



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Oetewalerstraat 28C
1093 JT Amsterdam
€ 775.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**
Amsterdam

Olympisch Stadion 24
1076 DE Amsterdam

welkom@dehuizenbemiddelaar.nl
085 0220073



Kenmerken Oetewalerstraat 28C



Woonoppervlakte: 98 m²



Aantal kamers: 4



Inhoud: 325 m³



Soort woning: portiekflat



Bouwjaar: 1994



Vraagprijs: € 775.000 k.k.



Omschrijving Oetewalerstraat 28C

Scroll down for English

Omringd door groen ligt dit ruime instapklare appartement aan de Oetewalerstraat 28-C, met een heerlijk zonnig balkon op het zuiden en tevens een fijn dakterras. Een unieke kans om te leven in een heerlijk zorgeloos appartement in een rustige, vriendelijke straat in bruisend Amsterdam Oost.

Werkelijk alle voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand: Oosterpark, het openbaar vervoer, leuke winkels en horecagelegenheden, en alle gemakken van het nieuwe winkelcentrum Oosterpoort.

Het appartement is gelegen op de derde en vierde (tevens bovenste) verdieping en heeft een fijn ruimtelijke gevoel en veel licht. De woning is energiezuinig door de zonnepanelen en (geheel) dubbel glas. Op de begane grond is een ruime berging (handig voor je fiets).

De erfpacht is afgekocht tot 2043 en daarna eeuwigdurend vastgeklikt.

Entree

Je komt binnen via een nette gezamenlijke ingang en volgt de trap naar boven naar de entree van de woning.

Woonkamer

In de ruime woonkamer geniet je van een open indeling met overvloedig daglicht aan beide zijden. Grote schuifdeuren leiden naar het balkon aan de voorzijde, waardoor een naadloze overgang tussen binnen en buiten ontstaat.

Keuken

De aangrenzende leefkeuken is modern en heeft veel werkruimte met ingebouwd gasfornuis, oven, vaatwasser en spoelbak. Tevens is er voldoende ruimte om een eetgedeelte te creëren, waar met gemak een ruime eettafel kan staan.

Slaapkamers

Op de bovenste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, elk voorzien van grote ramen, die zorgen voor een aangename hoeveelheid natuurlijk licht. De grootse slaapkamer was oorspronkelijk twee kamers en is makkelijk terug te brengen naar zijn oorspronkelijke staat zodat er drie slaapkamers ontstaan.

Badkamer

De goed onderhouden badkamer is betegeld en uitgerust met een ligbad met douchekop, wastafel met spiegel en een handig opbergmeubel.



Omschrijving Oetewalerstraat 28C

Extra opbergruimte

Een extra opbergruimte grenzend aan de hal boven biedt een handige opbergruimte en herbergt tevens de wasmachine, de CV ketel (2021) en de bediening van de zonnepanelen.

Buitenruimte

Geniet van het weidse uitzicht en goed verzorgde tuinen vanaf het ruime balkon aan de woonkamer. Daarnaast biedt de slaapkamer aan de voorzijde toegang tot een heerlijke dakterras waar je kunt wegdromen bij de ondergaande zon.

VVE

De actieve en efficiënte VVE wordt professioneel beheerd, bijdrage €148- per maand. Er is een MJOP, jaarlijkse vergadering en de kosten dekken de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte, onderhoud van het pand en de verzekering.

Locatie

De Oetewalerstraat is een rustige (doodlopende) straat in het populaire Oost. Het appartement is zowel met de auto als met het openbaar vervoer zeer goed te bereiken. De tramlijnen 1, 3 en 17 stoppen dichtbij en Station Muiderpoort is 3 minuten lopen. Voor de dagelijkse boodschappen is er de Dappermarkt, evenals de winkels en supermarkten van de Linnaeusstraat, de Middenweg en Oostpoort. Het Tropenmuseum, Artis, de Hortus en het Waterlooplein bereik je in enkele minuten fietsen. Om de hoek zijn ook diverse cafe's zoals Cafe Milo en het muziekgebouw Q-factory is te vinden dichtbij in Oostpoort.

Kortom, een heerlijke woning op een heerlijke plek, we nodigen je graag uit voor een bezichtiging.

