



Makelaardij & Vastgoedadvies

Elisabeth Wolffstraat 7-1 1052 RN Amsterdam

Vraagprijs € 595.000,= k.k.

Draijer Makelaardij
Weteringschans 85-D
1017 RZ Amsterdam
020 – 623 78 79

makelaardij@draijer.com

Elisabeth Wolffstraat 7-1

Prachtig appartement van 64 m² in een klassiek Amsterdams pand aan de schilderachtige Kostverlorenvaart, met eeuwigdurend afgekochte erfpacht en energielabel A!

Geniet van de rust van het water, terwijl het bruisende stadsleven op korte afstand ligt.

INDELING

Het appartement bevindt zich op de eerste verdieping en beschikt over een prettige en efficiënte indeling. Via de centrale hal zijn alle vertrekken bereikbaar. De lichte woonkamer ligt aan de voorzijde en biedt toegang tot een zonnig Frans balkon.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers en de gesloten keuken, die beide toegang geven tot een tweede balkon. De keuken is uitgevoerd met witte kasten en een zwart werkblad en is voorzien van een spoelbak met mengkraan, afzuigkap, vaatwasser, oven en een grote koelkast met vriezer.

Daarnaast beschikt de woning over een nette badkamer met inloopdouche, een separaat toilet en meerdere praktische inbouwkasten. Dankzij de ramen aan zowel de voor- als achterzijde profiteert het appartement van veel natuurlijke lichtinval en een aangename ruimtelijke beleving.



Elisabeth Wolffstraat 7-1

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlak van 64m²
- Servicekosten € 87,50 p/m
- Moderne afwerking;
- Recent dubbel glas aan de voorzijde geplaatst;
- Gemeenschappelijke trappenhuis is geschilderd en de treden zijn bekleed;
- Frans balkon op het Z/W, groot balkon van 6m² op het N/O;
- Energielabel A;
- Eeuwigdurend afgekochte erfpacht;
- Bouwjaar circa 1910;
- Voormalige huurwoning;
- Oplevering in overleg;
- As is-; niet eigen gebruik-, ouderdoms- en Loodclausules van toepassing.

Vereniging van eigenaren "Elisabeth Wolffstraat 7"

- De VvE wordt beheerd door Parel beheer.
- Servicekosten € 87,50 p/m



Omgeving

LIGGING

Het appartement ligt in het hart van Oud-West, op de grens met het centrum en de sfeervolle Helmersbuurt. Deze levendige en karaktervolle wijk biedt alle voorzieningen binnen handbereik, zoals supermarkten, speciaalzaken, gezellige cafés, restaurants en de bruisende Ten Katemarkt.

Ook De Hallen, met onder meer een bioscoop, de Foodhallen en diverse creatieve werkplekken, bevindt zich op loopafstand. Voor ontspanning in het groen ligt het Vondelpark vlakbij. Daarnaast zijn de Jordaan en populaire winkelstraten zoals de Kinkerstraat en De Clercqstraat eenvoudig te bereiken.

Voor gezinnen is dit een aantrekkelijke woonomgeving dankzij de ruime keuze aan scholen, kinderopvanglocaties en speeltuinen. Bovendien ligt stadsboerderij Zimmerhoeve om de hoek.

BEREIKBAARHEID

De woning is uitstekend bereikbaar met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. Diverse tramverbindingen, treinstations en de Ring A10 zijn snel en gemakkelijk te bereiken.



Woonkamer



Keuken



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2



Badkamer



Balkon



Plattegrond



Niet eigen gebruik clause:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader zijn partijen, in afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Koper vrijwaart verkoper van alle eventuele aanspraken ten aanzien van die eigenschappen respectievelijk gebreken van derden, (waaronder begrepen die van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel).

Asbestclause:

Aan verkoper is niet bekend dat er in het verkochte asbest is verwerkt anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving special maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee

bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien. De (gevolgen van) aanwezigheid van eventuele verontreiniging of materialen die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid en de (eventuele) sanering daarvan komen voor rekening en risico van koper.

As is, where is:

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de onderhavige koop en verkoop van het verkochte, een koop en verkoop op basis van het principe 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten door koper wordt aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen. In de koopakte gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd. Door het uitbrengen van een Bod aanvaardt Koper dat dergelijke eigenschappen en

gebreken voor rekening en risico van de Koper zijn. Dit geldt eveneens voor het door Koper voorgenomen gebruik. Partijen wensen daarmee bewust af te wijken van het bepaalde in artikel 7:17 (conformiteitsvereiste) van het Burgerlijk Wetboek.

Loodclause:

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het verkochte het normaal was lood casu quo loodhoudende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in de woning en in de kruipruimte nog loodhoudende materialen aanwezig zijn. De aanwezigheid van lood in het verkochte, wordt door de koper aanvaard en eventueel voor eigen rekening vervangen.

In deze brochure treft u een beknopte beschrijving van de woning, samengesteld uit informatie verkregen van de opdrachtgever, oorspronkelijke verkoop-documentatie en/of derden. De eventueel aanwezige tekeningen geven over het algemeen echter een globale situatie van de werkelijkheid weer. Afmetingen en indelingen kunnen verschillen. Hoewel de brochure met de meeste zorg is samengesteld zijn zowel de informatie als het aanbod vrijblijvend en kunnen er geen rechten aan ontleend worden. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken, die voor hem van belang zijn.

Kopersinformatie

Let op: Draijer Makelaardij treedt op namens de verkoper en behartigt uitsluitend diens belangen. Op grond van de mededelingsplicht wordt u over het object meegedeeld wat op wettelijke gronden noodzakelijk is. Wij adviseren u een deskundige MVA/NVM-makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. Indien een aspirant-koper geen gebruik maakt van deskundige aankoop-begeleiding in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar, dient de aspirant-koper aan Draijer Makelaardij aan te tonen dat het koopvoorstel financieel haalbaar is. Biedingen worden bij voorkeur per e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs. Wanneer wij niet namens de verkoper optreden, kunnen wij uiteraard uw belangen behartigen.

Verkoopvoorwaarden

Verkoop geschiedt te allen tijde onder voorbehoud gunning verkoper en nadat over alle zaken, niet alleen de prijs maar ook over o.a. de ontbindende voorwaarden, oplevering, roerende

zaken etc., volledige overeenstemming is bereikt. De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedelen

dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen. De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door een notaris de koopakte worden opgesteld. Daarin wordt zoals te doen gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Voorbehouden, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering, nationale hypotheekgarantie of bouwkundige keuring, kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding is vermeld en over deze ontbindende voorwaarden overeenstemming is bereikt. De wettelijk verplichte 3 dagen bedenktijd voor de koper, wordt in de koopakte opgenomen.

De koop van een woning (door een consument) is pas gesloten als de schriftelijke koopovereenkomst door zowel koper als verkoper is getekend. Door meerdere gerechtshoven is bevestigd dat, tot die tijd, er geen rechtsgeldige koop tot stand is gekomen. Indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid. Makelaarskantoor Draijer is niet gerechtigd tot het sluiten van een koopovereenkomst namens de verkoper. De verkoper beslist zelf of hij met u een schriftelijke koopovereenkomst wenst aan te gaan.

Notariskeuze

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. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 19 eurocent per/km.

Meetinstructie NVM

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Wij doen ons uiterste best de juiste oppervlakte te berekenen en zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Doch willen wij benadrukken dat aan enig verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte geen rechten kunnen worden ontleend.