Waddenland 44

in

Duivendrecht

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE



Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Linnaeuskade 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 aansprakelijkstelling gaat onze aansprakelijkheid nooit verder dan door de beroepsverzekeraar wordt gehonoreerd.

Goed ingedeeld 3 kamer hoekappartement met een heerlijk balkon op het zuiden.

De woning is onderdeel van een sympathiek ogend en kleinschalig gebouw, destijds tegelijk gebouwd met vijf vergelijkbare complexen, ruim opgezet en met een fraaie binnentuin. Dit fijne en efficiënt ingedeelde appartement is op een hoek gelegen met veel ramen, prettig licht, uitzicht over groen en een heerlijk balkon op zuiden. Het voelt meteen goed.

U heeft ongetwijfeld iets meegekregen over de discussie in Amsterdam rond erfpacht en dure canon. Daar hoeft u zich in dit geval geen zorgen om te maken, het gebouw waar de woning onderdeel van uit maakt is gelegen op eigen grond.

Indeling
Via ruime entree – hal op de begane grond en het trappenhuis bereikt u de woning op de tweede verdieping. Hal met toegang tot alle vertrekken, garderobe, kast met opstelplaats voor de wasmachine en droger, royale woonkamer (vanwege het samenvoegen met een slaapkamer, dit is desgewenst ook weer terug te brengen) en schuifpui naar het balkon. De naastgelegen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en ook vanuit hier is het balkon bereikbaar. Er zijn twee slaapkamers, een badkamer (voorzien van ligbad & douche) en een separaat toilet. Tot slot is er op de begane grond een eigen berging en gemeenschappelijke fietsenstalling.

Duivendrecht is de afgelopen jaren populair geworden en dat begrijpen wij heel goed. Goed bereikbaar, rustig en toch alle voorzieningen in de omgeving.

Buurt en bereikbaarheid
Waddenland is een rustige straat in een groene en fijne wijk in Duivendrecht. Duivendrecht ligt heel centraal en grenst aan Amsterdam en Diemen. Rustig gelegen, maar tegelijk ligt alles binnen handbereik. Diverse scholen, verschillende sportfaciliteiten, winkels, horeca en de Arena- & woonboulevard liggen allemaal in de nabijheid.

De ligging is ideaal en de bereikbaarheid is uitstekend met zowel eigen als openbaar vervoer. De snelwegen A-1, A-2 en Ringweg A-10 zijn eenvoudig en snel bereikbaar. Ook het openbaar vervoer in de omgeving is uitstekend. Gelegen nabij station Duivendrecht, waar de bus-, metro-, en trein u snel naar uw bestemming brengt. Met de trein bent u bijvoorbeeld in 15 minuten op Luchthaven Schiphol. Liever op de fiets? In 15 tot 20 minuten bent u in het Centrum van Amsterdam of de ZuidAs.

Wij nodigen u van harte uit om te komen kijken.

Kenmerken

Adres:	Waddenland 44 1115 XD Duivendrecht
Kadastraal:	Gemeente Ouder-Amstel Sectie: B Nummer: 2537-A-8 Groot het 2/21^{e} aandeel in de gemeenschap.
Bouwjaar:	Circa 1972
Ondergrond:	Gelegen op eigen grond.
Woonoppervlakte:	Circa 79 m²
Inhoud:	Circa 234 m³
Buitenruimte:	Een heerlijk balkon van circa 10 m², op het zuiden gelegen.
Berging bg:	Circa 7 m²
Verenging van Eigenaars:	De VvE (genaamd Ameland) omvat de woningen gelegen aan Waddenland 37-48 en wordt professioneel beheerd door Newomij VvE beheer. De VvE is actief, staat ingeschreven bij de kamer van koophandel en er zijn onder meer een jaarrekening en notulen beschikbaar.
Servicekosten:	De service kosten bedragen € 210,00 per maand, exclusief € 65,00 voorschot stookkosten en € 50,00 ten behoeve van het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin.
Verwarming/ Warmwater:	Verwarming via blokverwarming en warmwater door middel van een boiler. (eigendom en vernieuwd in 2023)
Isolatie:	De woning is geheel voorzien van ramen met geïsoleerde beglazing, dubbel glas.
Energielabel:	Er is een energielabel met de classificatie C afgegeven, geldig tot 02 november 2036.

Roerende zaken: Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkoper ingevulde lijst met roerende zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.

Parkeren: Op het terrein van de VvE is een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar. Verder geldt voor Duivendrecht een blauwe zone, voor bewoners bestaat, tegen een geringe vergoeding, een ontheffingsregeling.

Aanschrijvingen: Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.

Oplevering: In overleg, voorkeur verkoper is 2e week februari.

Levering: De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.

Overig: Bewijs van eigendom, splitsingsakte en gegevens van de VvE zoals de notulen, balans en mjop zijn op verzoek beschikbaar.

Bijlage: Foto's & plattegrond

Contact: De Heren van Snoek makelaardij
www.deherenvansnoek.nl
info@deherenvansnoek.nl
020-46 30 100

De foto´s geven uiteraard een goed beeld van de woning weer, maar om echt een indruk van deze woning te krijgen zijn wij van mening dat u het beste zelf kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Maak snel een afspraak, wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.
















BOSCH



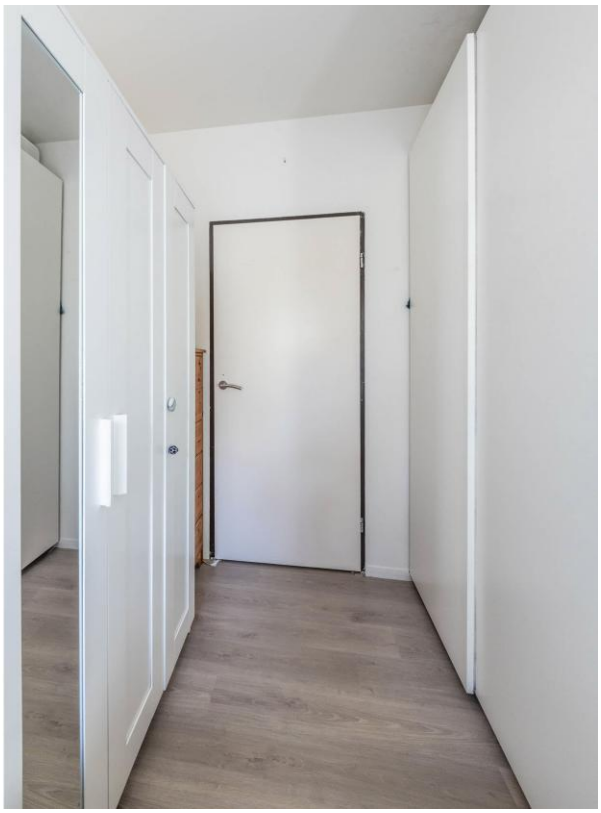



















Miele













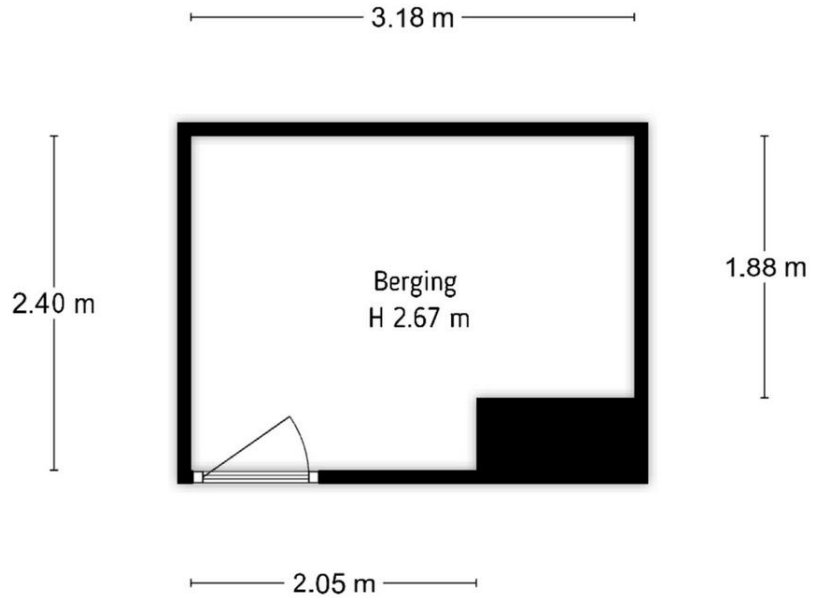

THERAPIE
LEKKER VOOR JE OP INSTA, LEEK HET MAKKELIJKER SPIEREN
PLUS


Kruidvat
Kruidvat
STUNTPRIJS!
19.99
ACTIE



Waddenland 44, Duivendrecht
Tweede verdieping
iMeasure

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



Waddenland 44, Duivendrecht
Begane-grond
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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder in onderhandeling. Bieder 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 bieder 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

- De koopakte zal bij voorkeur worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris, kantoorhoudende in de Regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,00 per akte van doorhaling (*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.
- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en

redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Bedenktijd

- Op het moment dat de koper een kopie van de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat (indien van toepassing) 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; €. 400,-- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en 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. 3 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 inroepen 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, het onroerend goed en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van de koopovereenkomst en 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.