

TE KOOP

Langswater 633

Amsterdam



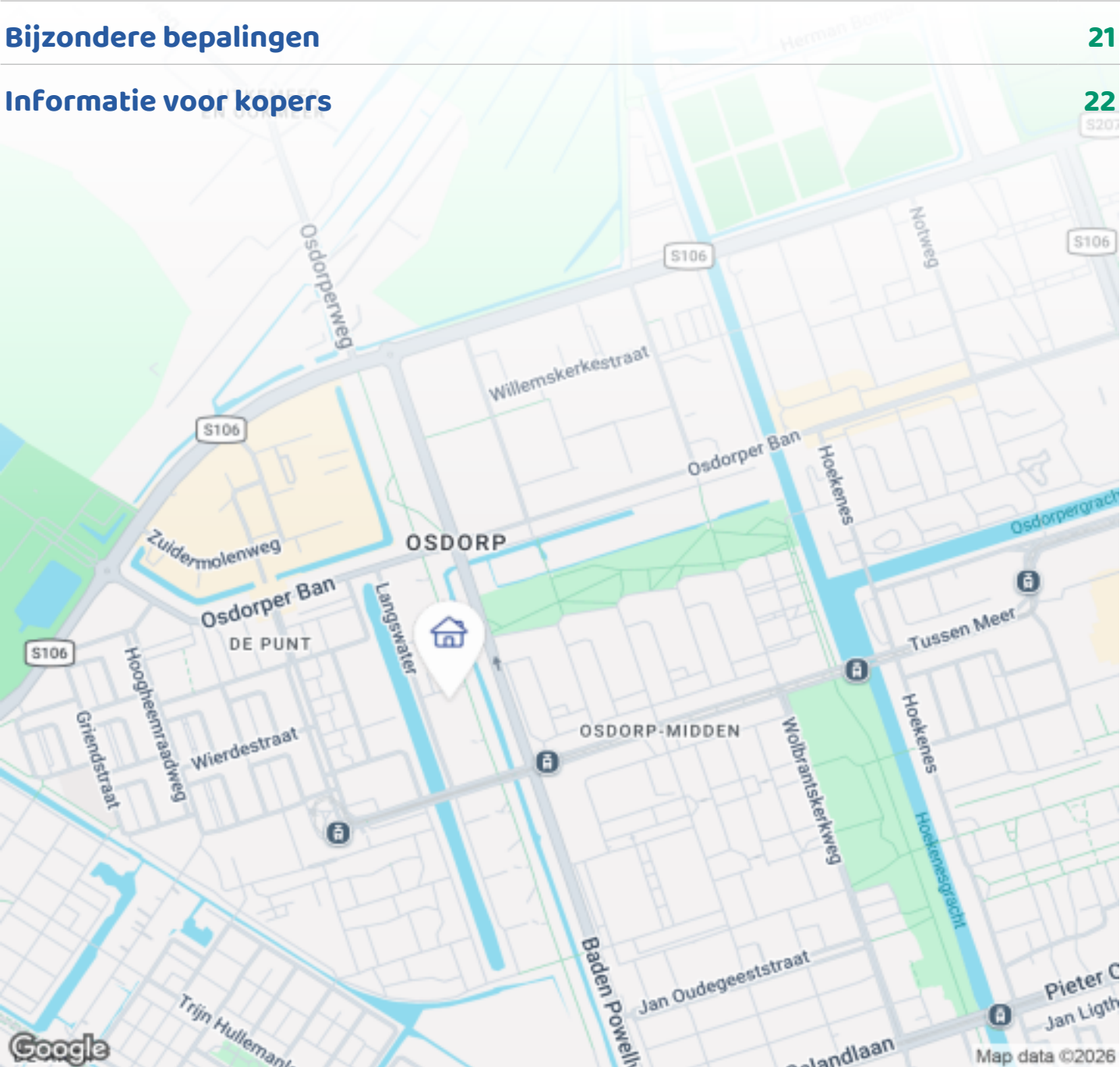
Vraagprijs

€ 300.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Langswater 633, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Lichte, ruime en instapklare woning op de 11e verdieping! Dit 3-kamer hoek-appartement van circa 60 m² beschikt over een ruime woonkamer met prachtig vrij uitzicht en een zonnig balkon op het zuiden. De aparte keuken aan de voorzijde is in 2023 gerenoveerd en voorzien van moderne inbouwapparatuur. Verder zijn er twee volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een vernieuwd separaat toilet. Dankzij de hoekligging en grote raampartijen geniet je van veel natuurlijk licht en een heerlijk ruimtelijk gevoel.

Indeling

Via de verzorgde entree van het complex met twee liften bereik je de 11e verdieping. Het appartement ligt aan het einde van de galerij, en biedt daardoor extra rust, privacy en een vrij uitzicht.

De ruime hal geeft toegang tot alle vertrekken en beschikt over een recent vernieuwd separaat toilet en een praktische voorraadkast naast de meterkast; ideaal voor boodschappen, schoonmaakspullen of



Woningbrochure: Langswater 633, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is in 2023 vernieuwd en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, oven en magnetron. Aan dezelfde zijde ligt één van de twee slaapkamers, voorzien van praktische inbouwkasten.

Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer met grote raampartijen en vrij uitzicht. De tweede slaapkamer geeft direct toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, dat over de volledige breedte van de woning loopt.

