



DERDE OOSTERPARKSTRAAT 12

1091 JX

AMSTERDAM

€ 625.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	71 m ²
Inhoud	317 m ³
Buitenruimte	tuin
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	2014
Energie label	A



Beschrijving / Description

*** ENGLISH TEXT LISTED BELOW ***

Sfeervol wonen in de Oosterparkbuurt

Op een uitstekende locatie in de populaire Oosterparkbuurt bieden wij deze sfeervolle en leuk ingedeelde benedenwoning aan. De woning is verdeeld over 71 m², gelegen op 1,5 verdieping, en beschikt over een zonnige achtertuin, een separate berging én een eigen parkeerplaats in de ondergelegen garage.

De woning maakt deel uit van het in 2014 gerealiseerde complex De Oranje Panden, onderdeel van een stadsvernieuwingproject aan de Derde Oosterparkstraat en Vrolikstraat. De combinatie van de karakteristieke voorgevel met het wooncomfort van nieuwbouw, maakt dit een bijzonder fijne stadswoning.

INDELING (zie plattegronden)

Via de eigen entree kom je binnen in de ruime en gezellige woonkeuken aan de voorzijde. De hoge plafonds van circa 3,5 meter en de grote raampartijen zorgen hier voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, koelkast met vriesgedeelte en een 4-pitsfornuis.

Vanuit de hal zijn het separate toilet en de inpandige berging bereikbaar. In deze berging bevinden zich de cv-ketel en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer, met directe toegang tot de zonnige achtertuin op het zuidoosten. Een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van de rust, terwijl je tegelijkertijd midden in de stad woont. Vanuit de tuin is bovendien de gemeenschappelijke binnentuin bereikbaar.

De trap leidt naar de eerste verdieping. Hier bevinden zich een ruime overloop, de badkamer en de slaapkamer.

De riante badkamer is uitgerust met een ligbad met douche, toilet, dubbele wastafel en handdoekradiator. Aan de achterzijde ligt de goed bemeten slaapkamer voorzien van een praktische losse kastenwand.

Naast de inpandige berging beschikt de woning over een separate berging op de begane grond in het complex, makkelijk toegankelijk vanuit de straat en gemeenschappelijke binnen tuin. Ideaal voor fietsen en natuurlijk extra bergruimte. Daarnaast beschikt deze woning over een eigen parkeerplaats in de ondergelegen garage, bereikbaar via een liftstelsel.

Kortom

Een fijne en complete benedenwoning, hoge plafonds, een zonnige tuin, eigen berging én een parkeerplaats. Een ideale combinatie van comfortabel wonen en de levendigheid van de Oosterparkbuurt.

Beschrijving / Description

LIGGING

De woning ligt in de geliefde Oosterparkbuurt, op loopafstand van het Oosterpark, het Beukenplein en de vele winkels, cafés en restaurants die de buurt rijk is. Voor een goede koffie, borrel of diner hoeft de buurt eigenlijk niet uit. Zo liggen onder andere Bar Bouche en restaurant Alba dichtbij.

Ook de rest van Amsterdam is vanaf hier uitstekend bereikbaar. Met de fiets ben je snel in het centrum, de Pijp en Oost. Daarnaast zijn er diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Metro station Wibautstraat ligt om de hoek.

EIGENDOM

De woning is gelegen op erfpachtgrond. De erfpachtcanon is eeuwigdurend afgekocht!

VERENIGING VAN EIGENAARS

De woning maakt deel uit van de actieve Vereniging van Eigenaars van de Derde Oosterparkstraat en Vrolikstraat. Het beheer wordt verzorgd door Ymere VvE Beheer. De servicekosten bedragen € 230 per maand inclusief servicekosten parkeerplaats.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de populaire Oosterparkbuurt in Amsterdam-Oost, om de hoek van het Oosterpark.;
- Energielabel A;
- VvE bijdragen is €230,- per maand;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Eigen parkeerplaats;
- Woning met een zonnige tuin;
- Eigen privé berging op de begane grond;
- Hoge plafonds van circa 3,5 meter;
- Oplevering in overleg;
- Gemeten volgens de BBMI;

KADASTRALE AANDUIDING

Kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie S complexaanduiding 10017-A appartementsindex 9, uitmakende het achtentachtig drieduizend achthonderdachtenzestigste (88/3.868) aandeel in de hierna te melden gemeenschap.

