




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



**Van Hallstraat 35-1
1051 GX Amsterdam
€ 399.000 k.k.**

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar
Almere**

Gildemark 128
1351 HL Almere

welkom@dehuizenbemiddelaar.nl
085 0220073



Kenmerken Van Hallstraat 35-1



Woonoppervlakte: 50 m²



Inhoud: 166 m³



Bouwjaar: 1906



Aantal kamers: 2



Soort woning: bovenwoning



Vraagprijs: € 399.000 k.k.



Omschrijving Van Hallstraat 35-1

Scroll down for English

ZOEK JIJ EEN LEUKE WONING VLAKBIJ HET WESTERPARK? DAN IS DIT JOUW KANS!

Deze woning wordt aangeboden met een bieden vanaf prijs.

Ben je op zoek naar een uniek tweekamerappartement met karakter in Amsterdam? Van Hallstraat 35-1 biedt jou een moderne, ruimtelijke woonvaring, omlijst met grote raampartijen en een hoog plafond. Dit appartement, gelegen op de eerste verdieping en op eigen grond, komt met een lichte woonkamer, een semi-open keuken voorzien van alle gemakken, een comfortabele slaapkamer en een moderne badkamer.

In de bruisende buurt van de Van Hallstraat lig je op loopafstand van diverse voorzieningen. Van gezellige cafeetjes tot essentiële winkels; alles is binnen handbereik. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld met meerdere verbindingen die jou binnen no-time naar alle hoeken van de stad brengen. En voor degenen met een auto: de uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, evenals de parkeergelegenheid direct voor de deur.

Eenmaal binnen het keurig onderhouden gebouw word je verwelkomd door een overzichtelijke entree die toegang geeft tot de bel, brievenbussen en een tevens goed onderhouden trappenhuis. Hier begint je tocht naar boven, naar jouw toekomstige thuis.

Op de eerste verdieping treed je binnen in de verrassend ruime en lichte woonkamer, waar het hoge plafond en de grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval. Met een tweetal inbouwkasten, en genoeg ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een eethoek aan de achterzijde, die via openslaande deuren toegang geeft tot een Frans balkon.

Grenzend aan de woonruimte vind je een semi-open keuken. Uitgevoerd met een licht hoekmeubel, een fraai contrasterend werkblad en voorzien van diverse apparatuur: een gas-op-glaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en ruimte voor een wasmachine.

De slaapkamer, bereikbaar via openslaande deuren, biedt een rustige, lichte plek met een groot raam en uitkijkend op de binnentuinen. De moderne badkamer, afgewerkt met lichte tegels, beschikt over een inloop-regendouche, een hangend toilet en een fonteintje. Ook hier is aan alles gedacht voor jouw comfort.



Omschrijving Van Hallstraat 35-1

De straat aan de voorzijde van het pand is breed opgezet en bied je parkeergelegenheid voor de deur.

Bijzonderheden

- Ruim en licht tweekamerappartement
- Op eigen grond (dus géén erfpacht)
- Gelegen op de eerste verdieping
- Hoog plafond en grote raampartijen voor een optimale lichtinval
- Laminaatvloer door gehele appartement
- Lichte, semi-open keuken
- Eén slaapkamer met inbouwkast en groot raam
- Moderne badkamer met inloop regendouche
- Parkeergelegenheid voor de deur
- VVE bijdrage €163,78 per maand

Dit appartement aan de Van Hallstraat 35-1 is het toonbeeld van comfort en gemak, gelegen in een levendige omgeving met alles binnen handbereik. Een ideale combinatie van stedelijk wonen met een knus, karaktervol thuis.

English

ARE YOU LOOKING FOR A NICE APARTMENT NEAR THE WESTERPARK? THIS IS YOUR CHANCE!

This house is offered with a bidding from price

Are you looking for a unique two-room apartment with character in Amsterdam? Van Hallstraat 35-1 offers you a modern, spacious living experience, framed with large windows and a high ceiling. This apartment, located on the first floor and on private land, comes with a bright living room, a semi-open kitchen with all amenities, a comfortable bedroom and a modern bathroom.

In the bustling neighborhood of Van Hallstraat, you are within walking distance of various amenities. From cozy cafes to essential shops; everything is within reach. Public transport is also well organized with several connections that will take you to all corners of the city in no time. And for those with a car: the arterial roads are quickly and easily accessible, as is parking right in front of the door.

Once inside the well-maintained building, you are welcomed by a clear entrance that provides access to the doorbell, mailboxes and an also well-maintained stairwell. This is where your journey upwards begins, to your future home.



Omschrijving Van Hallstraat 35-1

On the first floor you enter the surprisingly spacious and bright living room, where the high ceiling and large windows provide pleasant light. With two built-in cases, and enough space for both a cozy sitting area and a dining area at the rear, which gives access to a French balcony through French doors.

Adjacent to the living room you will find a semi-open kitchen. Equipped with a light corner unit, a beautiful contrasting worktop and equipped with various equipment: a gas-on-glass hob, extractor hood, combi oven, refrigerator, dishwasher and space for a washing machine.

The bedroom, accessible via French doors, offers a quiet, bright place with a large window, overlooking the courtyard gardens. The modern bathroom, finished with light tiles, has a walk-in rain shower, a hanging toilet and a sink. Here too, everything has been thought of for your comfort.

The street at the front of the building is wide and offers parking in front of the door.

Particularities

- Spacious and bright two-room apartment
- On private land (so no leasehold)
- Located on the first floor
- High ceiling and large windows for optimal light
- Laminate flooring throughout the apartment
- Light, semi-open kitchen
- One bedroom with built-in wardrobe and large window
- Modern bathroom with walk-in rain shower
- Parking in front of the door
- VVE contribution €163,78 per month

This apartment at Van Hallstraat 35-1 is the epitome of comfort and convenience, located in a lively area with everything within reach. An ideal combination of urban living with a cozy, characterful home.



Van Hallstraat 35-1 in beeld

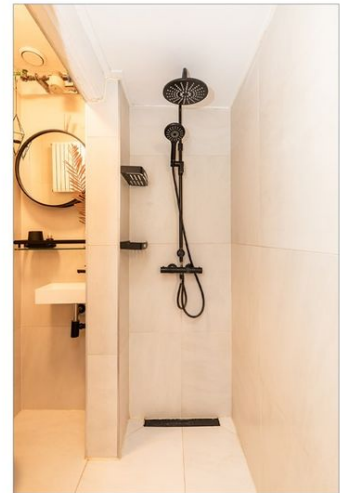


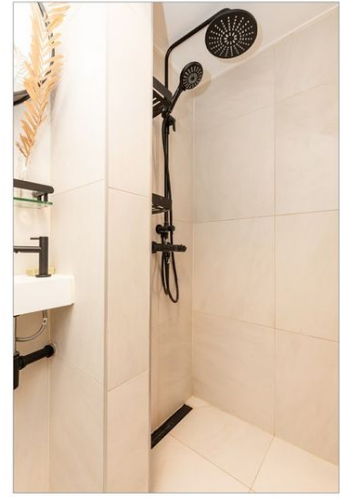


















**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Van Hallstraat 35-1
Postcode	1051 GX
Plaats	Amsterdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	bovenwoning
Type woning	appartement
Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte (m ²)	50
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	166
Aantal woonlagen	1
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	kombi compact hre 24/18a, 2019, combi, eigendom, gas
Energie label	C, vervaldatum: 22 mei 2034



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

