



INGOGOSTRAAT 14 B

1092 HZ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 575.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	68 m ²
Inhoud	224 m ³
Buitenruimte	2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1912
Energie label	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving

Inogogstraat 14 B, 1092 HZ Amsterdam

68 m2, 3 kamer hoek appartement, veel lichtinval, balkon, eigen grond!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in de populaire en levendige Transvaalbuurt in Amsterdam-Oost. De buurt kenmerkt zich door de karakteristieke bebouwing, brede straten en de combinatie van rustig wonen en de vele voorzieningen van Amsterdam-Oost binnen handbereik.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er verschillende supermarkten en winkels in de directe omgeving. De Linnaeusstraat en Middenweg bieden een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod. Ook winkelcentrum Oostpoort ligt op korte afstand. Voor liefhebbers van de markt is de bekende Dappermarkt in de Dapperstraat een uitstekende plek voor verse producten, boodschappen en diverse andere winkels. Ook op het gebied van horeca is er volop keuze. In de omgeving vind je onder andere Louie Louie, De Biertuin, Buurtcafé De Tros en diverse cafés en restaurants rondom de Linnaeusstraat en Dapperstraat. Voor ontspanning en groen zijn het Oosterpark en Park Frankendael op loopafstand gelegen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Amsterdam Muiderpoort bevindt zich op korte afstand en ook station Amsterdam Amstel is goed bereikbaar. Daarnaast zijn er diverse tram- en busverbindingen in de omgeving. Met de auto zijn de belangrijkste uitvalswegen en de ring A10 eveneens goed bereikbaar.

Kortom: een fijne locatie voor wie rustig wil wonen, maar alle voorzieningen, horeca, groen en de dynamiek van Amsterdam-Oost binnen handbereik wil hebben.

INDELING (zie plattegronden)

Via de entree kom je binnen in de hal, van waaruit toegang is tot de verschillende vertrekken. De ruime en bijzonder lichte woonkamer is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning. Dankzij de grote hoeveelheid ramen valt er aan verschillende zijden volop daglicht naar binnen waardoor een ruimtelijk gevoel ontstaat. Aan de voorzijde bevindt zich het balkon.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. De open keuken is praktisch ingedeeld en beschikt over een centraal geplaatst kookeiland. De keuken is voorzien van een 5-pits gasfornuis van M-System, een oven/magnetron-combinatie, een ingebouwde koelkast en vriezer en een vaatwasser van Whirlpool. De afzuigkap is van het merk Jens. Door de open opstelling blijft de keuken mooi verbonden met het eet- en woongedeelte.

De eerste slaapkamer is ruim. De grote raampartijen zorgen voor een fijne hoeveelheid daglicht en bieden voldoende ruimte voor een royaal bed en kastruimte. De tweede slaapkamer zou ook prima kunnen fungeren als werkkamer, babykamer of gewoon prima 2e slaapkamer. Het toilet bevindt zich in de hal en is voorzien van een Geberit toilet en mechanische ventilatie. De badkamer beschikt over een inloofdouche, een ingebouwde badkuip en een wastafelmeubel. Daarnaast is de badkamer voorzien van een handdoekradiator en mechanische ventilatie.

Beschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Ruime en zeer lichte woonkamer met veel raampartijen;
- Open keuken met kookeiland;
- Balkon aan de voorzijde;
- Gelegen in de populaire Transvaalbuurt in Amsterdam-Oost;
- Oosterpark en Park Frankendael op loopafstand;
- Actieve en kleinschalige VvE, bestaande uit 5 leden;
- VvE-bijdrage €125,65 per maand;
- Dakbedekking vernieuwd in 2024;
- Fundering vernieuwd in 2003;
- Gelegen op eigen grond;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Energielabel C;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C. Wil je weten hoe je deze woning verder kunt verduurzamen? Kijk dan verderop in de brochure voor meer informatie over de mogelijkheden en maatregelen die je kunt nemen. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers mogelijk korting kunt krijgen bij een woning met energielabel A of B?

