

Vraagprijs
€ 800.000 k.k.



GROENLUST 41, AMSTERDAM



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten

020 520 9580
info@vanoverbeekamsterdam.nl
www.vanoverbeekamsterdam.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Prachtige ruime gezinswoning met zonnige tuin aan vaarwater in populaire wijk Twiske-West.

Welkom in deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden eengezinswoning, gelegen in een rustige doodlopende straat in het geliefde Twiske-West. Hier woon je in een groene, kindvriendelijke omgeving met volop rust, ruimte én de luxe van varen vanuit je eigen achtertuin. Deze woning is eenvoudig aan te passen van 4 slaapkamers naar 5 slaapkamer en daarmee ideaal voor een groot of samengesteld gezin.

Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de speelse indeling gecombineerd met een heerlijk lichte en ruime leefomgeving. De royale tuin aan open vaarwater is een absolute eyecatcher. Met meerdere zonnige terrassen, sfeervolle zitplekken en een stijlvolle overkapping is dit een plek waar je het hele jaar door geniet van een ontspannen ochtendkoffie in de zon tot lange zomeravonden aan het water. En wil je eropuit? Stap in je boot en vaar zo richting de prachtige polders van Waterland of de grachten van Amsterdam.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten hoogwaardig gemoderniseerd en uitstekend onderhouden. Zo is in april 2022 de luxe Bruynzeel keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, stoomoven, inductiekookplaat en Quooker. Ook de moderne badkamer en de vernieuwde meterkast met 3-fase aansluiting dateren uit 2022. Daarnaast zijn in juni 2022 maar liefst 12 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan comfortabel én energiezuinig wonen. Verder beschikt de woning over vloerverwarming in combinatie met plavuizen op de begane grond, een vernieuwd toilet en nieuwe dakbedekking die in april 2022 is aangebracht.

De tweede verdieping is uitgebreid met een fraaie opbouw en de achtergevel is vernieuwd met een raampartij en onderhoudsvrije gevel waardoor extra leefruimte is ontstaan. Dankzij de royale afmetingen zijn er eenvoudig vijf slaapkamers te realiseren; momenteel beschikt de woning over vier slaapkamers.

Ook buiten is volop geïnvesteerd. Zo zijn de sfeervolle overkapping in de tuin én het terras aan het water gerealiseerd in 2018. De woning is bovendien in 2026 volledig aan de buitenzijde geschilderd en verkeert daardoor in uitstekende staat van onderhoud.

Grondsituatie:

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond.

De erfpachtcanon is afgekocht tot 01-01-2043. Na dit tijdvak is de erfpachtcanon eeuwigdurend vastgeklikt onder gunstige voorwaarden van AB 2016 met een jaarlijkse indexering (peiljaar 2026, € 1.455,24 per jaar).

Wonen in Twiske-West

Twiske-West is een geliefde woonwijk uit de jaren '90: ruim opgezet, groen, waterrijk en ideaal voor gezinnen. In de directe omgeving vind je diverse scholen, winkels, speeltuinen en sportvoorzieningen. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend. Openbaar vervoer ligt op loopafstand en via de nabijgelegen A7, A8 en A10 ben je snel onderweg. Met de fiets bereik je binnen 10 minuten de pont naar de NDSM-werf, waarmee je een directe verbinding hebt naar het centrum van Amsterdam. Daarnaast liggen recreatiegebied 't Twiske en de natuur van Waterland letterlijk om de hoek.

Verkoper vertelt;

Al 32 jaar wonen wij met heel veel plezier aan de Groenlust. We hebben het huis zien bouwen en toen de kinderen groter werden is het huis met ons meegegroeid. Het is een warm en liefdevol huis. Onze kinderen zijn hier geboren en opgegroeid. Het is fijn dat we in een gezellig autoloos stukje straat wonen, kinderen kunnen hier veilig spelen. School en winkels op loopafstand en dat vinden wij ook erg lekker, je hoeft geen auto te pakken. Daarnaast hebben wij hele fijne burens, we lopen de deur bij elkaar niet plat, maar als iemand hulp nodig heeft, weten we elkaar te vinden. Al vroeg in het voorjaar kan je bij ons in de tuin heerlijk van het zonnetje genieten. In de zomer kan je hier heerlijk varen, want de boot ligt achter het huis dus je stapt zo in. Waarom dan toch hier weg? Onze kinderen zijn inmiddels het huis uit, dus voor ons breekt een nieuwe fase aan. Wij gunnen het huis weer aan nieuwe bewoners!

