

SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE
WONING



CONTACT

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

ANFIELDROAD
25

Vraagprijs
€ 875.000,- k.k.



Anfieldroad
25

OBJECT

Object:

"In de ochtendzon genieten op de steiger aan het water en in de middag en vroege avond in de heerlijk beschutte en zonnige voortuin."

Het in de Watergraafsmeer mooi gelegen en goed onderhouden, royale woonhuis beschikt over drie verdiepingen met gevarieerde plafondhoogtes. De woning heeft vier slaapkamers (met een mogelijkheid tot vijf), een eigen parkeerplaats met carport, een steiger (voorzien van hekwerk met poort) aan het water aan de achterkant - waar je, als het meezit, een ijsvogel kan spotten - en aan de voorzijde een ruime tuin op het zonnige zuidwesten. Zowel het dak van het woonhuis als dat van de schuur/carport is voorzien van zonnepanelen.

Indeling:

Begane grond: Entree, hal met meterkast, garderobe en toilet. Split-level woonkamer met open keuken. Vanuit de woonkamer geeft een dubbele deur toegang tot het terras aan het water. In de keuken geeft eveneens een dubbele deur toegang tot de tuin op het zuid-westen. De gehele begane grond is voorzien van een bamboe parketvloer. De split-level geeft een extra hoog plafond van 3,35 meter in het woongedeelte. Aan de straatzijde beschikt de woning over een ruime berging en een carport, welke geschikt gemaakt kan worden voor een tweede auto.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Het plafond van de twee slaapkamers aan de achterzijde loopt schuin op tot een hoogte van 3,69 meter. Een derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De badkamer is uitgerust met een tweede toilet, ligbad, douche en wastafel in meubel.

Tweede verdieping: Ruime overloop met aansluiting voor wasmachine/droger, mechanische ventilatie en omvormer voor de zonnepanelen. Aan de voorzijde een royale slaapkamer met een schuin oplopend plafond tot 3,25 meter en een Frans balkon. Aan de achterzijde een vijfde vertrek van ruim 7 m² met daglicht, naar eigen inzicht te gebruiken als werkkamer of berging.



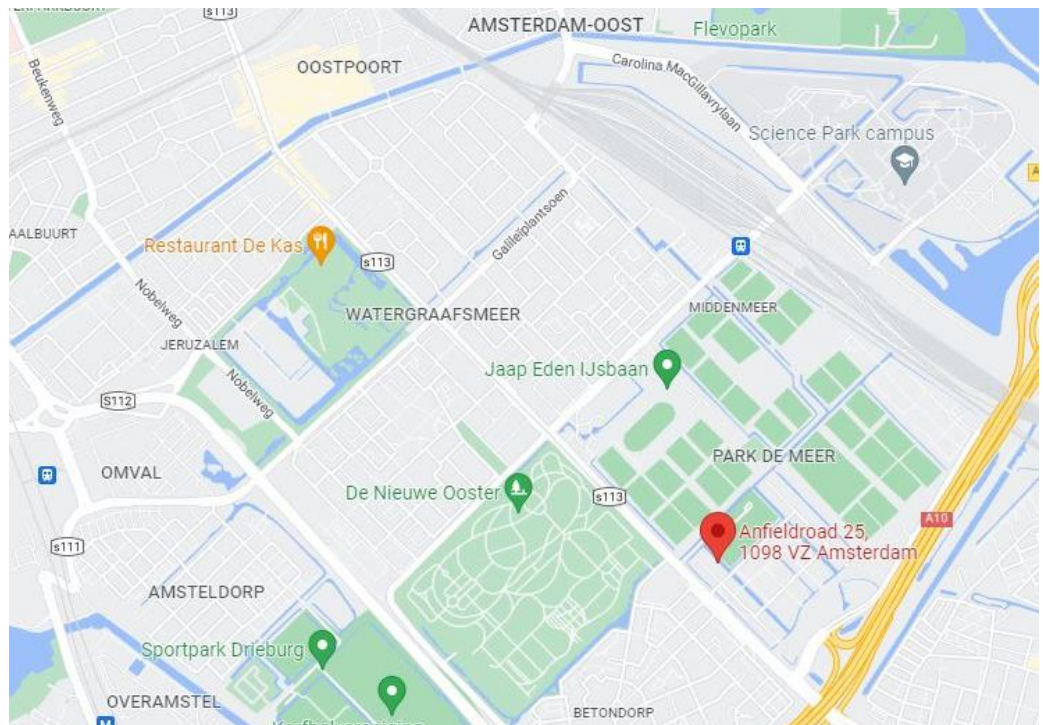
Ligging:

Park de Meer is vernoemd naar Stadion de Meer, waar Ajax grote triomfen vierde. Dit deel van de Watergraafsmeer heeft een heel eigen karakter en is bij uitstek geschikt voor gezinnen. Veel ruimte, veel groen, autoluw en op loopafstand van alle sportfaciliteiten die je kan wensen, zoals voetbalvelden, hockeyvelden, tennisbanen, de schaatsbaan Jaap Eden, een atletiekbaan met beachvolleybalveld, een openbare skatebaan, een klimwandje en een speeltuin. Verder bevinden zich in de directe nabijheid verschillende kinderdagverblijven, basisscholen en middelbare scholen. Het huis is gelegen aan het doodlopende gedeelte van de Anfieldroad en daardoor bijzonder rustig. Voor uw dagelijkse boodschappen kunt u binnen 5 minuten fietsen terecht in de winkels van de gezellige Watergraafsmeer. Hier treft ook restaurants als De Kas en Merkelbach en diverse trendy café's.

