Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl



Linnaeusparkweg 158, 1098 EN Amsterdam

Vraagprijs € 697.500,00 kosten koper

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Omschrijving

Linnaeusparkweg 158, 1098 EN Amsterdam

English below:

Gerenoveerde 3-kamer benedenwoning met eigen entree en tuin in de groene Watergraafsmeer

Deze in 2022 vrijwel volledig gerenoveerde benedenwoning van circa 70 m² biedt een lichte woonkamer met moderne keuken, twee slaapkamers en een beschutte tuin op het zuidoosten. Met een eigen entree aan de straat en alle vertrekken op één woonlaag is de woning comfortabel en praktisch ingedeeld.

Dankzij de hoekligging en brede ramen aan twee straatzijden komt er veel daglicht binnen. Karakteristieke glas-in-looddetails en een warme lamelparketvloer geven de woning sfeer en karakter.

Alles op één niveau
Via de eigen entree komt u in de centrale hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. Wonen, slapen en de badkamer bevinden zich allemaal op de begane grond.

De lichte woonkamer biedt ruimte voor een ruime zit- en eethoek. De moderne, complete keuken met luxe BORA-inductiekookplaat sluit aan op de leefruimte. Via openslaande deuren loopt u vanuit de woonkamer direct de tuin in.

De woning beschikt over twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde. De tweede slaapkamer grenst aan de tuin en heeft eveneens openslaande deuren naar buiten. Deze kamer is goed te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche en een dubbele wastafel. Het toilet met fontein is separaat. Hoge plinten, ingebouwde verlichting en de doorlopende lamelparketvloer zorgen voor een verzorgde en samenhangende afwerking.

Een eigen plek buiten
Aan de achterzijde ligt de beschutte tuin van circa 9 m² op het zuidoosten, met ruimte voor een tafel om buiten te ontbijten, te borrelen en van de zon te genieten.

Ook aan de straatzijde is er ruimte om buiten te zitten. De brede ramen kijken uit op het groen en de ruime stoep. Een bankje aan de gevel biedt een fijne plek om buiten te zitten en een praatje met de buren te maken.

Wonen in de Watergraafsmeer
De woning ligt in een rustige, groene en gemoedelijke buurt met een fijne mix van gezinnen en bewoners van verschillende leeftijden. De brede stoepen, het vele groen en Park Frankendael om de hoek geven de buurt een prettig en dorps karakter, midden in Amsterdam.

Winkels, speciaalzaken, cafés en restaurants zijn dichtbij, net als scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook de A10, A1 en A2 zijn goed bereikbaar.

Bijzonderheden
- vrijwel volledig gerenoveerd in 2022;
- circa 70 m² woonoppervlakte;
- alle vertrekken op de begane grond;
- eigen entree aan de straat;
- twee slaapkamers;

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

- hoekligging met brede ramen aan twee straatzijden;
- lichte woonkamer met karakteristieke glas-in-looddetails;
- moderne, complete keuken met BORA-inductiekookplaat;
- openslaande deuren naar de tuin vanuit de woonkamer en tweede slaapkamer;
- beschutte tuin van circa 9 m² op het zuidoosten;
- badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel;
- separaat toilet met fontein;
- lamelparketvloer en ingebouwde verlichting;
- cv-ketel en elektrische installatie vernieuwd in 2022;
- isolatieglas;
- gelegen op erfpachtgrond;
- kleinschalige VvE;
- gelegen in de Watergraafsmeer.

Vraagprijs: €697.500 k.k.

English:

Renovated 2-bedroom ground-floor apartment with private entrance and garden in leafy Watergraafsmeer

This ground-floor apartment, almost entirely renovated in 2022, offers approximately 70 m² of living space, featuring a bright living room with a modern kitchen, two bedrooms and a sheltered south-east-facing garden. With its own street-level entrance and all rooms conveniently arranged on one floor, the apartment offers comfortable and practical living.

Thanks to its corner position and large windows on two sides, the apartment enjoys plenty of natural light. Characteristic stained-glass details and warm engineered parquet flooring add charm and character.

Everything on one level

The private entrance leads into a central hallway providing access to all rooms. The living area, bedrooms and bathroom are all located on the ground floor.

The bright living room offers ample space for a comfortable seating area and dining table. The modern, fully equipped kitchen, featuring a high-end BORA induction hob, flows seamlessly into the living space. French doors open directly from the living room onto the garden.

The apartment has two bedrooms. The main bedroom is situated at the front of the property. The second bedroom overlooks the garden and also benefits from French doors opening onto the outside space. This room is ideal as a child's bedroom, home office or guest room.

The bathroom features a walk-in shower and double washbasin. The toilet, with its own small washbasin, is separate. High skirting boards, integrated lighting and continuous engineered parquet flooring create a stylish and cohesive finish throughout.

Your own outdoor space

At the rear of the property is a sheltered garden of approximately 9 m², facing south-east. It offers space for a table where you can enjoy breakfast outdoors, drinks with friends or simply relax in the sunshine.

There is also an opportunity to sit outside at the front of the property. The large windows overlook the greenery and wide pavement. A bench alongside the façade provides a lovely spot to enjoy the outdoors and have a chat with the neighbours.

Living in Watergraafsmeer

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

The apartment is situated in a peaceful, leafy and welcoming neighbourhood, with a pleasant mix of families and residents of different ages. Wide pavements, plenty of greenery and Park Frankendael just around the corner give the area a relaxed, village-like atmosphere in the heart of Amsterdam.

Shops, independent boutiques, cafés and restaurants are all close by, as are schools, sports facilities and public transport. The A10, A1 and A2 motorways are also easily accessible.

Key features

* Almost entirely renovated in 2022;

* Approximately 70 m² of living space;

* All rooms on the ground floor;

* Private entrance directly from the street;

* Two bedrooms;

* Corner position with large windows on two sides;

* Bright living room with characteristic stained-glass details;

* Modern, fully equipped kitchen with BORA induction hob;

* French doors to the garden from both the living room and second bedroom;

* Sheltered south-east-facing garden of approximately 9 m²;

* Bathroom with walk-in shower and double washbasin;

* Separate toilet with washbasin;

* Engineered parquet flooring and integrated lighting;

* Central heating boiler and electrical installation renewed in 2022;

* Double glazing;

* Situated on leasehold land;

* Small-scale homeowners' association (VvE);

* Located in Watergraafsmeer.

Asking price: €697,500 buyer's costs excluded (k.k.).

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 697.500,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 232 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 70 m^2
Soort appartement	: Benedenwoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 9 m^2
Hoofdtuin	: Achtertuin 9 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Linnaeusparkweg 158
1098 EN AMSTERDAM



