

Eerste van Swindenstraat 377 C

te
Amsterdam
Vrijblijvende informatie



VRAAGPRIJS € 395.000,00 K.K

Linnaeuscode 6
1098 BC Amsterdam

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

E-mail : info@deherenvansnoek.nl
Website: www.deherenvansnoek.nl

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



Licht en instapklaar appartement op EIGEN GROND met royaal terras in het geliefde Amsterdam-Oost

Bent u op zoek naar een verzorgd appartement waar u direct kunt intrekken? Dan is deze woning zeker een bezichtiging waard. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een ruime hoofslaapkamer, een multifunctionele tweede kamer en een royaal balkon aan de achterzijde. Gelegen op een levendige locatie met winkels, horeca en openbaar vervoer op korte afstand.

Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de woning op de derde verdieping. Bij binnenkomst valt direct de prettige lichtinval op. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek en staat in open verbinding met de moderne keuken. De keuken is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over voldoende werk- en bergruimte.

Aan de achterzijde bevinden zich de twee kamers. De ruime hoofslaapkamer biedt voldoende plaats aan een tweepersoonsbed en heeft middels openslaande deuren direct toegang tot het royale balkon. De tweede kamer is momenteel ingericht als kledingkamer met aansluitingen voor de wasmachine en droger, maar is ook uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De woning is verzorgd afgewerkt en daardoor zonder grote werkzaamheden te betrekken.

Omgeving

De Eerste van Swindenstraat is gelegen in het populaire stadsdeel Amsterdam-Oost, een levendige buurt met een gevarieerd aanbod aan voorzieningen. In de directe omgeving vindt u onder andere winkelcentrum Oostpoort, de Javastraat, de Dappermarkt en het Oosterpark. Daarnaast zijn er tal van gezellige cafés, restaurants, koffiebars en speciaalzaken te vinden. Voor de dagelijkse boodschappen, een avond uit of een ontspannen wandeling hoeft u de buurt niet uit.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Op loopafstand bevinden zich diverse tram- en bushaltes en Station Amsterdam Muiderpoort, waardoor u snel verbinding heeft met de rest van de stad en daarbuiten. Met de fiets bent u binnen enkele minuten in het centrum van Amsterdam. Ook de Ring A10 en diverse uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor de woning zowel met het openbaar vervoer als met de auto gunstig is gelegen.

Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken.



Kenmerken:	
Adres:	Eerste van Swindenstraat 377 C 1093 GB Amsterdam
Kadastraal:	Gemeente Amsterdam Sectie S Nummer 9861-A-5 Groot het (1/5 ^{de}) aandeel in de gemeenschap
Bouwjaar:	Circa 1881
Ondergrond:	De woning is gelegen op eigen grond
Vereniging van Eigenaars:	De VvE genaamd "VvE Eerste van Swindenstraat 377" en is in eigen beheer. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en er zijn onder meer een jaarrekening (2024), notulen (2025) en een MJOP beschikbaar.
Service kosten:	De servicekosten bedragen € 90 per maand.
Woonoppervlakte:	Circa 44 m ²
Inhoud:	Circa 132 m ³
Buitenruimte:	De woning beschikt over een balkon gelegen op het zuidwesten.
Verwarming en Warm water:	CV combi ketel (Intergas uit 2012)
Energiecertificaat:	Er is een energielabel met de classificatie A afgegeven.
Isolatie:	De woning is geheel voorzien van dubbel glas.



Parkeren:	Betaald parkeren via vergunningensysteem gebied Oost-2. Met een parkeervergunning voor Oost-2 mag geparkeerd worden in Oost-2 en Oost-1. Voor dit gebied geldt een wachtlijst voor een parkeervergunning. De kosten voor een bewonersvergunning bedragen momenteel € 199,93 per 6 maanden. Voor meer informatie en de actuele stand van zaken verwijzen wij u naar de website van de gemeente Amsterdam: www.amsterdam.nl/parkeren
Oplevering:	Oplevering kan in overleg, korte termijn is eventueel mogelijk.
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.
Roerende zaken:	Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkoper 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.
Overige:	Op verzoek zenden wij de relevante stukken toe, waaronder de splitsingsakte en de stukken van de VvE.
Bijlage:	Foto's Plattegrond
Contact:	De Heren van Snoek makelaardij www.deherenvansnoek.nl info@deherenvansnoek.nl T 020-46 30 100