Beschrijving / Description

Atmospheric Living in the Oosterparkbuurt

In an excellent location in the popular Oosterparkbuurt, we are pleased to offer this attractive and well-designed ground-floor apartment. The property offers approximately 71 m² of living space spread over 1.5 floors and features a sunny southeast-facing rear garden, a private storage unit, and a private parking space in the underground garage.

The apartment is part of the De Oranje Panden complex, completed in 2014 as part of an urban renewal project on Derde Oosterparkstraat and Vrolikstraat. The combination of the characteristic historic-style façade and the comfort of a modern building makes this a particularly pleasant city home.

LAYOUT(See floor plans)

Through the private entrance, you enter the spacious and inviting kitchen at the front of the apartment. The high ceilings of approximately 3.5 metres and large windows create a wonderful sense of space and light. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including a dishwasher, combination microwave oven, refrigerator with freezer compartment, and four-burner stove.

From the hallway, you can access the separate toilet and the internal storage room. The storage room houses the central heating boiler as well as the connections for a washing machine and dryer.

At the rear is the bright living room, with direct access to the sunny southeast-facing garden. This is a wonderful place to sit outside and enjoy the peace and tranquillity, while still being right in the heart of the city. The communal courtyard garden can also be accessed from the private garden.

The staircase leads to the first floor, where you will find a spacious landing, the bathroom, and the bedroom.

The generous bathroom features a bathtub with shower, toilet, double washbasin, and heated towel rail. At the rear is the well-proportioned bedroom, which includes a practical freestanding wardrobe.

In addition to the internal storage room, the apartment has a separate private storage unit on the ground floor of the complex. It is easily accessible from both the street and the communal courtyard and is ideal for bicycles and additional storage. The property also includes a private parking space in the underground garage, accessible via a parking lift system.

IN SHORT

A comfortable and complete ground-floor apartment featuring high ceilings, a sunny garden, private storage, and a private parking space. An ideal combination of comfortable city living and all the amenities and vibrancy of the Oosterparkbuurt.

Beschrijving / Description

LOCATION

The apartment is situated in the popular Oosterparkbuurt, within walking distance of Oosterpark and the many shops, cafés, and restaurants the neighbourhood has to offer. Whether you are looking for a good coffee, a drink, or dinner, there is hardly any need to leave the neighbourhood. Bar Bouche and restaurant Alba are among the nearby options.

The rest of Amsterdam is also easily accessible from here. By bicycle, you can quickly reach the city centre, De Pijp, and Oost. There are also several tram and bus connections in the immediate vicinity. Wibautstraat metro station is just around the corner.

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The ground lease has been bought off in perpetuity.

OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The property forms part of the active Owners' Association (VvE) of Derde Oosterparkstraat and Vrolikstraat. The association is professionally managed by Ymere VvE Beheer. The monthly service charges are €230, including the service charges for the parking space.

SUSTAINABILITY

The property has an Energy Label A.

PARTICULARS

Located in the popular Oosterparkbuurt in Amsterdam-Oost, just around the corner from Oosterpark; Energy Label A;

Monthly VvE contribution of €230 for both the apartment and the parking space;

Leasehold bought off in perpetuity;

Private parking space;

Sunny rear garden;

Private storage unit on the ground floor;

High ceilings of approximately 3.5 metres on the ground floor;

Transfer date by mutual agreement;

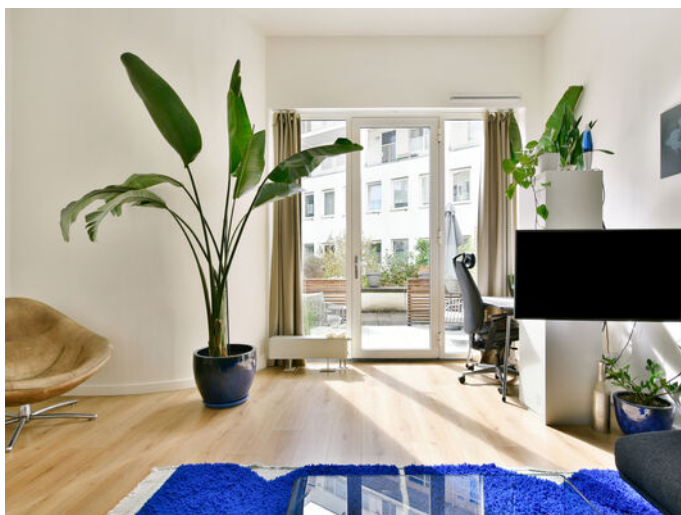
Measured in accordance with the BBMI (Dutch industry-wide measurement instruction).