De badkamer is recent gemoderniseerd en beschikt over een ruime inloopdouche en een modern wastafelmeubel. Samen met het vernieuwde toilet en de in 2023 aangepakte keuken maakt dit de woning bijzonder compleet en direct geschikt voor bewoning.

Ook aan bergruimte is gedacht. In de onderbouw bevindt zich een eigen berging, ideaal voor fietsen en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Een appartement met een verrassend ruimtelijk gevoel, veel licht, een zonnig balkon en vooral een uitzicht dat je op deze verdieping iedere dag opnieuw weet te waarderen.

Locatie

Het appartement ligt in de groene Dijkgraafpleinbuurt in Amsterdam Nieuw-West, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse winkels in de buurt te vinden en het uitgebreide winkelcentrum Osdorpplein ligt op slechts circa vijf minuten fietsen. Hier vind je een ruime keuze aan winkels, supermarkten, horeca en andere voorzieningen.

Ook voor ontspanning en recreatie is de ligging ideaal. Het Sloterpark en de Sloterpas liggen op ongeveer tien minuten fietsen en ook recreatiegebied Spaarnwoude is goed bereikbaar.

De bereikbaarheid is uitstekend. Op loopafstand

bevinden zich diverse haltes van het openbaar vervoer. Met tramlijnen 1 en 17 ben je snel onderweg richting onder andere het centrum van Amsterdam, Station Lelylaan en Station Sloterdijk. Ook Schiphol is goed bereikbaar. Met de auto bereik je via de A9, A5 en A10 snel de belangrijkste uitvalswegen. Een ideale combinatie van rustig wonen, voorzieningen dichtbij en een uitstekende bereikbaarheid.

Er is voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende parkeerterrein maar ook op de openbare weg. Het tarief voor een parkeervergunning is in deze wijk slechts €79 per jaar.

Kort samengevat:

