



Kruislaan 204 H

te

Amsterdam

Vrijblijvende informatie



VRAAGPRIJS € 750.000,00 K.K

▶ Linnaeuskode 6
1098 BC Amsterdam

▶ Telefoon: 020-46 30 100
Fax : 020-46 51 550

▶ E-mail : info@deherenvansnoek.nl
Website: www.deherenvansnoek.nl

▶ Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45
KvK nr. 6489.8407



Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. In geval van aansprakelijkheidstelling gaat onze aansprakelijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.



WAT EEN RUIMTE, TWEE ROYALE TUINEN EN DAT OP EEN GEWILDE LOCATIE IN DE WATERGRAAFSMEER!

Deze verrassend ruime en speels ingedeelde maisonnette ligt in het populaire stadsdeel Watergraafsmeer, op een plek waar maar zelden een woning beschikbaar komt. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 107 m², verdeeld over drie woonlagen. Met een royale doorzonwoonkamer, een afzonderlijke keuken, drie slaapkamers, een voortuin van circa 68 m² en een achtertuin van circa 61 m² biedt de woning volop mogelijkheden. Een ideale gezinswoning die geheel naar eigen smaak kan worden ingericht.

INDELING

Begane grond

Via de zeer royale voortuin van circa 68 m² bereikt u de entree van de woning.

U komt binnen in de entree, die via een tussendeur toegang geeft tot de lange centrale hal. Vanuit de hal bereikt u de royale doorzonwoonkamer met eetgedeelte. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt hier veel natuurlijk licht naar binnen. De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang tot de overkapping en de achtertuin.

De afzonderlijke keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Vanuit de keuken is de overkapping van circa 8,7 m² bereikbaar, die een prettige overgang vormt tussen de woning en de tuin.

De achtertuin heeft een oppervlakte van circa 61 m² en biedt volop ruimte voor meerdere zitplekken, speelruimte en groen. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 10 m². Verder bevinden zich op de begane grond het separate toilet, de meterkast, een praktische bergkast en de vaste trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop en een slaapkamer aan de achterzijde van de woning.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is voorzien van een douche en wastafel.

LOCATIE

De woning ligt in de geliefde Watergraafsmeer, een groene en ruim opgezette woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u diverse winkels, scholen, speelplekken, sportverenigingen en sportvelden. Ook kunt u voor de deur parkeren. Voor de dagelijkse boodschappen en een gevarieerd winkelaanbod kunt u terecht bij het Christiaan Huygensplein, winkelcentrum Oostpoort en de Dappermarkt. Daarnaast liggen diverse sportvoorzieningen in de buurt, waaronder Sportpark Middenmeer, de Jaap Eden IJsbahn en het Flevoparkbad.

BEREIKBAARHEID

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. De Ring A10 en de snelwegen A1 en A2 zijn binnen korte tijd bereikbaar.

Ook de verbindingen met het openbaar vervoer zijn goed. De woning ligt gunstig ten opzichte van de stations Amsterdam Science Park, Amsterdam Muiderpoort en Amsterdam Amstel. Daarnaast bevinden zich in de omgeving diverse bus- en tramverbindingen. Met de fiets bereikt u binnen korte tijd het centrum van Amsterdam.

Bent u op zoek naar een ruime woning met drie slaapkamers, twee uitzonderlijk grote tuinen en volop mogelijkheden om alles naar eigen smaak in te richten? Dan nodigen wij u van harte uit om de Kruislaan 204-H te komen bezichtigen.

**Kenmerken:****Adres:**

Kruislaan 204 H
1098 SK Amsterdam

Kadastraal:

Gemeente Amsterdam
Sectie B
Nummer 5139-A-17
Groot het (117/4.030^{ste}) aandeel in de gemeenschap

Bouwjaar:

Circa 1930

Ondergrond:

De woning is gelegen op grond die is uitgegeven in erfpacht.
De canon is afgekocht tot en met 31-12-2045

**Vereniging van
Eigenaars:**

De VvE genaamd "VvE Kruislaan 188-222 te Amsterdam" wordt professioneel beheerd door Twinss VvE Beheer. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en er zijn onder meer een jaarverslag (2025-2026), notulen (2025) en een MJOP beschikbaar.

