

TE KOOP

Ladogameerhof 7

Amsterdam



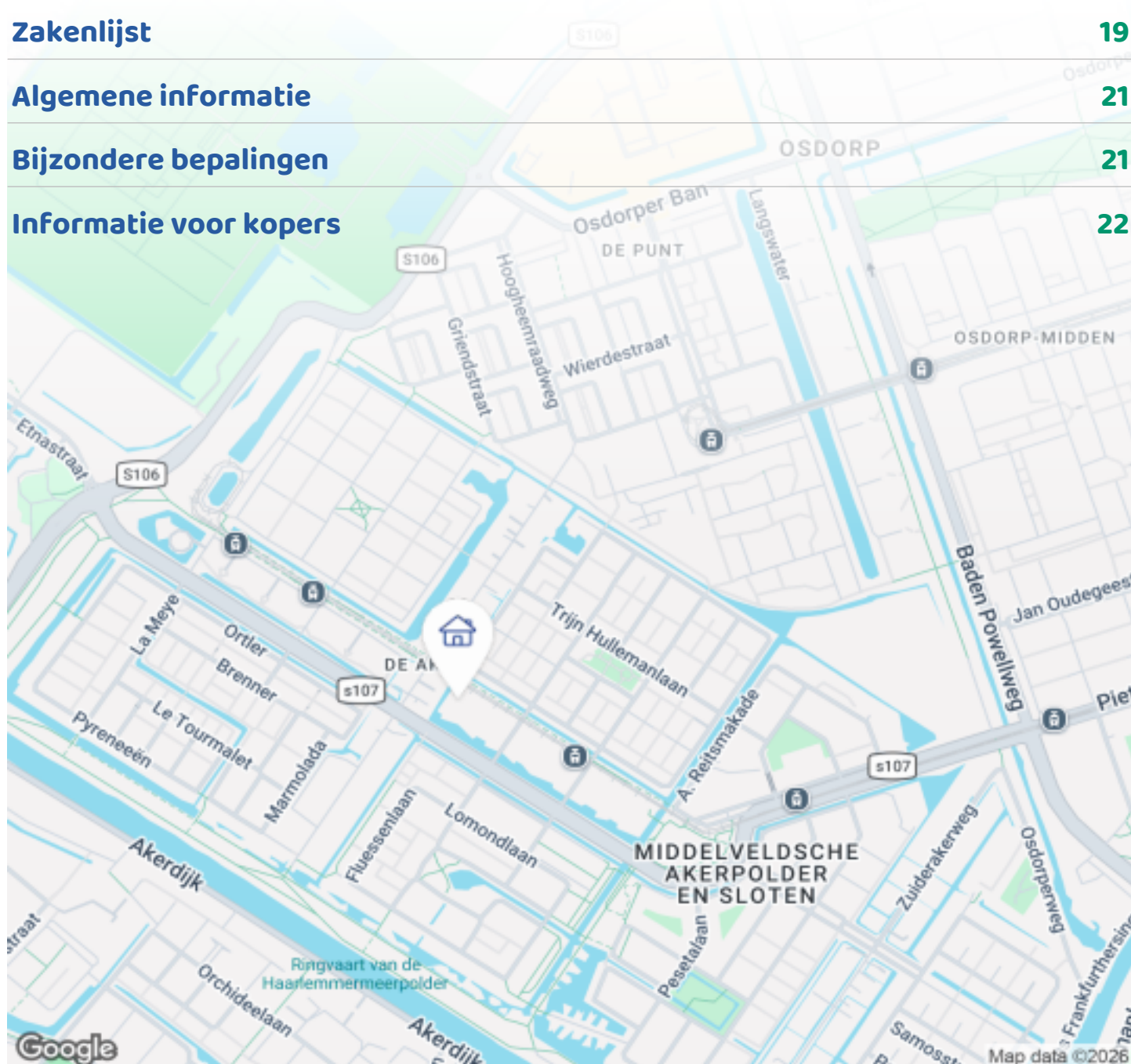
Vraagprijs

€ 425.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Ladogameerhof 7, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Deze instapklare maisonnette biedt een comfortabele en ruimtelijke woonbeleving op een zonnige locatie aan het water. De woning beschikt over een royale living van circa 45 m² waarin de woonkamer en moderne woonkeuken naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de living heeft u via een brede glazen schuifpui toegang tot het zonnige terras van bijna 12 m² op het zuiden. De woning kenmerkt zich door een prettige lichtinval en een doordachte indeling. De actieve vereniging van eigenaren wordt professioneel beheerd en de erfpachtcanon is langdurig vooruitbetaald tot en met 15 februari 2047.

