TE KOOP

Bestevâerstraat 4 2

Amsterdam







Vraagprijs

€ 600.000

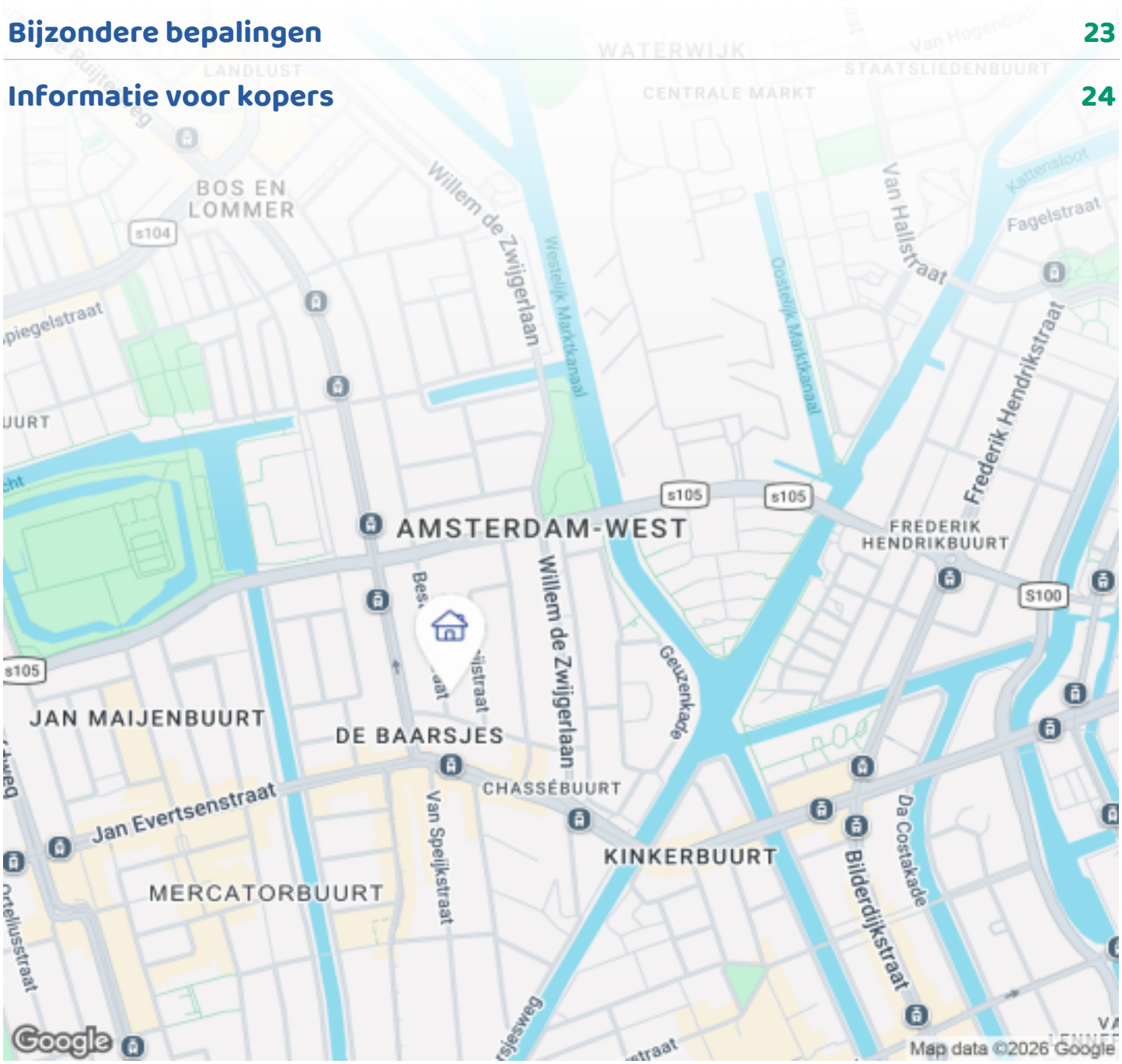
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



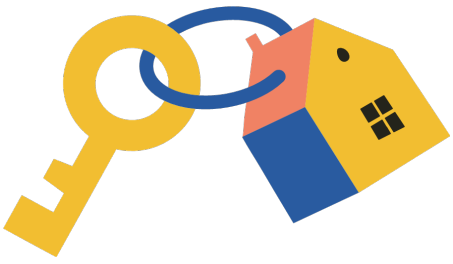
Ruim uniek 4-kamerappartement op eigen grond in West, De Baarsjes, met balkon aan een grote binnentuin

//ENGLISH VERSION BELOW//

Op zoek naar ruimte, rust én de stad om de hoek? Dit lichte appartement van 76 m² op de tweede verdieping van een karakteristiek pand uit de jaren '20 heeft drie slaapkamers en een grote woonkamer. Daarmee is het geschikt voor een groter gezin, voor woningdelers, of voor iemand die een vaste werkkamer zoekt. Lagere energiekosten dankzij de eigen zonnepanelen. Het staat op eigen grond: geen erfpacht.

