



FERGUUTSTRAAT 20 2

1055 SZ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 400.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	54 m ²
Inhoud	181 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1939
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

*** ENGLISH TEXT LISTED BELOW ***

Licht en praktisch ingedeelde woning op de tweede verdieping, met twee slaapkamers en maar liefst twee balkons. De erfpacht is bovendien eeuwigdurend afgekocht.

Een fijne woning op een rustige locatie, met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

INDELING (zie plattegronden)

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de tweede verdieping. Vanuit de centrale hal zijn de verschillende vertrekken toegankelijk.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer. De brede raampartijen en het extra raam in de zijgevel zorgen gedurende de dag voor een bijzonder prettige lichtinval. De sfeervolle schouw vormt een karakteristiek middelpunt in de kamer.

Aansluitend ligt de tweede slaapkamer. Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als werk-, logeer- of hobbykamer en biedt toegang tot het balkon aan de voorzijde. Dankzij de ligging op het westen kan je hier heerlijk van de middag- en avondzon genieten.

Via de karakteristieke kamer-en-suitedeuren met glas-in-lood en de aangrenzende vaste kasten bereik je de ruime slaapkamer aan de achterzijde. Vanuit deze kamer is het tweede balkon bereikbaar, dat zich over vrijwel de volledige breedte van de woning uitstrekt.

Ook de separate keuken bevindt zich aan de achterzijde en biedt toegang tot dit balkon. Dankzij de ligging aan de oostzijde is dit een heerlijke plek voor de ochtendzon.

De badkamer is compact ingedeeld en voorzien van een douche en toilet.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 54 m²;
- Twee goed bruikbare slaapkamers;
- Balkon aan zowel de voor- als achterzijde;
- Karakteristieke en-suitedeuren met glas-in-lood;
- Extra zijraam voor een bijzonder prettige lichtinval;
- VvE-bijdrage van € 155,- per maand;
- Erfpachtcanon eeuwigdurend afgekocht;
- Energielabel D;
- Projectnotaris: KB Notarissen B.V.;
- Startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Ferguutstraat ligt in de Erasmusparkbuurt van Bos en Lommer. Het is een rustige en groene woonstraat met weinig doorgaand verkeer, terwijl alle stedelijke voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn.

Het Erasmuspark ligt om de hoek en biedt volop ruimte om te wandelen, sporten of ontspannen. Voor de dagelijkse boodschappen kan je terecht bij de winkels aan de Bos en Lommerweg en op het Bos en Lommerplein. Ook de Jan Evertsenstraat en het Mercatorplein, met een gevarieerd aanbod aan cafés, restaurants en speciaalzaken, bevinden zich op korte afstand.

Met de fiets bereik je binnen korte tijd het Westerpark, de Jordaan, De Hallen en het centrum van Amsterdam. In de directe omgeving zijn diverse tram- en busverbindingen aanwezig en ook station Sloterdijk is gemakkelijk bereikbaar. Met de auto rijd je binnen enkele minuten via afrit S104 de Ring A10 op.

Een fijne combinatie van rustig wonen, veel groen en het gemak van de stad.

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Zowel het huidige tijdvak als het eeuwigdurend erfpacht zijn door de eigenaren afgekocht.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel D.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te Amsterdam als Ferguutstraat 20-2, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11654-A, indexnummer 3, uitmakende het één/tiende (1/10e) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Ferguutstraat 19 te Amsterdam" en wordt beheerd door de huidige eigenaar. De maandelijkse bijdrage is € 155,-.

CLAUSULE

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet zelfbewoondclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

*** this property is listed by a MVA Certified Expat Broker ***

Bright and efficiently laid-out apartment on the second floor, featuring two bedrooms and two balconies. The ground lease has been bought out in perpetuity.

A comfortable home in a pleasant residential setting, combining a peaceful location with easy access to a wide range of urban amenities.

LAYOUT (see floor plans)

The communal staircase leads to the entrance of the apartment on the second floor. The central hallway provides access to the various rooms.

At the front is the spacious and bright living room. The wide windows and additional window in the side wall provide particularly pleasant natural light throughout the day. The attractive mantelpiece forms a characteristic focal point in the room.

