TE KOOP

Populierstraat 35

Duivendrecht



Vraagprijs

€ 780.000

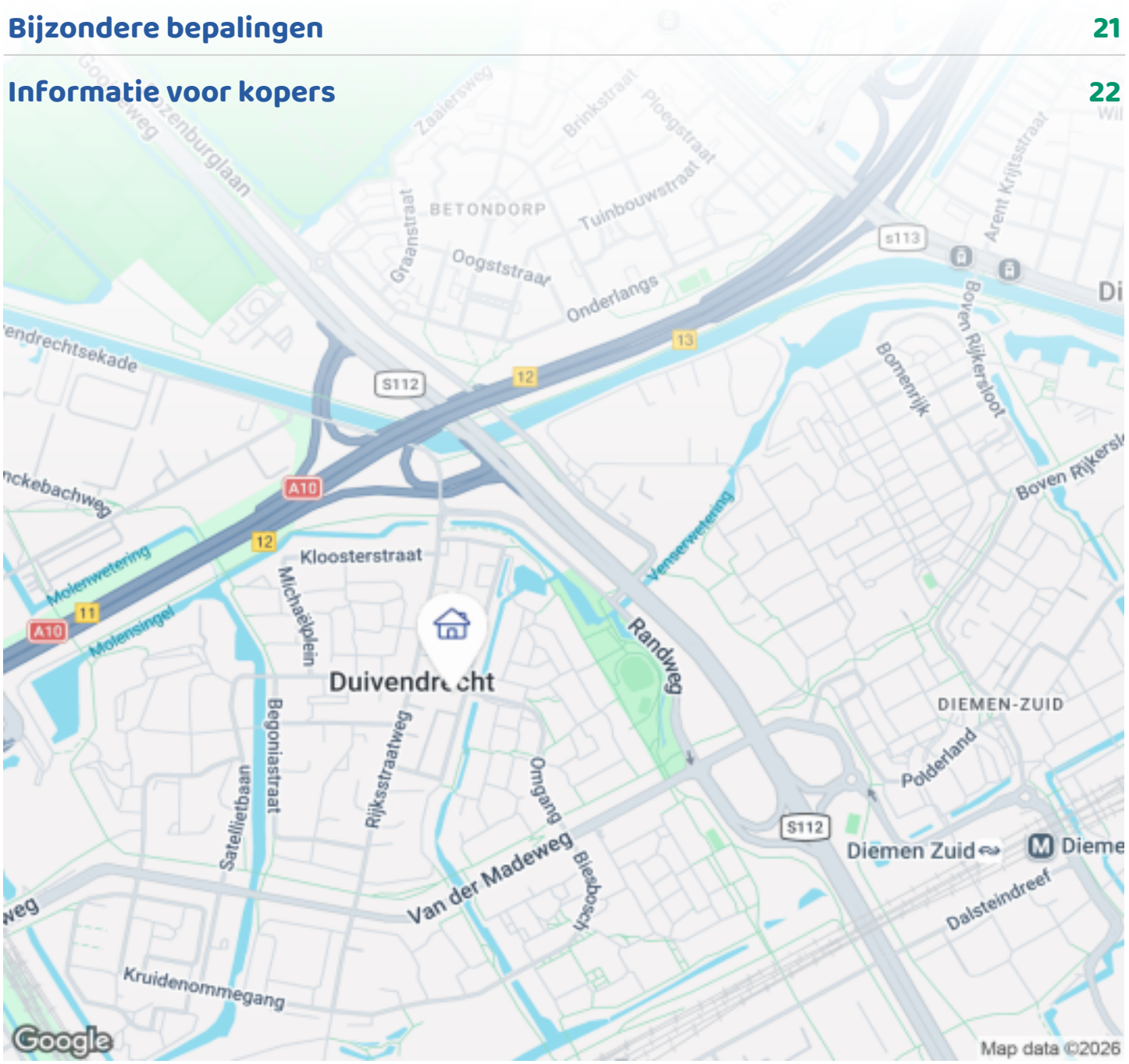
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

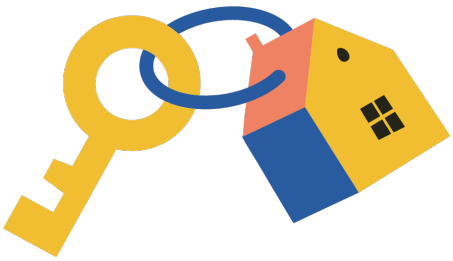


Uniek, heerlijk licht en ruim jaren 30 appartement met een woonoppervlak van ca.186m2 in Duivendrecht. Met maar liefst 7 kamers verdeeld over 3 etages. Veel originele details zoals glas in loodramen en hoge gestucte plafonds.

