

TE KOOP

Het Dok 9

Amsterdam



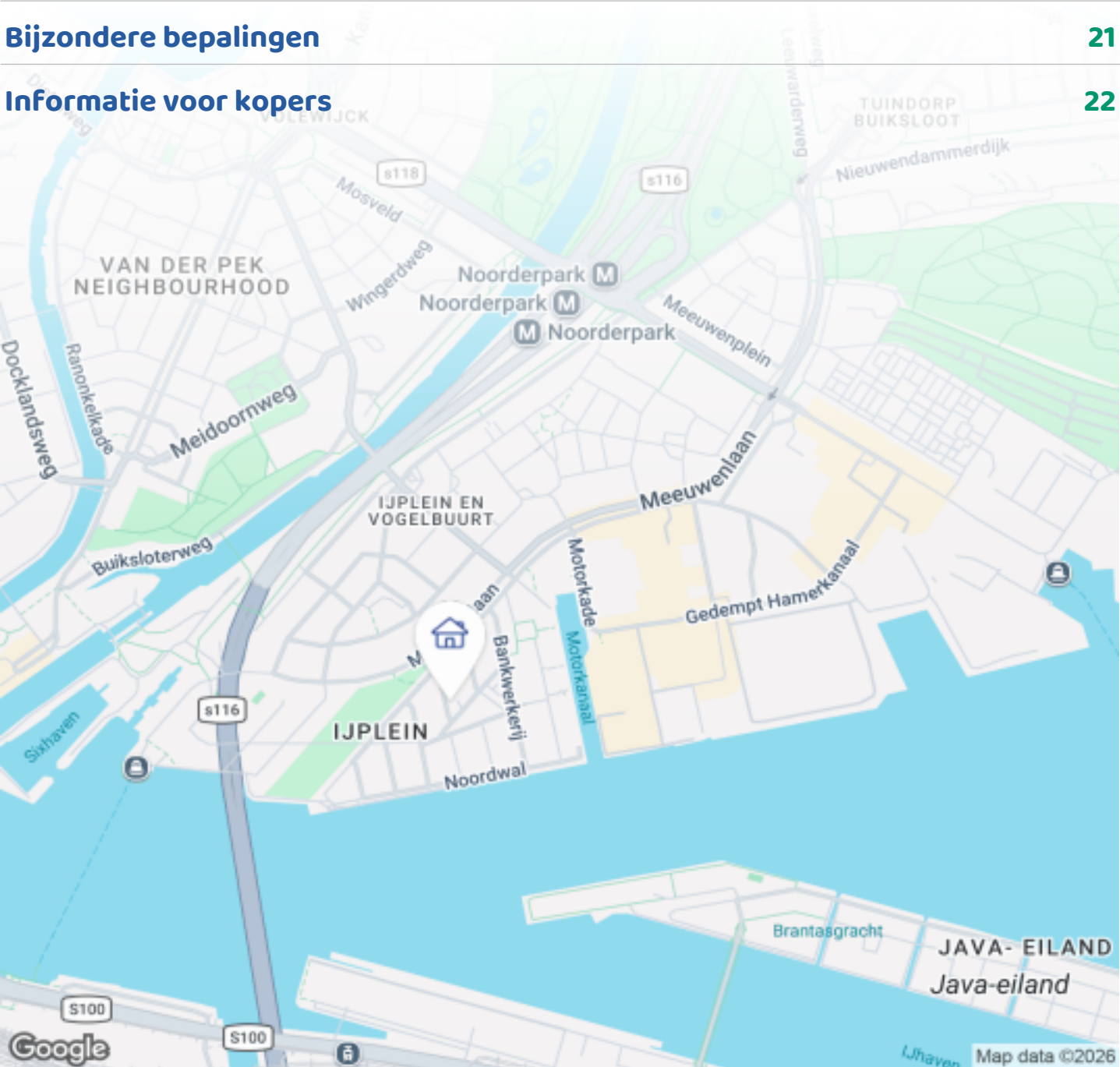
Vraagprijs

€ 510.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Het Dok 9, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Het IJ om de hoek, de levendigheid van Noord binnen handbereik en de binnenstad op slechts enkele minuten afstand: dit instapklare appartement combineert een centrale ligging met verrassend veel wooncomfort.

Dit lichte appartement van circa 70 m² is slim en praktisch ingedeeld, met twee goede slaapkamers, een ruime woonkamer met open woonkeuken, een zonnig balkon, separaat washok en een eigen berging. Met vloerverwarming, triple glas, energielabel A én eeuwigdurend afgekochte erfpacht is de woning bovendien helemaal klaar om direct te betrekken.

- Licht, open en ruim -

Via de gemeenschappelijke entree bereik je het appartement op de eerste verdieping. Vanuit de centrale hal zijn alle vertrekken logisch bereikbaar en geeft een mooie glazen deur toegang tot het



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

leefgedeelte.

