

Bekkers & van Delft

Partners in Makelaardij

VBO  MAKELAAR

**Omval 140
1096HX Amsterdam**



Vraagprijs € 645.000,- k.k.

inclusief 

Ineke Bekkers Makelaardij
Entrepotdok 157
1018 AD Amsterdam
Mob. 06-29515403
info@bekkersmakelaardij.nl
www.bekkersmakelaardij.nl

Een panoramisch vrij uitzicht over Amsterdam en de Amstel vanuit dit bijzondere en comfortabele appartement van ca.117 m2 op de tweede verdieping met een geweldig zonnig terras van ca.15 m2 gelegen op het zuidwesten en directe ligging aan de Amstel! Het appartement maakt deel uit van de eerste statige stadsvilla "De Staalmeesters" gebouwd onder architectuur van Cees Dam. Bij het appartement behoort een parkeerplaats en het is gelegen op eigen grond!

Omgeving:

Stadsvilla "De Staalmeesters" bevindt zich aan de Omval, een nieuw ontwikkeld gebied evenwijdig aan rivier de Amstel tussen de woonwijken Rivierenbuurt en Watergraafsmeer en op loopafstand van de Weesperzijde.

Het station Amsterdam-Amstel is op 200 meter afstand. Hierdoor is de woning bijzonder goed bereikbaar met de trein, bus, metro en tram.

Het appartement is eveneens goed te bereiken met de auto vanaf Ringweg A-10 en de A-2. Door zijn locatie biedt dit appartement rust, comfort en vrijheid, terwijl het toch tegen de historische binnenstad aanligt.

Indeling:

Via de representatieve gemeenschappelijke entree die voorzien is van een trappenhuis en lift, bereikt u de tweede verdieping.

De entree in de hal biedt toegang tot alle vertrekken. In deze hal bevindt zich een videofoon, een separaat toilet met fonteintje, een ruime berging met wasmachine en drogeraansluiting, stadsverwarming en de mechanische ventilatie. Vanuit de hal heeft u toegang tot de twee slaapkamers.

De woonkamer is zeer royaal, comfortabel en licht met een open keuken die voorzien is van diverse moderne inbouwapparatuur.

Via de schuifdeuren over de gehele breedte van de woonkamer heeft u toegang tot het geweldige riante terras met fantastisch uitzicht op De Amstel met z'n levendige scheepvaartverkeer! Het gehele terras is voorzien van zonneschermen.

In de beide slaapkamers bevinden zich op maat gemaakte grote luxe inbouwkasten.

Eén van de twee slaapkamers beschikt over een aparte doucheruimte met wastafel en toilet. De grootste van de twee slaapkamers is direct verbonden met de wit betegelde badkamer, die voorzien is van een ligbad, een ruime wastafel en badkamermeubel.

Het appartement is voorzien van een fraaie merbau parketvloer en heeft als bijzondere voorziening een airconditioning. Er is een aparte berging in de onderbouw.

Tevens bestaat de mogelijkheid tot het verkrijgen van een tweede parkeerplaats, die zich bevindt in de afgesloten parkeerkelder. Deze parkeerplaats bevindt zich op een uiterst gunstige plek vlakbij de lift naar de woning. Deze parkeerplaats is separaat te koop voor € 40.000,-- kosten koper.

Bijzonderheden:

Oppervlakte: ca. 117 m2

Gelegen op eigen grond!

Bouwjaar: 1997

Warm water en centrale verwarming d.m.v. stadsverwarming.

VVE wordt professioneel beheerd door de Bank voor de Bouwnijverheid.

Servicekosten € 199,35 per maand.

Oplevering: in overleg

Het gebouw beschikt over een lift en een parkeerplaats in ondergelegen parkeerkelder en een gemeenschappelijke ruimte met vuilcontainers. De gemeenschappelijke ruimten worden 2x per week schoongemaakt.

Verkoper zal geen EPA-certificaat overleggen, koper gaat hiermee akkoord.