De woonverdieping beschikt over een grote kamer en suite over de hele lengte van het pand, een werkkamer ,en een woonkeuken. Het balkon op het zuiden loopt over de hele breedte van het pand en heeft een ingebouwd zitbankje ter hoogte van de keuken om heerlijk te vertoeven. De werkkamer/slaapkamer heeft een balkon op het noorden.

De slaapvertrekken liggen op de tweede en derde verdieping.
De tweede verdieping heeft drie slaapkamers ,een badkamer en een pantry met wasmachine en droger.

Indeling
Via de voortuin kom je in een halletje met originele



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

betegeling. De ruime trap brengt je naar de garderoberuimte op de eerste verdieping met schitterende glas in lood partijen. Vanuit hier heb je toegang tot de royale hal en de trap naar de tweede en derde etage.

De centraal gelegen hal biedt toegang tot alle vertrekken op de eerste etage.

Hieraan zijn gelegen de woonkeuken met openslaande deuren naar het balkon aan de achterzijde, de eetkamer met openslaande deuren aan de achterzijde naar het balkon op het zuiden, de woonkamer met erker aan de voorzijde en de werk/ slaapkamer met balkon aan de voorzijde.De woon en werkkamer zijn eveneens gescheiden door schuifdeuren met glas in lood.
Tussen de woon en eetkamer bevinden zich een ruime bergkast en boekenkast. Ook het ruime toiletten fonteintje bevindt zich aan de centrale hal met werkkast.

Op de tweede verdieping tref je wederom een ruime centrale hal van waaruit alle vertrekken bereikbaar zijn en de trap naar de derde verdieping.
Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde. Beide zijn lekker ruim door aanwezigheid van een dakkapel. De grotere heeft een bergkast, de kleinere heeft veel bergruimte achter de schotten.
De royale ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een dakkapel en een aparte toegang tot de badkamer.
De badkamer met dakkapel heeft een ligbad,douche en toilet.(2010)
Verder beschikt u over een pantry met ijskast en vriezer wasmachine en droger.

Tenslotte is er op de derde verdieping een ruime lichte kamer gecreëerd met twee grote velux dakramen apart toilet en douche (2009) en pantry.
Deze kamer beschikt over veel bergruimte achter de knie schotten en een grote kast waar zich ook de CV installatie (2024) bevindt.

Aan leefruimte komt u in deze woning niets tekort.

Ligging.
Het dorpsplein van Duivendrecht met supermarkt en winkels bevindt zich op loopafstand.
Duivendrecht is zeer goed bereikbaar met het OV. Het beschikt over een treinstation en metrostation en busverbinding richting Amstelstation.Evenals de uitvalswegen A10,A9 en A2.

Duivendrecht is een dorp in de gemeente Ouder-Amstel onder de rook van Amsterdam.Het dorp heeft ongeveer 5000 inwoners en ligt tussen Amsterdam Oost/Watergraafsmeer ,Vensterpolder en Diemen.
Duivendrecht bestaat uit drie delen,het dorp,een groot industriegebied,OverAmstel, en een landelijk gebied aan de Amstel namelijk de Groot en Klein Duivendrechtse Polders.
Duivendrecht werd na 1900 een echt dorp.Hier lagen aan de Amstel een hele rij van boerderijen tot aan buurdorp Ouderkerk aan de Amstel. Van vroeger is alleen de Sint Urbanuskerk en de lange Rijksstraatweg herkenbaar.
De meeste boerderijen zijn verdwenen.



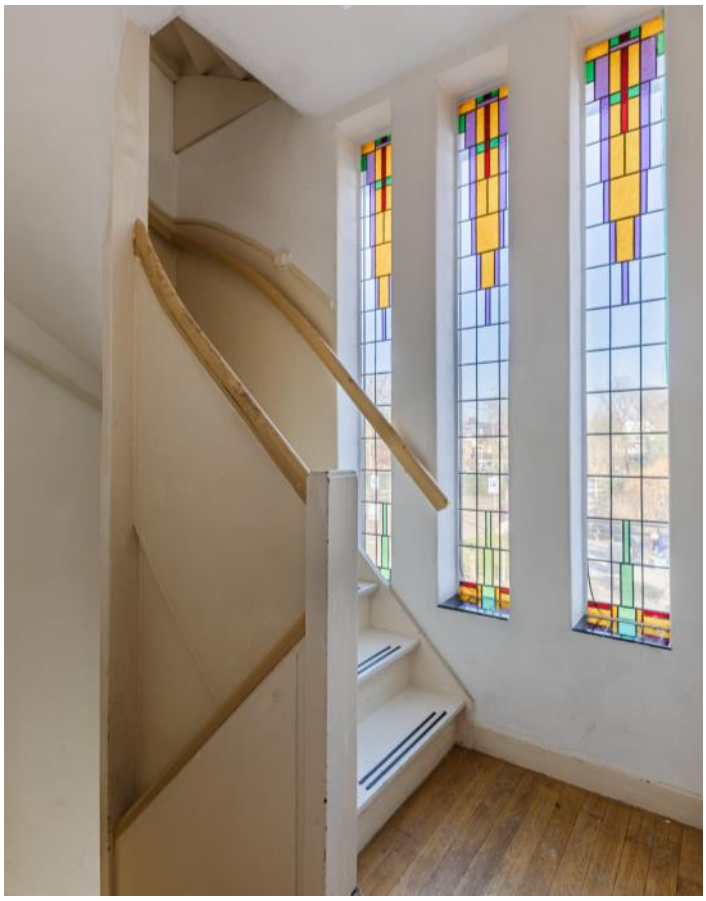
FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S







