

SEM

MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE
WONING



CONTACT

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

Pretoriusstraat 20 hs

Vraagprijs
€ 839.000,- k.k.



Pretoriusstraat 20 hs

OBJECT

Object:

Karakteristieke dubbele benedenwoning van ca. 117 m² aan de Pretoriusstraat, één van de fraaiste straten van de Transvaalbuurt!

Dit huis is een genot om in te wonen, turn-key, recent uitgebouwd, heerlijk licht met hoge plafonds, een zonnige woonkamer, een fraai aangelegde beschutte achtertuin en souterrain met veel bergruimte en ruime slaapkamer waar nu ook een tweede kleine kinderslaapkamer is gerealiseerd.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal en gang met trap naar souterrain, toilet met wasmachine-aansluiting, royale open keuken v.v. diverse inbouwapparatuur, royale en lichte woonkamer lopend van de straatzijde naar een gerealiseerde uitbouw met eetkamer aan tuinzijde. De uitbouw is zeer licht door lichtinval van boven en de glazen pui met openslaande deuren naar terras en fraai aangelegde en beschutte tuin.

In de uitbouw aan de achterzijde bevindt zich de luxe badkamer met ligbad, aparte douche en wastafel.

Souterrain:

Vaste trap naar het souterrain met veel bergruimte en een royale slaap-/ werkkamer mét een kleine kinderslaapkamer met daglichttoetreding middels twee koekoeken aan de straatzijde.



Pretoriusstraat 20 hs

LIGGING

Ligging:

Op dit gedeelte van de Pretoriusstraat ligt werkelijk alles op een steenworp afstand, een zeer divers winkelaanbod; van allerlei buurtwinkeltjes en traiteurs tot winkelcentrum Oostpoort.

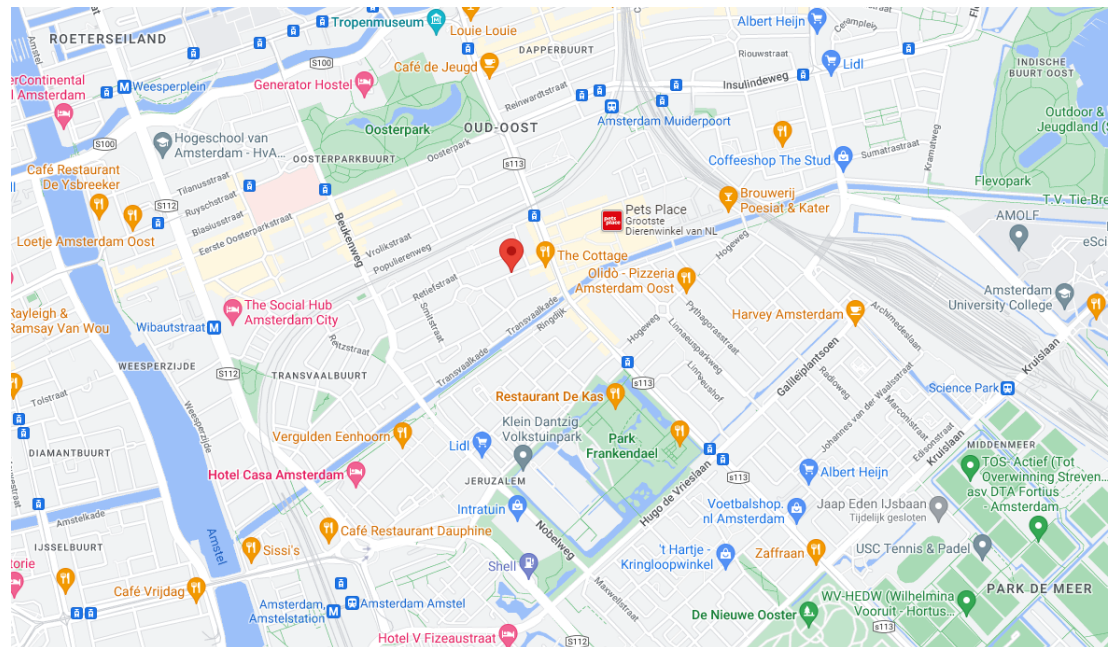
De woning ligt centraal tussen Park Frankendael en het Oosterpark in. Hier is ruimte om te wandelen, te sporten en te luieren. In Park Frankendael is eveneens maandelijks een Pure Markt. Voor de sportliefhebbers zijn er veel sportmogelijkheden, zoals Sportsworld of (goedkoper) Sportcity, squash, tennis, hockey, voetbal, schaatsen op de Jaap Edenbaan of zwemmen in het Sportfondsenbad.

De directe omgeving biedt meer dan voldoende uitgaansgelegenheden en restaurants zoals Rumbaba, The Cottage, Pazzi Pizze, De Vergulde Eenhoorn, De Kas, Café Elsa's, La Vallade of de horecagelegenheden aan het Beukenplein en de Javastraat. En anders is het slechts 10 minuten fietsen naar de Nieuwmarkt, het Waterlooplein of de Pijp.

