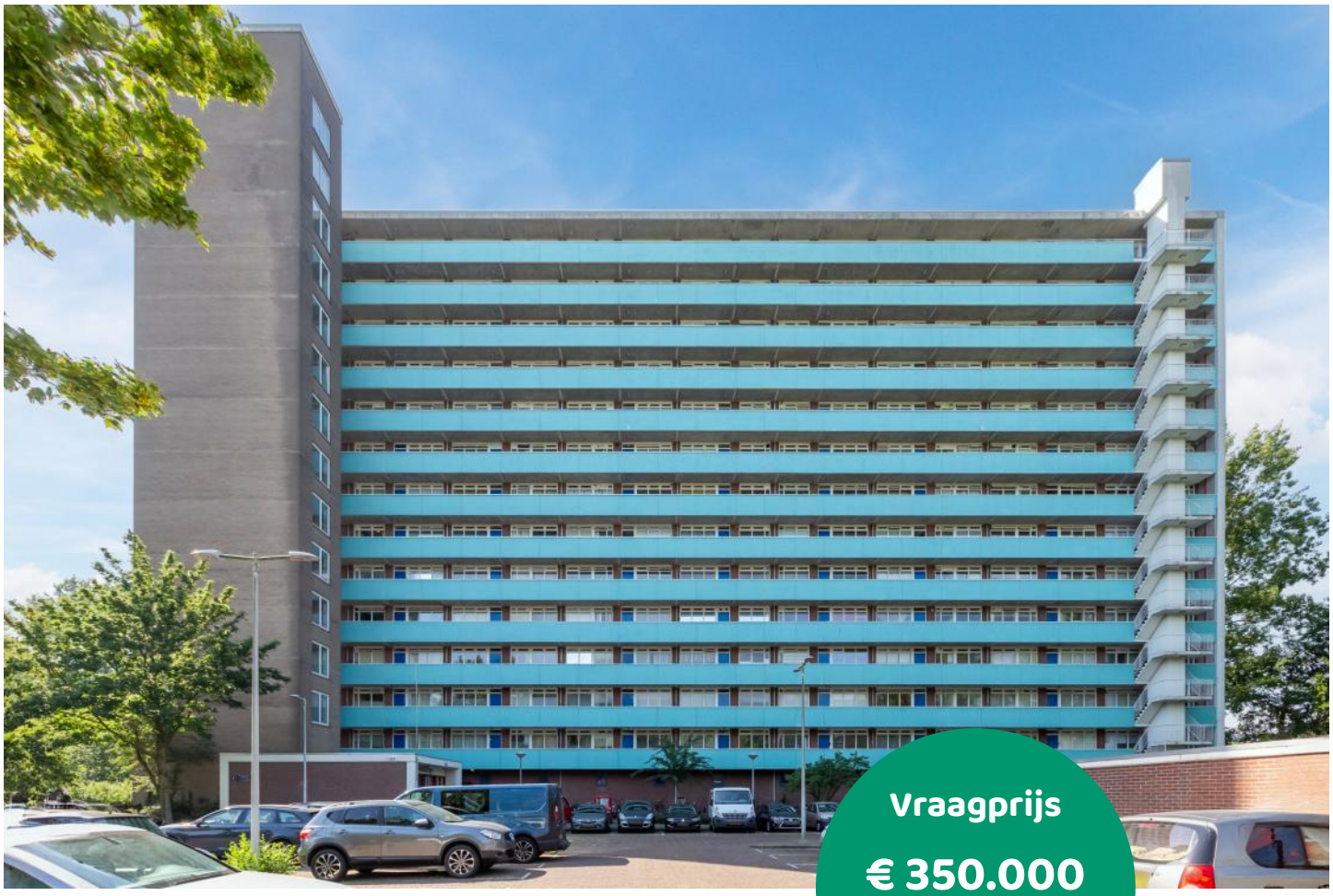
TE KOOP

Langswater 853

Amsterdam



Vraagprijs

€ 350.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

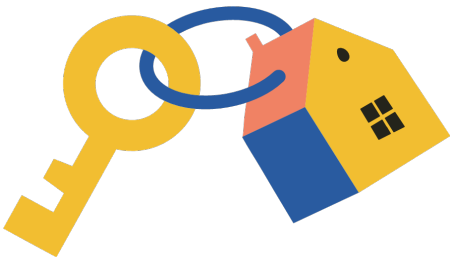
Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruim en licht 3-kamerappartement op de 6e verdieping met zonnig balkon, energielabel B en prachtig groen uitzicht.

