



SINDS 1919
NIENABER
MAKELAARS

WELKOM

VAN NIJENRODEWEG 569 TE AMSTERDAM



Zeer licht 2 kamer appartement van 34 m² met waanzinnig uitzicht.

Zonnig balkon op het zuiden.

Heerlijk rustig in het groen gelegen.

SERVICE, SNELHEID, KWALITEIT





WELKOM BIJ

Van Nijenrodeweg 569 te Amsterdam.



UW SPECIALIST **JOOST BRAAM**

NVM Register Makelaar & NVM Register
Taxateur

0294 417 118 & 06 2187 4141
joost@nienaber.nl

Na het afronden van mijn studie HBO makelaardij o.g. ben ik in 2004 begonnen als makelaar in Haarlem. In 2015 heb ik met trots mijn register titel gehaald wat voor mij kwaliteit waarborgt. In 2021 ben ik verhuisd naar de prachtige plaats Huizen en heb ik actief de regio Gooi- en Vechtstreek leren kennen waar ik met passie mijn vak uitoefen. Ik houd mij bezig met de verkoop, aankoop en het taxeren van onroerend goed.



Zeer licht appartement

Op de 7e etage van een uitstekend onderhouden appartementencomplex met gezonde vereniging van eigenaren bieden wij dit zeer lichte 2 kamer appartement aan, met een waanzinnig uitzicht, een zonnig balkon op het zuiden en een eigen berging op de begane grond. De woning is heerlijk rustig in het groen gelegen en biedt veel privacy. In de zomer kan worden genoten van de zon in de woning en op het balkon en wordt u omringd door het groen van de bomen terwijl in de winter kan worden genoten van het vrije uitzicht over Buitenveldert, Amstelveen en omgeving. De woning is zeer centraal gelegen, 5 minuten fietsen van station Zuid, op loopafstand van de tramhalte en een uitstekende aansluiting op de Ringweg A10. Een ideale starterswoning, pied a terre maar ook uitermate geschikt voor expats en studenten door de vele internationale bedrijven en de Vrije Universiteit die hier in de buurt gehuisvest zijn.



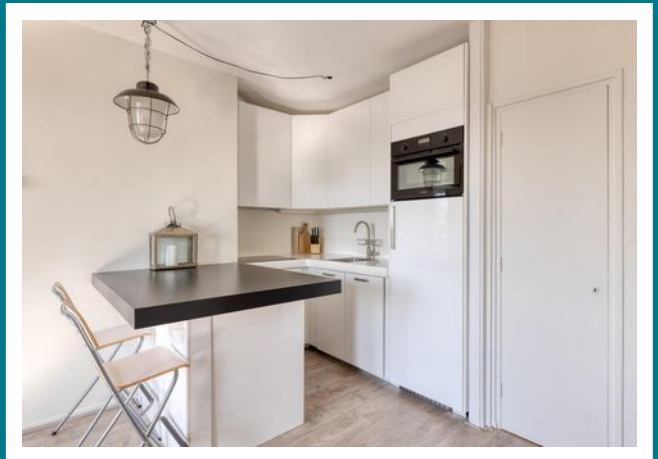
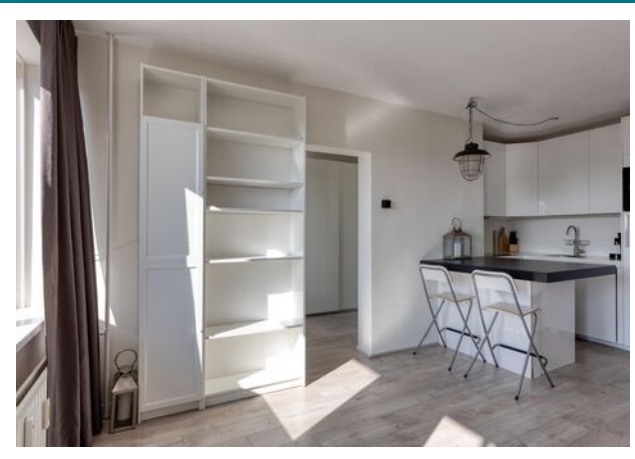
KENMERKEN

Soort object	Portiekflat	Ligging	Aan park, in woonwijk, vrij uitzicht
Type object	Appartement		
Bouwworm	Bestaande bouw	Energieklasse	C
Bouwjaar	1964	Isolatie	Dubbel glas
Woonoppervlakte	34 m ²	Verwarming	Blokverwarming
Inhoud	114 m ³		
Aantal kamers	2		
Aantal slaapkamers	1		



Via de centrale entree voorzien van intercom met video bereikt u met de lift of trap de woning op de zevende verdieping. U komt binnen in de lichte, praktisch ingedeelde woonkamer met luxe open keuken.







