

TE KOOP

Rozenoord 13

Amstelveen



Vraagprijs

€ 460.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	18
Bijzondere bepalingen	18
Informatie voor kopers	19



Woningbrochure: Rozenoord 13, Amstelveen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar, licht en modern wonen in hartje Amstelveen – volledig gerenoveerd in 2023!

Op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex met lift ligt dit ruim opgezette, stijlvol afgewerkte 3-kamerappartement van ca. 72 m². De woning beschikt over een heerlijk zonnig balkon op het zuiden met vrij uitzicht op een groen plantsoen.

Ligging:

Gelegen in de geliefde wijk Elsrijk, op een steenworp afstand van het bruisende Stadshart van Amstelveen. Winkels, horeca, cultuur (zoals het Cobra Museum) én openbaar vervoer (sneltram en bus) bevinden zich op loopafstand. Ook met de auto bent u snel op de A9 of A10. Parkeren is mogelijk voor de deur (met vergunning).

Indeling:

Representatieve entree met hal en garderoberuimte,



Woningbrochure: Rozenoord 13, Amstelveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

modern toilet met inbouwreservoir en fonteintje. De royale en lichte woon-/eetkamer biedt toegang tot het zonnige balkon. De halfopen L-vormige keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: een combimagnetron-oven, inductiekookplaat, koel-/vriescombinatie, geïntegreerde afzuigkap en een vaatwasser.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers (ca. 14 m² en 10 m²), waarvan één met praktische inbouwkasten. De luxe badkamer is uitgerust met een royale (regen)douche met glazen deuren, een breed wastafelmeubel met lades, een verlichte en verwarmde spiegel, handdoekradiator en inbouwspots. Hier is tevens ruimte voor een wasmachine en droger.

Renovatie & afwerking:

In 2023 is de woning volledig en stijlvol gerenoveerd, inclusief alle installaties. De woning is volledig gasloos en voorzien van strak gestuukte wanden/plafonds en een hoogwaardige pvc-vloer. Zowel de keuken, badkamer als het toilet zijn vernieuwd en voldoen aan de moderne eisen van nu.

Extra's:

Eigen (fietsen)berging op de begane grond met verlichting

Actieve VvE, servicekosten ca. € 183,91 per maand

Voorschot stookkosten ca. € 145,- per maand

Oplevering in overleg

Woning is voorheen verhuurd; specifieke clausules van toepassing

Bouwjaar complex: 1961

Samengevat:

Een instapklaar, licht en modern appartement op toplocatie in Amstelveen, met alle voorzieningen binnen handbereik. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen zonder te klussen!

Move-in ready, bright and modern apartment in the heart of Amstelveen – fully renovated in 2023!

This spacious and stylishly finished 3-room apartment of approximately 72 m² is located on the second floor of a small-scale residential complex with elevator access. It features a sunny south-facing balcony with unobstructed views of a green courtyard.

Location:

Ideally situated in the popular green neighborhood of Elsrijk, just a short walk from the vibrant Amstelveen City Centre (Stadshart), with a wide range of shops, restaurants, supermarkets, and the Cobra Museum. Public transport (tram and bus) is nearby, offering fast connections to Amsterdam and Schiphol Airport. Major highways (A9 and A10) are easily accessible. Parking is available in front of the building (permit-based).

Layout:

Entrance with hallway and wardrobe space, separate toilet with built-in reservoir and washbasin. The bright living and dining area provides access to the south-facing balcony. The semi-open, L-shaped kitchen is equipped with high-quality built-in appliances, including a combination microwave-oven, induction cooktop, fridge-freezer, integrated extractor hood, and dishwasher.

There are two generously sized bedrooms (approx. 14 m² and 10 m²), one of which includes two built-in wardrobes. The contemporary bathroom features a spacious walk-in (rain) shower with glass doors, a wide vanity with drawers, a heated and illuminated mirror, towel radiator, and recessed ceiling lights. The bathroom also offers space for a washing machine and dryer.

Renovation & Finishings:

This apartment underwent a complete renovation in 2023, including all technical installations. It is now fully gas-free and finished with smooth plastered walls and ceilings, and a modern PVC floor throughout. The kitchen, bathroom, and toilet have all been newly installed to a high standard.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Additional features:

Private (bicycle) storage room with lighting on the ground floor

Active Homeowners' Association (VvE), monthly service charge approx. €183.91

Monthly heating advance approx. €145

Property was previously rented – relevant clauses apply

Building year: 1961

Delivery in consultation

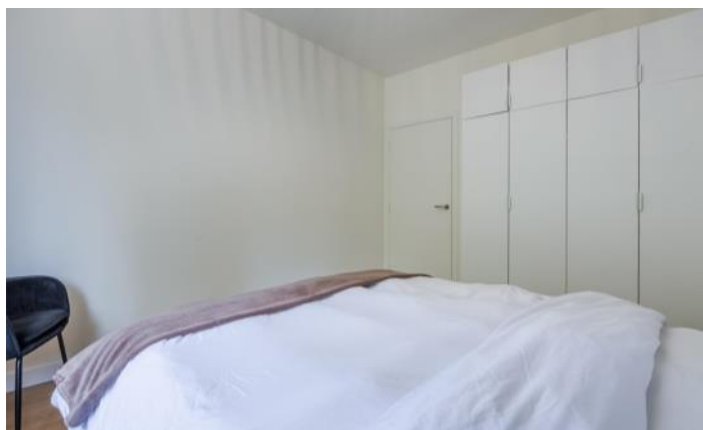
Summary:

