

TE KOOP

Sloestraat 3 3

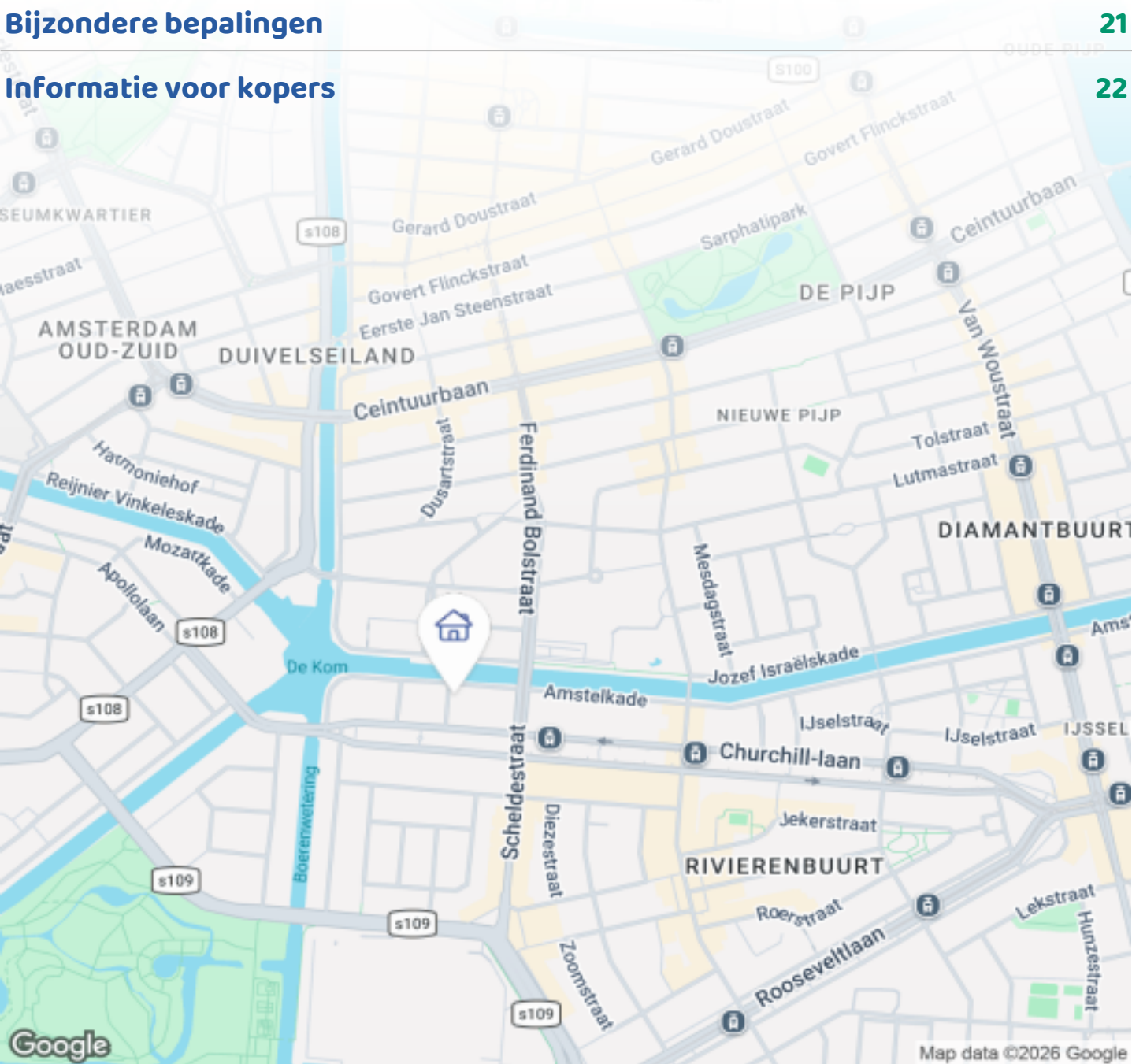
Amsterdam



Vraagprijs
€ 750.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Sloestraat 3 3, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruimte - Licht - Uitzicht

Sloestraat 3-III

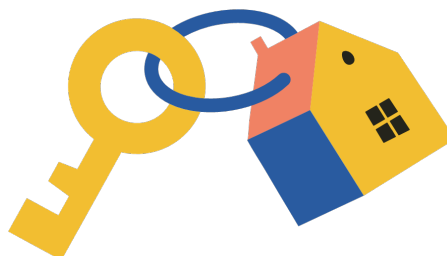
Met prachtige zichtlijnen naar de Churchilllaan en tot ver over de Amstelkade biedt dit monumentale, goed onderhouden en lichte 5 kamerappartement van 106 m² op de derde en vierde etage, u het authentieke Rivierenbuurtgevoel. Een beleving die dagelijks bevestigd zal worden door ruime stijlvolle straten met veel groen en een royaal aanbod van voorzieningen.

