



# Polderweg 202 + PP te Amsterdam

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



## Vraagprijs € 895.000,00 k.k.

▶ Linnaeuskade 6  
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-46 30 100  
Fax : 020-46 51 550

▶ E-mail : [info@deherenvansnoek.nl](mailto:info@deherenvansnoek.nl)  
Website: [www.deherenvansnoek.nl](http://www.deherenvansnoek.nl)

▶ Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45  
KvK nr. 6489.8407



Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aanspreekbaarheid aanvaarden. In geval van aansprakelijkstelling gaat onze aansprakelijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.



“Wonen in luxe, leven in de stad”

Deze verkooptekst was waar de huidige eigenaren destijds bij de bouw voor vielen en dat is voor hen ook zo uitgekomen. Comfortabel wonen in het centrum van Oost, tussen de Plantagebuurt en de Watergraafsmeer, op het terrein van de voormalige Oostergasfabriek. Oostpoort is het nieuwe centrumgebied van Oost. Een zeer geslaagde mix van oude historische gebouwen en aansprekende nieuwbouw. Achter een van de fraaie gevels mogen wij een goed onderhouden drie kamer appartement aanbieden met een oppervlakte van 112 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er nog een fijn balkon, handige berging en een eigen parkeerplaats.

De tweede verdieping is bereikbaar via de gemeenschappelijke entree op de begane grond of vanuit de parkeergarage en vervolgens met de lift of de trap. Entree woning, hal met toilet en technische ruimte, heerlijk lichte en royale woonkamer met toegang naar het balkon en half open keuken. De in een lichte kleur uitgevoerde keuken is in een u vorm uitgevoerd en voorzien van diverse apparatuur. Verder zijn er twee goed bemeten slaapkamers, de badkamer en een inpandige berging. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafel en 2e toilet. Tot slot is er nog een berging (gebruik – eigendom van de VvE) en een eigen parkeerplaats in de kelder. Ook deze zijn met de lift bereikbaar.

U heeft vast iets meegekregen over erfpacht en dure canon. Daar hoeft u zich in dit geval geen zorgen om te maken, de canon is namelijk eeuwigdurend afgekocht.

Oostpoort is een centraal gelegen en relatief jonge wijk waar voor iedereen altijd wel iets te beleven valt. Wonen, werken, sporten, winkelen, eten en drinken, vrijwel alle denkbare voorzieningen liggen binnen handbereik. Voor sporten zijn er tal van voorzieningen zoals onder andere het fitnesscentra Sportsworld, City Alps, het sportfondsenbad en activiteiten in de wethouder Verheijhal. Daarnaast is er een kunstgalerie en zijn er diverse culturele activiteiten in Grand cafe Genieten, en in de Q factory. Een breed scala aan gezellige cafés en restaurants zijn in de omgeving in ruime mate aanwezig. In het winkelgebied Middenweg, Linnaeusstraat en het winkelcentrum Oostpoort bevinden zich meer dan 50 winkels met een gevarieerd aanbod, ook voor uw dagelijkse boodschappen. Op loopafstand bevinden zich ook nog Park Frankendael (met o.m. de Pure Markt), de Dappermarkt, Javastraat en het Oosterpark.

De ligging is ideaal en uitstekend bereikbaar met zowel eigen- als openbaar vervoer. Binnen enkele minuten zijn bijvoorbeeld de snelwegen ring A-10, A-2 en A-1 bereikbaar. In de directe omgeving liggen maar liefst drie NS stations (Amstelstation, Muiderpoortstation en Amsterdam Sciencepark.). Tevens zijn er op loopafstand diverse tram- en busverbindingen. Liever op de fiets? In ongeveer 10 fietsminuten zijn bijvoorbeeld het centrum en de ZuidAs bereikbaar.