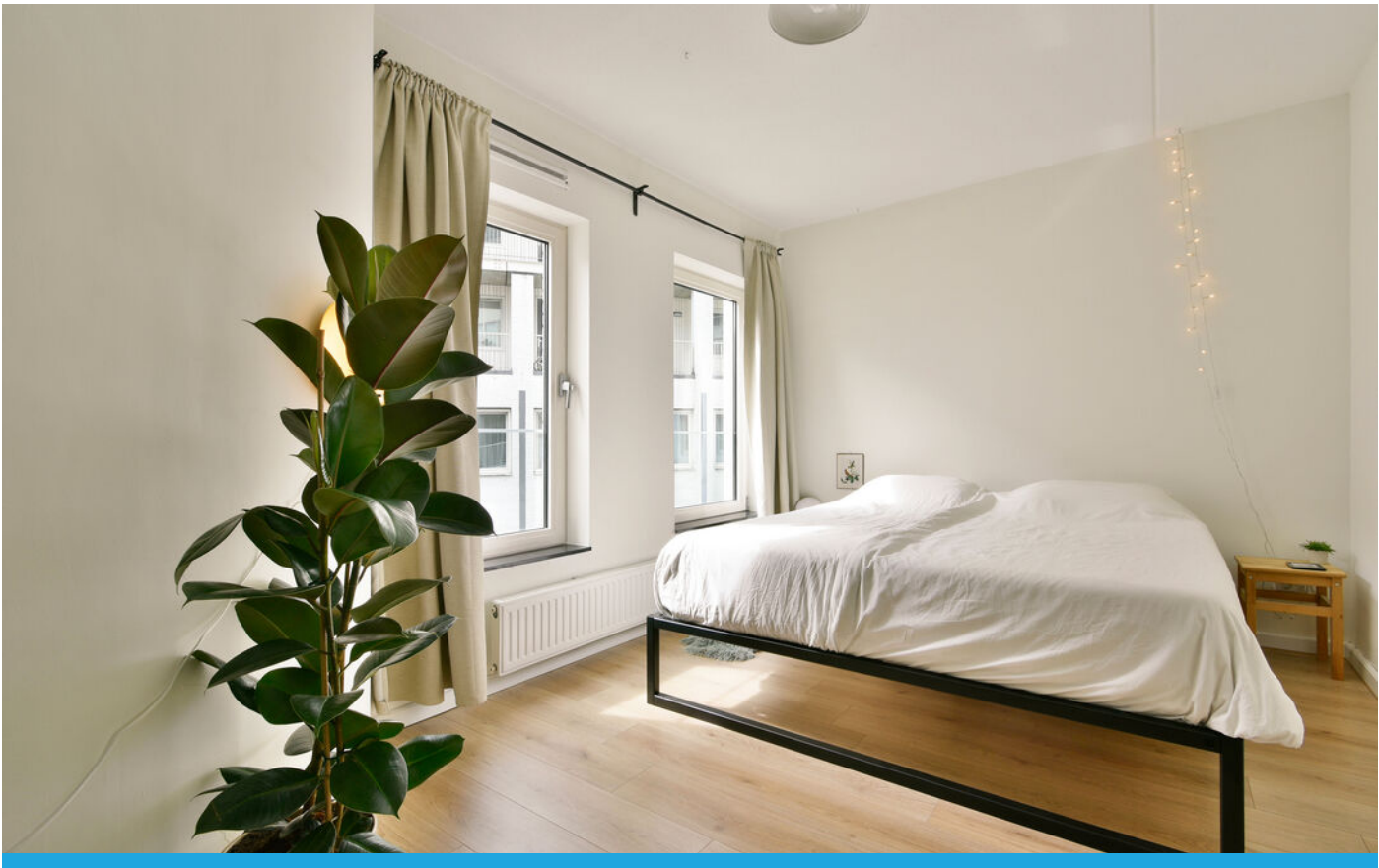
CADASTRAL DESIGNATION

Cadastrally known as municipality of Amsterdam, section S, complex designation 10017-A, apartment index 9, representing an eighty-eight three-thousand-eight-hundred-and-sixty-eighth (88/3,868) share in the community referred to below.

