



TUINBOUWSTRAAT 39

1097 XR

AMSTERDAM

Vraagprijs € 300.000 k.k.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	56 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	190 m ³
Tuinoppervlakte	undefined m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1924
Energielabel	B
Isolatie	dubbel glas



Beschrijving / Description

Ideaal appartement voor starters, voor jonge gezinnen of de echte 'Betondorp-liefhebber'!

Het hoekappartement heeft een oppervlakte van 56m² verdeeld over twee verdiepingen en heeft maar één directe buur (rechts).

Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, moderne keuken, twee slaapkamers, een ruim terras (circa 13m²) en een separate berging.

OMGEVING

De Tuinbouwstraat is gelegen in het zeer geliefde en karakteristieke Betondorp/Watergraafsmeer met haar groene plantsoenen en hofjes. In het hart van de wijk, aan de Brink, is o.a. een slager, bakker, buurtsuper, apotheek, fietsenmaker en een buurthuis gevestigd. Tevens treft u in de wijk zelf diverse kinderopvang, een grote speeltuin, basketbalveld en een Johan Cruijff Court aan.

Het winkelcentrum Diemerplein is op loop-/fietsafstand van het appartement gelegen, maar ook de winkels aan het Christiaan Huygensplein, Park Frankendael en de Jaap Edenbaan zijn nabij.

Zowel met het openbaar vervoer als met de auto is de locatie van het appartement zeer goed te noemen. Parkeren kan in de straat tegen betaling of middels het vergunningstelsel (vergunning per direct te verkrijgen - bron Gemeente Amsterdam, opgave per 16-05-2020).

INDELING

Middels het gemeenschappelijk trappenhuis, welke alleen gedeeld wordt met één buur, is de entree van het appartement te bereiken op de eerste verdieping.

Bij binnenkomst in de hal heeft u toegang tot het separate toilet met fonteintje, trap naar de bovenverdieping en de woonkamer.

De woonkamer is licht doordat het een hoekwoning betreft en geeft toegang tot de keuken. De dichte keuken is voorzien van een L-vorming wit hoogglans keukenblok met bovenkastjes en diverse inbouwapparatuur t.w.: vaatwasser, 4-pits gasfornuis met RVS afzuigkap (filter), combi-magnetron en koelkast met drie vriesladen. Het ruime terras is vanuit de keuken te bereiken.

Op de tweede verdieping zijn twee slaapkamers, de badkamer, het washok en een vaste kast voor de cv-opstelling te vinden.

De woning is voorzien van houten kozijnen, dubbel glas en een lamel eikenvloer.

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond die is uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak loopt tot 31-12-2061. De canon is vooruitbetaald tot einde tijdvak. De algemene bepalingen 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

De huidige eigenaar heeft een aanvraag bij de gemeente gedaan voor de afkoop voor eeuwigdurende erfpacht, waardoor u gebruik kunt maken van de gunstige overstapvoorwaarden.

De indicatie die eigenaar nu vanuit de gemeente heeft ontvangen is als volgt:

- Vastklikken nieuwe canon vanaf 01-01-2062 bedraagt € 290,03
- Afkopen eeuwigdurende canon bedraagt € 4.042,-

Beschrijving / Description

KADASTRALE AANDUIDING

1. De voortdurende erfpacht van het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met terras, gelegen op de eerste en tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1097 XR Amsterdam, Tuinbouwstraat 39, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie C, nummer 452-A-352,

uitmakende het vierenzestig/twaalfduizend driehonderdnegende (64/12.309) aandeel in de gemeenschap.

2. De voortdurende erfpacht van het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie C, nummer 452-A-499, uitmakende het vijf/twaalfduizend driehonderdnegende (5/12.309) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Het appartement maakt onderdeel uit van de grootschalige maar actieve en gezonde VvE 'Tuinbouwstraat, Weidestraat, Akkerstaat en Onderlangs in Betondorp te Amsterdam'.

Yver VvE Beheer is verantwoordelijk voor de administratie en het beheer van de vereniging. De maandelijkse servicekosten bedragen € 85,67 (woning inclusief berging).

De VvE is momenteel bezig met groot onderhoud in de wijk. Hieronder valt het: buitenschilderwerk aan houten, metalen en steenachtige elementen aan de voor- en kopgevel + herstelwerkzaamheden aan voor- en kopgevel + reinigingwerkzaamheden aan voor- en kopgevel.

BIJZONDERHEDEN

- Hoekwoning met alleen rechts burens, geen bovenburens!
- Woonoppervlakte verdeeld over twee verdiepingen.
- Groot terras op het oosten (ochtendzon).
- CV-ketel: Intergas 2013.
- Separate berging met elektra.
- Parkeervergunning per direct te verkrijgen.
- Erfpacht vooruitbetaald tot en met 2061, aanbieding voor voordelig afkopen reeds ontvangen.
- VvE is financieel gezond en zal de kosten dragen voor het groot onderhoud dat dit jaar plaats vindt.

-

.

Beschrijving / Description

Ideal apartment for first-time buyers, for young families or fans of Betondorp!

This corner apartment has an area of 56m² divided over two floors and has only one immediate neighbour (to the right).

The apartment has a bright living room, modern kitchen, two bedrooms, a spacious roof terrace (approximately 13m²) and a separate storage room.

AREA

The Tuinbouwstraat is located in the very popular and characteristic Betondorp/Watergraafsmeer with its green parks and courtyards. At the heart of the district, on the Brink, are a butcher, bakery, local supermarket, pharmacy, bicycle repair shop and a community centre. You will also find a variety of childcare options in the area, a large playground, basketball court and a Johan Cruijff Court.

The Diemerplein shopping centre is within walking/cycling distance of the apartment, but the shops at Christiaan Huygensplein, Park Frankendael and Jaap Edenbaan are also nearby.

The accessibility of the apartment is particularly good, both with public transport and by car. Paid on-street parking is available, or you can apply for a permit (permit available immediately - source Municipality of Amsterdam, statement as of 16-05-2020).

LAYOUT

Going up the communal staircase, which is only shared with one neighbour, you reach the entrance of the apartment on the first floor.

Upon entering the hall, you have access to the separate toilet with hand basin, stairs to the upper floor and the living room.

The very bright living room of this corner apartment provides access to the kitchen. The closed kitchen is equipped with an L-shaped, white high-gloss kitchen block with top cabinets and various built-in appliances: dishwasher, 4-burner gas stove with stainless steel extractor hood (filter), combi microwave and fridge with three freezer drawers. The spacious roof terrace is accessible from the kitchen.

On the second floor there are two bedrooms, the bathroom, the laundry room and a cupboard for the central heating system.

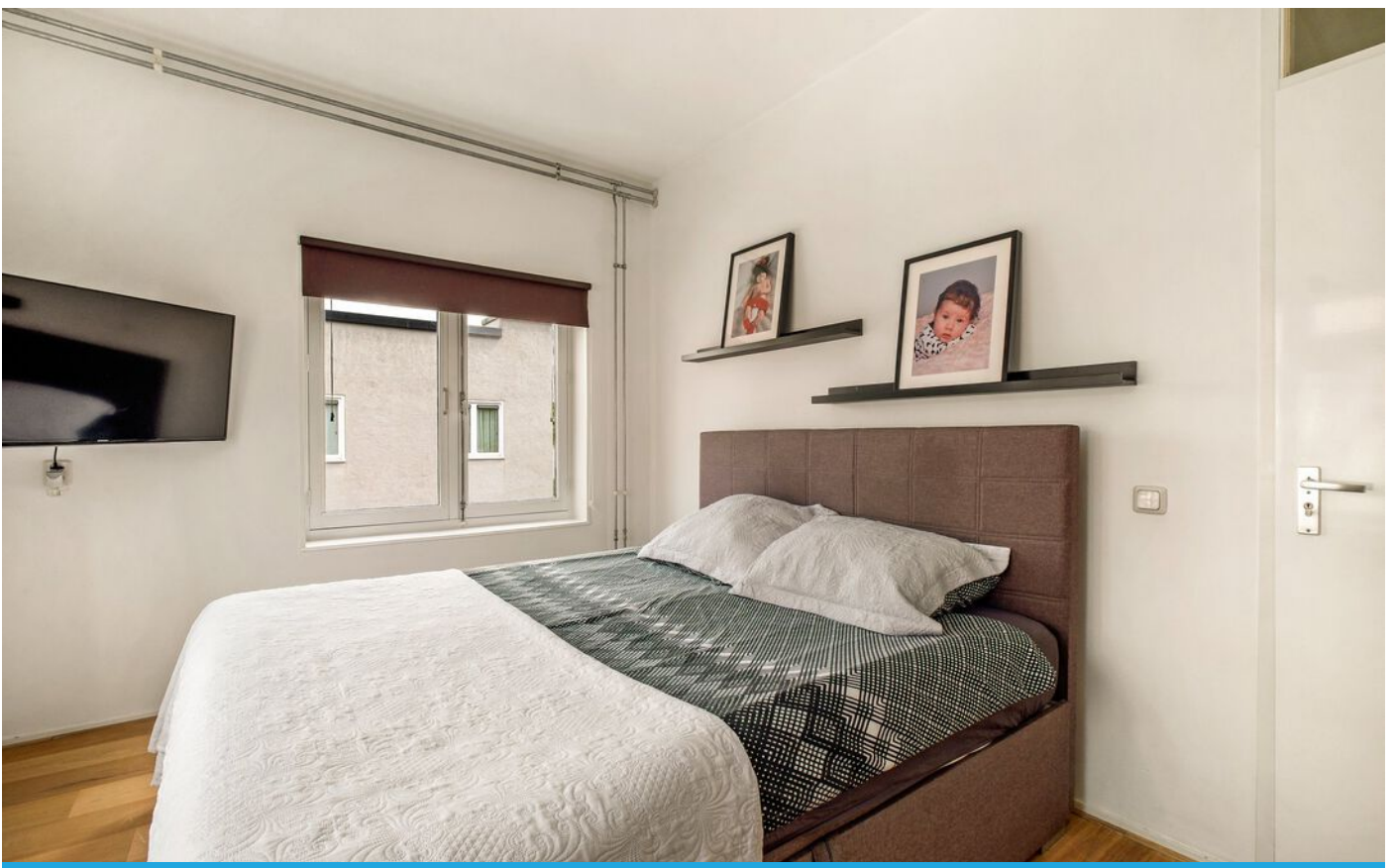
The apartment has wooden window frames, double glazing and slat oak flooring.