Momenteel wordt de renovatie van het gehele blok tegenover het huis afgerond, zodat je uitkijkt op een prachtige straat.

Bereikbaarheid:

Openbaar vervoer zoals trams (lijn 9 naar centrum), bussen en de NS stations Muiderpoort en Amstelstation bevinden zich op loop- c.q. fietsafstand. Via de Middenweg bereikt u de Ring A-10 in een paar minuten.



SPECIAL FEATURES



BIJZONDERHEDEN

- Sfeervolle dubbele benedenwoning
- Woonoppervlakte 117 m²
- EIGEN GROND!
- Bouwjaar 1908
- Volledig gerenoveerd in 2012-uitgebouwd in 2022
- Indelingswijziging mogelijk met 2-3 slaapkamers
- Energielabel C
- Dubbel glas
- 2 slaapkamers
- Beschutte achtertuin op het Noord-Westen
- Actieve VvE, bijdrage € 120,- p.m.
- Oplevering in overleg, zomer 2023
- Notaris keuze koper; Ring model Amsterdam



**YOUR DREAM HOME
AWAITS**



EXTERIEUR IN BEELD



**PRETORIUSSTRAAT
20 HS**

INTERIEUR IN BEELD



**PRETORIUSSTRAAT
20 HS**

INTERIEUR IN BEELD



**PRETORIUSSTRAAT
20 HS**

**INTERIEUR IN
BEELD**



**PRETORIUSSTRAAT
20 HS**

INTERIEUR IN BEELD



**PRETORIUSSTRAAT
20 HS**

**INTERIEUR IN
BEELD**



**PRETORIUSSTRAAT
20 HS**

IN HET KORT



Bijzonderheden

- Sfeervolle dubbele benedenwoning
- Volledig gerenoveerd in 2012- uitgebouwd in 2022
- Indelingswijziging mogelijk met 2-3 slaapkamers
- Energielabel C
- Dubbel glas
- Beschutte achtertuin op het Noord-Westen
- Actieve VvE, bijdrage € 120,- p.m.
- Oplevering in overleg, zomer 2023
- Notaris keuze koper; Ring model Amsterdam

Appartement

- Riante woonkamer
- Eetkamer
- Open keuken
- Badkamer
- 2 slaapkamers
- Achtertuin

Opperulakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 117 m2

Buitenruimte

- Achtertuin van ca. 28 m2 op het noordwesten

Juridisch

- GELEGEN OP EIGEN GROND

Financieel

- Vraagprijs: € 839.000,-

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie W
- Nummer 8473
- Aandeel 3/11

Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Bouwjaar

- 1908

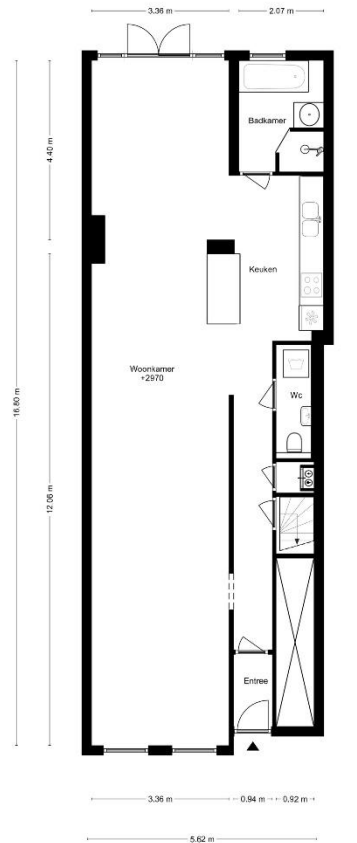
Aanvaarding

- In overleg
- Zomer 2023

Pretoriusstraat 20 hs

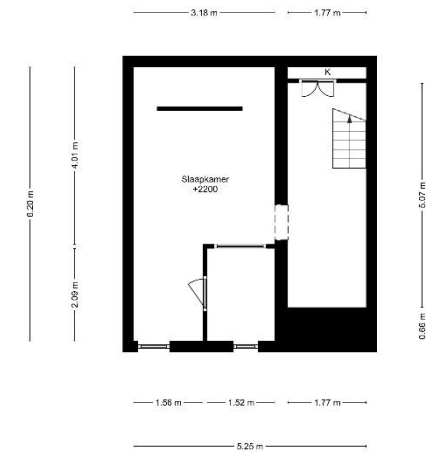
PLATTEGROND

PRETORIUSSTRAAT 20-H BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN ZIJN VEELVOUDIG
ER KUNNEN OOK ANDERE TOEGANGEN
VIA WWW.GROOTHUISBOUW.NL

PRETORIUSSTRAAT 20-H SOUTERRAIN



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN ZIJN VEELVOUDIG
ER KUNNEN OOK ANDERE TOEGANGEN
VIA WWW.GROOTHUISBOUW.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.



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
www.semmakelaars.nl