

SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE
WONING



CONTACT

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

TUINBOUWSTRAAT
158

Vraagprijs
€ 465.000,- k.k.



Tuinbouwstraat 158

OBJECT

Object:

Een authentiek en zeer licht 3-kamer, turn-key appartement van ca. 76 m² gelegen aan de rustige Tuinbouwstraat in het gewilde Watergraafsmeer. Het appartement beschikt over een royale woonkamer met aansluitend balkon en een eigen berging op de begane grond. Het appartement is 2018 volledig gerenoveerd en er is mogelijkheid om nog een extra kamer te realiseren op de bovenverdieping.

Indeling:

Op de begane grond bevindt zich een eigen entree, inbouwkast voor schoenen en trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping: Overloop, toilet, bergkast. De doorzon woonkamer is volledig strak gestuukt en voorzien van een lichte laminaat vloer en toegang tot het balkon aan de achterzijde.. De keuken is modern en voorzien van een gasfornuis met wok brander, oven, vaatwasser, koelkast met vriezer. Het balkon aan de achterzijde is op het West georiënteerd, woning breed. Tweede verdieping: Overloop met toegang tot twee royale slaapkamers aan voor- en achterzijde. De zolder is ontsloten door een vlizotrap in de slaapkamer aan de achterzijde. Via de overloop heeft u toegang tot het washok met droger en wasmachine aansluiting en de badkamer. Een zolder, ideaal als extra opbergruimte, kan ook omgebouwd worden tot een extra slaapkamer.

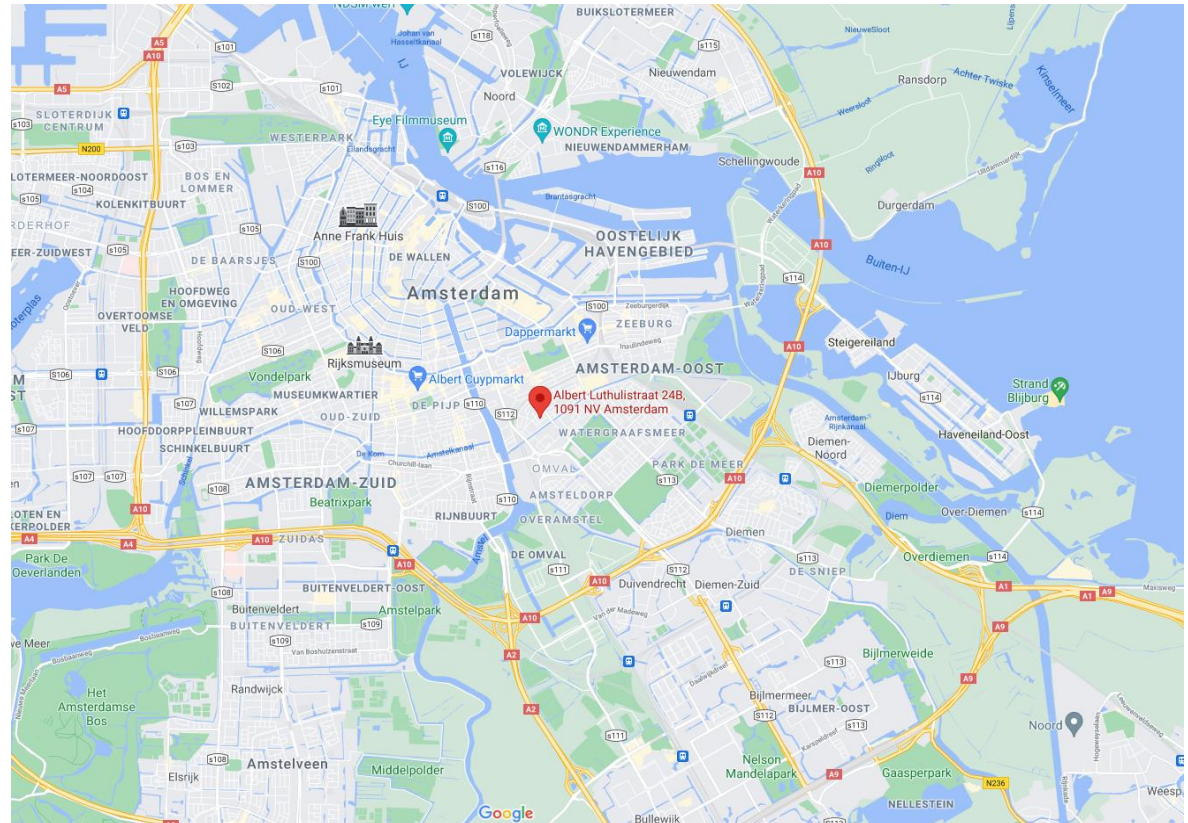


Ligging:

Het appartement is gelegen in het kindvriendelijke Betondorp, stadsdeel Watergraafsmeer. De buurt kenmerkt zich door de rustige straten, veel groen en mooie jaren '20 huizen wat zorgt voor een charmant dorpse uitstraling. Net buiten Betondorp liggen diverse sportvelden en sportverenigingen voor voetbal, hockey, tennis en de Jaap Edenbaan om te schaatsen.

Bereikbaarheid:

Het appartement ligt gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer, tram 19 op loopafstand alsmede diverse buslijnen. Station Duivendrecht en Amstel liggen op minder dan 10 minuten fietsen van de woning. Met de auto bent u binnen 2 min op de A10.



Tuinbouwstraat 158

LIGGING

SPECIAL FEATURES



BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 76 m²
- Bouwjaar 1924
- 2 royale slaapkamers
- Kindvriendelijke omgeving
- Balkon op het Westen
- Bijdrage VvE
- Erfpacht afgekocht tot t/m 2054
- Eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden aangevraagd
- Levering: in overleg



**YOUR DREAM HOME
AWAITS**



EXTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT
158

INTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT
158

INTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT
158

INTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT
158

INTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT
158

INTERIEUR IN BEELD



TUINBOUWSTRAAT
158

IN HET KORT



Bijzonderheden

- Bouwjaar 1924
- Volledig gerenoveerd in 2018
- C.V. ketel 2010
- Energielabel D
- Kindvriendelijke omgeving

Dubbele Bovenwoning

- Woonkamer
- Keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 76 m²
- Overige inpandige ruimte ca. 5 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m²
- Externe bergruimte ca. 4 m²
- Inhoud: 298m³

Buitenruimte

- Tuin op het zuidoosten ca. 100m²

Grondsituatie

- Erfpacht afgekocht 2054

Financieel

- Vraagprijs: € 465.000,-
- Bijdrage VvE€248,17 per maand

Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie C
- Nummer 388
- Indexnummer 108

Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

Onderhoud

- Intern:
- Extern:

Bouwjaar

- 1924

Aanvaarding

- In overleg

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.



ONS
TEAM

Willem Schilder
NVA Makelaar
wschilder@semmakelaars.nl



Fleur van Zuglen
Makelaar ARMT i.o.
fvanzuglen@semmakelaars.nl



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