Indeling:

Je komt binnen in de hal. Aan de linkerkant ligt de badkamer met toilet en een douche achter een glazen deur. Aan de tuinzijde liggen de keuken en een slaapkamer in L-vorm. De keuken is open naar de hal



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en geeft via een deur toegang tot het balkon en de woonkamer. De woonkamer ligt rustig aan de binnentuin en heeft een balkon over de volle breedte van de kamer. De binnentuinen zijn hier uitzonderlijk groot, wat veel licht en privacy geeft.
Aan de straatkant liggen twee ruime slaapkamers, waarvan één met een karakteristieke erker. De wand tussen de woonkamer en de slaapkamer ernaast is later geplaatst en is eenvoudig weg te halen. Dan krijg je een royale doorzonwoonkamer en houd je nog steeds twee slaapkamers. Je kiest dus zelf: drie slaapkamers nu, of een doorzonwoning met twee slaapkamers later.

Waarom deze woning:

• Eigen grond: geen erfpachtkosten of -risico
• 3 slaapkamers, geschikt voor gedeelde bewoning, een gezin of thuiswerken
• Eenvoudig om te bouwen tot doorzonwoning met 2 slaapkamers
• Balkon aan een zeer grote, groene binnentuin: veel licht en privacy
• Eigen zonnepanelen op het dak, waardoor met minimale ingrepen eenvoudig een nog beter energielabel te behalen is
• Erker en hoge plafonds uit de jaren '20
• Kleine VvE met 5 appartementen en een zeer recent meerjarenonderhoudsplan; servicekosten €125 per maand
• Aanvaarding in overleg (kan spoedig)

Ligging:

De Bestevaerstraat ligt in het elegantste gedeelte van de populaire wijk De Baarsjes. Het is de fluwelen bocht van de straat met Oud Zuid allure. Het is een ideale combinatie: complete rust in een straat met eenrichtingsverkeer, waar vrijwel alleen bewoners komen, en toch dicht bij alle voorzieningen van een grote stad. Tram, diverse buslijnen, hippe bars, koffietentjes en supermarkten liggen om de hoek. Op iets meer dan 5 minuten fietsen ben je in de Jordaan, hartje centrum of het Vondelpark. Ook het populaire De Hallen ligt dichtbij, en diverse goede (internationale) scholen zijn op korte afstand. Via de ring A10 en station Lelylaan ben je snel op Schiphol of de Zuidas.

Kenmerken:

· Woonoppervlakte 76 m²
· 2e verdieping
· bouwjaar ca. 1929
· energielabel C
· HR-combiketel
· eigen zonnepanelen
· eigen grond
· aanvaarding in overleg (kan snel)

//English//

Spacious 4-room freehold apartment on freehold land in West, with balcony overlooking a large garden courtyard

Looking for space and calm, with the city on your doorstep?
This bright 76 m² apartment is on the second floor of a characterful 1920s building and has three bedrooms and a large living room.
That makes it ideal for a larger family, to people sharing, or to anyone who wants a dedicated home office.
Lower energy costs thanks to its own solar panels. It is on freehold land (eigen grond): no ground lease.

Layout:

The entrance hall opens onto the bathroom on the left, with a toilet and a shower behind a glass door. On the garden side are the kitchen and an L-shaped bedroom. The kitchen is open to the hall and has a door to the balcony and the living room.
The living room faces the quiet inner garden and has a balcony running the full width of the room. The garden courtyards here are exceptionally large, which brings plenty of light and privacy.
At the front are two generous bedrooms, one with a charming bay window. The wall between the living

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

room and the bedroom next to it was added later and is easy to remove. Doing so creates a large through-lounge and still leaves two bedrooms. You choose: three bedrooms now, or a two-bedroom layout with a through-lounge later.

Why this home:

• Freehold land: no ground lease costs or risk
• 3 bedrooms, suited to sharing, a family or working from home
• Easy to convert to a 2-bedroom layout with a through-lounge
• Balcony overlooking a very large, green garden courtyard: lots of light and privacy
• Private solar panels on the roof, so an even better energy label can be reached with minimal work
• 1920s character: bay window and high ceilings
• Small owners' association (VvE) of 5 apartments with a recent long-term maintenance plan; service charge €125 per month
• Delivery date by arrangement (can be soon)

Location:

Bestevaerstraat is in the popular West, De Baarsjes, neighbourhood. This part is exceptionally quiet and has an Oud Zuid feel to it.
It offers the ideal combination: complete calm on a one-way street used almost only by residents with very few cars, with everything a big city offers close by. Tram, several bus lines, trendy bars, coffee spots and supermarkets are around the corner. In just over 5 minutes by bike you are in the Jordaan, the city centre or the Vondelpark. The popular De Hallen is walking distance, and several good (international) schools are a short distance away. The A10 ring road and Lelylaan station take you quickly to Schiphol or the Zuidas.