PARTICULARS

- Corner apartment with only neighbours to the right, no upstairs neighbours!
- Living area is spread over two floors.
- Large east-facing roof terrace (morning sun).
- Boiler: Intergas 2013.
- Separate storage with electricity.
- Parking permit available immediately.
- Annual lease payments paid in advance up to and including 2061, offer for advantageous perpetual surrender already received.
- Owners Association is financially healthy and will bear the costs for the major maintenance that will take place this year.

Foto's / Photos





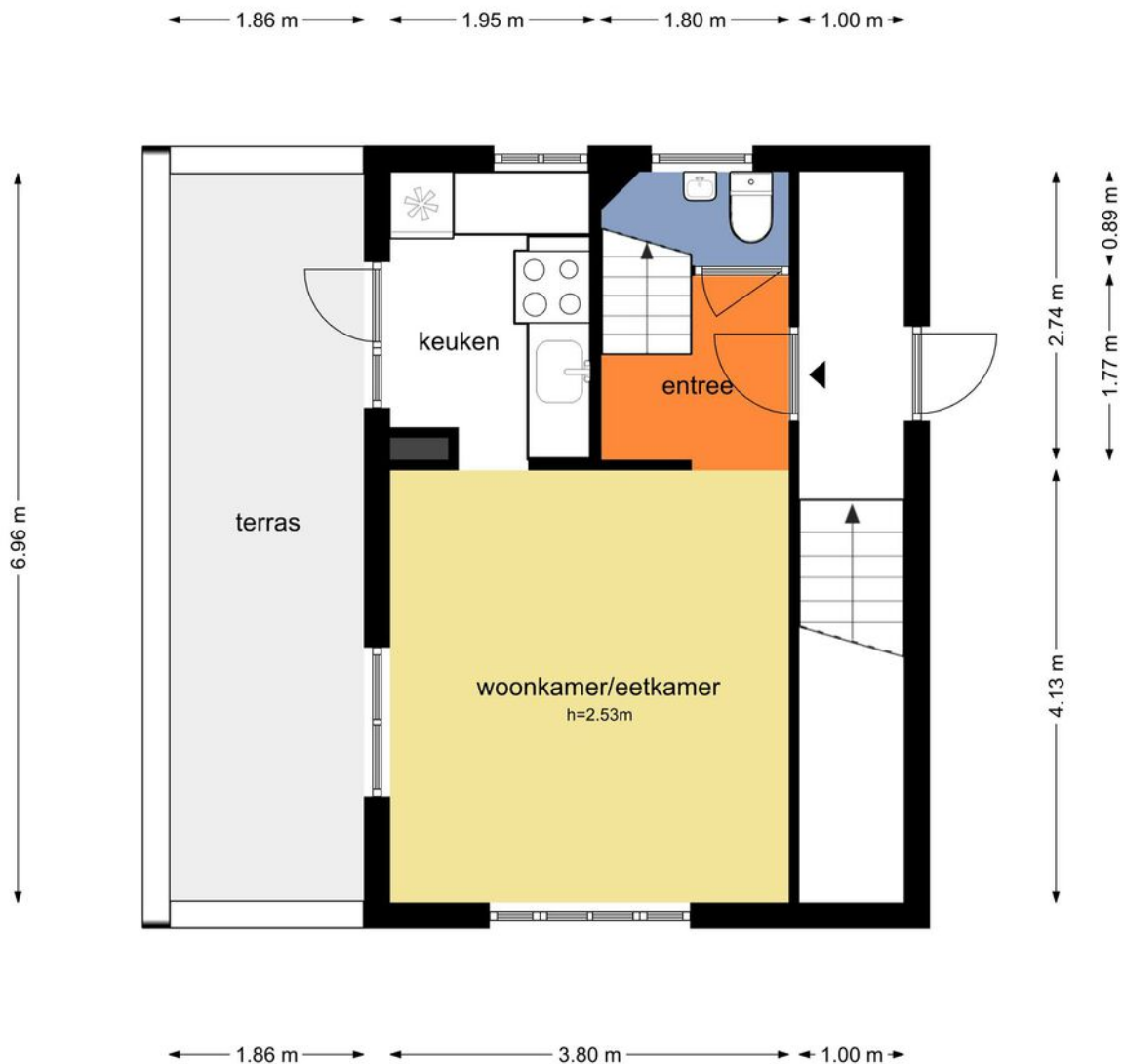






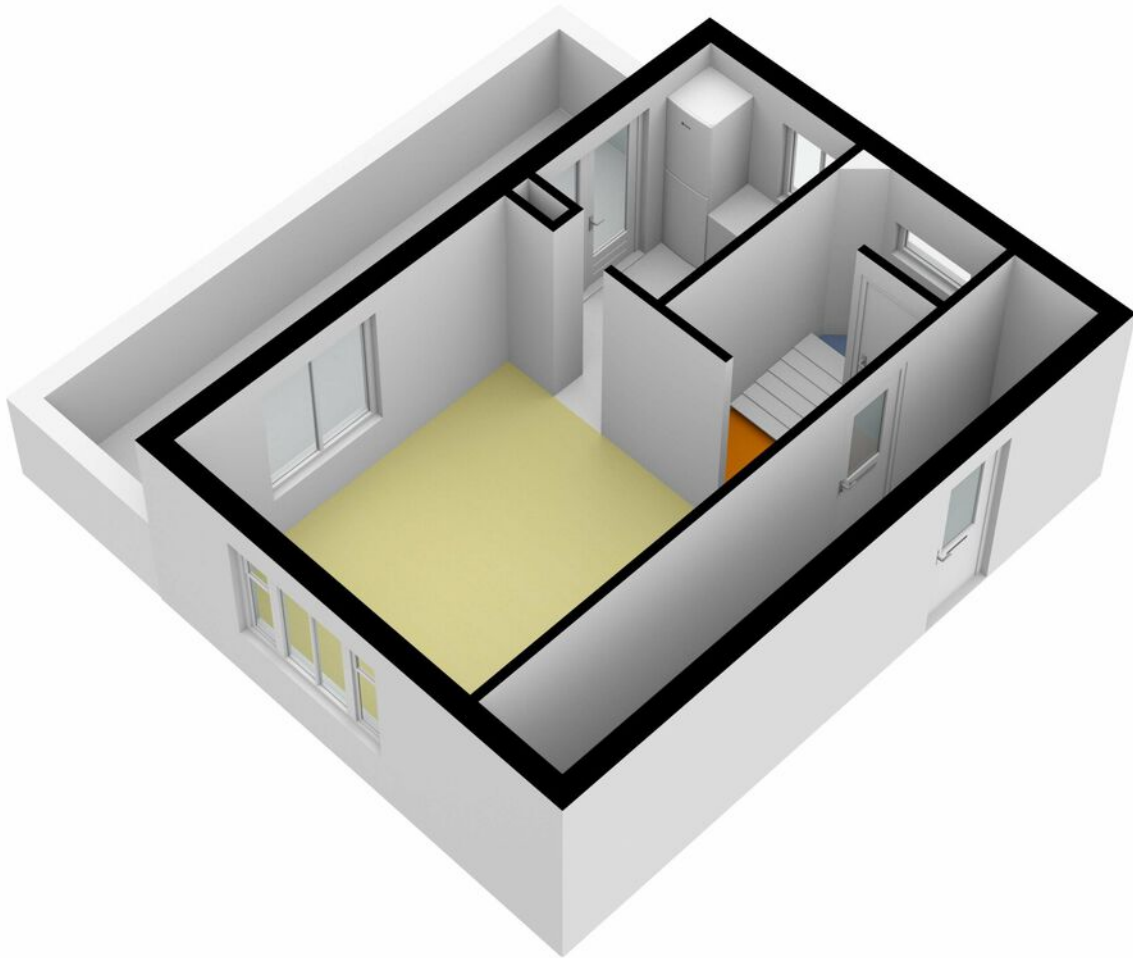
Plattegrond / Floorplan

Tuinbouwstraat 39 - Amsterdam Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

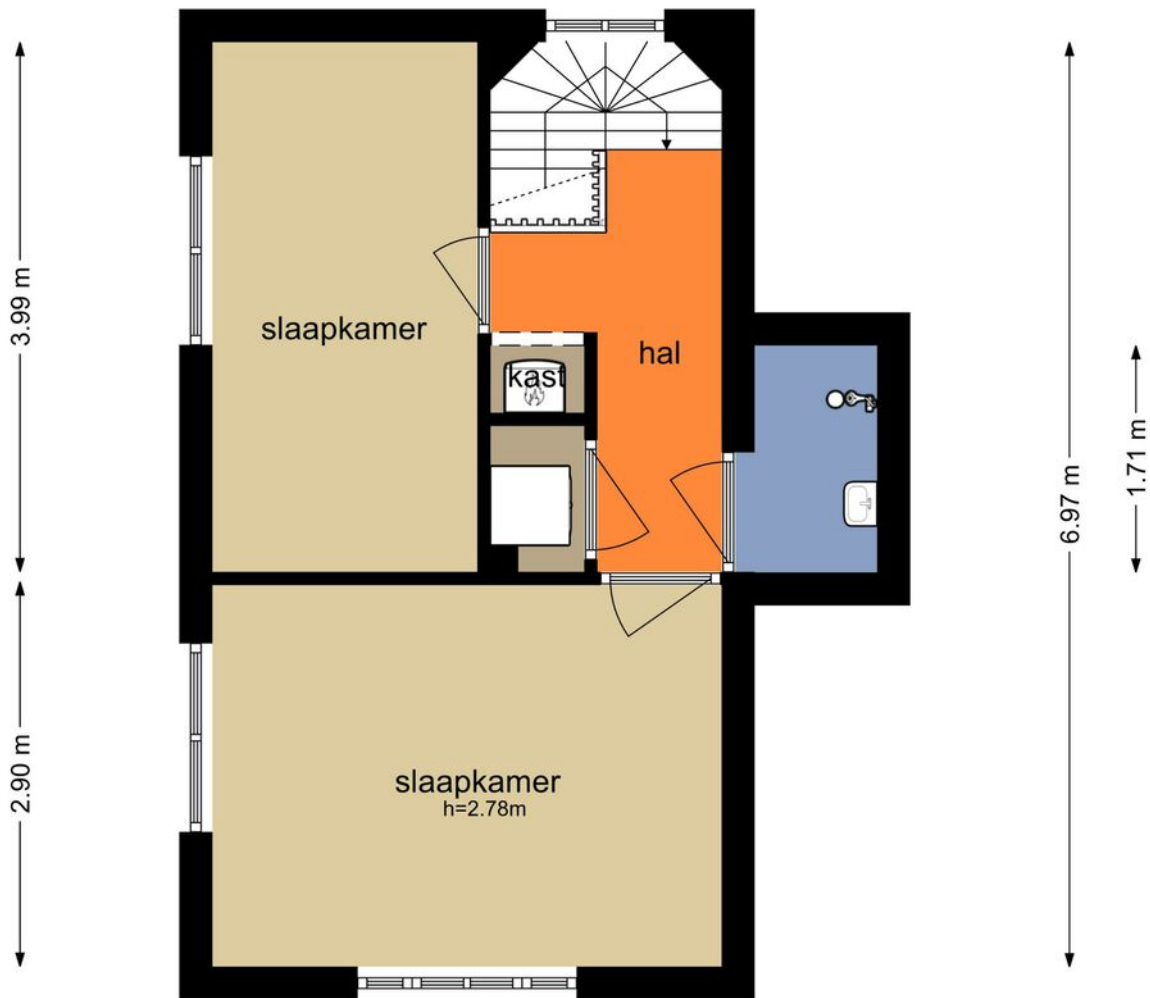
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan

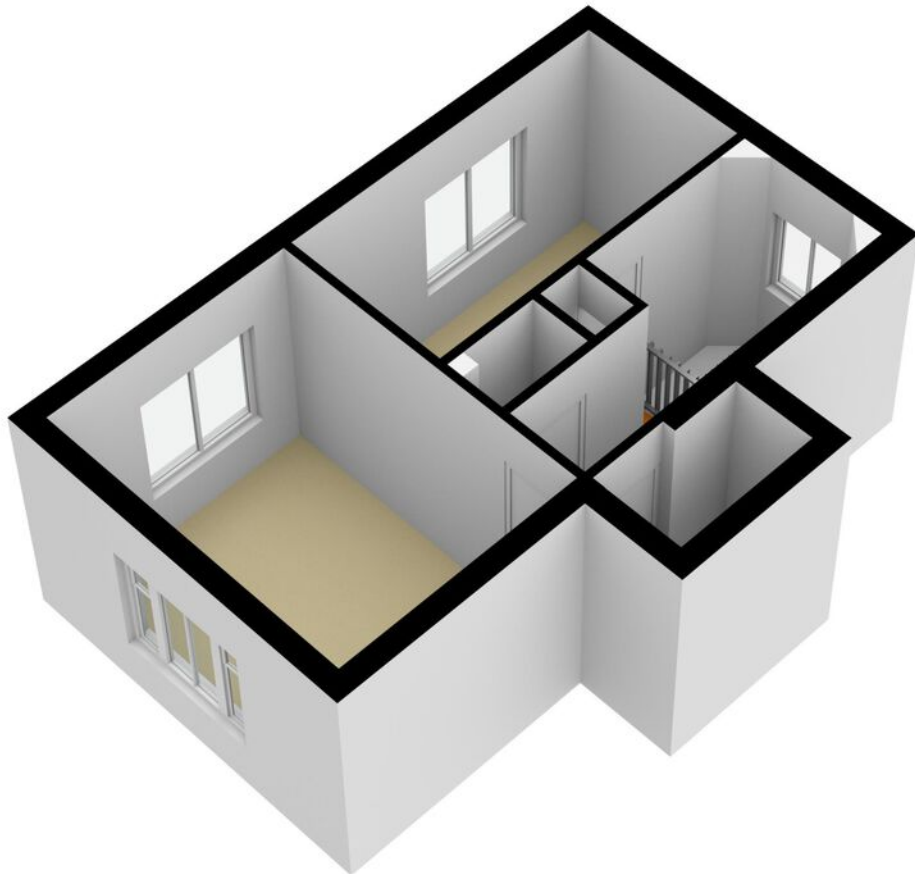
Tuinbouwstraat 39 - Amsterdam
Tweede Verdieping

← 2.00 m → ← 1.77 m →



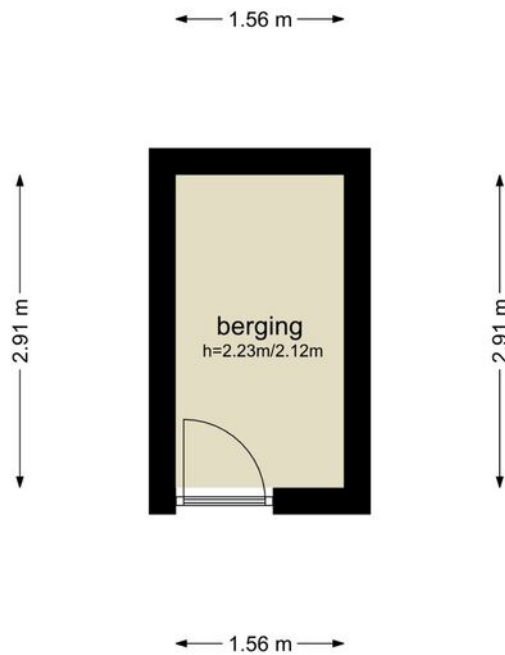
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan

Tuinbouwstraat 39 - Amsterdam Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.debeeldenmakers.nl

