

TE KOOP

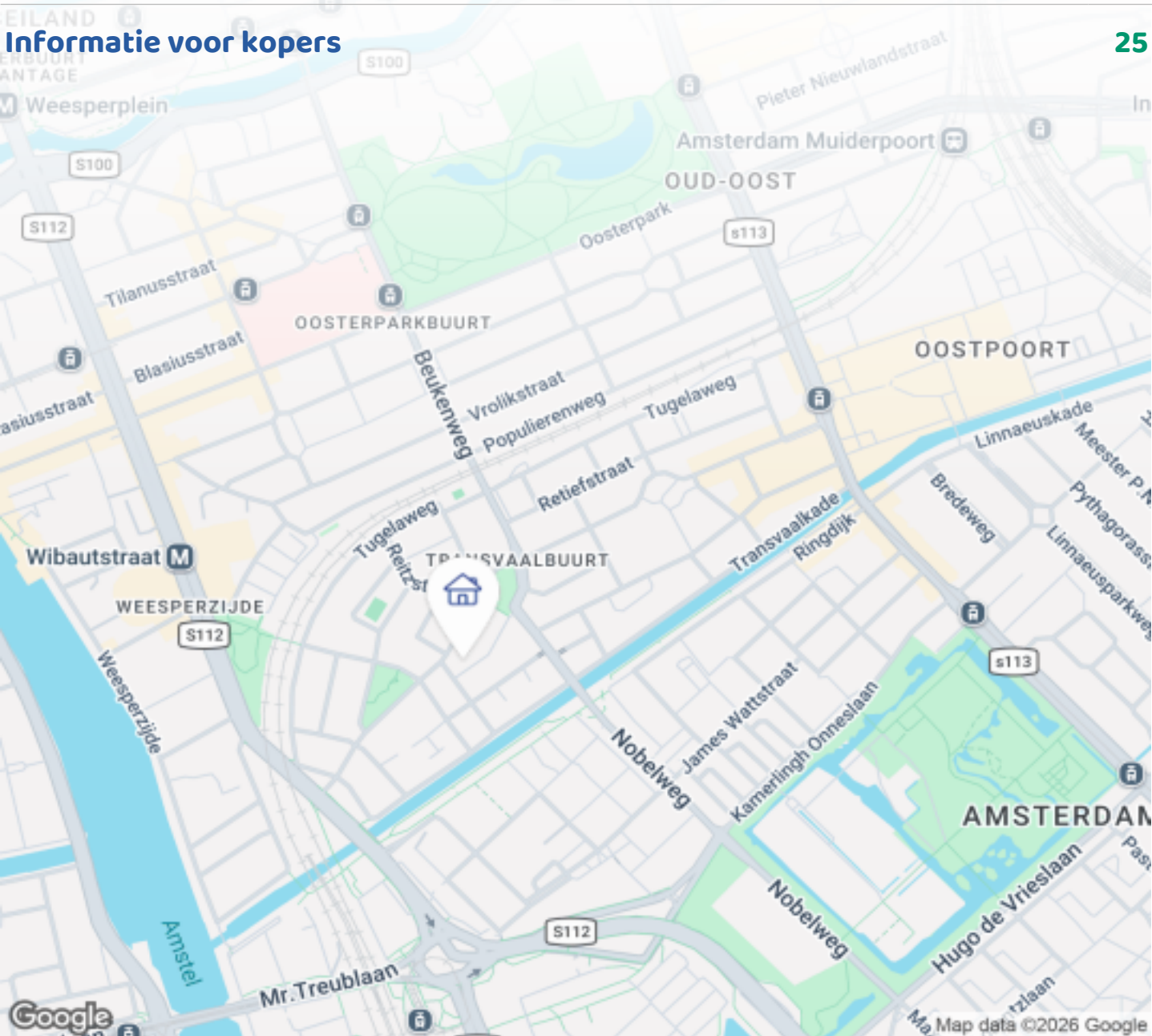
Albert Luthulistraat 32 A

Amsterdam



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Albert Luthulistraat 32 A, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

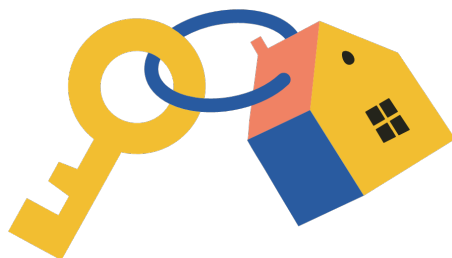


See English below

Sfeervol en licht begane grond-hoek appartement van circa 58 m² met ruime berging/studeerkamer van 9 m², eeuwigdurend afgekochte erfpacht en zonnige ligging aan de voorzijde.

Aan een rustige straat in de populaire Transvaalbuurt ligt dit goed ingedeelde en verzorgde tweekamerappartement van circa 58 m². De woning beschikt over een ruime hal, een lichte woonkamer met grote raampartijen, een moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, een royale badkamer, een separaat toilet en een ruime slaapkamer met veel bergruimte. Als extra pluspunt beschikt de woning over een externe berging van circa 9 m² die uitstekend kan worden gebruikt als opslagruimte, thuiswerkplek of studeerkamer.