7.00m



16.70m

Appartement

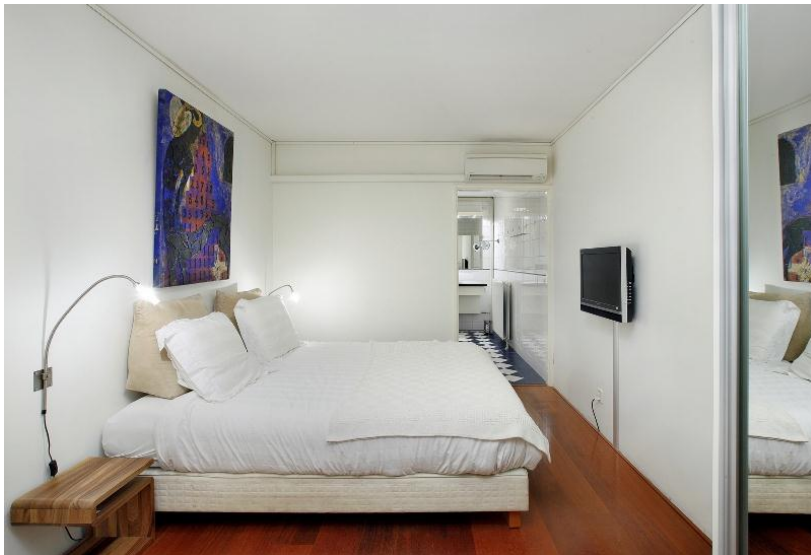














Lijst met roerende zaken, behorende bij
Omval 140

ROERENDE ZAKEN	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:			
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding			x
vijver			x
buitenverlichting			x
tuinhuisje / buitenberging			x
Veiligheid / Alarm:			
veiligheidssloten			x
alarminstallatie			x
Rolluiken / Zonwering:			
rolluiken buiten voor			x
rolluiken buiten achter			x
zonwering buiten		x	
zonwering binnen			x
Jaloezieën / Lamellen:			
			x
Rolgordijnen:			
			x
Gordijnrails:			
		x	
Gordijnen:			
	x		
Vitrage:			
	x		
Vloerbedekking / Linoleum:			
twede etage		x	
derde etage		x	
Parket / Laminaat / Kurk			
		x	
Open haard met toebehoren:			
open haard met korf			x
toebehoren t.b.v. open haard			x

Warmw atervoorziening / CV:	blijft achter overname	gaat mee	n.v.t.
geiser			x
cv, type: stadsverw arming		x	
cooker			x
thermostaat		x	
kachels, aantal: ____			x
Isolatievoorzieningen:			
voorzetramen			x
radiatorfolie			x
Keukenblok + kastjes:			
kastjes		x	
(Inbouw)apparatuur, te w eten:			
koelkast		x	
oven		x	
magnetron	x		
vaatwasser		x	
kookplaat		x	
In- / Opbouw verlichting:			
inbouw verlichting / dimmers / ____		x	
Sanitaire voorzieningen:			
w astafels, aantal: __3__		x	
badkameraccessoires			x
toiletaccessoires			x
veiligheidsschakelaar w asautomaat			x
spiegel badkamer / verlichting		x	
(Losse) Kasten / Planken:			
kasten 3		x	
boeken- / legplanken		x	
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te w eten:			
	x		
service contract c.v.			x
Overige zaken			x
airco		x	

Vragen over bezichtigingen, onderhandelingen, koopovereenkomsten en meer.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod is'. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij. Dus ook als de partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. De verkopende makelaar legt deze koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit 'onder voorbehoud financiering' is.

Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning uitnodiging is tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De vraagprijs is uitsluitend een uitnodiging tot het doen van een bieding; de verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar (in overleg met de verkoper) besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen en of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken (roerende zaken bijvoorbeeld) pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan al wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd.

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een al bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt.

Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces.

Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan.

De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage).

De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn, zijn eigen makelaar in te schakelen.

Drie dagen bedenktijd?

Als de schriftelijke koopovereenkomst eenmaal is getekend, dan heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de koopovereenkomst aan hem ter hand gesteld, van de koop af te zien. De koper hiervoor geen redenen op te geven. De gedachte achter deze bedenktijd is dat de koper nog de gelegenheid heeft om deskundigen te raadplegen.

De termijn van drie dagen is zodanig, dat daarin in ieder geval twee werkdagen moeten vallen. De verkoper heeft geen bedenktijd. Naast deze bedenktijd van drie dagen kunnen uiteraard nog steeds de gebruikelijke ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening of een woonvergunning. De bedenktijd van drie dagen kan niet worden uitgesloten.

In onderhandeling dient een particulier (aspirant koper) aan verkopend makelaar naar genoegzaam te tonen dat aan zijn/haar bieding voldoende financiële waarborg ten grondslag ligt.

Koopakte/notariskeuze.

De verkoop zal geschieden onder de normale bepalingen, opgenomen in de koopakte van de Notariële Broederschap Ring Amsterdam. Deze dient te worden ondertekend binnen 5 werkdagen na totstandkoming van de overeenkomst bij een notariskantoor naar keuze van de koper in de regio Amsterdam.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) onroerende zaken. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, gevels, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Ondanks de zorg die door de makelaar aan de correcte invoer van de gegevens besteed wordt, kunnen Bekkers & van Delft, Partners in Makelaardij, niet verantwoordelijk gehouden en/of aansprakelijk gesteld worden voor eventuele fouten, omissies en/of onvolkomenheden in de gegevens en de gevolgen daarvan.