Ben je op zoek naar een comfortabel en goed ingedeeld appartement met volop licht, een fraai uitzicht en een centrale ligging in Amsterdam? Dan is Langswater 853 absoluut een bezichtiging waard. Dit ruime 3-kamerappartement is gelegen op de 6e verdieping van een verzorgd appartementencomplex, beschikt over energielabel B en biedt een heerlijk balkon over de volledige breedte van de woning.

Locatie
Het appartement is gelegen op een gunstige en centrale locatie, waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. In de directe omgeving vind je diverse buurtwinkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast ligt het uitgebreide winkelcentrum Osdorpplein op slechts vijf minuten fietsen. Hier vind je een breed aanbod aan



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

supermarkten, winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen, waardoor je voor vrijwel alles dichtbij terecht kunt.
De bereikbaarheid van de woning is uitstekend. Op loopafstand bevinden zich meerdere haltes van het openbaar vervoer. Met tramlijnen 1 en 17 reis je snel en eenvoudig naar onder andere het centrum van Amsterdam, Station Lelylaan, Station Sloterdijk en Schiphol. Ook met de auto is de woning zeer goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen A9, A5 en A10 ben je binnen ongeveer tien minuten onderweg richting verschillende bestemmingen binnen en buiten de stad. Hierdoor is de locatie ideaal voor zowel forenzen als mensen die graag profiteren van een uitstekende bereikbaarheid.

Indeling
Via de nette gemeenschappelijke entree bereik je met de lift de 6e verdieping. Over de galerij, waar je wordt getrakteerd op een fraai uitzicht, kom je aan bij huisnummer 853.
Bij binnenkomst valt direct de royale ontvangsthal op. Vanuit deze centrale hal zijn alle vertrekken bereikbaar, wat zorgt voor een praktische en comfortabele indeling. Tevens bevindt zich hier een separaat toilet.

Aan de galerijzijde van de woning bevinden zich een ruime slaapkamer en de royale hoekkeuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een moderne kookplaat met geïntegreerde afzuiging. Aansluitend vind je de praktische wasruimte en de separate stookruimte, waardoor bergruimte en functionaliteit optimaal zijn benut.
Aan de rustige balkonzijde ligt de sfeervolle woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval en een aangename woonbeleving. Ook de royale master bedroom bevindt zich aan deze zijde van het appartement. Deze slaapkamer beschikt over een directe verbinding met de gemoderniseerde badkamer, die is uitgerust met een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet.

Vanuit de master bedroom stap je zo het heerlijke balkon op, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van het appartement. Hier geniet je in alle rust van een groen en vrij uitzicht over de boomtoppen – een fijne plek om te ontspannen, een kop koffie te drinken of de dag af te sluiten.
In de onderbouw van het complex beschikt het appartement bovendien over een eigen externe berging. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Kort samengevat:
-Voortdurend recht van erfpacht tot 01-05-2043, herziening per die datum
-Actieve VVE, servicekosten 178,- per maand exclusief voorschot stookkosten
-Ruim 3-kamerappartement op de 6e verdieping.
-Energielabel B.
-Lift aanwezig.
-Royale en praktische indeling.
-Twee goed bemeten slaapkamers.
-Fraaie hoekkeuken en kookplaat met geïntegreerde afzuiging.
-Gemoderniseerde badkamer met inloopdouche, tweede toilet en fraai wastafelmeubel.
-Separaat toilet.
-Balkon over de volledige breedte van het appartement met prachtig groen uitzicht.
-Eigen externe berging in de onderbouw.
-Oplevering in overleg

Langswater 853 biedt een uitstekende combinatie van ruimte, comfort, licht en een heerlijk vrij uitzicht. Een instapklaar appartement waar je iedere dag geniet van rust, groen en een prettige woonomgeving, terwijl alle voorzieningen van Amsterdam binnen handbereik zijn.