Ligging

De woning ligt in de geliefde wijk De Aker in Amsterdam Nieuw-West, bekend om haar rustige, groene en kindvriendelijke karakter. In de directe omgeving vindt u diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Tramhalte lijn 1 ligt op korte loopafstand en brengt u binnen circa 20 minuten naar het centrum van



Woningbrochure: Ladogameerhof 7, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Amsterdam. Via de A9 kunt gemakkelijk verschillende kanten op met de auto. Voor ontspanning en recreatie zijn het Nieuwe Meer, het Amsterdamse Bos en de Sloterplas eenvoudig bereikbaar. Op korte loopafstand kun je een ontspannen wandeling maken over de dijk van de Ringvaart. Voor de dagelijkse boodschappen hebt u op loopafstand winkelcentrum Dukaat met o.a. een supermarkt, bakker, kaasboer, bloemist en slager.

De woning

Het appartementen complex is gebouwd in 1998 en gelegen op voortdurend recht van erfpacht, waarvan de canon is afgekocht tot en met 15 februari 2047. Het gebruiksoppervlak wonen bedraagt circa 84,8 m², met een inhoud van circa 282 m³ (gemeten conform NEN 2580). Daarnaast beschikt de woning over een terras van circa 11,6 m² en een externe berging van circa 4,8 m².

Indeling:

Via de centrale entree met bellentableau en postbussen, loopt u over de galerij door de binnentuin naar de volgende ruimte met daar de voordeur van de woning. De centrale entree, binnentuin en separate ruimte voor de ingang van de woning zijn allemaal afgesloten en alleen begaanbaar voor de bewoners.

Begane grond

Op de begane grond komt u de woning binnen in een ruime hal met separaat toilet en aparte wasruimte. Op deze verdieping bevinden zich ook slaapkamer 1 van circa 8,1 m² en slaapkamer 2 van circa 11,3 m² met inbouwkast. Slaapkamer 1 heeft voldoende ruimte voor een logeerbed, boekenkast en bureau voor thuiswerken. De ruimere tweede slaapkamer heeft voldoende ruimte voor een bed van 180cm en inbouwkast. Ook op deze verdieping hebt u via de centrale hal toegang tot de tegel loze badkamer, deze is voorzien van een ligbad, handdoekradiator, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en extra grote spiegel. Het separate toilet is ook tegel loos afgewerkt in dezelfde stijl als de badkamer. In de aparte wasruimte hebt u naast ruimte voor wasmachine en

droger ook nog de ruimte om andere spullen op te bergen. Via de trap bereikt u de benedenverdieping.

Souterrain

De sfeervolle living van circa 45 m² met uitzicht over het terras is de eyecatcher van het appartement. De gehele living is voorzien van een PVC visgraat vloer met vloerverwarming. De grote open woonkeuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koffiemachine, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat en vaatwasser. De werkbank dat functioneert als het kookeiland vormt een natuurlijke scheiding tussen keuken en woonkamer. Dankzij de grote schuifpui en het brede, op het zuiden gelegen terras is dit een bijzonder aangename en lichte leefruimte.

Berging

De externe berging van circa 4,8 m² bevindt zich in de onderbouw en is zowel binnendoor als buitenom bereikbaar.

Het appartement maakt deel uit van een goed onderhouden complex met een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren. Het appartement deelt met de 'zuster' complex een goed onderhouden en door alle bewoners te gebruiken ruime afgesloten binnentuin. De servicekosten bedragen € 233 per maand. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur (met parkeervergunning). Indien er weer ruimte vrij komt is het ook mogelijk een eigen parkeerplek te huren 'achter de slagboom'.

Bijzonderheden:

- Een royale living van 45m² met veel lichtinval;
- Geweldige terras van circa 12 m² op het water, gelegen op het zuiden waar je de hele dag kunt genieten van de zon;
- Inpandige berging van circa 5m² voor extra opslagruimte;
- Comfortabele vloerverwarming op de gehele benedenverdieping;
- Open keuken met extra veel kastruimte;
- Energiezuinige co2 gestuurde mechanische ventilatiesysteem (2023);

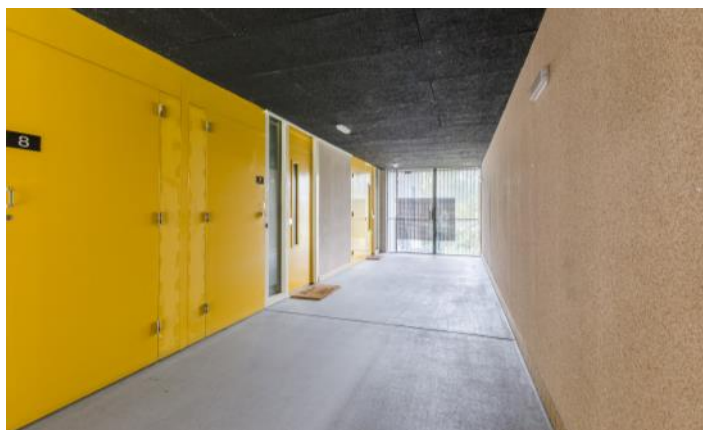
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Separate wc en wasruimte;
- Stadsverwarming;
- Glasvezel aansluiting;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Bent u op zoek naar een comfortabele, lichte woning met alle voorzieningen binnen handbereik? Neem contact op met uw makelaar of stuur ons een e-mail voor het plannen van een afspraak.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



