

TE KOOP

J.M. den Uylstraat 91

Amsterdam



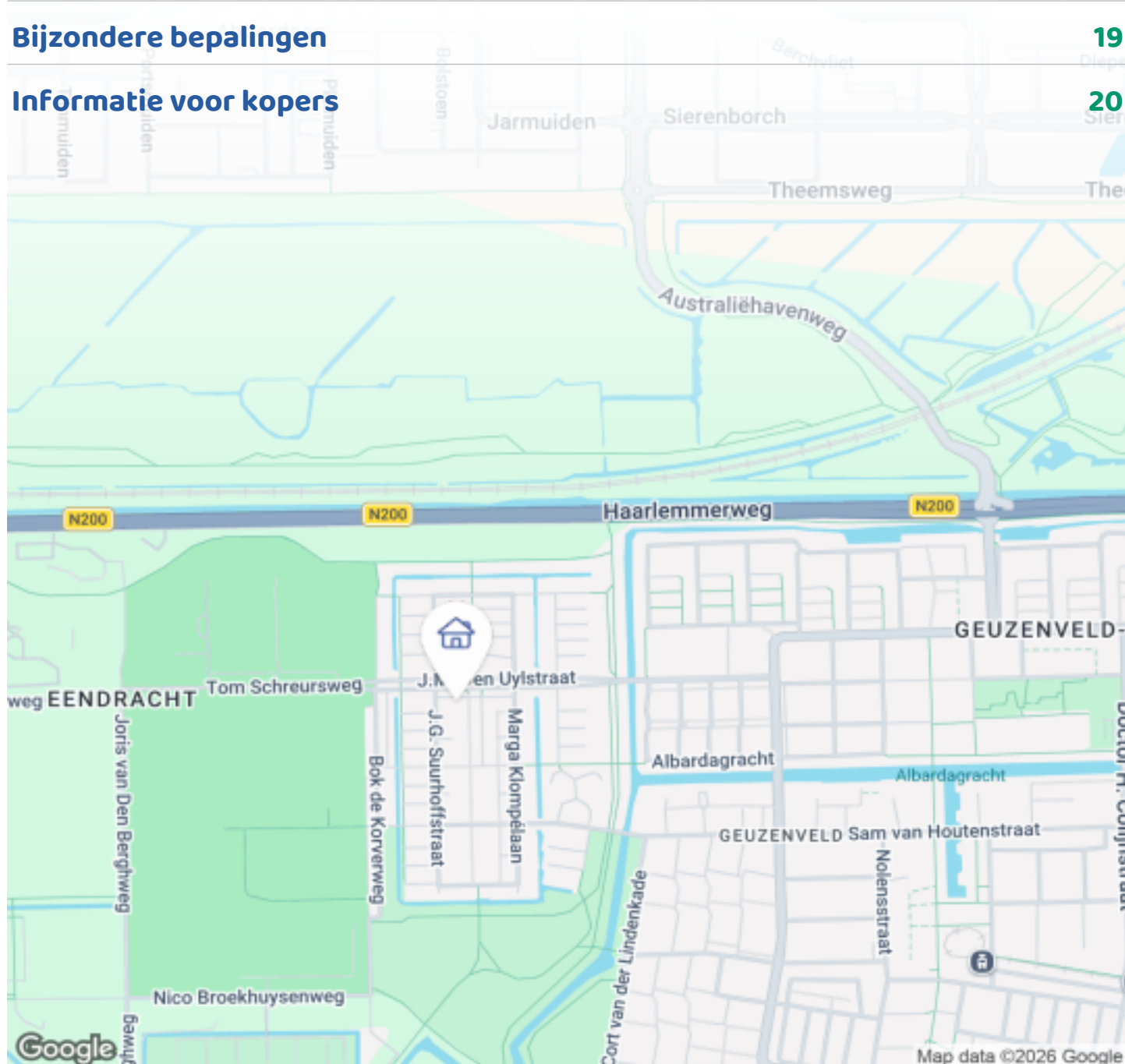
Vraagprijs

€ 400.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	12
Kenmerken	14
Zakenlijst	17
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: J.M. den Uylstraat 91, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



** English translation below **

Omschrijving

Dit volledig gerenoveerde 3 kamer appartement (ca. 71 m²) aan de J.M. Den Uylstraat biedt modern en duurzaam wooncomfort. De woning beschikt over energielabel A, wat resulteert in lage energiekosten, en is daarmee niet alleen comfortabel maar ook toekomstbestendig. Een groot financieel pluspunt is dat de erfpacht eeuwigdurend is afgekocht.

De woning is gelegen op de derde verdieping en recent volledig gerenoveerd. Hierbij is alles aangepakt: van de keuken en badkamer tot de afwerking en installaties. Dankzij de vloerverwarming geniet u van een comfortabel en gelijkmatig binnenklimaat, terwijl het ontbreken van radiatoren zorgt voor een strakke en moderne uitstraling.

De lichte woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek.



Woningbrochure: J.M. den Uylstraat 91, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De moderne open keuken sluit hier naadloos op aan, wat het appartement ideaal maakt voor dagelijks gebruik én om gasten te ontvangen. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, waar u vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

Het appartement beschikt over twee goed bemeten slaapkamers, perfect te gebruiken als hoofdslaapkamer en bijvoorbeeld een werk-, logeer- of kinderkamer. Daarnaast zijn er een separate badkamer en een apart toilet, wat bijdraagt aan extra wooncomfort.

Bij binnenkomst in het complex treft u een modern intercomsysteem met camera. Vanuit de centrale hal heeft u bovendien toegang tot de gedeelde binnentuin, waar onder andere ruimte is voor het stallen van fietsen. In de onderbouw bevindt zich een privéberging van circa 5 m².

Deze woning is ideaal voor starters, jonge gezinnen, stellen en alleenstaanden, en biedt een perfecte combinatie van rust, ruimte en stedelijke voorzieningen.

Indeling

Begane grond:

Afgesloten entree met modern intercomsysteem met camera, brievenbussen, toegang tot de bergingen en de gedeelde binnentuin.

Derde verdieping:

Entree van de woning, hal, inpandige ruimte met aansluiting voor wasmachine, twee slaapkamers, separate badkamer en toilet, lichte woonkamer met moderne open keuken en toegang tot het zonnige balkon op het zuiden.

Ligging & bereikbaarheid

De woning is gelegen in Amsterdam Nieuw West, een wijk die de afgelopen jaren steeds populairder is geworden onder jonge stellen, gezinnen en expats. Groen en stedelijke voorzieningen gaan hier hand in hand.

Op korte afstand bevinden zich de Sloterplas, waar u heerlijk kunt recreëren, wandelen of sporten, en de Fruittuin van West voor lokale producten, een kop koffie of een ontspannen wandeling. Sportliefhebbers kunnen terecht bij Sportpark De Eendracht, met onder andere voetbal, volleybal, tennis, cricket en rugby.

De bereikbaarheid is uitstekend. Buslijn 21 brengt u rechtstreeks naar Amsterdam Centraal Station, terwijl buslijn 61 een directe verbinding heeft met Station Sloterdijk en het Osdorpplein. Met de auto zijn de uitvalswegen richting Haarlem, Schiphol, de Ring A10 West en de A5, A9 en A4 snel en eenvoudig bereikbaar. In de directe omgeving is bovendien voldoende parkeergelegenheid.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: ca. 71 m²
- 3 kamer appartement (2 slaapkamers)
- Gelegen op de derde verdieping
- Zonnig balkon op het zuiden
- Recent volledig gerenoveerd
- Voorzien van vloerverwarming (geen radiatoren)
- Energie label A – lage energiekosten
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht (geen canon)
- Privéberging op de begane grond van ca. 5 m²
- Modern intercomsysteem met camera
- Actieve en financieel gezonde VvE
- VvE bijdrage: € 208 per maand
- Instapklaar: direct te betrekken

Description

This fully renovated 3 room apartment (approx. 71 m²) on J.M. Den Uylstraat offers modern and sustainable living comfort. The property has an energy label A, resulting in low energy costs, and is therefore both comfortable and future proof. A major financial advantage is that the ground lease has been bought off in perpetuity.

The apartment is located on the third floor and has recently been completely renovated. Everything has been addressed, from the kitchen and bathroom to the

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

finishes and installations. Thanks to underfloor heating, you enjoy a comfortable and evenly distributed indoor climate, while the absence of radiators ensures a sleek and modern look.

The bright living room offers ample space for both a comfortable seating area and a dining area. The modern open kitchen connects seamlessly, making the apartment ideal for everyday living as well as entertaining guests. From the living room, you have access to the south-facing balcony, where you can enjoy the sun for most of the day.

The apartment features two well-sized bedrooms, ideal as a master bedroom and, for example, a home office, guest room or child's room. In addition, there is a separate bathroom and a separate toilet, enhancing overall comfort.

Upon entering the complex, you will find a modern intercom system with camera. From the central hall, there is access to the shared inner courtyard, which also offers space for bicycle storage. On the ground floor, there is a private storage unit of approx. 5 m².

This apartment is ideal for starters, young families, couples and singles, offering the perfect balance between tranquility and urban living.

Layout

Ground floor:

Secured entrance with modern video intercom, mailboxes, access to the storage units and the shared courtyard.

Third floor:

Entrance hall, internal storage with washing machine connection, two bedrooms, separate bathroom and toilet, bright living room with modern open kitchen and access to the south-facing balcony.

Location & accessibility

The apartment is located in Amsterdam Nieuw West, a district that has become increasingly popular among young couples, families and expats. Green spaces and

urban amenities go hand in hand here.

Nearby you will find the Sloterpas, an ideal area for recreation, walking and outdoor activities, as well as the Fruittuin van West for local products, coffee and relaxation. Sports enthusiasts will appreciate Sportpark De Eendracht, offering football, volleyball, tennis, cricket and rugby facilities.

Accessibility is excellent. Bus line 21 provides a direct connection to Amsterdam Central Station, while bus line 61 connects to Sloterdijk Station and Osdorpplein. By car, you can easily reach major roads towards Haarlem and Schiphol, as well as the A10 ring road and the A5, A9 and A4 motorways. Ample parking is available in the immediate vicinity.

Key features

- Living area: approx. 71 m²
- 3 room apartment (2 bedrooms)
- Located on the third floor
- South-facing balcony
- Recently fully renovated
- Underfloor heating (no radiators)
- Energy label A – low energy costs
- Ground lease bought off in perpetuity
- Private storage unit of approx. 5 m²
- Modern video intercom system
- Active and financially healthy owners' association
- Monthly VvE contribution: €208
- Move in ready: available immediately



FOTO'S

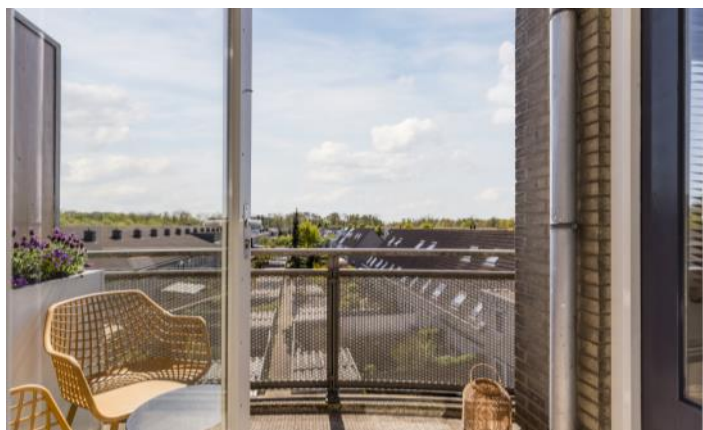


FOTO'S



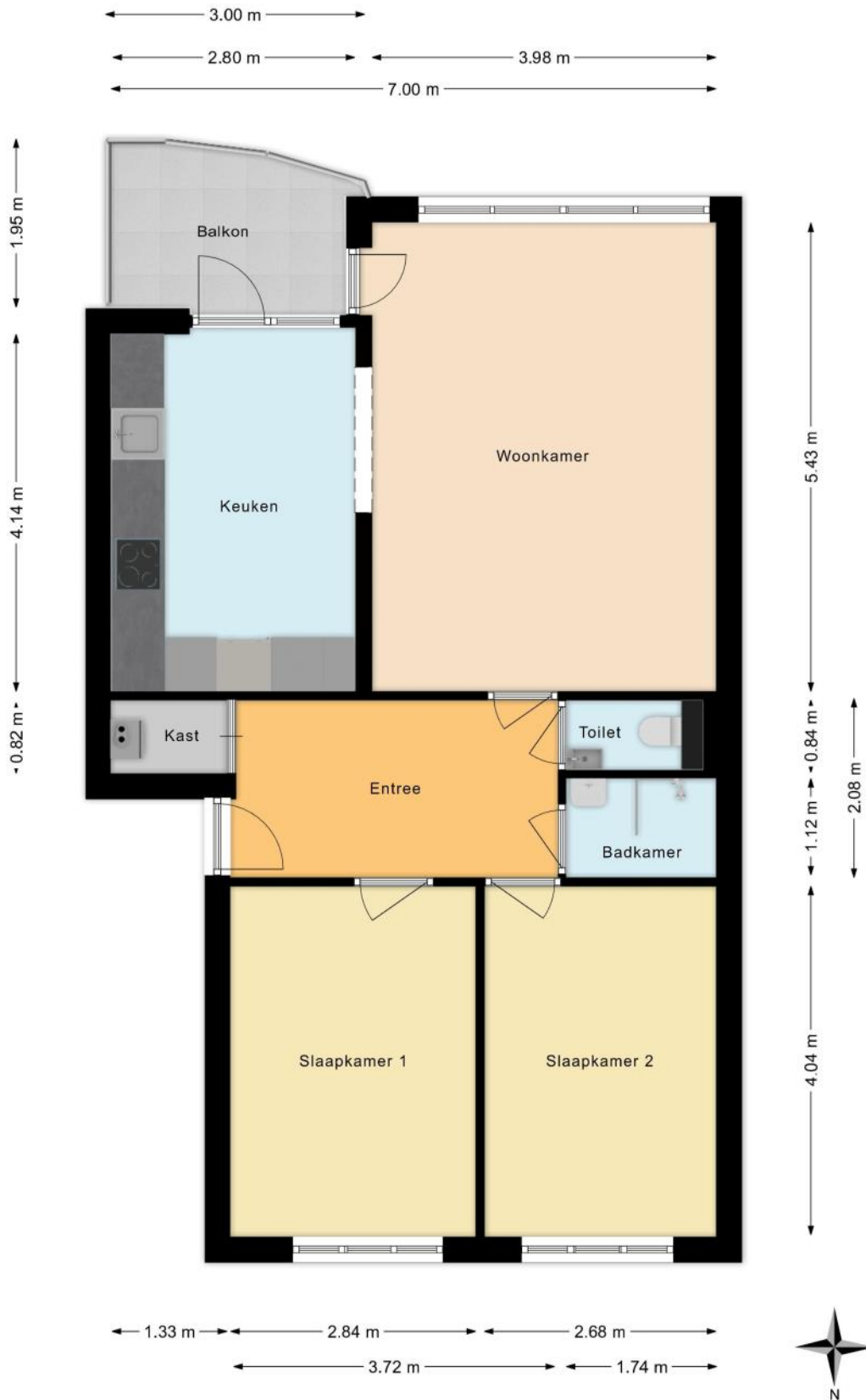


FOTO'S

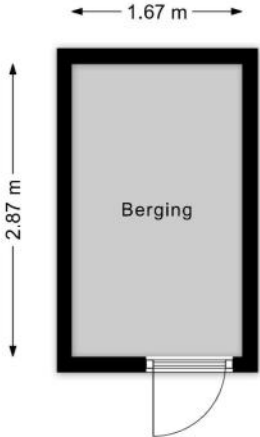




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	223 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	71 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m²
Externe bergruimte	5 m²

* 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 en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 208 per maand

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland I 5742 19

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Sloten Noord-Holland I 5742 31

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



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](https://www.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](https://www.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.