
PIMDEJONG

MAKELAARS



Valkenburgerstraat 21, Amsterdam

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

Valkenburgerstraat 21

AMSTERDAM

Omschrijving

Zeer centraal midden in het centrum van Amsterdam ligt dit fraai afgewerkte appartement van 81 m2 op de vijfde etage van het gebouw "Markenhoven". Het complex beschikt over een lift en in de onderbouw is een berging.

De woning is inwendig volledig opgeknapt en zeer strak afgewerkt. Zo is er een nieuwe luxe keuken met een kookeiland en is de badkamer zeer mooi afgewerkt. Alle wanden en plafonds zijn glad gestuukt en is er mooie verlichting in het plafond aangebracht. Op de vloer ligt een fraaie pvc visgraad vloer.

OMGEVING

Het appartement ligt op loopafstand van de metro-, bus- en tramhalte en het Centraal Station. Via de IJ-tunnel bent u in no time op de Ring A-10. Diverse winkels, kunst en cultuur, alles is op loopafstand. Wat te denken van grote trekpleisters als Carré, Nemo, het Scheepvaartmuseum, Artis, de Stopera en de Hermitage. Het Waterlooplein, Rembrandtplein en de Nieuwmarkt bevinden zich om de hoek. Kortom alles wat wonen in de levendige binnenstad aantrekkelijk maakt!

INDELING

Via de centrale hal met brievenbussen en bellentableau komt u bij het trappenhuis of de lift om naar de vijfde verdieping te gaan. Direct naast de lift is de entree van de woning. Aan de voorzijde is de woonkamer met over de volle breedte ramen en een fraai uitzicht over Amsterdam. De in 2023 vernieuwde keuken is wit hoogglans en voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Naast de woonkamer is de eerste slaapkamer.

Aan de achterzijde is de tweede ruime slaapkamer met toegang tot het balkon op het zuiden. Door de ideale ligging, hoog en beschut, kun je hier het hele jaar genieten van de zon. In het midden van de woning, bereikbaar vanuit de hal, ligt de badkamer. Ook de badkamer is in 2023 vernieuwd en luxe afgewerkt. Hier is een ruime doucheruimte, wastafelmeubel en een toilet.

In de onderbouw van het complex is nog een externe. Tot slot heeft het complex de beschikking over een fraai aangelegde binnentuin voor gemeenschappelijk gebruik.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1998
- Woonoppervlakte is 81 m2 exclusief berging
- Berging in de onderbouw
- Mooie luxe keuken en badkamer
- Fraaie visgraad vloer
- Zonnig balkon op het zuiden met zicht op de binnentuin
- Fraai aangelegde gemeenschappelijke binnentuin
- Oplevering in overleg

ERFPACHT

- De Algemene Bepalingen Amsterdam voorwaarden 1994 zijn van toepassing.
- Het tijdvak loopt van 01 mei 1996 t/m 30 april 2046
- De canon is afgekocht t/m 30 april 2046

VVE

- VvE Markenhoven Hof 3
- De servicekosten zijn per maand €193.31
- Actieve VvE met een goed meerjaren onderhoudsplan
- Professionele administrateur

Valkenburgerstraat 21

AMSTERDAM

This beautifully finished apartment of 81 m² is located in the sought after heart of Amsterdam. Set on the fifth floor of the "Markenhoven" building and benefitting from a secluded rear balcony overlooking the garden, the complex conveniently has an elevator plus there is a secure storage room in the basement.

This 2 double bedroom apartment has been completely renovated internally including a new luxury kitchen with a cooking island and a new bathroom - all beautifully finished. The well-proportioned accommodation has energy efficient lighting, complimented by new carpets, tiles and herringbone flooring.

LOCATION

The property is within walking distance of the metro, bus, tram stop and Centraal Station. Via the IJ tunnel you will be on the Ring A-10 in no time. Various shops, art and culture, everything is within walking distance. Major attractions such as Carré, Nemo, the Maritime Museum, Artis, the Stopera and the Hermitage. Waterlooplein, Rembrandtplein and Nieuwmarkt are just around the corner. In short, everything that makes living in the lively city centre attractive!

LAYOUT

Via the entrance hall and mailboxes, you reach the elevator to take you to the fifth floor. The entrance to the house is directly next to the elevator. At the front is the living room with full-width windows and a panoramic view of Amsterdam. The kitchen, renovated in 2023, is finished in high-gloss white and equipped with a cooking island and various built-in appliances. Next to the living room is the first double bedroom.

At the rear of the property is the spacious master bedroom with its private south-facing balcony. Due to its ideal location being high and sheltered, you can enjoy the sun all year round. The bathroom is in the middle of the apartment, accessed from the hall. The bathroom was also renovated in 2023 and luxuriously finished. Here you'll find a spacious shower, double washbasins and a soft-close toilet. Also in the hall is the intercom unit and access to the utility room.

The apartment's storage room can be found in the basement of the building. Finally, the complex has a beautifully landscaped garden with a water feature and pond for shared use.

PARTICULARS

- Year of construction 1998
- Living area is 81 m² excluding storage
- Secure storage in the basement
- Beautiful luxury kitchen and bathroom
- Beautiful herringbone floor
- Sunny south-facing balcony with a view of the courtyard
- Beautifully landscaped communal courtyard
- Delivery in consultation

GROUND LEASE

- The General Provisions Amsterdam conditions 1994 apply.
- The period runs from May 1, 1996 to April 30, 2046
- The lease has been bought off until April 30, 2046

VVE

- VvE Markenhoven Hof 3
- The service costs are €193.31 per month
- Active homeowners' association with a good multi-year maintenance plan
- Professional administrator

Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1998

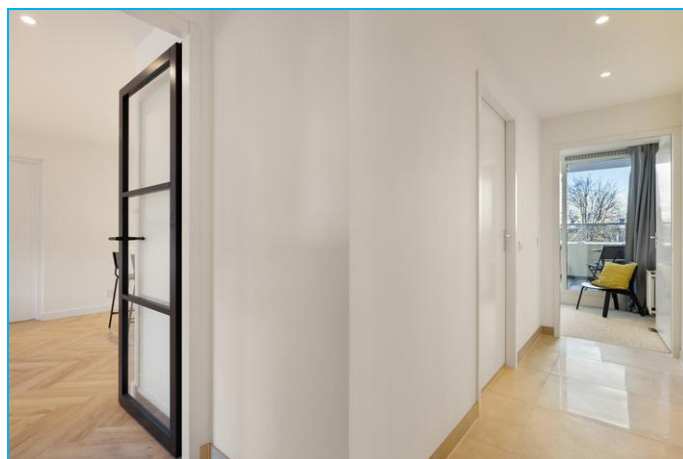
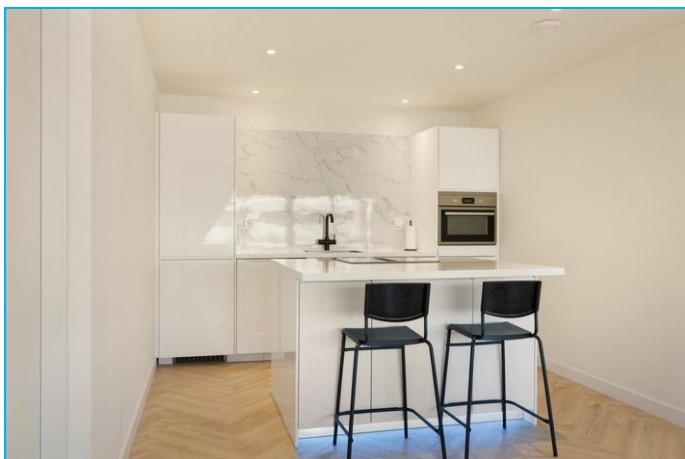
Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	283 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	81 m ²

Details	
Ligging	In centrum, vrij uitzicht
Verwarming	Stadsverwarming
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

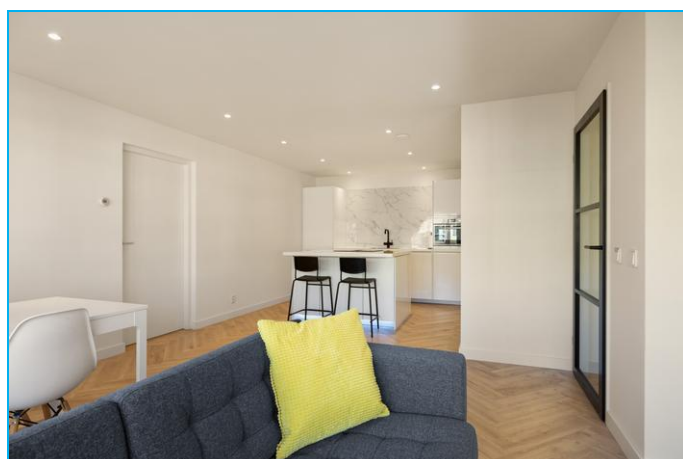
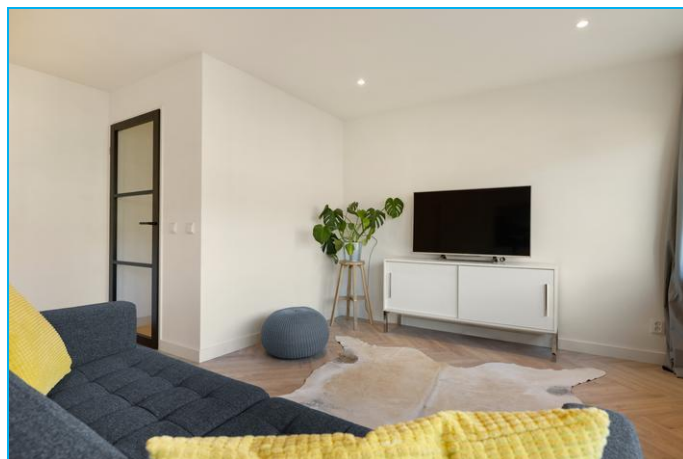
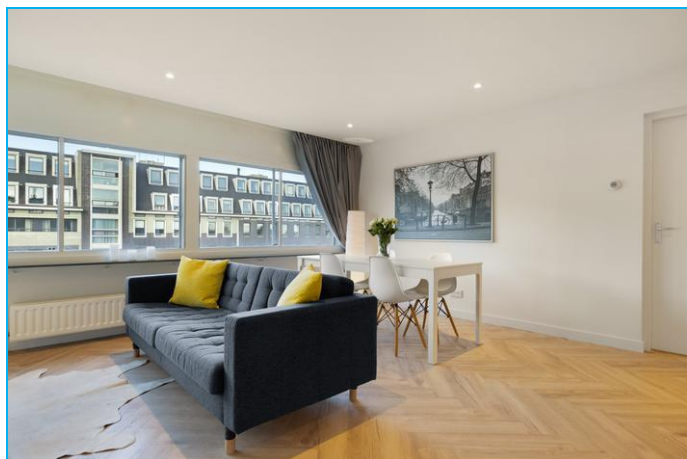
Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Foto's



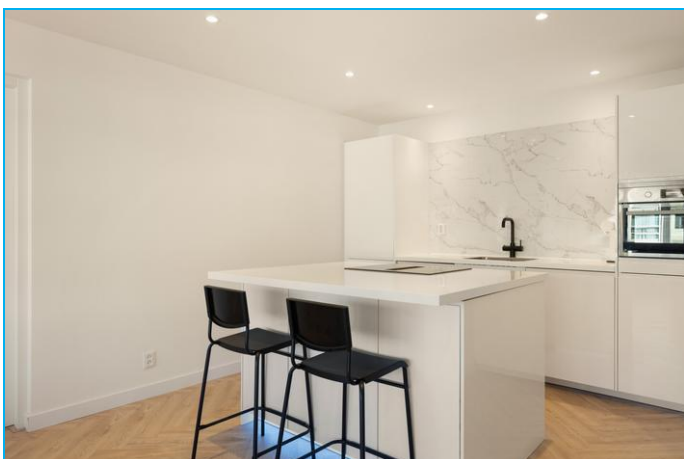
Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Foto's



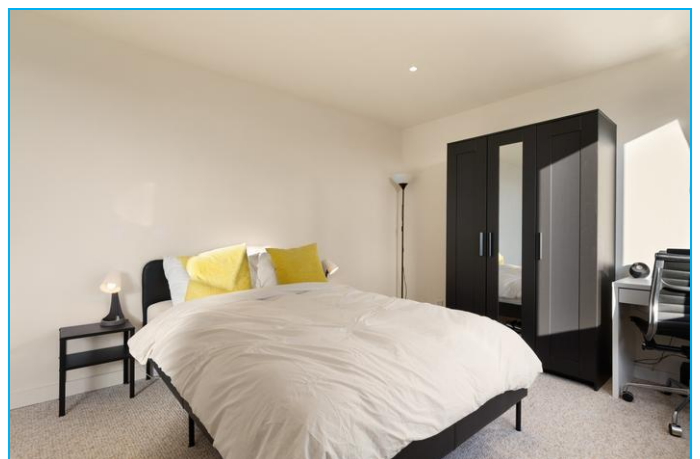
Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Foto's



Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Foto's



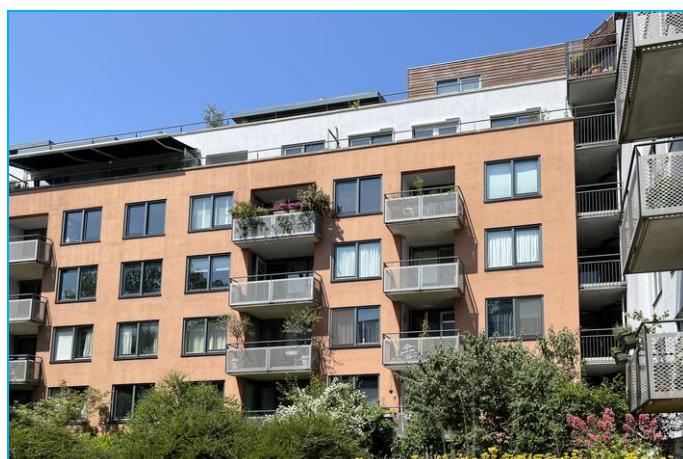
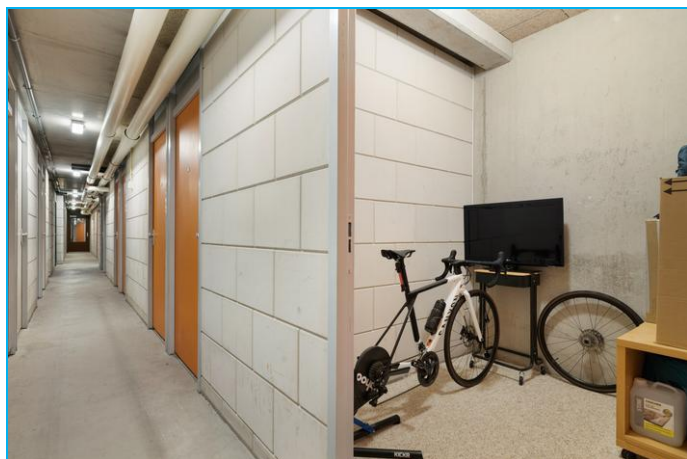
Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Foto's



Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Foto's



Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

Foto's

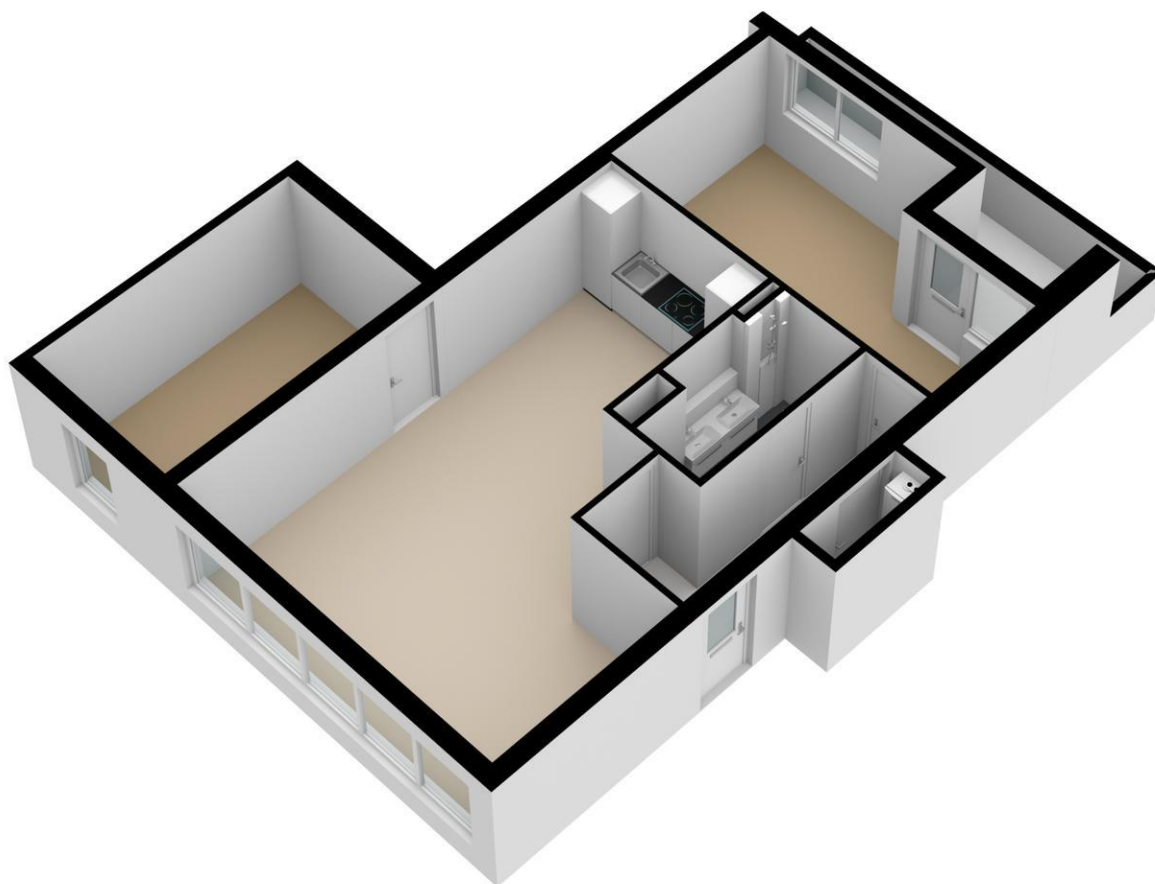


Vijfde verdieping

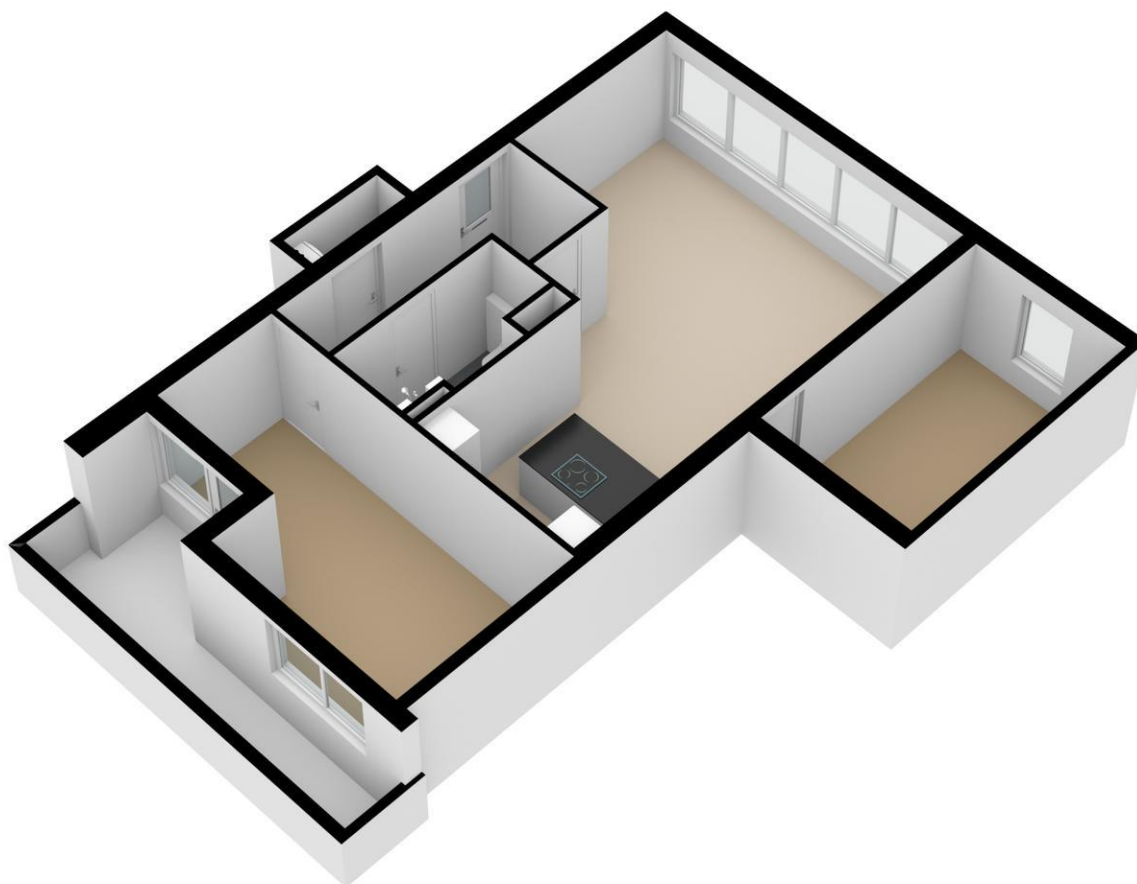


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM



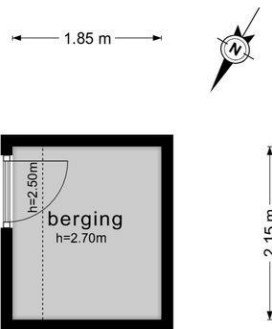
Valkenburgerstraat 21
AMSTERDAM



Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

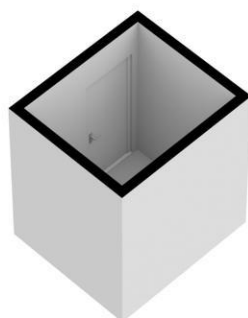
Berging

Valkenburgerstraat 21 - Amsterdam Berging



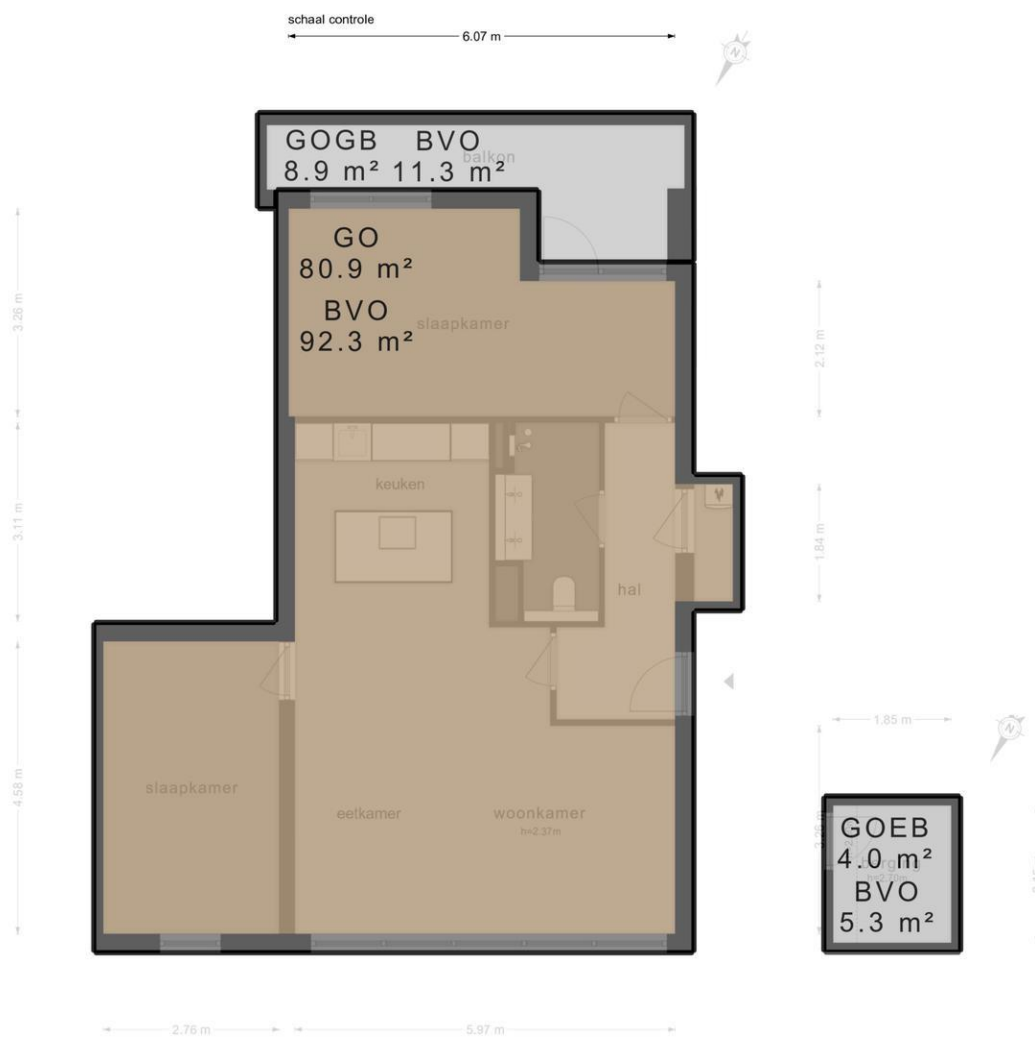
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldgarage.nl

Valkenburgerstraat 21
AMSTERDAM



Valkenburgerstraat 21 AMSTERDAM

NEN 2580



Algemene informatie voor u als koper van een woonhuis

Kosten koper (KK)

Gebruikelijk is dat bij verkoop van bestaande woningen de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening komen van de koper. Deze eenmalige kosten bestaan uit:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten voor de leverings- en de hypotheekakte.

In de meeste gevallen zal de koper een hypotheek nodig hebben voor de aankoop van de woning. Deze kosten komen eveneens voor rekening van de koper en bestaan uit:

- Advieskosten die door uw hypotheekadviseur in rekening worden gebracht.
- Taxatiekosten voor het maken van een taxatierapport dat verlengd wordt door uw geldverstrekker.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte zal een artikel worden opgenomen omtrent de waarborgsom. Het is gebruikelijk dat u als koper een waarborgsom of een bankgarantie stelt ter grootte van 10 % van de koopsom binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst dit ter nakoming van uw verplichtingen gesteld in de koopovereenkomst.

De levering

In de koopovereenkomst zal een uiterlijke datum opgenomen worden omtrent de levering van het woonhuis. De levering zal altijd geschieden leeg en ontruimd behoudens de mee verkochte roerende zaken, tenzij anders vermeld. U kunt hierbij denken aan een verhuurd woonhuis.

Baten en lasten

De baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering. De lopende baten en lasten welke rusten op het woonhuis worden naar rato verdeeld.

Verzekeringen

Vanaf de datum dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleutel overdracht) draagt u als koper het risico van de woning. Dit betekent dat u het huis verzekerd dient te hebben. U moet hierbij denken aan een opstal-, inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering. Onze hypotheek- en assurantie adviseurs kunnen u hierbij uiteraard deskundig en vrijblijvend adviseren.

Drie dagen bedenktijd

U, als koper (natuurlijk persoon), heeft het recht een koopovereenkomst zonder opgave van reden te ontbinden. Dit recht heeft u gedurende 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst.

Keuze notaris

Zowel het opmaken van de koopovereenkomst als de leveringsakte zullen plaatsvinden bij een door de koper aan te wijzen notaris. Deze notaris dient gevestigd te zijn in de woonplaats of binnen een straal van 5 km van het verkochte object.

Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopende makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,15 per/km.

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. 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.

2. 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. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is 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 bied procedure te

wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. 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.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. 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 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 bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-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 van de NVM 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 de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. 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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten 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 zijn rekening. 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 makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

PIMDEJONG
MAKELAARS

adres : postbus 36112 1020 MC AMSTERDAM
tel : 020 7729669
email : info@pimdejongmakelaars.nl
website : www.pimdejongmakelaars.nl