



Van Gentstraat 30 2 - Amsterdam

Vraagprijs € 400.000,00 kosten koper

Omschrijving

ENGLISH BELOW

LICHT, RUIM EN FANTASTISCH GELEGEN IN AMSTERDAM-WEST — VAN GENTSTRAAT 30-2
TWEESLAAPKAMERS + EXTRA RUIMTE · BALKON OP HET OOSTEN · BOS EN LOMMER

In de gezellige en diverse wijk Bos en Lommer staat dit lichte appartement met twee slaapkamers, een ruime bonusruimte en een balkon op het oosten. Praktisch ingedeeld, goed onderhouden en op een locatie waar je alles op loopafstand hebt: winkels, parken, horeca en uitstekend openbaar vervoer. Een fijne woning voor wie rustig wil wonen met alles wat Amsterdam te bieden heeft binnen handbereik.

DE WONING

Op de tweede verdieping vind je een lichte woonkamer met grote ramen, twee volwaardige slaapkamers en een balkon op het oosten — ideaal voor de ochtendzon. De badkamer heeft een inloopdouche en wasmachine-aansluiting; het toilet is separaat. De keuken is voorzien van een vaatwasser en keramieken spoelbak.

Op de derde verdieping bevindt zich een extra ruimte van 9 m², direct boven het appartement. Deze ruimte behoort bij de woning, maar betreft geen officiële woonruimte of slaapkamer. Ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of berging. Er is zelfs potentie om via een interne trap vanuit het appartement directe toegang te creëren.

LOCATIE

Bos en Lommer leeft. Denk aan ambachtelijke bakkerijen als Farine, fijne wijnwinkels als Bureau Wijn en nog meer diverse speciaalzaken. Op loopafstand vind je café-restaurant Abbey. Het overige horeca-aanbod in de buurt is zeer veelzijdig van Amsterdamse bruine kroegen tot verfijnde restaurants.

Voor kinderen zijn er volop speelplekken, waaronder het unieke Gibraltarbadje. En voor rust en natuur wandel je zó het Westerpark in, of iets verder naar het Erasmuspark.

Fietsend ben je binnen 10 minuten in de Jordaan of het centrum. Station Sloterdijk ligt op vijf minuten afstand en via de ring A10 ben je snel de stad uit. Met tram 19 en bus 21 bereik je het centrum in circa 10 minuten.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte 48 m²
- Balkon op het oosten
- Twee slaapkamers (2e verdieping)
- Extra ruimte 9 m² (3e verdieping, geen officiële slaapkamer)
- Inloopdouche + separaat toilet
- Keuken met vaatwasser
- Erfpacht afgekocht tot en met 31 juli 2063

VvE

- Actieve en financieel gezonde VvE
- MJOP aanwezig
- Voldoende reserve
- De VvE werkt aan verduurzamingsplannen voor 2028, waaronder zonnepanelen en aanvullende energiebesparende maatregelen.

BRIGHT, SPACIOUS AND IDEALLY LOCATED IN AMSTERDAM-WEST — VAN GENTSTRAAT 30-2
TWO BEDROOMS + EXTRA ROOM · EAST-FACING BALCONY · BOS EN LOMMER

Located in the lively and diverse Bos en Lommer neighborhood, this bright apartment offers two bedrooms, an additional multifunctional room, and an east-facing balcony. The apartment is practically laid out, well maintained, and situated in a location where everything is within walking distance: shops, parks, restaurants,



cafés, and excellent public transport connections. A wonderful home for those seeking a peaceful living environment while keeping everything Amsterdam has to offer close at hand.

THE APARTMENT

On the second floor, you will find a bright living room with large windows, two full-sized bedrooms, and an east-facing balcony — perfect for enjoying the morning sun. The bathroom features a walk-in shower and washing machine connection, while the toilet is separate. The kitchen is equipped with a dishwasher and ceramic sink.

On the third floor, directly above the apartment, there is an additional 9 m² room. This space belongs to the apartment but is not classified as official living space or a bedroom. Ideal as a home office, hobby room, storage area, or guest space. There is even potential to create direct internal access from the apartment via a staircase.

LOCATION

Bos and Lommer is vibrant and full of character. Think artisan bakeries such as Farine, wine shops like Bureau Wijn, and a wide range of specialty stores. Café-restaurant Abbey is just a short walk away. The neighbourhood's food and drink scene is highly diverse, ranging from traditional Amsterdam brown cafés to refined restaurants.