Service kosten:

De servicekosten bedragen € 152,47 per maand.

Woonoppervlakte:

Circa 107 m²

Inhoud:

Circa 396 m³

Buitenruimte:

De woning beschikt over een royale voortuin van circa 68 m², een ruime achtertuin van circa 61 m² en een overkapping van circa 8,7 m².

Verwarming en**Warm water:****Energiecertificaat:**

CV combi-ketel (Intergas uit 2006)
Er is een energielabel met de classificatie C afgegeven.

Isolatie:

De woning is geheel voorzien van dubbel glas.

Parkeren:

Betaald parkeren via vergunningensysteem gebied Oost-5a, mag geparkeerd worden in Oost-5. Voor dit gebied geldt geen wachtlijst voor een parkeervergunning.

De kosten voor een bewonersvergunning bedragen momenteel € 199,93 per 6 maanden. Daarnaast is het in deze omgeving mogelijk een tweede vergunning aan te vragen.

Voor meer informatie en de actuele stand van zaken verwijzen wij u naar de website van de gemeente Amsterdam:
www.amsterdam.nl/parkeren



Oplevering:	In overleg, kan per direct.
Levering:	In dit geval is sprake van een vaste projectnotaris: Spier en Hazenberg te Amsterdam.
Roerende zaken:	De woning is niet meer bewoond, oplevering als gezien ten tijde van de bezichtigingen.
Aanschrijvingen:	Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.
Bijzonderheden:	In dit geval is de verkoper een woningbouwvereniging die de woning tot voor kort verhuurd heeft. Om deze reden zullen diverse clausules in de koopovereenkomst worden opgenomen. Hierbij kunt u onder meer denken aan een niet zelfbewonings/ouderdomsclausule en een anti-speculatiebeding. Daarnaast is het niet toegestaan de woning te verhuren.
Overige:	Op verzoek zenden wij de relevante stukken toe, waaronder de splitsingsakte en de stukken van de VvE.
Bijlage:	Foto's Plattegrond
Contact:	De Heren van Snoek makelaardij www.deherenvansnoek.nl info@deherenvansnoek.nl T 020-46 30 100

De foto's geven uiteraard een getrouw beeld van de woning, maar om echt een indruk te krijgen zijn wij van mening dat u het beste kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.



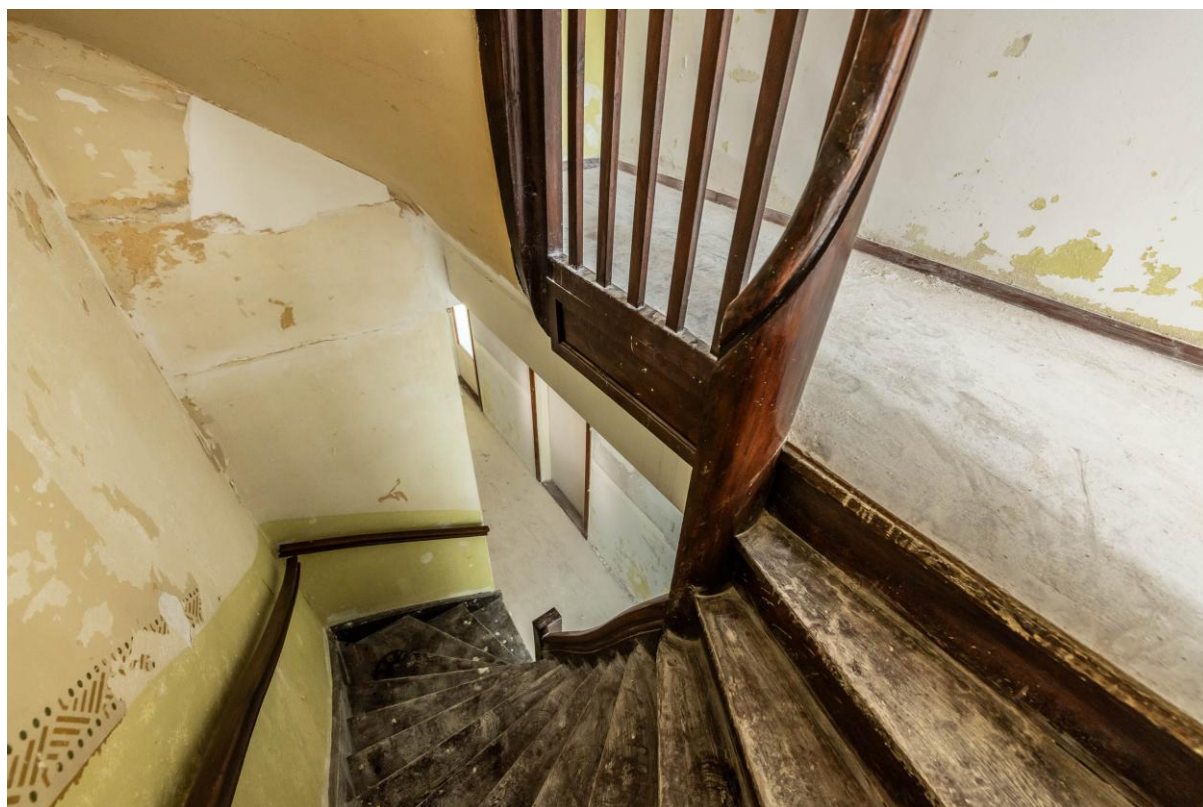






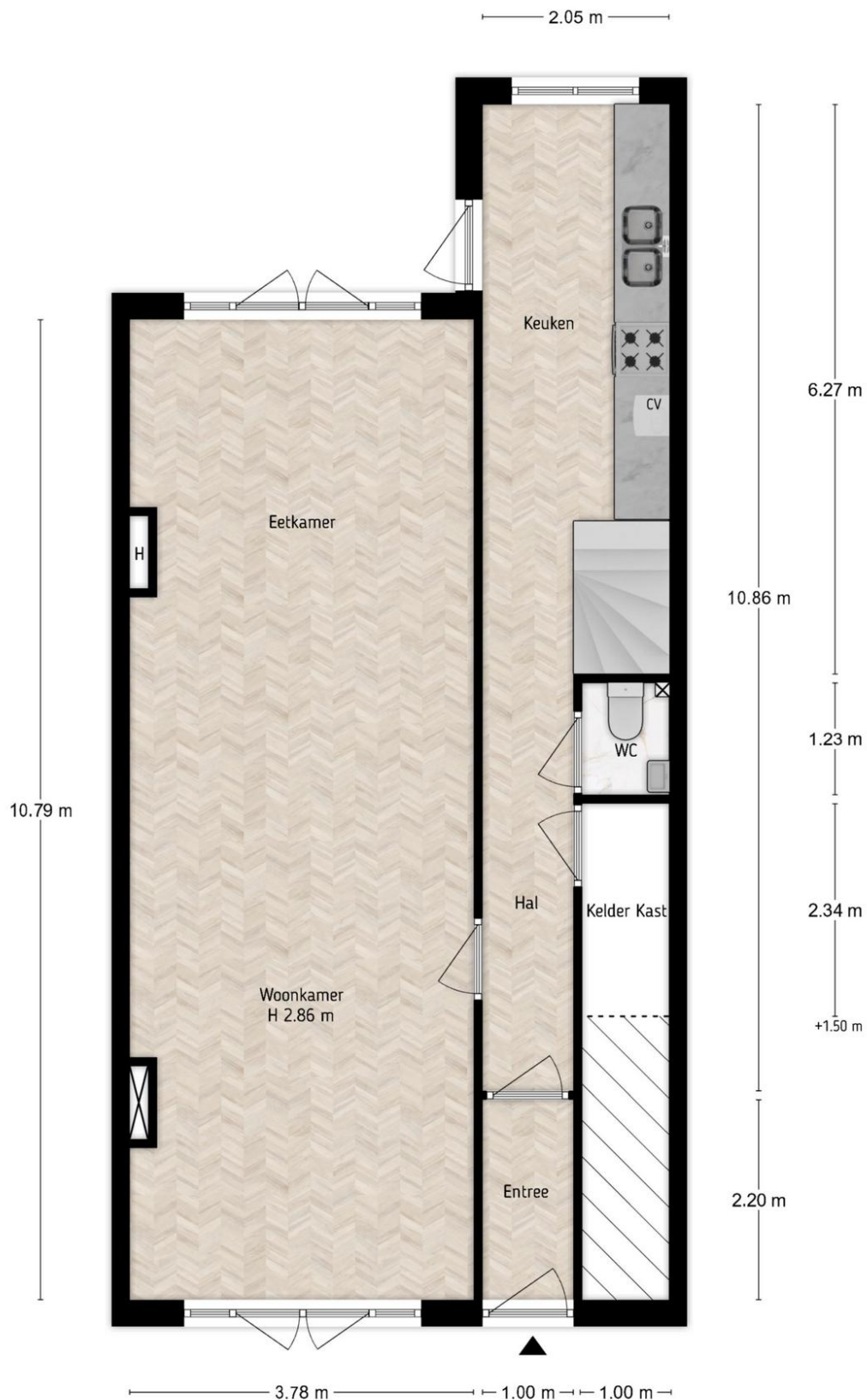












Kruislaan 204-H, Amsterdam

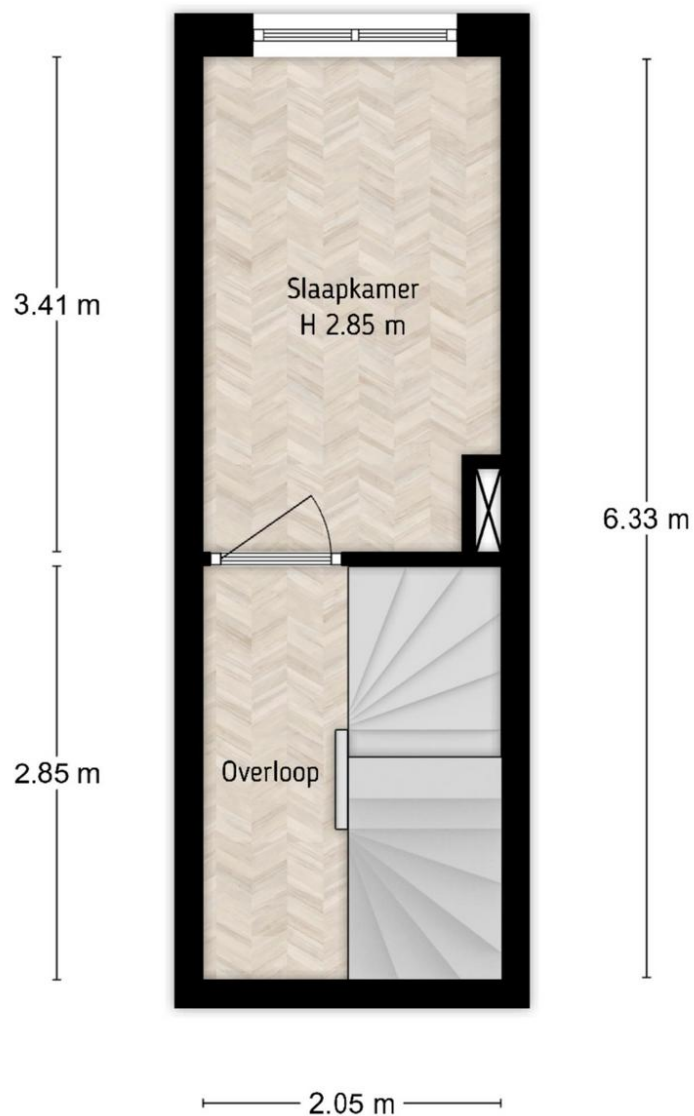
Begane-grond

iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.

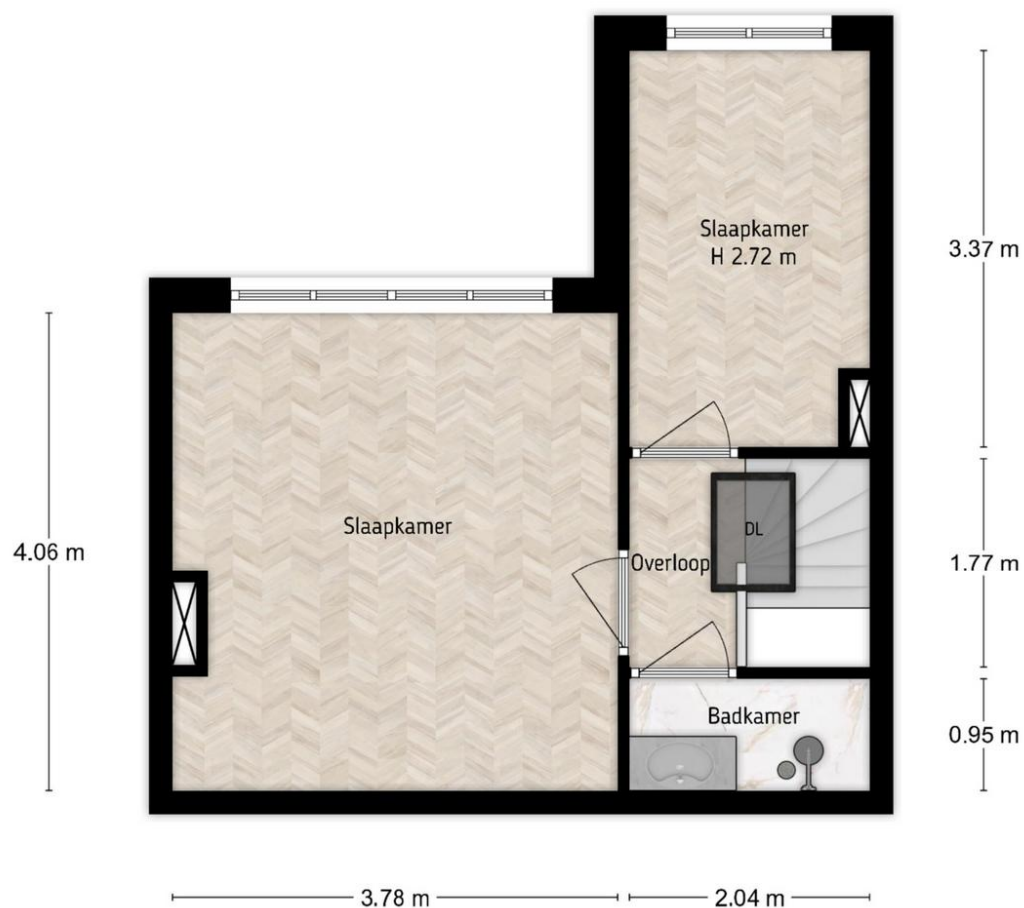
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Copyright: iMeasure



Kruislaan 204-H, Amsterdam
Eerste verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure



Kruislaan 204-H, Amsterdam
Tweede verdieping
iMeasure

iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure



ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER

Biedingen

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod. Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bidder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bidder al hetgeen meedelen 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Onderhandelingsprocedure

- De bidder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie óf het doen van een tegenvoorstel) is de bidder in onderhandeling. Bidder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bidder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

Ontbindende Voorwaarden

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorbehoud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

Notariskeuze

- Vaste projectnotaris Notariskantoor Spier en Hazenberg te Amsterdam



Bedenktijd

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 300,-- inclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en opmaak/begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

Ontbindende voorwaarden financiering

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 5 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het invoeren van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

Waarborgsom / Bankgarantie

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

Kosten koper

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 0 tot 10,4%, afhankelijk van de koopsom en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

TENSLOTTE

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.