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonderheden;

- Bouwjaar 1994
- Woonoppervlakte ca. 144m²
- Inpandige ruime berging
- Mogelijkheid tot verkrijgen van twee parkeervergunningen
- Diepe zonnige tuin op zuiden aan open vaarwater
- 12 zonnepanelen geplaatst in juni 2022
- Nieuwe meterkast met 3-fase aansluiting 2022
- Nieuwe dakbedekking geplaatst in april 2022
- Uitbreiding opbouw tweede verdieping gerealiseerd in 2001 en achterzijde in 2022 voorzien van nieuw raampartij en onderhoudsvrije gevel
- Overkapping en terras aan het water aangelegd in 2018
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- Eenvoudig vijf slaapkamers en tweede badkamer te realiseren
- Verwarming middels cv-ketel
- Erfpachtcanon afgekocht tot 01-01-2043, daarna eeuwigdurend vastgeklikt onder gunstige voorwaarden

Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst stap je in de hal, waar zich het toilet en de toegang tot de ruime inpandige berging bevinden. De sfeervolle woonkamer staat in directe verbinding met de tuin en dankzij het hoge plafond ervaar je hier een heerlijk ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde vind je de luxe open keuken, voorzien van alle moderne gemakken. Vanuit de woonkamer loop je zo de zonnige achtertuin in, waar rust, privacy en het buitenleven samenkomen. De begane grond is afgewerkt met stijlvolle plavuizen en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Vanuit de hal bereik je via de vaste trap de eerste verdieping. Hier vind je twee ruime en goed ingedeelde slaapkamers, ideaal als master bedroom, kinderkamer of thuiswerkplek. De moderne badkamer is stijlvol afgewerkt en van alle gemakken voorzien, waaronder een regendouche, ligbad, wastafel en een tweede toilet. Daarnaast beschikt deze verdieping over een bergingkast. Een comfortabele en verzorgde verdieping waar je direct kunt genieten van rust en luxe.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping vind je twee prachtige, royale slaapkamers die zich uitstrekken over de volledige breedte van de woning. Dankzij de grote raampartijen en de royale opbouw is dit een heerlijke lichte ruimte geworden. In de ruime berging op deze verdieping zou eventueel nog een tweede badkamer gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast beschikt deze verdieping over een dakterras: een fijne plek om je even terug te trekken, van de zon te genieten of praktisch de was te drogen.

Een ideale woning voor wie royaal, comfortabel én waterrijk wil wonen, met zowel natuur als Amsterdam binnen handbereik.



Woonoppervlakte : 144 m²

Perceeloppervlakte : 144 m²

Inhoud : 481 m³

Bouwjaar : 1994

**WORDT
DIT JOUW
TUIN?**





Groenlust 41, Amsterdam





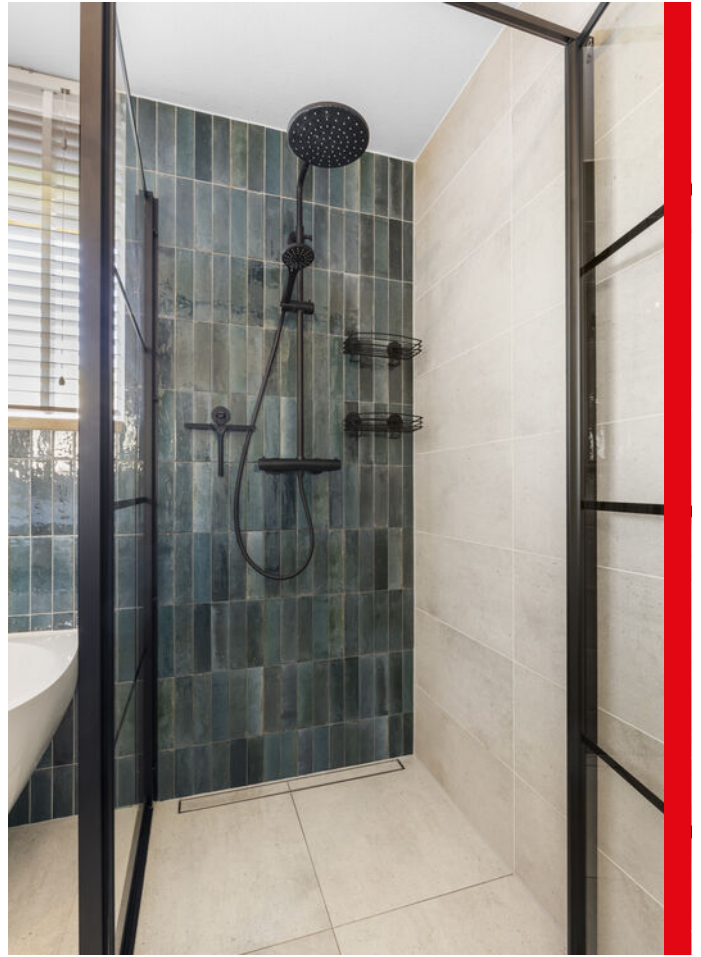
Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam





Groenlust 41, Amsterdam

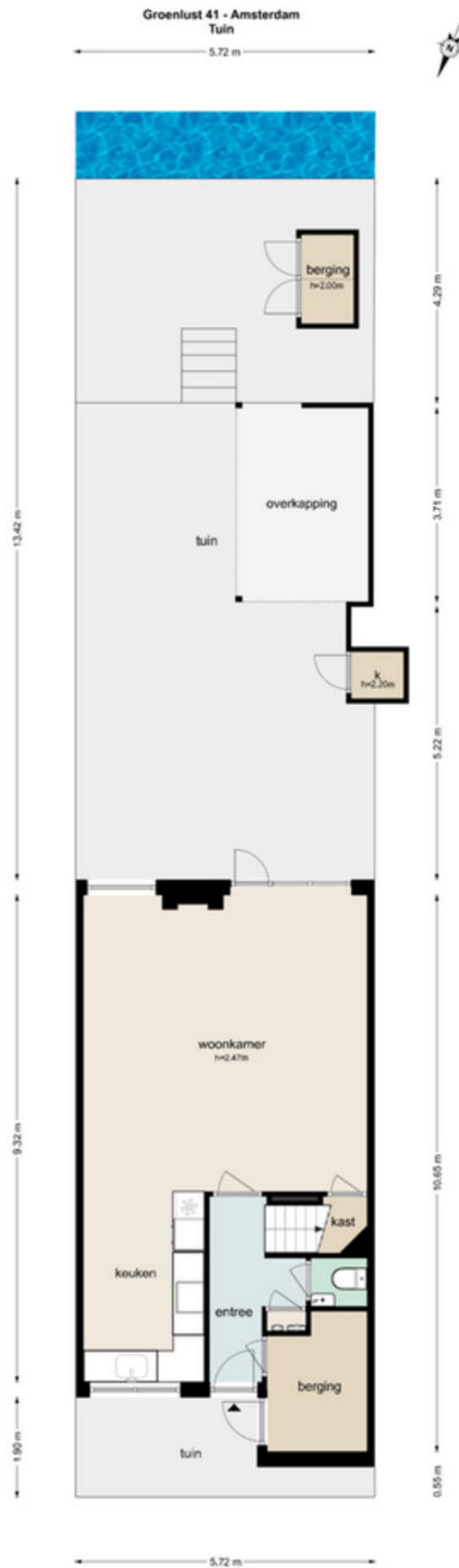




Groenlust 41, Amsterdam



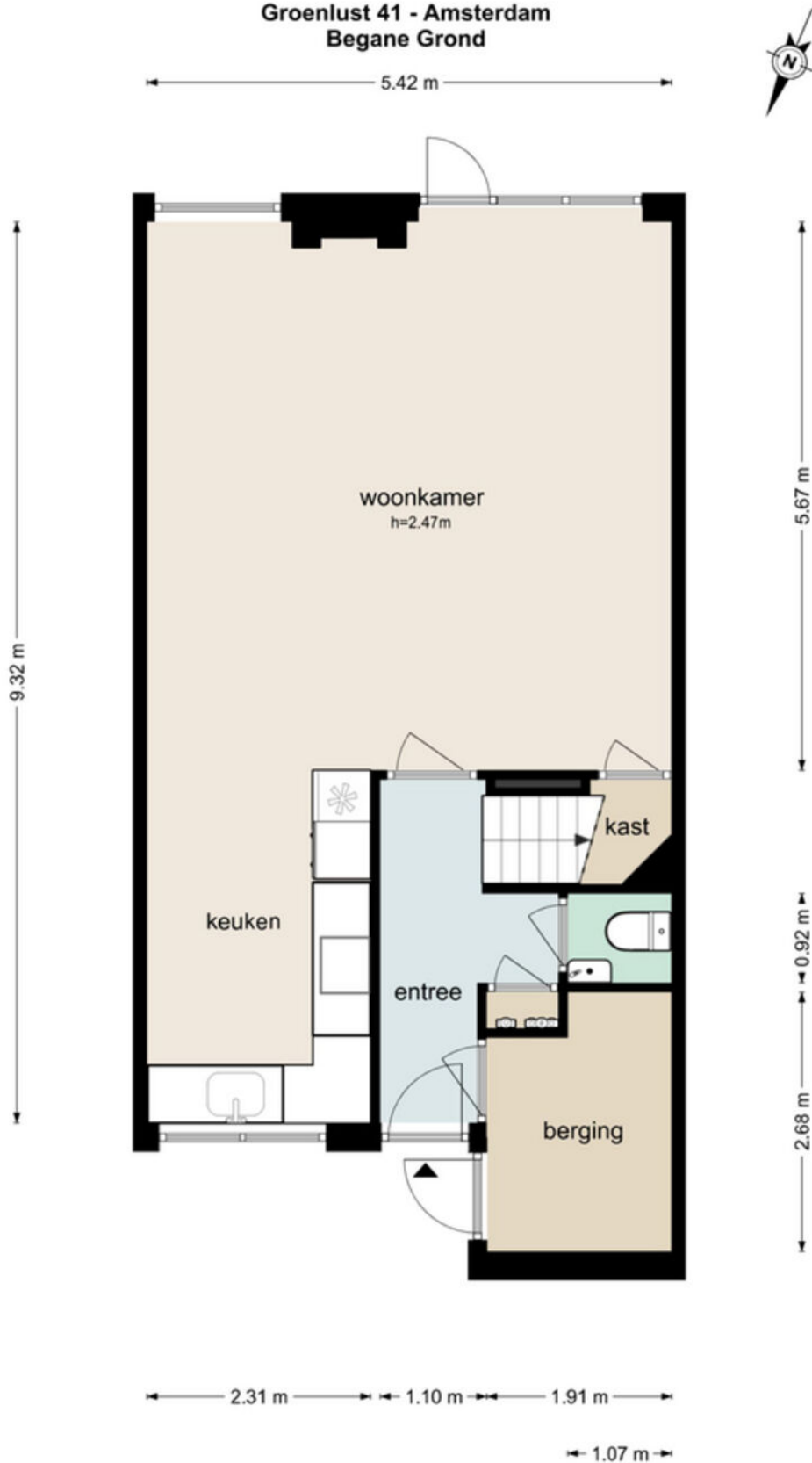
PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.breedbalk.nl

