



DELISTRAAT 42 H

1094 CX

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	55 m ²
Inhoud	175 m ³
Buitenruimte	40 m ²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1903
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Op zoek naar een sfeervol benedenhuis met potentie en met een lekkere tuin in de populaire Indische Buurt? Deze woning aan de Delistraat 42-H biedt een fantastische indeling met volop leefruimte en een heerlijke buitenruimte.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Delistraat is gelegen op een toplocatie in de geliefde en veelzijdige Indische buurt. Deze buurt staat bekend om haar unieke mix van historie, creativiteit en gezelligheid. Op de hoek vind je de levendige Javastraat, dé plek voor veelzijdige winkeltjes, hippe koffiezaken en diverse restaurants zoals Studio/K. Voor ontspanning in het groen liggen zowel het uitgestrekte Flevopark als het sfeervolle Oosterpark op loopafstand. Ook de dagelijkse Dappermarkt is vlakbij, waardoor je voor de overige dagelijkse behoeften gelukkig ook niet ver hoeft.

De woning is tevens gunstig gelegen ten opzichte van meerdere vervoersverbindingen. Op enkele minuten lopen ligt Station Muiderpoort met directe verbindingen naar Amsterdam Centraal en Utrecht. Ook stoppen verschillende trams en bussen om de hoek waardoor de hele stad goed bereikbaar is. Met de auto ben je via de Zeeburgerdijk binnen 5 à 10 minuten op de Ring A10-Oost.

INDELING (zie plattegronden)

Bij binnenkomst via de eigen entree betreed je de langgerekte hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken en direct de aangename diepte van de woning toont. Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer met een indrukwekkende plafondhoogte van circa 2,70 meter, wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk en licht gevoel. Deze living loopt naadloos over in de eetkamer, de perfecte plek voor gezellige diners met vrienden en familie.

Aan de rustige achterzijde van de woning is de slaapkamer gesitueerd, welke direct met openslaande deuren grenst aan het kamerbrede balkon. Naast de slaapkamer bevindt zich de dichte keuken, uitgerust met eveneens een directe loopdeur naar de heerlijke groene tuin.

Centraal in de woning is de badkamer geplaatst, die slim is ingedeeld met een douche, toilet en een wastafelmeubel.

Het absolute paradepaardje van dit benedenhuis is de achtertuin van circa 31 m². Vanaf het balkon stap je zo deze heerlijke buitenruimte in, waar je in alle rust kunt genieten van zonnige dagen. Achterin de tuin staat bovendien een royale, vrijstaande berging/schuur van ruim 5 meter breed met een stahoogte van 2,05 meter, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen. Kortom, een heerlijk en goed ingedeelde woning dat klaar is voor iemand die er dienst nieuwe Amsterdamse thuis van maakt!

Let op; de woning verdient wat liefde en aandacht maar heeft een enorme potentie om er je 'eigen huis' van te maken!

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- EIGEN GROND;
- Geweldige locatie;
- Begane grond woning;
- Mogelijkheid tot uitbouw;
- Goed functionerende, kleinschalige VvE;
- Voor- & achterzijde dubbele beglazing;
- Tuin op het zuiden;
- Schuur in de tuin;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 179,00 per maand;
- Energielabel C;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond met tuin, plaatselijk bekend als 1094 CX Amsterdam, Delistraat 42-huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S nummer 9172 A-1, uitmakende een één/vierde (1/4) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Delistraat 42 Te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door DS Beheer B.V.. De maandelijkse bijdrage is € 179,00. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Looking for a charming ground-floor apartment with great potential and a lovely garden in the popular Indische Buurt? This property at Delistraat 42-H offers a fantastic layout with plenty of living space and a delightful outdoor area.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The Delistraat is situated in a prime location in the beloved and versatile Indische Buurt. This neighborhood is known for its unique mix of history, creativity, and vibrant atmosphere. Right around the corner, you will find the lively Javastraat, the ultimate hotspot for diverse shops, trendy coffee bars, and a variety of restaurants such as Studio/K. For relaxation in green surroundings, both the expansive Flevopark and the scenic Oosterpark are within walking distance. The daily Dappermarkt is also nearby, ensuring that you do not have to travel far for all your other daily necessities.

The property is also conveniently located regarding multiple transport links. Muiderpoort Station is just a few minutes' walk away, offering direct connections to Amsterdam Central and Utrecht. Various trams and buses also stop around the corner, making the entire city easily accessible. By car, you can reach the A10-Oost ring road within 5 to 10 minutes via the Zeeburgerdijk.

LAYOUT (see floor plans)

Upon entering through the private entrance, you step into the elongated hallway, which provides access to the various rooms and immediately showcases the pleasant depth of the home. At the front is the spacious living room with an impressive ceiling height of approximately 2.70 meters, creating a wonderfully bright and airy feeling. This living space flows seamlessly into the dining area, the perfect spot for cozy dinners with friends and family.

The bedroom is situated at the quiet rear of the property, directly bordering the full-width balcony with French doors. Next to the bedroom is the separate kitchen, which also features a direct door leading into the lovely green garden.

The bathroom is centrally located within the apartment and is smartly laid out with a shower, toilet, and a washbasin vanity.

The absolute crown jewel of this ground-floor apartment is the back garden of approximately 31 m². From the balcony, you can step straight into this wonderful outdoor space, where you can enjoy sunny days in peace and quiet. At the back of the garden is a spacious, detached storage unit/shed spanning over 5 meters wide, equipped with an electricity connection and a standing height of 2.05 meters—ideal for extra storage or parking bicycles. In short, a lovely and well-laid-out property that is ready for someone to turn it into their new home in Amsterdam!

Please note: the property requires some love and attention but holds immense potential to be transformed into your perfect "own home"!

Beschrijving / Description

SPECIFICATIONS

- FREEHOLD LAND (no ground lease);
- Excellent location;
- Ground-floor apartment;
- Extension possibilities;
- Well-functioning, small-scale Homeowners Association (VvE);
- Double glazing at both front and rear;
- South-facing garden;
- Shed in the garden;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- VvE contribution is € 179.00 per month;
- Energy label C;
- Electricity available in the shed;
- Transfer tax exemption for first-time buyers applicable;

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label C.

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right comprising the right to exclusive use of the property located on the ground floor with garden, locally known as 1094 CX Amsterdam, Delistraat 42-huis, registered in the cadastre of the municipality of Amsterdam, section S number 9172 A-1, constituting a one-fourth (1/4) undivided share in the community.

HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners Association is named "Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Delistraat 42 Te Amsterdam" and is professionally managed by DS Beheer B.V.. The monthly contribution is € 179.00. A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

