

TE KOOP

Dijkgraafplein 91

Amsterdam



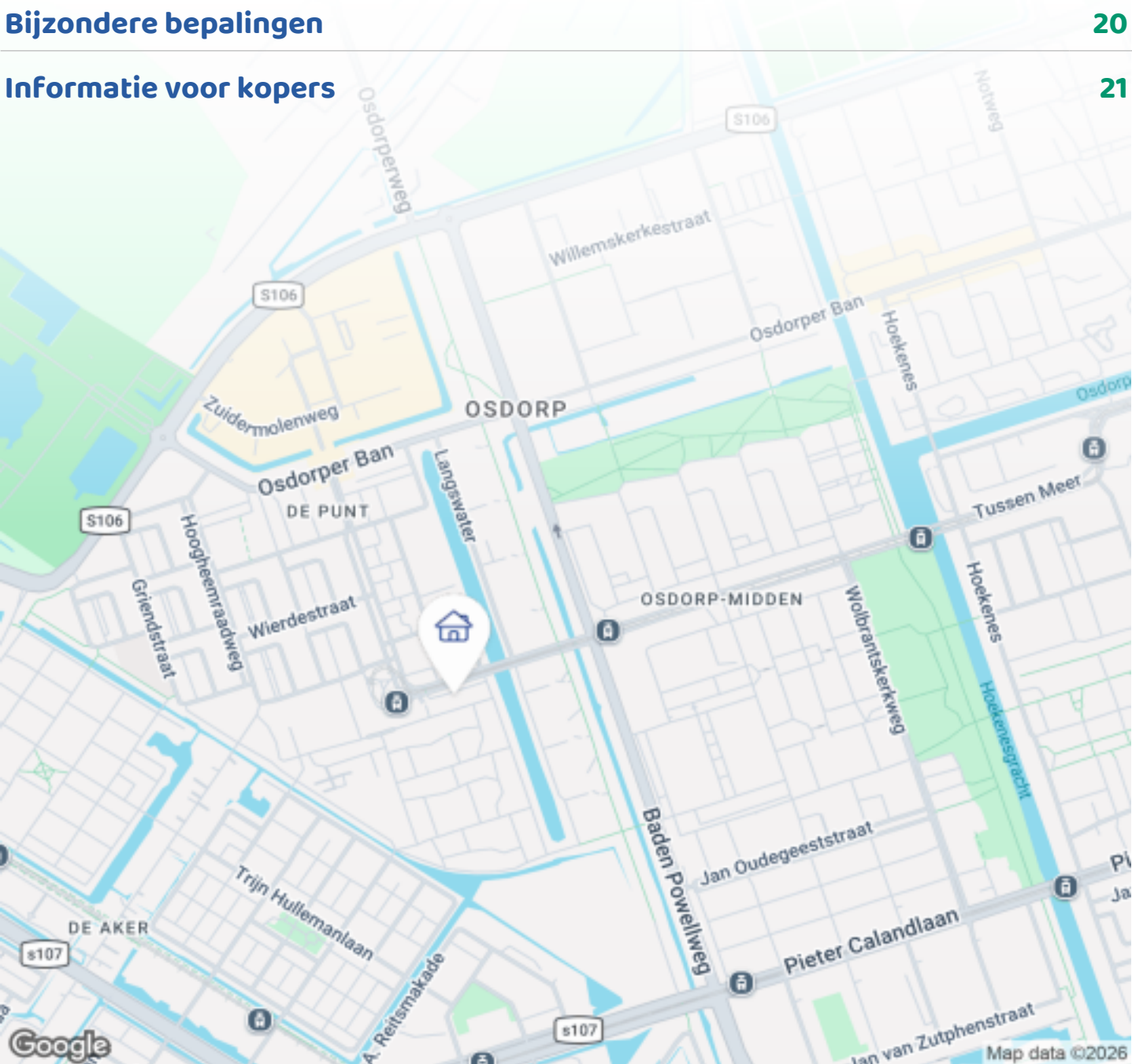
Vraagprijs

€ 400.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Dijkgraafplein 91, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



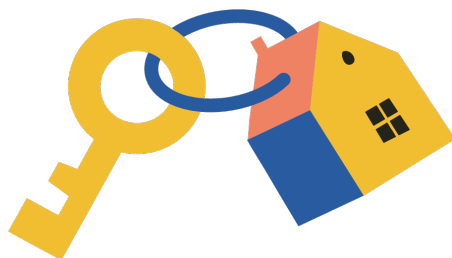
(English below)

Welkom in deze lichte en royale maisonnette van 101 m2 met een ruime woonkamer en open keuken, drie slaapkamers, een zonnig balkon en alle voorzieningen in de buurt.