Adjoining the living room is the second bedroom. This space is also ideal for use as a home office, guest room or hobby room and provides access to the front balcony. Thanks to its west-facing position, this is a wonderful place to enjoy the afternoon and evening sun.

The characteristic en-suite doors with stained glass and adjoining built-in cupboards lead to the spacious bedroom at the rear. This room provides access to the second balcony, which extends across almost the entire width of the apartment.

The separate kitchen is also situated at the rear and provides access to this balcony. Thanks to its east-facing position, it is a lovely spot to enjoy the morning sun.

The compact bathroom is fitted with a shower and toilet.

PARTICULARS

- Living area of approximately 54 m²;
- Two well-proportioned bedrooms;
- Balconies at both the front and rear;
- Characteristic en-suite doors with stained glass;
- Additional side window providing particularly pleasant natural light;
- Owners' Association contribution of €155 per month;
- Ground rent bought out in perpetuity;
- Energy label D;
- Designated project notary: KB Notarissen B.V.;
- The first-time buyer's exemption from property transfer tax may apply.

Beschrijving / Description

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Ferguutstraat is situated in the Erasmuspark neighbourhood of Bos en Lommer. It is a quiet and green residential street with little through traffic, while all urban amenities are within easy reach.

Erasmuspark is just around the corner and offers plenty of space for walking, exercising or relaxing. For daily shopping, you can visit the shops along Bos en Lommerweg and at Bos en Lommerplein. Jan Evertsenstraat and Mercatorplein, with their varied selection of cafés, restaurants and specialist shops, are also located nearby.

Westerpark, the Jordaan, De Hallen and Amsterdam city centre can all be reached quickly by bicycle. Various tram and bus connections are available in the immediate vicinity, while Amsterdam Sloterdijk station is also easily accessible. By car, the A10 Ring Road can be reached within minutes via exit S104.

A wonderful combination of peaceful living, abundant greenery and the convenience of the city.

OWNERSHIP

The apartment is situated on leasehold land. The Municipality of Amsterdam's General Provisions 2016 apply. The ground rent has been bought out for both the current lease period and in perpetuity.

SUSTAINABILITY

The apartment has energy label D.

CADASTRAL DETAILS

The apartment right entitling its owner to the exclusive use of the apartment on the second floor, locally known as Ferguutstraat 20-2, Amsterdam, cadastrally registered in the Municipality of Sloten, section C, complex designation 11654-A, index number 3, representing a one-tenth (1/10) share in the joint property.

OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association is named "Vereniging van Eigenaars Ferguutstraat 19 te Amsterdam" and is managed by the current owner. The monthly contribution is €155.

CLAUSES

- Age clause applies;
- Non-owner-occupancy clause applies.