- Ruim 3-kamer hoek-appartement op de 11e verdieping aan het einde van de gang met zonnig balkon en een (grote) berging in de onderbouw
- Het betreft een appartementsrecht (vrij te financieren)
- Woonoppervlak circa 60 m² (meetrapport aanwezig)
- Balkon op het zuiden met vrij uitzicht
- Lichte woonkamer
- Twee ruime slaapkamers, waarvan één met inbouwkasten
- Moderne hoekkeuken met inbouw apparatuur
- Recent vernieuwde badkamer met ruime inloopdouche en stijlvol wastafelmeubel
- Separate toiletruimte, recent vernieuwd en modern afgewerkt
- Praktische voorraadkast naast de meterkast
- Eigen berging in de onderbouw
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Twee liften, zeer net complex
- Energielabel C
- Verwarming middels stadsverwarming, warm water middels elektrische boiler (bouwjaar 2020, huur € 17,17 per maand)
- Actieve Vereniging van Eigenaren, in professioneel beheer
- De bijdrage aan de VvE bedraagt momenteel € 259,78 per maand, inclusief opstalverzekering, gemeenschappelijke kosten en reserveringen voor groot onderhoud en exclusief voorschot stookkosten van € 58,15 per maand

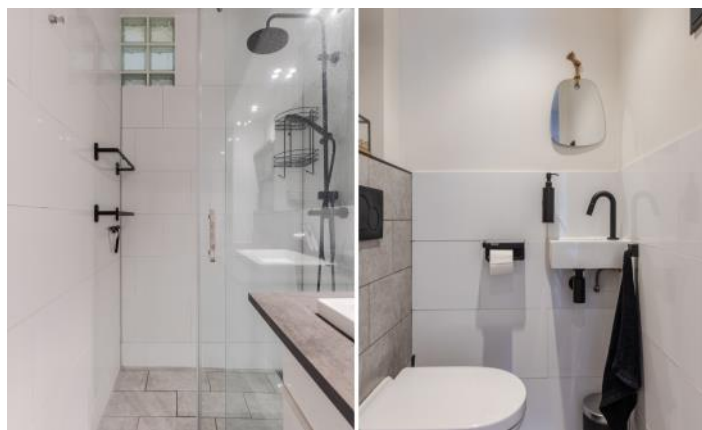
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

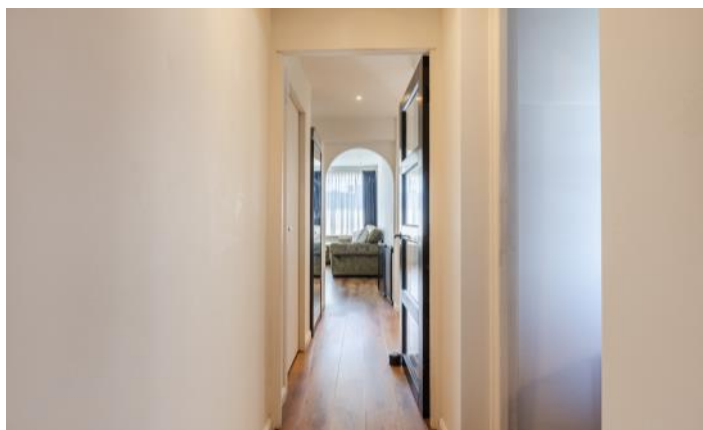
- De erfpachtcanon bedraagt momenteel € 60,44 per jaar en wordt jaarlijks geïndexeerd per 1 oktober, het huidige tijdvak loopt tot en met 31-03-2040 en zal hierna worden herzien
- Parkeervergunning €77,20 per jaar
- Oplevering in overleg

Kortom: een heerlijk licht en instapklare hoek-appartement op een unieke hoge verdieping, met twee slaapkamers, een zonnig balkon, een vrij uitzicht en moderne keuken, badkamer en toiletruimte. Een fijne combinatie van rust, ruimte, comfort en een uitstekende bereikbaarheid.