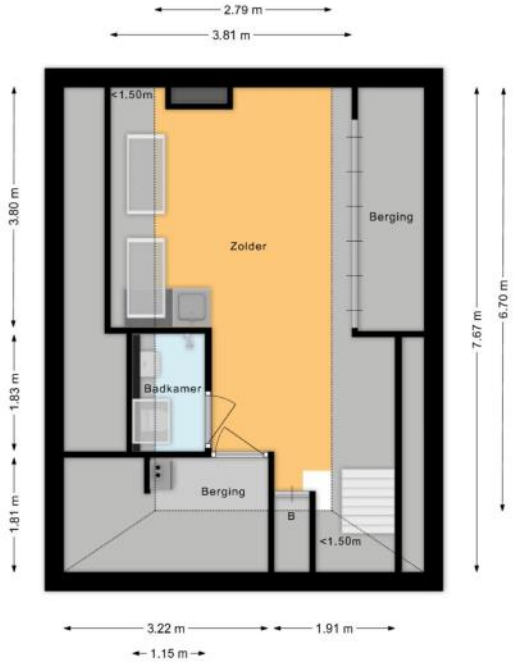




FOTO'S



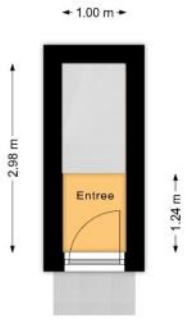
PLATTEGRONDEN



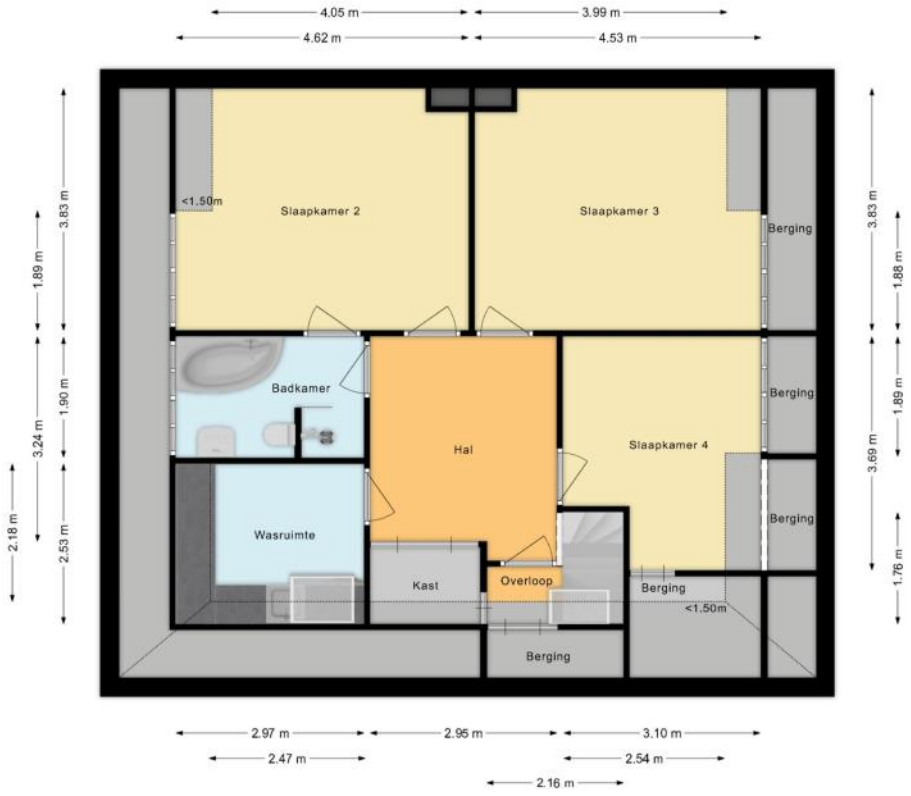
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1934**
Soort dak	**Schilddak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**641 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**186 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**14 m²**

*** 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	**8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**D**
Isolatie	**Muurisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas HRE Kompakt**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 350 per maand**

Kadastrale gegevens

Ouder-Amstel B 3310 2

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Ouder-Amstel B 3310 3

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
CV met toebehoren	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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 welover-wogen 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

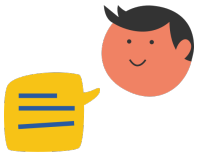
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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.