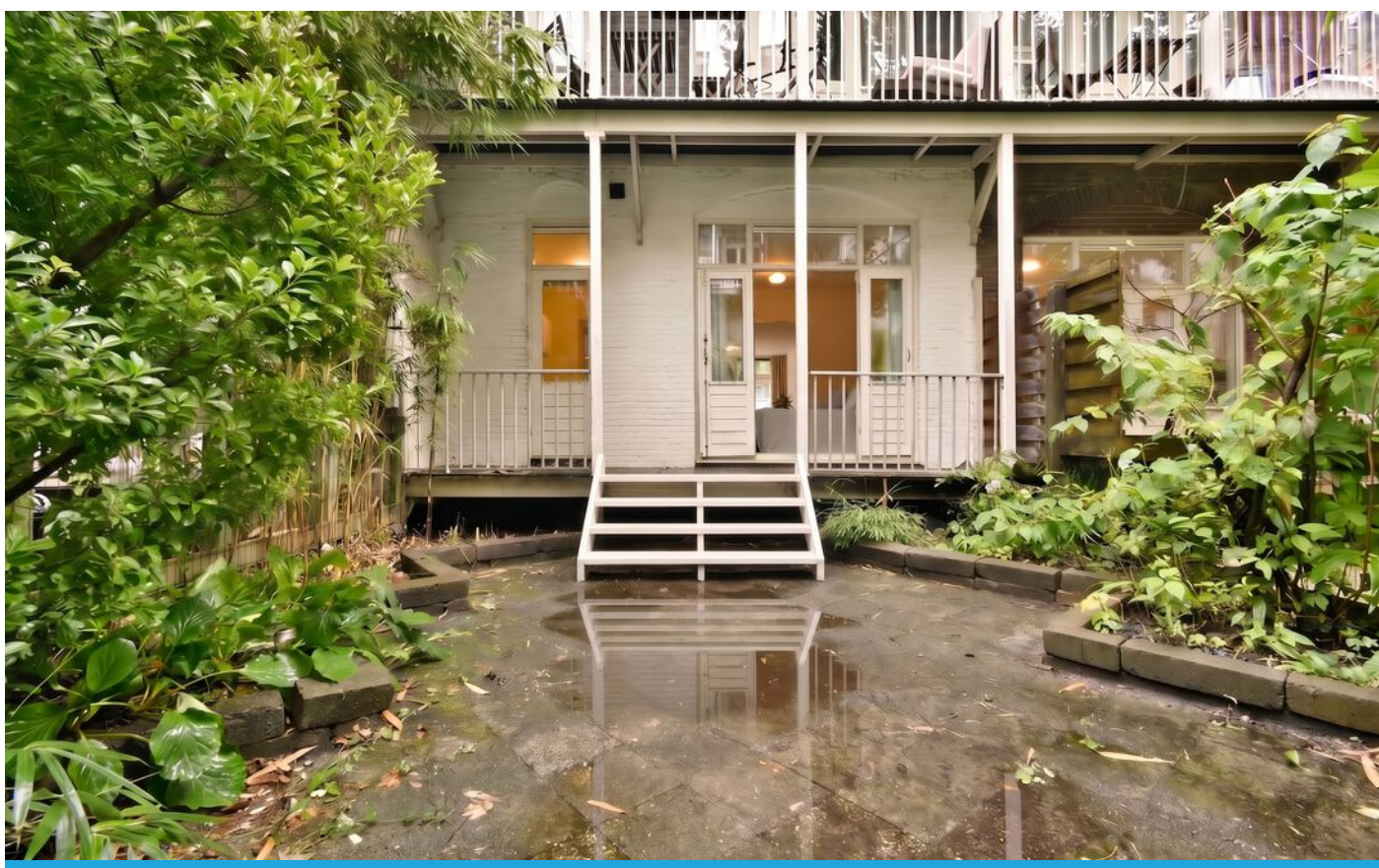
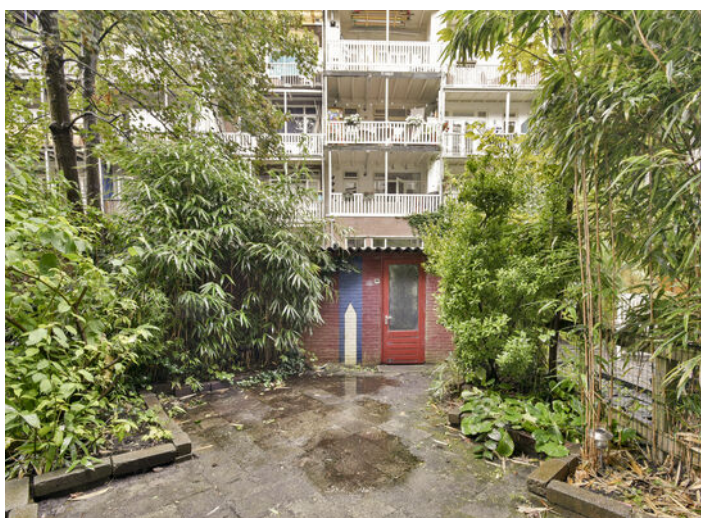
CLAUSES

- Age clause applicable;
- Non-self-occupancy clause applicable;