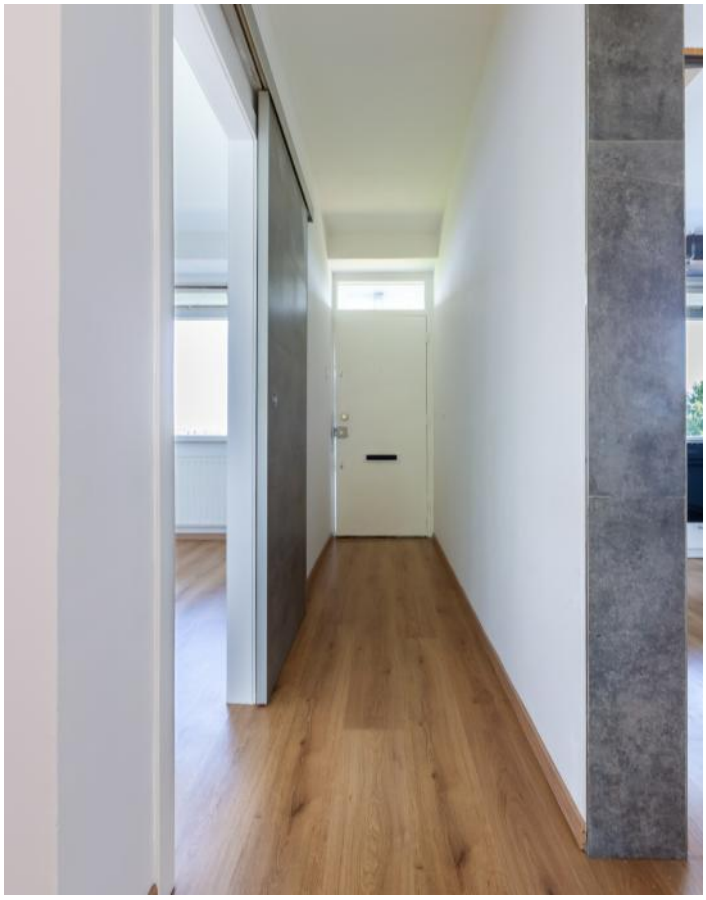
NOTARIS
De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