Dankzij de ligging op de begane grond en de zonnige voorzijde van de woning kun je hier tot laat op de dag



Woningbrochure: Albert Luthulistraat 32 A, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

genieten van de zon. Bovendien is de erfpacht eeuwigdurend afgekocht, wat zorgt voor extra zekerheid en lage woonlasten. Daarnaast staat er vanuit de VvE komend voorjaar groot onderhoud gepland, waarbij de gevel wordt aangepakt en alle kozijnen worden vervangen.

Indeling

Via de gemeenschappelijke entree bereik je de woning op de begane grond. Bij binnenkomst valt direct de ruime hal op, die toegang biedt tot vrijwel alle ruimtes.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijk daglicht en een prettige, open sfeer. Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek, een eethoek en zelfs een hobby/werk hoek.

De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken biedt voldoende werk- en opbergruimte.

De slaapkamer is royaal van formaat en beschikt over een grote kledingkast én een handige inbouwkast, waardoor er veel bergruimte aanwezig is.

Centraal in de woning bevindt zich de ruime badkamer, voorzien van een douche, wastafel en voldoende ruimte voor dagelijks comfort. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet.

Tot slot is er een externe berging van circa 9 m² aanwezig. Deze multifunctionele ruimte is ideaal als opslagruimte, hobbykamer of rustige thuiswerkplek.

Omgeving:

Dit charmante appartement is rustig gelegen aan de rand van de Transvaalbuurt in het populaire stadsdeel Oost, vlakbij de Wibautstraat, de Ringdijk, het Beukenplein en de Amstel.

Ook het Oosterpark en Park Frankendael bevinden zich

op korte afstand. Een heerlijke omgeving voor een wandeling, een rondje hardlopen of een ontspannen middag in het groen.

Voor dagelijkse boodschappen en speciaalzaken ligt winkelcentrum Oostpoort nabij. Daarnaast vind je in de directe omgeving een groot aanbod aan cafés, restaurants en populaire hotspots zoals PepeNero, Bar Bukowski, Saffraan aan de Amstel, Pazzi Oost, Café Maxwell, Canvas en De Vergulden Eenhoorn.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Op loopafstand bevinden zich diverse tram-, bus-, metro- en treinverbindingen. Metrostation Wibautstraat ligt op slechts enkele minuten lopen en ook station Amsterdam Amstel is snel bereikbaar. Met de fiets ben je binnen circa 10 minuten in De Pijp en binnen 15 minuten in het centrum van Amsterdam. Via de nabijgelegen Ring A10 zijn ook andere delen van de stad en de regio eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden

- * Woonoppervlakte circa 58 m²;
- * Gelegen op de begane grond;
- * Ruime hal bij binnenkomst;
- * Lichte woonkamer met grote raampartijen;
- * Moderne keuken voorzien van vaatwasser;
- * Royale badkamer;
- * Separaat toilet;
- * Ruime slaapkamer met grote kast en inbouwkast;
- * Externe berging/studeerkamer van circa 9 m²;
- * Mogelijkheid tot aanvragen van een parkeervergunning;
- * Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- * Zonnige met loungebank ligging aan de voorzijde van de woning;
- * Actieve en gezonde VvE;
- * Servicekosten € 223,25 per maand;
- * Groot onderhoud vanuit de VvE gepland voor komend voorjaar, inclusief gevelonderhoud en vervanging van alle kozijnen;
- * Gelegen in het geliefde Amsterdam-Oost;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

* Oplevering in overleg.

Een instapklaar appartement op een uitstekende locatie in Amsterdam-Oost, met veel licht, praktische indeling, extra bergruimte én eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Kortom: een ideale woning voor starters, singles of stellen die comfortabel willen wonen op een centrale en levendige locatie.

English

Cozy and bright ground-floor-corner-apartment of approximately 58 m², featuring a spacious 9 m² storage/study room, perpetually prepaid leasehold, and a sunny front-facing living room.

Located on a quiet street in the popular Transvaalbuurt district, this well-laid-out and well-maintained one-bedroom apartment offers approximately 58 m² of living space.

The property features a spacious entrance hall, a bright living room with large windows, a modern kitchen equipped with various built-in appliances, a generous bathroom, a separate toilet, and a spacious bedroom with ample storage space. An additional highlight is the external storage room of approximately 9 m², which is perfectly suited for use as storage, a home office, or a study.

Thanks to its ground-floor location and sunny front-facing position, you can enjoy the sun here until late in the day. Furthermore, the leasehold has been bought off in perpetuity, providing additional security and low housing costs. In addition, the homeowners' association (VvE) has scheduled major maintenance for next spring, including façade improvements and the replacement of all window frames.

Layout

The apartment is accessed via the communal entrance and is situated on the ground floor. Upon entering, you are welcomed by a spacious hallway that provides access to nearly all rooms.

