



FERGUUTSTRAAT 19 H

1055 SZ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 485.000 k.k.

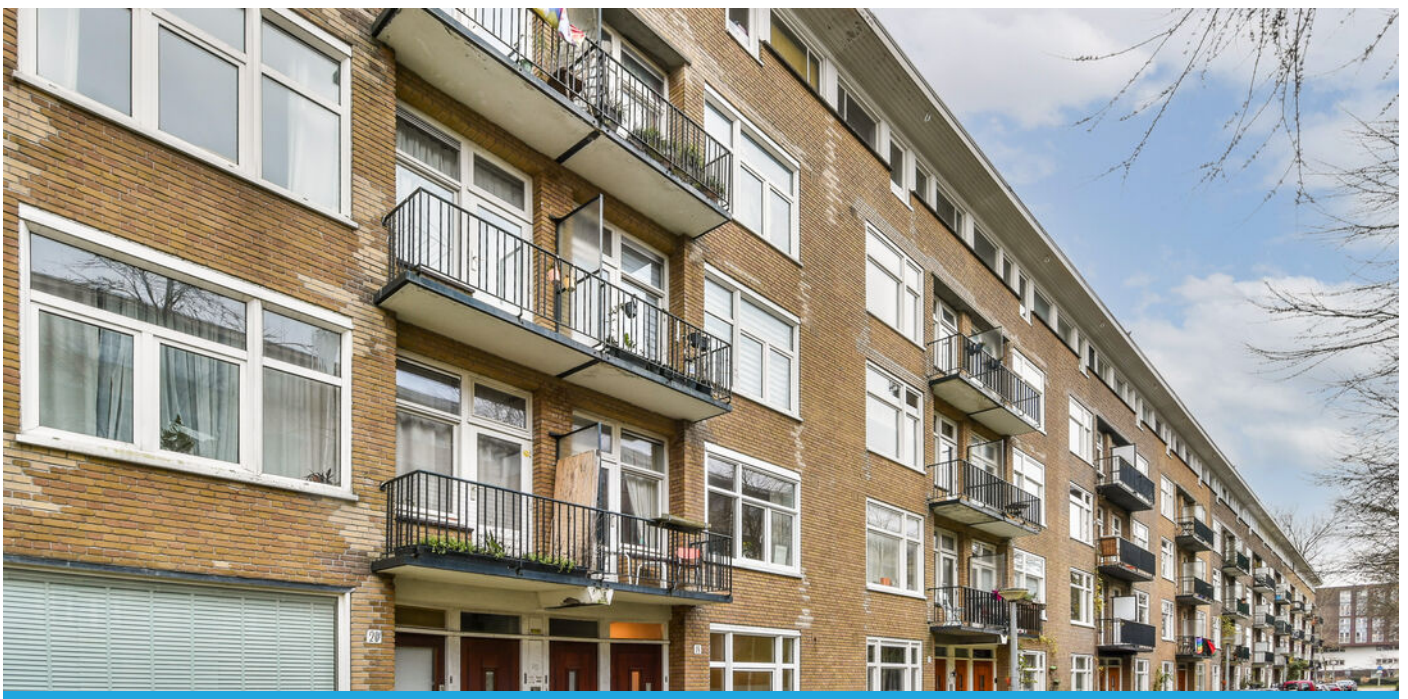


www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	56 m ²
Inhoud	208 m ³
Buitenruimte	60 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1939
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Licht en praktisch ingedeelde begane grond woning met heerlijke tuin en twee slaapkamers!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Ferguutstraat is gelegen in een rustige woonstraat met een prettig, stedelijk karakter. De omgeving kenmerkt zich door een fijne mix van wonen en voorzieningen, waardoor het dagelijks leven zich hier comfortabel laat organiseren.

Op korte afstand bevinden zich diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, evenals horecagelegenheden en andere voorzieningen. Ook zijn er meerdere sport- en recreatiemogelijkheden in de nabije omgeving, ideaal voor ontspanning of een actieve levensstijl.

De bereikbaarheid is goed: zowel met het openbaar vervoer als met de auto zijn andere delen van de stad en de regio eenvoudig te bereiken. Daarnaast zijn er voldoende fietsverbindingen, wat deze locatie zeer geschikt maakt voor wie graag alles binnen handbereik heeft.

Kortom, een prettige woonomgeving die rust combineert met het gemak van stedelijke voorzieningen.