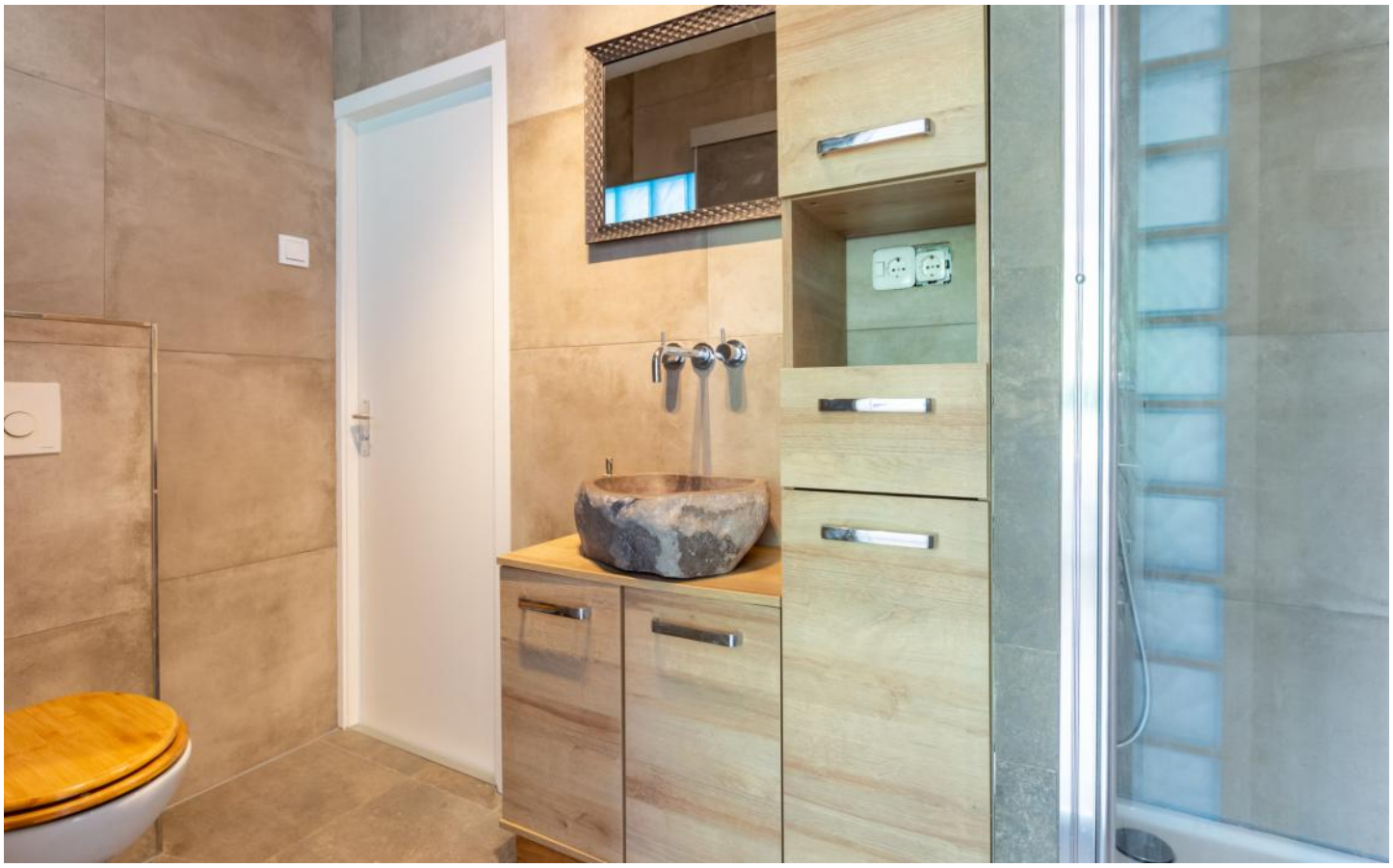


FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



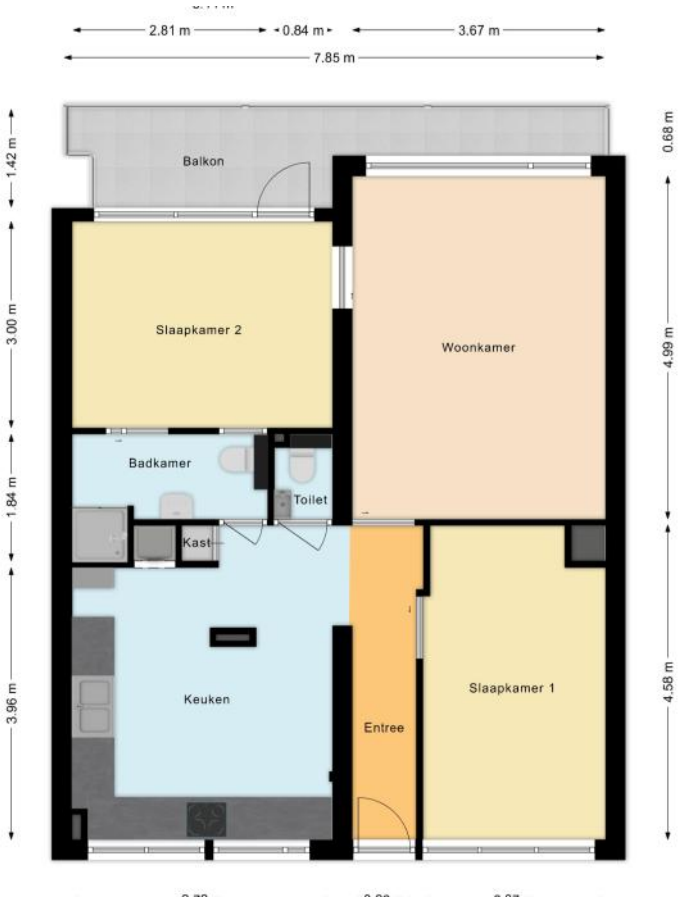
FOTO'S

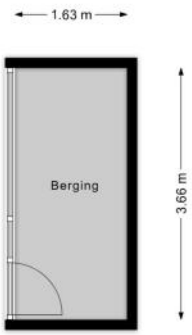
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

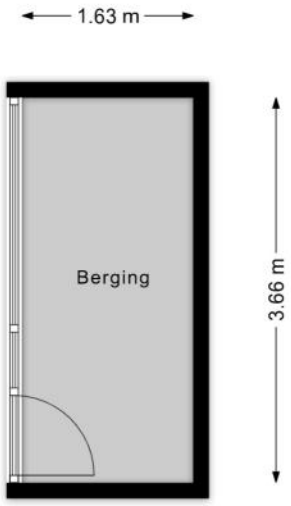
SMYTHS
ACTION
DECATHLON
INGANG


2.81 m
0.84 m
3.67 m
7.85 m
1.42 m
3.00 m
1.84 m
3.96 m
0.68 m
4.99 m
4.58 m
Balkon
Slaapkamer 2
Woonkamer
Badkamer
Toilet
Kast
Keuken
Entree
Slaapkamer 1


1.63 m
Berging
3.66 m

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Galerijflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1970**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**229 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**72 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**8 m²**
Externe bergruimte	**6 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**6**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**HR-glas**
Verwarming	**Blokverwarming**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**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	**€ 178 per maand**

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland G 4011 53

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Koel-vriescombinatie	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

- conform overeenstemming blijft de inboedel achter.

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

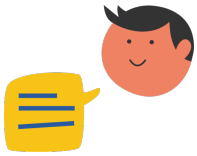
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.