Entree

Via de stenen trap komt u bij de gemeenschappelijke toegangsdeur op de eerste verdieping. Vandaar bereikt u via een stijlvol en verzorgd trappenhuis de voordeur van het appartement op de 3e verdieping.

Gang

Via de voordeur (met driepuntsluiting) betreedt u de centrale gang met de deuren naar alle vertrekken op de derde verdieping. Die nog oorspronkelijke



Woningbrochure: Sloestraat 3 3, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

paneeldeuren met figuurglas onderstrepen de authenticiteit van de woning. De massief eiken vloer loopt naadloos door in de woonkamer en de grote slaapkamer.

Woonkamer

De oost-west georiënteerde woonkamer (37m²) vormt zonder twijfel het hart van de woning. De indrukwekkende diepte van ruim 10 meter en het vrije uitzicht naar het Amstelkanaal geven een heerlijk ruimtelijk gevoel. Dat wordt versterkt door de prachtige lichtinval door de openslaande deuren met klassieke hol-bol aanslag naar de balkons aan de voor- en achterzijde van de kamer. De ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor een royale zit- en eetkamer.

Deze kamer ademt de karakteristieke sfeer van de geliefde jaren '20 bouwstijl, hetgeen nog eens wordt onderstreept door de originele schilderijlijsten op de muren.

Grote slaapkamer

De grote, aan de straatzijde gelegen slaapkamer (15m²) leent zich voor meerdere doeleinden. Nu in gebruik als werkkamer biedt dit vertrek hetzelfde voorname uitzicht als de woonkamer. Optimaal glas, openslaande klassieke deuren met hol-bol aanslag en het balkon dat doorloopt tot voorbij de woonkamer, maken deze kamer tot een heerlijke plek om te verblijven.

Kleine slaapkamer

Deze rustige, aan de tuinzijde gelegen slaapkamer (10m²) geeft zicht op de mooie, gevarieerde binnentuin van het woonblok met de Amstelkade, Scheldestraat en Churchilllaan.

Keuken, badkamer en toilet

De in de jaren negentig gerenoveerde keuken (7,5m²), badkamer en het toilet zijn met oog voor detail betegeld, met de vloeren in de karakteristieke Amsterdamse School kleuren. Via de keuken kunt u ook op het achterbalkon komen.

4e verdieping

Sloestraat 3-III beschikt over nog twee kamers op de 4e verdieping, bereikbaar via het trappenhuis met lichtkoepel.

De eerste kamer rechts bovenaan van de trap: een ruime multifunctionele kamer (11,5m²) met centrale verwarming. De erker met openslaande ramen en kiepraam biedt zicht op het dak en de grote binnentuin. Vanwege de rust wordt deze ruimte nu vooral gebruikt voor studie maar kan evenzo dienen als gastenkamer.

Vervolgens de eerste kamer links bovenaan de trap: in gebruik als waskamer annex bergruimte. Ook deze kamer (8,5m²) is voorzien van centrale verwarming en heeft een groot Velux kantelraam met zicht op de straat. Hier hangt de CV ketel, een wasbak en zit de wasmachineaansluiting.

Energie en comfort

De woning is in 2024 voorzien van isolerende beglazing waarbij deuren en kozijnen, waar nodig, zijn vervangen of gerenoveerd. Hierbij is de monumentale status van de woning als uitgangspunt genomen en gerespecteerd. Ook is in 2024 een nieuwe CV combi-ketel (Intergas) geplaatst. De woning heeft nu energieklassie C, wat borg staat voor een comfortabel huis tegen beperkte energiekosten.

Erfpacht

De woning is gelegen op erfpachtgrond. De huidige eigenaar heeft gebruikgemaakt van de overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. De canon is op 22 oktober 2020 afgekocht tot en met 30 november 2052.

Vereniging van eigenaren

De woning maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaren Sloestraat 1-7, een professioneel begeleide en financieel gezonde vereniging met een doortimmerd meerjaren onderhoudsplan en exploitatierekening. Vorig jaar nog is het dak (pannen en platte delen) volledig vernieuwd. De leden van de VVE leven 'als goede buur' met elkaar. Hetgeen overigens geldt voor de gehele straat.

