

SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE
WONING



CONTACT

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

TUINBOUWSTRAAT
77 A

Vraagprijs
€ 335.000,- k.k.



Tuinbouwstraat 77 A

OBJECT

Object:

Ideale starterswoning op de begane grond met voor- én achtertuin en veel potentie door de mogelijkheid de woning te vergroten middels een uitbouw in de achtertuin!! De woning is gelegen in het karakteristieke Betondorp, een dorps gevoel met alle gemakken van de stad dichtbij.

Indeling:

Via de zonnige voortuin naar de eigen entree, hal met meterkast, gerenoveerde strak betegelde badkamer met douche, wastafel en toilet en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer heeft vele raampartijen aan de straatzijde maar ook bovenlichten van glas waardoor de ruimte heerlijk licht is. Aan de tuinzijde is de royale slaapkamer gelegen; deze biedt genoeg ruimte voor een tweepersoons bed en een garderobekast.

De aparte keuken, met een loopdeur aan de tuinzijde, heeft een moderne inbouwkeuken met een SMEG 5 pits oven, afzuigkap, ingebouwde wasmachine, afzuigkap koel-vries combinatie. De achtertuin is zuid georiënteerd en beschikt over een stenen berging en een achterom. Tevens is er een fijn terras gecreëerd.

Wat de woning uniek maakt is de mogelijkheid tot het uitbouwen van de achtergevel tot wel 3(!) meter, dat is ongeveer 18m² erbij! U houdt dan ook een goede tuin over!

Recent heeft de buurvrouw een uitbouw gecreëerd.

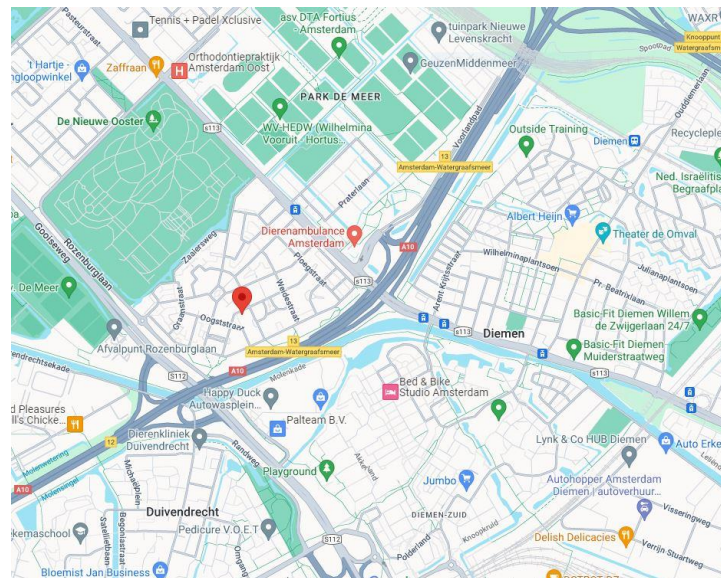


Ligging:

De woning is gelegen in Betondorp, een wijk in Amsterdam Oost met een dorps karakter. De wijk kent vele groenvoorzieningen en diverse hofjes. Op de Brink, het dorpsplein vind je een bakker en apotheek met huisarts. Sinds kort is er een activiteiten centrum gericht op kinderen en creatieve activiteiten geopend. In de zomermaanden zijn er geregeld activiteiten met live muziek op de Brink en er is een catering bedrijf dat maandelijks aanschuifdiners. Voor alle andere boodschappen kunt u terecht bij de winkels aan de Middenweg, het Christiaan Huygensplein of bij winkelcentrum Oostpoort. Amsterdam Oost kent vele horecazaken; gezellige restaurants, cafés met terrassen en trendy koffietentjes. Sportpark Middenmeer is gelegen op korte afstand, hier vindt je alle sportclubs zoals voetbal, softbal, tennis en de Jaap Edenbaan. Recreëren doet u in een van de nabijgelegen parken; Oosterpark, Flevopark of Park Frankendael met ééns per maande de Pure Markt.