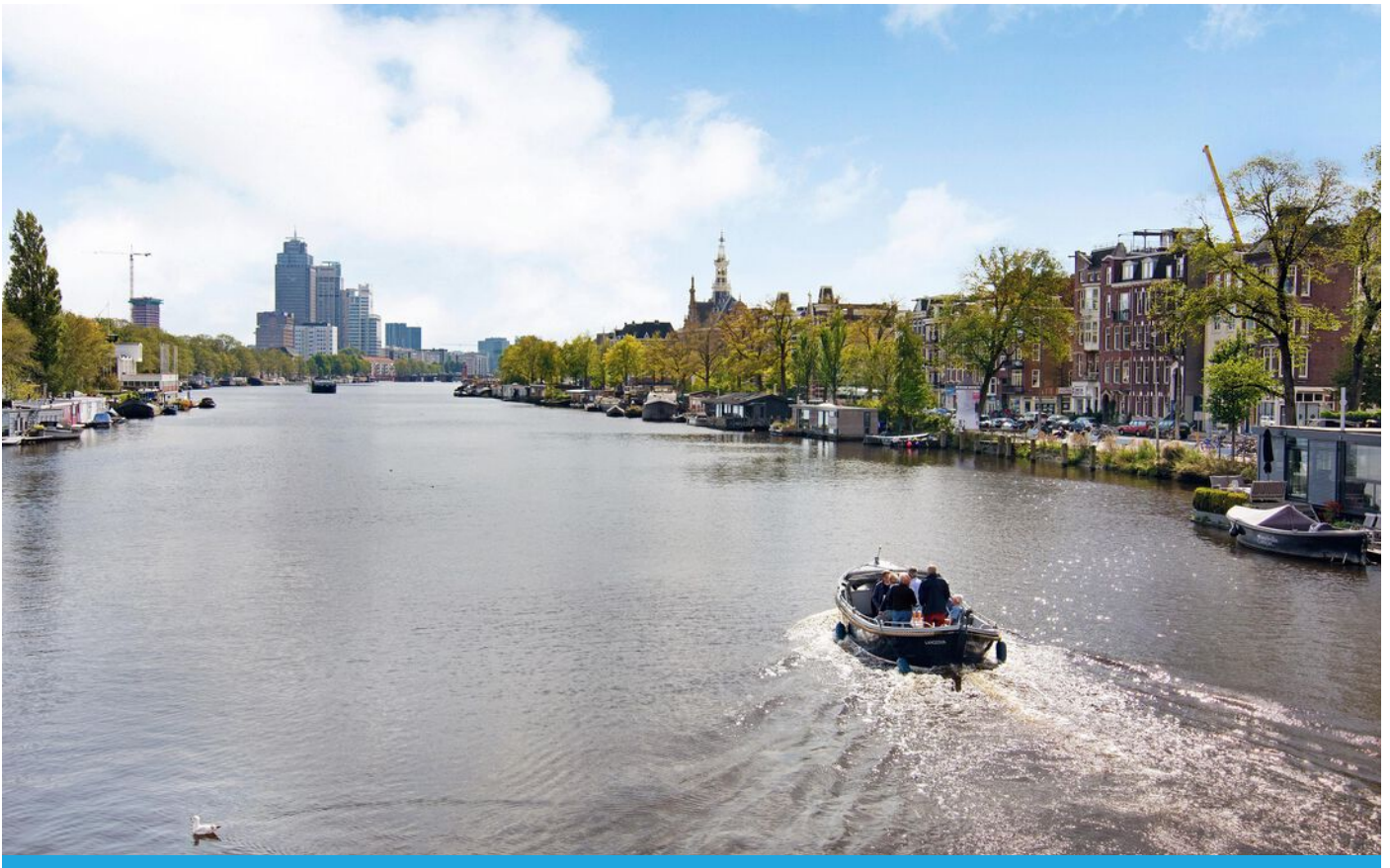
Foto's / Photos





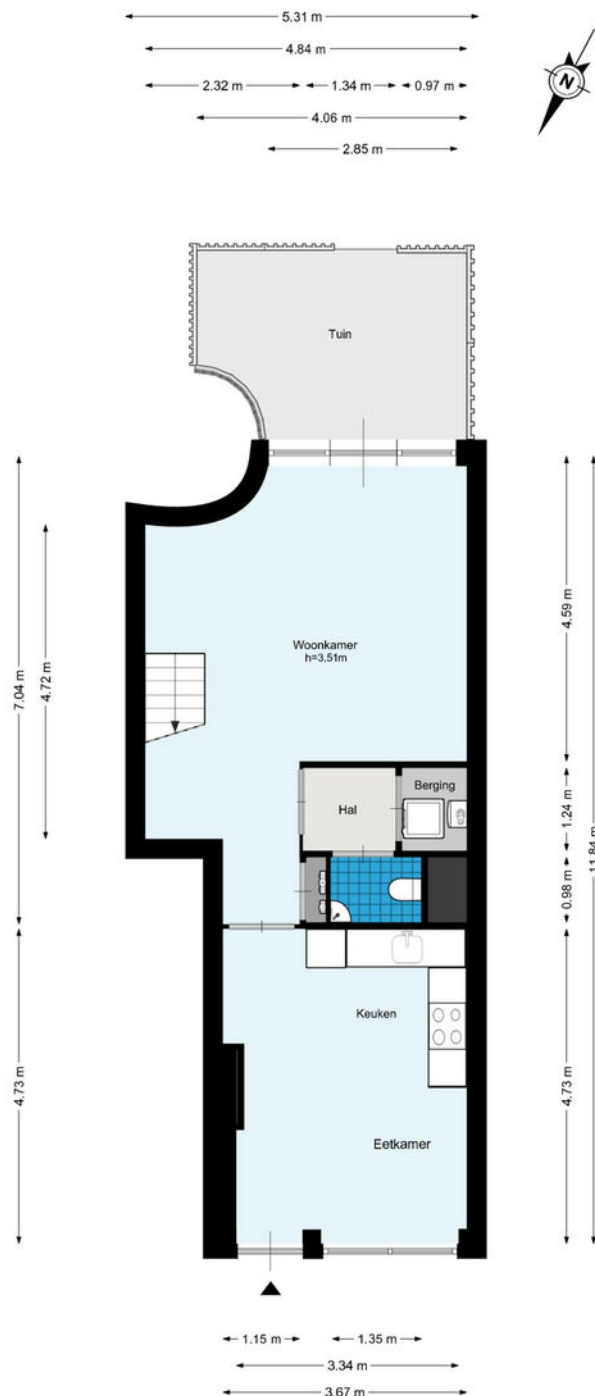






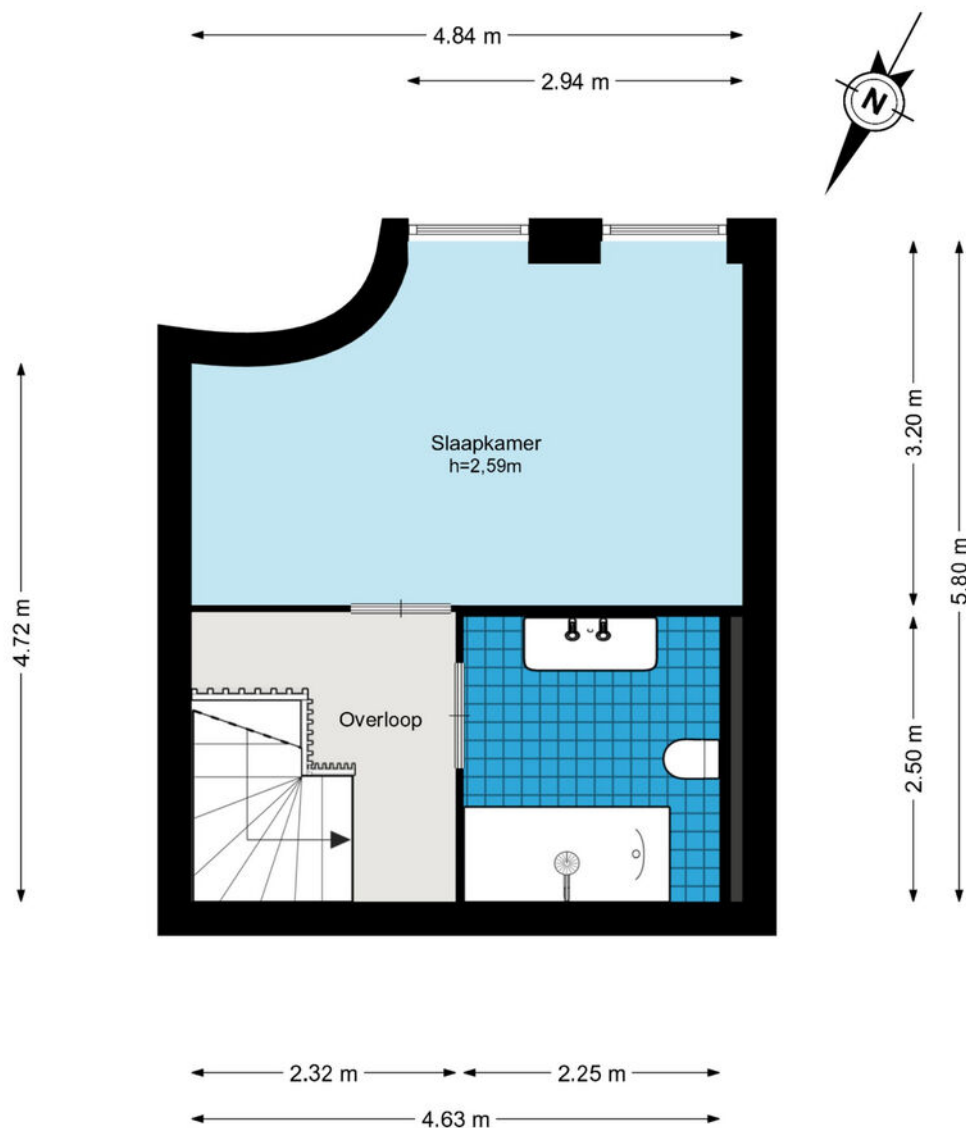
Plattegrond / Floorplan

Derde Oosterparkstraat 12 - Amsterdam
Begane grond