Features:

Living area 76 m²
· 2nd floor
· built c. 1929
· energy label C
· high-efficiency combi boiler
· private solar panels
· freehold land
· delivery by arrangement (can be swift)



FOTO'S





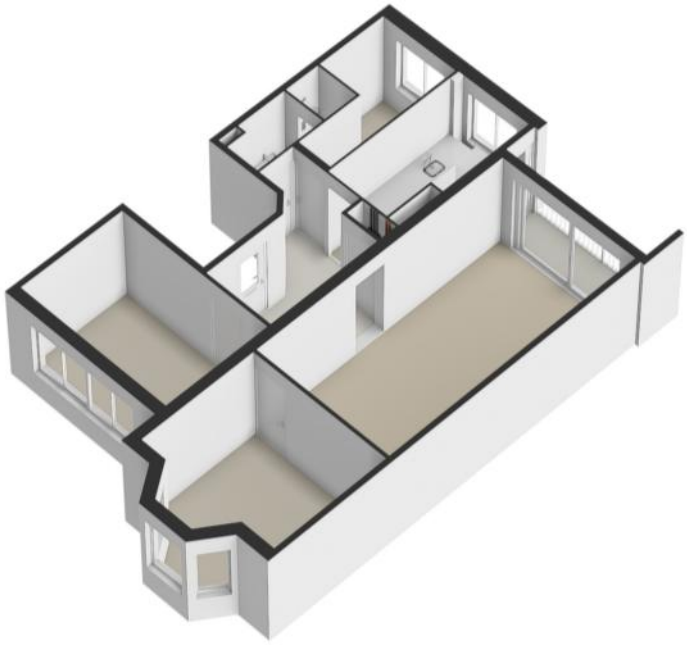








FOTO'S







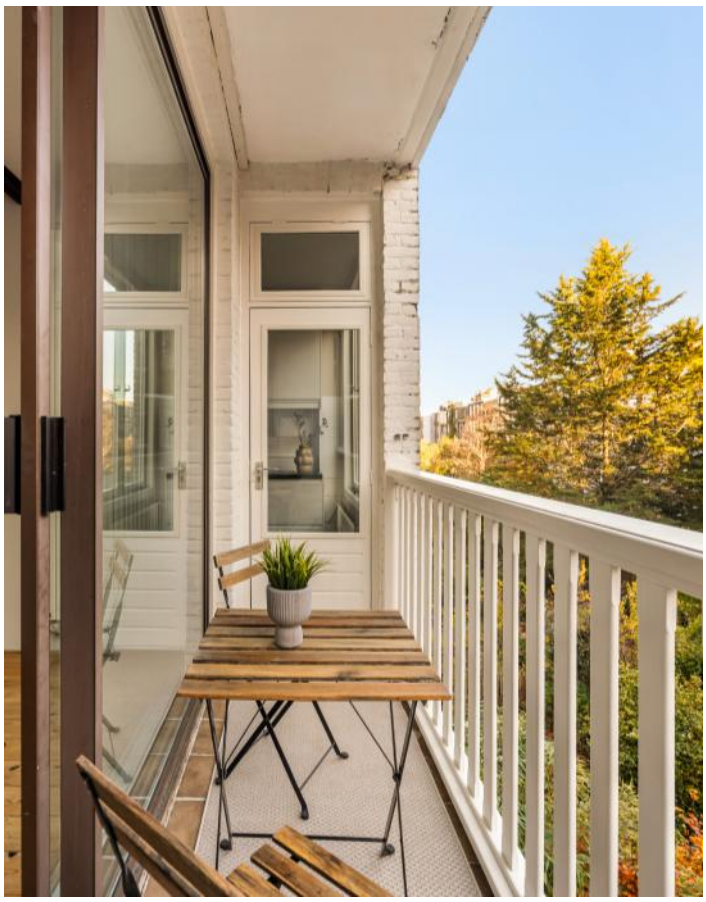






FOTO'S







FOTO'S













FOTO'S











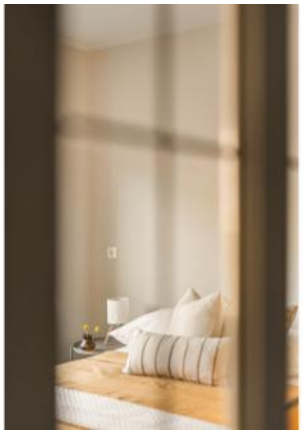
FOTO'S

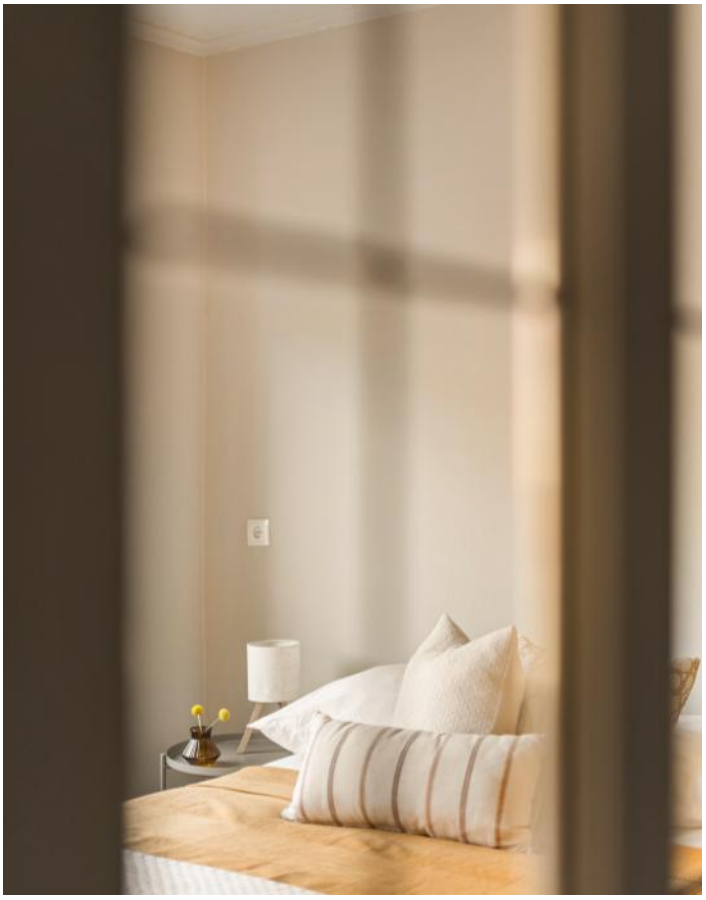












FOTO'S

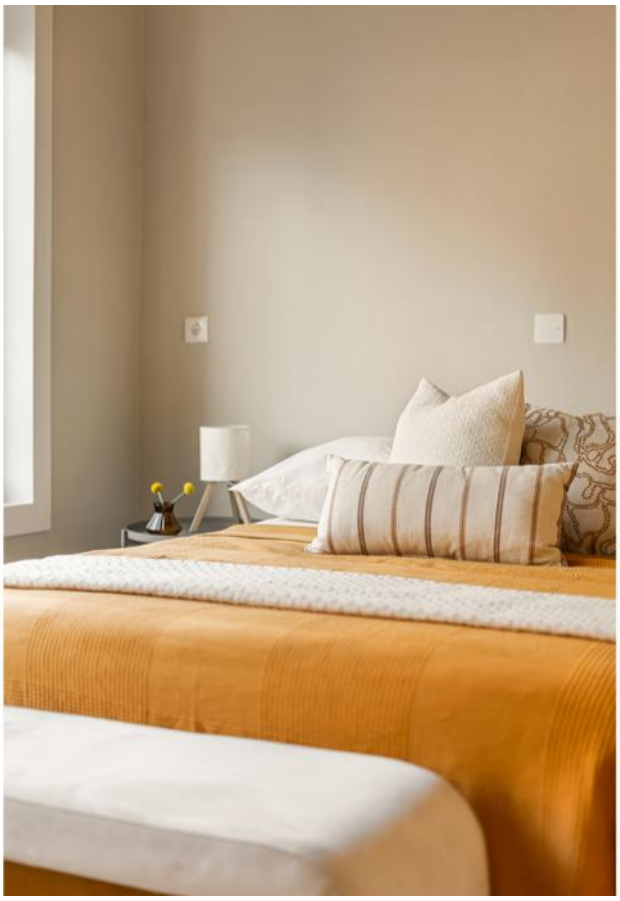






FOTO'S









FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1922**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**250 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**76 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**4 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**3**
Voorzieningen	**Schuifpui, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2021**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

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

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 100 per maand**

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland L 2690 6

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam
Datum in werking 18-01-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
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

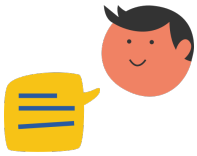
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.