For families, there are plenty of playgrounds nearby, including the unique Gibraltarbadje paddling pool. For greenery and relaxation, you can easily walk to Westerpark or, a little further on, Erasmuspark. By bike, you can reach the Jordaan or Amsterdam city centre within 10 minutes. Station Sloterdijk is only five minutes away, and the A10 ring road provides quick access out of the city. Tram 19 and bus 21 also takes you to the city centre in approximately 10 minutes.

FEATURES

- Living area approx. 48 m²
- East-facing balcony
- Two bedrooms (second floor)
- Additional 9 m² room (third floor, not an official bedroom)
- Walk-in shower + separate toilet
- Kitchen with dishwasher
- Leasehold paid off until 31 July 2063

OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

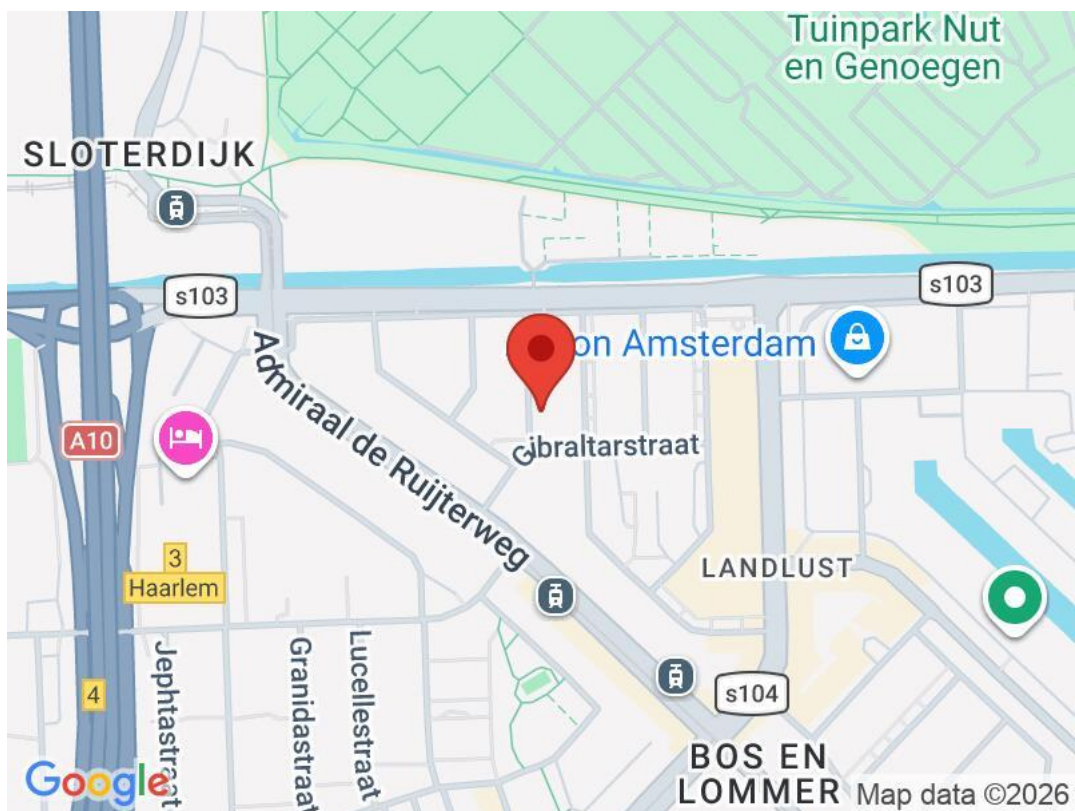
- Active and financially healthy owners' association
- Long-term maintenance plan (MJOP) available
- Healthy reserve fund
- The VvE is working on sustainability plans for 2028, including solar panels and additional energy-saving measures.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 400.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 154 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 48 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1936
Ligging	: Aan rustige weg
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie

Van Gentstraat 30 2
1055 PG AMSTERDAM













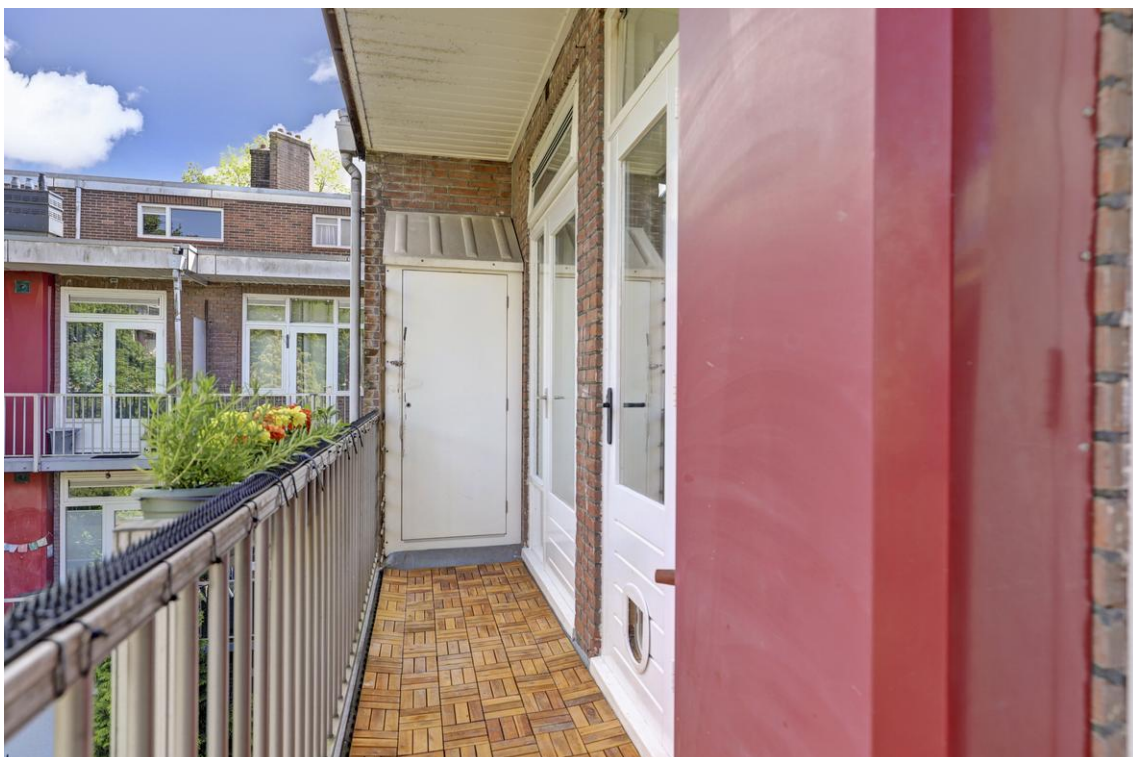














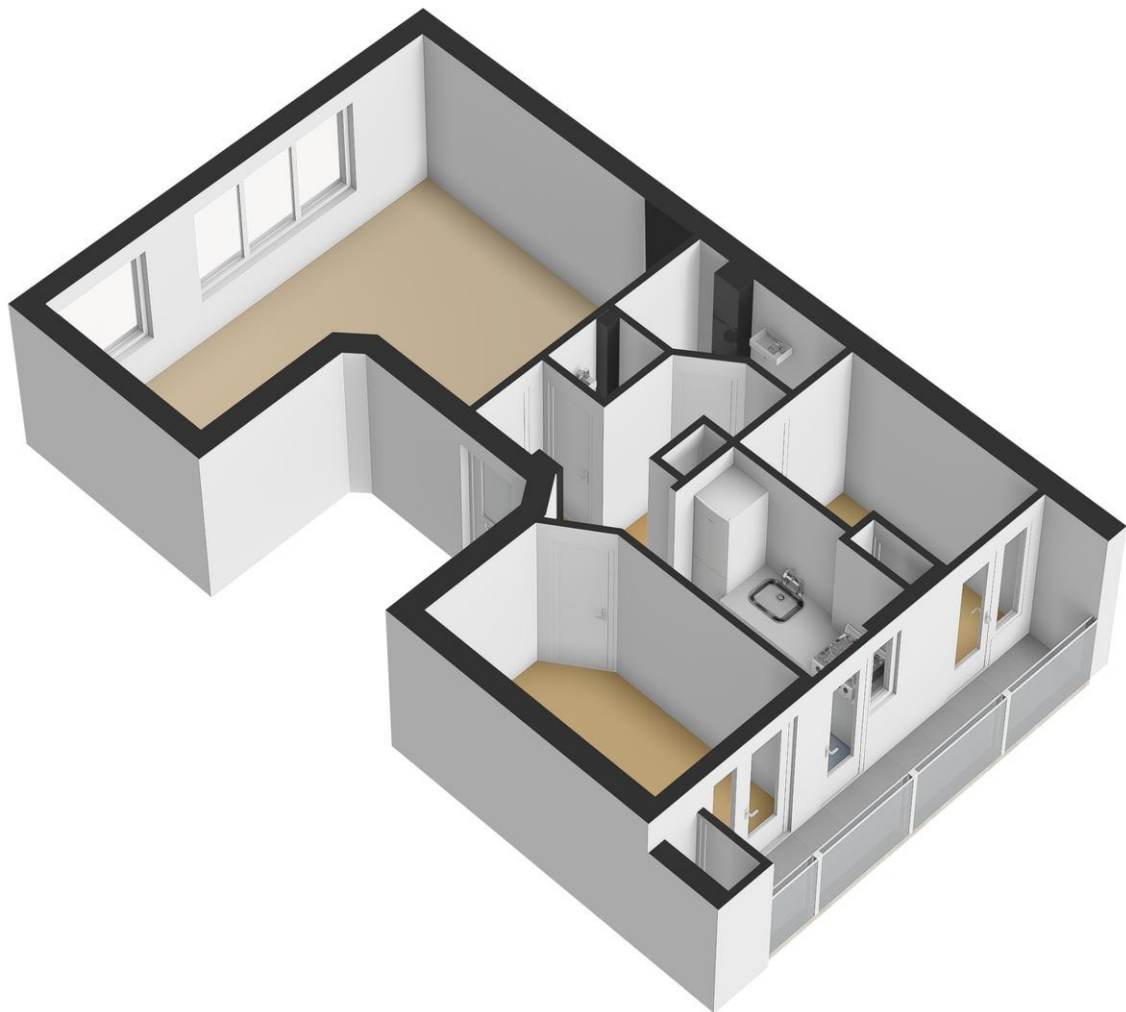


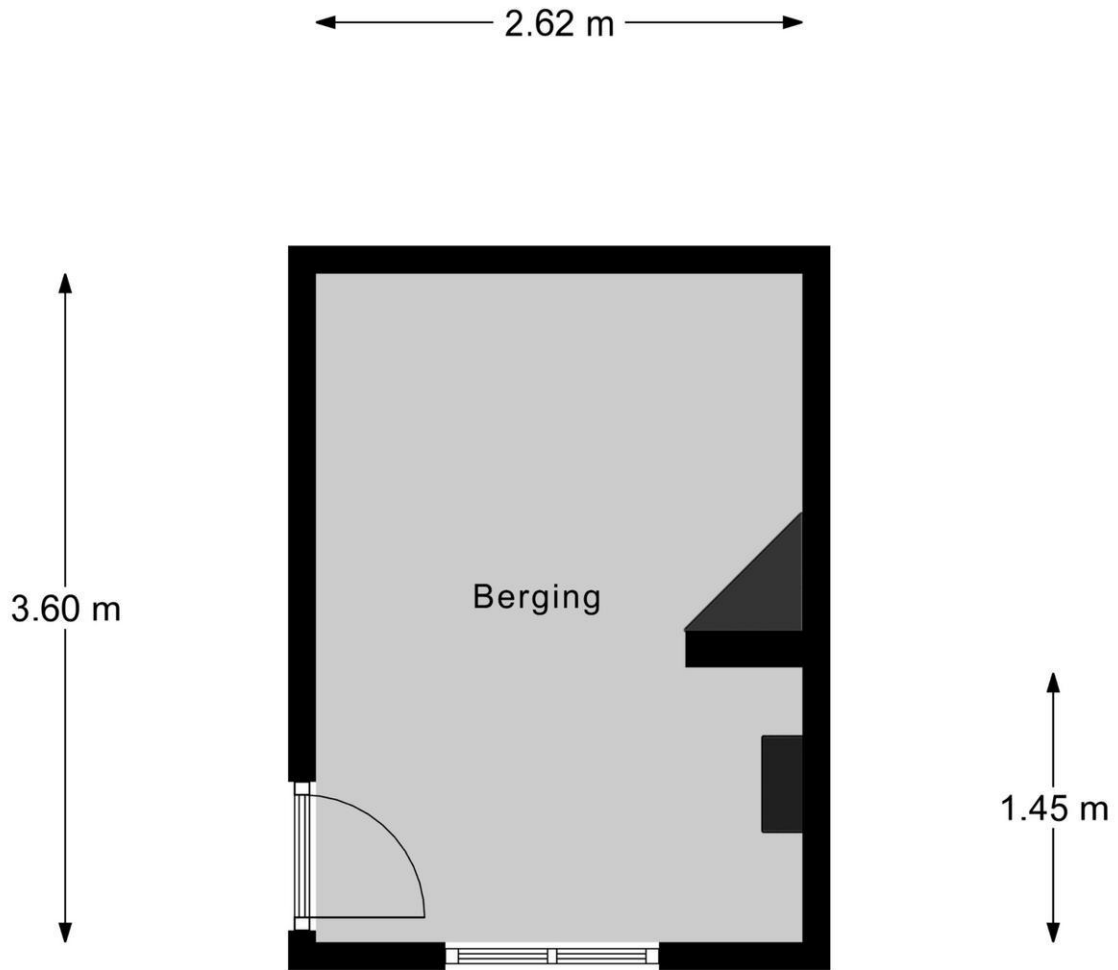




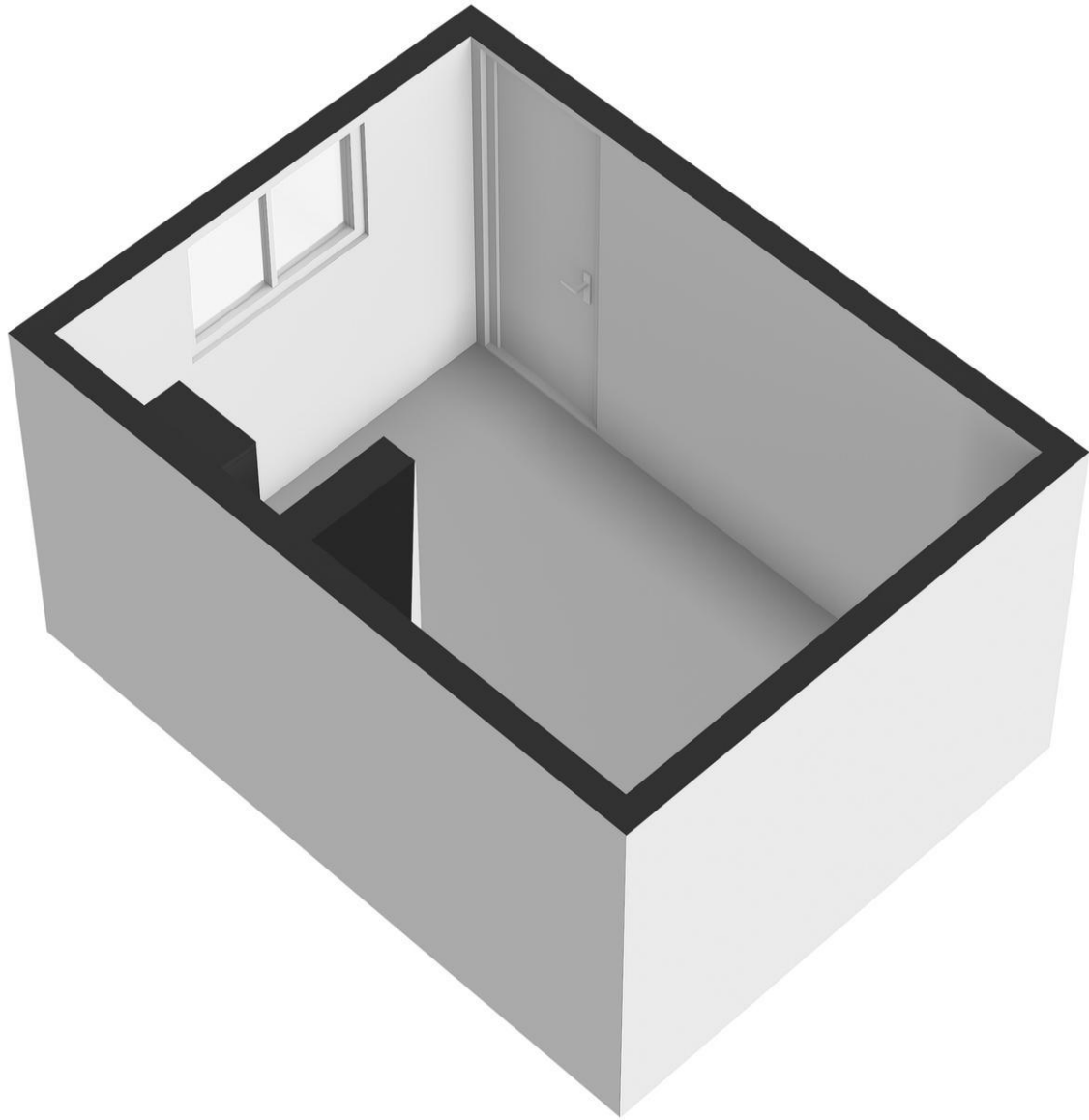


Appartement





Berging



Verkoopinformatie



telefoon 088 2350 100 | E-mail info@zelfverkopen.nl
www.zelfverkopen.nl



Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar bezichtiging@zelfverkopen.nl. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of

bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

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.

Vorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu -

wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. 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.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.