De keuken is voorzien van een modern
keukenblok met boven- en onderkasten,
inbouwapparatuur en combinatie
wasmachine/droger.



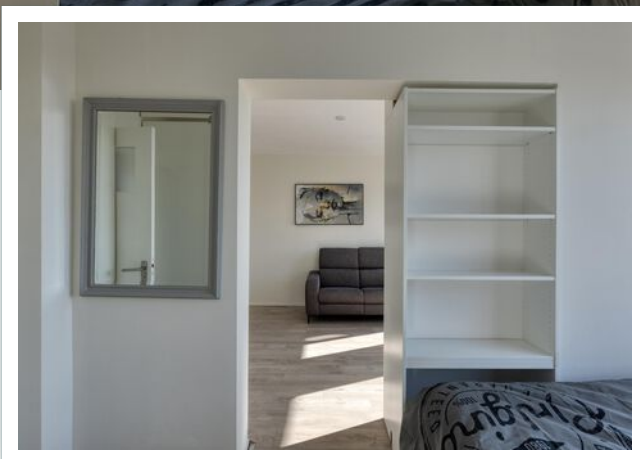


Zonnig balkon!

Vanuit de woonkamer is er een toegang tot het zonnige balkon, gelegen op het zuiden.



De slaapkamer is voorzien van een 2-persoonsbed en kledingkast. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.



Op de begane grond is een berging voorzien van elektra, ideaal voor fietsen en overige spullen.



EXTRA INFORMATIE

OMGEVING

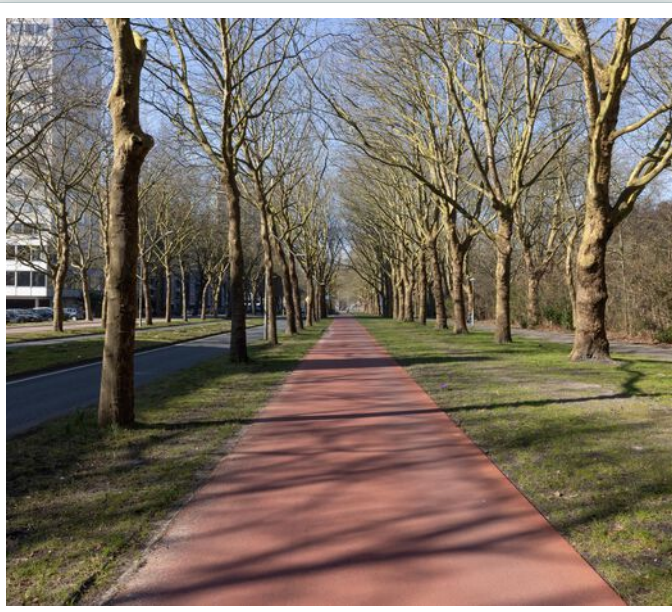
De woning is zeer gunstig gelegen in Buitenveldert, nabij o.a. de Zuidas en Vrije Universiteit, en is uitstekend bereikbaar met auto, openbaar vervoer en fiets. Naast een tramhalte op loopafstand fiets u in 5 minuten naar station Zuid van waaruit een uitstekende verbinding met andere steden en Schiphol. Ook met de auto bent u zo op Schiphol en andere plaatsen door de goede aansluiting op de snelweg. Er is een groot winkelaanbod in de omgeving. Zo wandelt u via het aan de overzijde gelegen Gijsbrecht van Aemstelpark in enkele minuten naar het overdekte winkelcentrum Groot Gelderlandplein en in 10 minuten fietst u naar het Stadshart in Amstelveen. Het centrum van Amsterdam is 15 minuten fietsen. Parkeren kan voor de deur. Er zijn volop recreatiemogelijkheden in de directe omgeving zoals het Amsterdamse Bos, Amstelpark, rivier De Amstel en diverse sportaccommodaties.

VvE

De VvE Backershagen is een gezonde en actieve vereniging met een professionele beheerder. Er is een meerjarenonderhoudsplan en de VvE heeft ook een onderhoudsreserve opgebouwd. De servicekosten zijn € 134,- per maand. Daarnaast is er een voorschot stookkosten van € 26,89 per maand waarvan de huidige eigenaar een zeer groot deel terug krijgt.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonfunctie circa 34 m²
- Balkon gelegen op het zuiden circa 3 m²
- Eigen berging circa 4 m²
- Woning wordt opgeleverd in de huidige staat inclusief meubilair
- Lijst van Zaken en Vragenlijst zijn niet van toepassing
- Voorzien van kunststof kozijnen met isolatieglas
- doorloop boiler voor warm water bouwjaar 2020
- energielabel C; zeer lage stookkosten
- erfpacht canon circa € 44,- per jaar
- oplevering in overleg, kan snel

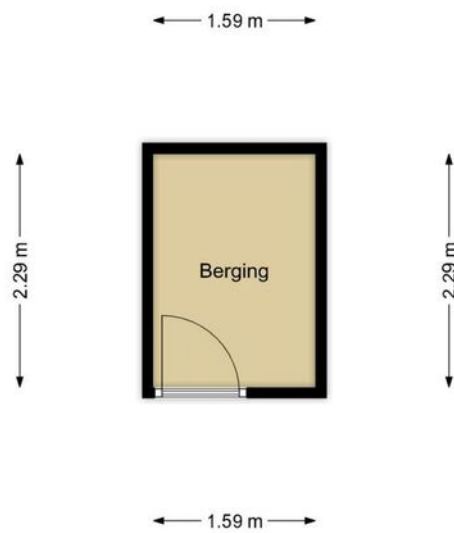


Van Nijenrodeweg 569, Amsterdam



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Van Nijenrodeweg 569, Amsterdam
Externe berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten
worden ontleend.

BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Amsterdam / Buitenveldert Zuidwest

Leeftijd



0 - 14: 14% 15 - 24: 8% 25 - 44: 27%
45 - 64: 22% 65+: 28%

Koop / huur



Koop: 38% Huur: 62%

Huishoudens



Eenpersoons: 58% Zonder kinderen: 20%
Met kinderen: 22%



47%



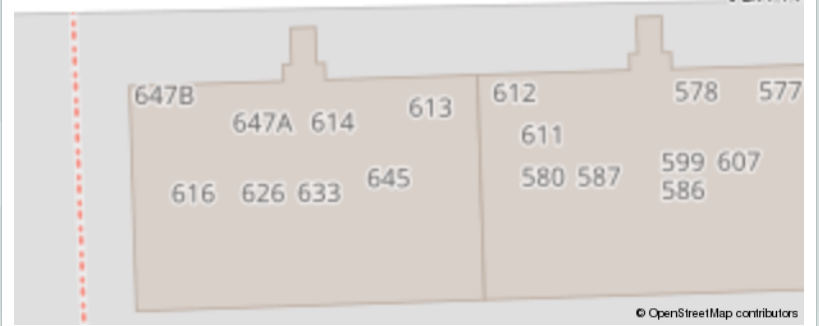
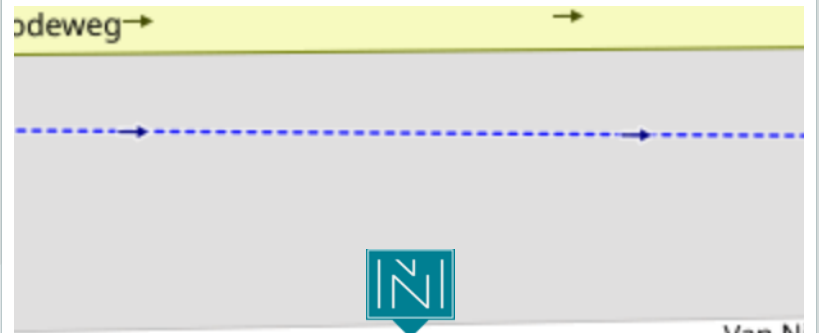
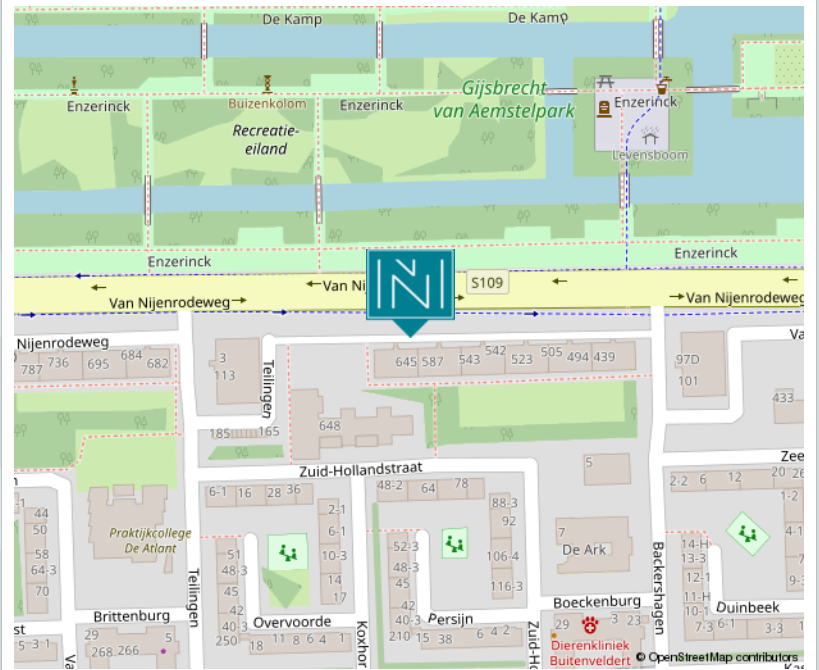
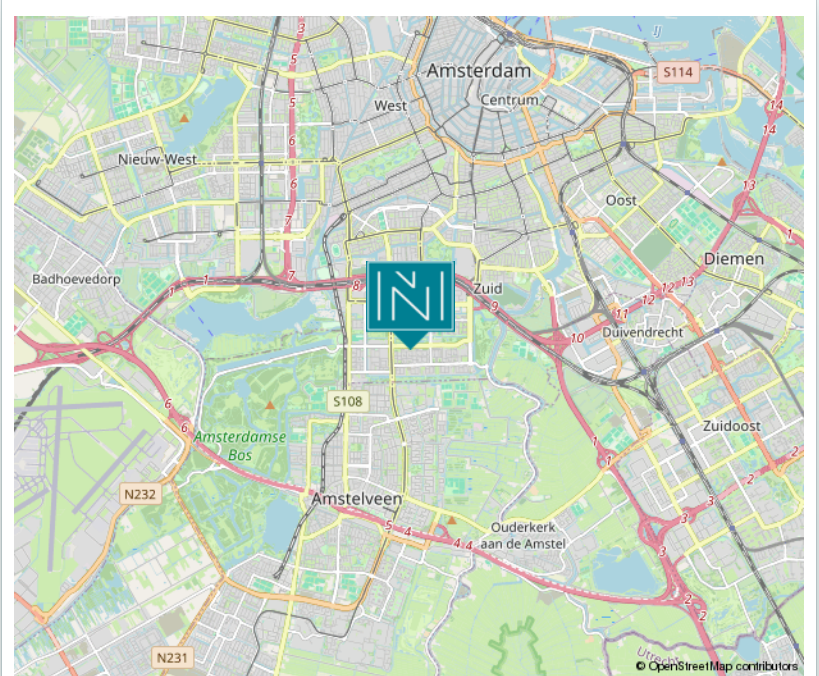
53%



0,6 per huishouden

LOCATIE

OP DE KAART



GOED OM TE WETEN

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

“kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

Drie dagen bedenkijd

De (particuliere) koper heeft een bedenkijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenkijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

DIT ZIJN

ONZE SPECIALISTEN

MARK WIEGERS

**Directeur -
NVM Register Makelaar
& Register Taxateur**



ARJAN HERNGREEN

**NVM Register Makelaar
& NVM Register
Taxateur**



NIENKE V.D. HEISTEEG

**Assistent Register
Makelaar - Taxateur**



JOOST BRAAM

**NVM Register Makelaar
& NVM Register
Taxateur**





— SINDS 1919 —
NIENABER
MAKELAARS

Woningmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Makelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 694 56 74
E. info@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 41 71 18
E. weesp@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Muiden

Nienaber Muiden B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 417 118
E. muiden@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Hilversum

Nienaber Makelaars Hilversum B.V.
Gijsbrecht van Amstelstraat 31
1213 CH Hilversum
T. 035 624 22 66
E. hilversum@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Bedrijfsmakelaardij:

Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.
Albrechtlaan 14 C
Postbus 44
1400 AA Bussum
T. 035 695 05 99
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.
Transistorstraat 31
1311 XX Almere
T. 036 548 50 00
E. bog@nienaber.nl
W. www.nienaber.nl

Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.
Herengracht 26
1382 AG Weesp
T. 0294 48 03 55
E. info@vanlonkhuizen.nl
W. www.vanlonkhuizen.nl



Scan de QR-code met de camera
van je telefoon en bekijk onze website!

