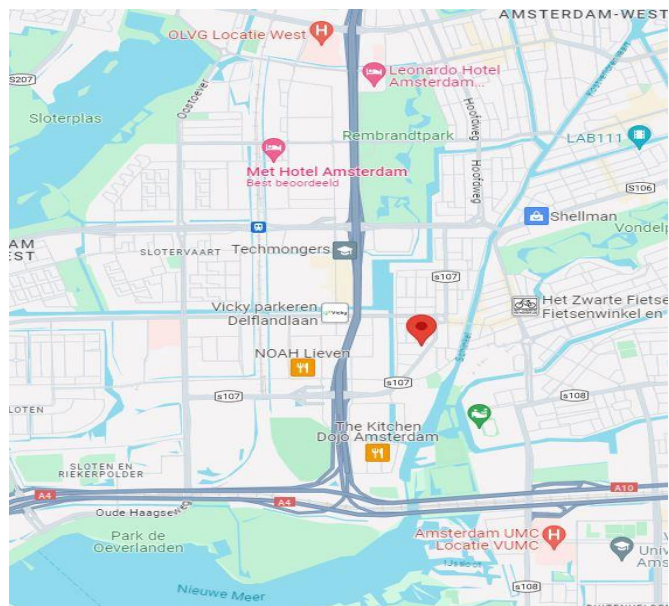
Ook zijn er diverse sportvoorzieningen in de buurt gelegen zoals sportschool Basic Fit, Sportpark De Schinkel, voetbalclub AVV Swift en hockeyclubs Amsterdam, Hurley en Pinoké (Amsterdamse Bos).

### Bereikbaarheid:

Tram 2 en bussen 15 en 62 stoppen om de hoek. Metrostation Heemstedestraat ligt op 5 minuten fietsafstand en NS station Lelylaan ligt op 10 minuten fietsafstand. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A10 Ring Amsterdam (S107).

Parkeren gaat middels een parkeervergunning

Met de auto bent u binnen 5 minuten op de ring. Parkeren kan op de openbare weg en met behulp van een parkeervergunning. Als bewoner kunt u een bewonersvergunning aanvragen.



## SPECIAL FEATURES



## BIJZONDERHEDEN

- Royaal uitgebouwd (3,5m intern) begane grond appartement
- 3 slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Intern gerenoveerd in 2019 met uitbouw
- Kvik keuken met Bosch apparatuur
- Volledige geïsoleerd en verwarmde tuinstudio ( ca. 19 m2) uit 2022
- Houten visgraat vloer
- Oplevering half april 2024
- Notaris keuze koper; Ring model Amsterdam



**YOUR DREAM HOME  
AWAITS**



# EXTERIEUR IN BEELD



Rietwijkerstraat  
47-hs



**SEM**  
makelaars

# INTERIEUR IN BEELD



Rietwijkerstraat  
47-hs



**SEM**  
makelaars

# INTERIEUR IN BEELD



Rietwijkerstraat  
47-hs



**SEM**  
makelaars

**INTERIEUR IN  
BEELD**

---



**Rietwijkerstraat  
47-hs**

---



**SEM**  
makelaars



# INTERIEUR IN BEELD



Rietwijkerstraat  
47-hs



**SEM**  
makelaars

**INTERIEUR IN  
BEELD**



**Rietwijkerstraat  
47-hs**



**SEM**  
makelaars

## IN HET KORT



### Opperulakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 82 m<sup>2</sup>
- Tuinstudio van ca. 19 m<sup>2</sup>

### Buitenruimte

- Tuin op het zuiden ca. 39 m<sup>2</sup>

### Juridisch

- Het pand ligt op erfpachtgrond, het huidige tijdvak eindigt in 2058 en de canon is tot die tijd vooruitbetaald. Van toepassing zijn de Algemene bepalingen voortdurende erfpacht 2000 van de gemeente Amsterdam.

### Financieel

- Vraagprijs: € 800.000,-

### Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie W
- Nummer 8514

## Bijzonderheden

- Royaal uitgebouwd (3,5m intern) begane grond appartement
- 3 slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Intern gerenoveerd in 2019 met uitbouw
- Kvik keuken met Bosch apparatuur
- Volledige geïsoleerd en verwarmde tuinstudio (ca. 19 m<sup>2</sup>) uit 2022
- Houten visgraat vloer
- Oplevering half april 2024
- Notaris keuze koper; Ring model Amsterdam

## Appartement

- Hal
- Woonkamer
- Open Keuken
- Badkamer met toilet
- 3 slaapkamers
- Tuinstudio

### Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

### Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

### Onderhoud

- Intern: uitstekend
  - Extern: goed
- ### Bouwjaar

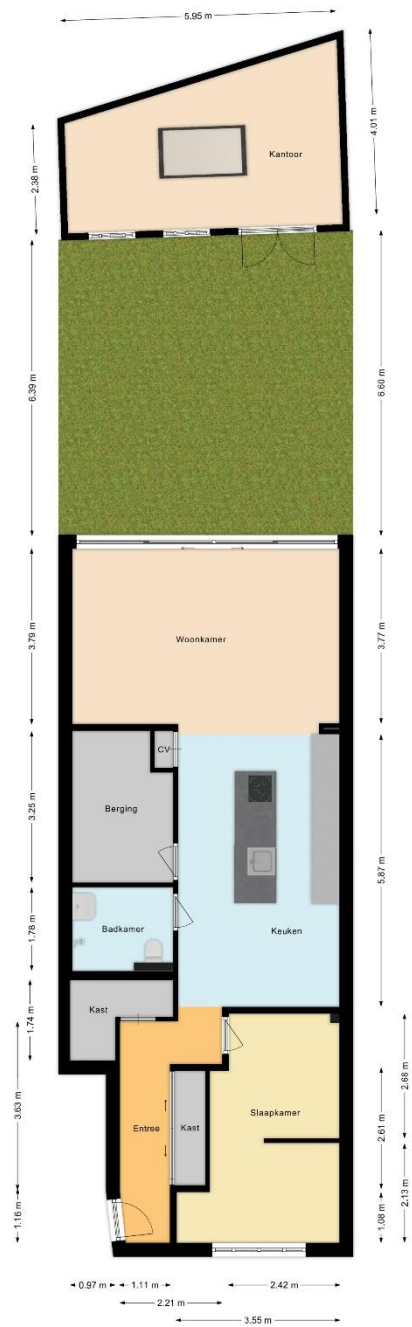
- 1930

### Aanvaarding

- Half april 2024

Rietwijkerstraat  
47-hs

# 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.



### Tekenaafpraak

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



### 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.



### 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.



### Tekenaafpraak

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.

## 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)