PLATTEGROND

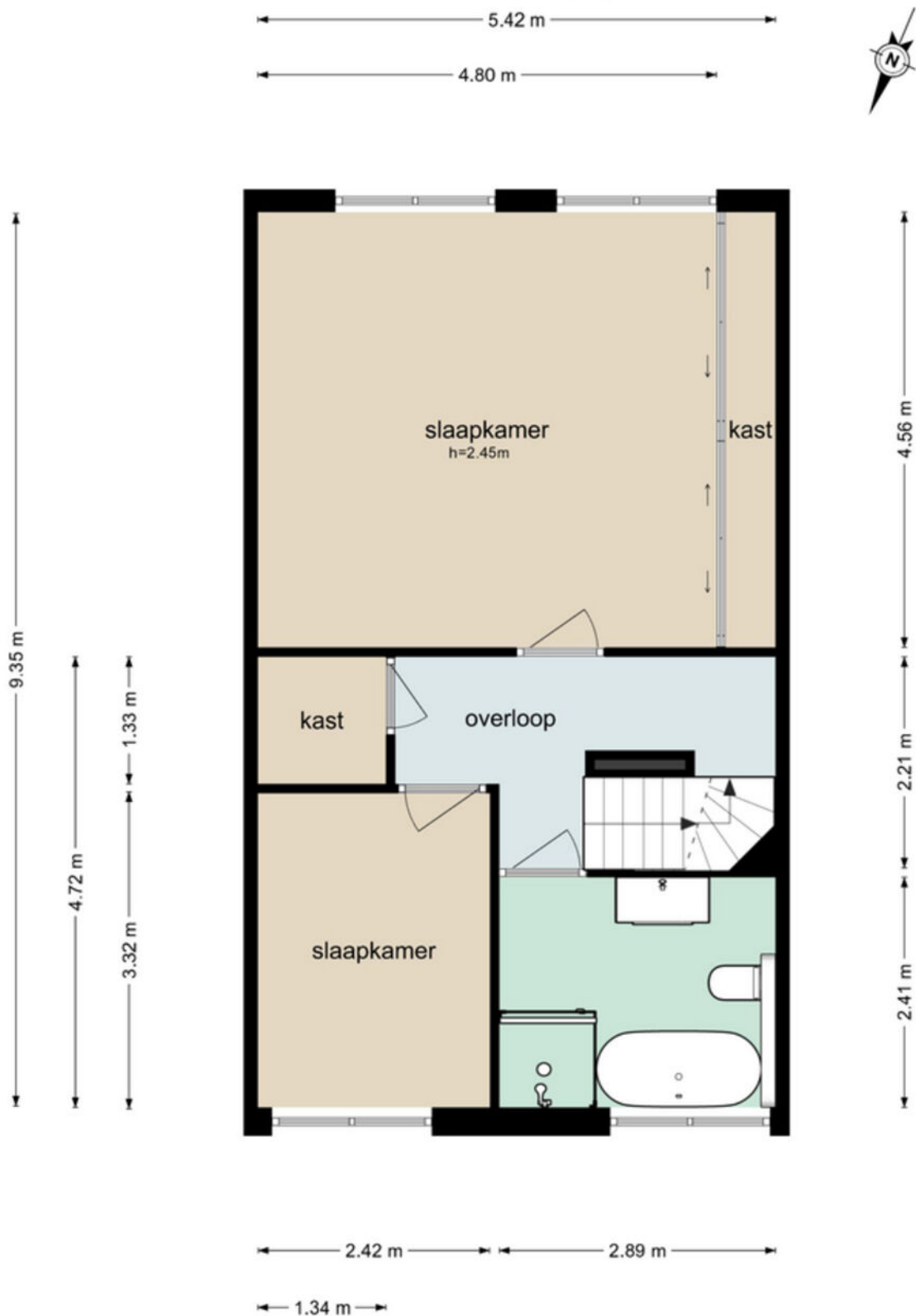
Groenlust 41 - Amsterdam Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