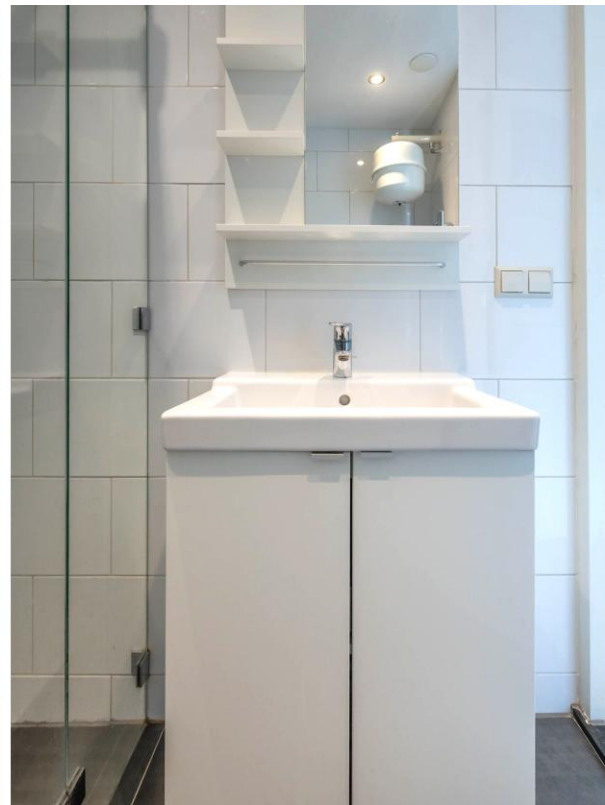
De foto's geven uiteraard een getrouw beeld van de woning, maar om echt een indruk te krijgen zijn wij van mening dat u het beste kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.



