

SEM MAKELAARS

DÉ INGANG NAAR JE NIEUWE
WONING



CONTACT

Linnaeushof 89
1098 KT Amsterdam
020-7400531
info@semmakelaars.nl
www.semmakelaars.nl

Von Guerickestraat 68 H

Vraagprijs
€ 540.000,- k.k.



Von Guerickestraat 68 H

OBJECT

Object:

Ruim 2-kamerappartement met tuin op het zuiden gelegen in het idyllische Tuindorp "Amsteldorp" van ca 66 m².

Indeling:

Bij binnenkomst via je eigen entree kom je in de hal. Deze centrale ruimte biedt toegang tot de verschillende vertrekken: de lichte woonkamer met open keuken, een apart toilet, een handige opbergkast en de slaapkamer.

De woonkamer, met een oppervlakte van circa 24 m², ligt aan de voorzijde van de woning. Grote raampartijen laten veel natuurlijk licht binnen en bieden een vrij uitzicht, wat zorgt voor een aangename sfeer. In het verlengde van de woonkamer bevindt zich de keuken. Deze is modern ingericht, voorzien van diverse inbouwapparatuur en heeft openslaande deuren naar de zonnige tuin.

De op het zuiden gelegen tuin van circa 26 m² is een ideale plek om te ontspannen. Hier kun je in de zomer genieten van lange avonden in de zon. Zie je jezelf al zitten met een goed boek of een glas wijn?

Aan de tuin grenst ook de slaapkamer, die met circa 11 m² een comfortabele en rustgevende ruimte biedt. Vanuit de slaapkamer is er directe toegang tot de ruime badkamer. Deze is ingericht met een douche en wastafel, en dankzij de royale afmetingen is het eenvoudig om hier een bad te plaatsen.

Potentiële nieuwe indeling:

Een tweede slaapkamer realiseren? Door middel van het aanpassen van de plattegrond is een tweede slaapkamer eenvoudig te realiseren. Door het verplaatsen van de badkamer naar de huidige gang/entree, het verplaatsen van de keuken naar de woonkamer creëer je twee slaapkamers gelegen aan de tuin (zie extra plattegrond). Hiermee behoudt je genoeg ruimte in de woonkamer/keuken, 2 goede grote slaapkamers, een apart toilet en een ruime badkamer.



Ligging:

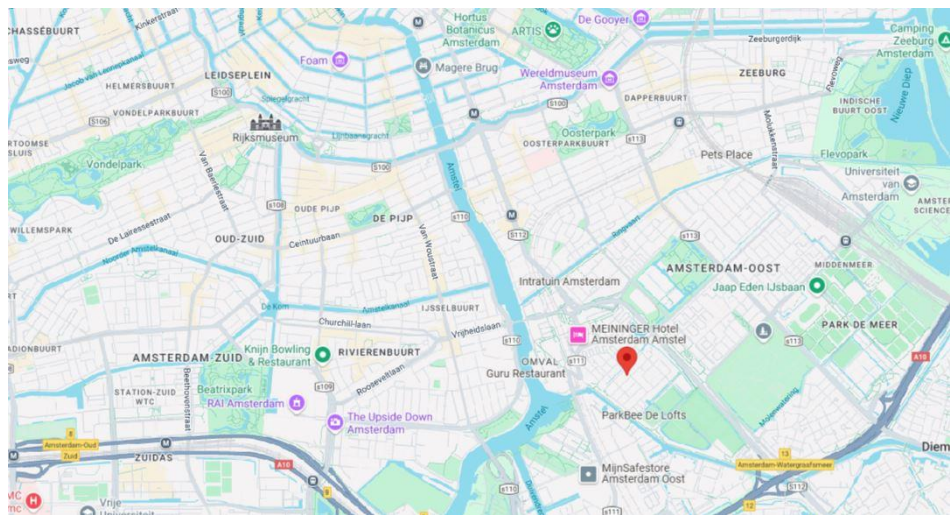
Wonen in alle rust met een dorpse sfeer, midden in de ring van Amsterdam. Amsteldorp, gelegen in de Watergraafsmeer, is een groene en kindvriendelijke wijk met autoluwe straten waar kinderen nog onbezorgd buiten kunnen spelen. De Von Guerickestraat ligt in het hart van deze rustige buurt, omringd door diverse voorzieningen en natuurlijke plekken.