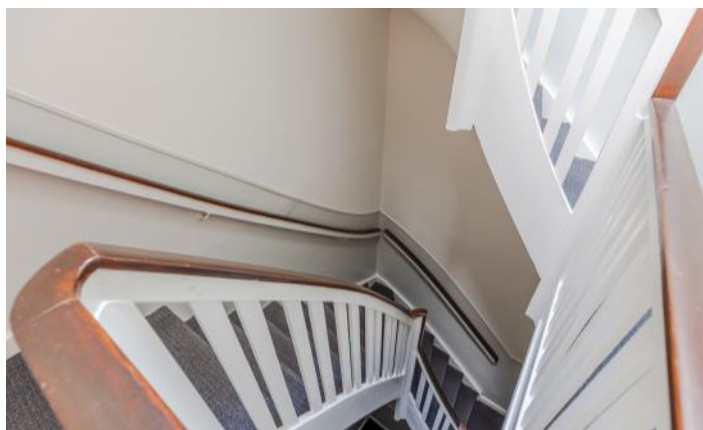
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

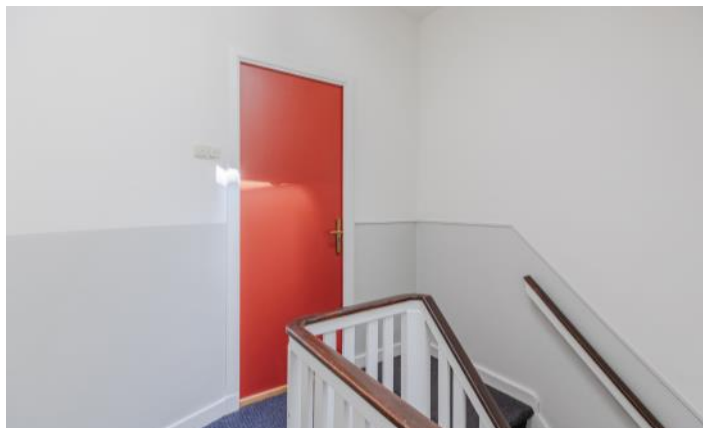
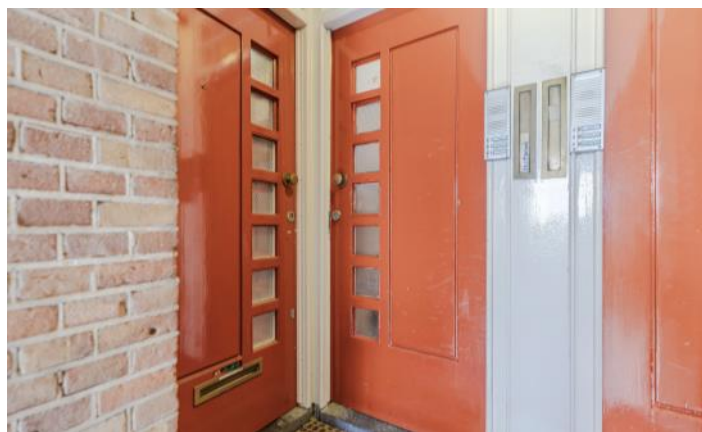
Samengevat

Sloestraat 3-III is een ruim, stijlvol appartement met veel lichtinval. Ideaal gesitueerd op een knooppunt van de Rivierenbuurt, grenzend aan zowel Amsterdam Zuid als De Pijp. Een buitenkans voor wie royaal wil wonen in de stad omringd door groenvoorzieningen, scholen en gezellige winkelstraten, horeca, sport & cultuur, OV-aanbod, parkeergelegenheid en uitvalswegen binnen bereik.

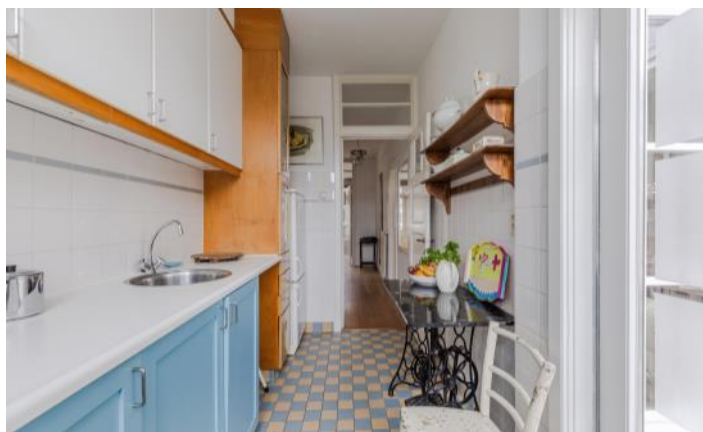
En nog even een weetje: de Sloe is een voormalig vaarwater tussen Walcheren en Zuid Beveland. Vandaar die Rivierenbuurt.