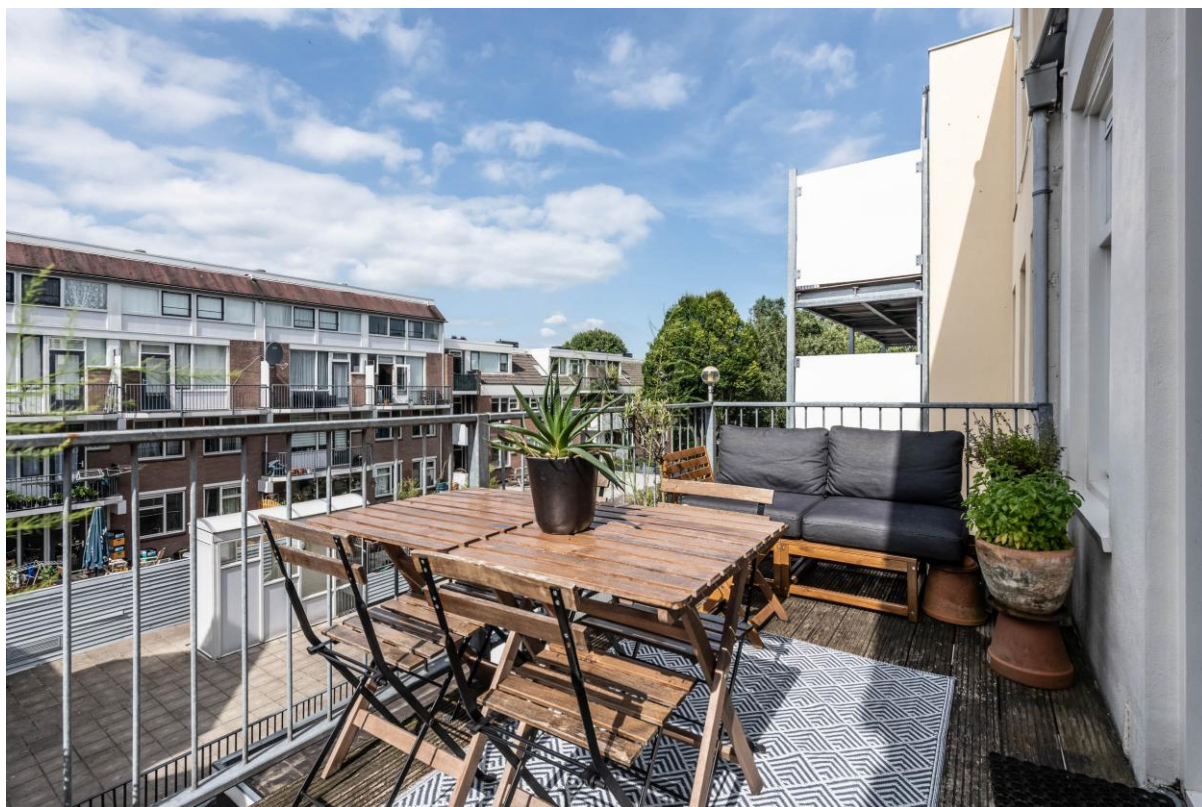




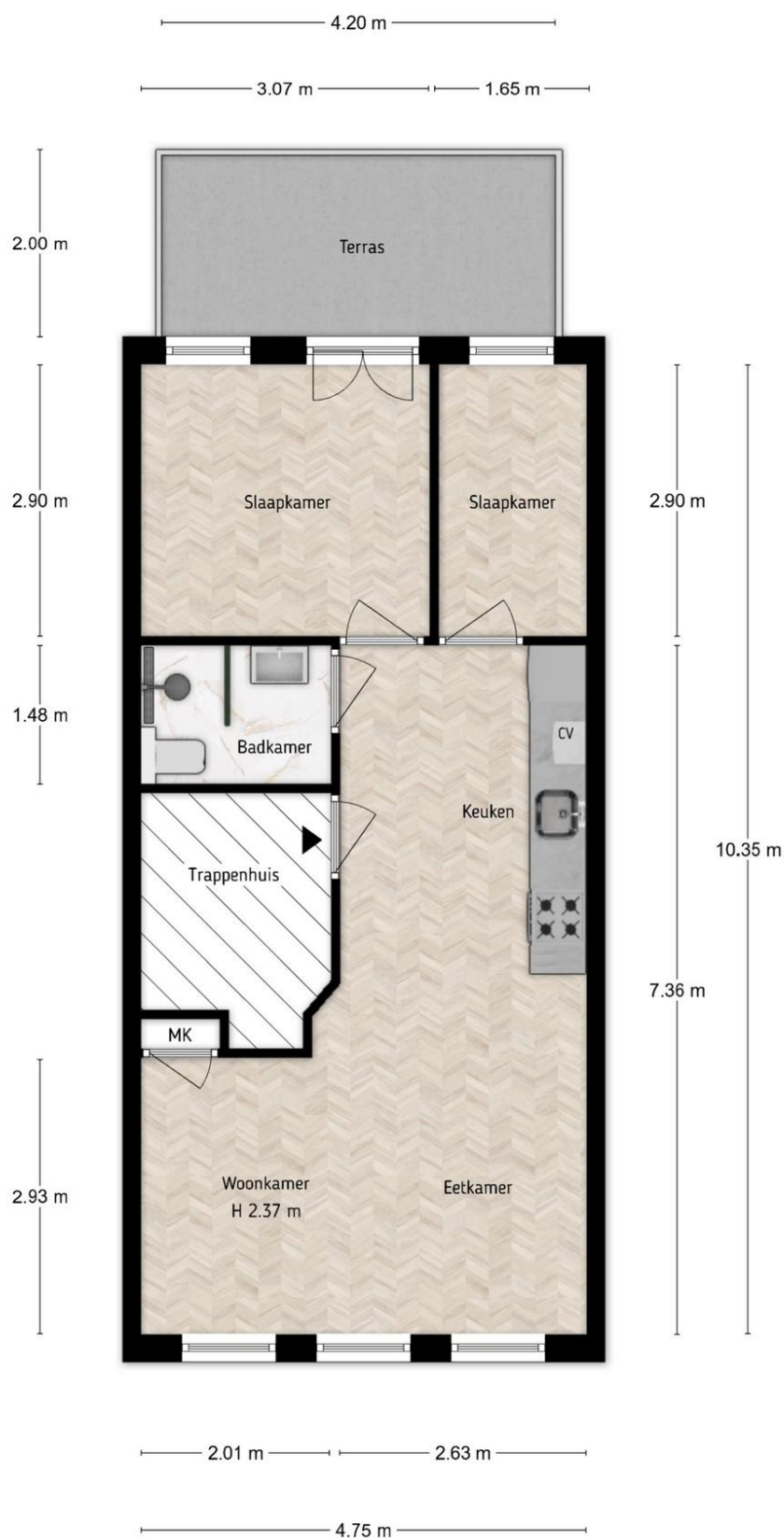












Eerste Van Swindenstraat 377C, Amsterdam
Derde verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure

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 mededelen 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 (*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), 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.

Bedenktijd

- 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 10,4%, afhankelijk van de koopsom, het onroerend goed 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.