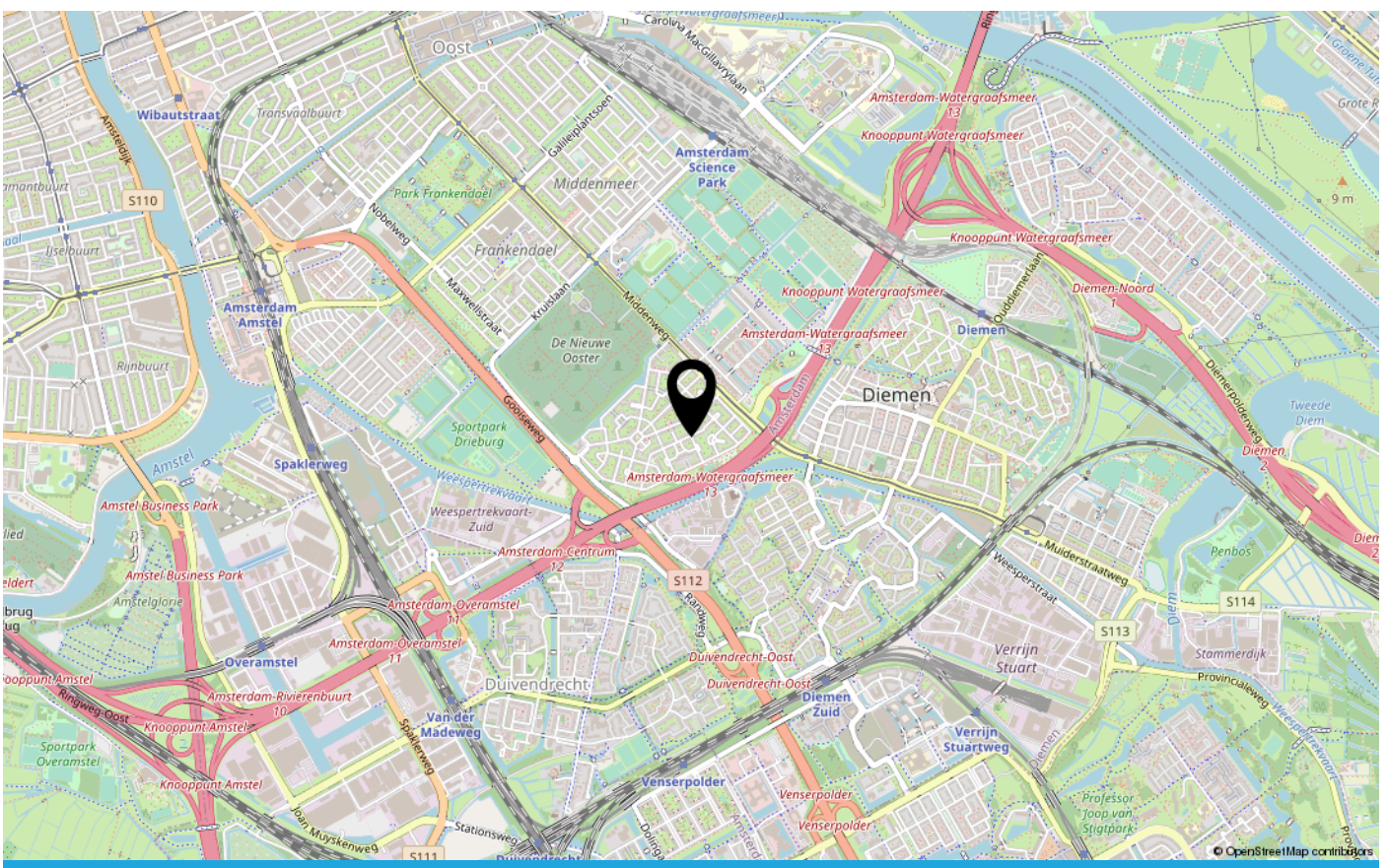
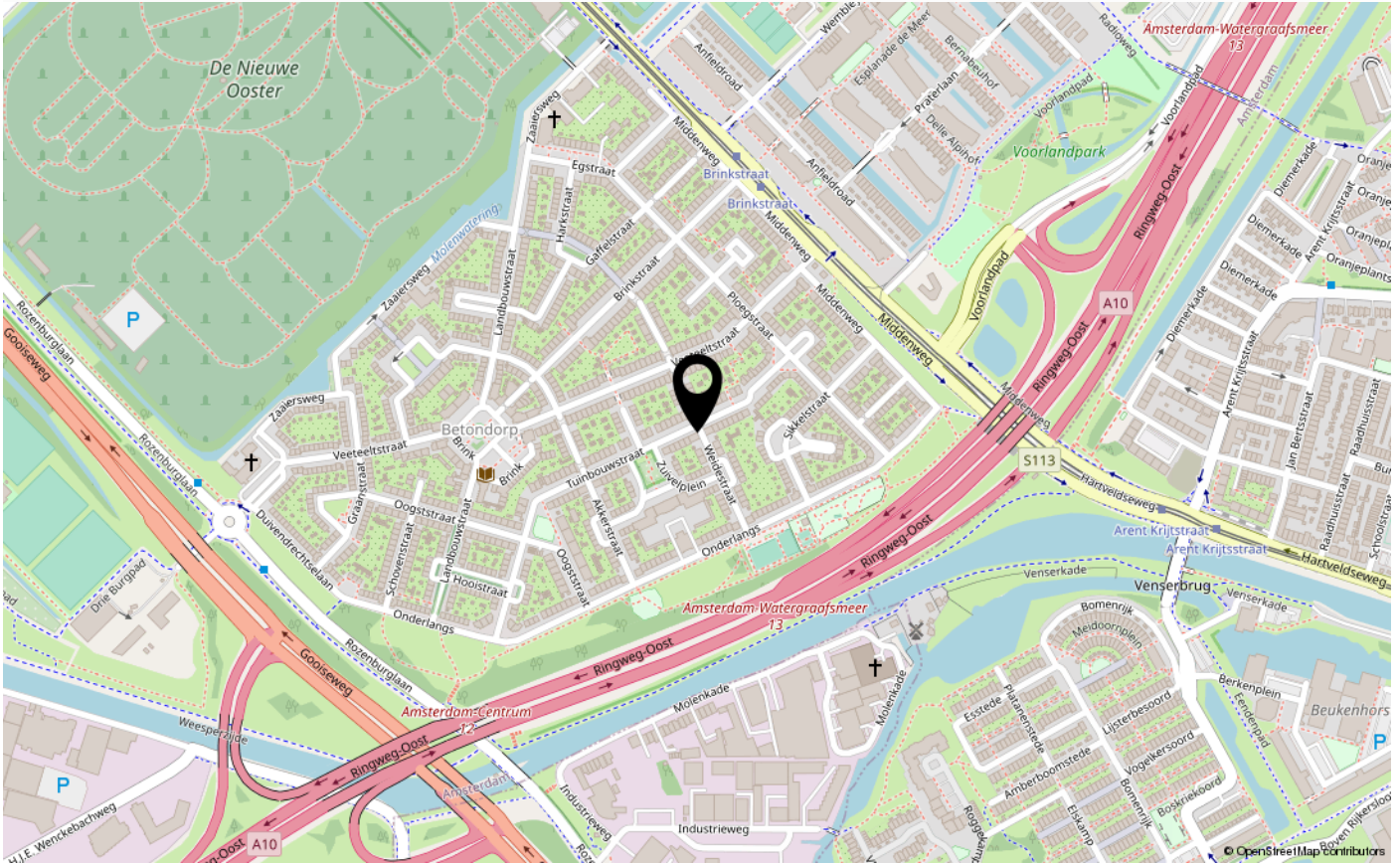
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Betondorp