INDELING (zie plattegronden)

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang geeft tot alle vertrekken van de woning. Aan de linkerzijde bevindt zich een praktisch berghok.

Rechts van de hal ligt de lichte woonkamer aan de straatzijde, een prettige leefruimte met twee vaste inbouwkasten die zorgen voor extra bergruimte. Vanuit de woonkamer geven karakteristieke ensuite deuren toegang tot de slaapkamer aan de rechterzijde van de woning. Deze slaapkamer beschikt over directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden zijn.

Aan de linkerzijde van de woning, eveneens bereikbaar vanuit de hal, bevindt zich de recent gerenoveerde badkamer, inclusief toilet en inloopdouche.

Verder doorlopend aan de linkerzijde tref je de tweede (slaap)kamer. Deze compacte maar functionele ruimte is uitstekend geschikt als werk-, logeer- of kleedkamer en heeft eveneens rechtstreekse toegang tot de tuin.

Aan het einde van de hal bevindt zich de ruime, langwerpige keuken, uitgerust met inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, magnetron, oven en vaatwasser. Ook vanuit de keuken is de tuin bereikbaar, wat deze woning bijzonder praktisch maakt voor wie graag binnen en buiten combineert.

Kortom: een goed ingedeelde woning met meerdere kamers, een moderne keuken, een gerenoveerde badkamer en volop tuincontact, ideaal voor comfortabel wonen in een prettige woonomgeving.

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is €155,- per maand;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Energie label C;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Zowel het huidige tijdvak als het eeuwigdurend erfpacht zijn door de eigenaren afgekocht.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B.

KADASTRALE AANDUIDING

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin, plaatselijk bekend te Amsterdam als

Ferguutstraat 19 hs, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11654-A, indexnummer 5, uitmakende het één/tiende (1/10e) aandeel in gemelde gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Ferguutstraat 19 te Amsterdam" en wordt beheerd door de huidige eigenaar. De maandelijkse bijdrage is € 155,-.

CLAUSULE

-Ouderdomsclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Bright and Practically Laid-Out Ground Floor Apartment with Lovely Garden and Two Bedrooms!

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Ferguutstraat is situated in a quiet residential street with a pleasant urban character. The area offers a well-balanced mix of residential living and local amenities, making daily life comfortable and convenient.

Within short distance you will find various shops for daily groceries, as well as cafés, restaurants and other facilities. In addition, several sports and recreational facilities are located nearby, ideal for relaxation or an active lifestyle.

Accessibility is excellent: both public transport and major road connections provide easy access to other parts of the city and the wider region. There are also good cycling routes, making this location especially suitable for those who enjoy having everything within easy reach.

In short, a pleasant living environment that combines peace and quiet with the convenience of urban amenities.

LAYOUT (see floor plans)

Through the entrance you enter the hallway, which provides access to all rooms of the apartment. On the left-hand side there is a practical storage cupboard.

To the right of the hallway is the bright living room at the front of the property, a comfortable living space featuring two built-in cupboards offering additional storage. Characteristic en-suite doors provide access from the living room to the bedroom on the right side of the apartment. This bedroom has direct access to the garden, creating a seamless connection between indoor and outdoor living.

On the left side of the apartment, also accessible from the hallway, is the recently renovated bathroom, fitted with a toilet and walk-in shower.

Continuing along the left side, you will find the second (bed)room. This compact yet functional space is ideal as a home office, guest room or dressing room and also has direct access to the garden.

At the end of the hallway is the spacious, elongated kitchen, equipped with built-in appliances including an induction hob, microwave, oven and dishwasher. The garden can also be accessed from the kitchen, making the property particularly practical for those who enjoy indoor-outdoor living.

In summary: a well-designed home with multiple rooms, a modern kitchen, a renovated bathroom and excellent access to the garden, ideal for comfortable living in a pleasant residential area.

SPECIAL FEATURES

- Measured in accordance with BBMI guidelines;
- Owners' association (VvE) contribution: € 155,-;
- Leasehold property has been bought off perpetuity;
- Energy label C;
- First-time buyers' transfer tax exemption applicable.

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The apartment is situated on municipal leasehold land. The General Provisions 2016 of the Municipality of Amsterdam apply. Both the current leasehold period and the perpetual leasehold have been fully bought off by the owners.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label C.