De winkels aan de Linnaeusstraat en de Middenweg zijn eenvoudig per fiets bereikbaar, en ook het sfeervolle stadspark Frankendael, met culinaire hotspots zoals restaurant De Kas en Merkelbach, ligt vlakbij. Sportliefhebbers kunnen in de buurt tennissen, schaatsen op de Jaap Edenbaan of terecht bij een van de vele voetbalverenigingen.

Bereikbaarheid:

Qua bereikbaarheid is de wijk ideaal: het Amstelstation met trein-, tram- en busverbindingen ligt op loopafstand, en via de Ring A10 bent u snel de stad uit. Voor fietsers zijn zowel de Amsterdamse binnenstad als de omliggende polder binnen handbereik, met het centrum op minder dan twintig minuten fietsen of reizen. Kortom, Amsteldorp combineert de rust van een dorp met het gemak en de voorzieningen van de stad.

Parkeren gaat middels een parkeervergunning en er is ook een mogelijkheid om een tweede parkeervergunning aan te vragen.



Von Guerickestraat 68 H

LIGGING

SPECIAL FEATURES



BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: 66 m²
- 1 slaapkamer, 2de slaapkamer te realiseren
- Tuin op het zuidwesten
- Actieve, gezonde WvE
- Bijdrage WvE: € 69,54,- per maand
- Ruime badkamer met vloerverwarming, inloofdouche, design radiator en ruimte voor een bad
- Pui aan achterzijde in 2009 geheel gerenoveerd.
- Potentiële nieuwe plattegrond aanwezig, voor herindeling appartement.
- Oplevering in overleg, kan snel
- Notaris keuze koper, Ring model Amsterdam



**YOUR DREAM HOME
AWAITS**



EXTERIEUR IN BEELD



Von Guerickestraat 68 H



SEM
makelaars

INTERIEUR IN BEELD



Von Guerickestraat 68 H



SEM
makelaars

INTERIEUR IN BEELD



Von Guerickestraat 68 H



SEM
makelaars

INTERIEUR IN BEELD



Von Guerickestraat 68 H



SEM
makelaars

IN HET KORT



Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 66 m²

Buitenruimte

- Tuin ca. 27 m²

Juridisch

- Het huidige tijdvak van de voortdurende erfpacht loop tot 28 Februari 2049. De canon voor 2025 bedraagt € 669,63 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Financieel

- Vraagprijs: € 540.000,-

Kadastraal

- Gemeente Watergraafsmeer
- Sectie A
- Nummer 4741

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 66 m²
- 1 slaapkamer, 2de slaapkamer te realiseren
- Tuin op het zuidwesten
- Actieve, gezonde VvE
- Bijdrage VvE: € 69,54,- per maand
- Ruime badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, design radiator en ruimte voor een bad
- Pui aan achterzijde in 2009 geheel gerenoveerd.
- Potentiële nieuwe plattegrond aanwezig, voor herindeling appartement.
- Oplevering in overleg, kan snel
- Notaris keuze koper; Ring model Amsterdam

Appartement

- Hal
- Toilet
- Woonkamer
- Keuken
- Badkamer
- Slaapkamer
- Tuin

Bestemming

- Wonen volgens bestemmingsplan

Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig (beschikbaar op aanvraag)