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

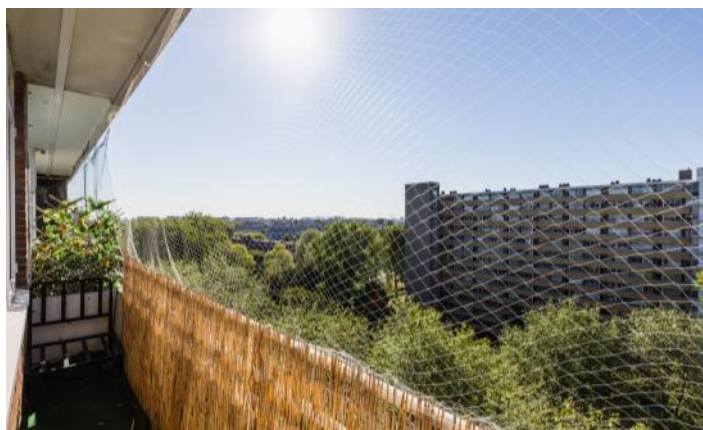
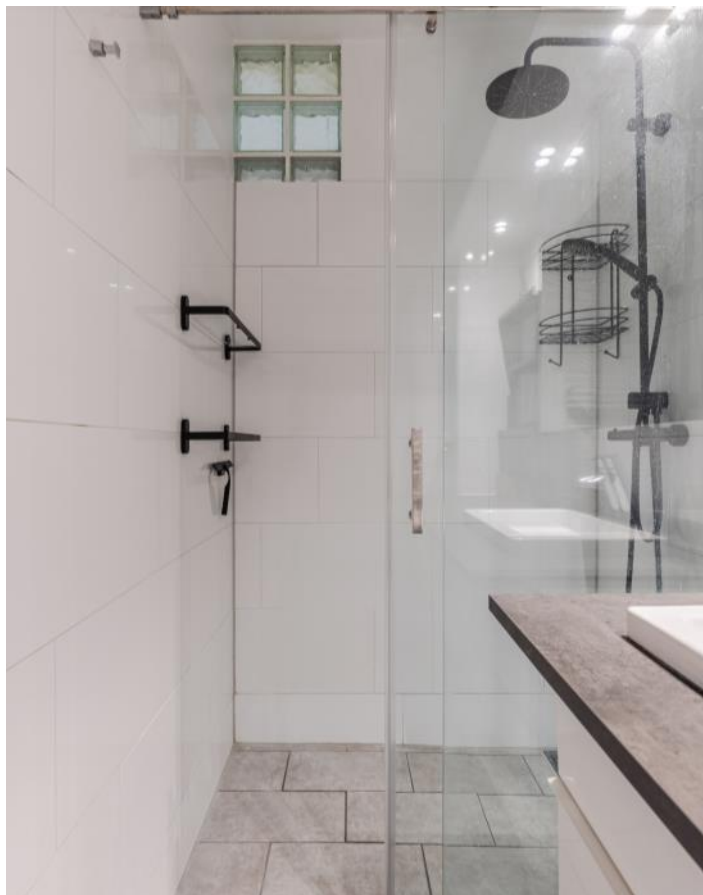






