



TWEEDE OOSTERPARKSTRAAT 7 3

1091 HT

AMSTERDAM

Vraagprijs € 460.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	51 m ²
Inhoud	168 m ³
Buitenruimte	6 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1937
Energie label	D
Isolatie	Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie



Beschrijving / Description

Dit charmante en uiterst efficiënt ingedeelde 3-kamerappartement gelegen op eigen grond biedt optimaal leefcomfort op een toplocatie. Door de hoge plafonds en de fantastische lichtinval voelt de woning heerlijk ruim aan. Het appartement beschikt over een fijn balkon en is ideaal gelegen in de gezellige Oosterparkbuurt van Amsterdam-Oost. Omdat alle technische installaties zijn verplaatst naar de royale privé berging op de vierde etage, wordt elke vierkante meter woonoppervlak optimaal benut!

INDELING (zie plattegronden)

Via het verzorgde, lichte gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de derde verdieping.

Derde verdieping:

Binnenkomst in de centrale hal die efficiënt toegang biedt tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de royale en heerlijk lichte woonkamer met genoeg ruimte voor een fijne zithoek en een grote eettafel. Dankzij de indrukwekkende raampartijen over de volledige breedte van het pand stroomt het daglicht hier prachtig naar binnen. De moderne open keuken is ingericht met veel diepe lades en veel opbergruimte en is voorzien van alle gemakken waaronder een inductiekookplaat, afwasmachine, ruime koelvriescombinatie, combimagnetron/oven en een mooi composiet keukenblad.

Centraal in de woning ligt de vernieuwde betegelde badkamer, slim ingedeeld met een douche en wastafel. Naast de badkamer heeft de woning een apart toilet dat ook vanuit de centrale hal bereikbaar is.

Aan de rustige achterzijde van het appartement zijn de twee goed bemeten slaapkamers gesitueerd. Zowel de ruime hoofdslaapkamer met inbouwkast als de naastgelegen tweede slaapkamer, geven via openslaande deuren direct toegang tot het woningbreed balkon (gelegen op het noordwesten). Een heerlijke plek om na een drukke dag buiten in de avondzon te ontspannen.

Vierde verdieping:

Op de vierde verdieping beschikt de woning over een ruime privé berging met elektra, water, de wasmachine aansluiting en CV ketel! Deze berging is geïsoleerd en heeft veel natuurlijke lichtinval.

Daarnaast is er op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw een afgesloten gemeenschappelijke binnenplaats waar je veilig je (elektrische) fiets kunt stallen.

Kortom, een charmant en uiterst efficiënt ingedeeld 3-kamer appartement, voorzien van een heerlijk balkon én een royale, lichte berging met wasmachine-aansluiting en dat alles gelegen op eigen grond!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het appartement is ideaal gelegen in de levendige Oosterparkbuurt in Amsterdam-Oost. De ligging is perfect, precies tussen de sfeervolle Amstel en het groene Oosterpark in. Voor de dagelijkse boodschappen loop je zo naar de Eerste Oosterparkstraat, de Wibautstraat of de bekende Dappermarkt. De buurt kenmerkt zich door een overvloed aan hippe hotspots, speciaalzaken en gezellige horeca. Zo vind je het levendige Beukenplein met gezellige terrassen (zoals Café Maxwell en Bar Bukowski) letterlijk om de hoek. Ook de Wibautstraat biedt volop leuke eet- en borrelgelegenheden, zoals Volkshotel / Canvas.

Beschrijving / Description

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend te noemen. Op minder dan 100 meter afstand ligt het metrostation Wibautstraat (lijnen 51, 53 en 54), waarmee je binnen enkele minuten op Centraal Station of Amstelstation bent. Ook met de auto is de ligging zeer gunstig: via de Wibautstraat bereik je binnen een paar minuten rijden de Ring A10 of de A2.

BIJZONDERHEDEN

- EIGEN GROND;
- Bovenste etage en hoekligging: veel privacy en geen bovenburen;
- Balkon over gehele achtergevel met avondzon;
- Hoge plafonds van 2,70 meter door de gehele woning;
- Apart toilet aanwezig;
- Ruime externe berging met wasmachine aansluiting;
- Energielabel D,
- Geheel voorzien van dubbel glas;
- Gemeenschappelijke afgesloten fietsenstalling op de begane grond;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 70,- per maand;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel D.

KADASTRALE AANDUIDING

a. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping, gelegen te 1091 HT Amsterdam, Tweede Oosterparkstraat 7 3, kadastraal bekend gemeente AMSTERDAM S, sectie S, complexaanduiding 8300, appartementsindex 21,

b. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de zolderverdieping, gelegen te Amsterdam, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente AMSTERDAM S, sectie S, complexaanduiding 8300, appartementsindex 32,

de hiervoor omschreven appartementsrechten, respectievelijk uitmakende het veertien/tweehonderdzevenenveertigste (14/247e) onverdeeld aandeel en het een/tweehonderdzevenenveertigste (1/247e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is actief en betrokken en genaamd "Vereniging van Eigenaren Tweede Oosterparkstraat 3, 5, 5A en 7 en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is € 70,-. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

This charming and highly efficiently laid out 2-bedroom apartment located on freehold land offers optimal living comfort in a prime location. Due to the high ceilings and fantastic natural light, the home feels wonderfully spacious. The apartment features a lovely balcony and is ideally situated in the cozy Oosterparkbuurt of Amsterdam-Oost. Because all technical installations have been moved to the generous private storage room on the fourth floor, every square meter of living space is utilized to its full potential!

LAYOUT (see floor plans)

Via the well-maintained, bright communal staircase, you reach the entrance of the home on the third floor.

Third floor:

Entry into the central hallway that efficiently provides access to all rooms. At the front, you will find the spacious and wonderfully bright living room with plenty of space for a cozy seating area and a large dining table. Thanks to the impressive windows stretching across the full width of the building, daylight floods beautifully into the space. The modern open kitchen is designed with many deep drawers and plenty of storage space and is equipped with all conveniences, including an induction cooktop, dishwasher, spacious fridge-freezer combination, combination microwave/oven, and a beautiful composite kitchen countertop.

Centrally located in the home is the updated tiled bathroom, smartly laid out with a shower and a sink. Next to the bathroom, the home features a separate toilet that is also accessible from the central hallway.

At the quiet rear of the apartment, the two well-sized bedrooms are situated. Both the spacious master bedroom with a built-in wardrobe and the adjacent second bedroom give direct access via French doors to the building-wide balcony (located on the northwest). A wonderful place to unwind outside in the evening sun after a busy day.

Fourth floor:

On the fourth floor, the home features a spacious private storage room with electricity, water, the washing machine connection, and the central heating boiler! This storage room is insulated and benefits from plenty of natural light. Additionally, on the ground floor at the rear of the building, there is a secured communal courtyard where you can safely park your (electric) bike.

In short, a charming and highly efficiently laid out 2-bedroom apartment, featuring a lovely balcony and a generous, bright storage room with a washing machine connection, and all of this located on freehold land!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The apartment is ideally located in the lively Oosterparkbuurt in Amsterdam-Oost. The location is perfect, situated right between the atmospheric Amstel River and the green Oosterpark. For daily groceries, you can easily walk to the Eerste Oosterparkstraat, the Wibautstraat, or the famous Dappermarkt. The neighborhood is characterized by an abundance of trendy hotspots, specialty shops, and cozy restaurants and bars. For instance, the lively Beukenplein with its inviting terraces (such as Café Maxwell and Bar Bukowski) is literally around the corner. The Wibautstraat also offers plenty of great dining and drinking options, such as Volkshotel / Canvas.

Beschrijving / Description

Accessibility by public transport can be called excellent. Less than 100 meters away lies the Wibautstraat metro station (lines 51, 53, and 54), which takes you to Central Station or Amstel Station within a few minutes. The location is also highly favorable by car: via the Wibautstraat, you can reach the Ring A10 or the A2 within a few minutes' drive.

FEATURES

- FREEHOLD LAND (no ground lease);
- Top floor and corner location: plenty of privacy and no upstairs neighbors;
- Balcony across the entire rear facade with evening sun;
- High ceilings of 2.70 meters throughout the entire home;
- Separate toilet present;
- Spacious external storage room with washing machine connection;
- Energy label D;
- Fully equipped with double glazing;
- Communal secured bicycle storage on the ground floor;
- Measured in accordance with the BBMI (branch-wide measurement instruction);
- Homeowners' association (VvE) contribution is € 70 per month;
- Transfer tax exemption for first-time buyers applicable.

OWNERSHIP

The property is located on freehold land.

SUSTAINABILITY

This home has energy label D.

CADASTRAL DESCRIPTION

a. the apartment right, entitling the exclusive use of the housing unit located on the third floor, located at 1091 HT Amsterdam, Tweede Oosterparkstraat 7 3, cadastral known municipality AMSTERDAM S, section S, complex designation 8300, apartment index 21,

b. the apartment right, entitling the exclusive use of the storage room located on the attic floor, located in Amsterdam, locally not further specified, cadastral known municipality AMSTERDAM S, section S, complex designation 8300, apartment index 32,

the apartment rights described above, respectively constituting the fourteen/two-hundred-and-forty-seventh (14/247th) undivided share and the one/two-hundred-and-forty-seventh (1/247th) undivided share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is active and involved, named "Vereniging van Eigenaren Tweede Oosterparkstraat 3, 5, 5A en 7" and is professionally self-managed. The monthly contribution is € 70. A Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) is present.

CLAUSES

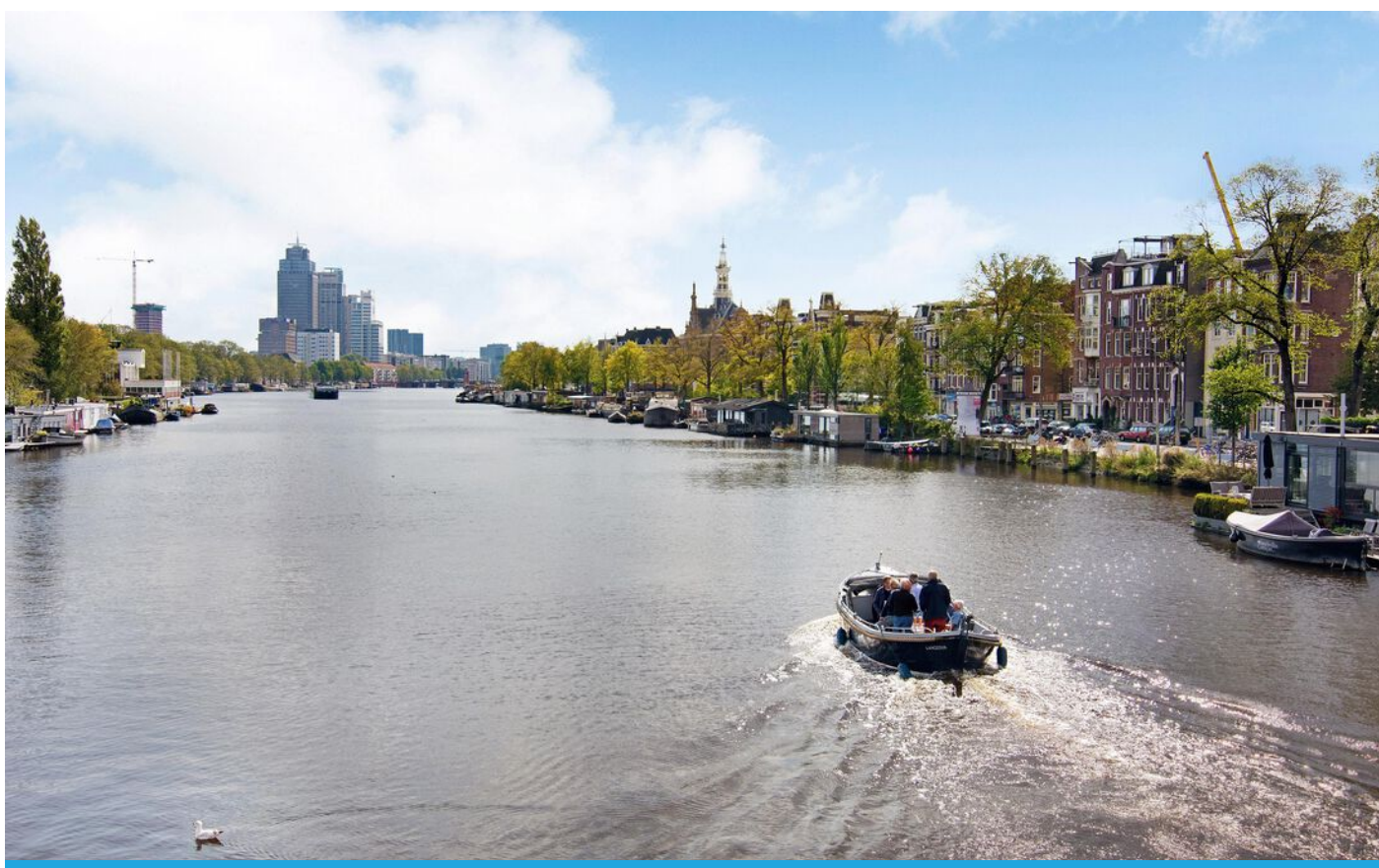
- Age clause applicable;
- Asbestos clause applicable.

Foto's / Photos



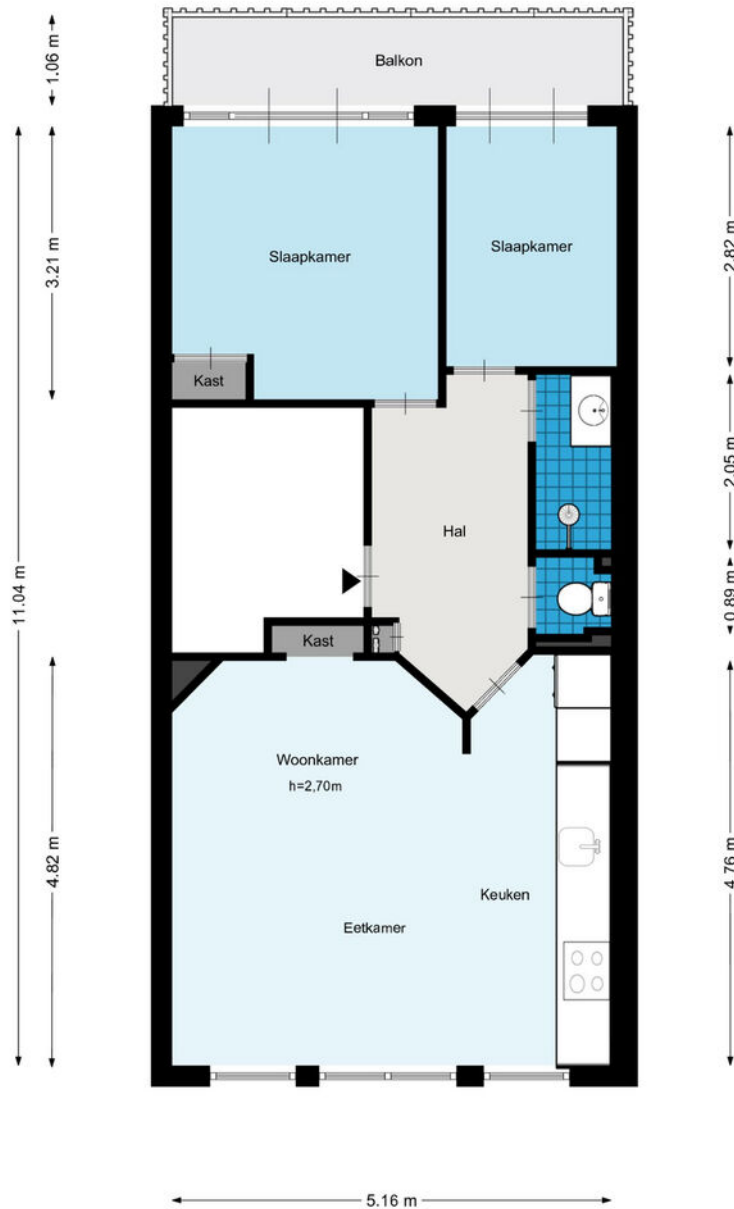
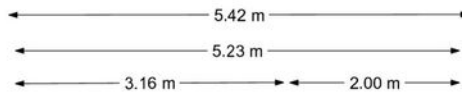






Plattegrond / Floorplan

Tweede Oosterparkstraat 7-3 - Amsterdam Derde verdieping

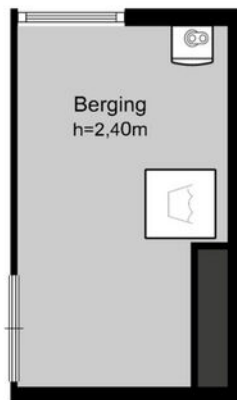


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

Tweede Oosterparkstraat 7-3 - Amsterdam
Berging

← 1.77 m →

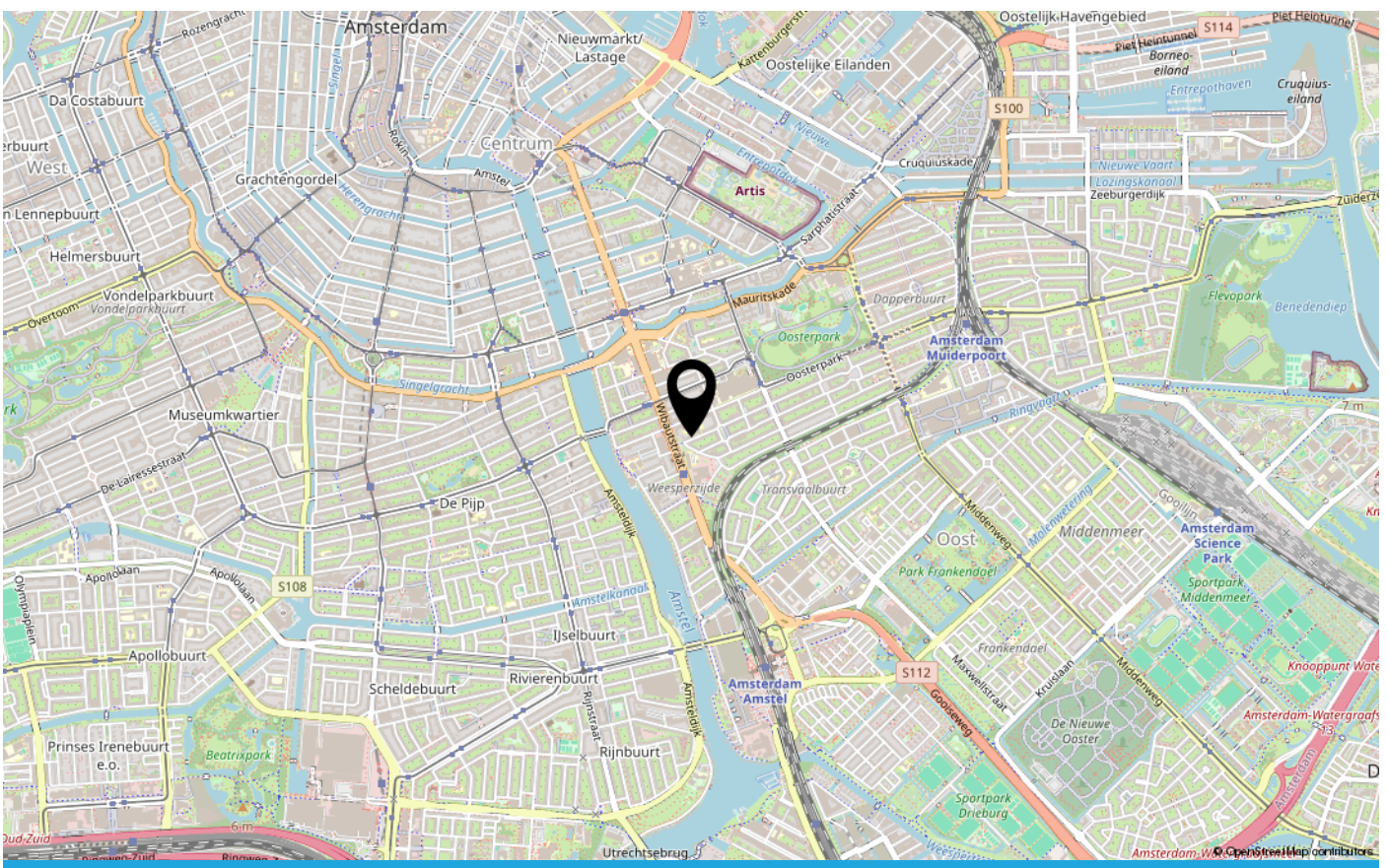
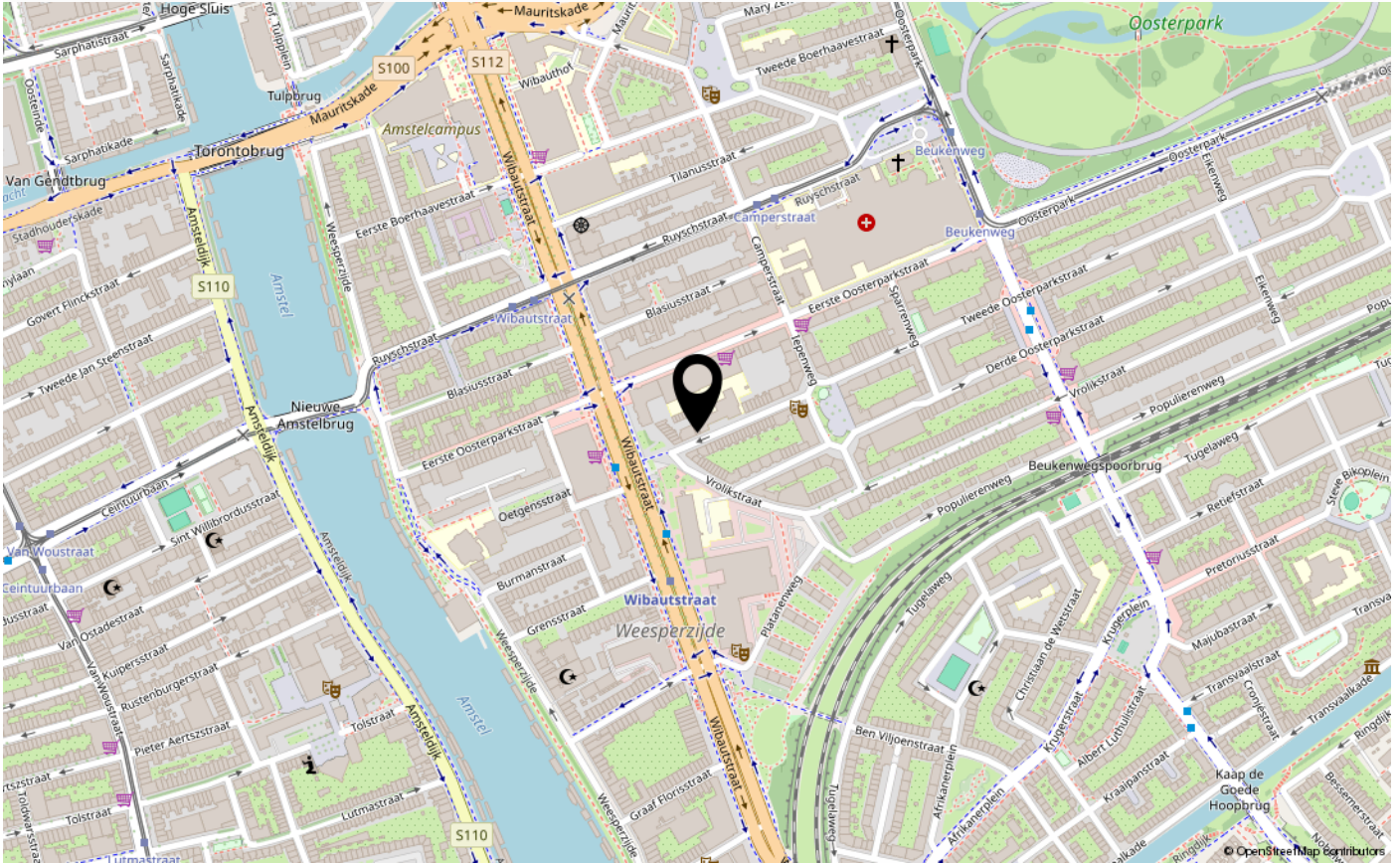


↑ 3.04 m ↓

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



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