Would you like to know how to improve the sustainability of this home? Further suggestions and possibilities can be found later in the brochure. Did you know that several mortgage lenders offer interest rate discounts for homes with an energy label A or B?

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right entitling to the exclusive use of the ground floor apartment with garden, locally known as Ferguutstraat 19 hs, Amsterdam, registered in the Land Registry as municipality of Sloten, section C, complex designation 11654-A, index number 5, representing a one-tenth (1/10) share in the aforementioned community.

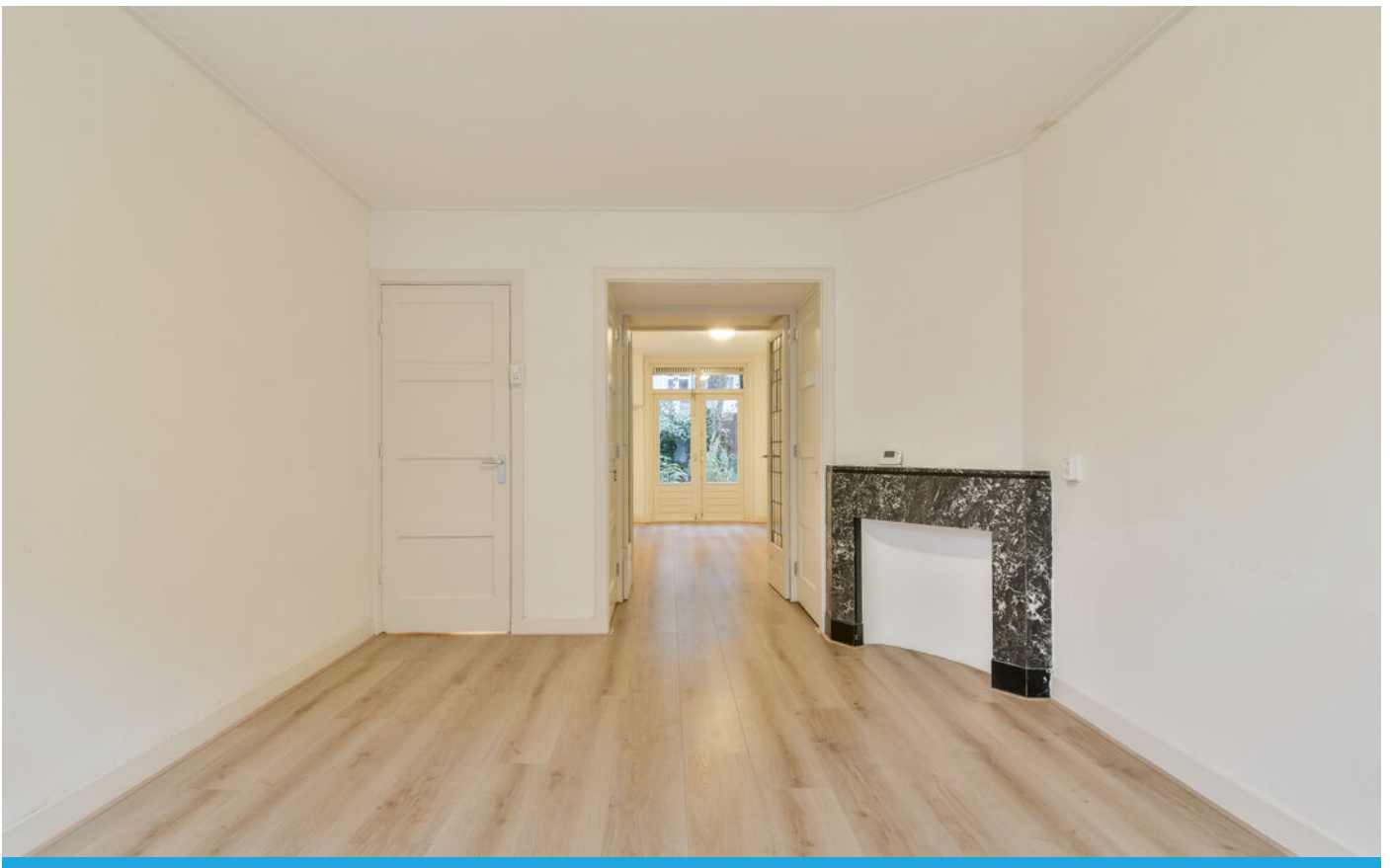
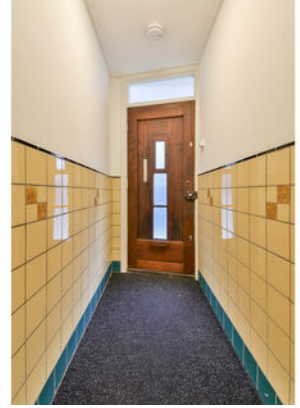
HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is called "Vereniging van Eigenaars Ferguutstraat 19 te Amsterdam" and is currently managed by the owner. The monthly contribution amounts to € 155,-.