Plattegrond / Floorplan

Derde Oosterparkstraat 12 - Amsterdam Eerste verdieping

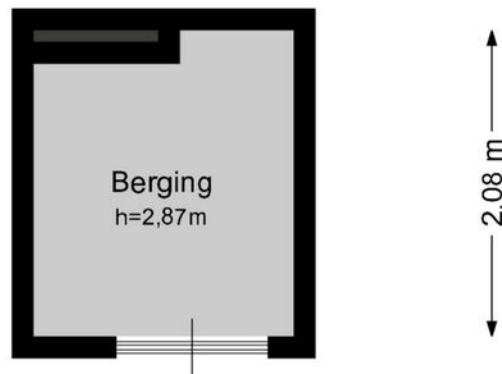


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

**Derde Oosterparkstraat 12 - Amsterdam
Berging**

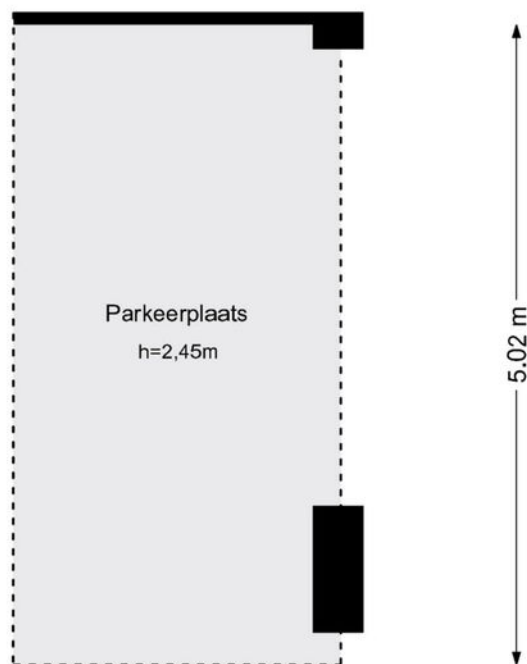
← 1.77 m →



Plattegrond / Floorplan

Derde Oosterparkstraat 12 - Amsterdam Parkeerplaats

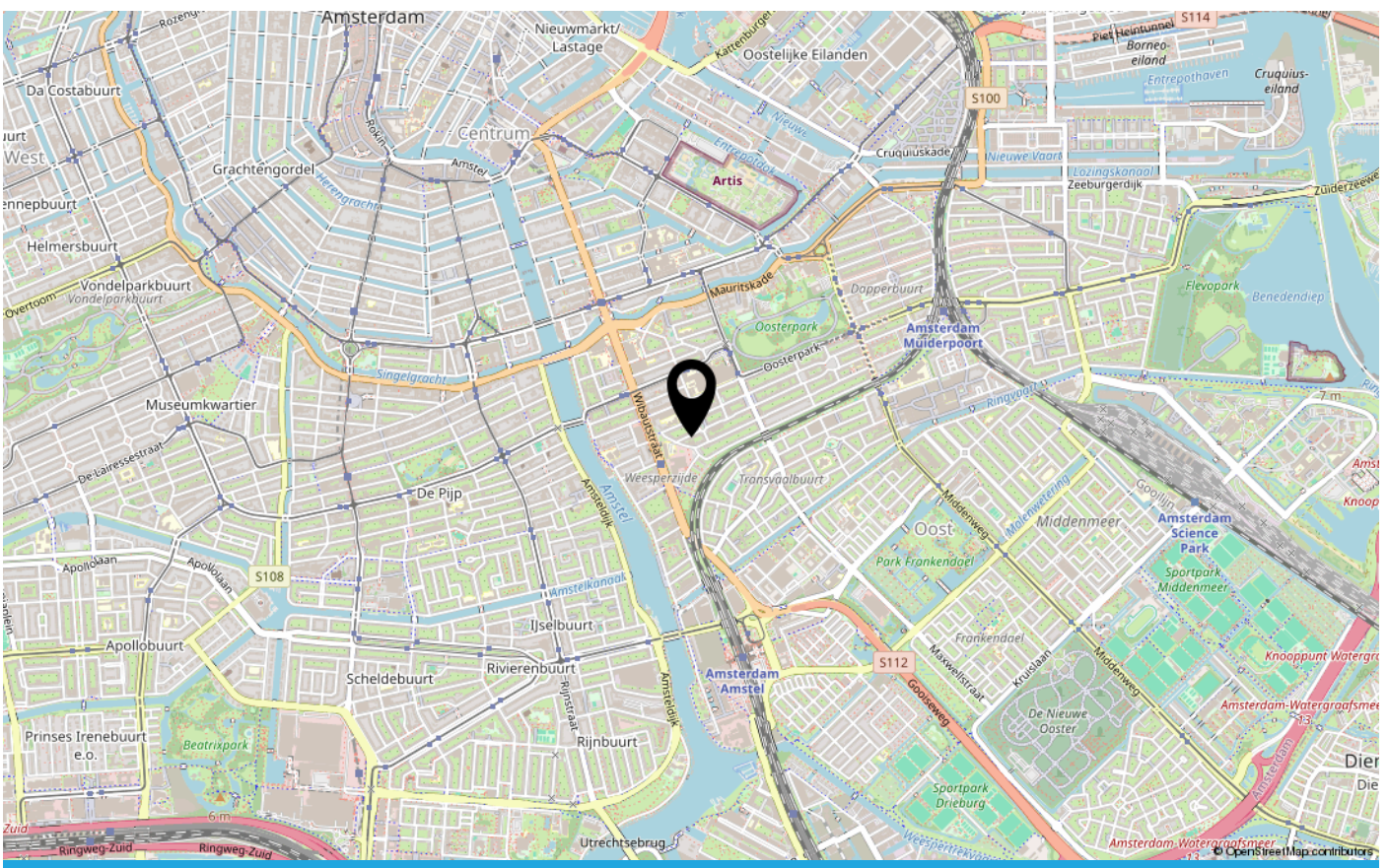
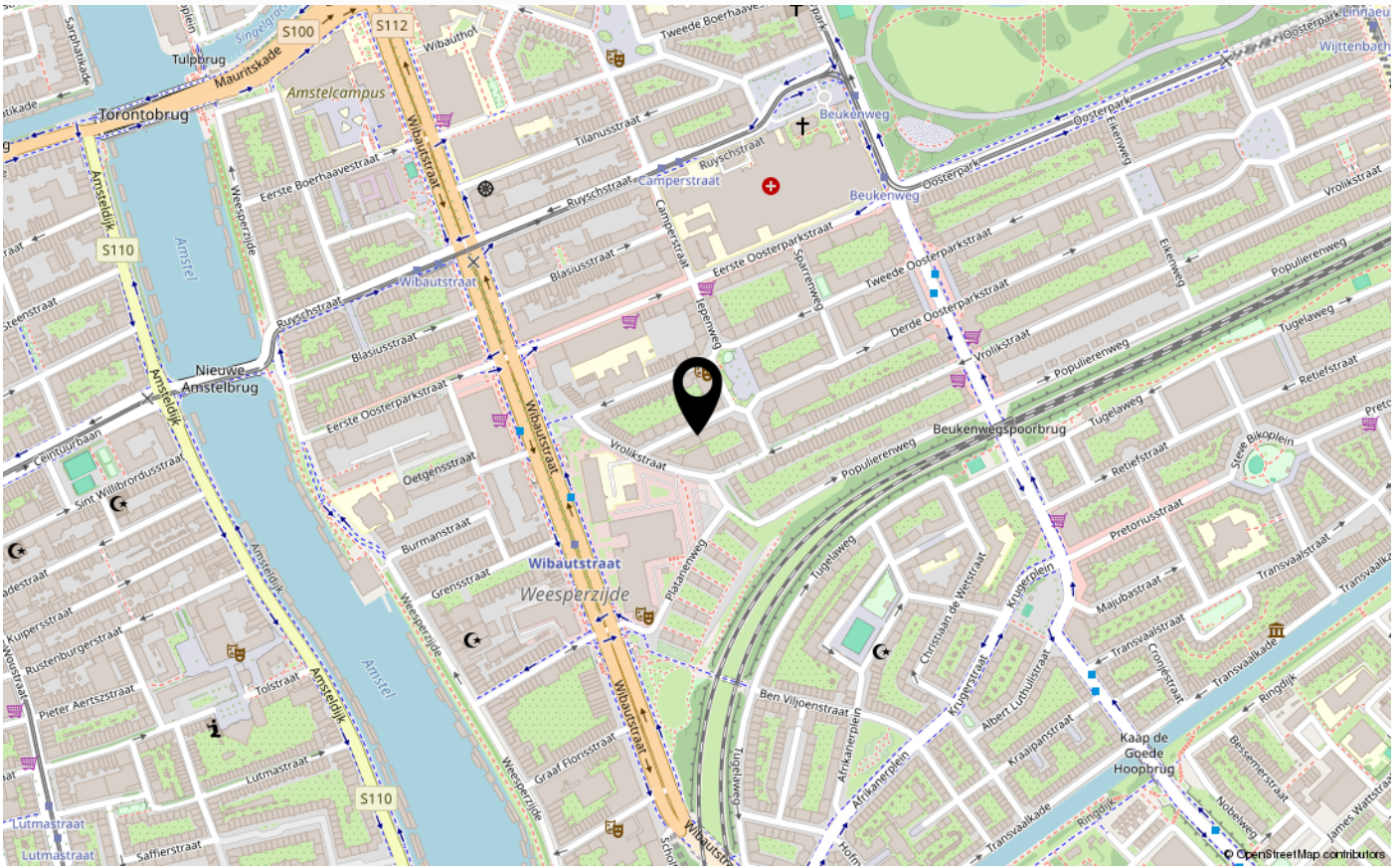
← 2.57 m →



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Oosterparkbuurt Zuidwest

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 39%

45 - 64: 24%

65+: 13%

Koop / huur



Koop: 21%

Huur: 79%

Huishoudens



Eenpersoons: 60%

Zonder kinderen: 19%

Met kinderen: 21%



50%



50%



0,3 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 bieder 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

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

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