Leeftijd

Koop / huur

Huishoudens

 NaN%

 NaN%

 -



KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Doe nu de gratis woningscan!

info.woonduurzaam.nl/smitenheinen

SMIT & HEINEN

Makelaars en Taxateurs **o/z**

woon
duurzaam 

Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoef je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming <ul style="list-style-type: none">• Lucht-water warmtepomp• Vloerverwarming• 11 zonnepanelen• Energiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal <ul style="list-style-type: none">• Lucht-water warmtepomp• 25 zonnepanelen• Energiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Michel Hassing

Gecertificeerd makelaar en taxateur
michel@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Hein Voortman

Kandidaat-Makelaar
hein@smitenheinen.nl

Marsha Roeleveld

Commercieel medewerker binnendienst
marsha@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

Commercieel medewerker binnendienst
josien@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

Arno Fransen

Gecertificeerd makelaar en taxateur
arno@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Mettha Bok

Assistent-Makelaar (ARMT)
mettha@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Commercieel medewerker binnendienst
sabrina@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

De oppervlakte van deze woning is berekend conform de eisen gesteld in de NEN2580 (meetinstructie). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare objecten en/of oude referenties. Met uiterste zorg is de woonoppervlakte berekend en deze wordt zoveel mogelijk ondersteund door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Doch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

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 erkende financiële instelling of adviseur.
- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen mededelen 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.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur 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.

10 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. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over

de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële 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 biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. 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 wel eens over de

voorwaarde 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 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 NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

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

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. 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 NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet

hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl