

TE KOOP

Overtoom 215 1

Amsterdam



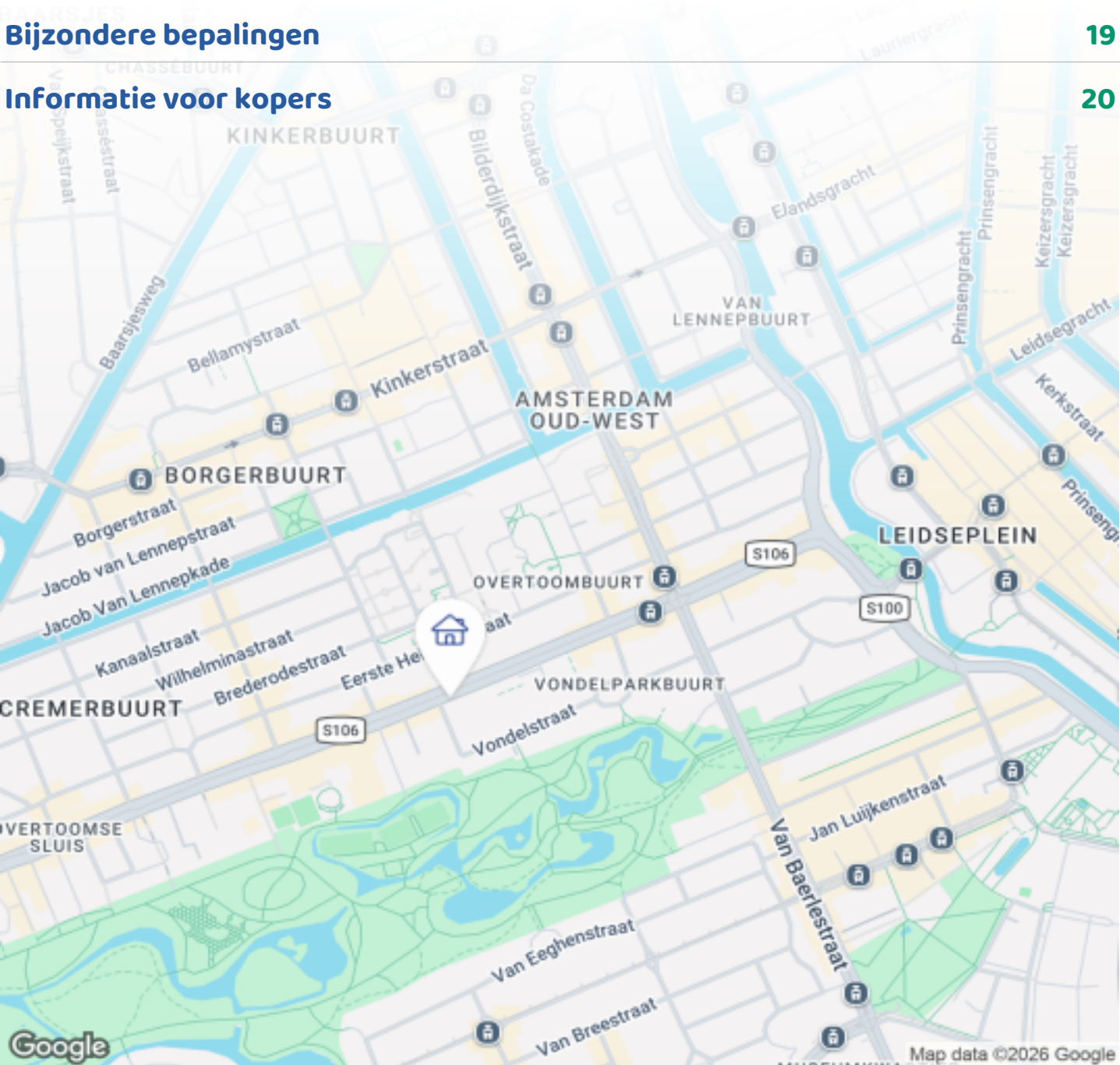
Vraagprijs

€ 620.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Overtoom 215 1, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



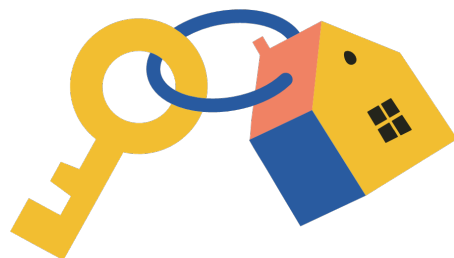
Overtoom 215-1: Licht, luxe, en een waanzinnig groot terras.

Zoek je een woning in Amsterdam die écht alles heeft? Een zeldzaam grote buitenruimte, een extreem laag energieverbruik, een uitstekende afwerking én de rust die je niet direct op de Overtoom verwacht? Dit tweekamerappartement van circa 75 m² op de eerste verdieping biedt de ideale mix van modern comfort en karakter, midden in het geliefde Oud-West.

De woning

Het appartement is met veel aandacht voor detail gerenoveerd en goed onderhouden. De sfeervolle visgraatvloer loopt door het hele appartement. De woonkamer aan de voorzijde is opvallend licht en biedt door de grote raampartijen (voorzien van hoogwaardige isolatie) een sfeervol uitzicht over de Overtoom, terwijl de rust binnen gewaarborgd is.

De keuken is ruim en praktisch opgezet in een parallelle opstelling, met strakke witte greeploze



Woningbrochure: Overtoom 215 1, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

fronten en een houtlook aanrechtblad. Opvallend zijn de sfeervolle, authentieke binnenramen die zorgen voor extra lichtinval in de hal. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en een slim geïntegreerde was- droogcombinatie.

Aan de achterzijde ligt de slaapkamer, die direct grenst aan het absolute pronkstuk van de woning: het riante dakterras/balkon. Met een oppervlakte van maar liefst circa 30 m² is dit een zeldzaamheid in Amsterdam. Omdat dit de eerste verdieping is, geniet je hier van de volledige diepte van de uitbouw, een buitenruimte die je op de hogere verdiepingen simpelweg niet hebt. Het ligt perfect op het zuidwesten, dus vanaf de middag tot laat in de avond geniet je hier van de zon. Het is een rustige oase aan de achterzijde, waar je de drukte van de stad direct vergeet.

De badkamer is modern en luxe uitgevoerd met een inloopdouche en een hoogwaardig wastafelmeubel. Het toilet is separaat.

De buurt

Je hoeft de deur maar uit te lopen en je hebt alles wat Amsterdam Oud-West zo leuk maakt binnen handbereik. Het Vondelpark ligt om de hoek voor je ochtendrondje, en voor goede koffie, een snelle boodschap of een fijn restaurant hoef je de straat niet eens uit. De verbinding met de rest van de stad en de ring A10 is uitmuntend.

Kort samengevat:

Licht & Ruimte: Een slim ingedeeld tweekamerappartement van circa 75 m² met sfeervolle visgraatvloer.

Keuken: Praktische parallelle keukenopstelling met alle inbouwapparatuur.

Locatie: Hartje Oud-West, op steenworp afstand van het Vondelpark.

Eigen grond

VvE: Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren.

Er zal een Niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

English version: Light, luxury, and an incredibly large terrace

Are you looking for a home in Amsterdam that truly has it all? A rarely available large outdoor space, extremely low energy consumption, excellent finishing, and a level of tranquility you might not expect on Overtoom? This one-bedroom apartment of approximately 75 m² on the first floor offers the ideal mix of modern comfort and character, in the heart of the desirable Oud-West neighborhood.

The space

The apartment has been renovated with great attention to detail and is well-maintained, featuring a stylish herringbone floor throughout. The living area at the front is noticeably bright and offers, through its large windows (equipped with high-quality insulation), a charming view over Overtoom, while tranquility is ensured inside.

The spacious kitchen has a practical parallel layout with sleek white handleless fronts and a wood-look countertop. Beautiful, authentic interior windows provide extra light to the hallway. The kitchen is fully equipped with all necessary built-in appliances and a smartly integrated washer-dryer combination.

Located at the rear is the bedroom, which directly borders the absolute crown jewel of the home: the expansive roof terrace/balcony. With an area of approximately 30 m², this is a true rarity in Amsterdam. Since this is the first floor, you enjoy the full depth of the extension, an outdoor space you simply won't find on higher floors. It is perfectly positioned southwest, allowing you to enjoy the sun from afternoon until late evening. It is a peaceful oasis at the rear, where you instantly forget the city's hustle.

The bathroom is modern and luxurious with a walk-in rain shower and a high-quality vanity unit. The toilet is separate.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The neighborhood

Step outside and everything that makes Amsterdam Oud-West so desirable is at your fingertips. Vondelpark is just around the corner for your morning run, and you won't have to leave the street for great coffee, groceries, or an excellent restaurant. Access to the rest of the city and the A10 ring road is superb.

Highlights:

Layout: A cleverly designed one-bedroom apartment of approximately 75 m² with stylish herringbone flooring.

Kitchen: Practical parallel kitchen layout with all built-in appliances.

Location: Heart of Oud-West, steps away from Vondelpark.

Own ground

VvE: Healthy and active Homeowners Association.



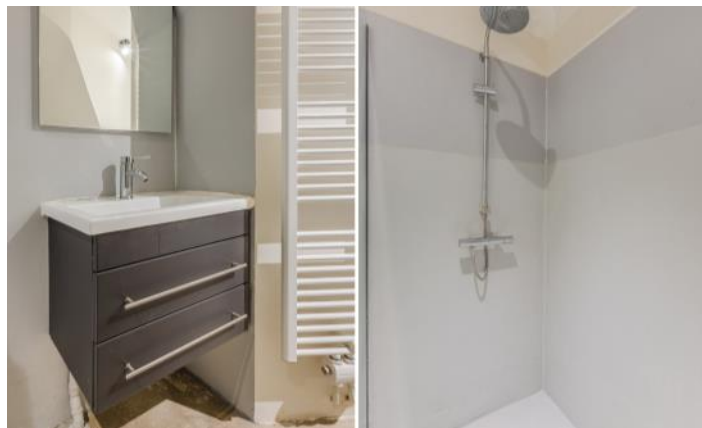




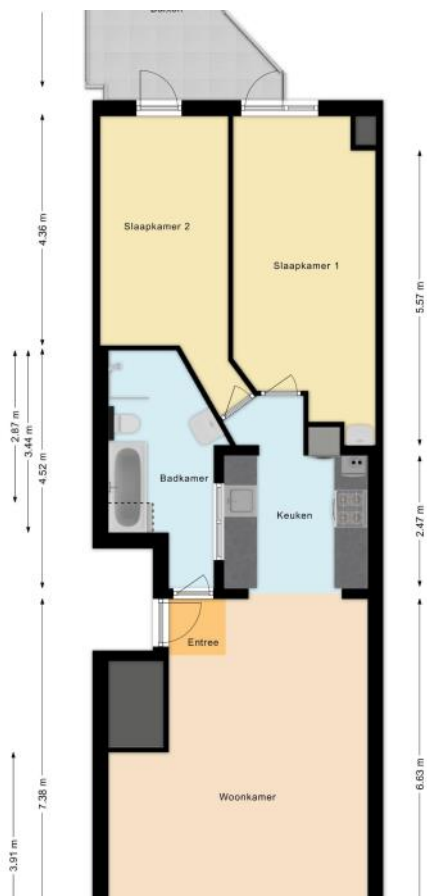




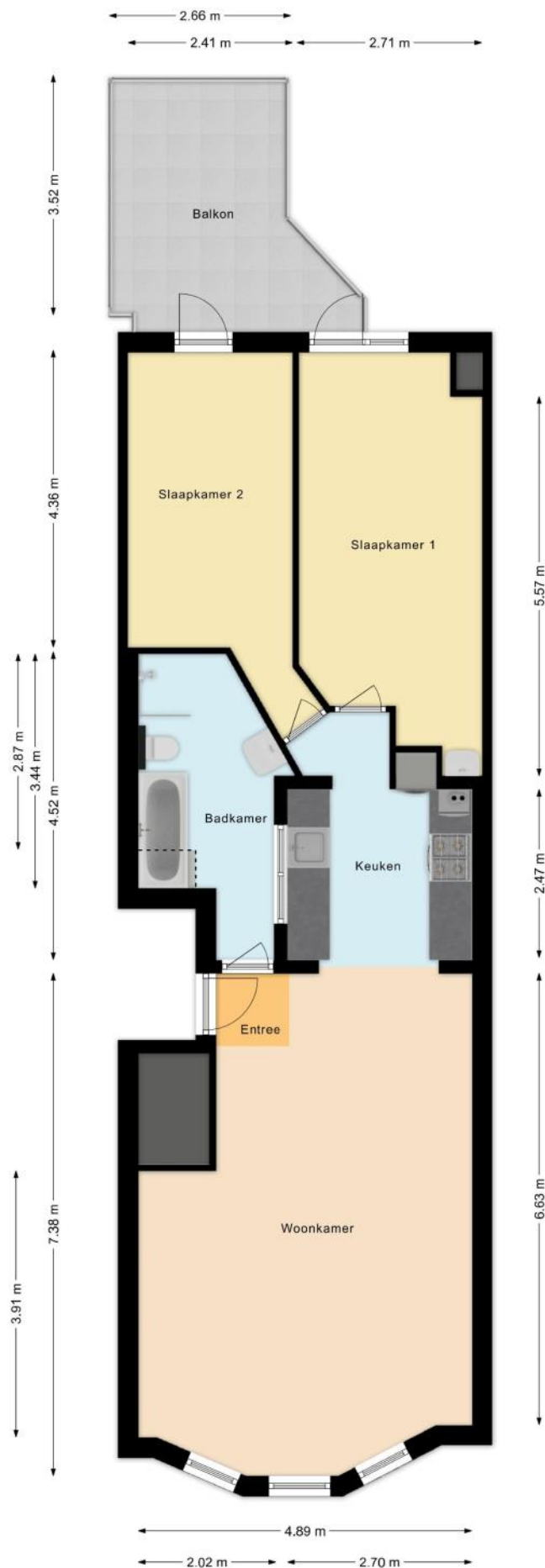








PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1913
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	250 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	75 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas, Voorzetramen
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 150 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam U 11066 3	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08



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.