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's













Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's










Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's













Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's

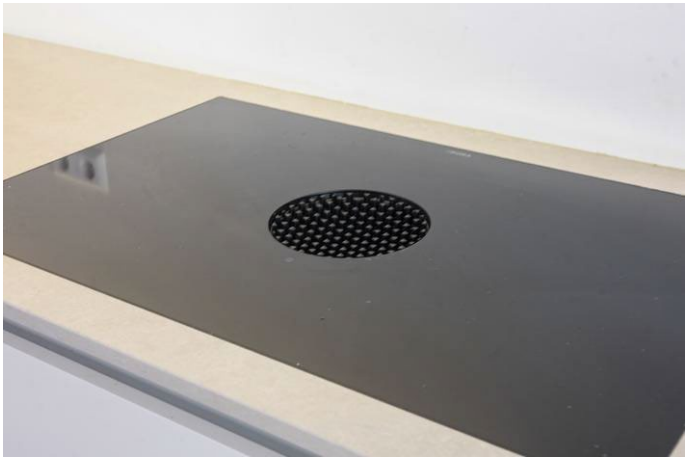












Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's








Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's









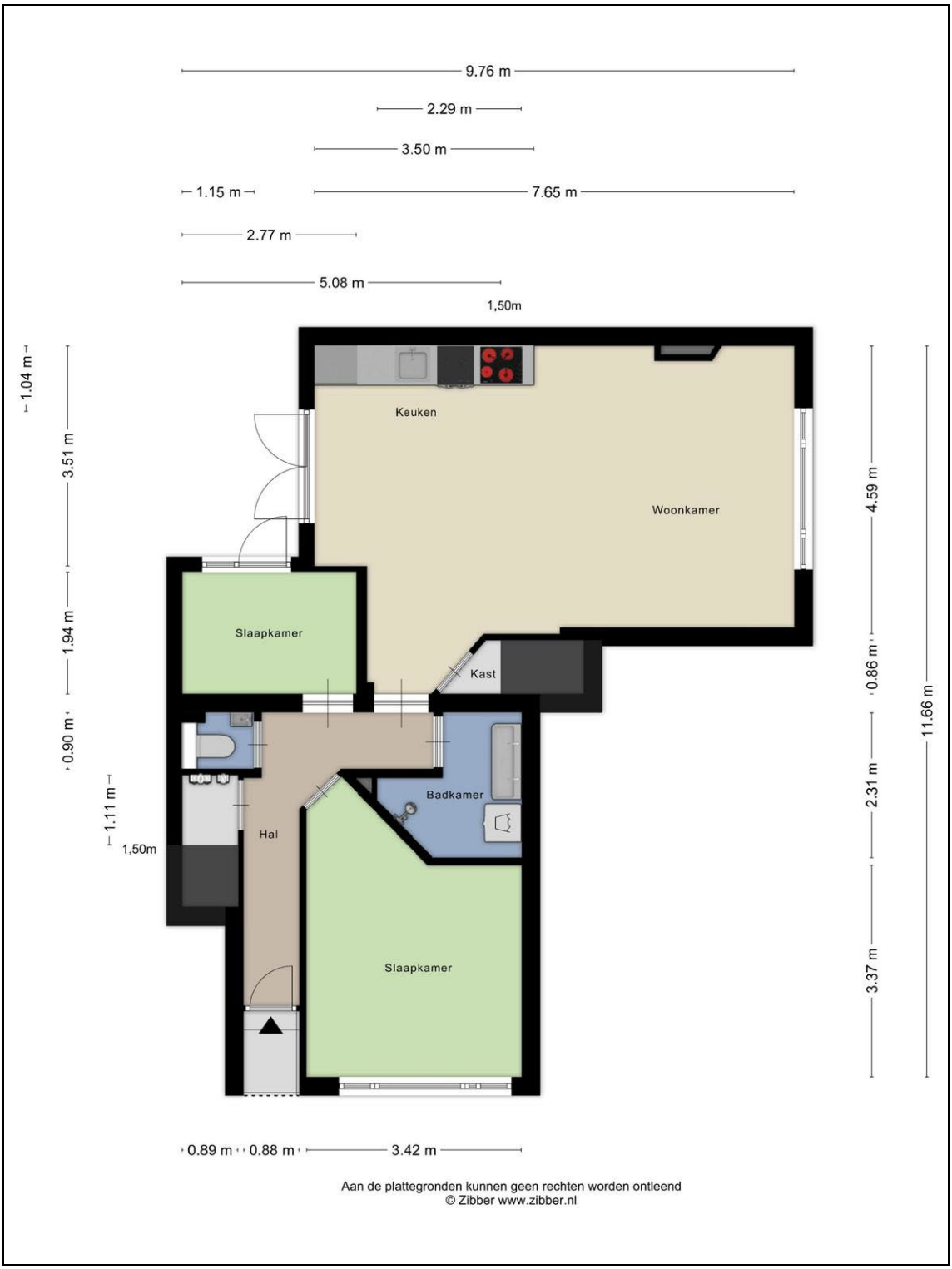






Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Algemene informatie

Woning bezichtigen
U kunt telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl een bezichtiging aanvragen.

Een bod uitbrengen
U kunt uw bod telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl uitbrengen.

Eén van onze vastgoedspecialisten neemt uw bieding in behandeling en zal zo spoedig mogelijk telefonisch contact met u en de verkoper opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan de verkoper bekend gemaakt. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

Uw huidige woning verkopen
Woonoverstap is een innovatieve organisatie met een zeer hoog servicepeil.
Dankzij onze unieke werkwijze heeft u een onderscheidende aanpak met goede resultaten tegen zeer concurrerende tarieven.

Bel voor een vrijblijvend informatiegesprek 085-2738135. De specialisten van Woonoverstap staan voor u klaar. Wij zijn bereikbaar gedurende de gehele werkweek van 09.00 tot 22.00. U kunt natuurlijk ook een email verzenden aan: info@woonoverstap.nl.

Verkoopinformatie

Koopakte
Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte die opgemaakt wordt bij notaris naar keuze koper.

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Woonoverstap een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Verrekenen overdrachtsbelasting
Als een woning binnen 6 maanden 2 maal van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Als dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting van 2% rekening dient te houden.

Energielabel

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Verkoper zal uiterlijk bij de notariële eigendomsoverdracht een energielabel overhandigen.
Van het voorgaande kan door verkoper worden afgeweken indien op grond van het besluit energieprestatie gebouwen een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is (bijvoorbeeld in het geval dat het verkochte is aangewezen als monument als bedoeld in de monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of als het vrijstaande gebouwen betreft met een gebruikersoppervlakte van minder dan 50 m²).

Voorbehouden
Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Woonoverstap wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

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.

Onderzoek plicht koper
De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. 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 uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem/haar mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Biedsysteem
Verkoop geschiedt volgens onderhandeling, indien meerdere bieders in de onderhandeling zijn betrokken zal worden overgegaan op biedsysteem A, te weten: Zodra de woning op de markt komt krijgt degene die als eerste naar het oordeel van verkoper (of cliënt makelaar) een serieus en onderhandelbaar openingsbod heeft uitgebracht de positie van eerste bieder.
Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bieder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bieder worden niet gemeld).
Om de onderhandelingen met de eerste bieder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om éénmalig een uiterst bod uit te brengen welke hun maximale koopsom aangeeft, en ook hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleverdatum, roerende zaken e.d.).
De verkopende makelaar bespreekt deze biedingen met verkoper en vraagt vervolgens de eerste bieder een uiterst bod uit te brengen.
Het staat verkoper daarna vrij om met een bieder naar zijn keuze de koopovereenkomst te sluiten.

Uitnodiging

Alle door Woonoverstap en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt nadrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135

E-mail: info@woonoverstap.nl