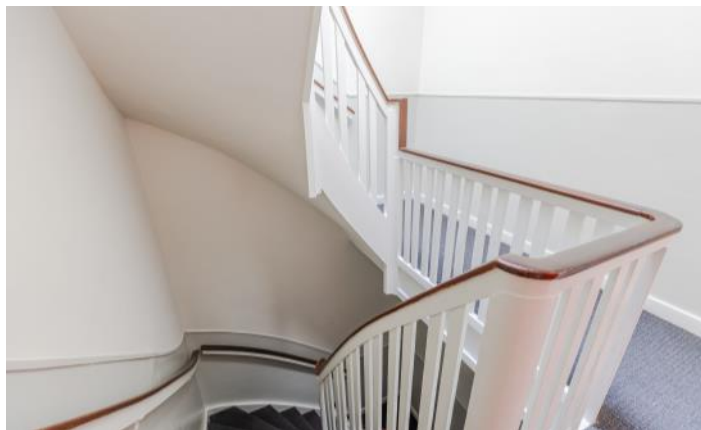
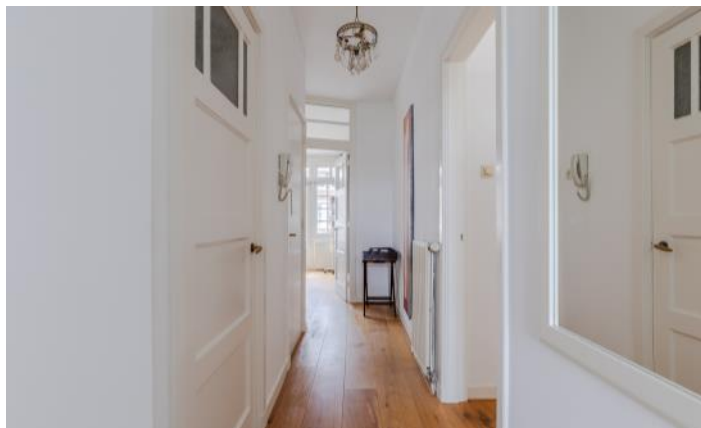














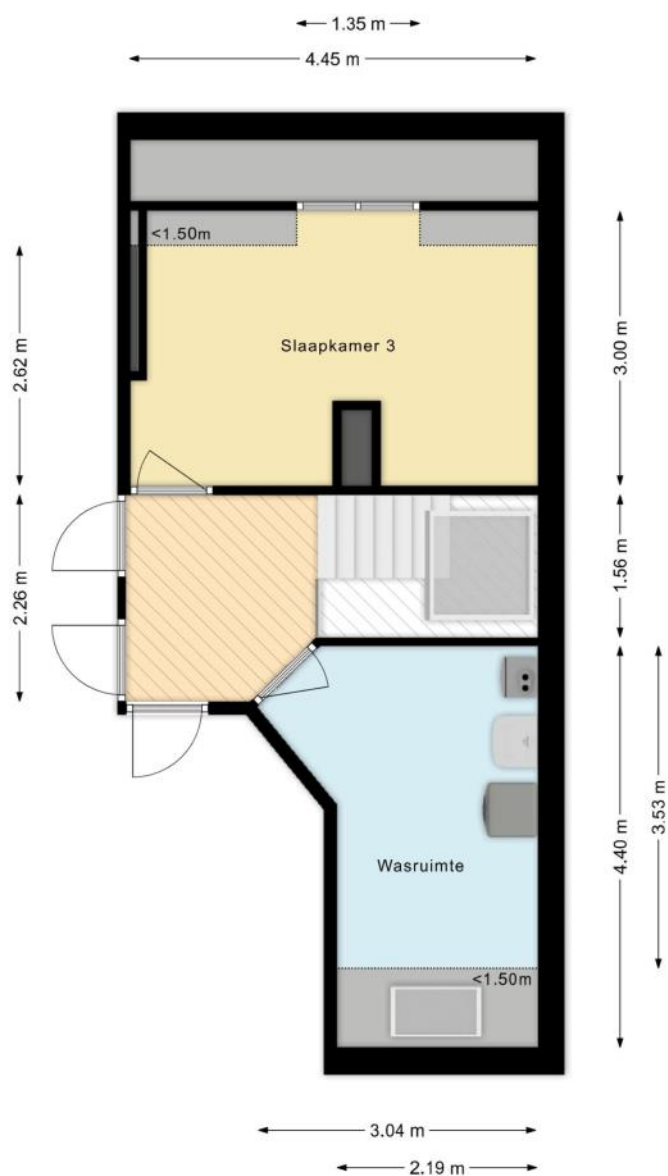




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Specifiek	Gemeentelijk monument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	418 m ³
Gebruiksoppervlakten *	
Wonen (= woonoppervlakte)	106 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 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	5 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 270 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam V 10157 4

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

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) Zie kadastraal bericht.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing;

- Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

- Zie kadastraal bericht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
(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.