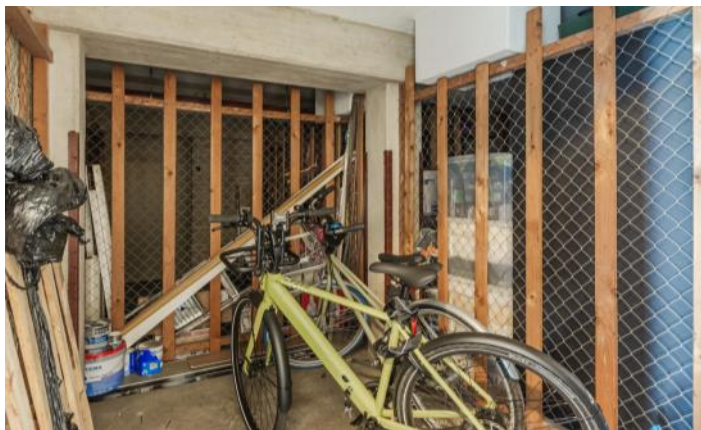
A turnkey, light-filled and modern apartment in a prime Amstelveen location, with all amenities within easy reach. Perfect for those seeking a stylish home with no renovation needed.





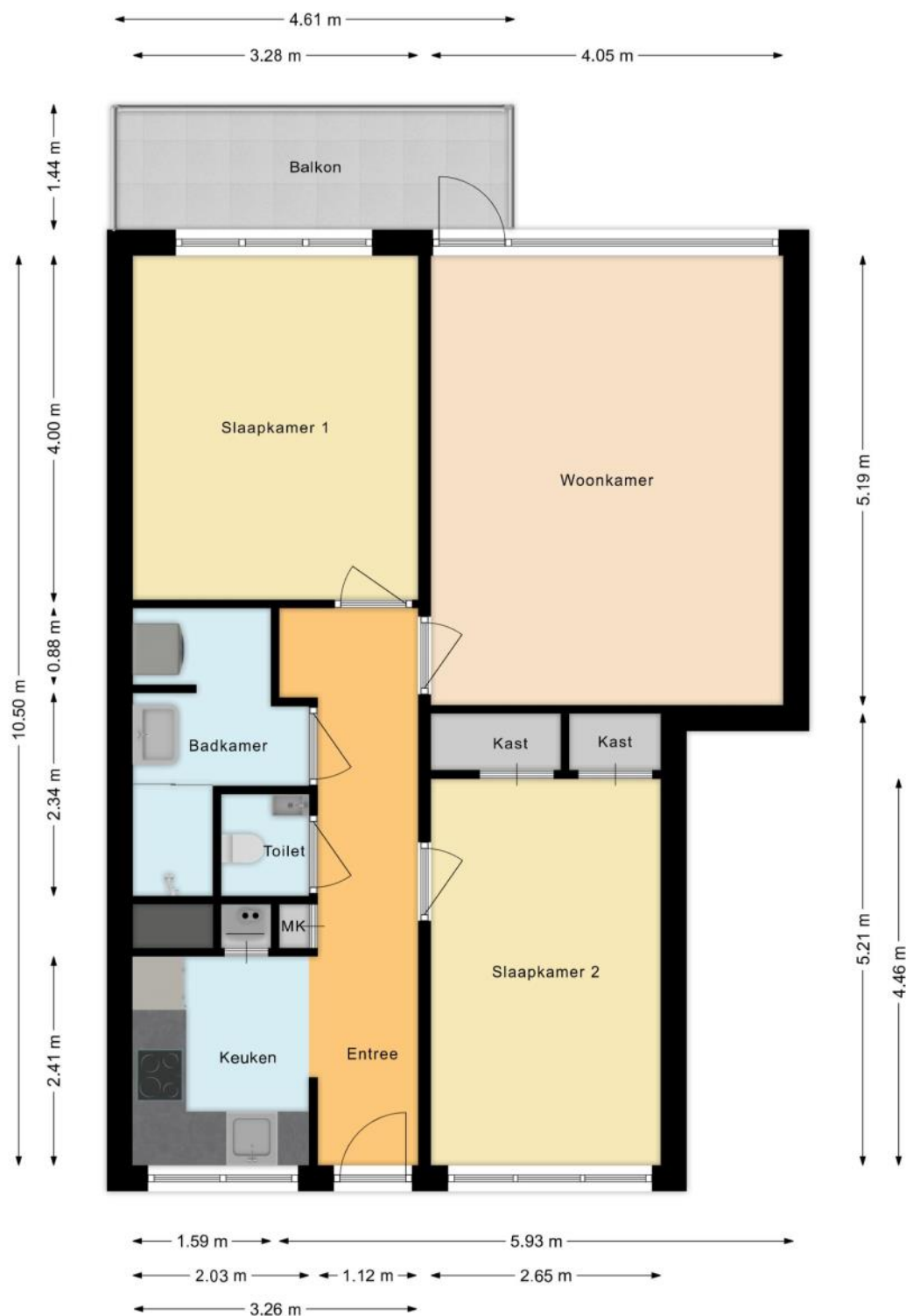




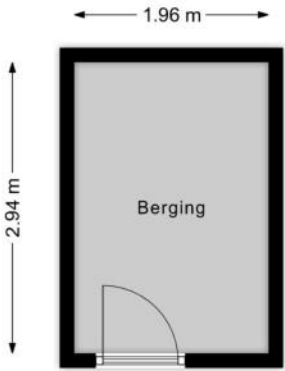




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1961
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	223 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	71 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	0 badkamer
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
---------	------------------------

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 184 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amstelveen H 11706 6

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat			●
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Meubilair / inventaris ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.