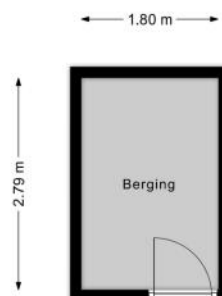




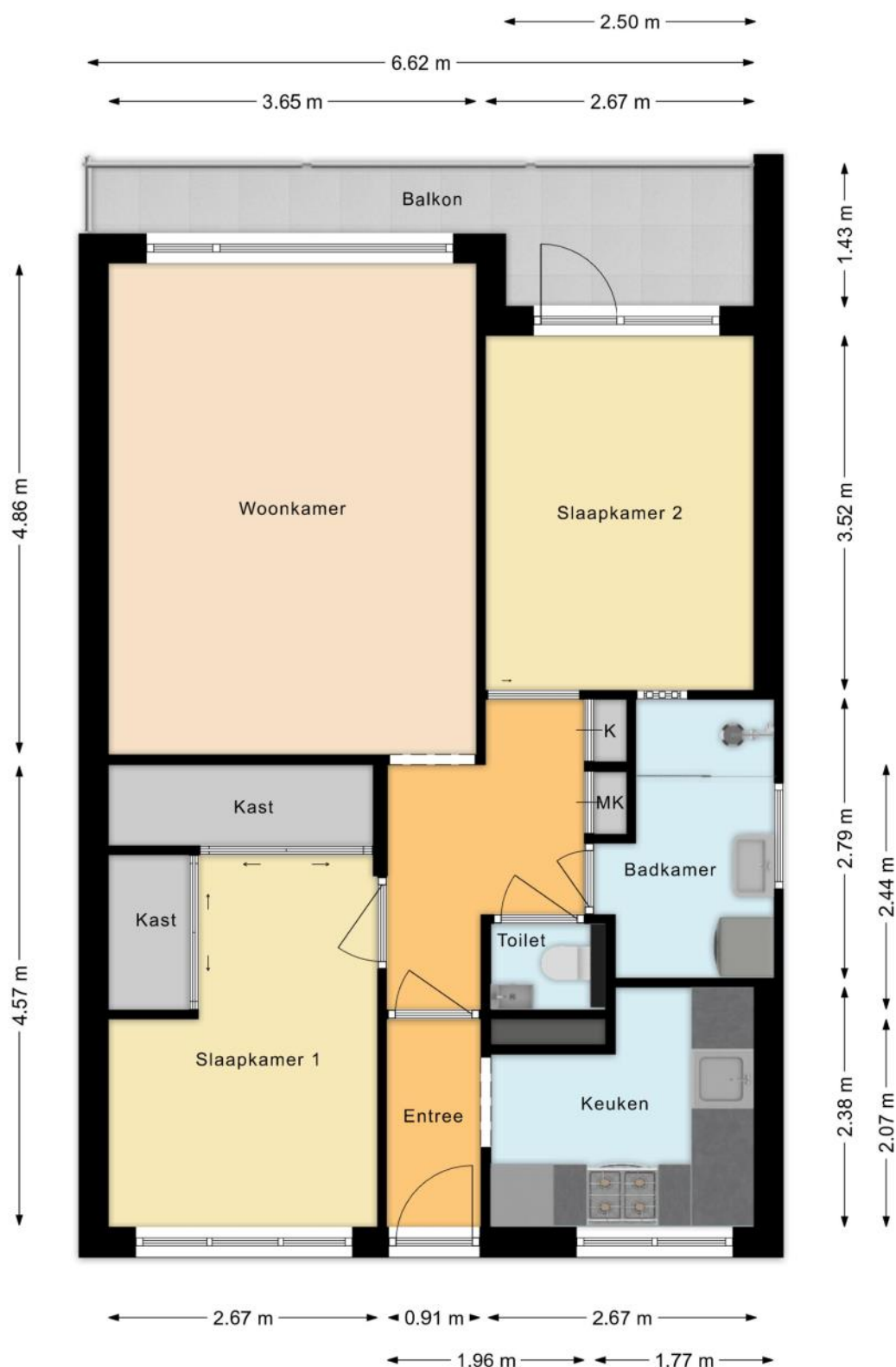




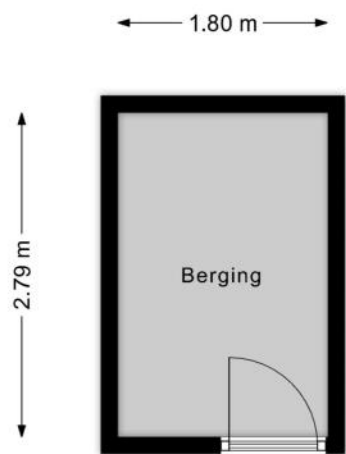




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Galerijflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1969
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	198 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	60 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 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, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	11
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler huur

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 318 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland G 6282 99

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

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
Boiler			●
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Ter overname:

Bank - € 300

Wasmachine (2020) - €100

Inbouwkasten slaapkamer - € 750

Bed slaapkamer ex matras - € 150

Gordijnen slaapkamers + woonkamer € 100

Schoenenkast - € 50

Luxaflex keuken - € 50

Balkon opstelling - € 50



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.