PLATTEGROND

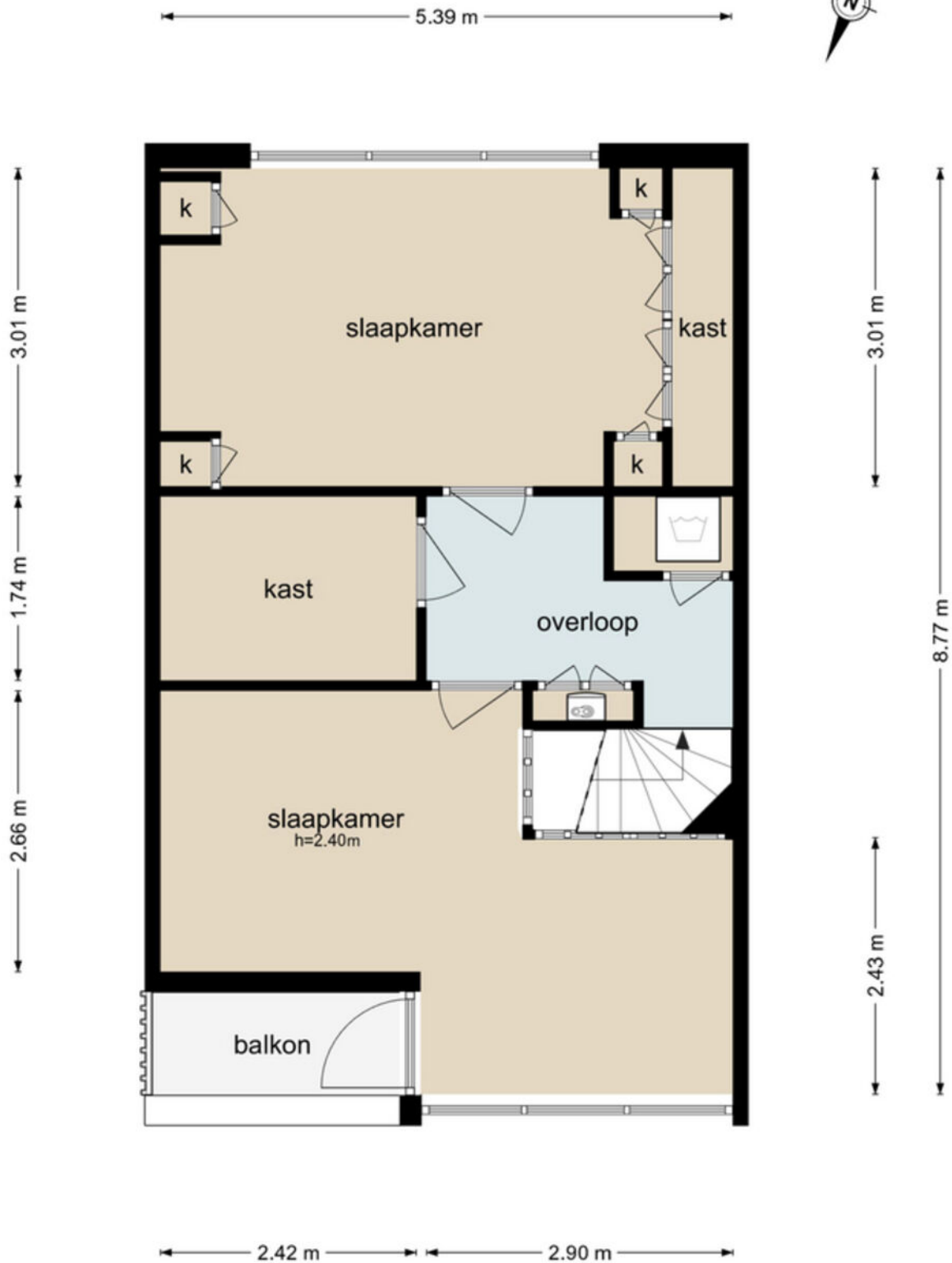
Groenlust 41 - Amsterdam Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

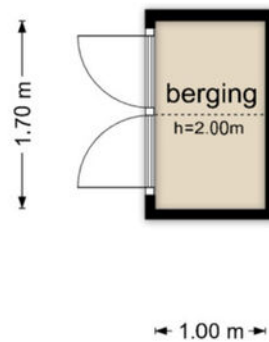
PLATTEGROND

Groenlust 41 - Amsterdam Tweede Verdieping



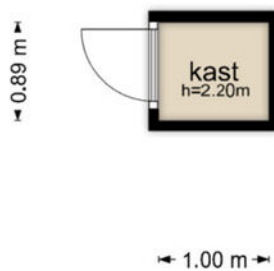
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Groenlust 41 - Amsterdam Berging