Kortom, wonen aan de Anfieldroad betekent wonen op een rustige, groene, kindvriendelijke locatie in de nabijheid van het stedelijk leven van Amsterdam.

Bereikbaarheid:

Openbaar vervoer zoals trams, bussen en de NS stations Science Park en Amstel bevinden zich op loop- c.q. fietsafstand. en in ca. 20 fietsminuten bent u in het centrum van Amsterdam. Via de Middenweg bereikt u in enkele autominuten diverse uitvalswegen, (A1, A2, A4 en A10). Vliegveld Schiphol is binnen 20 autominuten bereikbaar.



SPECIAL FEATURES



BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 143m²
- Splitlevel op de begane grond
- Steigerterras aan water en beschutte en zonnige voortuin
- 5 slaapkamers
- Zeer kindvriendelijk
- Bouwjaar 2001
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- Stadsverwarming/gasvrij
- Carport/parkeerplaats op eigen terrein
- Levering in overleg



**YOUR DREAM HOME
AWAITS**



EXTERIEUR IN BEELD



ANFIELDROAD
25

INTERIEUR IN BEELD



ANFIELDROAD
25

INTERIEUR IN BEELD



ANFIELDROAD
25

INTERIEUR IN BEELD



ANFIELDROAD
25

INTERIEUR IN BEELD



ANFIELDROAD
25

INTERIEUR IN BEELD



ANFIELDROAD
25

INTERIEUR IN BEELD



ANFIELDROAD
25

IN HET KORT



Bijzonderheden

- Splitlevel op de begane grond
- Steigerterras aan water en beschutte en zonnige voortuin
- 5 slaapkamers
- Zeer kindvriendelijk
- Energielabel A+
- Volledig geïsoleerd
- Stadsverwarming/gasvrij
- Carport/parkeerplaats op eigen terrein
- Levering in overleg

Tussenwoning

- 6 kamers
- Woonkamer met steigerterras
- 5 slaapkamers
- Splitlevel op de begane grond
- woonkeuken
- Badkamer
- Frans balkon

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 143 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 17m²
- Externe bergruimte 7 m²
- Perceel: 164 m²

Buitenruimte

- Steigerterras aan het water ca. 11m²
- Tuin op het zuidwesten ca. 92m²

Juridisch

- Erfpacht afgekocht tot 31-12-2049

Financieel

- Vraagprijs: € 875.000,-

Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie B
- Nummer 4552
- Grootte: 164 m²

Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Bouwjaar

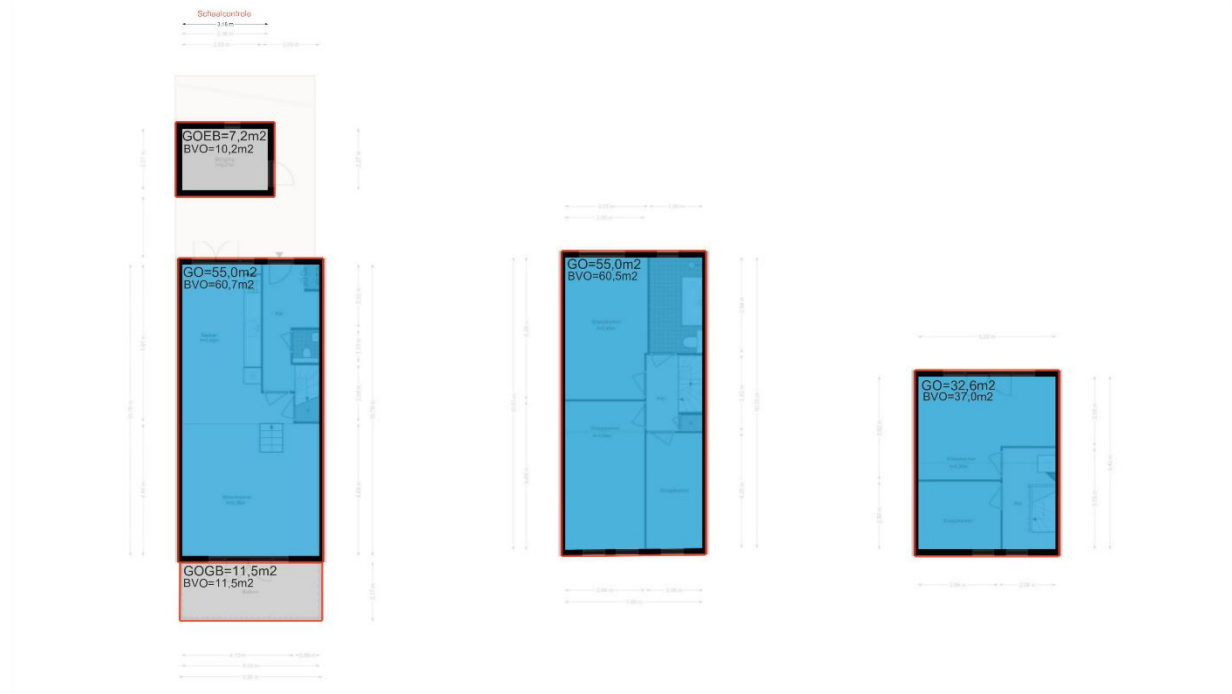
- 2001

Aanvaarding

- In overleg

Anfieldroad
25

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.



Willem Schilder
NVA Makelaar
wschilder@semmakelaars.nl

ONS TEAM



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