Deze mooie woning is gelegen op de derde en vierde verdieping van een monumentaal complex aan het Dijkgraafplein. Het complex, met de bijzondere "hangbrugmaisonnettes", is een gemeentelijk monument, ontworpen door de architect J.P. Kloos.

De woning:

Je komt het gebouw binnen via de centrale en besloten entree met brievenbussen, trap en een lift. Via de eigen entree van de maisonnette zijn de hal, toilet en de royale en zeer lichte woonkamer te bereiken. Vanuit de woonkamer heb je via twee openslaande deuren toegang tot het balkon. Het balkon heeft een gunstige



Woningbrochure: Dijkgraafplein 91, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ligging op het zuiden, dus bijna de hele dag zon, en een vrij uitzicht.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, magnetron en een oven. Veel opbergruimte en een granieten werkblad. Alle apparatuur is in goed verzorgde staat.

Met de trap ga je naar beneden, naar de slaapverdieping. Hier tref je drie ruime slaapkamers en de badkamer aan. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van een aparte ruimte met daarin de wasmachine-aansluiting en genoeg ruimte om ook een droger neer te zetten. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douche, toilet en een wastafel met spiegel en badkamermeubel. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie. Op deze verdieping vind je ook een ruime berging.

Gezonde VVE:

Het complex heeft een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren, die zorgt voor het onderhoud van het gebouw, van glasbewassing en schoonmaak tot liftonderhoud, beveiliging, verduurzaming en veel meer.

In het complex is een parkeergarage waar geregeld parkeerplekken te koop worden aangeboden. Een deel van de ventweg voor het gebouw hoort bij het eigen terrein. Daar kunnen bewoners gratis parkeren. Tot slot is het mogelijk om per huishouden maximaal twee parkeervergunningen aan te vragen.

In de berging onderin het gebouw kun je met gemak meerdere fietsen en andere spullen kwijt.

De buurt:

Deze ruime en lichte woning ligt het levendige stadsdeel Nieuw-West. In de directe omgeving vind je

alle basisvoorzieningen, waaronder een supermarkt in het gebouw, meerdere pakketpunten, winkels en restaurants. Op loopafstand vind je meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties en speelplekken voor kinderen.

Iets verderop ligt het Osdorpplein met een groot en divers aanbod van winkels en horeca, maar ook culturele voorzieningen zoals de bibliotheek en theater De Meervaart. In 2027 opent hier bovendien het nieuwe culturele centrum Verhalenhuis.

Om de hoek, aan het Tussen Meer, de Pieter Calandlaan en winkelcentrum Akerpoort is eveneens een groot aanbod aan voorzieningen, van huisarts en fysiotherapeut tot garage en meubelzaak. Op fietsafstand heb je het Vondelpark en de Zuidas. Met tram 17 voor de deur is het centrum van Amsterdam makkelijk te bereiken. Ook met de auto is bereikbaarheid uitstekend geregeld via uitvalswegen. Je bent zo op de A5, A9 en A10.

Sport- en recreatiemogelijkheden vind je aan de Sloterplas, de Nieuwe Meer, en het Amsterdamse Bos.

Kortom, een goed onderhouden, ruime en lichte woning met drie slaapkamers en een zonnig balkon op het zuiden en alle gewenste voorzieningen in de buurt.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 1970
- Gemeentelijk monument
- Woonoppervlakte: 101 m²
- Balkon op het zuiden
- Berging in de onderbouw
- Actieve en financieel gezonde VVE
- Meerjarig onderhoudsplan
- Servicekosten: €294 per maand
- Voorschot warm water en stookkosten: €100 per maand
- Aangesloten op stadsverwarming
- Geen erfpacht
- Oplevering kan snel

English

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bright and Spacious 101 m² Duplex Apartment with Three Bedrooms, Sunny South-Facing Balcony and Excellent Local Amenities

Welcome to this bright and generously sized 100 m² duplex apartment, featuring a spacious living room with open-plan kitchen, three bedrooms, a sunny balcony, and all amenities within easy reach.