Foto's / Photos



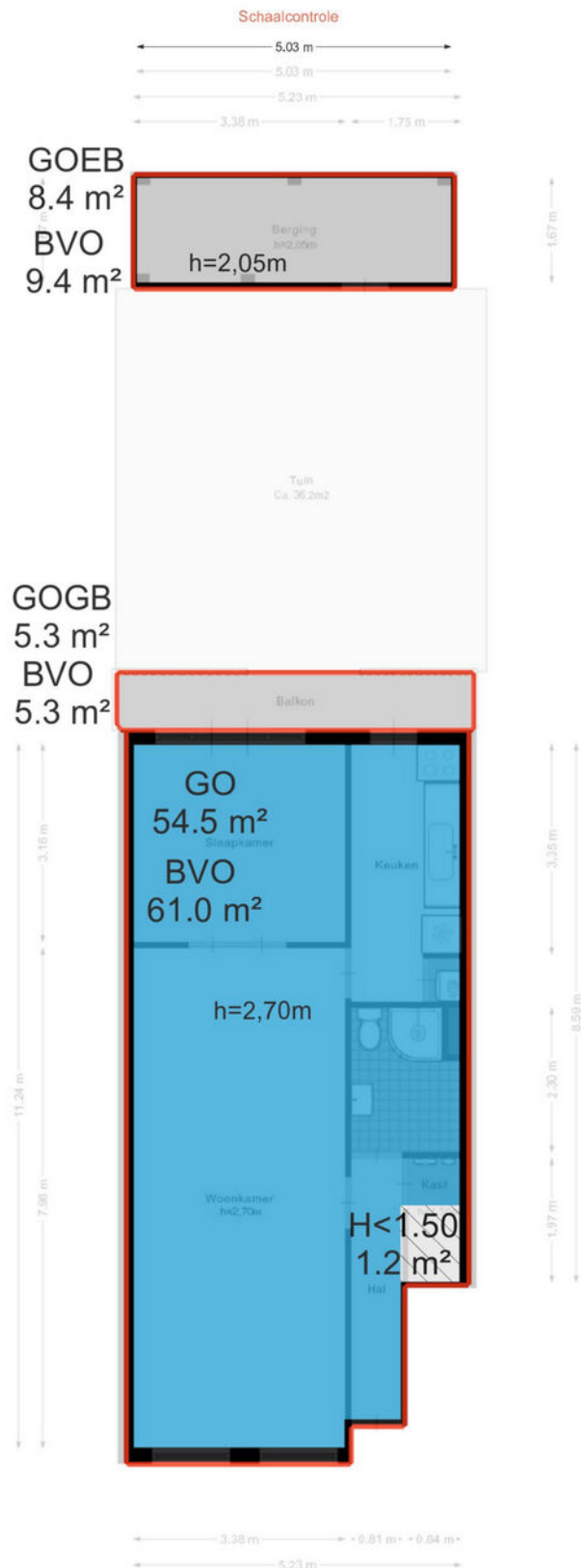




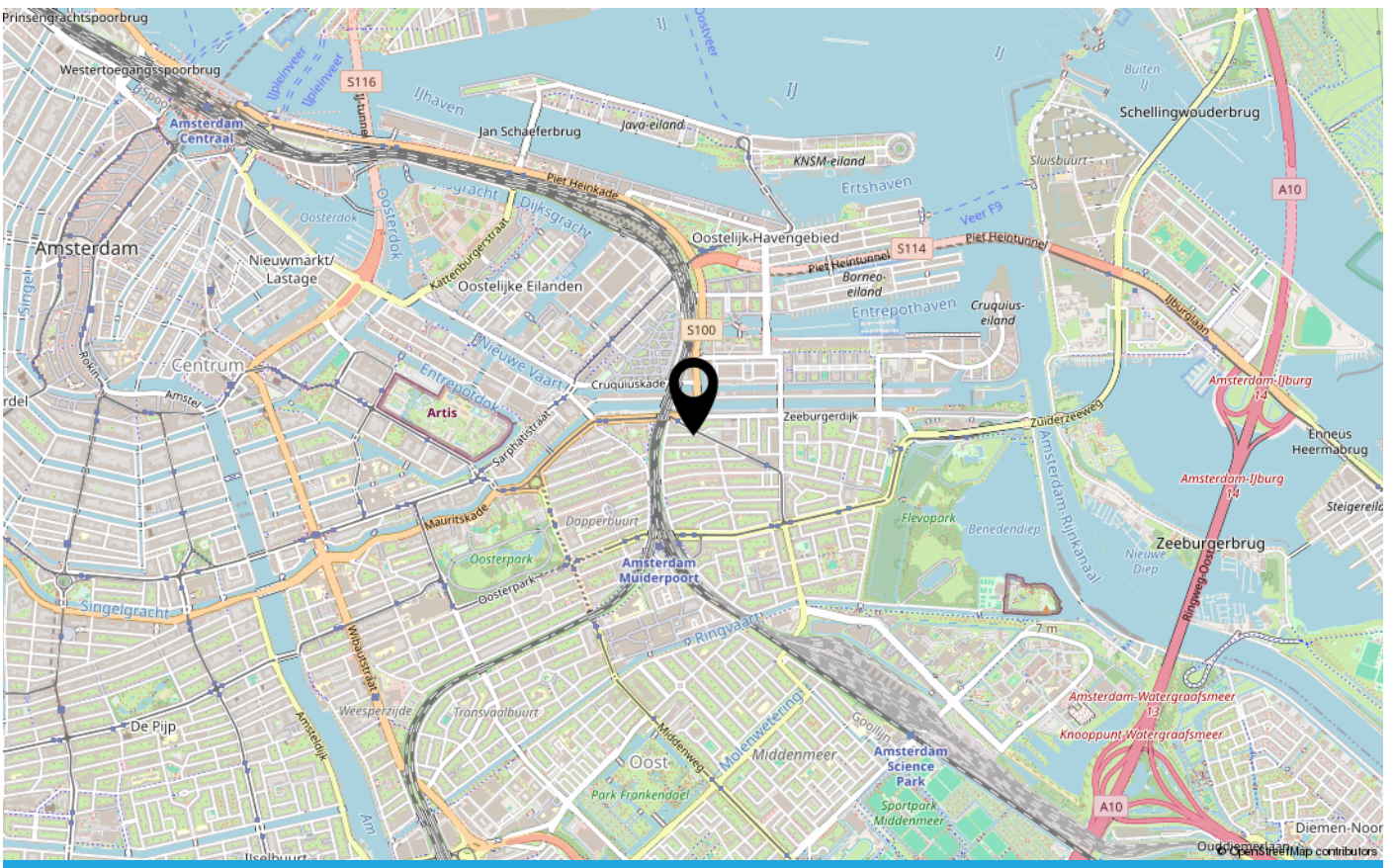
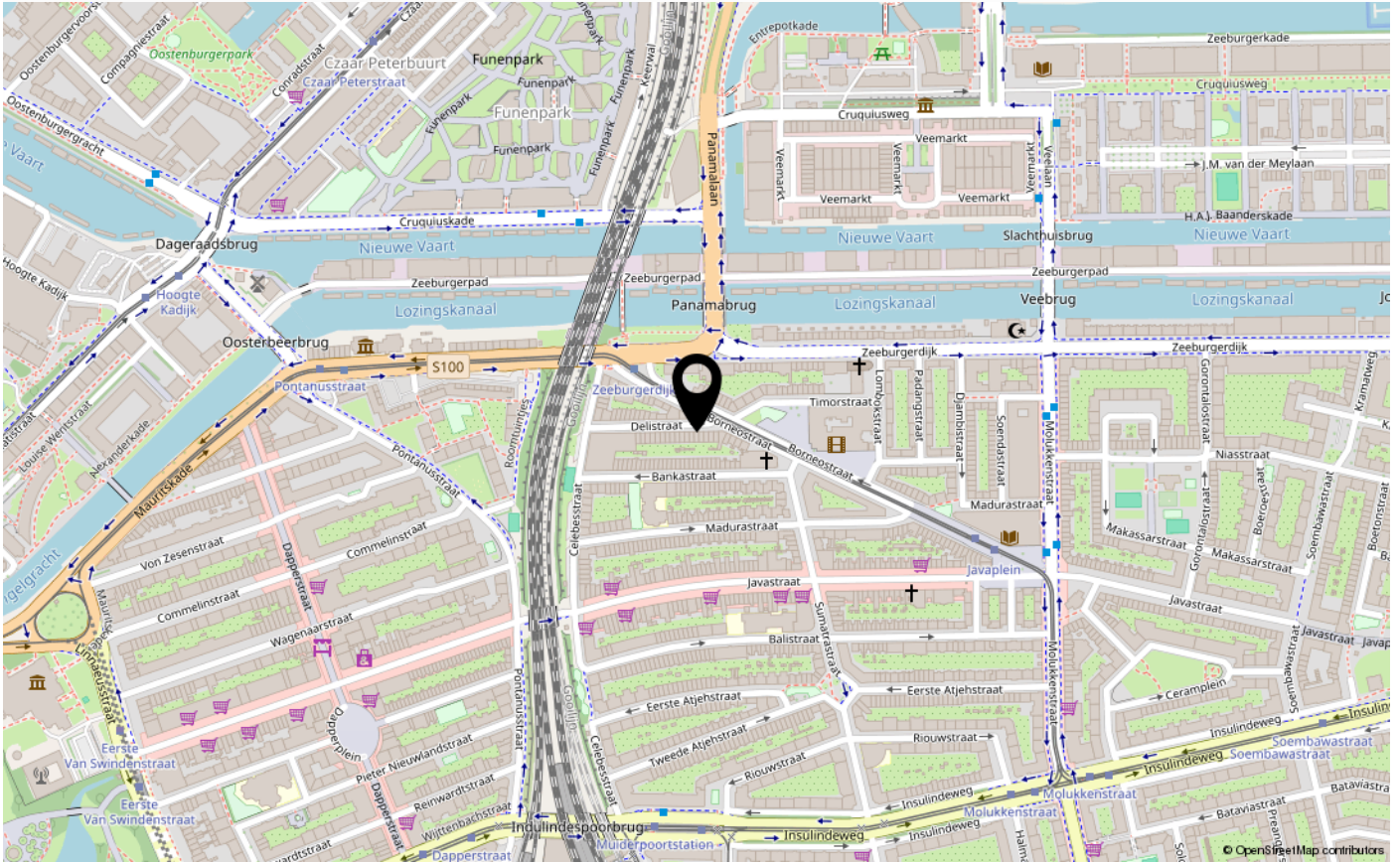
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Timorpleinbuurt-Noord

Leeftijd



0 - 14: 11%

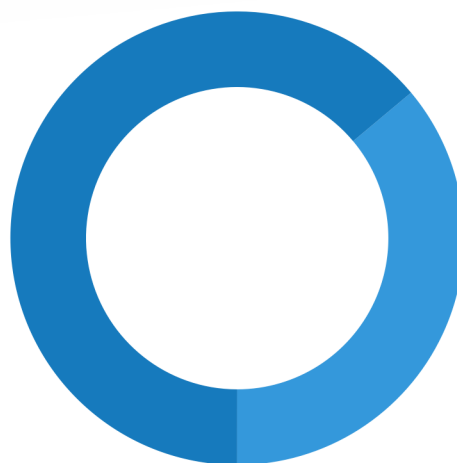
15 - 24: 10%

25 - 44: 47%

45 - 64: 23%

65+: 9%

Koop / huur



Koop: 36%

Huur: 64%

Huishoudens



Eenpersoons: 58%

Zonder kinderen: 23%

Met kinderen: 18%



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 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