Foto's / Photos













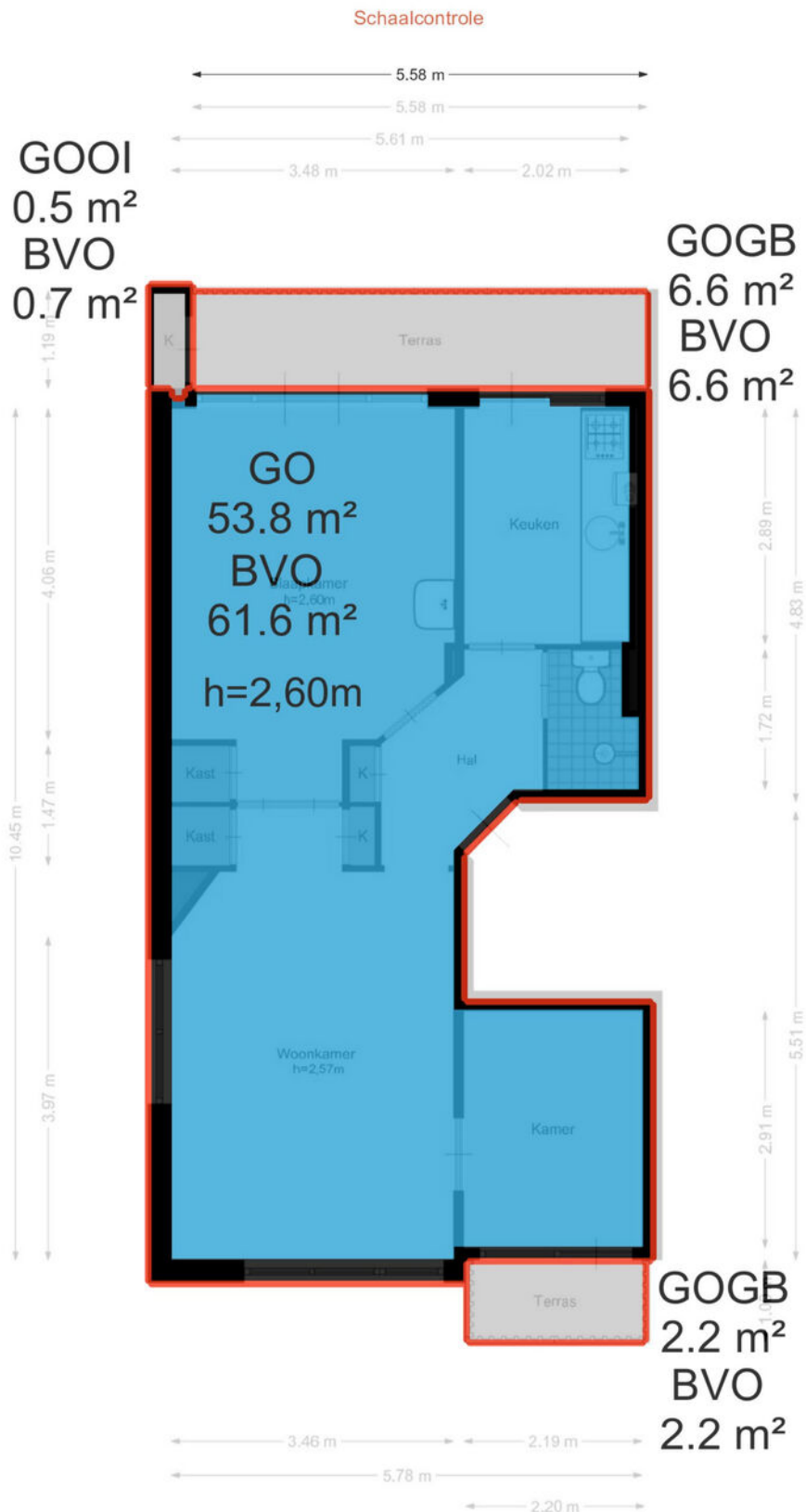
Plattegrond / Floorplan

Ferguutstraat 20-2 - Amsterdam Tweede verdieping

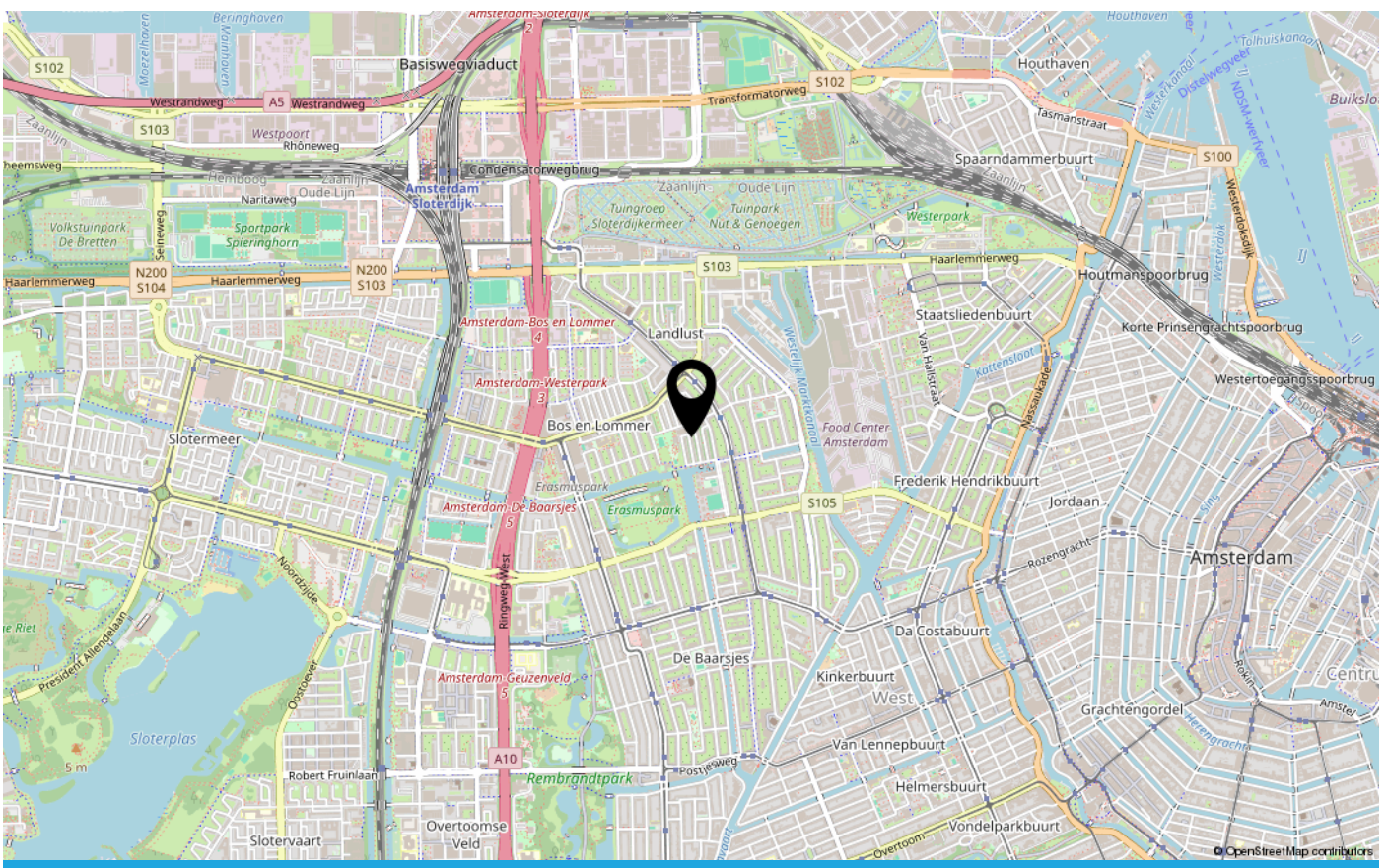
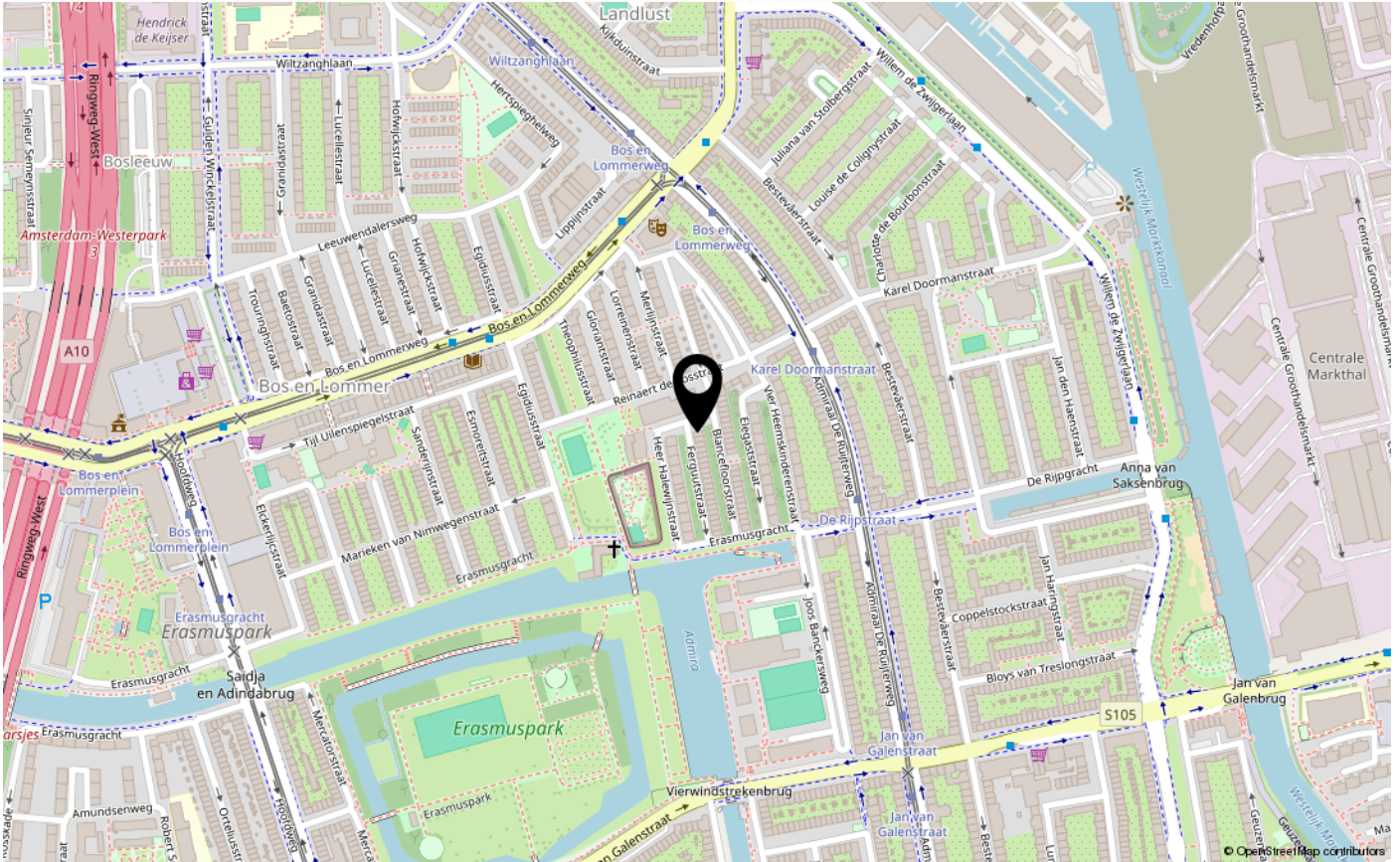