## Kenmerken

- Adres:** Polderweg 202  
1093 KP Amsterdam
- Kadastraal:** Gemeente Amsterdam  
Sectie: W, Nummer 8659-A-424 (woning) en 8659-A-626 (parkeerplaats)  
Groot: het 11/1465<sup>e</sup> aandeel respectievelijk het 1/293<sup>e</sup> aandeel.
- Bouwjaar:** 2013
- Ondergrond:** De woning is gelegen op grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, destijds uitgegeven in een voortdurend recht van erfpacht. Nu zijn de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende van 2016 van toepassing.
- Canon:** De eigenaren hebben de canon eeuwigdurend (inclusief huidige tijdvak) afgekocht.
- Woonoppervlakte:** Circa 112 m<sup>2</sup>
- Inhoud:** Circa 295 m<sup>3</sup>
- Buitenruimte:** Een heerlijk balkon aan de zijde van de binnentuin, op het zuiden gelegen. Het balkon is circa 8 m<sup>2</sup> groot.
- Berging:** Circa 4 m<sup>2</sup>
- Verenging van Eigenaars:** De VvE is actief, wordt professioneel beheerd en staat ingeschreven bij de kamer van koophandel. Er zijn onder meer een balans, notulen en MJOP aanwezig.
- Servicekosten:** € 257,25 per maand voor de woning en € 38,50 per maand voor de parkeerplaats.
- Verwarming/Warmwater:** Verwarming (vloerverwarming) en warmwater door middel van een cv-combi ketel uit 2013.
- Isolatie:** De woning is goed geïsoleerd en onder meer voorzien van HR++ dubbel glas.



- Energielabel:** Er is in 2020 (geldig tot 08-12-2030) een energielabel met de classificatie A afgegeven.
- Parkeren:** Heel comfortabel, u heeft de beschikking over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage. De parkeergarage biedt daarnaast ruim voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers.
- Roerende zaken:** Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkopers ingevulde lijst met roerende zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.
- Aanschrijvingen:** Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
- Oplevering:** In overleg, kan indien gewenst op korte termijn.
- Levering:** De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.
- Overig:** Bewijs van eigendom, splitsingsakte, huishoudelijk reglement en de stukken van de VvE zijn op verzoek beschikbaar.
- Bijlage:** Foto's & plattegrond.
- Contact:** De Heren van Snoek makelaardij  
www.deherenvansnoek.nl  
info@deherenvansnoek.nl  
020-46 30 100

De foto's geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning te krijgen zijn wij van mening dat u het beste zelf kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.







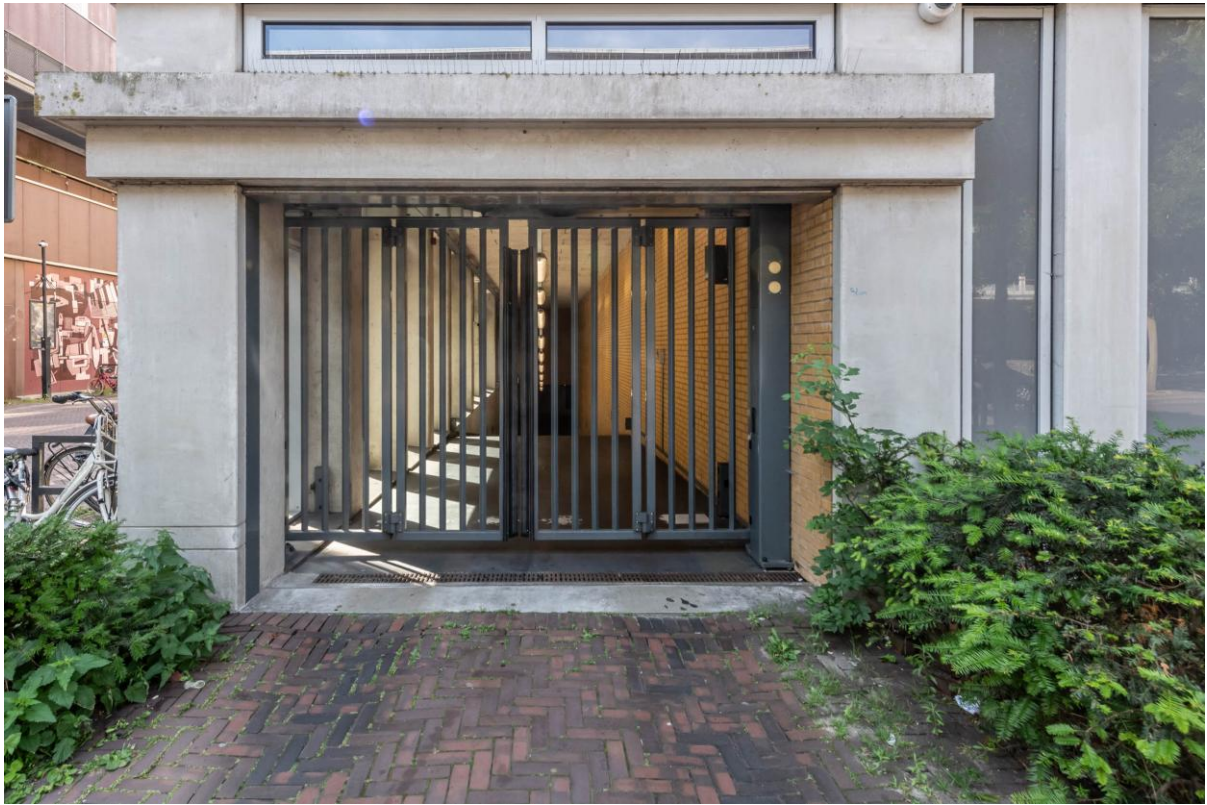
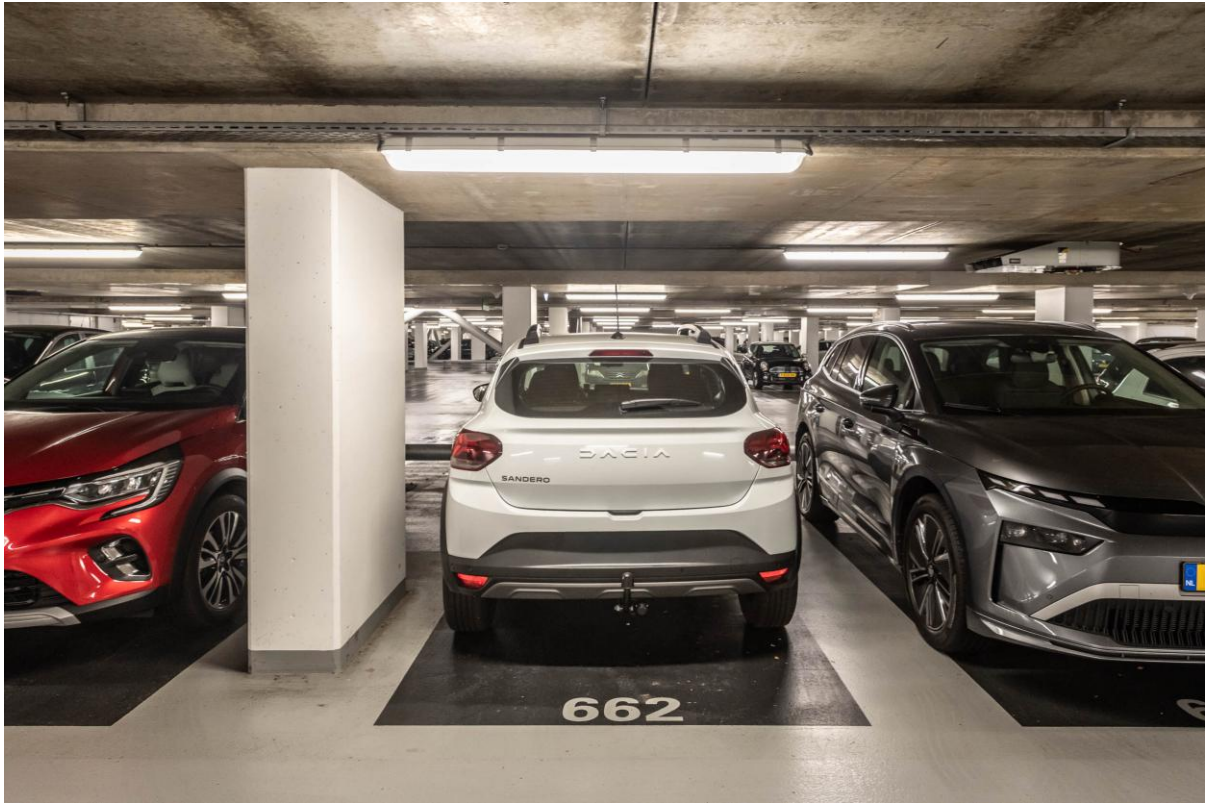










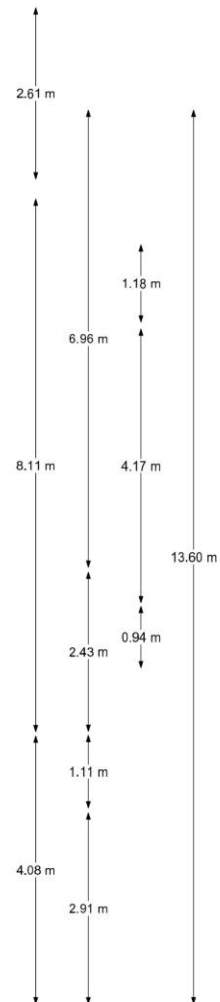
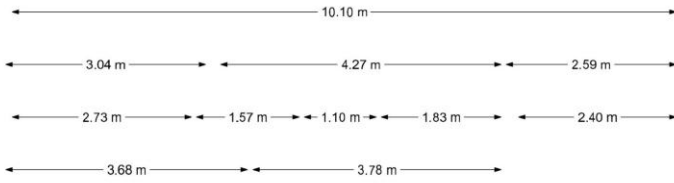






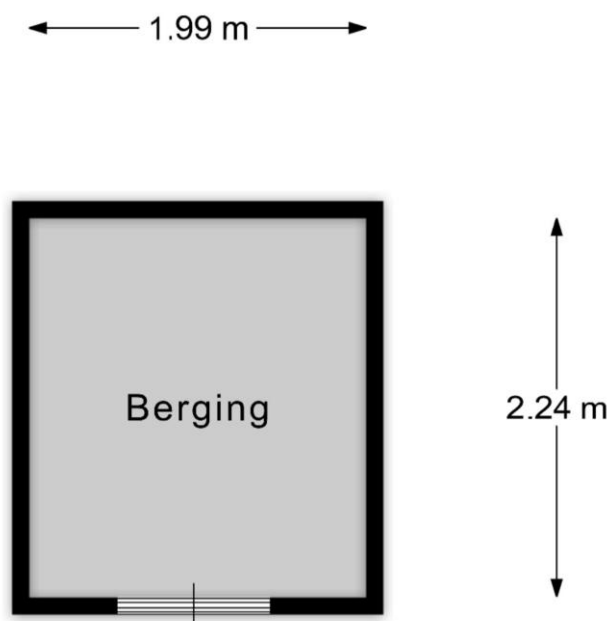






Appartement

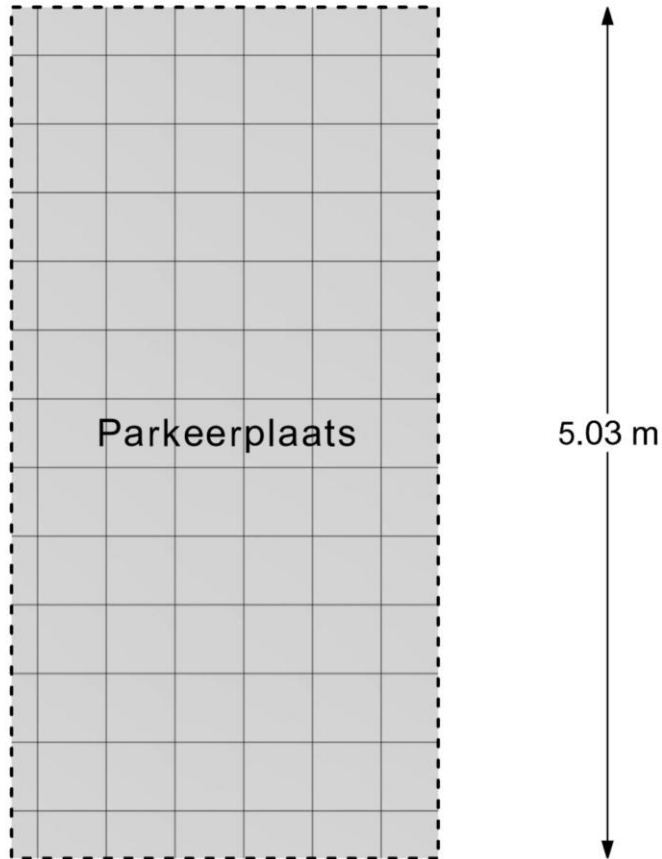
EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl



Berging

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl

← 2.52 m →



Parkeerplaats

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© ENvastgoedvision.nl

## **ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER**

### **Biedingen**

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.  
Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

### **Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper**

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

### **Onderhandelingsprocedure**

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie óf het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

### **Ontbindende Voorwaarden**

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

### **Notariskeuze**

- De koopakte zal bij voorkeur 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 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,00 per akte van doorhaling (excl. BTW), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.
- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende

verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

### **Bedenktime**

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 400,- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

### **Ontbindende voorwaarden financiering**

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 3 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het invoeren van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

### **Waarborgsom / Bankgarantie**

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

### **Kosten koper**

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

#### Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 0 tot 8%, afhankelijk van de koopsom en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

#### Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

### **TENSLOTTE**

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.