Bereikbaarheid:

De woning is zowel met de auto als het openbaar vervoer zeer goed te bereiken. Op loopafstand stopt bus 41 en aan de rand van betondorp stopt tevens tram 19 richting het centrum van Amsterdam. NS-stations Amsterdam Amstel en Science Park zijn nabij gelegen. Diverse uitvalswegen (A1, A2, A4 en A10) zijn in enkele autominuten te bereiken.



Tuinbouwstraat 77 A

LIGGING

SPECIAL FEATURES



BIJZONDERHEDEN

- 2-kamer appartement van 45 m²
- Voor en riante achtertuin met berging en achterom!
- Achtertuin van 48 m² op het zuidoosten
- Div. uitbouw mogelijkheden!
- Erfpacht afgekocht tot 2061
- Geopteerd voor eeuwigdurende erfpacht
- Actieve, gezonde VvE, professioneel beheerd
- VvE bijdrage € 82,- per maand
- Oplevering in overleg, voorkeur 1 december 2023



**YOUR DREAM HOME
AWAITS**



EXTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT 77A

INTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT 77A

**INTERIEUR IN
BEELD**



TUINBOUWSTRAAT 77A

INTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT 77A

IN HET KORT



Bijzonderheden

- 2-kamer appartement van 45 m²
- Voortuin en riante achtertuin met achterom
- Achtertuin op zuidoosten ca. 48 m²
- Div. uitbouw mogelijkheden
- Erfpacht afgekocht tot 2061
- Actieve, gezonde VvE
- Professioneel beheerd, MJOP aanwezig
- VvE bijdrage: € 82,- per maand
- Oplevering: voorkeur 1 december 2023

Appartement

- Voortuin
- Woonkamer
- Keuken
- Slaapkamer
- Badkamer
- Achtertuin met achterom
- Berging

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 42 m²
- Externe berging: ca. 5 m²

Buitenruimte

- Voortuin ca. 20 m²
- Achtertuin ca. 48 m²

Juridisch

- Gelegen op erfpacht uitgegeven door de gemeente Amsterdam. Erfpacht afgekocht tot 31 december 2061
- Geopteerd onder de gunstige voorwaarden

Financieel

- Vraagprijs: € 335.000,-

Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie C
- Nummer 452
- Indexnummer: A449
- Aandeel: 55/12.309

Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

Bouwjaar

- 1954

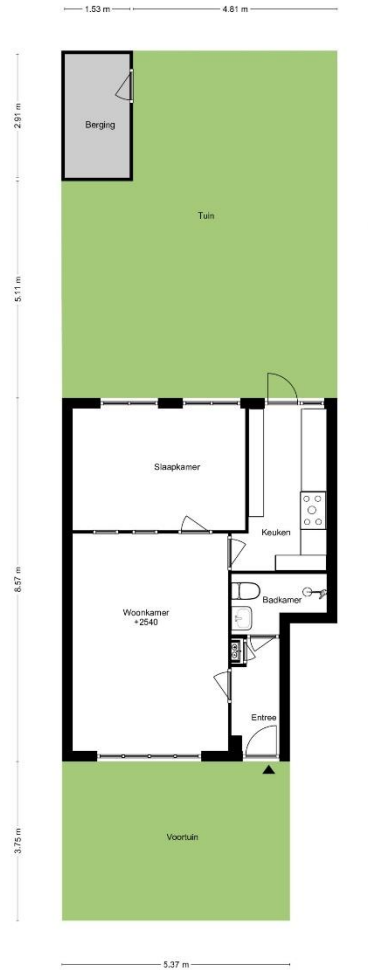
Aanvaarding

- 1 december 2023

Tuinbouwstraat 77 A

PLATTEGROND

TUINBOUWSTRAAT 77A SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENSTELLED EN BEKIEN TER INSCHRIJFING.
ER KANME H-GE EN WICHTIG VAN MOEKEN ONTLEKING
© WWW.GROENPLANNEN.NL

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.



**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