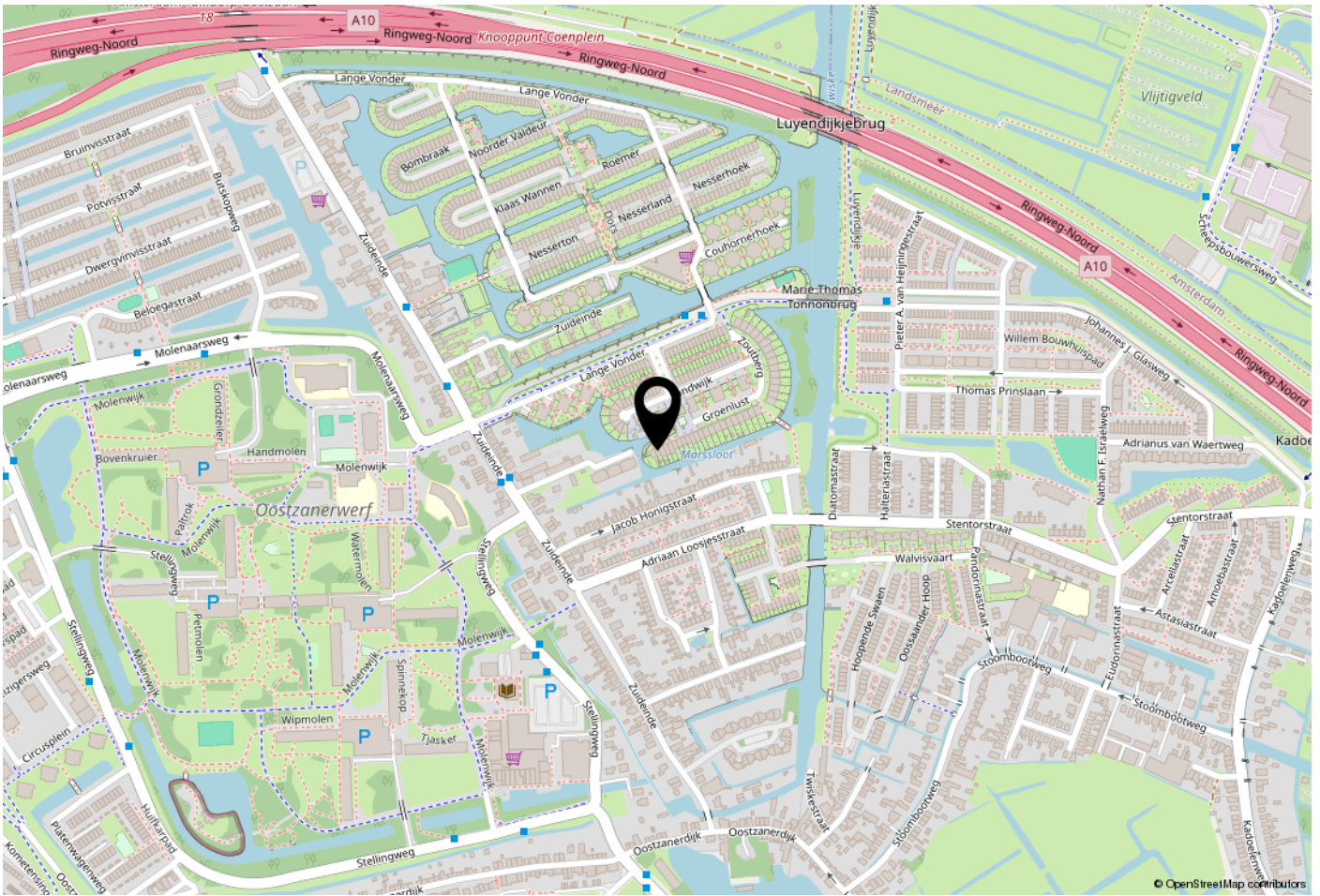
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Groenlust 41 - Amsterdam Kast