At the front of the property is the bright living room. Thanks to the large windows, this space benefits from abundant natural daylight and offers a pleasant, open atmosphere.

There is ample room for both a comfortable seating area, a dining area and even a work/hobby corner.

The modern kitchen is practically designed and comes equipped with various built-in appliances, including a dishwasher, fridge and freezer. The kitchen offers plenty of workspace and storage.

The bedroom is generously sized and features a large wardrobe as well as a convenient built-in closet, providing ample storage space.

The spacious bathroom is centrally located within the apartment and is fitted with a shower, washbasin, and sufficient space for everyday comfort. The property also includes a separate toilet.

Finally, there is an external storage room of approximately 9 m². This multifunctional space is ideal as a storage area, hobby room, or quiet home office.

Surroundings

This charming apartment enjoys a peaceful location on the edge of the Transvaalbuurt in the popular Amsterdam East district, close to Wibautstraat, Ringdijk, Beukenplein, and the Amstel River.

Also both Oosterpark and Park Frankendael are closeby. These green spaces provide the perfect setting for a walk, a run, or a relaxing afternoon outdoors. For daily shopping and specialty stores, the Oostpoort shopping center is nearby. In addition, the immediate area offers a wide variety of cafés, restaurants, and popular hotspots such as PepeNero, Bar Bukowski, Saffraan aan de Amstel, Pazzi Oost, Café Maxwell, Canvas, and De Vergulden Eenhoorn.

Accessibility

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The property is exceptionally well connected. Various tram, bus, metro, and train services are within walking distance. Wibautstraat metro station is just a few minutes away on foot, and Amsterdam Amstel railway station is also easily accessible. By bicycle, you can reach De Pijp in approximately 10 minutes and Amsterdam city center in around 15 minutes. Other parts of the city and the wider region are easily accessible via the nearby A10 Ring Road.

Key Features

- * Living area of approximately 58 m²;
- * Situated on the ground floor;
- * Spacious entrance hall;
- * Bright living room with large windows;
- * Modern kitchen equipped with a dishwasher;
- * Generously sized bathroom;
- * Separate toilet;
- * Spacious bedroom with a large wardrobe and built-in closet;
- * External storage room/study of approximately 9 m²;
- * Eligibility to apply for a parking permit;
- * Leasehold bought off in perpetuity;
- * Sunny front-facing position with lounge bench;
- * Active and financially healthy homeowners' association (VvE);
- * Service charges: €223.25 per month;
- * Major maintenance scheduled by the VvE for next spring, including façade works and replacement of all window frames;
- * Located in the highly sought-after Amsterdam East district;
- * Transfer date in consultation.

A move-in-ready apartment in an excellent Amsterdam East location, offering abundant natural light, a practical layout, additional storage space, and perpetually prepaid leasehold. In short: an ideal home for first-time buyers, singles, or couples seeking comfortable living in a vibrant and centrally located neighborhood.



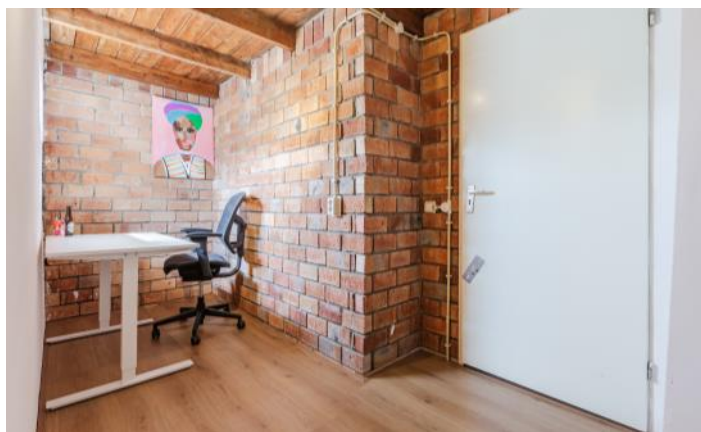














FOTO'S

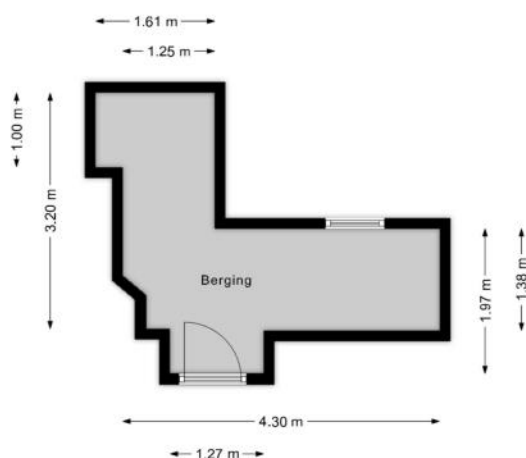




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	196 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	58 m ²
Externe bergruimte	9 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
---------	------------------------------

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 223 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam W 8772 14

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Amsterdam W 8772 146

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		



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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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.

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

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

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