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Bouwjaar

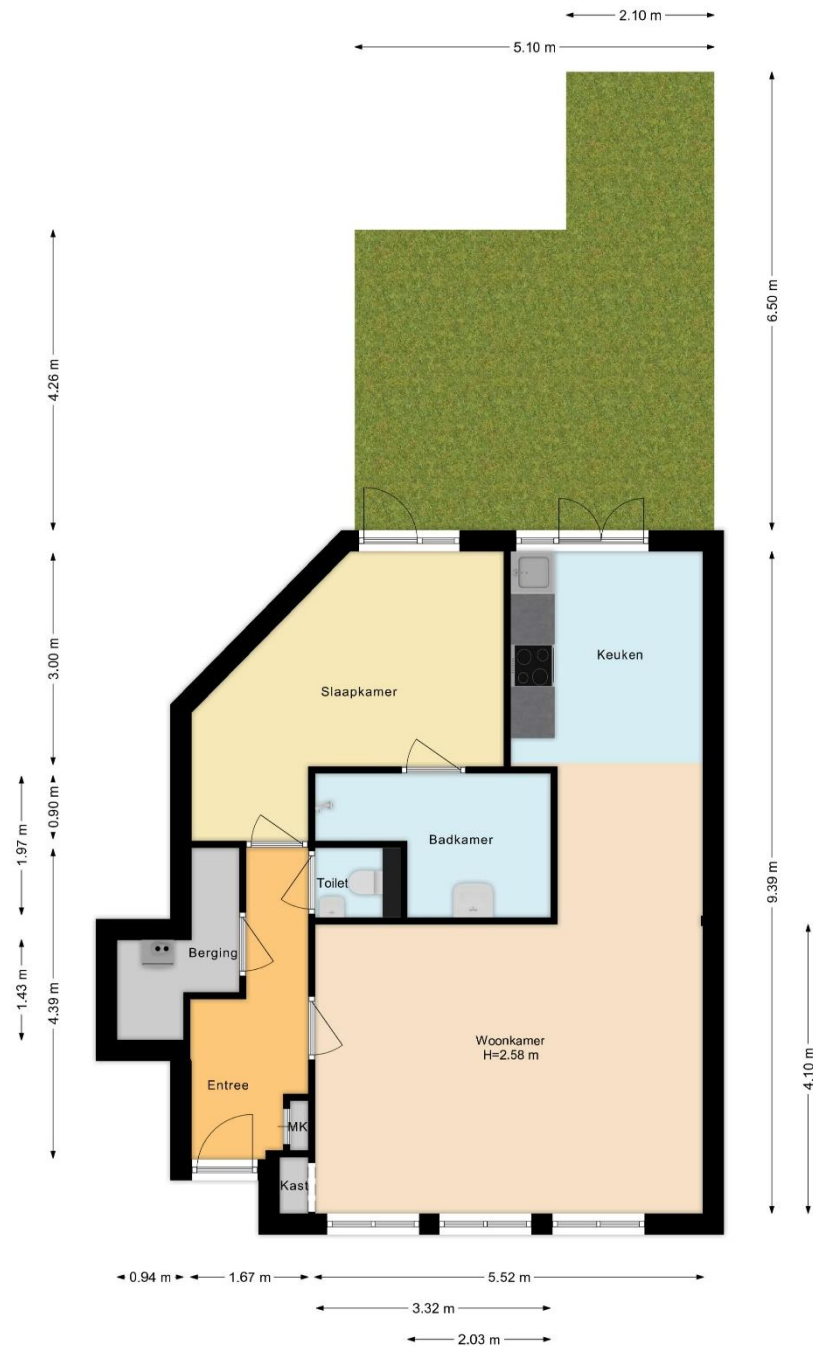
- 1925

Aanvaarding

- Oplevering in overleg

Von Guerickestraat 68 H

PLATTEGROND



Von Guerickestraat 68 H
Potentiële plattegrond

PLATTEGROND



NOTARISKEUZE

De koopakte zal 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 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

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 erkend financiële instelling of adviseur.

Biedingen worden bij voorkeur per post of e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Algemene Informatie

WET KOOP ONROERENDE ZAKEN

Sinds 1 september 2003 is de "Wet Koop onroerende zaken" van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijk vastleggen van de koop.

De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper 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, 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.

BEDENKTIJD

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachten te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

SCHRIFTELIJK VASTLEGGEN

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

Woning verkopen

VERKOOPPROCES



Waardebepaling

Aan de hand van objectvergelijking, plus- en minpunten van de woning en de verkoopprijs van vergelijkbare woningen bepalen we de waarde van uw woning.



Bezichtigingen

In overleg met u plannen wij de bezichtigingsmomenten. Onze makelaars begeleiden de bezichtigingen.



