



GANZENWEG 6

1021 CP

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	41 m ²
Inhoud	163 m ³
Buitenruimte	33 m ²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1921
Energie label	B



Beschrijving / Description

Stap binnen in deze charmante en slim ingedeelde benedenwoning aan de Ganzenweg 6. Dit is zo'n plek waar comfortabel binnenwonen naadloos overgaat in puur buiten genieten. Met een lichte woonkamer, een fijne slaapkamer én een royale achtertuin op het noordwesten is dit de ideale basis voor jouw nieuwe Amsterdamse thuis!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Ganzenweg 6 ligt in de geliefde en karaktervolle Vogelbuurt in Amsterdam-Noord, een rustige en kindvriendelijke wijk met het hippe Hamerstraatgebied en het IJ om de hoek. De bereikbaarheid is uitstekend: met metrostation Noorderpark (Noord/Zuidlijn) en de gratis veerponten op korte loop- en fietsafstand ben je in een mum van tijd in het centrum. Daarnaast zorgen de nabijgelegen IJtunnel en de Ring A10 voor een snelle aansluiting met de auto.

INDELING (zie plattegronden)

Bij binnenkomst via de eigen entree word je direct verwelkomd in de hal, welke toegang biedt tot alle vertrekken. Aan de linkerzijde bevindt zich de royale en heerlijk lichte woonkamer. Dankzij de goede raampartijen en een prettige plafondhoogte van maar liefst 2,72 meter voelt deze ruimte direct als een warme, uitnodigende living waar je na een drukke dag heerlijk kunt ontspannen.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich aan de achterzijde de comfortabele slaapkamer (ca. 9,5 m²). Een oase van rust die direct uitzicht biedt op het groen van de achtertuin.

Terug naar de hal bereik je de separate keuken. Deze is praktisch ingericht en biedt via een loopdeur direct toegang tot de tuin! Centraal in de woning vind je de compacte badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Tot slot is de hal uitgerust met een handige, ingebouwde kast voor de nodige interne bergruimte en de meterkast.

De tuin & berging:

En dan de absolute kers op de taart: de achtertuin! Met een oppervlakte van circa 33 m² is dit een zeldzame luxe in de stad. Gelegen op het noordoosten. Of je nu groene vingers hebt, een gezellige loungehoek wilt inrichten of uitgebreid wilt barbecueën; hier kan het allemaal. Achterin de tuin staat bovendien een, vrijstaande stenen berging van ca. 6 m² perfect voor de fietsen, koffers en extra opslag.

Kortom: een fantastisch ingedeeld en compleet appartement met een heerlijke buitenruimte dat je absoluut gezien moet hebben!

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Benedenwoning;
- Circa 41 m² woonoppervlakte, gemeten conform BBMI;
- Royale achtertuin;
- Plafondhoogte van 2,70m;
- Veel opbergruimte;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 221,- per maand;
- Energielabel B;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Zowel het huidige tijdvak als het eeuwigdurend erfpacht zijn door de eigenaren afgekocht.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met berging en achtertuin, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend Ganzenweg 6 te 1021 CP Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, complexaanduiding 8656-A, indexnummer 5, uitmakende het onverdeeld zevenenveertig/ zesduizend vierhonderd achtentachtigste (47/6.488ste) aandeel in de gemeenschap,"

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaars "de Zilvermeeuw" te Amsterdam". De maandelijkse bijdrage is € 221,-. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;
- Loodclausule/ milieuschadelijk stoffen
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Step inside this charming and cleverly laid-out ground-floor flat at Ganzenweg 6. This is the sort of place where cosy indoor living blends seamlessly with pure outdoor enjoyment. With a light and airy living room, a lovely bedroom and a spacious north-east-facing back garden, this is the ideal base for your new home in Amsterdam!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Ganzenweg 6 is situated in the much-loved and characterful Vogelbuurt neighbourhood in Amsterdam-Noord, a quiet and child-friendly area with the trendy Hamerstraat district and the River IJ just round the corner. Accessibility is excellent: with Noorderpark metro station (North/South line) and the free ferries just a short walk or cycle away, you can be in the city centre in no time. In addition, the nearby IJ Tunnel and the A10 ring road ensure quick access by car.

LAYOUT (see floor plans)

Upon entering via the private entrance, you are immediately welcomed into the hall, which provides access to all the rooms. To the left is the spacious and wonderfully light-filled living room. Thanks to the generous windows and a pleasant ceiling height of no less than 2.72 metres, this space immediately feels like a warm, inviting living room where you can relax after a busy day.

Adjoining the living room at the rear is the comfortable bedroom (approx. 9.5 m²). An oasis of tranquillity offering a direct view of the greenery in the back garden.

Back in the hall, you'll find the separate kitchen. It's practically laid out and offers direct access to the garden through a door! Centrally located in the property is the compact bathroom, fitted with a shower, toilet and washbasin.

Finally, the hall is fitted with a handy built-in cupboard to provide the necessary internal storage space, as well as the meter cupboard.

The garden & storage shed:

And then there's the absolute icing on the cake: the back garden! Covering an area of approximately 33 m², this is a rare luxury in the city. Facing north-east. Whether you've got green fingers, want to create a cosy lounge area or fancy a proper barbecue, you can do it all here. At the back of the garden, there's also a freestanding stone shed measuring approx. 6 m² perfect for bikes and extra storage.

In short: a superbly laid-out and fully-equipped flat with a lovely outdoor space that you simply must see!