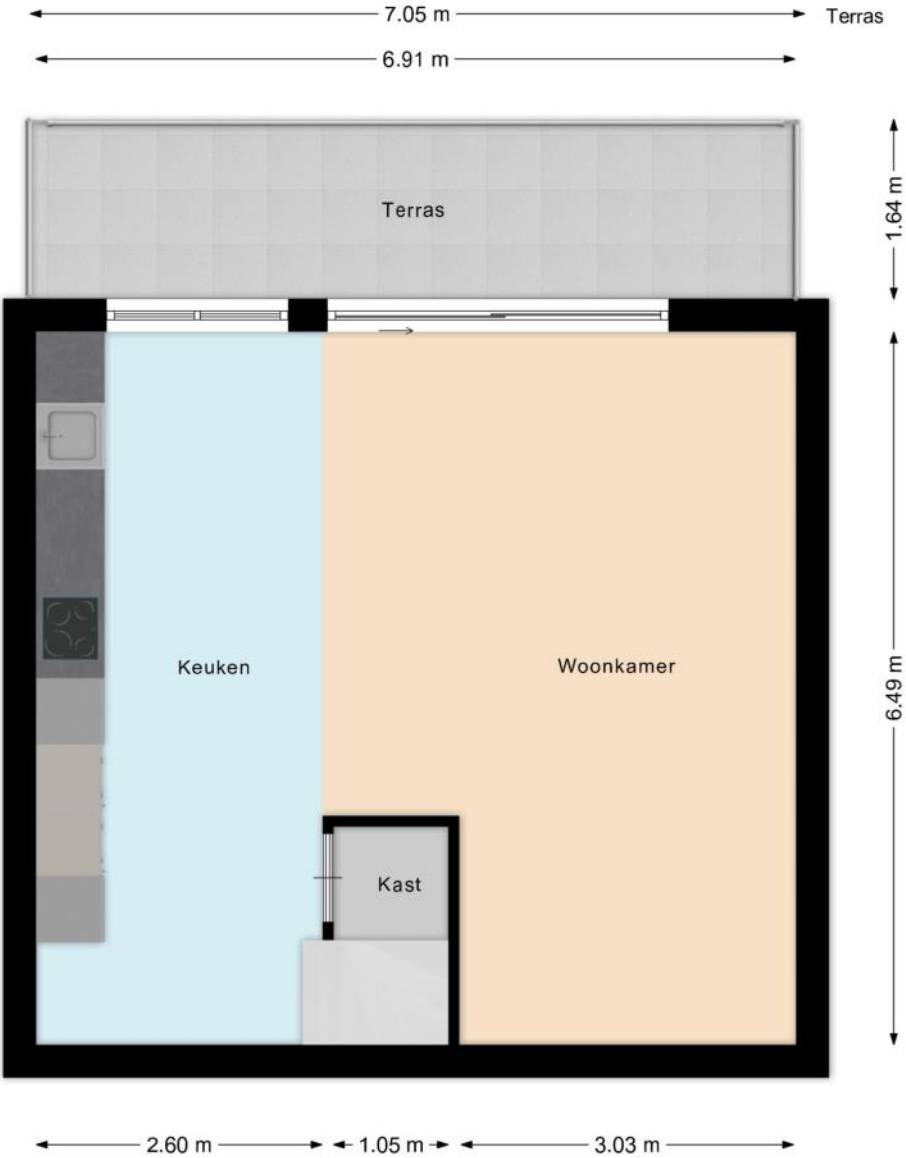


FOTO'S





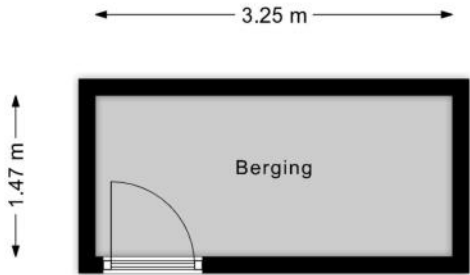
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	282 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	85 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	5 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 en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Stadsverwarming, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Box

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 233 per maand

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland G 2917 2

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer		●	
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat		●	
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Bank (met garantie), eettafel en de vitrinekast, zijn allemaal voor een geringe prijs over te nemen. De TV meubel, vitrage woonkamer en dressoir gaan mee. De werktafelmeubel tussen de keuken en eettafel blijft achter. De inbouw koffiezetapparaat blijft achter, de losse machine gaat mee. Het gordijn in de grote slaapkamer blijft achter, het gordijn in de logeerkamer is 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

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.