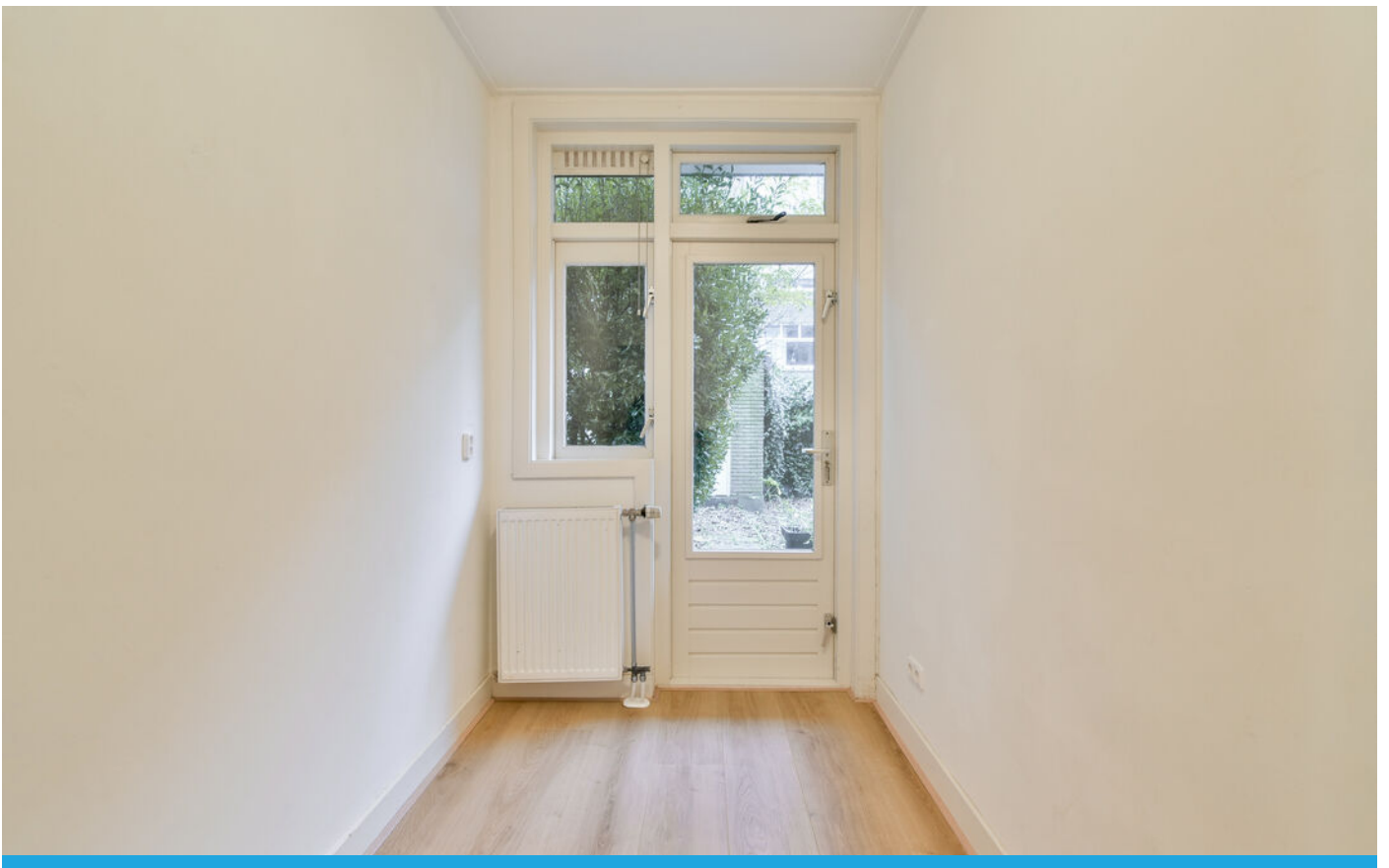
CLAUSE

- Age clause applicable.