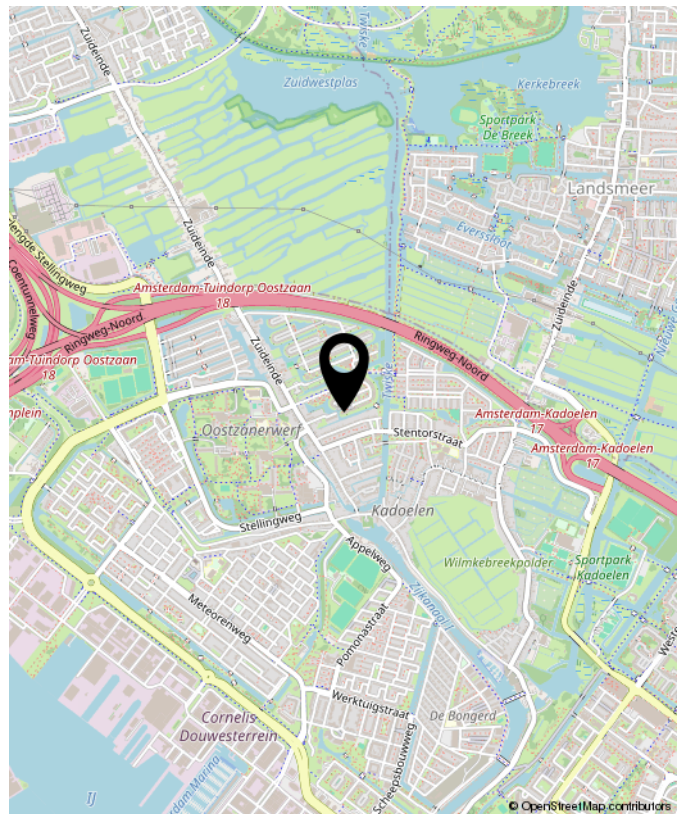


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

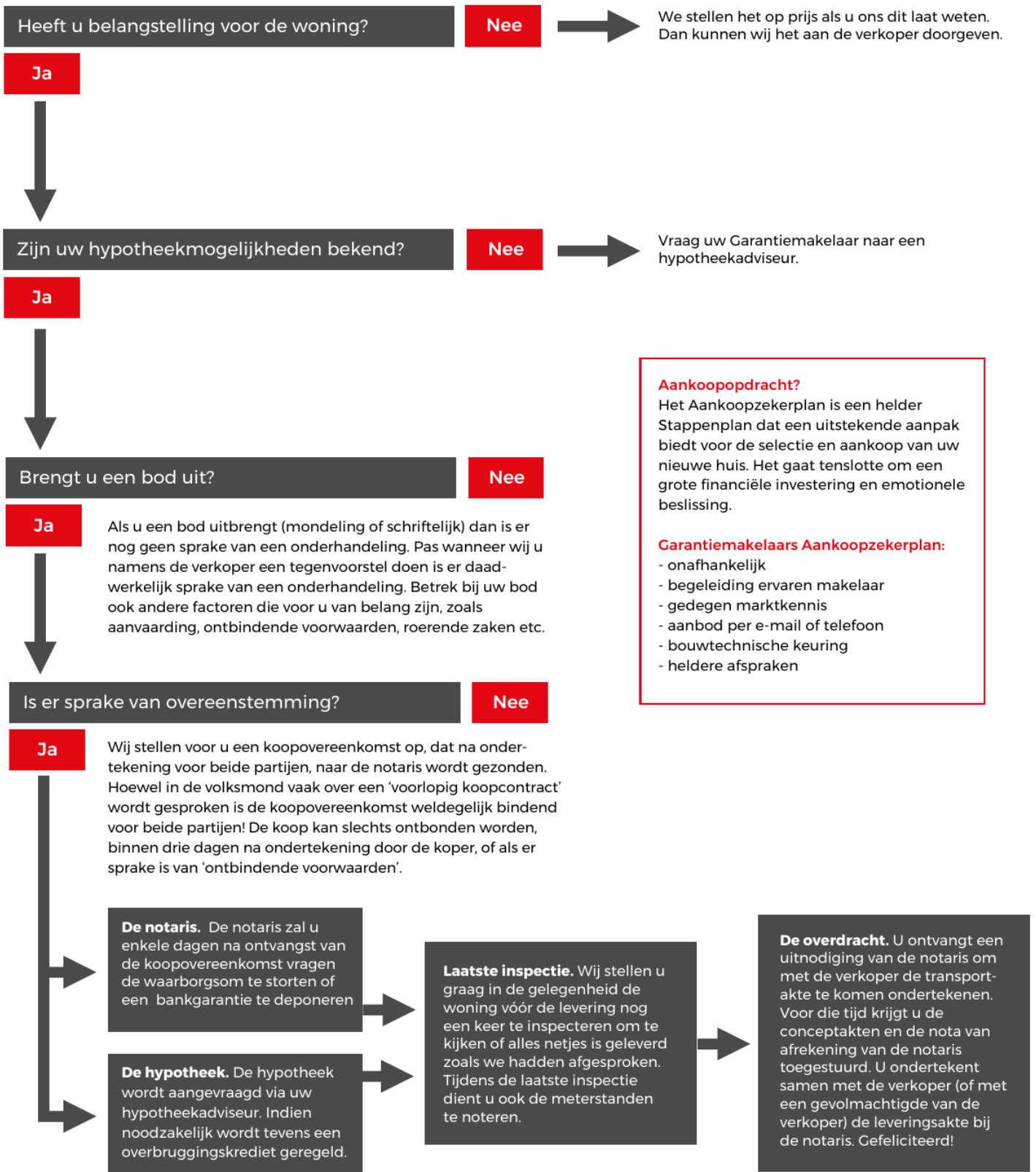
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan zal er een afspraak bij de notaris worden ingepland. 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.

5. Ontbindende voorwaarden, wat houdt dat in?

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit

moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Wat wordt bedoeld met 'wettelijke 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. De bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. 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.

7. Wat betekent 'schriftelijke vastlegging'?

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.

OVERIGE INFORMATIE

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de koopakte en de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte en/of koopakte



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

Van Overbeek Amsterdam Noord
Kraanspoor 50
1033 SE Amsterdam
020 520 9580
info@vanoverbeekamsterdam.nl
www.vanoverbeekamsterdam.nl



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten