

TE KOOP

Weerdestein 195

Amsterdam



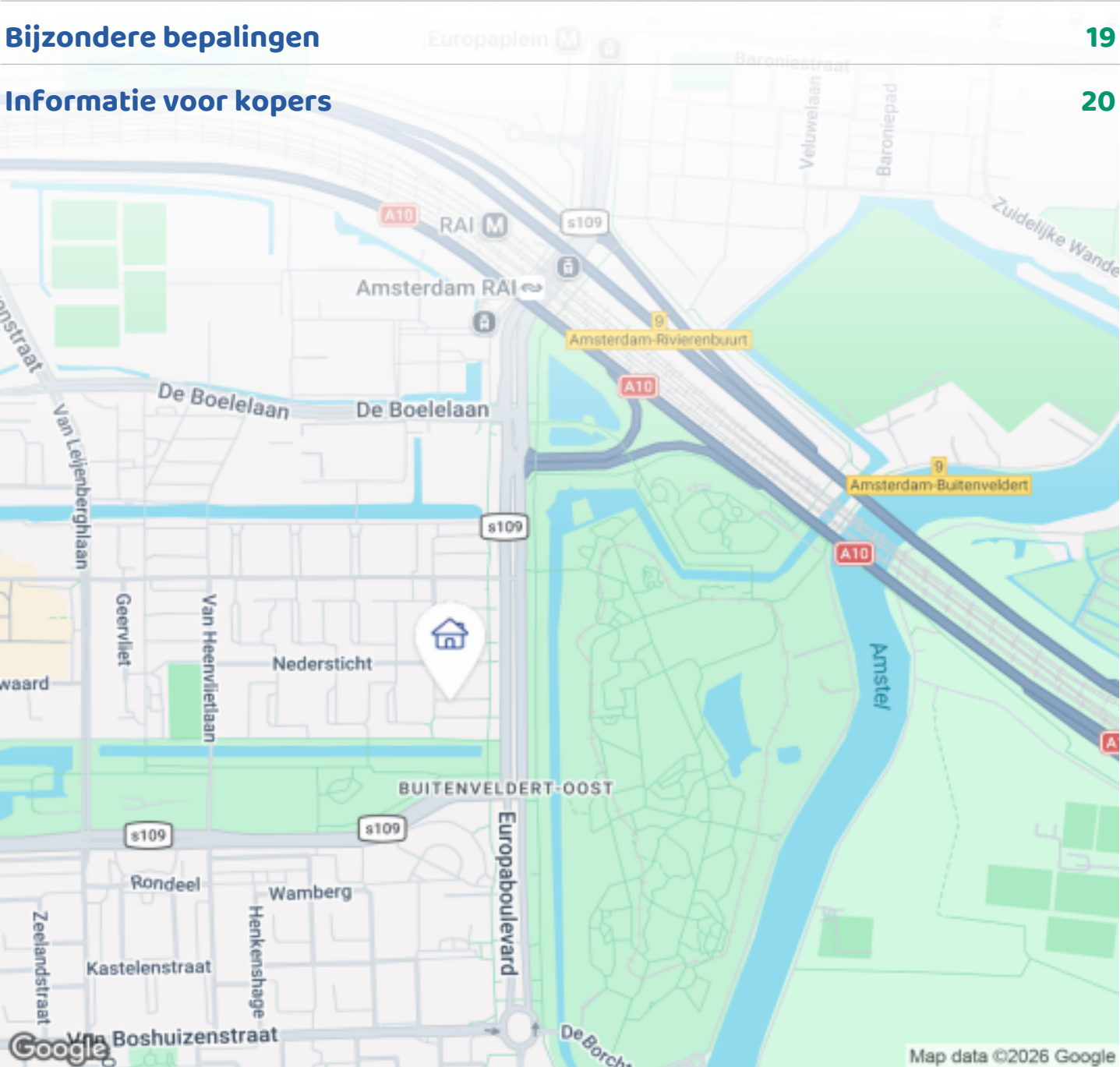
Vraagprijs

€ 729.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Weerdestein 195, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royaal en licht 3-kamerappartement met prachtig vrij uitzicht over het Gijsbrecht van Aemstelpark. Het goed onderhouden appartement is gelegen op de 8e woonlaag op een toplocatie in Buitenveldert (Amsterdam Zuid) en heeft een groot en zonnig balkon op het zuiden. Een heerlijk appartement op een groene en rustige locatie met ook nog eens alle denkbare stedelijke faciliteiten binnen handbereik.

ENKELE KENMERKEN

- Ruim en licht 3-kamer appartement (109 m2)
- Grote Woonkamer (12,2 x 4 m)
- 2 ruime slaapkamers (optie tot het creëren van 3e slaapkamer)
- Groot balkon op het zuiden (15,5 m2), over de gehele breedte van het appartement
- Fantastisch uitzicht
- 8e woonlaag (10e etage) met lift
- Geliefde locatie in Buitenveldert
- Separaat toilet
- Externe berging



Woningbrochure: Weerdestein 195, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Afgekochte erfpacht t/m september 2091
- Gelegen naast het Amstelpark en het Gijsbrecht van Aemstelpark.
- Gelderlandplein winkelcentrum op loopafstand (ruim 90 winkels, supermarkten en horeca)
- Scholen, OV, trein, metro, snelwegen binnen handbereik
- Actieve VVE, professioneel beheerd
- Volop parkeergelegenheid voor de deur (middels vergunning).

CENTRALE HAL

Via de onlangs gerenoveerde centrale entree met brievenbussen bereikt u de lift om naar de 8e etage te gaan. In de onderbouw van de flat is de eigen externe berging van 8 m². Ideaal voor het stallen van fietsen en extra spullen.

HET APPARTEMENT

Op de 8e etage stapt u uit in een hal met slechts 2 appartementen. Via de entree van het appartement komt u binnen in een ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken van het appartement.

Zodra u de woonkamer binnenloopt valt meteen het licht, de ruimte en het prachtige vrije uitzicht op. Aan de ene kant het groen van het Gijsbrecht van Aemstelpark en uitzicht naar het zuiden en aan de andere kant ziet u een deel van de Amsterdamse Zuidas. In de woonkamer is meer dan genoeg ruimte voor een royale zithoek en een apart eetgedeelte. Het ruime balkon ligt over de gehele breedte van het appartement en is toegankelijk via de woonkamer en één van de slaapkamers.

De 2 ruime slaapkamers zijn voorzien van handige inbouwkasten. Er is mogelijkheid tot het creëren van een 3e slaapkamer. De badkamer heeft een douche en een badkamermeubel en er zit ook een wasmachine-aansluiting. Het toilet bevindt zich apart in de hal. Tot slot is er een externe berging in de onderbouw van de flat.

OMGEVING

Het appartement kijkt uit op het Gijsbrecht van Aemstelpark en deels op de Zuidas. Het Amstelpark met zijn vele mogelijkheden voor recreatie ligt naast de

flat. Het Amsterdamse Bos, de Amstel, de Zuidas, het VU medisch centrum, basis- en middelbare scholen als ook internationale scholen, de Vrije Universiteit en verschillende sportverenigingen liggen allemaal in de directe omgeving. Winkelcentrum Groot Gelderlandplein met zijn fijne winkelbeleving, exclusieve shops, supermarkten, maar ook veel horeca ligt op loopafstand. Winkelcentrum Stadshart Amstelveen op slechts enkele autominuten. Station Rai en Station Zuid met trein- en metroverbindingen naar oa centrum Amsterdam en Schiphol liggen vlakbij. Schiphol is met het OV en de auto zeer makkelijk bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A2, A4, A9 en A10 snel en eenvoudig te bereiken. Er is volop parkeergelegenheid voor de deur en 2 parkeervergunningen zijn zonder wachttijd te verkrijgen.

AANVULLENDE INFORMATIE

- Gezonde VVE, die professioneel wordt beheerd door VT2000.
- De servicekosten bedragen 294 euro per maand, exclusief voorschot stookkosten. Inclusief huismeester, schoonmaak en onderhoud.
- Verwarming d.m.v. blokverwarming. Het voorschot op de stookkosten bedraagt 75 euro per maand.
- Volop parkeergelegenheid.
- Parkeren met vergunning, zonder wachttijd 2 vergunningen verkrijgbaar.
- Dubbel glas.
- Energielabel C.
- Oplevering in overleg.
- Ouderdoms-, niet-bewonings-, 'as is where is'- en asbestclausule zijn van toepassing

De woning is ingemeten conform de NVM meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is ons kantoor de makelaar van verkoper. Wij adviseren u een NVW/MVA makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

ENGLISH VERSION

Spacious and light 3-room apartment offering stunning, unobstructed views of Gijsbrecht van Aemstelpark. This well-maintained apartment is situated on the 8th residential floor (10th level) in a prime Buitenveldert (Amsterdam South) location and features a large, sunny south-facing balcony. A delightful apartment in a green, quiet setting, yet with every conceivable urban amenity within easy reach.

KEY FEATURES

- Spacious and light 3-room apartment (109 m²)
- Large living room (12.2 x 4 m)
- 2 spacious bedrooms (option to create a 3rd bedroom)
- Large south-facing balcony (15.5 m²) spanning the full width of the apartment
- Fantastic views
- 8th residential floor (10th level) with elevator
- Sought-after location in Buitenveldert
- Separate toilet
- External storage unit
- Leasehold ground rent paid off until September 2091
- Located next to Amstelpark and Gijsbrecht van Aemstelpark
- Gelderlandplein shopping center within walking distance (over 90 shops, supermarkets, and restaurants)
- Schools, public transport, trains, metro, and highways within easy reach

- Active Homeowners' Association (VvE), professionally managed
- Ample parking right outside (via permit system)

CENTRAL ENTRANCE HALL

You reach the elevator to the 8th floor via the recently renovated central entrance, which houses the mailboxes. The apartment's private external storage unit (8 m²) is located in the building's basement—ideal for storing bicycles and extra belongings.

THE APARTMENT

On the 8th floor, you step out into a hallway shared by only two apartments. Entering the apartment, you step into a spacious hallway that provides access to all rooms.

Upon entering the living room, you are immediately struck by the abundance of light, the sense of space, and the beautiful, unobstructed view. On one side, you look out over the greenery of Gijsbrecht van Aemstelpark and towards the south, while the other side offers a view of part of Amsterdam's Zuidas district. The living room offers ample space for a generous seating area and a separate dining area. The spacious balcony spans the entire width of the apartment and is accessible from both the living room and one of the bedrooms.

The two spacious bedrooms feature convenient built-in wardrobes. There is potential to create a third bedroom. The bathroom is equipped with a shower, a vanity unit, and a washing machine connection. The toilet is located separately in the hallway.

Finally, there is an external storage unit in the building's basement.

SURROUNDINGS

The apartment overlooks Gijsbrecht van Aemstelpark and offers a partial view of the Zuidas. Amstelpark, with its many recreational opportunities, is right next to the building. The Amsterdamse Bos, the Amstel river, de Zuidas, the VU Medical Center, primary and secondary schools (including international schools), the Vrije Universiteit, and various sports clubs are all in the immediate area. The Groot Gelderlandplein shopping center—offering a pleasant shopping experience with

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

exclusive shops, supermarkets, and numerous restaurants and cafés—is within walking distance. The Stadshart Amstelveen shopping center is just a few minutes away by car.

RAI Station and Zuid Station, offering train and metro connections to destinations such as Amsterdam city center and Schiphol, are nearby. Schiphol Airport is easily accessible by both public transport and car. Additionally, major arterial roads leading to the A2, A4, A9, and A10 motorways are quickly and easily accessible. There is ample parking right outside, and two parking permits are available without a waiting list.

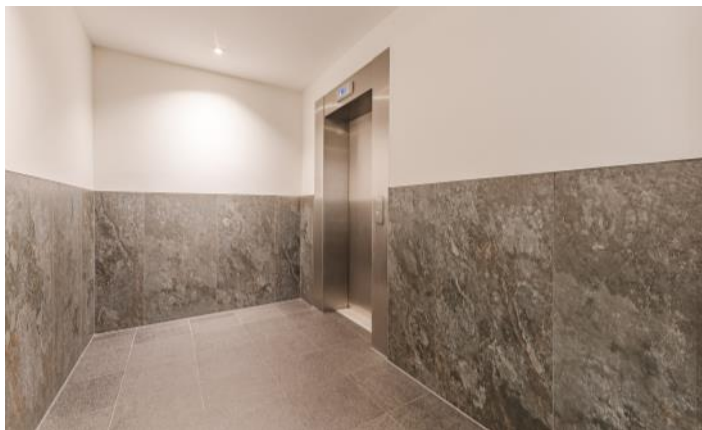
ADDITIONAL INFORMATION

- Well managed and financially healthy Homeowners' Association (VvE), professionally managed by VT2000.
- Service charges are €294 per month, excluding the heating cost advance. This includes a caretaker, cleaning, and maintenance.
- Heating via a communal system (block heating). The advance payment for heating costs is €75 per month.
- Ample parking available.
- Permit parking; two permits available without a waiting list.
- Double glazing.
- Energy label C.
- Completion date to be agreed upon.
- Clauses regarding the property's age, non-occupancy, "as-is" condition, and asbestos apply.

The property has been measured in accordance with the NVM measurement instructions. These instructions are intended to provide a standardized method for indicating the usable floor area. However, the instructions do not entirely rule out discrepancies in measurement results due to factors such as differences in interpretation, rounding, or limitations during the measurement process. This information has been compiled with due care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracy, or the consequences thereof. All stated dimensions and surface areas are indicative. The buyer has a duty to investigate all matters of importance to them. Our agency acts as the seller's agent for this property. We recommend engaging an NVM/MVA real estate agent

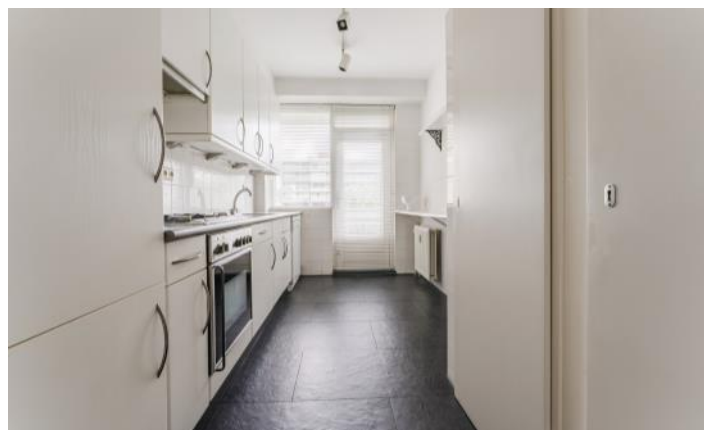
to assist you with their expertise during the purchasing process. If you choose not to engage professional guidance, you are deemed by law to be sufficiently knowledgeable to oversee all matters of importance. The NVM General Consumer Terms and Conditions apply.





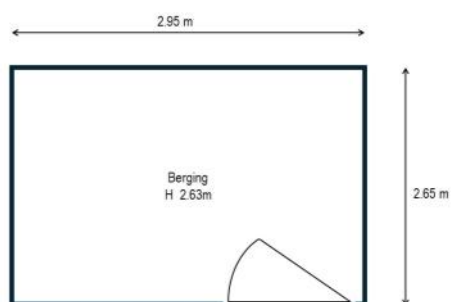












PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	356 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	109 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	8 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	8
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 294 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam AK 3742 53

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.