

# SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE  
WONING



## CONTACT

---

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

Galvanistraat 11

---

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



## Object:

Dit is een “once in a lifetime” aanbieding! Een herenhuis aan de Galvanistraat met tuin, uitkijkend over een van de mooiste pleinen van de Watergraafsmeer.

Op de hoek van het Voltaplein, een prachtig plein met statige bomen en veel ruimte voor kinderen om onbezorgd en veilig te spelen, ligt dit herenhuis. De Watergraafsmeer behoeft weinig toelichting als het gaat om de woonkwaliteit, een rustige woonwijk met veel groen, makkelijk parkeren en kinderrijk.

Het royale woonhuis over drie woonlagen meet 153 m<sup>2</sup> en heeft een beschutte tuin op het Noord-Westen van 48 m<sup>2</sup> waar je heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Juridisch is het één geheel en gelegen op erfpacht grond waarbij is geopteerd voor een aanbieding onder de gunstige condities.

## Indeling:

De ruimte in de woning is efficiënt met een traditionele en suite woonkamer, erker aan de voorzijde en vijf slaapkamers waarvan één met vrij uitzicht over het plein. Er is een mogelijkheid van een indeling waarbij nog een extra slaapkamer is te realiseren op de kapverdieping met een dakkapel.

Begane grond; entreehal, gang met toilet, kelderkast, aparte keuken met diverse (inbouw-) apparatuur, woonkamer en suite, via openslaande deuren toegang tot de tuin op het Noord-Westen.

1e verdieping; overloop, toilet, centraal de badkamer met ligbad, douche en wastafel, twee royale slaapkamers en twee zijkamers als werk-studeerkamers.

2e verdieping; overloop, royale berging met WMA, evt. ruimte voor het creëren van een 2e slaapkamer op deze verdieping met dakkapel, royale slaapkamer met aan de achterzijde.



## Ligging:

In dit gedeelte van de Watergraafsmeer ligt werkelijk alles op steenworp afstand. Voor de dagelijkse boodschappen winkelt u vlakbij op het Christiaan Huygensplein of in Oostpoort.

In het nabijgelegen Park Frankendael of het Flevopark is ruimte om te sporten, spelen en luieren, met eens per maand de Pure Markt in Frankendael. Fitness, padel, tennis, hockey, voetbal en zwemfaciliteiten zijn in de buurt. Ook de beroemde Jaap Edenbaan ligt vlakbij.

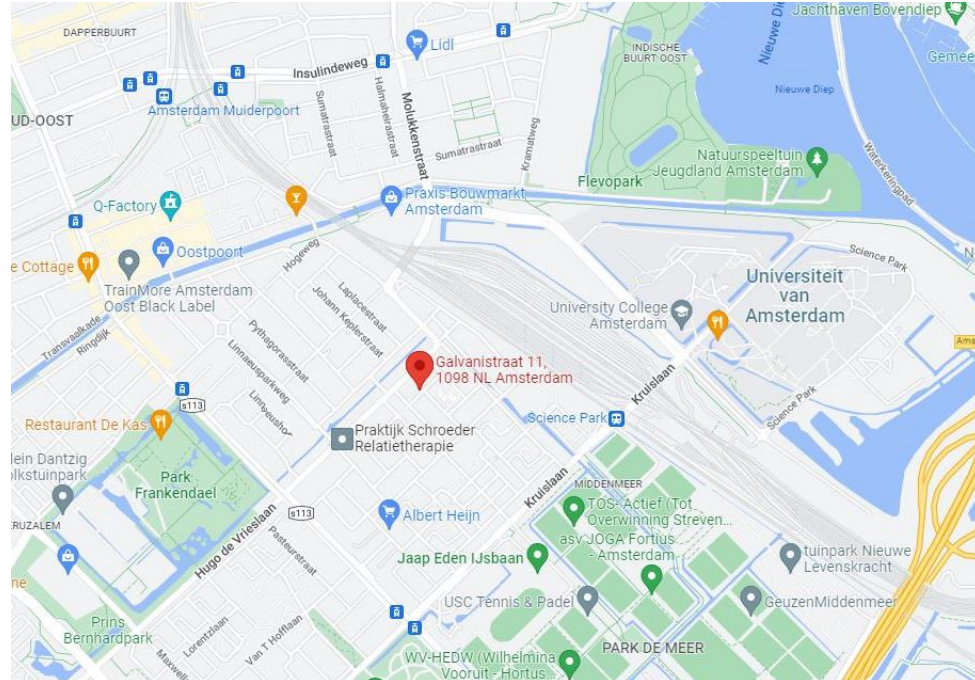
In de Watergraafsmeer zijn horecagelegenheden te over. Geniet van de avondzon op een van de heerlijke terrasjes in de buurt. De directe omgeving biedt meer dan voldoende uitgaansgelegenheden en anders is het slechts 10 minuten fietsen (of met tramlijn 19) naar het centrum.