This attractive home is located on the third and fourth floors of a landmark residential complex on Dijkgraafplein. The complex, renowned for its distinctive “suspension bridge maisonettes,” is a municipal monument designed by architect J.P. Kloos.

The Property

You enter the building through a secure communal entrance with mailboxes, staircase, and elevator access. The private entrance to the duplex provides access to the hallway, separate toilet, and the spacious, exceptionally bright living room. Two French doors open onto the balcony.

The balcony enjoys a favorable south-facing position, offering sunshine for most of the day as well as unobstructed views.

The kitchen is located at the front of the property and is equipped with a five-burner gas hob including a wok burner, extractor hood, dishwasher, fridge-freezer combination, microwave, and oven. Plenty of storage space and a granite countertop. All appliances are well maintained and in good condition.

A staircase leads down to the sleeping level. Here you will find three spacious bedrooms and the bathroom. The first bedroom is located at the front and includes a separate utility area with a washing machine connection and sufficient space for a tumble dryer. The other two bedrooms are situated at the rear of the property.

The modern bathroom is fully tiled and fitted with a

shower, toilet, washbasin with mirror, and vanity unit. The bathroom is equipped with mechanical ventilation. This floor also features a generous storage room.

Well-Managed Homeowners' Association

The complex benefits from an active and financially healthy Homeowners' Association (VvE), which takes care of the maintenance of the building, including window cleaning, communal cleaning, elevator maintenance, security, sustainability improvements, and much more.

The complex includes a parking garage where parking spaces are regularly offered for sale. Part of the service road in front of the building is privately owned, allowing residents to park there free of charge. In addition, each household may apply for up to two parking permits.

A private storage unit on the ground floor provides ample space for several bicycles and additional belongings.

The Neighborhood

This spacious and bright apartment is located in the vibrant Amsterdam Nieuw-West district. The immediate area offers all essential amenities, including a supermarket within the building, several parcel collection points, shops, and restaurants. Multiple primary schools, childcare facilities, and children's playgrounds are within walking distance.

A short distance away is Osdorppelein, offering a wide and diverse range of shops, restaurants, cafés, as well as cultural facilities such as the public library and De Meervaart theatre. In 2027, the new cultural centre Verhalenhuis is also scheduled to open here.

The nearby areas of Tussen Meer, Pieter Calandlaan, and Akerpoort shopping centre offer a wide variety of services, ranging from general practitioners and physiotherapists to garages and furniture stores.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The Vondelpark and Amsterdam Zuidas business district are both within cycling distance. With Tram 17 stopping right outside the building, Amsterdam city centre is easily accessible by public transport. The property is also excellently connected by car, with quick access to the A5, A9, and A10 motorways.

Numerous sports and recreational opportunities can be found around Sloterpas, Nieuwe Meer, and the Amsterdamse Bos.

In short, this is a well-maintained, spacious, and bright home with three bedrooms, a sunny south-facing balcony, and all desired amenities close by.

Features

- Year of construction: 1970
- Municipal monument
- Living area: 101 m²
- South-facing balcony
- Private storage unit in the basement
- Active and financially healthy Homeowners' Association (VvE)
- Long-term maintenance plan in place
- Service charges: €294 per month
- Advance payment for heating and hot water: €100 per month
- Connected to district heating
- No ground lease (freehold property)
- Available for quick completion/transfer of ownership





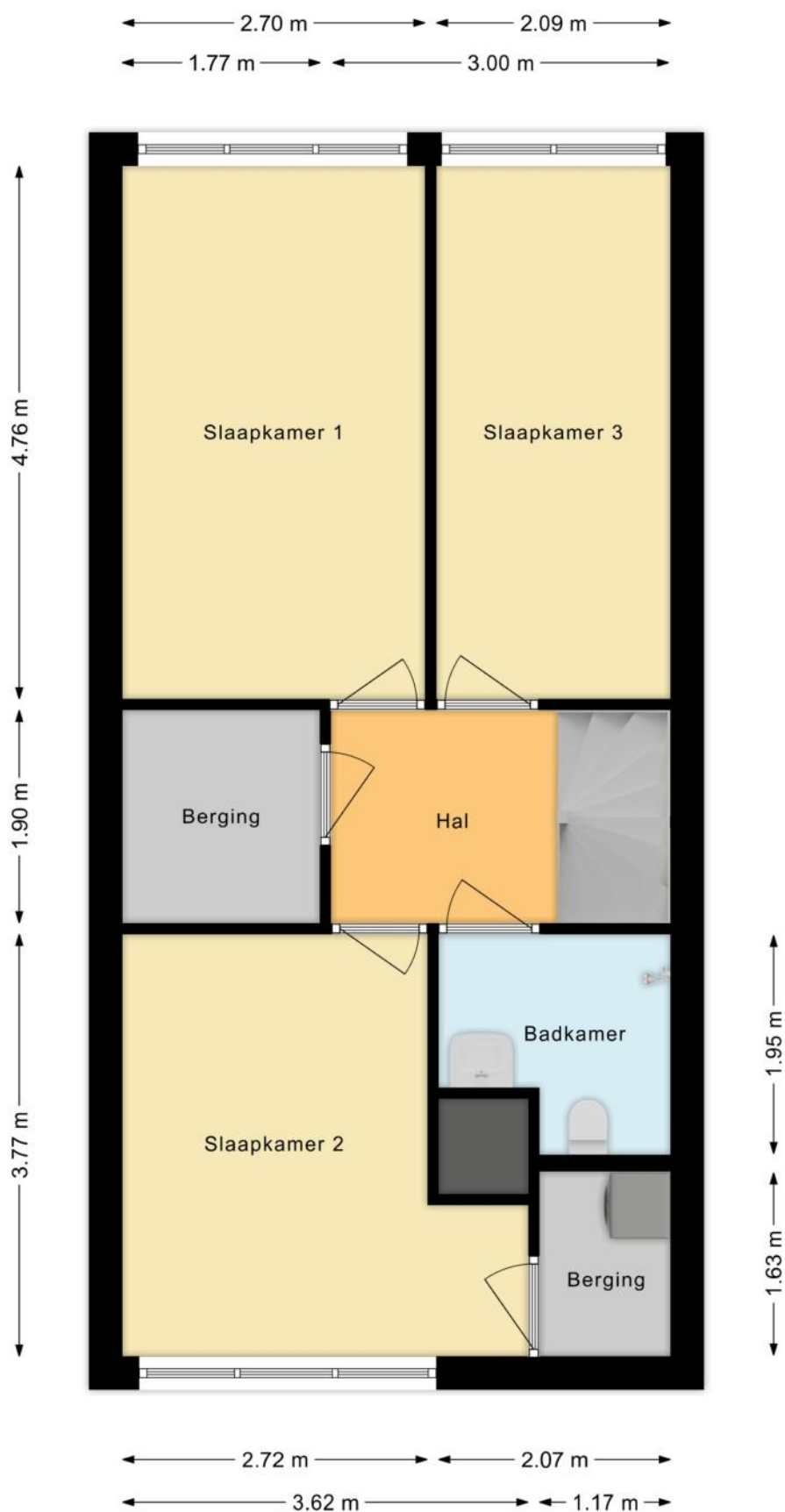




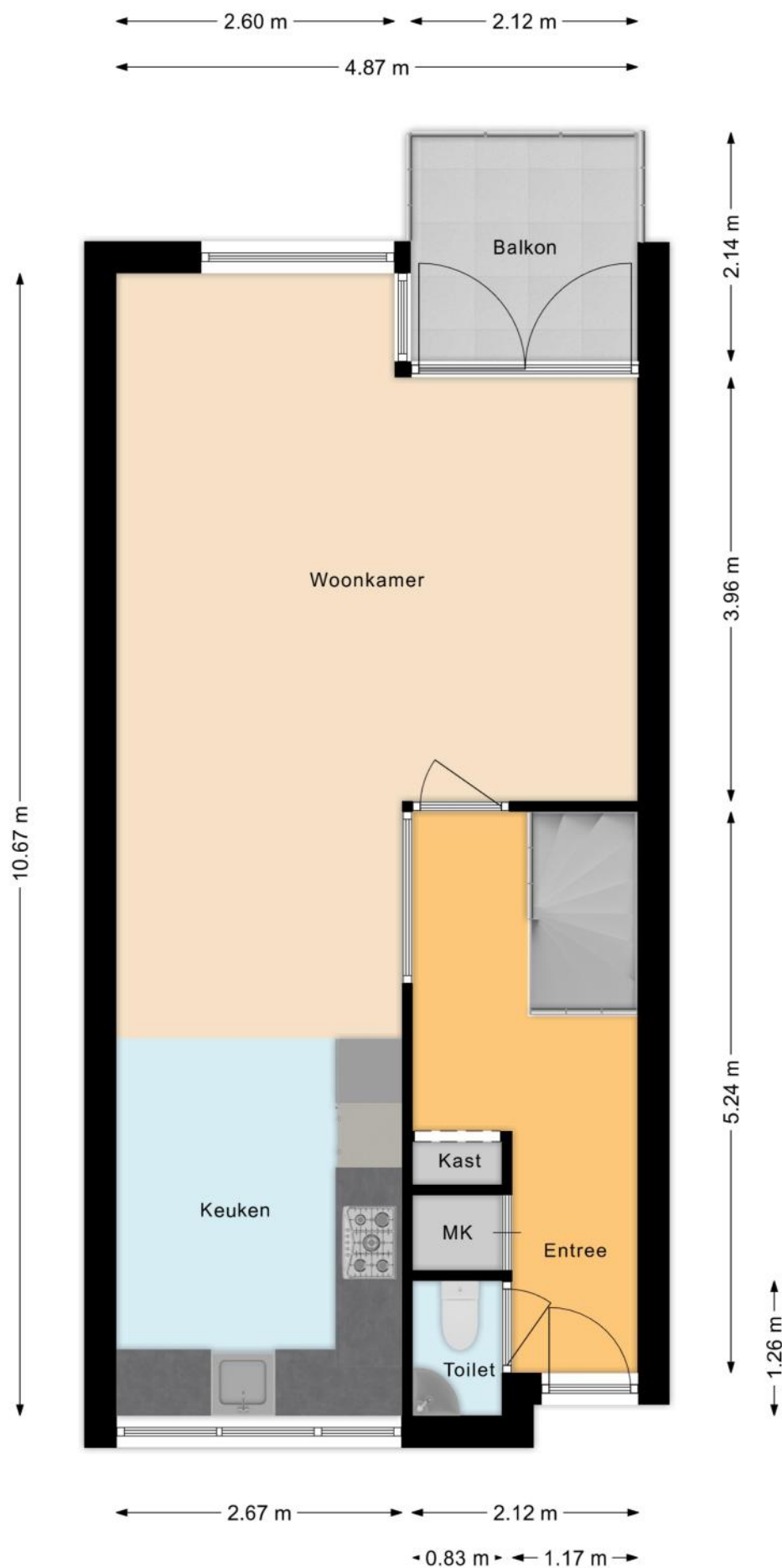




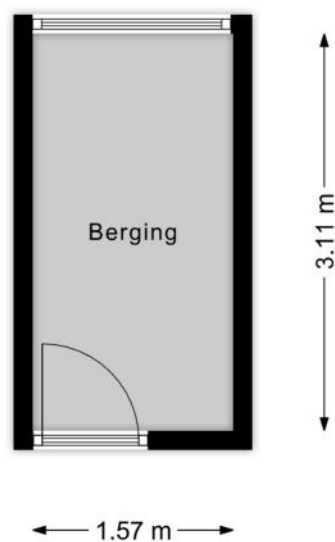
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1970
Specifiek	Gemeentelijk monument
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	354 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	101 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	5 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Lift, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Centrale Voorziening

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, Op eigen terrein
--------------------------	---

Servicekosten

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

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland G 2903 40

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentelijk monument

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) Is ontleend aan objecten met

BAG identificaties

0363100012093461

0363100012128561

0363100012148938

0363100012183635

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 16-12-2015

Afkomstig uit stuk Hyp4 79582/97

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 16-12-2015

Ingeschreven op 04-11-2020 om 12:33

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Laminaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.