

Fraunhoferstraat 41-Hs te Amsterdam

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



Vraagprijs € 610.000,- k.k.

▶ Linnaeuskade 6
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-46 30100
Fax : 020-46 51550

▶ E-mail : info@deherenvansnoek.nl
Website: www.deherenvansnoek.nl

▶ Bankrek.nr. NL09 RABO 0102 5717 67
KvK nr. 6489.8407

VBO  MAKELAAR

In het hartje van de Watergraafsmeer, achter een knusse en karakteristieke gevel mogen wij u deze prachtige begane grond woning aanbieden. De woning kent een heerlijke tuin en is van alle gemakken voorzien. De Watergraafsmeer is comfortabel wonen en met alle gemakken van Amsterdam binnen handbereik.

Deze goed onderhouden drie-kamer-woning van circa 84 m² met een dito onderhouden, gezellige achtertuin is onderdeel van een kleinschalige VvE. De woning is op de begane grond gelegen en wat vooral opvalt is de kamer en-suite over de breedte, de lichtinval en het fijne gevoel als u binnen stapt. Grote ramen met mooie details zorgen voor veel licht, daarnaast is de indeling praktisch. Vanuit de hal zijn alle ruimten bereikbaar. De woning kent een riante woonkamer, grenzend aan het eetgedeelte, met op een maat gemaakte kastenwand. Twee goed bemeten slaapkamers aan de achterzijde en een moderne badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, badkamermeubel en de opstelplaats voor de wasmachine/droger.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van inbouwapparatuur.

Één van de charmes van de woning zijn de vele deuren naar de achtertuin. Elke slaapkamer en de keuken heeft twee deuren met horizontale roedeverdeling naar de achtertuin. De achtertuin zelf is perfect onderhouden, is riant bemeten (circa 44 m²) en heeft een goede mix tussen zitgedeelte en vaste plantenbakken.

De ligging

De Fraunhoferstraat is gelegen in de Watergraafsmeer en is rustig maar toch centraal gelegen. De Watergraafsmeer is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een van de populairste buurten van Amsterdam, en dat begrijpen wij heel goed. Een fijne sfeer en alle denkbare voorzieningen liggen binnen handbereik. Vele soorten winkels, (basis)scholen, universiteit, parken, vele speeltuinen, de Jaap Eden schaatsbaan, sportfaciliteiten, cafés en restaurants liggen in de nabijheid. Maar ook bepalend is de ruime opzet van de wijk met brede stoepen waar kinderen nog kunnen spelen, de architectuur en de “groene” omgeving.

Bereikbaarheid

De ligging is ideaal en uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. Binnen enkele minuten zijn de belangrijkste uitvalswegen van Amsterdam bereikbaar, waaronder de ring A-10, A-2 en A-1. In de directe omgeving liggen maar liefst twee NS stations (Amstelstation en Station Amsterdam Science Park). Tevens zijn er diverse tram- en busverbindingen. Liever op de fiets? In minder dan 10 fietsminuten is bijvoorbeeld het centrum bereikbaar.



Kenmerken

- Adres:** Fraunhoferstraat 41 Hs
1098 LP Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Watergraafsmeer
Sektie: B
Nummer: 4812-A-1
Groot het 1/3^e aandeel
- Bouwjaar:** 1928
- Ondergrond:** Gelegen op grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht. De algemene bepalingen 2000 zijn van toepassing. De jaarcanon bedraagt € 1.421,01 en het tijdvak loopt tot en met 15 januari 2053. Er vindt een jaarlijkse indexering plaats. De huidige eigenaren hebben een aanvraag in 2019 gedaan voor eeuwigdurende erfpacht. Deze aanvraagdatum wordt automatisch overgedragen aan de koper waarbij de toekomstige eigenaar binnen 6 maanden na overdracht zelf een aanbieding kan aanvragen.
- Woonoppervlakte:** Circa 84 m²
- Inhoud:** Circa 294 m³
- Indeling:** Entree van de woning op de begane grond, direct aan de straat. Ruime woonkamer, en-suite over de breedte van de woning. Twee slaapkamers (voorheen drie) aan de achterzijde, beide met toegang tot de achtertuin. Badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wasmachine aansluitingen en badkamermeubel. Separaat toilet aanwezig, v.v. fonteintje. Keuken aan achterzijde met inbouwapparatuur. Extra bergruimte aanwezig onder opgang van de bovenburen. Achtertuin op het noordwesten.
- Buitenruimte:** Een heerlijke achtertuin (noordwesten) van maar liefst 43,8 m². Bijzonder, de tuin is via elke kamer aan de achterzijde bereikbaar en goed onderhouden.
- Verenging van Eigenaars:** De VvE Fraunhoferstraat 41-43, wordt in eigen beheer gevoerd, is actief, staat ingeschreven bij de kamer van koophandel en er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en er zijn voldoende reserves in kas.

- Servicekosten:** € 100,-- per maand.
- Verwarming/
Warmwater:** Via c.v.-combiketel, Intergas uit 2018.
- Isolatie:** Volledig voorzien van dubbele beglazing (HR+) in houten kozijnen.
- Energie label:** Er is een energie label met classificatie C aanwezig.
- Parkeren:** Betaald parkeren op de openbare weg. Er kunnen volgens opgave van de gemeente per woning twee parkeervergunningen worden aangevraagd. De kosten van de eerste vergunning bedragen € 132,50 per zes maanden. Voor informatie en de actuele situatie verwijzen wij u naar de website van de gemeente Amsterdam; www.amsterdam.nl/parkeren.
- Aanschrijvingen:** Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
- Roerende zaken:** Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkoper ingevulde lijst met roerende zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.
- Oplevering:** In overleg.
- Levering:** De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.
- Overig:** Bewijs van eigendom, splitsingsakte en gegevens van de VvE zoals de notulen, balans en mjop zijn op verzoek beschikbaar.
- Bijlage:** Foto's & plattegrond
- Contact:** De Heren van Snoek makelaardij
www.deherenvansnoek.nl
info@deherenvansnoek.nl
020-46 30 100

De foto's geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning te krijgen zijn wij van mening dat u het beste zelf kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.



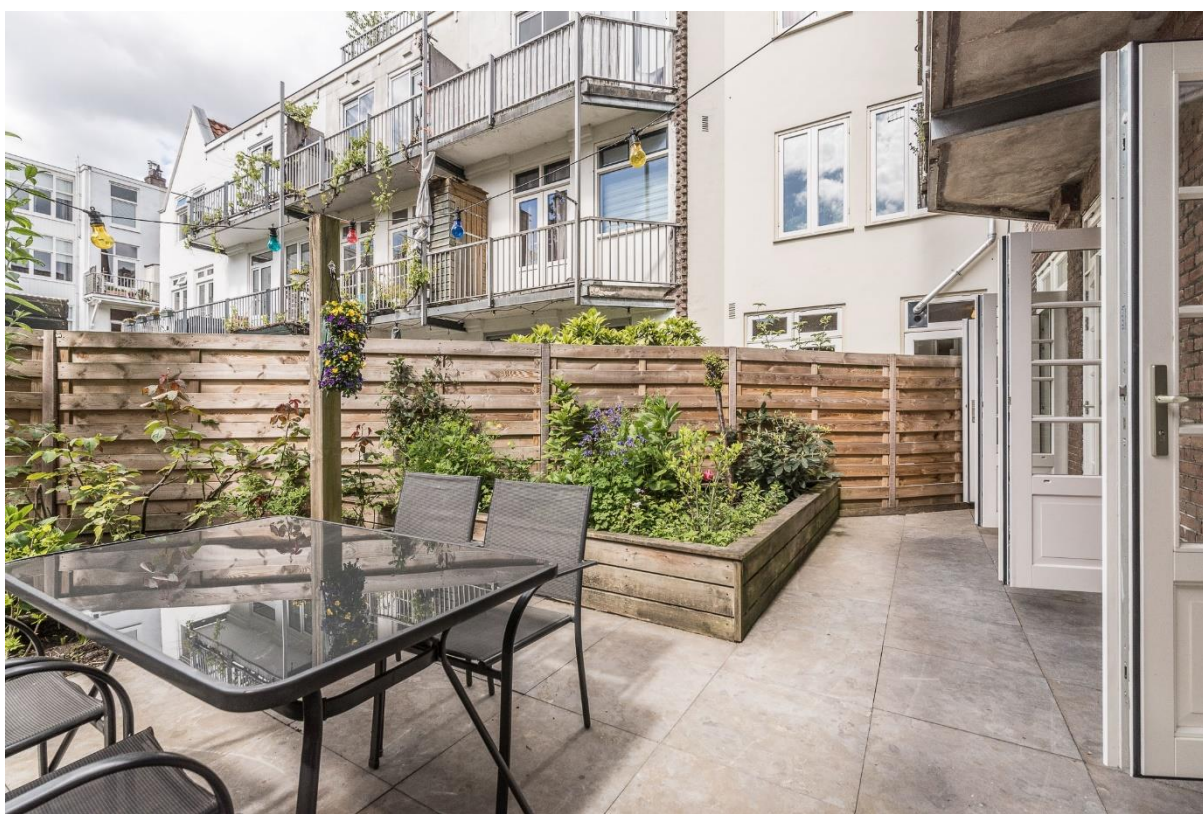














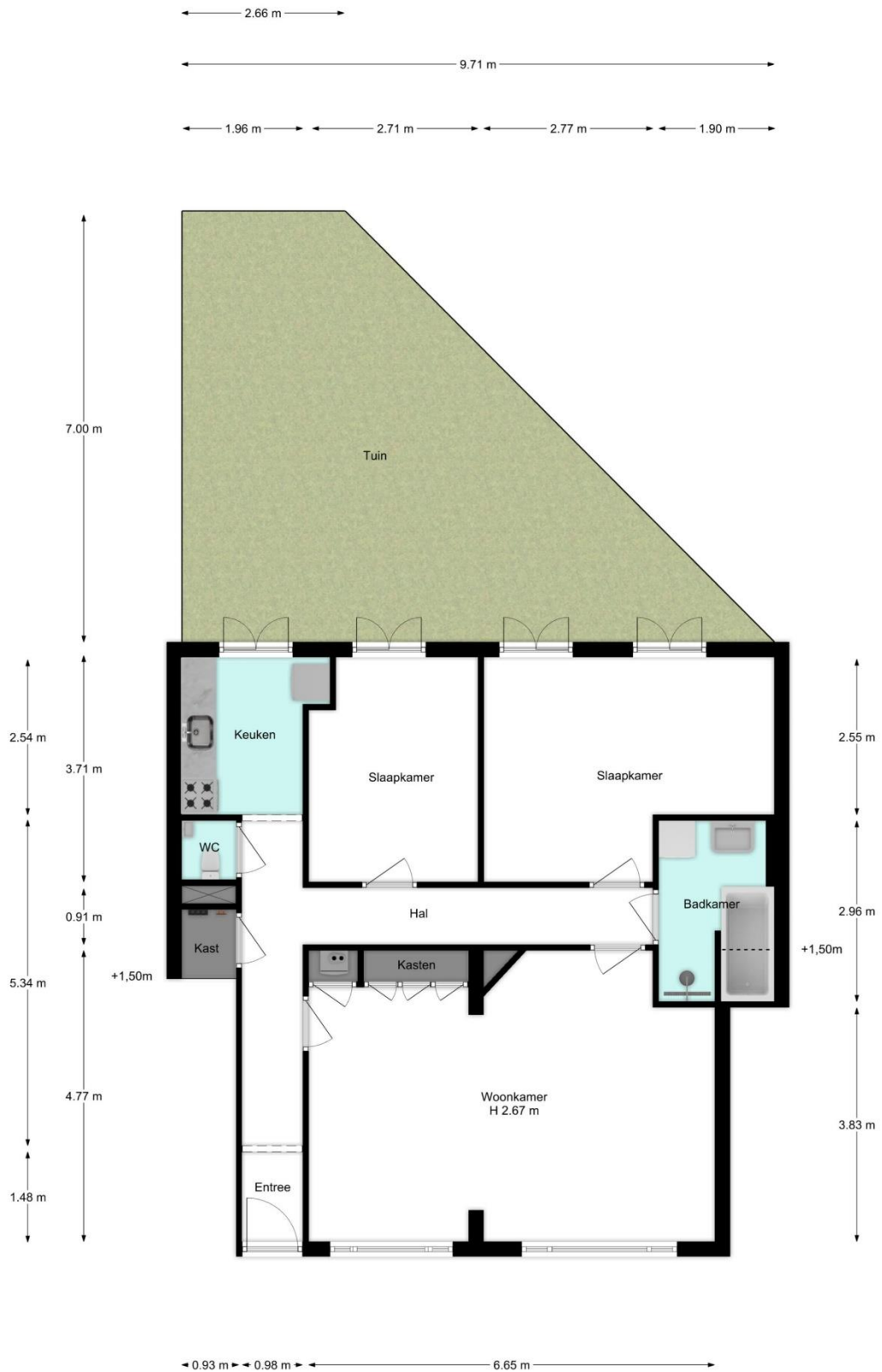












Fraunhoferstraat 41-H, Amsterdam
 Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 iMeasure



Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. In geval van aansprakelijkstelling gaat onze aansprakelijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER

Biedingen

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.
Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Onderhandelingsprocedure

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie óf het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

Ontbindende Voorwaarden

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur 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 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 170,00 per akte van doorhaling (*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.
- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende

verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Bedenktijd

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 400,- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

Ontbindende voorwaarden financiering

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 3 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het intropen van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

Waarborgsom / Bankgarantie

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

Kosten koper

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Deze bedragen 3 - 5% van de koopsom.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 2%
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Afsluitprovisie bank
- (Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding)

TENSLOTTE

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.