



Dijkgraaf 210, 1191 SG Ouderkerk aan de Amstel

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

VlaanderenMeybaum
Koppelkade 1
1391 CT, ABCOUDE
Tel: 0294-281670
E-mail: info@vlaanderenmeybaum.nl
www.vlaanderenmeybaum.nl



Omschrijving

Op fijne woonlocatie met mooi uitzicht richting de polder en naast het vaarwater van de Bullewijk ligt dit driekamerappartement in een keurig kleinschalig appartementen complex 'De Dieze'. Het appartement is gelegen op de tweede verdieping met balkon (loggia) en beschikt over een eigen berging in de onderbouw van het complex. Verder heeft het complex een lift en is de entree afgesloten. Voor de deur is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Vanaf de galerij komt u het appartement binnen in de hal. Hierin zit de meterkast en vanuit deze hal heeft u toegang tot alle vertrekken in het appartement. De woonkamer is aan de achterzijde van het appartement gelegen is door de vele ramen prettig licht. U komt vanuit de woonkamer op het inpandige balkon vanwaar u leuk uitzicht over de omgeving heeft. De moderne half open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een Bora kookplaat met ingebouwde afzuiging!

De grote slaapkamer is aan de voorzijde van het appartement gelegen en aan de andere kant van de hal is nog een tweede slaapkamer welke ook prima geschikt is als bijvoorbeeld werkkamer. De ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche en wastafel en het separate toilet is voorzien van een fonteintje. Tot slot is er nog een ruime c.v.-ruimte met daarin ook plaats voor de wasmachine en de droger.

Bijzonderheden:

- Servicekosten bedragen ca. € 134,- per maand.
- Ruime gemeenschappelijke hal met lift en trappenhuis.
- Appartement heeft een energielabel C.
- De moderne keuken en badkamer zijn vernieuwd in 2018.
- Appartement is voorzien van een nette vloer.
- Momenteel is men bezig glasvezel van KPN aan te leggen.
- Berging in de onderbouw.
- In de koopakte wordt de niet bewonersclausule opgenomen.



Kenmerken

Vraagprijs	€ 450.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	265 m ³
Perceel oppervlakte	3.956 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	89 m ²
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1996
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	HR (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Dijkgraaf 210
1191 SG OUDERKERK AAN DE AMSTEL





Foto's





Foto's





Foto's



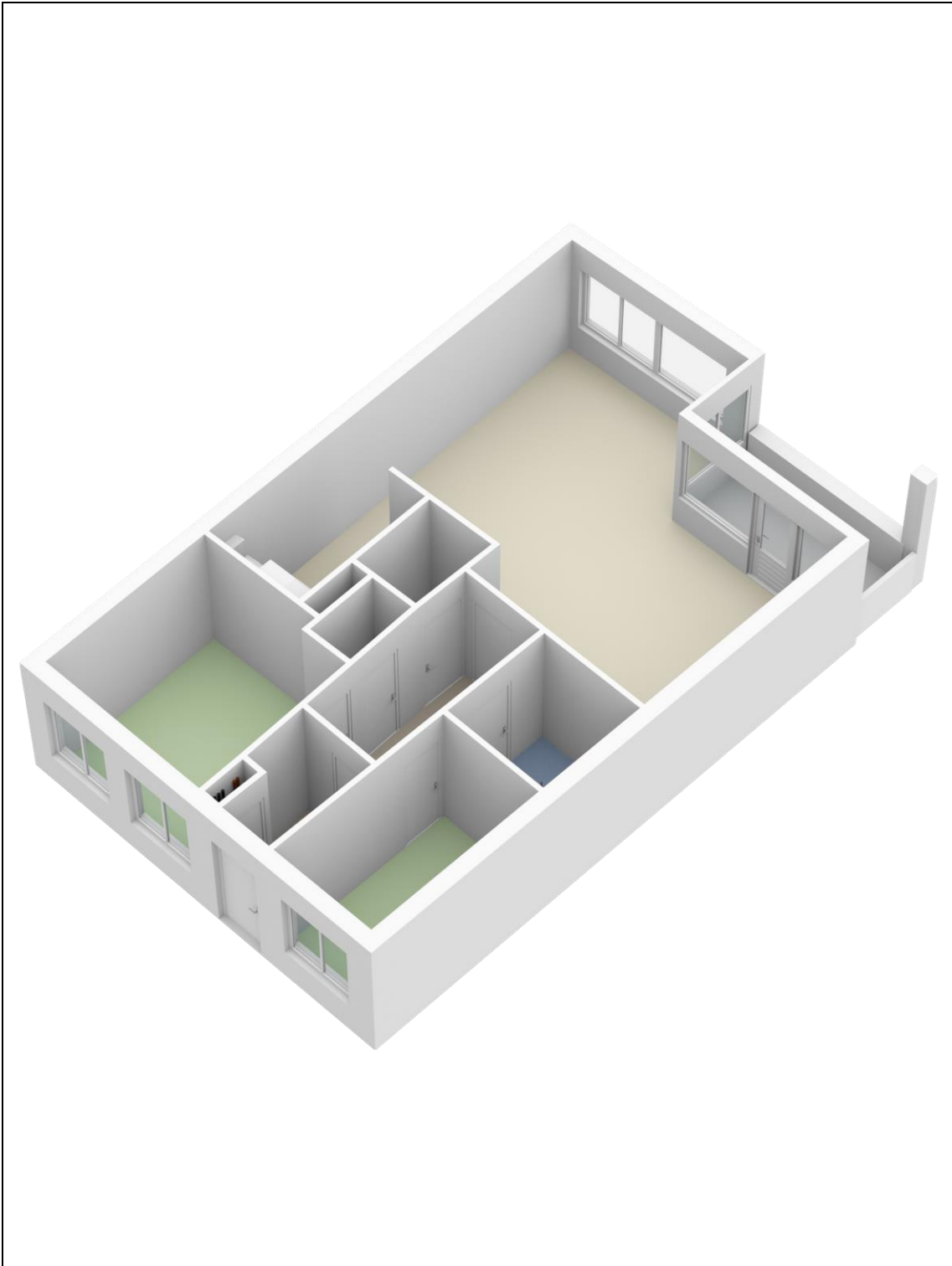


Plattegrond



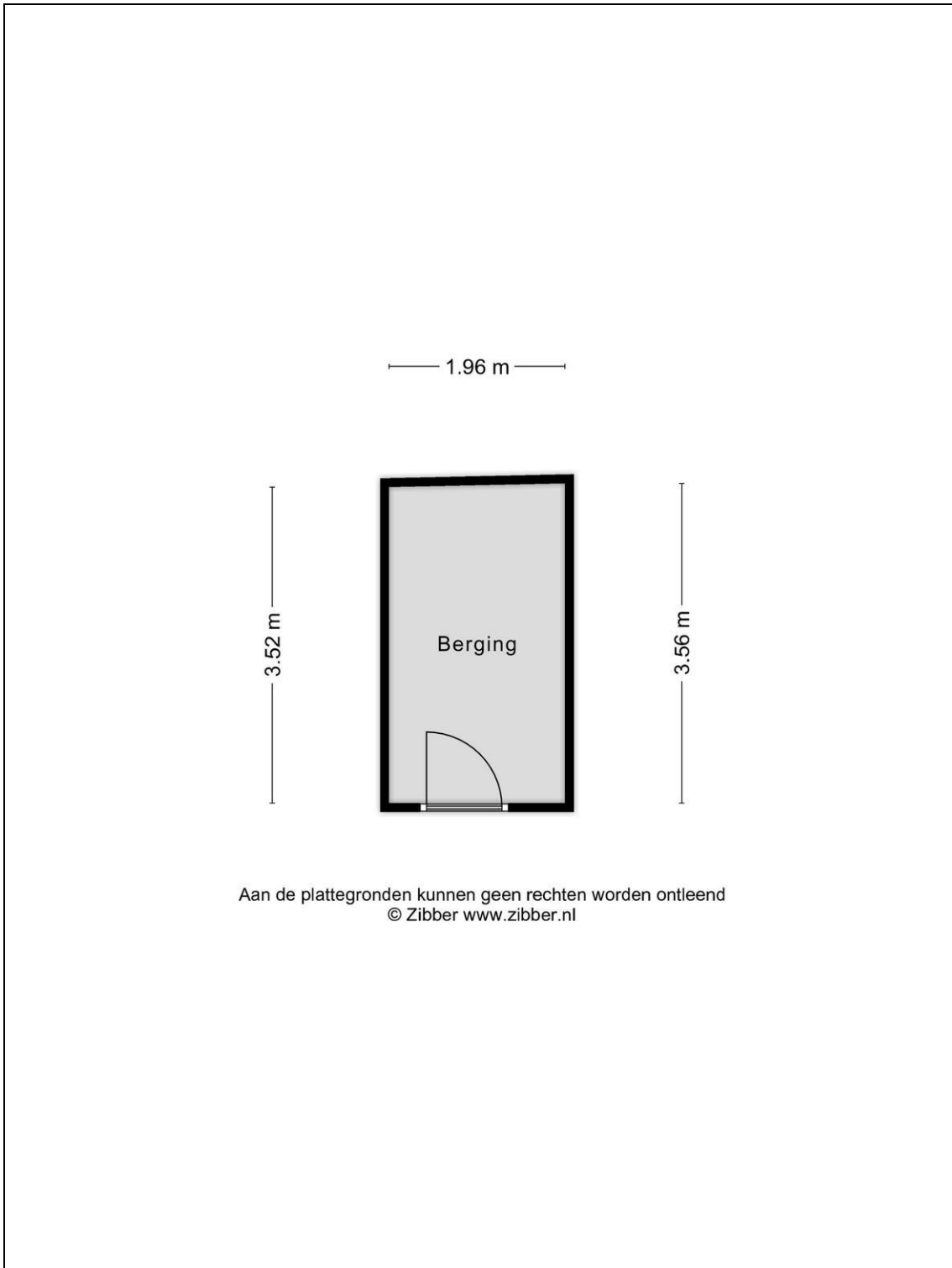


Plattegrond





Plattegrond





Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Dijkgraaf 210
Postcode / Plaats	1191 SG Ouderkerk Aan De Amstel
Gemeente	Ouder-Amstel
Sectie / Perceel	E / 865
Oppervlakte	1.978 m ²
Indexnummer	A21
Aandeel	108/5141 ^{ste}
Omvang	Appartementsrecht
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Dijkgraaf 210
Postcode / Plaats	1191 SG Ouderkerk Aan De Amstel
Gemeente	Ouder-Amstel
Sectie / Perceel	E / 865
Oppervlakte	1.978 m ²
Indexnummer	A58
Aandeel	7/5141 ^{ste}
Omvang	Appartementsrecht
Soort	Volle eigendom



DE MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De 1e bidder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet "onder bod" is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de bieding. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

3. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen verhogen?

Het antwoord is ja. De vraagprijs cq de genoteerde prijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingsproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

5. Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkopen wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan gelijke kans om een hoogste (uiterste) bod uit te brengen. Vraag uw makelaar naar de te volgen procedure.

6. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip "optie" gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper, tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd niet met een andere partij in onderhandeling gaan. Een "optie" kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

7. Als ik de 1e ben die belt voor een bezichtiging, als ik de 1e ben die de woning bezichtigt of als ik de 1e ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig, als u serieus belangstelling heeft, de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen.

8. Zit de makelaarscourtage in de "kosten koper"?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid "hangt" aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.