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Erasmusparkbuurt West

Leeftijd



0 - 14: 11%

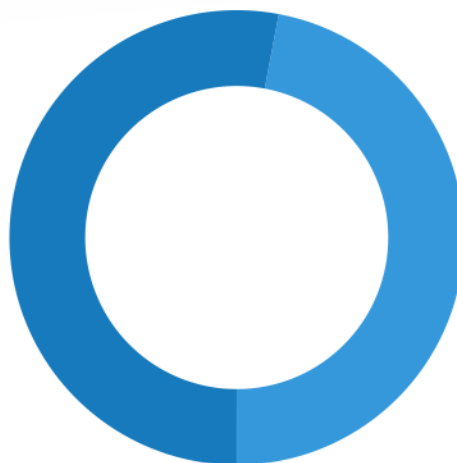
15 - 24: 10%

25 - 44: 52%

45 - 64: 18%

65+: 8%

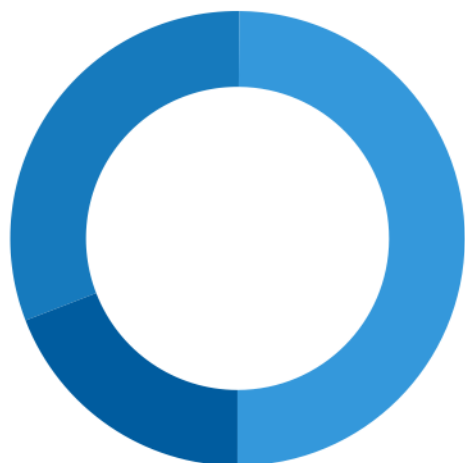
Koop / huur



Koop: 47%

Huur: 53%

Huishoudens



Eenpersoons: 50%

Zonder kinderen: 31%

Met kinderen: 19%



46%



54%



0,4 per huishouden

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen 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, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur 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 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl