



Erasmusgracht 43 2 - Amsterdam

Vraagprijs € 450.000,00 kosten koper

Omschrijving

Dit lichte en zonnige 4-kamer appartement van 71 m² met liefst twee balkons en vrij uitzicht op tuin en water ligt op slechts 15 minuten fietsafstand van het hartje Amsterdam.

De Erasmusgracht ligt in een rustige zijstraat in Bos- en Lommer aan de Erasmusgracht. In deze wijk tref je veel gezellige buurtwinkels, supermarkten en restaurants aan. Het nabij gelegen Podium Mozaïek en sociaal ontmoetingsplek MidWest bieden een gevarieerd cultureel programma en ook in het Erasmuspark en Rembrandtpark - beiden om de hoek - is altijd wel iets te doen. Speeltuinen en diverse scholen zijn dichtbij en met de fiets sta je in een kleine vijftien minuten in het centrum van Amsterdam.

Parkeren is hier opvallend makkelijk voor de deur: voor een parkeervergunning in dit vergunningsgebied geldt op dit moment geen wachttijd. Het gebouw stamt uit de jaren vijftig en heeft een authentieke uitstraling. Toch biedt de woning modern wooncomfort: de cv-ketel is in 2022 vervangen, de keuken met vaatwasser en het toilet zijn in 2014 vernieuwd. In het huis heerst een prettige sfeer en de burens zijn fijn en betrokken.

Indeling appartement

Derde verdieping: entree en ruime hal met meterkast, dichte keuken, woonkamer, drie slaapkamers, waarvan twee toegang hebben tot het balkon, toilet. De badkamer bereik je via de keuken. De derde slaapkamer is met twee openslaande deuren verbonden met de woonkamer en kan als uitbreiding van de woonkamer worden gebruikt. Zeer ruime berging op de begane grond met maar liefst 10 m².

Vereniging van Eigenaren

VvE Poolbuurt 2 is actief. Het beheer is uitbesteed aan VvE Beheer Arlanda. De maandelijkse servicekosten voor het appartement zijn momenteel € 146,98 per maand, dit is inclusief o.a. de opstalverzekering en de reservering voor het onderhoud. Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig.

Splitsing en erfpacht

Het gebouw is in 2006 en 2010 gesplitst (appartementenrechten), de erfpacht is tot 2056 afgekocht en na 2056 is door de huidige eigenaar notarieel vastgelegd dat er sprake is van eeuwigdurende erfpacht met zeer gunstige voorwaarden.

Samenvatting

- Woonoppervlakte 71 m²
- Derde verdieping, licht en zonnig
- Hartje Amsterdam op 15 minuten fietsen
- Twee heerlijke balkons met uitzicht op water en prachtige binnentuin
- Drie slaapkamers OF twee slaapkamers en een riante woon-/eetkamer
- Authentiek gebouw uit de jaren vijftig
- Energielabel C
- Cv-ketel vernieuwd in 2022
- Toilet en keuken vernieuwd in 2014
- 10m² berging op de begane grond
- Woonomgeving is groen, trendy en kindvriendelijk: parken, winkels, cultuuraanbod, speeltuinen en scholen dichtbij
- Parkeervergunning, er is op dit moment geen wachttijd voor dit vergunninggebied
- Oplevering in overleg

De huidige bewoonster vertelt je graag meer over deze fijne plek tijdens een bezichtiging.

This light and sunny four-room apartment of 71m², featuring no fewer than two balconies and unobstructed

views over greenery and water, is located just a 15-minute bike ride from the heart of Amsterdam.

The apartment is situated on a quiet side street along the Erasmusgracht in the Bos en Lommer district. The neighbourhood offers a wide range of pleasant local shops, supermarkets and restaurants. Nearby cultural venues such as Podium Mozaïek and the MidWest community hub provide a varied cultural programme, while both Erasmuspark and Rembrandtpark – just around the corner – always have something to offer. Playgrounds and several schools are close by, and the city centre of Amsterdam can be reached by bike in approximately fifteen minutes.

Parking is remarkably easy right in front of the building: at present there is no waiting list for a parking permit in this permit zone. The building dates from the 1950s and has an authentic appearance, yet the apartment offers modern living comfort. The central heating boiler was replaced in 2022, and both the kitchen (including dishwasher) and the toilet were renovated in 2014. The apartment has a pleasant atmosphere, and the neighbours are friendly and engaged.

Apartment layout

Third floor: entrance and spacious hallway with meter cupboard, separate kitchen, living room, three bedrooms (two with access to a balcony), and a separate toilet. The bathroom is accessed via the kitchen. The third bedroom is connected to the living room through double doors and can be used as an extension of the living space. A very spacious storage room of no less than 10 m² is located on the ground floor.

Homeowners' Association (VvE)

The Homeowners' Association Poolbuurt 2 is active and professionally managed by VvE Beheer Arlanda. The current monthly service charges amount to €146.98, including building insurance and a reserve for maintenance. A multi-year maintenance plan (MJOP) is in place.

Subdivision and leasehold

The building was subdivided into apartment rights in 2006 and 2010. The ground lease has been fully prepaid until 2056. After 2056, the current owner has legally secured a perpetual leasehold arrangement under highly favourable conditions.

Summary

- Living area: 71 m²
- Third floor, bright and sunny
- City centre of Amsterdam reachable within 15 minutes by bike
- Two delightful balconies with views over water and a beautiful communal garden
- Three bedrooms, or two bedrooms and a spacious living/dining room
- Authentic 1950s building
- Energy label C
- Central heating boiler replaced in 2022
- Kitchen and toilet renovated in 2014
- 10 m² storage room on the ground floor
- Green, trendy and child-friendly neighbourhood with parks, shops, cultural venues, playgrounds and schools nearby
- Parking permit available; currently no waiting list for this permit area
- Transfer date in consultation

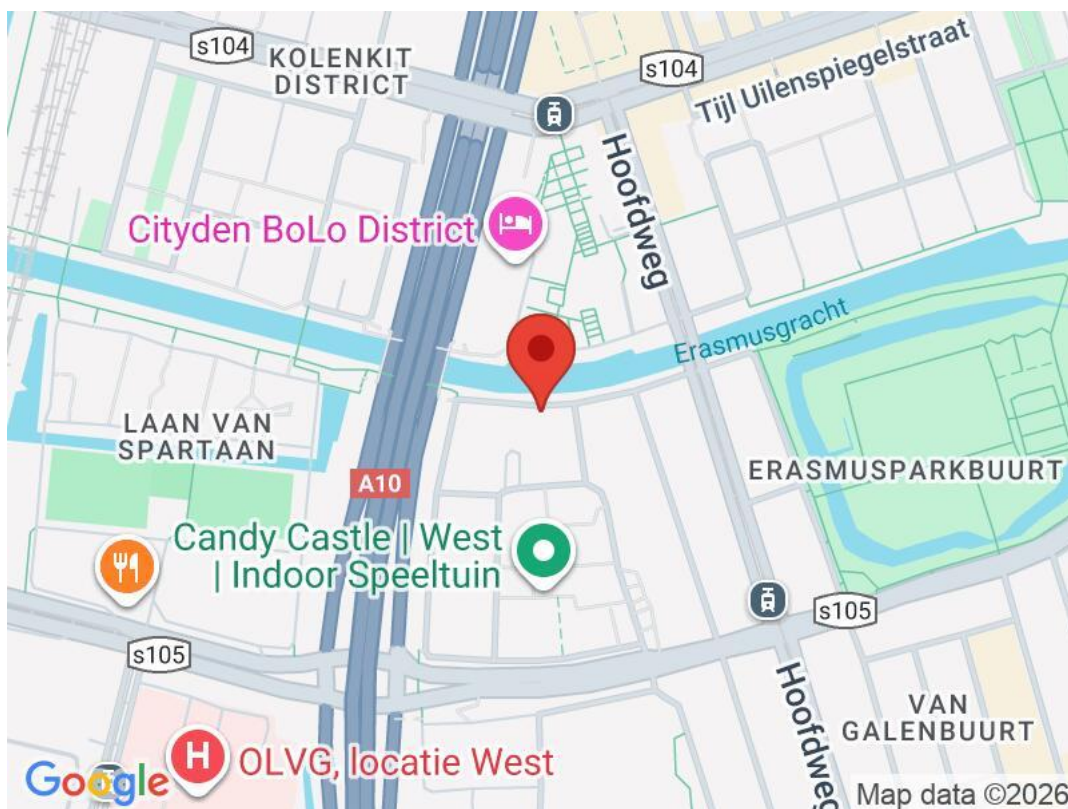
The current resident will be happy to tell you more about this lovely home during a viewing.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 450.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 238 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 71 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1950
Ligging	: Aan water, in centrum
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel

Locatie

Erasmusgracht 43 2
1056 BD AMSTERDAM





















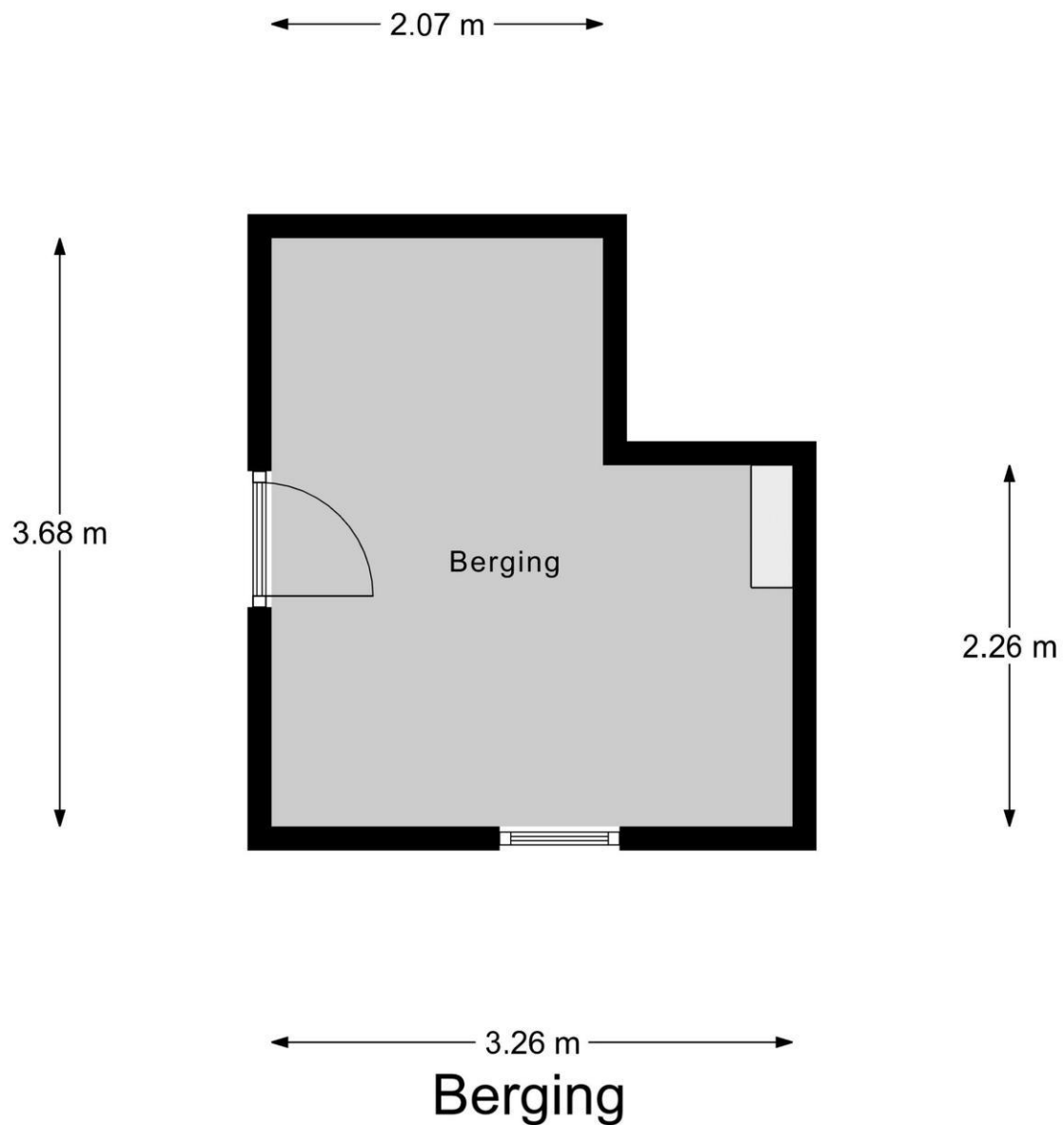








Appartement



Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl