

TE KOOP

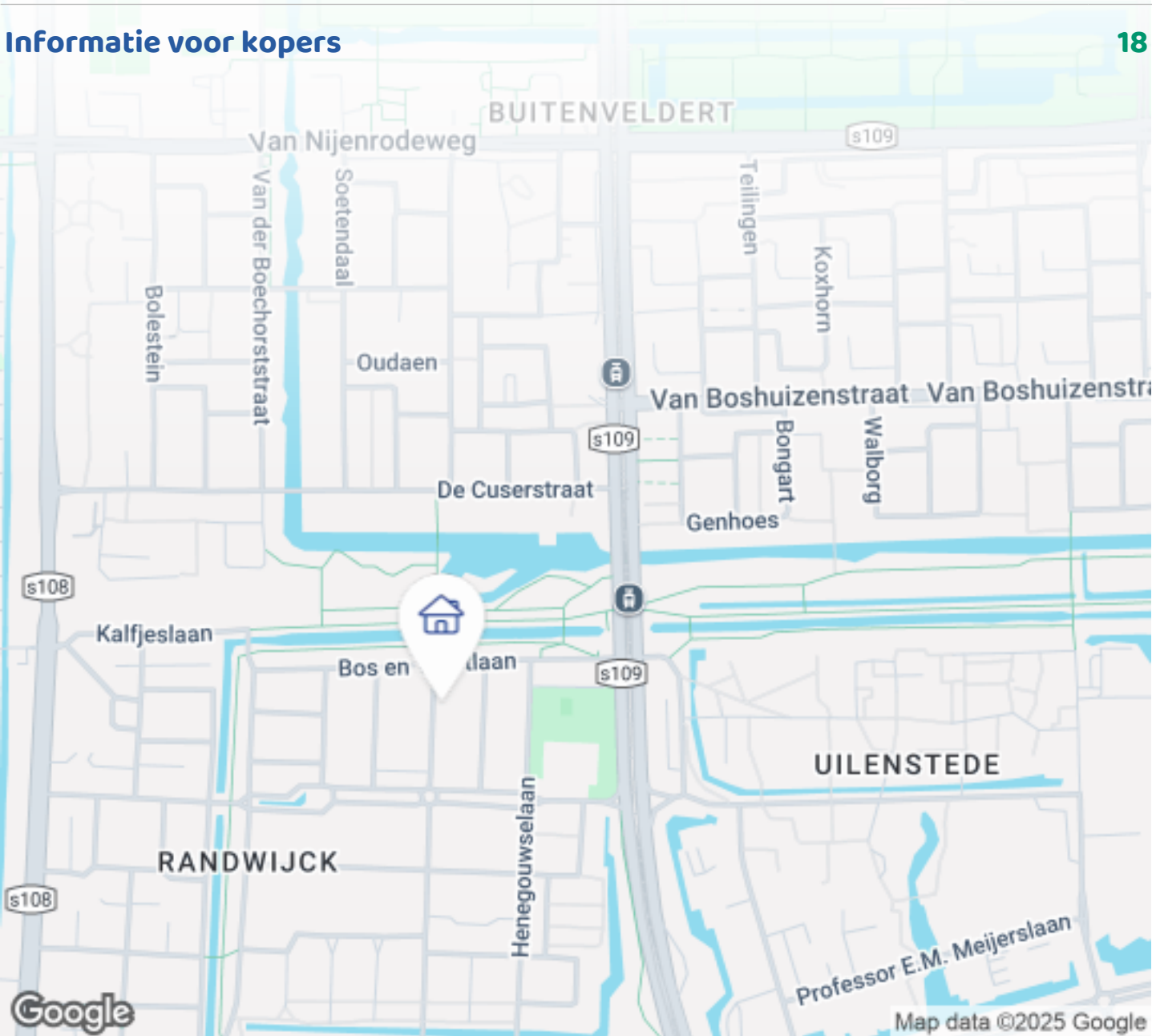
Eikenrodelaan 96 HS

Amstelveen



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	10
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Eikenrodelaan 96 HS, Amstelveen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English translation below

Bent u op zoek naar een charmante benedenwoning met een ruime voor- en achtertuin in de gewilde woonwijk "Randwijck"? Dan is dit huis precies wat u zoekt! De woning beschikt over een lichte tuingerichte woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer en veel bergruimte. De achtertuin biedt veel zon en een ruime berging.

DE OMGEVING: De Eikenrodelaan is gelegen op een zeer geliefde locatie, onder meer nabij het Amsterdamse Bos. Er zijn diverse winkelcentra in de directe omgeving en Amsterdam is eenvoudig en snel bereikbaar per fiets, openbaar vervoer (bus/ tram, metro) en auto. Op 7 minuten fietsen is o.a. het Stadshart te bereiken met verschillende restaurants, een bioscoop en een theater. Nabij scholen, sportvoorzieningen, uitvalswegen (A10 en A9) en openbaar groen. Goede parkeervoorzieningen in de straat middels een parkeervergunning. Voor bezoekers



Woningbrochure: Eikenrodelaan 96 HS, Amstelveen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zijn er bezoekerspasssen.

LAY-OUT: De ruime voortuin (30m² op het westen) beschikt over een afsluitbaar fietsenschuurtje. Ideaal voor elektrische fietsen. Via de gezamenlijke entree met de bovenburen is de woning te bereiken. Hier bevindt zich tevens de meterkast. Entree privé gedeelte; centrale hal met laminaatvloer, die door het gehele appartement is doorgetrokken. Een lichte woonkamer (20m²) met grote schuifdeur met zicht op de achtertuin. De indeling van de woonkamer is ruimtelijk en door de grote raampartij extra licht. Alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing en kunststof kozijnen. De originele nissen in de woonkamer zijn voorzien van op maat gemaakte planken en opbergruimte.

De keuken is voorzien van moderne inbouw apparatuur en heeft via een deur ook toegang tot de achtertuin. In de keuken is ook de opstelling van de Cv-ketel (2021), deze is keurig weggewerkt in een keukenkast. Hiernaast bevindt zich de verdiepte trapkast met hier veel bergruimte. De moderne badkamer beschikt over een (regen) douche, een wastafel, verschillende kasten en aansluiting voor de wasmachine/ droger.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer en biedt uitzicht op de voortuin. De slaapkamer (16m²) beschikt over een 3.50 meter luxe kledingkast met schuifdeuren. Achter de kledingkast bevindt nog een ingebouwde kastruimte.

De achtertuin is maar liefst 12 meter diep (74 m²), heeft een vrijstaande stenen berging met elektra, heeft een poort, een achterom en ligt op het oosten. U kan de dag beginnen met een kopje koffie in de ochtendzon. Op uw heerlijk terras achter in de tuin kunt u tot laat in de middag genieten van de zomerzon. De perfecte plek om te ontspannen of gezellig te barbecueën met vrienden of familie. Heeft u groene vingers? Dan biedt deze tuin meer dan genoeg ruimte voor verschillende bloemen, planten of een moestuin.

Er is een mogelijkheid om aan het huis vergunningsvrij

4 meter een aanbouw te plaatsten waardoor u ongeveer 24 m² kan toevoegen aan het woonoppervlak. De woning heeft een gunstige ligging in rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Kleine actieve VVE met reservefondsen.

VERKOPER AAN HET WOORD: Ik ben verliefd geworden op de gunstige ligging van het huis, vlakbij de bedrijvigheid van Amsterdam maar ondergedompeld in het groen van o.a. het Amsterdamse Bos. Prachtige en vriendelijke 'jaren 30 buurt' met veel voorzieningen. Ik ga het huis, de stad en al het groen ontzettend missen!

GOED OM TE WETEN:

- * Heerlijk licht beneden appartement in de gewilde wijk "Randwijck"
- * 72 m² achtertuin op het oosten
- * Energielabel C
- * Parkeervergunning 40 e per jaar
- * VVE in eigen beheer. VVE bijdrage 72 e per maand.
- * Glasvezelaansluiting aanwezig
- * Mogelijkheid tot een uitbouw

-

ENGLISH: Charming ground-floor apartment with front- and backyard situated in the desirable residential neighborhood of "Randwijck." The apartment includes a bright living room, kitchen, modern bathroom, large bedroom, and plenty of storage space. The backyard offers a separate entrance, abundant sunlight, and a spacious shed with electrical access.