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het woonhuis met balkon, gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ingogostraat 14-1, 1092 HZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie W, nummer 8327 A-2;

VERENIGING VAN EIGENAARS

De woning maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaars Ingogostraat 14. Het betreft een kleinschalige en actieve VvE bestaande uit vijf leden. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt momenteel €125,65. Er is een MeerJarenOnderhoudsBegroting (MJOP). De VvE wordt professioneel beheerd door Parel VVE Beheer.

CLAUSULES

- niet bewoond clause (woning jaren verhuurd)
- ouderdomsclause

Description

Ingogostraat 14-B, 1092 HZ Amsterdam

68 m², 3-room corner apartment, plenty of natural light, balcony, freehold property!

LOCATION & ACCESSIBILITY

The property is located in the popular and vibrant Transvaalbuurt neighbourhood in Amsterdam-Oost. The area is characterised by its distinctive architecture, wide streets, and the combination of peaceful residential living with the many amenities of Amsterdam-Oost right on your doorstep.

For everyday groceries, there are several supermarkets and shops in the immediate vicinity. Linnaeusstraat and Middenweg offer an extensive and varied range of shops. Oostpoort shopping centre is also just a short distance away. For market lovers, the famous Dappermarkt on Dapperstraat is an excellent place for fresh produce, groceries and a variety of other shops. There is also plenty of choice when it comes to restaurants, cafés and nightlife. Nearby you will find, among others, Louie Louie, De Biertuin, Buurtcafé De Tros, as well as various cafés and restaurants around Linnaeusstraat and Dapperstraat.

For relaxation and green spaces, both Oosterpark and Park Frankendael are within walking distance. The property is also very well connected. Amsterdam Muiderpoort railway station is a short distance away, while Amsterdam Amstel railway station is also easily accessible. There are several tram and bus connections in the surrounding area. By car, the main arterial roads and the A10 ring road are also easily accessible.

In short, this is an excellent location for those who want to enjoy peaceful residential living while having all amenities, restaurants, green spaces and the vibrant atmosphere of Amsterdam-Oost within easy reach.

LAYOUT (See the floor plans for the layout)

You enter the property through the entrance hall, which provides access to the various rooms. The spacious and exceptionally bright living room is undoubtedly one of the property's greatest features. Thanks to the large number of windows on different sides, the room benefits from an abundance of natural daylight, creating a spacious and open feeling. The balcony is located at the front of the property.

The living room is connected to the kitchen, creating an open-plan living space. The open kitchen is practically designed and features a centrally positioned kitchen island. The kitchen is equipped with a 5-burner M-System gas hob, a combination oven/microwave, an integrated refrigerator and freezer, and a Whirlpool dishwasher. The extractor hood is by Jens. Thanks to the open-plan layout, the kitchen remains nicely connected to the dining and living areas.

The first bedroom is spacious. The large windows provide plenty of natural light and there is ample room for a generous-sized bed and wardrobe space. The second bedroom could also be used perfectly well as a home office, nursery or simply as a second bedroom. The toilet is located in the hallway and is equipped with a Geberit toilet and mechanical ventilation. The bathroom features a walk-in shower, built-in bathtub and vanity unit. It also has a heated towel rail and mechanical ventilation.

Description

FEATURES

- Spacious and exceptionally bright living room with numerous windows;
- Open-plan kitchen with kitchen island;
- Balcony at the front;
- Located in the popular Transvaalbuurt neighbourhood in Amsterdam-Oost;
- Oosterpark and Park Frankendael within walking distance;
- Active and small-scale homeowners' association (VvE), consisting of 5 members;
- VvE service charge of €125.65 per month;
- Roof covering renewed in 2024;
- Foundation renewed in 2003;
- Situated on freehold land;
- Measured in accordance with the BBMI measurement standard;
- Energy label C

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land (eigen grond).

SUSTAINABILITY

The property has an energy label C. Would you like to know how the property could be made more energy-efficient? Further information on possible improvements and measures can be found later in the brochure. Did you know that some mortgage lenders may offer a discount on mortgage rates for properties with an energy label A or B?

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right entitling the holder to the exclusive use of the residential property with balcony, situated on the first floor of the building, locally known as Ingogostraat 14-1, 1092 HZ Amsterdam, cadastrally registered with the Municipality of Amsterdam, section W, number 8327 A-2.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The property forms part of the Vereniging van Eigenaars Ingogostraat 14 (Homeowners' Association). This is a small-scale and active VvE consisting of five members. The current monthly VvE service charge is €125.65. A Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) is in place. The VvE is professionally managed by Parel VVE Beheer.

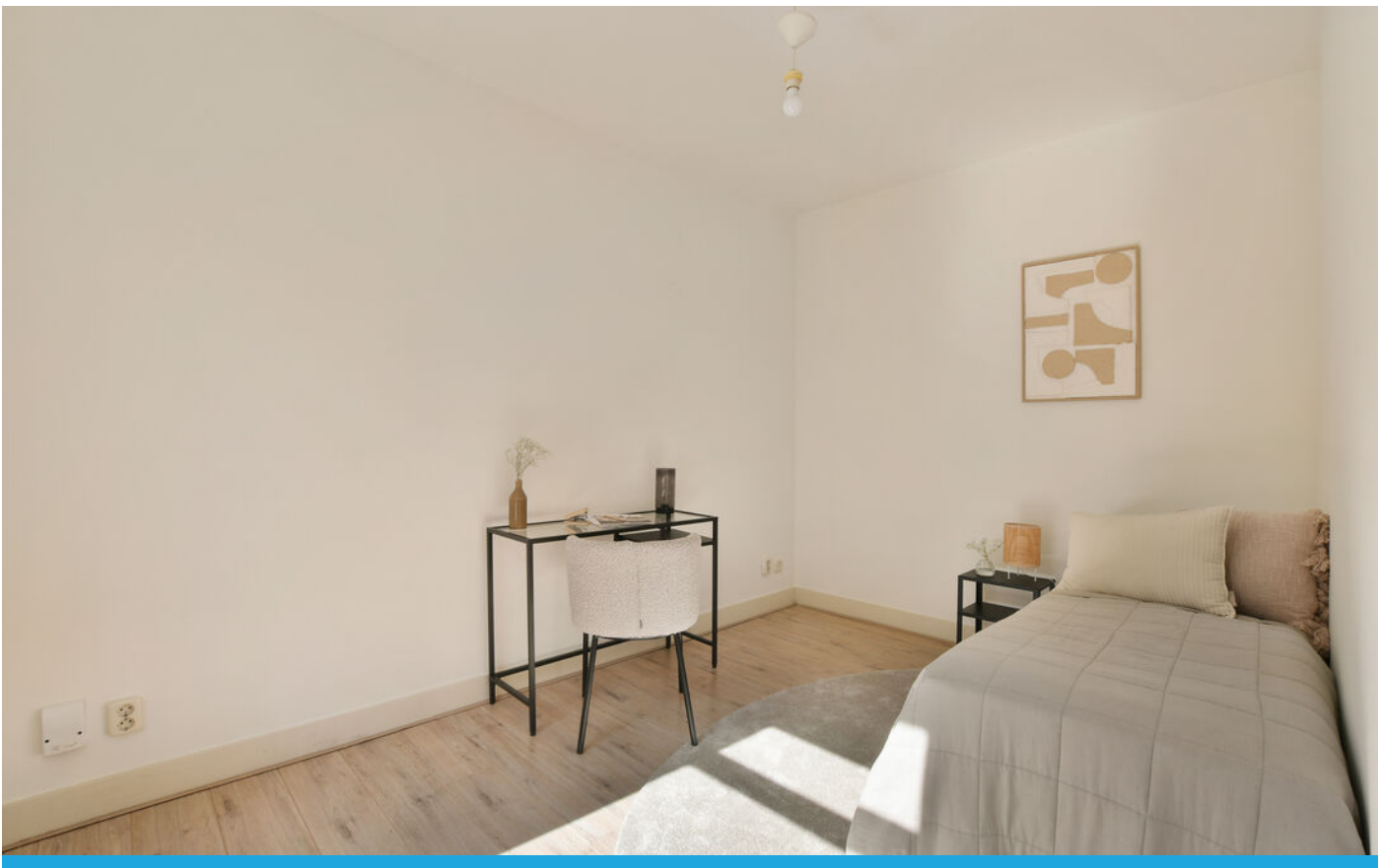
CLAUSES

- Non-occupancy clause: the property has been rented out for several years and has not been owner-occupied;
- Age clause: an age-related clause applies to the property.

Foto's / Photos





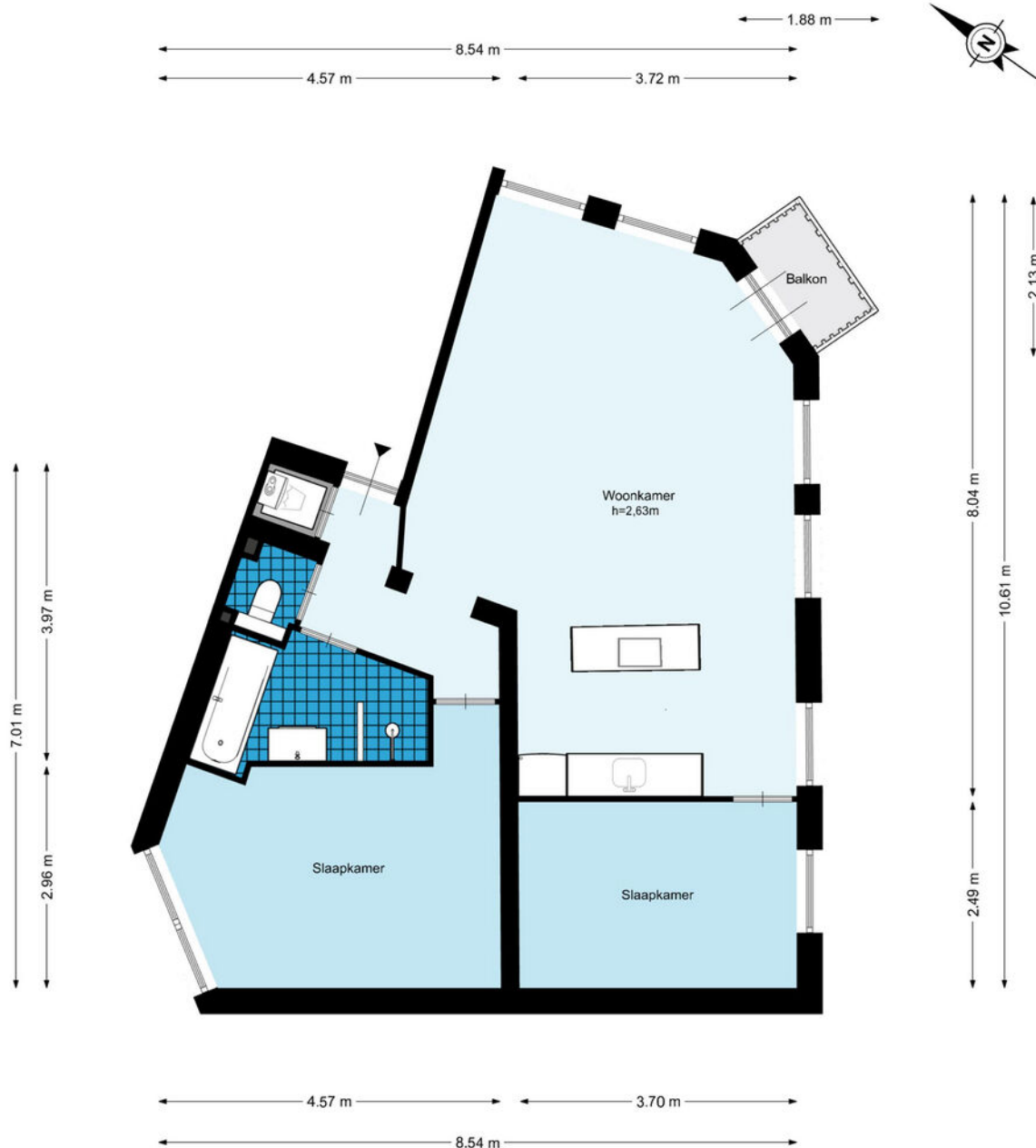






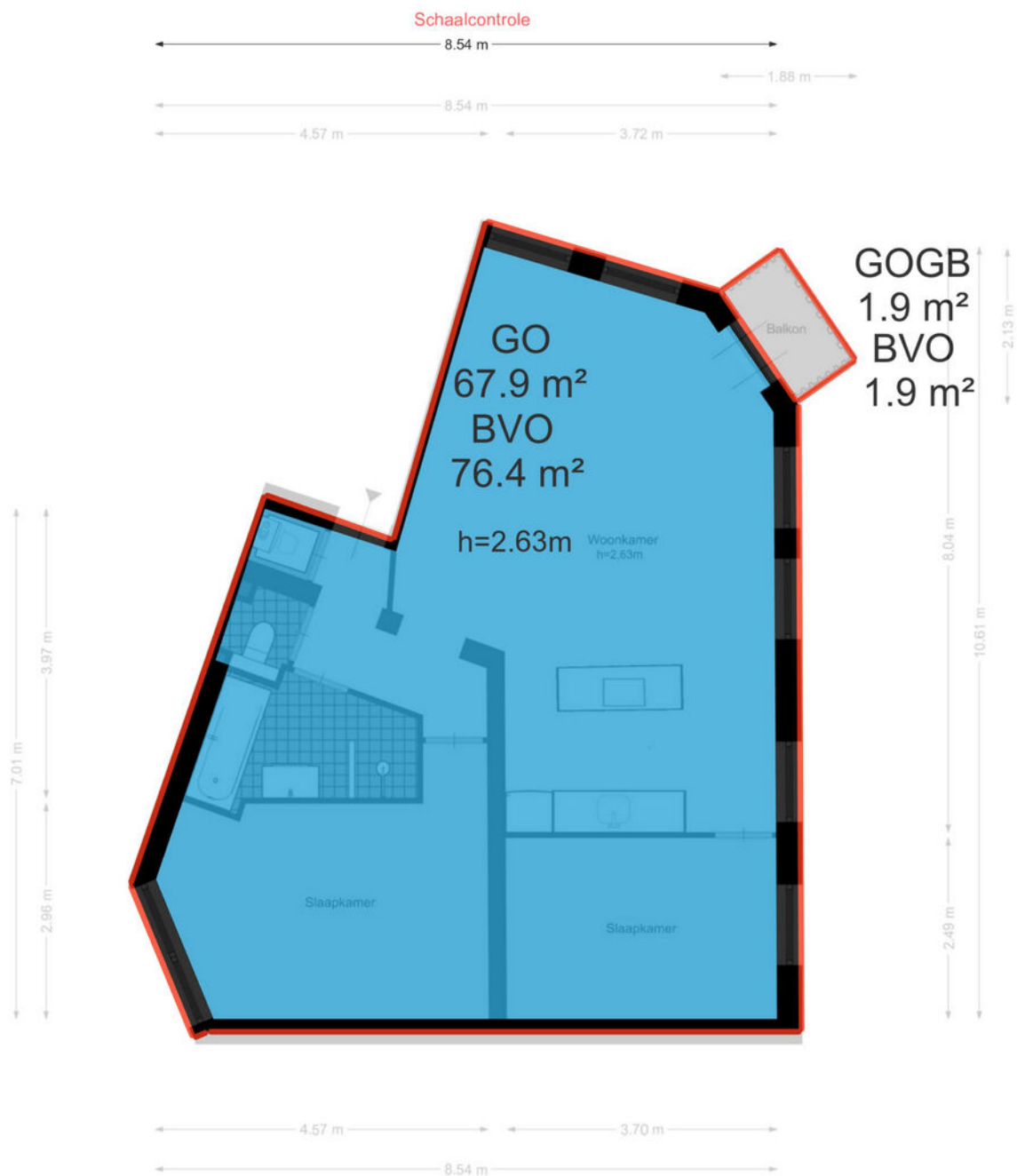
Plattegrond / Floorplan

Ingogostraat 14-B - Amsterdam Eerste verdieping

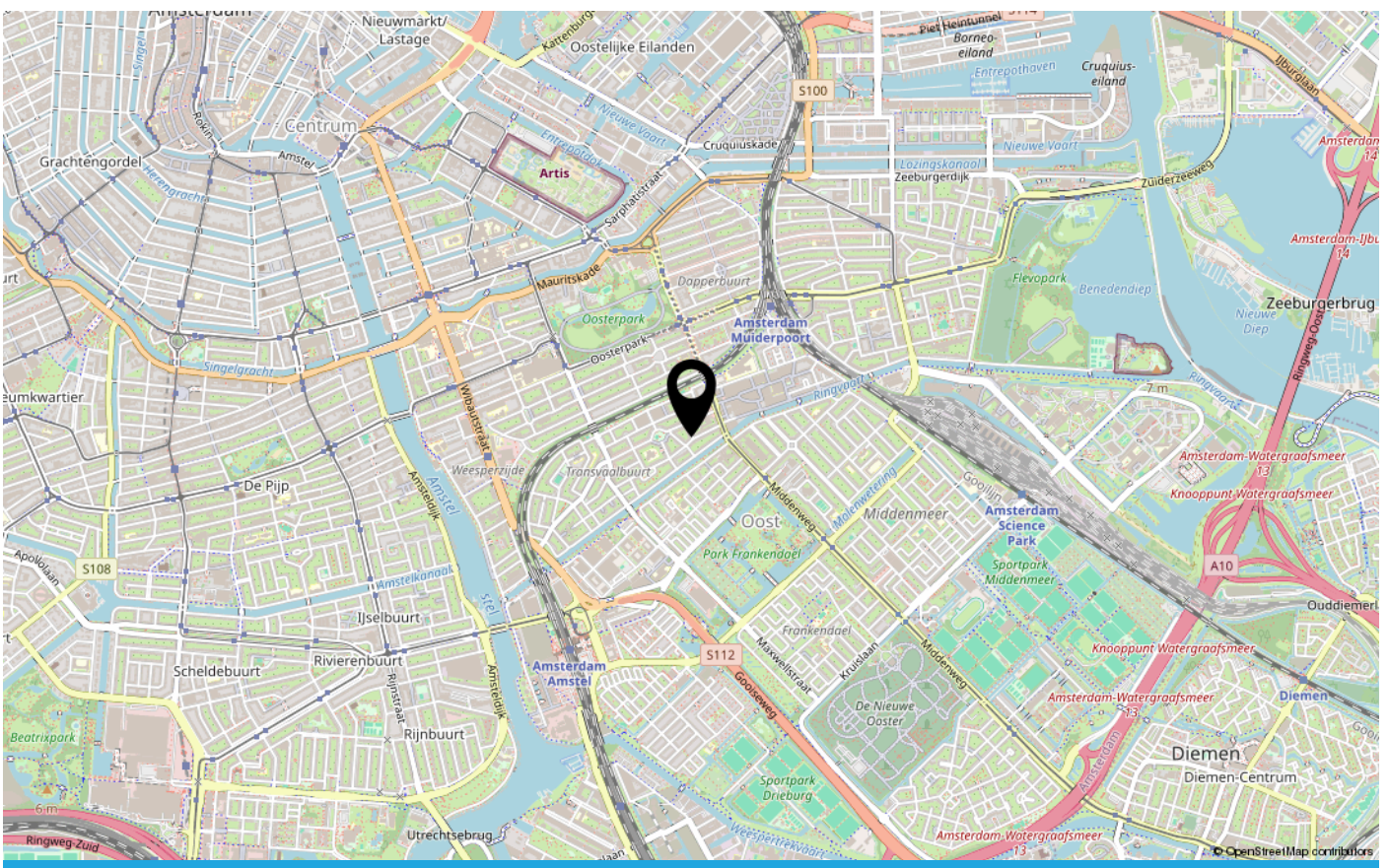
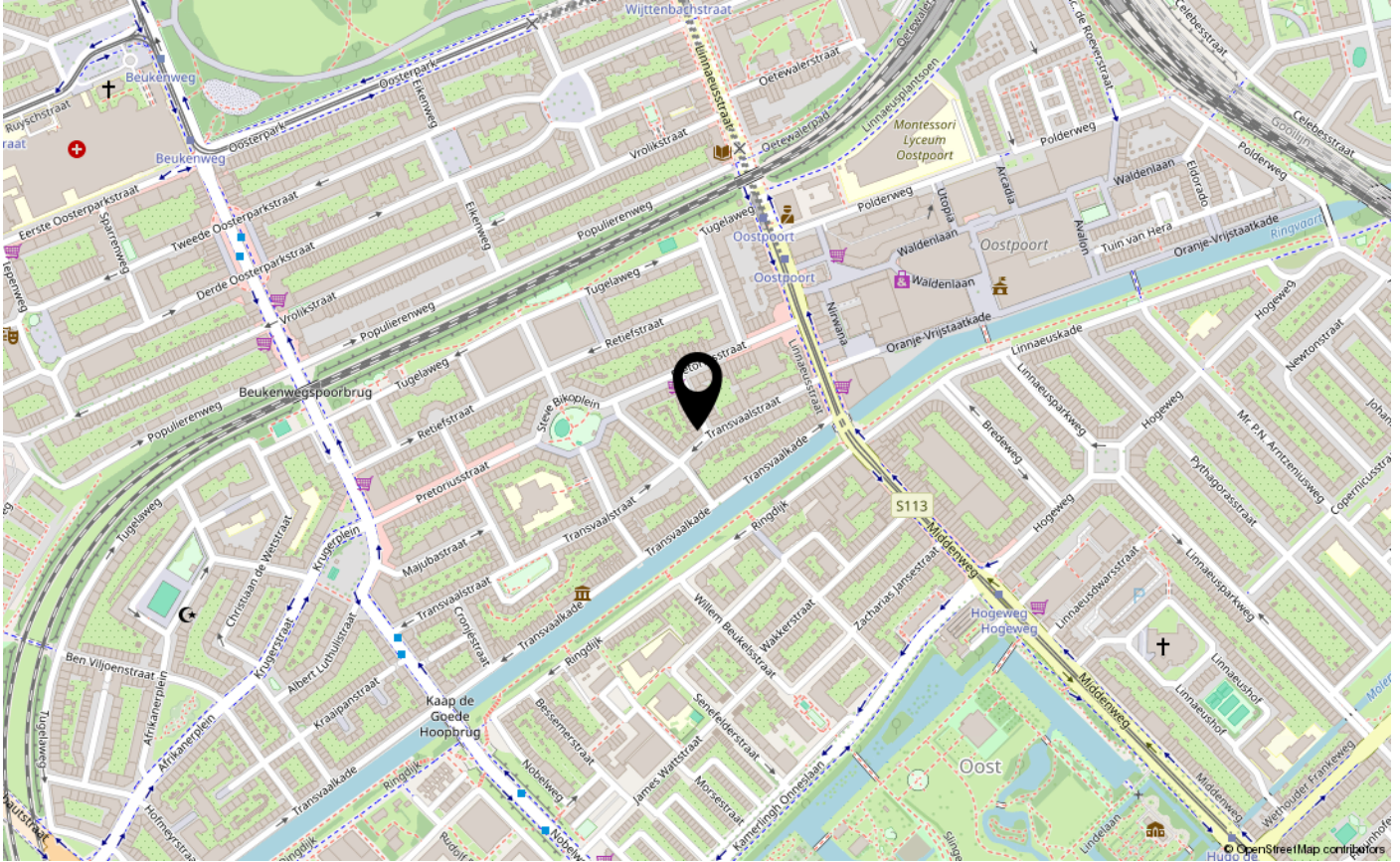


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Transvaalbuurt Oost

Leeftijd



0 - 14: 14%

15 - 24: 13%

25 - 44: 40%

45 - 64: 23%

65+: 11%

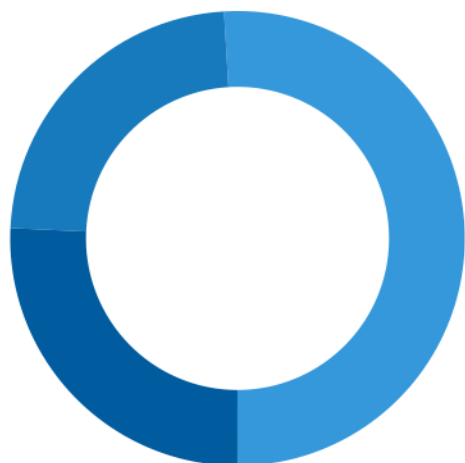
Koop / huur



Koop: 22%

Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 51%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 26%



49%



51%



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