Hoog aangeschreven scholen zoals de WSV, De 5e Montessori en Dalton de Meer liggen in het postcode gebied.

## Bereikbaarheid:

Openbaar vervoer zoals trams, bussen en NS station Sciencepark, Muiderpoort- en Amstelstation bevinden zich op loop- c.q. fietsafstand. Via de Middenweg bereikt u de Ring A-10 in een paar minuten.

Parkeervergunninggebied Oost-5a, momenteel geen wachtlijst. Tweede parkeervergunning mogelijk!! Er is ruim voldoende parkeergelegenheid voor de deur.



Galvanistraat  
11

LIGGING

## SPECIAL FEATURES



## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 153 m<sup>2</sup>
- Royale achtertuin 48 m<sup>2</sup>
- Goed onderhouden
- Authentieke details zoals glas in lood, paneeldeuren
- Eikenhouten vloer
- Energielabel B
- Houten berging in tuin
- De woning is gelegen op erfpachtgrond waarbij is geopteerd voor een aanbieding onder de gunstige condities
- Tweede parkeervergunning mogelijk
- Notaris keuze koper, Ring Model Amsterdam
- Oplevering in overleg, voorkeur 1 augustus 2022



**YOUR DREAM HOME  
AWAITS**



## EXTERIEUR IN BEELD



Galvanistraat  
11

 **SEM**  
makelaars

Vraagprijs  
€ 1.150.000,- k.k.

# INTERIEUR IN BEELD



Galvanistraat  
11

 **SEM**  
makelaars

Vraagprijs  
€ 1.150.000,- k.k.

**INTERIEUR IN  
BEELD**



**Galvanistraat  
11**

# INTERIEUR IN BEELD



Galvanistraat  
11



# INTERIEUR IN BEELD



Galvanistraat  
11

## INTERIEUR IN BEELD



Galvanistraat  
11

## IN HET KORT



### Opperulakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 153m<sup>2</sup>
- Berging ca. 3m<sup>2</sup>
- Inhoud: 535,86 m<sup>3</sup>

### Buitenruimte

- Tuin op het noordwesten ca. 48m<sup>2</sup>
- Balkon op het noordwesten ca.5m<sup>2</sup>

### Grondsituatie

- Erfpacht gemeente Amsterdam AB 1994
- Jaarlijkse canon €1.771

### Financieel

- Vraagprijs: € 1.150.000,-k.k.

### Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie B
- Nummer 2543
- Oppervlakte 120 m<sup>2</sup>

### Bijzonderheden

- Bouwjaar 1930
- Ruime gezinwoning!
- 5 slaapkamers, mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren
- Woonkamer en-suite
- Energielabel B
- Zonnepanelen
- Tuin op het noordwesten

### Woning

- Woonkamer en-suite
- Keuken
- 5 slaapkamers
- Badkamer
- 2 Toiletten
- Wasruimte
- Zolderberging
- Royale achtertuin

### Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

### Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

### Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

### Bouwjaar

- 1930

### Aanvaarding

- In overleg

Galvanistraat  
11

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 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)