

# SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE  
WONING



## CONTACT

---

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

Copernicusstraat  
62-II hg

---

**Vraagprijs**  
**€ 1.150.000,- k.k.**





Copernicusstraat  
62-II hg

OBJECT

**Object:**

Zeer royaal, luxe vernieuwbouwd (in 2020 ) en zeer licht, driedubbel 30-er jaren bovenhuis van ca. 164 m2 (ges kamerwoning) met dakterras (Zuiden), in de rustige en groene Watergraafsmeer. Het betreft een gezinsappartement verdeeld over drie verdiepingen met vijf slaapkamers, dakterras en twee balkons.

Door de hoge plafonds en grote lichte ruimtes geeft dit een gevoel van een echte gezinswoning en wordt het ruimtelijk gevoel nog versterkt.

**Indeling:**

**Begane grond:**

Eigen entree met opgang naar de tweede verdieping.

**Tweede verdieping:**

Overloop met toilet en toegang tot de riante woonkamer met zeer luxe open Bulthaup inbouwkeuken met Miele apparatuur en Bora zij afzuiging aan de achterzijde en dubbel openslaande deuren naar het balkon. Aan de straatzijde ligt een aparte werkkamer.

**Derde verdieping:**

Overloop met toilet, aan de straatzijde ligt een grote slaapkamer met vaste kastenwand en luxe badkamer (bw.jr.2020) met inloopdouche en dubbele wastafel. Aan de achterzijde de "master bedroom" en kleinere zijslaapkamer, beiden met toegang tot het balkon.

**Vierde verdieping:**

Overloop, berging met WMA en Ecotec C.V.ketel en toegang tot het dakterras. De royale vierde slaapkamer ligt onder de opengewerkte kap, heeft een roomdivider met inloopgarderobe, een eigen badkamer met toilet, wastafel en inloopdouche en ook toegang naar het riante 5 m. diepe en woningbrede dakterras.

Het royale dakterras biedt veel privacy en is gelegen op het zuidoosten waar men heerlijk kan genieten van een geweldig uitzicht.



### Ligging:

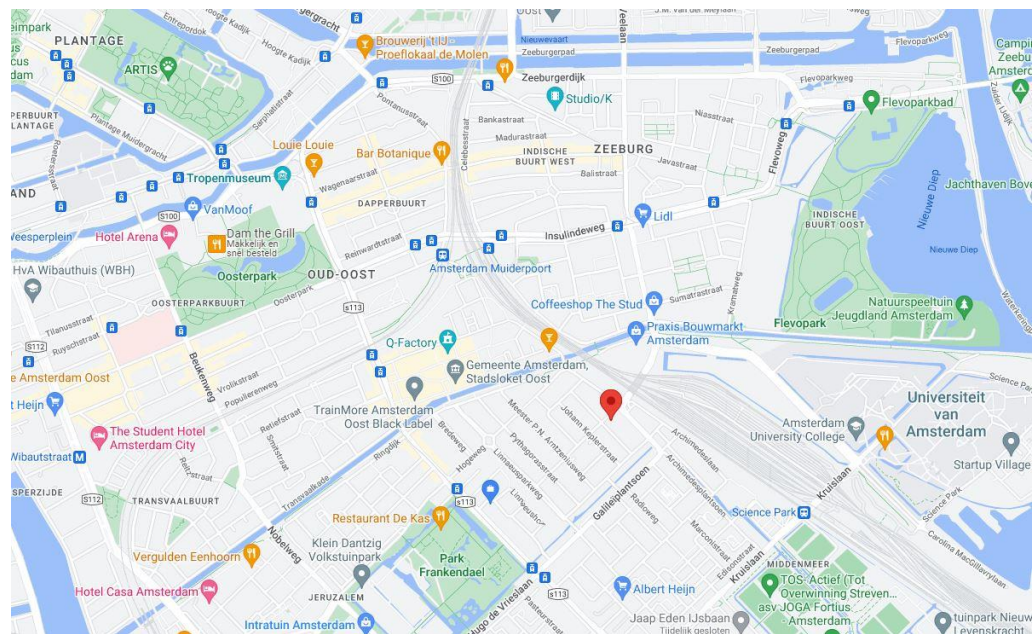
De Amsterdamse Watergraafsmeer, gelegen in Amsterdam Oost, is zeer populair. De ruime en groene opzet geeft het gevoel in een dorp te wonen, met de faciliteiten van de grote stad op steenworp afstand. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je naar het Christiaan Huygensplein, de specialzaken op de Middenweg of winkelcentrum Oostpoort welke allen op loopafstand gelegen zijn.

Er zijn diverse horecagelegenheden om gezellig een terrasje te pakken of heerlijk te dineren, zoals Merkelbach, De Kas, 1900, Elsa's, Bar Wisse of La Vallade. Verder kunt u heerlijk wandelen en picknicken in één van de nabijgelegen parken; Park Frankendael, Flevopark of het Oosterpark. Sporten is mogelijk bij één van de vele sportgelegenheden in de omgeving. De Jaap Edenbaan om te schaatsen en diverse tennis-, voetbal-, hockey- en turnverenigingen zijn in de buurt gevestigd. Voor de jongsten onder ons zijn er grote speeltuinen in de buurt, evenals Kinderboerderij "De Werf" en Jeugdland.

Daarnaast treft men hoog aangeschreven scholen zoals de WSV, De 5e Montessori en Dalton de Meer liggen in dit postcodegebied. Tevens zijn er ook voldoende opvang mogelijkheden voor uw kind(eren).

### Bereikbaarheid:

Openbaar vervoer zoals trams, bussen en de NS stations Science park en Muiderpoort bevinden zich op loop- c.q. fietsafstand. Via de Middenweg bereikt u de Ring A-10 in enkele minuten.



Copernicusstraat  
62-II hg

LIGGING



## SPECIAL FEATURES



## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 164 m<sup>2</sup>
- Vernieuwbouwd 2020- 2021
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Twee balkons en royaal zonnig dakterras op het zuidoosten
- Hoge plafonds
- Kapverdieping opengewerkt, balkenconstructie zichtbaar, dak geïsoleerd
- Energielabel C
- Gezonde professioneel beheerde VE, bijdrage € 185,- per maand
- Notaris keuze koper, ring Amsterdam
- Oplevering in overleg.



**YOUR DREAM HOME  
AWAITS**





**EXTERIEUR IN  
BEELD**

---



**COPERNICUSSTRAAT  
62-II HG**



# INTERIEUR IN BEELD



**COPERNICUSSTRAAT  
62-II HG**

 **SEM**  
makelaars

**Vraagprijs  
€ 1.150.000,- k.k.**

# INTERIEUR IN BEELD



**COPERNICUSSTRAAT  
62-II HG**



## INTERIEUR IN BEELD



**COPERNICUSSTRAAT  
62-II HG**



# INTERIEUR IN BEELD



**COPERNICUSSTRAAT  
62-II HG**

 **SEM**  
makelaars

**Vraagprijs  
€ 1.150.000,- k.k.**

**INTERIEUR IN  
BEELD**



**COPERNICUSSTRAAT  
62-II HG**



## INTERIEUR IN BEELD



**COPERNICUSSTRAAT  
62-II HG**

## IN HET KORT



### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 164 m<sup>2</sup>
- Vernieuwbouwd 2020- 2021
- Hoge plafonds
- Kapverdieping opengewerkt, balkenconstructie zichtbaar, dak geïsoleerd
- Energielabel C
- Gezonde professioneel beheerde VE, bijdrage € 185,- per maand
- Notaris keuze koper, ring Amsterdam
- Oplevering in overleg.

### Appartement

- Lichte woonkamer
- Open keuken
- Vijf slaapkamers
- Twee badkamers
- Twee balkons en royaal zonnig dakterras

### Opperulakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 164 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 36 m<sup>2</sup>

### Buitenruimte

- Balkon ca. 3,7 m<sup>2</sup> zuidoost
- Balkon ca. 3,7 m<sup>2</sup> zuidoost
- Dakterras ca. 28,6 m<sup>2</sup> zuidoost

### Juridisch

- Erpacht algemene bepalingen 1994
- Jaarlijkse canon € 1.430,-
- 5-jaarlijkse index

### Financieel

- Vraagprijs: € 1.150.000,-

### Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie B
- Nummer 3895
- Indexnummer: A12
- Aandeel: 1/20

### Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

### Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

### Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

### Bouwjaar

- 1929

### Aanvaarding

- In overleg





## **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 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.



### 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.



### 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](mailto:info@semmakelaars.nl)  
[www.semmakelaars.nl](http://www.semmakelaars.nl)