NEIGHBORHOOD: This apartment is in a highly sought-after neighborhood near the Amsterdam Forest. The area is conducive to daily walking, cycling, and jogging. Several shopping centers are in the immediate vicinity, and Amsterdam is easily accessible by bike, public transport (bus, tram, and metro), and by car. Very close by, you will find the 'Stadshart,' which offers several restaurants, a cinema, and a theatre. It is also near schools, sports facilities, major roads (A10 and A9), and public green spaces. This home is conveniently

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

situated on a quiet street with only local traffic. Parking facilities are available on the street through a parking permit, and visitor passes are provided for guests.

LAYOUT: The apartment is accessed through a shared entrance with the upstairs neighbors. This entrance leads to a private area featuring a central hall and a basement with ample storage space. The living room (20m²) has large windows that let in plenty of natural light. It includes a sliding door with double glazing that opens to the backyard. There is a possibility of placing an extension of 4 meters without a permit so that you can add about 24 m² to the living space.

The backyard (east) is 12 meters long and includes a detached shed and a back entrance. The bathroom is equipped with a rain shower, sink, washer/dryer connections, and plenty of cabinets. At the front is the bedroom, which boasts a large wardrobe. The bedroom (16m²) is roomy and overlooks the front garden (30m²), which faces west. The front garden has a lockable bicycle shed.

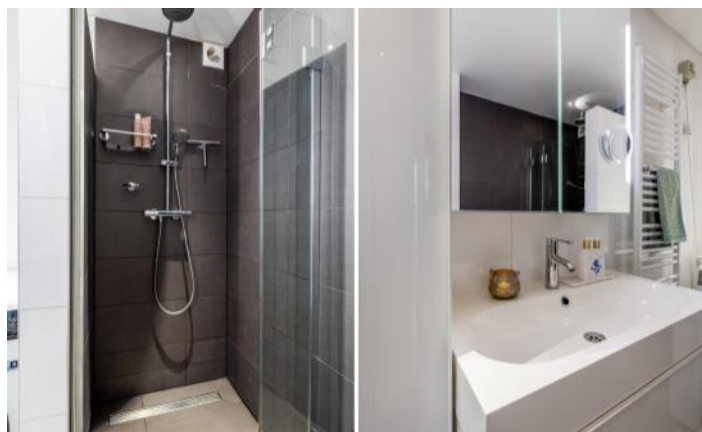
HIGHLIGHTS

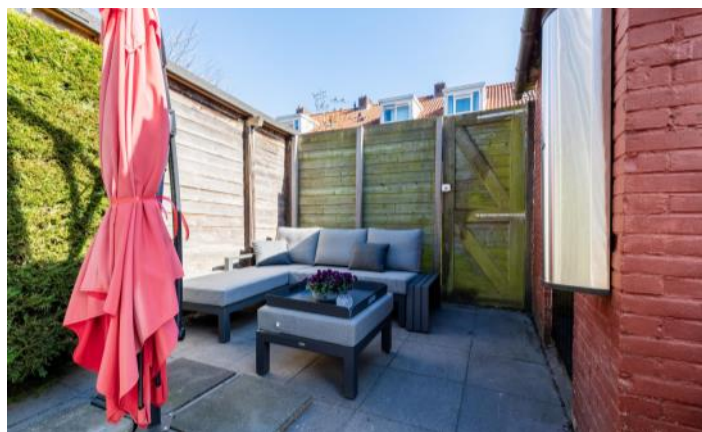
- * Lovely downstairs apartment in popular neighborhood Randwijck
- * 72 m² backyard
- * Energy label C
- * Parking permit 40 euro (yearly)
- * Owners Association (VVE) is self-managed, contribution 72 e (monthly)
- * Fiber optic internet connection
- * Possibility of placing an extension of 4 meters



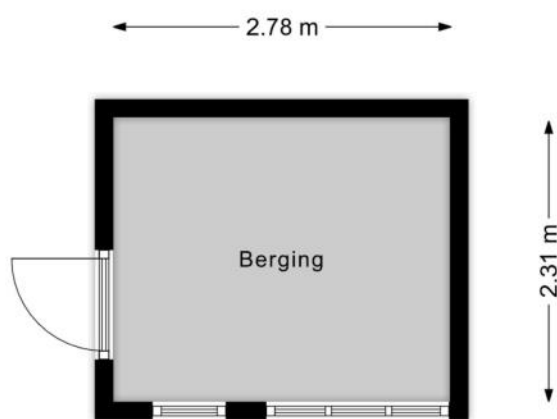




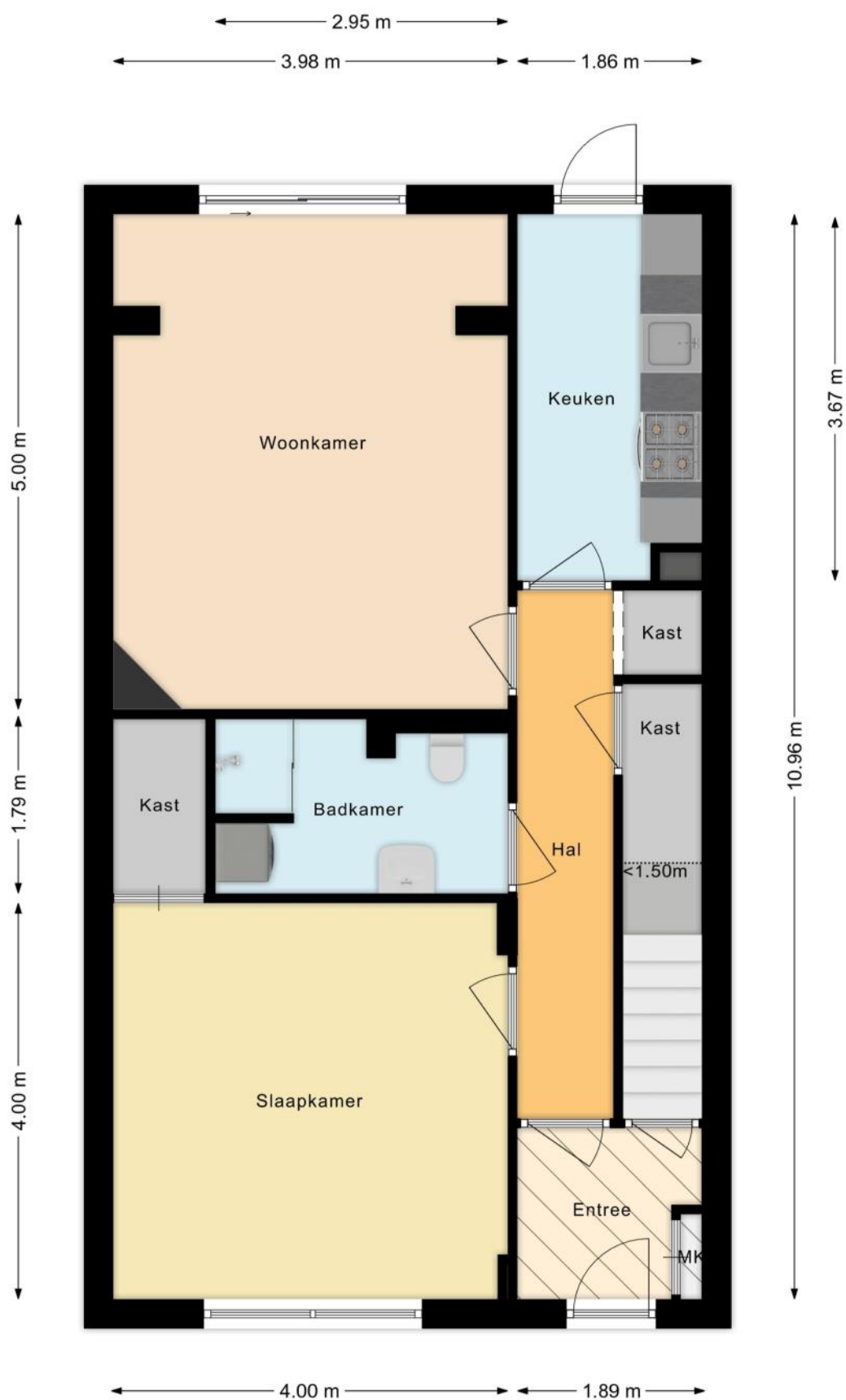




PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1951
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	251 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	59 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* 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	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	74 m² (12m diep en 6,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren
--------------------------	------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 72 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Amstelveen H 11133 1

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Radiatorafwerking	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Fietsenschuur (blijft achter) is van VVE



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 weloverwogen 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.

Energie label

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.