De lichte woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zit- én eethoek. Een brede open doorgang verbindt de woonkamer met de ruime witte woonkeuken, voorzien van een koelkast, vaatwasser en combi-oven/magnetron. Aan de hoge bar is plek voor vier personen: ideaal voor het ontbijt, een kop koffie of een borrel.

Vanuit de keuken schuif je de deuren open naar het ruime balkon, waar in de zomer vanaf de middag tot in de avond de zon staat. Met de deuren open vormt het balkon een fijne verlenging van het leefgedeelte.

- Twee slaapkamers en verrassend veel praktische ruimte -

De hoofdslaapkamer van circa 15 m² is royaal en licht en beschikt over een ingebouwde kledingkast over vrijwel de volledige wand. In de ochtend valt hier de zon naar binnen.

De tweede slaapkamer van circa 9 m² heeft eveneens een vaste inbouwkast en ochtendzon. Momenteel is deze ingericht als werkkamer, maar de ruimte is ook uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of tweede slaapkamer.

De recent opgeknapte badkamer beschikt over een inloopdouche met regen- en handdouche. Daarnaast is er een separaat toilet.

Ook aan bergruimte is gedacht. Het aparte washok biedt plaats aan wasmachine en droger én extra opbergruimte, bijvoorbeeld voor jassen en andere spullen. Op de begane grond bevindt zich bovendien een eigen berging en in de gemeenschappelijke entree is ruimte waar bewoners hun fietsen stallen.

Vrijwel het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming. De woning beschikt daarnaast over een recente cv-ketel en nieuwe kozijnen met triple glas.

Het energielabel A werd al vastgesteld vóór de plaatsing van deze laatste twee verbeteringen.

- Aan het IJ, midden in het leven van Noord -

Hier woon je vlak bij het IJ en buiten de grootste drukte, met de gezelligheid en voorzieningen van Amsterdam-Noord om je heen. Voor koffie wandel je zo naar Cups & Chapters Cafe en ook Kazen van Kef en Café-Restaurant Keppler liggen dichtbij. Voor de dagelijkse boodschappen zijn Dirk en de grote Jumbo Foodmarkt gemakkelijk bereikbaar en ook de Van der Pekmarkt ligt in de buurt.

Langs de IJ-oever kun je heerlijk wandelen en voor lunch, borrel of diner is er in Noord volop keuze, met onder andere Hangar en De Goudfazant in de buurt. Ook NDSM is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Scholen, kinderopvang, speelplekken en verschillende sportfaciliteiten vind je eveneens in de directe omgeving.

De pont naar Amsterdam Centraal ligt op circa zeven minuten lopen of twee minuten fietsen, waardoor je binnen enkele minuten midden in de binnenstad staat. Ook metro en bus zijn op loopafstand. Met de auto bereik je de Ring A10 in circa acht minuten en voor de deur is doorgaans volop parkeergelegenheid. Bewoners kunnen gebruikmaken van parkeervergunningen en ook voor bezoek is er doorgaans gemakkelijk een plek te vinden. Wie juist de stad uit wil, fietst gemakkelijk richting het groen van 't Twiske.

Hier hoef je niet te kiezen tussen rust en reuring: je woont aan het IJ, met de gezelligheid van Noord om je heen en de rest van Amsterdam altijd dichtbij.

Bijzonderheden

- Circa 70 m² woonoppervlakte. Meetrapport aanwezig;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Gelegen op de eerste verdieping;
- Twee slaapkamers van circa 15 m² en 9 m²;
- Ruime woonkamer met open woonkeuken en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

schuifpui naar balkon;

- Ruim balkon met middag- en avondzon;
- Eigen berging;
- Separaat washok;
- Vrijwel het gehele appartement voorzien van vloerverwarming;
- PVC-vloer uit 2022;
- Cv-ketel uit 2024;
- Nieuwe kozijnen met triple glas uit 2024;
- Recent opgeknapte badkamer met inloop- en regendouche;
- Energielabel A;
- Professioneel beheerde VvE met MJOP;
- VvE-bijdrage € 279,18 per maand;
- Goede parkeermogelijkheden voor de deur;
- Pont naar Centraal, metro en bus dichtbij;
- Ring A10 binnen circa acht autominuten bereikbaar;
- Snelle oplevering mogelijk.