Tekenafpraak

Na overeenstemming over de voorwaarden wordt de koopovereenkomst opgesteld door de notaris en door alle partijen ondertekend. Eventueel vinden hierna nog een bouwtechnische keuring en taxatie plaats.



Opname

De makelaar komt langs voor een opname en vrijblijvende waardebepaling.



Strategie

Wij stellen de verkoopstrategie op en bespreken deze samen met u. We bepalen onder andere de verkoopprijs en wanneer uw woning via welke media gepubliceerd wordt.



Onderhandelingen

Onze makelaars bedingen de maximale prijs voor uw woning tegen de beste condities.



Overdracht

De laatste stap is de overdracht. Eerst vindt een inspectie plaats, gevolgd door het ondertekenen van de leveringsakte.

Woning kopen

AANKOOPPROCES



Zoekopdracht

Aan de hand van de vastgestelde criteria zetten wij een zoekopdracht voor u uit. Zodoende ontvangt u digitaal het nieuwe passende woningaanbod.



Analyse

Wij analyseren de woning o.a. op basis van bestemmings-plannen, bouwkundige staat, fundering, financiële positie VvE, etc.



Tekenafpraak

Na overeenstemming over de voorwaarden wordt de koopovereenkomst opgesteld door de notaris en door alle partijen ondertekend.



Overdracht

De laatste stap is de overdracht. Eerst vindt een inspectie plaats, gevolgd door het ondertekenen van de leveringsakte.



Intake

Tijdens de intake maken we kennis met elkaar, inventariseren we uw woonwensen en kijken we naar uw financiële mogelijkheden.



Bezichtigingen

Indien gewenst gaan wij mee naar de bezichtigingen.



Onderhandelingen

Onze makelaars helpen u bij het vaststellen van een strategisch bod en de verdere onderhandelingen.



Financiering

Na ondertekening dient u uw financiering definitief rond te maken. Eventueel vinden ook nog een bouwtechnische keuring en taxatie plaats.

WIE ZIJN WIJ?

SEM makelaars, opgericht in 2011, bestaat uit een team van enthousiaste mensen in een mix van jarenlange ervaring en een “jonge honden” mentaliteit. Hierdoor zijn we volledig thuis in de Amsterdamse woningmarkt. U kunt dus rekenen op een makelaar met verstand van zaken maar ook iemand die goed aanvoelt wat uw persoonlijke wensen zijn en daar invulling aan kan geven.

**Verkopen
Verhuren
Aankopen
Taxaties
SEM advies**

WAAROM SEM?

KENNIS & ERVARING

SEM Makelaars is een Amsterdams makelaarskantoor met een rijke ervaring, gespecialiseerd in het aankopen, verkopen, verhuren en taxeren van woningen. Vooral in de combinatie aankoop-verkoop zijn wij erg sterk: wij verkopen uw woning in Amsterdam en gaan samen met u op zoek naar uw volgende woning, waar dan ook in Nederland.

Daarnaast zijn we volledig thuis in het adviseren en begeleiden bij de verkoop van diverse projectmatige activiteiten, zoals (ver)nieuwbouw, CPO en PO-projecten en de verkoop van voormalige huurwoningen.

WERKGEBIED

Wij zijn uw makelaar voor heel Amsterdam en specifiek Amsterdam Oost (Watergraafsmeer, Indische Buurt, Dapperbuurt, Transvaalbuurt, Oosterparkbuurt, de Plantage-buurt en het Oostelijk Havengebied) & Amsterdam-Zuid (de Rivierenbuurt en De Pijp).

ONLINE- EN OFFLINE MARKETING

Naast onze marktkennis kunt u bij ons altijd rekenen op de meest moderne en hoogwaardige marketingtechnieken bij verkoop van uw woning. Deze cross-mediale benadering, zowel online als old school, zorgen voor een onderscheidende presentatie en optimaal resultaat.



**UW MAKELAAR
VOOR DE
METROPOOL
REGIO
AMSTERDAM**

NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP

Linnaeushof 89
1098 KT Amsterdam
+31 (0)20-7400531
info@semmakelaars.nl
www.semmakelaars.nl