



Kruislaan 192-1

te

Amsterdam

Vrijblijvende informatie



VRAAGPRIJS € 650.000,00 K.K

Linnaeuskade 6
1098 BC Amsterdam

Telefoon: 020-4630100
Fax : 020-4651550

E-mail : info@deherenvansnoek.nl
Website: www.deherenvansnoek.nl

Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45
KvK nr. 6489.8407



Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. In geval van aansprakelijkheidstelling gaat onze aansprakelijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.



WONING WORDT VERKOCHT MET VOORRANG VOOR SOCIALE HUURDERS,
INFORMEER NAAR DE VOORWAARDEN.

#YMEREVERKOOPT

Ruime en goed ingedeelde bovenwoning van circa 100 m², onderdeel van een fraai en karakteristiek pand in de geliefde Watergraafsmeer

Sommige woningen vallen op door hun afwerking, andere door hun karakter. Deze bovenwoning van circa 100 m² aan de Kruislaan behoort zonder twijfel tot de laatste categorie. Met royale leefruimtes en een fijn balkon aan de achterzijde biedt deze woning een sfeervolle basis op een geliefde locatie in de Watergraafsmeer.

Indeling

Via de voortuin en eigen voordeur entree van de woning, die direct de sfeer van de woning verraad. Op de eerste verdieping bevindt zich de royale doorzonwoonkamer - kamer en suite voorzien van vaste kasten en openslaande deuren. De hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een lichte en sfeervolle leefruimte.

Aan de achterzijde ligt de eetkamer met toegang tot het balkon op het zuidoosten. De separate keuken bevindt zich aan de voorzijde en daarnaast is op deze verdieping nog een toilet aanwezig.

De tweede verdieping beschikt eveneens over hoge plafonds. Er zijn twee ruime slaapkamers, een badkamer en een praktische berging met cv-opstelling.

Ligging

De woning is gelegen aan de Kruislaan in het geliefde Middenmeer, onderdeel van de Watergraafsmeer. Een karakteristieke woonwijk met een rijke historie, waar de sfeer van Amsterdam nog altijd voelbaar is. In de directe omgeving bevinden zich Park Frankendael, winkelcentrum Oostpoort, het Christiaan Huygensplein, diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en sportvoorzieningen. Vrijwel alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Gewoon prettig wonen op een geliefde locatie in Amsterdam-Oost.

Bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Station Science Park ligt op korte afstand en ook de stations Amstel en Muiderpoort zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast bevinden zich diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Met de auto zijn de Ring A10 en de uitvalswegen richting de A1, A2 en A4 snel bereikbaar. Liever op de fiets? Binnen enkele minuten bereikt u het centrum van Amsterdam.

Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken.

**Kenmerken:****Adres:**

Kruislaan 192-1
1098 SK Amsterdam

Kadastraal:

Gemeente Amsterdam
Sectie B
Nummer 5139-A-6
Groot het (106/4.030^{ste}) aandeel in de gemeenschap

Bouwjaar:

Circa 1930

Ondergrond:

De woning is gelegen op grond die is uitgegeven in erfpacht.
De canon is afgekocht tot en met 31-12-2045

**Vereniging van
Eigenaars:**

De VvE genaamd "VvE Kruislaan 188-222 te Amsterdam" wordt professioneel beheerd door Twinss VvE Beheer. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en er zijn onder meer een jaarverslag (2025-2026), notulen (2025) en een MJOP beschikbaar.

Service kosten:

De servicekosten bedragen € 139,71 per maand.

Woonoppervlakte:

Circa 100 m²

Inhoud:

Circa 386 m³

Buitenruimte:

De woning beschikt over een balkon gelegen op het zuidoosten.

**Verwarming en
Warm water:**

CV combi-ketel (Intergas) uit 2024 en warm water door middel van een geiser. Warmwater via de cv ketel is mogelijk.

Energiecertificaat:

Er is een energielabel met de classificatie D afgegeven.

Isolatie:

De woning is geheel voorzien van dubbel glas.

Parkeren:

Betaald parkeren via vergunningensysteem gebied Oost-5a, mag geparkeerd worden in Oost-5. Voor dit gebied geldt geen wachtlijst voor een parkeervergunning.

De kosten voor een bewonersvergunning bedragen momenteel € 199,93 per 6 maanden. Daarnaast is het in deze omgeving mogelijk een tweede vergunning aan te vragen.