Bijzonderheden

- Ruim en instapklaar appartement
- Zowel een zonnig balkon als dakterras
- Aparte berging beneden
- Mooi uitzicht over tuinen en bomen
- Actieve en financieel gezonde VVE, bijdrage €148,- per maand
- Energiezuinig door isolatie en zonnepanelen
- Erfpacht afgekocht tot 2043 en daarna eeuwigdurend vastgeklikt
- Een rustige straat in een levendige buurt

English



Omschrijving Oetewalerstraat 28C

Surrounded by green, this spacious apartment, Oetewalerstraat 28-C, with a south-facing balcony and delightful sunny roof terrace, is ready to move into. It offers a unique chance to live in a modern, hassle-free flat in a quiet and friendly street with all the advantages of a prime location in vibrant Amsterdam Oost.

All the amenities one could wish for are to be found within a short walk or bike ride: parks, public transport, shops, bars and restaurants as well as all the services that the new shopping centre Oostpoort has to offer.

This spacious and light-filled maisonette is situated on the third and fourth (top) floor of a modern, energy-efficient building. It has double glazing throughout and solar panels on the roof as well as a large storage room on the ground floor, handy for keeping a bike.

The ground rent has been paid until 2043 and the annual fee from that date has been fixed at a reasonable rate and can never be raised.

Entrance

You enter an attractive hallway, shared with three other flats, and ascend a wide staircase to the front door of the apartment.

Living room

The very spacious, open-plan living room is filled with light from both sides and large sliding doors lead to a broad south-facing balcony, thus creating a seamless transition from inside to outside space.

Kitchen

The adjoining open kitchen provides ample counter space and has a built-in cooker, oven, dishwasher and sink. It also has enough space for a dining area with a large table.

Bedrooms

On the upper floor there are two spacious bedrooms with large windows, allowing plenty of natural light. The larger bedroom was originally two rooms and it could very easily be returned to its original state to create a total of three bedrooms.

Bathroom

The well-maintained bathroom is tiled and has a bath which also functions as a shower as well as a washbasin and mirror. There is also a handy cupboard mounted on the wall.



Omschrijving Oetewalerstraat 28C

Extra storage space

An extra storage room leading off the hall upstairs provides a useful area for keeping cleaning equipment etc. It also houses the washing machine, the HR combi-boiler (2021) and the control unit for the solar panels.

Outside space

Enjoy the panoramic view and the well-maintained gardens below from the broad balcony leading off the living room. In addition, the sliding doors in the bedroom at the front of the building open onto a spacious roof terrace, where you can dream away to the setting sun.

Association of Home Owners

The active en efficient Association of Home Owners is professionally managed and the service costs are €148- per month. There are annual meetings, a long-term maintenance plan and the service charge covers the cleaning of the communal areas as well as the maintenance of the building and the insurance.

Location

The Oetewalerstraat is a quiet (dead-end) street in the popular neighbourhood Oost. The apartment is easy to reach by car and has excellent public transport links. Tramlines 1, 3 and 17 stop nearby and Muiderpoort Station is a 3-minute walk. For daily shopping there is the nearby market in the Dapperstraat as well as a wide array of shops including supermarkets on nearby Linnaeusstraat, Middenweg and in Oostpoort. The Tropenmuseum, Artis (zoo), Hortus (botanical gardens) and the Waterlooplein are just a short bike ride away. There are also plenty of bars nearby, such as Cafe Milo, and the music centre Q-factory is just a short walk away.

In short, a fantastic home in a brilliant location and we look forward to showing you around.

Special features

- Spacious and 'ready-to-live-in' apartment
- A sunny balcony as well as a roof terrace
- Separate storage space on the ground floor
- Beautiful views over gardens and trees
- Active and financially healthy Association of Home Owners (service charge of €148,- per month)
- Energy-efficient through insulation and solar panels
- Ground rent paid up till 2043 and afterwards fixed forever
- A quiet street in a lively neighbourhood

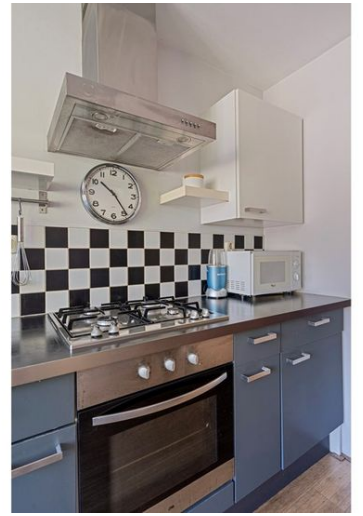


Oetewalerstraat 28C in beeld









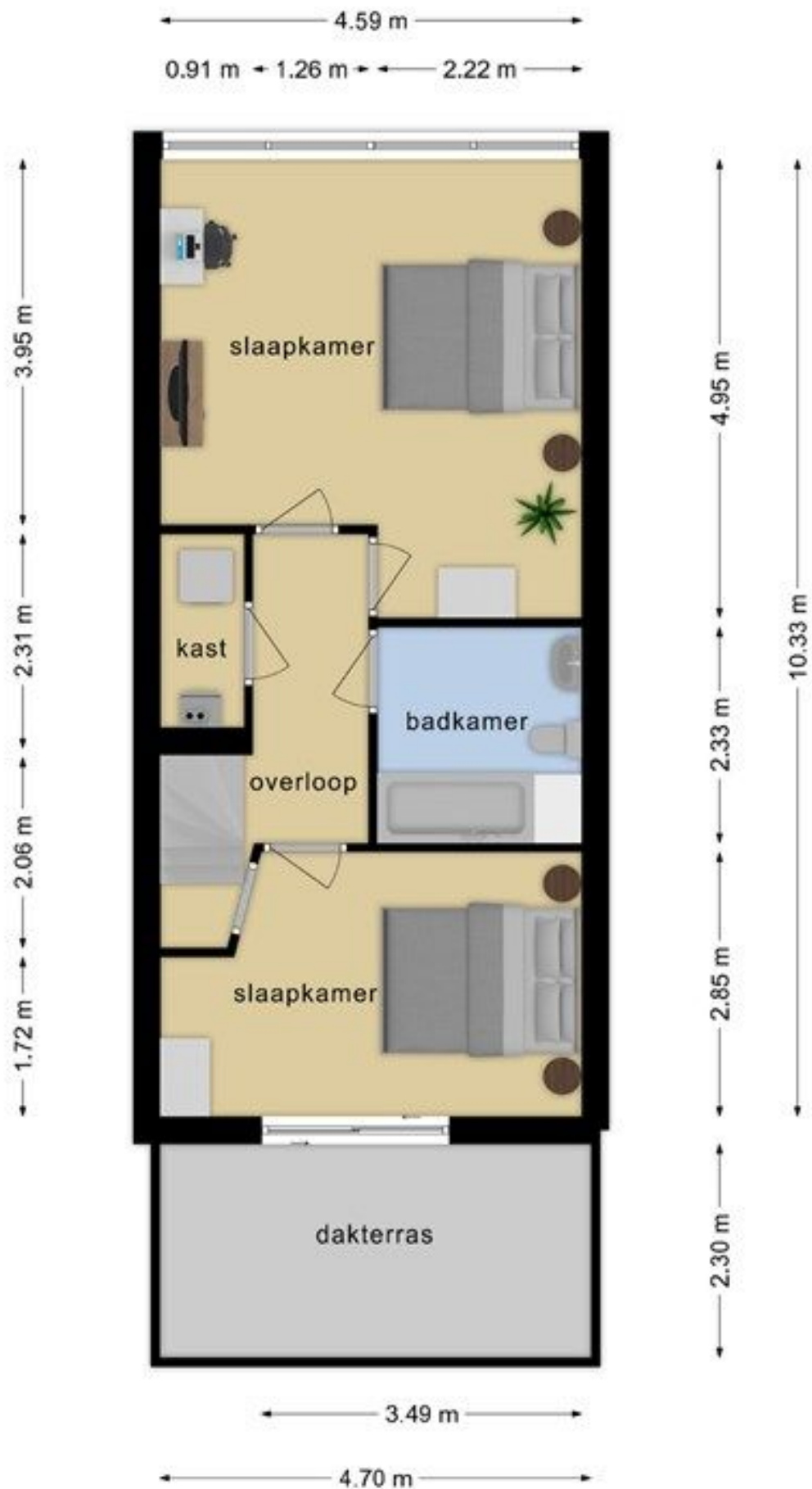




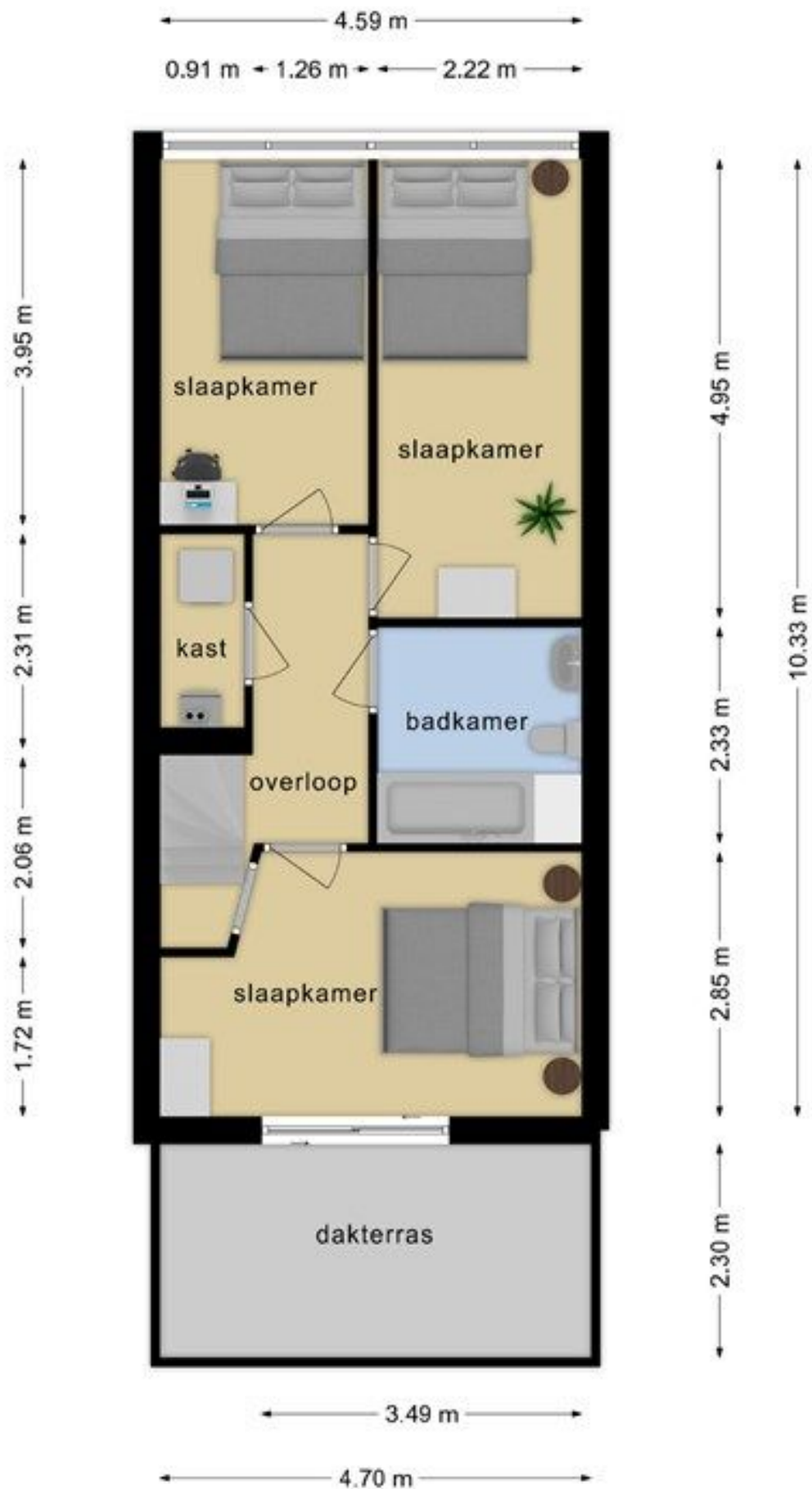




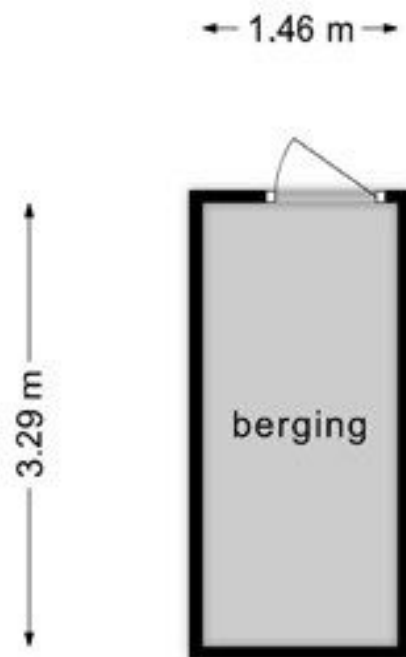
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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



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



Alle kenmerken op een rij

Status	onder bod
Adres	Oetewalerstraat 28C
Postcode	1093 JT
Plaats	Amsterdam
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	1994
Woonoppervlakte (m ²)	98
Perceeloppervlakte (m ²)	0
Inhoud (m ³)	325
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Verwarming	CV ketel
C.V. ketel	remeha, 2021, combi, eigendom, gas
Energie label	A, vervaldatum: 23 aug 2030



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.