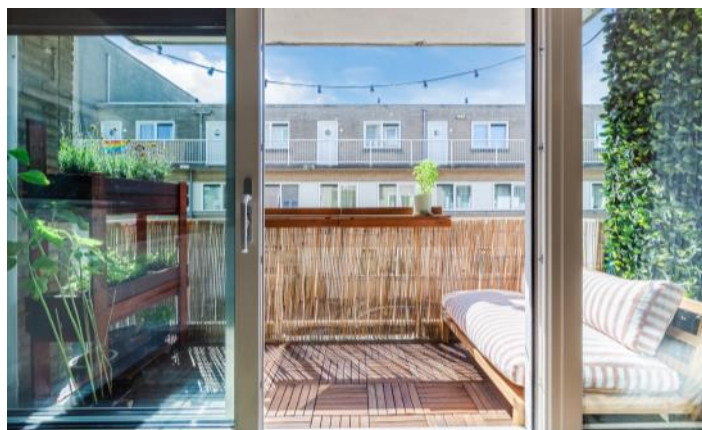


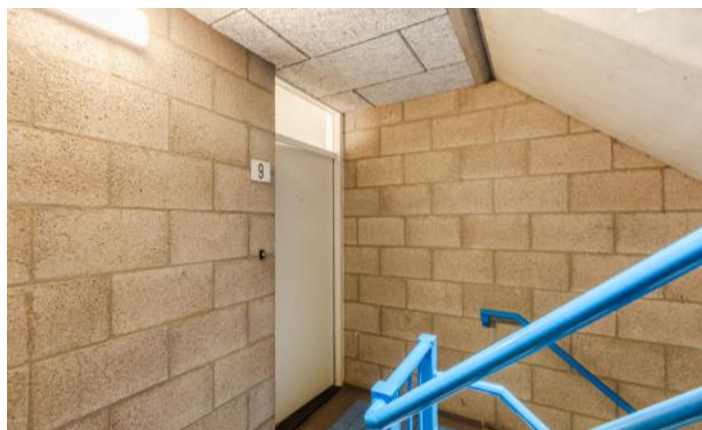
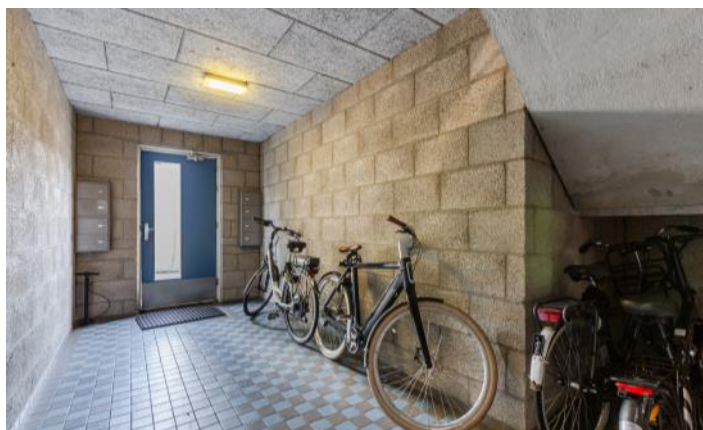




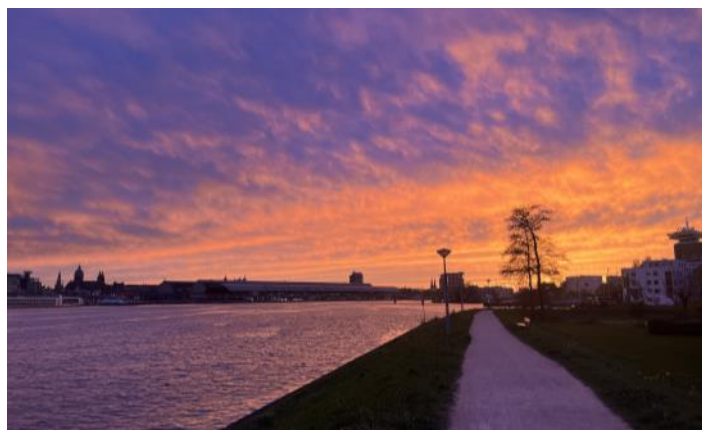
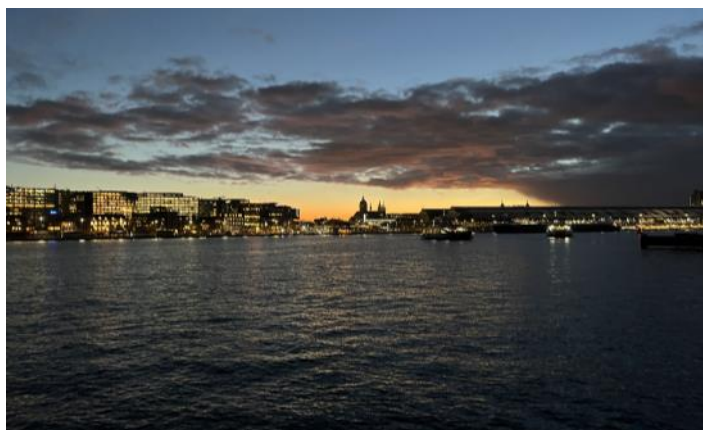








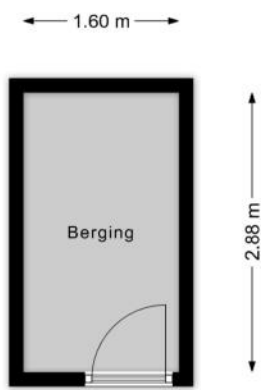




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1985
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	265 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	70 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 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	Douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Driedubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 279 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam K 8668 243

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

Amsterdam K 8668 48

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
Rookmelder		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

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.