Voor meer informatie en de actuele stand van zaken verwijzen wij u naar de website van de gemeente Amsterdam:
www.amsterdam.nl/parkeren



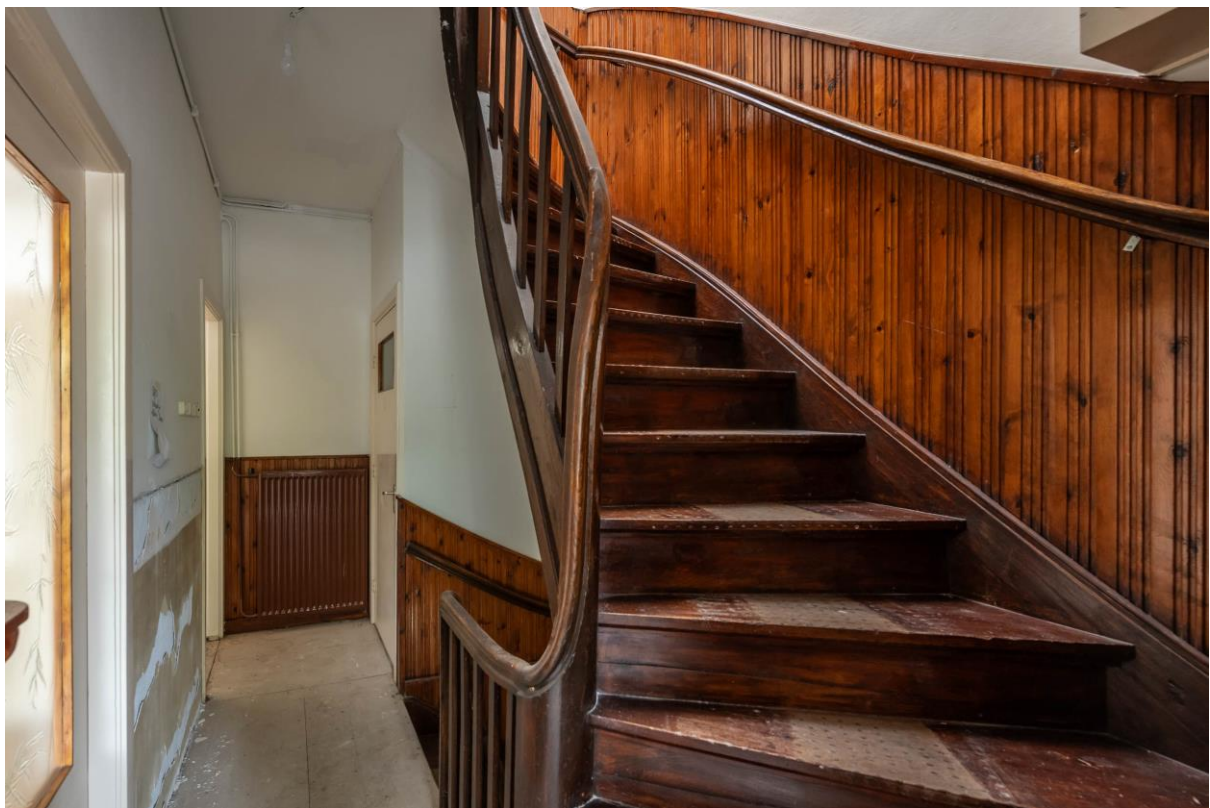
Oplevering:	In overleg, kan per direct.
Levering:	In dit geval is sprake van een vaste projectnotaris: Spier en Hazenberg te Amsterdam.
Roerende zaken:	De woning is niet meer bewoond, oplevering als gezien ten tijde van de bezichtigingen.
Aanschrijvingen:	Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
Bijzonderheden:	In dit geval is de verkoper een woningbouwvereniging die de woning tot voor kort verhuurd heeft. Om deze reden zullen diverse clausules in de koopovereenkomst worden opgenomen. Hierbij kunt u onder meer denken aan een niet zelfbewonings/ouderdomsclausule en een anti-speculatiebeding. Daarnaast is het niet toegestaan de woning te verhuren.
Overige:	Op verzoek zenden wij de relevante stukken toe, waaronder de splitsingsakte en de stukken van de VvE.
Bijlage:	Foto's Plattegrond
Contact:	De Heren van Snoek makelaardij www.deherenvansnoek.nl info@deherenvansnoek.nl T 020-46 30 100

De foto's geven uiteraard een getrouw beeld van de woning, maar om echt een indruk te krijgen zijn wij van mening dat u het beste kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.