Foto's / Photos



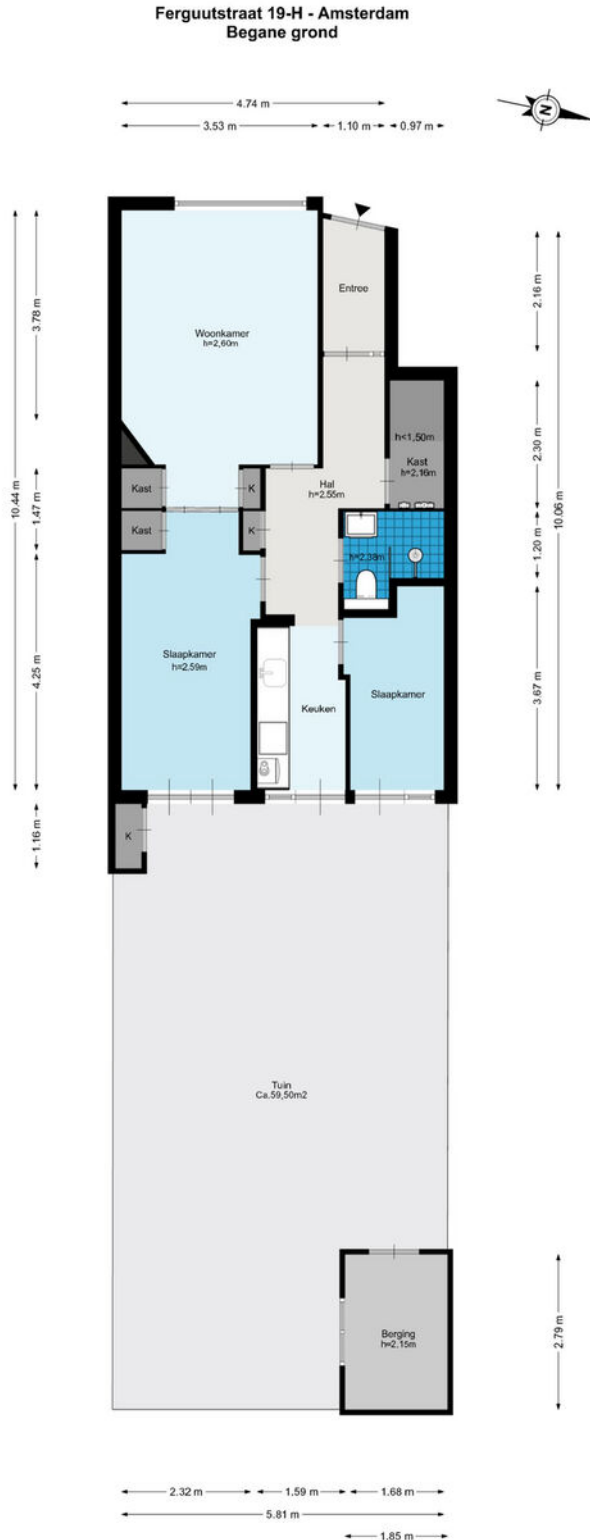








Plattegrond / Floorplan

