

SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE
WONING



CONTACT

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

JOHANNES VAN DER
WAALSTRAAT
101 HS

Vraagprijs
€850.000,- k.k.



Johannes van der
Waalstraat
101 hs

OBJECT

Object:

Royaal en authentiek benedenhuis van 93 m² met een zonnige tuin van ca. 50 m² en drie slaapkamers. De woning is in 2009 gerenoveerd met behoud van originele details zoals glas-in-loodramen, een en-suite woonkamer, paneeldeuren en een visgraat parketvloer. De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat in de Watergraafsmeer.

Indeling:

Eigen entree met hal en gang. De woonkamer is een originele kamer en suite aan de straatzijde, de woonkeuken is aan de tuinzijde. De woonkamer, zuid georiënteerd is licht door de grote raampartijen en biedt uitzicht op de voorgelegen groenstrook. De royale woonkeuken aan de achterzijde biedt ruimte voor een grote eettafel. De keuken is voorzien van een natuurstenen werkblad en diverse inbouwapparatuur. Via openslaande deuren is er toegang tot de tuin van ca. 50 m² met een houten berging. De tuin oriëntatie is Noord-West, dus genieten van de middag- en avondzon. De woning heeft 3 slaapkamers waarvan er twee grenzen aan de tuin. De royale hoofdslaapkamer heeft authentieke openslaande deuren naar de tuin. De naastgelegen kleinere slaapkamer is een ideale kinder-/ werkkamer. Aan de voorzijde is de 3de kamer momenteel in gebruik als werkkamer, met zicht op de groenstrook. In de gang bevinden zich nog twee ruime bergkasten, waarvan er een momenteel gebruikt wordt voor zowel een wasmachine als een droger.



Johannes van der
Waalstraat
101 hs

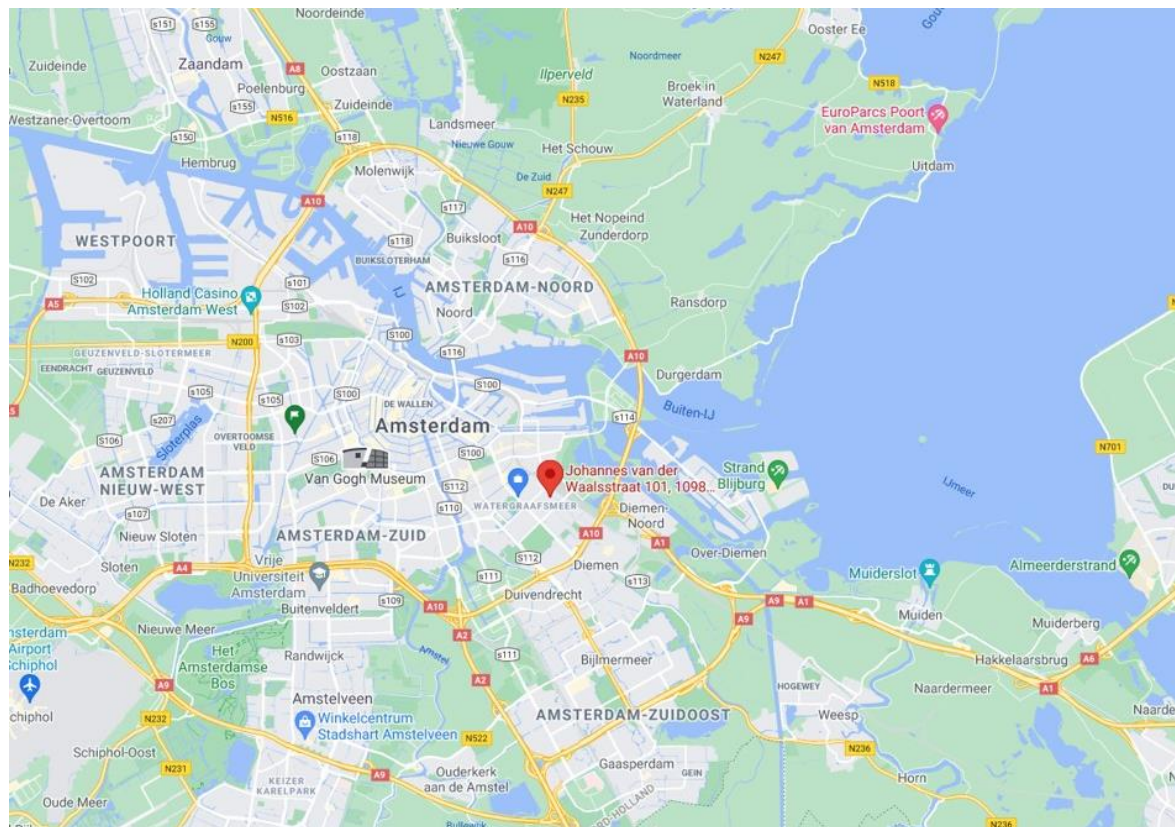
LIGGING

Ligging:

De Watergraafsmeer is een zeer geliefde woonwijk met dorpse kenmerken. De woning is gelegen in het rustigere gedeelte van de straat. Op loopafstand bevindt zich het Christiaan Huygensplein, Middenweg en Linnaeusstraat. Hier kunt u terecht voor de dagelijkse boodschappen of genieten op een terras bij een van de vele horecagelegenheden. Er zijn in de nabije omgeving diverse goede (basis) scholen, speeltuinen en aan het einde van de straat is er een kinderboerderij!

Bereikbaarheid:

De ligging is uitstekend, op 5 minuten afstand van de ringweg A 10, openbaar vervoer (tram en bus) en stations Science Park en Amstel liggen op loop/fietsafstand. Het centrum van Amsterdam is binnen twintig minuten te bereiken.



SPECIAL FEATURES



BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 93 m² (NEN 2580)
- Royale tuin van ca. 50 m²
- Gerenoveerd in 2009
- Authentieke details; glas in lood, paneeldeuren
- Eikenhouten visgraatvloer
- Actieve, kleine VvE 3 leden
- VvE bijdrage €135,-
- Jaarlijkse erfpacht canon €913,-
- Oplevering 1 februari 2022



**YOUR DREAM HOME
AWAITS**



EXTERIEUR IN BEELD



JOHANNES VAN
DER WAALSTRAAT
101 HS

INTERIEUR IN BEELD



JOHANNES VAN
DER WAALSTRAAT
101 HS

INTERIEUR IN BEELD



JOHANNES VAN
DER WAALSTRAAT
101 HS

INTERIEUR IN BEELD



JOHANNES VAN
DER WAALSTRAAT
101 HS

INTERIEUR IN BEELD



**JOHANNES VAN
DER WAALSTRAAT
101 HS**

INTERIEUR IN BEELD



JOHANNES VAN
DER WAALSTRAAT
101 HS



IN HET KORT

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 93 m²
- Royale tuin van ca. 50 m²
- Gerenoveerd in 2009
- Authentieke details; glas in lood, paneeldeuren
- Eikenhouten visgraatvloer
- Actieve, kleine VvE 3 leden
- Oplevering 1 februari 2022

Benedenwoning

- 4 kamers
- Woonkamer en-suite
- 3 slaapkamers
- Dichte keuken
- Schuur in de tuin
- Badkamer
- Toilet

Opperulakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 93m²
- Inhoud: 342 m³

Buitenruimte

- Royale tuin op het noordwesten
ca.50m²

Grondsituatie

- Jaarlijkse erfpacht canon €913,- tot 2055
- Onder gunstige vastgezet, vanaf 2055 €1033,- per jaar

Financieel

- Vraagprijs: € 850.000,-
- Bijdrage V.v.E. € 135,-
per maand

Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie B
- Nummer 4795
- Indexnummer A1

Bestemming

- Wonen volgens
bestemmingsplan

Roerende zaken

- Lijst roerende zaken
aanwezig (beschikbaar
op aanvraag)

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Bouwjaar

- 1931

Aanvaarding

- In overleg

Johannes van der
Waalstraat
101 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.



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 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.



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



Gabriella Goncalves
Makelaar KRMT i.o.
ggoncalves@semmakelaars.nl



Demi van Drogen
Makelaar ARMT
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