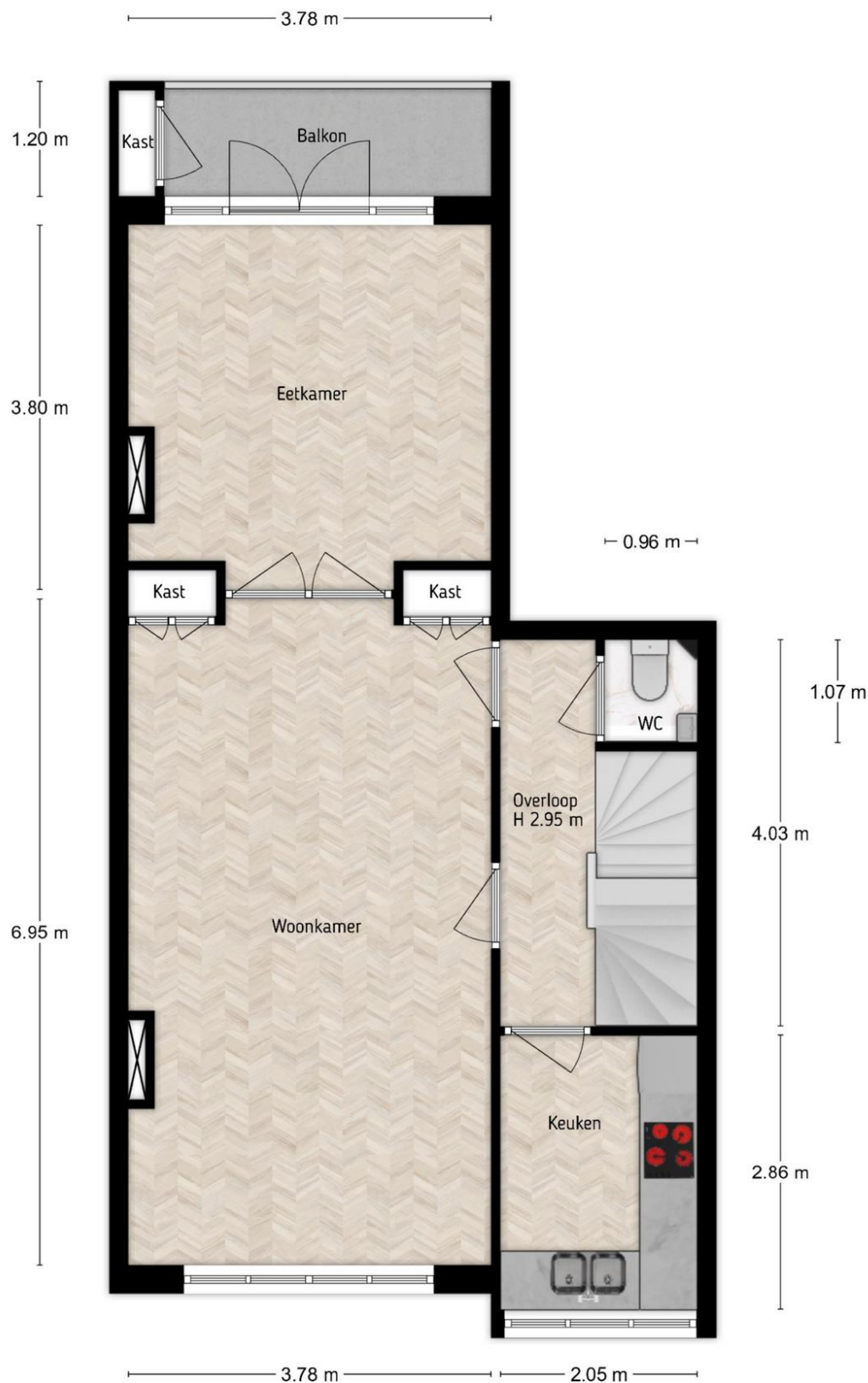












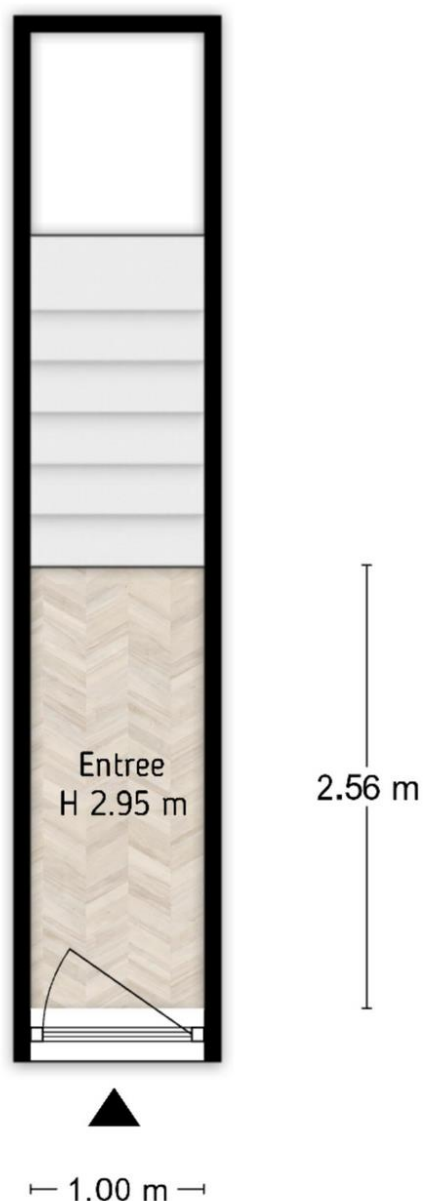
Kruislaan 192-1, Amsterdam
Eerste verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure



Kruislaan 192-1, Amsterdam
Tweede verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure



Kruislaan 192-1, Amsterdam

Begane-grond

iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright: iMeasure

ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER

Biedingen

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bidder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bidder al hetgeen meedelen 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Onderhandelingsprocedure

- De bidder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie óf het doen van een tegenvoorstel) is de bidder in onderhandeling. Bidder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bidder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

Ontbindende Voorwaarden

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

Notariskeuze

- Vaste projectnotaris Notariskantoor Spier en Hazenberg te Amsterdam



Bedenktijd

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 300,-- inclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en opmaak/begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

Ontbindende voorwaarden financiering

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 5 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het invoeren van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

Waarborgsom / Bankgarantie

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

Kosten koper

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 0 tot 10,4%, afhankelijk van de koopsom en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

TENSLOTTE

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.