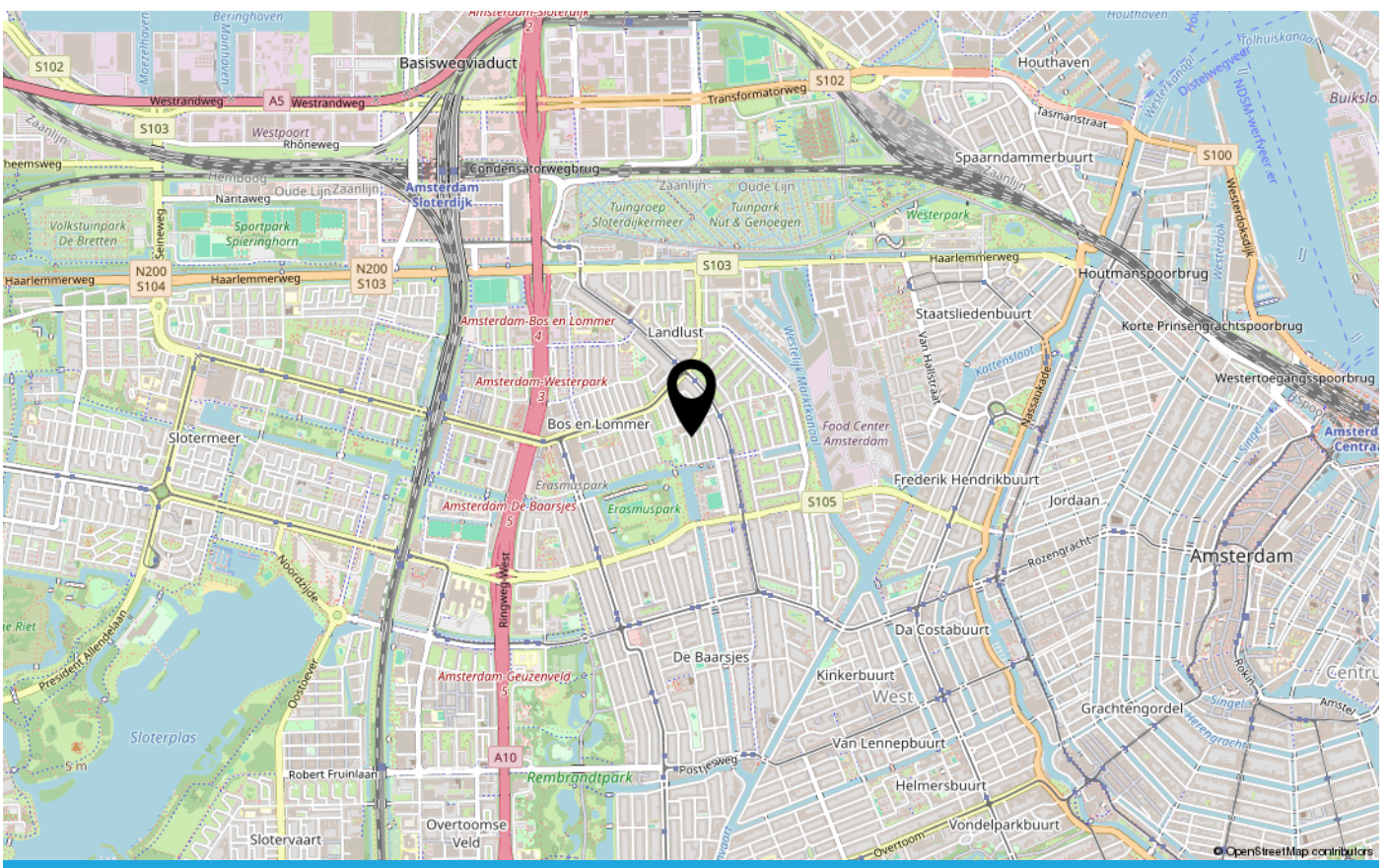
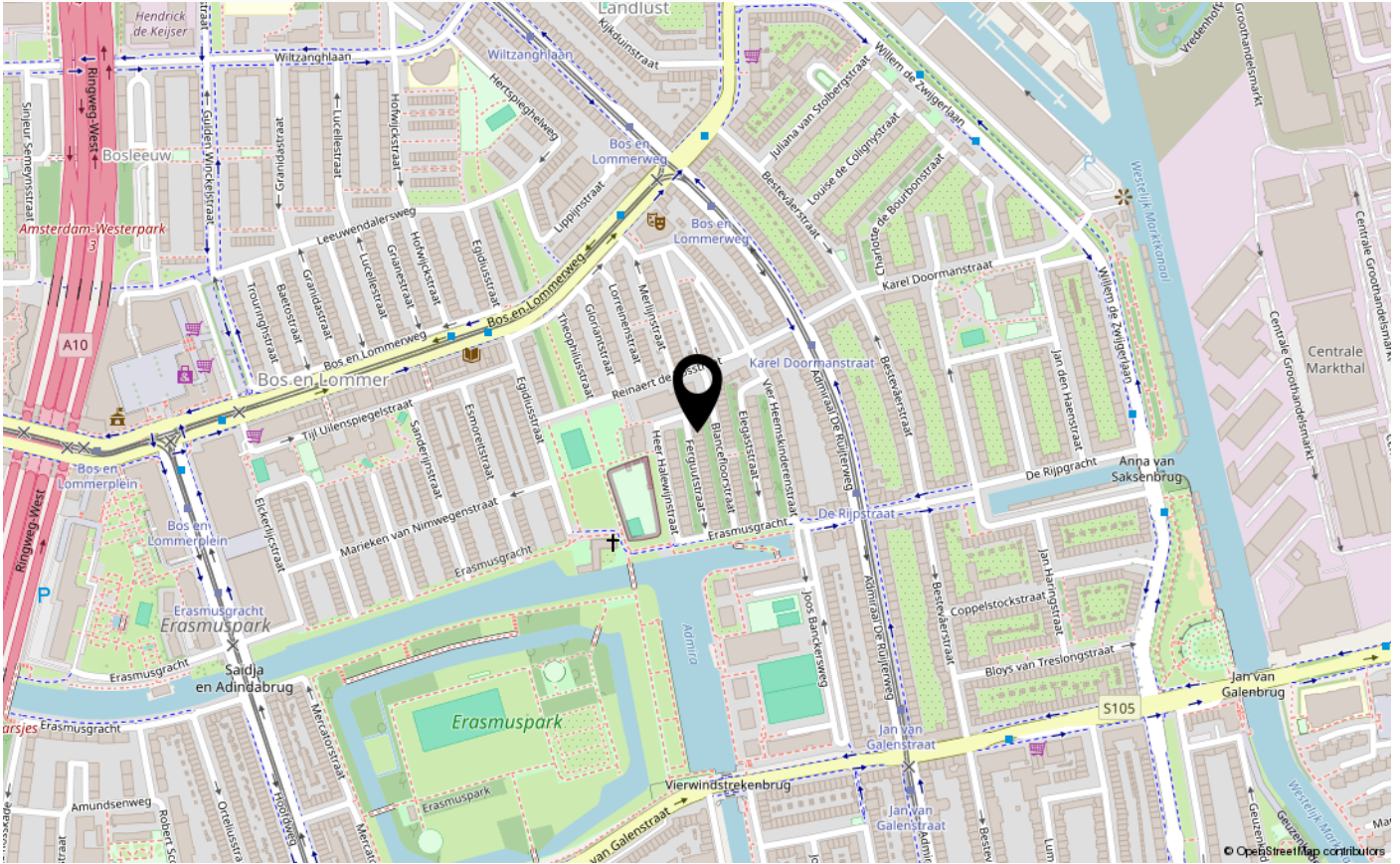


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Erasmusparkbuurt West

Leeftijd



0 - 14: 11%

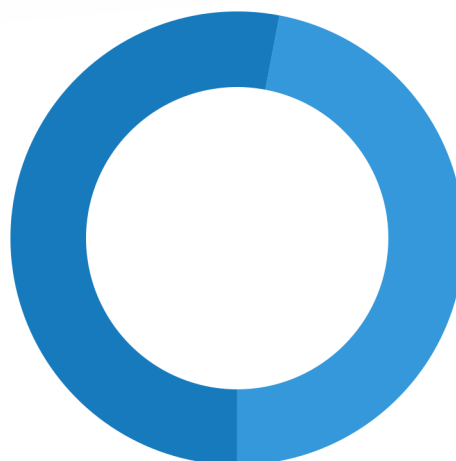
15 - 24: 10%

25 - 44: 52%

45 - 64: 18%

65+: 8%

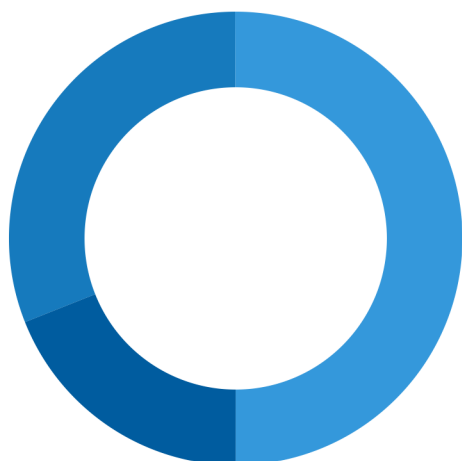
Koop / huur



Koop: 47%

Huur: 53%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 19%



46%



54%



0,4 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lumi Fernandez

Commercieel medewerker binnendienst
lumi@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
andreas@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

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 meededen 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 eerste bieder 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



www.smitenheinen.nl

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