Beschrijving / Description

SPECIAL FEATURES

- Ground-floor flat;
- Approximately 41 m² of living space, measured in accordance with BBMI;
- Spacious back garden;
- Ceiling height of 2.70 m;
- Plenty of storage space;
- Measured in accordance with the BBMI;
- Owners' association fee is €221,- per month;
- Energy rating B;
- First-time buyer's exemption from transfer tax applies;

OWNERSHIP

The property is situated on land granted under a long-term leasehold. The 2016 General Provisions of the Municipality of Amsterdam apply. Both the current lease term and the perpetual leasehold have been bought out by the owners.

SUSTAINABILITY

This property has an energy rating of B.

LAND REGISTRY DESIGNATION

"The right of apartment ownership, conferring the exclusive use of the dwelling with storage room and back garden, situated on the ground floor, locally known as Ganzenweg 6, 1021 CP Amsterdam, registered in the Land Registry of the municipality of Amsterdam, section K, complex designation 8656-A, index number 5, constituting the undivided forty-seven thousand four hundred and eighty-eighth (47/6,488th) share in the common property,"

OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association is called "Owners' Association 'de Zilvermeeuw' in Amsterdam". The monthly contribution is €221.

A Long-Term Maintenance Plan (MJOP) is in place.

CLAUSES

- Age clause applies;
- Asbestos clause applies;
- Lead clause / environmentally harmful substances
- Non-owner-occupied clause applies;
- As-is-where-is clause applies.

Foto's / Photos







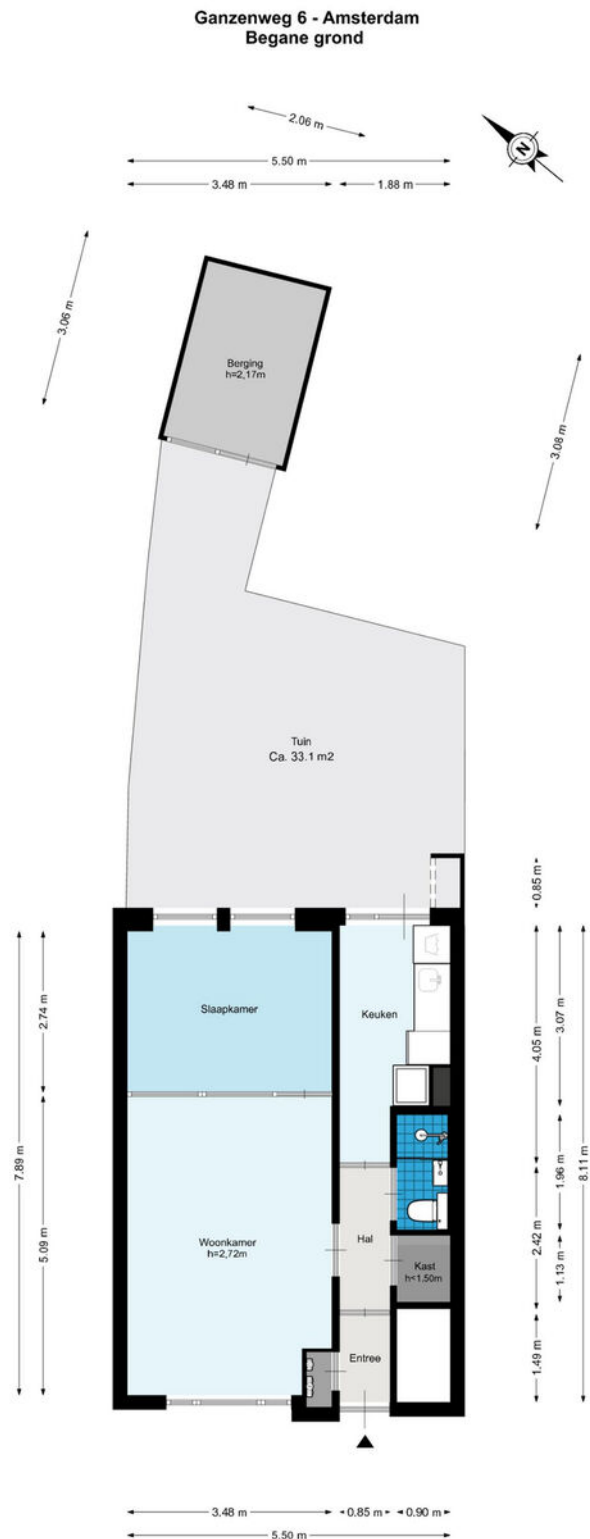
Omgeving / surroundings



Beelden zijn AI-gegenereerde sfeerimpressies, geïnspireerd op locaties en hotspots in de omgeving.

Restobar Nikotin - Oedipus Brewing - Europizza - Subcult - EYE Filmmuseum & A'DAM Toren
Cups & Chapters - Foodmarkt Jumbo - Metrostation (6 min. lopen) - Noorderpark

Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Vogelbuurt Zuid

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 13%

25 - 44: 34%

45 - 64: 25%

65+: 12%

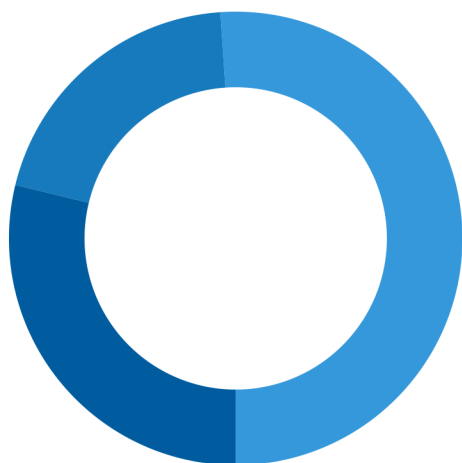
Koop / huur



Koop: 19%

Huur: 81%

Huishoudens



Eenpersoons: 51%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 29%



49%



51%



0,5 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 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