

Vraagprijs
€ 550.000 k.k.



HERTZSTRAAT 25, AMSTERDAM



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten

020 520 9580
info@vanoverbeekamsterdam.nl
www.vanoverbeekamsterdam.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Riant 3-kamer appartement met vrij uitzicht in kindvriendelijke buurt met energielabel A. Gelegen in de geliefde Watergraafsmeer met in de nabije omgeving een gevarieerd winkelaanbod op de Middenweg, in Oostpoort en op het Christiaan Huygensplein.

Meerdere hippe koffietentjes, supermarkt, winkelplein en trendy restaurants vind je op loopafstand, zoals Badeta koffiebranders, Bar Restaurant 1900, Restaurant De Kas, Brouwerij de Eeuwige Jeugd en Rayleigh & Ramsay.

Voor recreatie kan je bij de omliggende parken terecht, zoals het stadspark Frankendael of het Flevopark.

De diverse sportvelden (hockey, voetbal, tennis, atletiek etc.) en de Jaap Edenbaan liggen op loopafstand.

De buurt is kindvriendelijk met verschillende scholen en kinderopvang, dichtbij de populaire speeltuin Mariotteplein en kinderboerderij De Werf om de hoek.

Met de tram, bus of fiets ben je in een mum van tijd in hartje centrum. Door de tram- en bushalte voor de deur, is de woning zeer goed te bereiken met het openbaar vervoer. Ook liggen de NS-stations Muiderpoort, Amstel en Science Park op 5 minuten fietsafstand.

Met de auto ben je binnen enkele minuten op de ring A10, A2 en de A1.

Waarom jij hier wilt wonen:

- * Riant 3-kamer appartement van 79m²
- * Heerlijk balkon met vrij uitzicht
- * Zonnepanelen geplaatst op het dak, voorziet de elektra voor gemeenschappelijke ruimtes
- * Lift aanwezig
- * Actieve VvE, met een meerjarig onderhoudsplan
- * Gloednieuwe vloer gelegd (2025)
- * De maandelijkse bijdrage aan de VvE is € 210,74
- * Energielabel A
- * 2 slaapkamers
- * Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, met kantel-kiep ramen
- * Berging op de begane van 4m²
- * Bouwjaar: 1994
- * Oplevering in overleg

Erfpacht:

Gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond, afgekocht tot en met 31 maart 2043. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is reeds notarieel vastgelegd onder de gunstige voorwaarden en de jaarlijkse canon vanaf 2043 bedraagt € 1.074,43 exclusief inflatie.

Verkoper vertelt:

"Ons huis is een oase van rust die omgeven is door veel natuur. Alle ramen in dit appartement omlijsten weelderig groen en hoge bomen. Wij hebben ook jarenlang genoten van het feit dat dit appartement aan een doodlopende straat ligt en van de ontzettend goede isolatie. Als we dan toch meer behoefte hadden aan gezellige drukte is het openbaar vervoer op drie minuten loopafstand, waardoor je alsnog met heel Amsterdam bent verbonden."

De woning:

Via de gezamenlijke entree kunt u met de lift of de trap naar de eerste verdieping waar de woning zich bevindt.

De woning biedt de perfecte combinatie voor comfort. Bij binnenkomst kom je in de ruime hal terecht die toegang verleent naar alle vertrekken. Vanuit de hal kun je de woonkamer bereiken waar je vrij uitzicht hebt over het groen. De slaapkamers zijn perfect voor ontspanning en privacy. Er is voldoende ruimte voor een comfortabel bed in alle slaapkamers.

De badkamer is te bereikbaar via de hal. Het toilet ligt geheel zelfstandig. De woning heeft ook een balkon (loggia) waar je kunt genieten van het prachtige uitzicht.

DESCRIPTION OF THE HOUSE

Spacious 3-room apartment with unobstructed Views in a child-friendly neighborhood, energy label A. Located in the popular Watergraafsmeer area, with a wide range of shops nearby on the Middenweg, in Oostpoort, and at the Christiaan Huygensplein.

You will find several trendy coffee spots, Supermarket, shopping plaza and restaurants within walking distance, such as Badeta Coffee Roasters, Bar Restaurant 1900, Restaurant De Kas, Brouwerij de Eeuwige Jeugd, and Rayleigh & Ramsay.

For outdoor recreation, nearby parks like Frankendael City Park and Flevopark are easily accessible.

Various sports facilities (hockey, football, tennis, athletics, etc.) and the Jaap Eden ice rink are just a short walk away.

This child-friendly neighborhood offers several schools and daycare centers, and it's close to the popular Mariottplein playground and De Werf petting zoo.

Public transport is excellent, with tram and bus stops right outside your door, and you're in the city center within minutes by tram, bus, or bike. Train stations Muiderpoort, Amstel, and Science Park are all within a 5-minute bike ride.

By car, you can reach the A10, A2, and A1 motorways in just a few minutes.

Why you'll want to live here:

- * Spacious 3-room apartment of 79m²
- * Lovely balcony with open views
- * Elevator in the building
- * Solar panels placed on the roof provide electricity common area
- * Active Homeowners Association (VvE), with a multi-year maintenance plan
- * Monthly VvE contribution: €210.74
- * Brand new floor laid (2025)
- * Energy label A
- * 2 bedrooms
- * Plastic window frames with HR++ glazing, with tilt and turn windows
- * Private storage unit on the ground floor of 4m²
- * Year of construction: 1994
- * Delivery upon consultation

Leasehold:

Situated on municipal leasehold land, fully prepaid until March 31, 2043. The transition to perpetual leasehold has already been notarized under favorable conditions, with an annual canon of €1,074.43 from 2043 onwards (excluding inflation).

Seller's Note:

"Our home is an oasis of peace, surrounded by greenery. All the windows frame views of lush trees and nature. For many years we have also enjoyed the fact that this apartment is located on a dead-end street, which adds to the peace and quiet. The excellent insulation makes our home very comfortable. And whenever we felt like being in the heart of the city's buzz, public transport was just a 3-minute walk away, keeping us well connected to all of Amsterdam."

The Apartment:

Through the communal entrance, you can take either the elevator or stairs to the first floor, where the apartment is located.

The apartment offers the perfect balance of comfort and convenience. Upon entry, you step into a spacious hallway that connects to all rooms.

From the hallway, you enter the living room with beautiful green views. Both bedrooms are ideal for rest and privacy, each with enough space for a full-size bed.

The bathroom is accessible from the hallway, and the toilet is separate. The apartment also features a balcony (loggia) where you can enjoy the wonderful view.



Woonoppervlakte : 79 m²

Buitenruimte : 9 m²

Inhoud : 249 m³

Bouwjaar : 1994

**WORDT
DIT JOUW
BALKON?**





Hertzstraat 25, Amsterdam





Hertzstraat 25, Amsterdam













Hertzstraat 25, Amsterdam





Hertzstraat 25, Amsterdam





Hertzstraat 25, Amsterdam





Hertzstraat 25, Amsterdam





Hertzstraat 25, Amsterdam

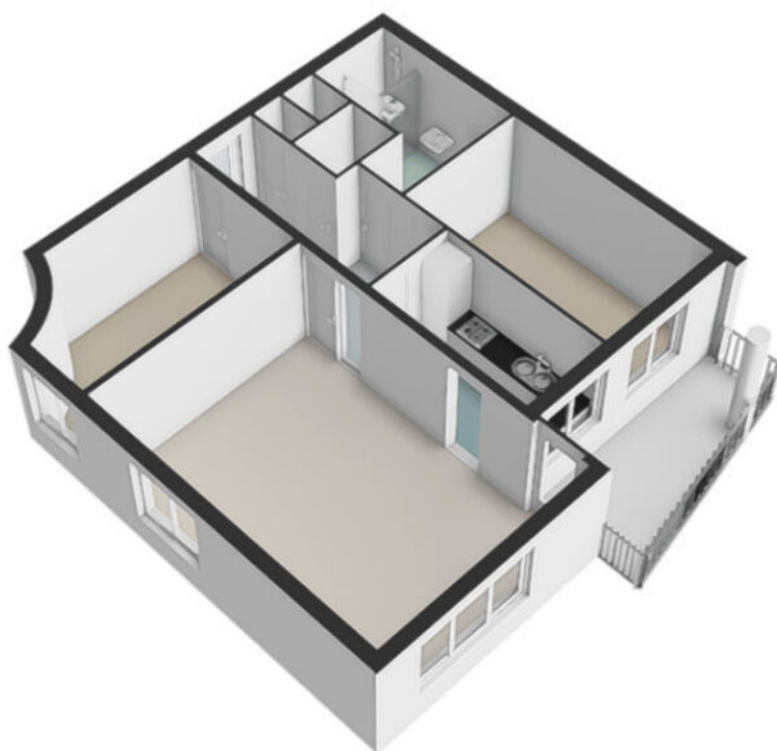
PLATTEGROND

Hertzstraat 25 - Amsterdam
Eerste Verdieping



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

PLATTEGROND

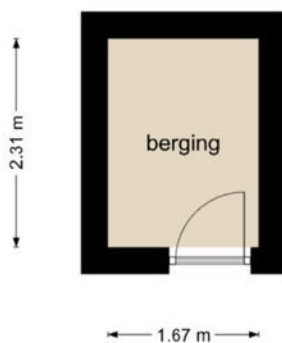


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Hertzstraat 25 - Amsterdam
Berging



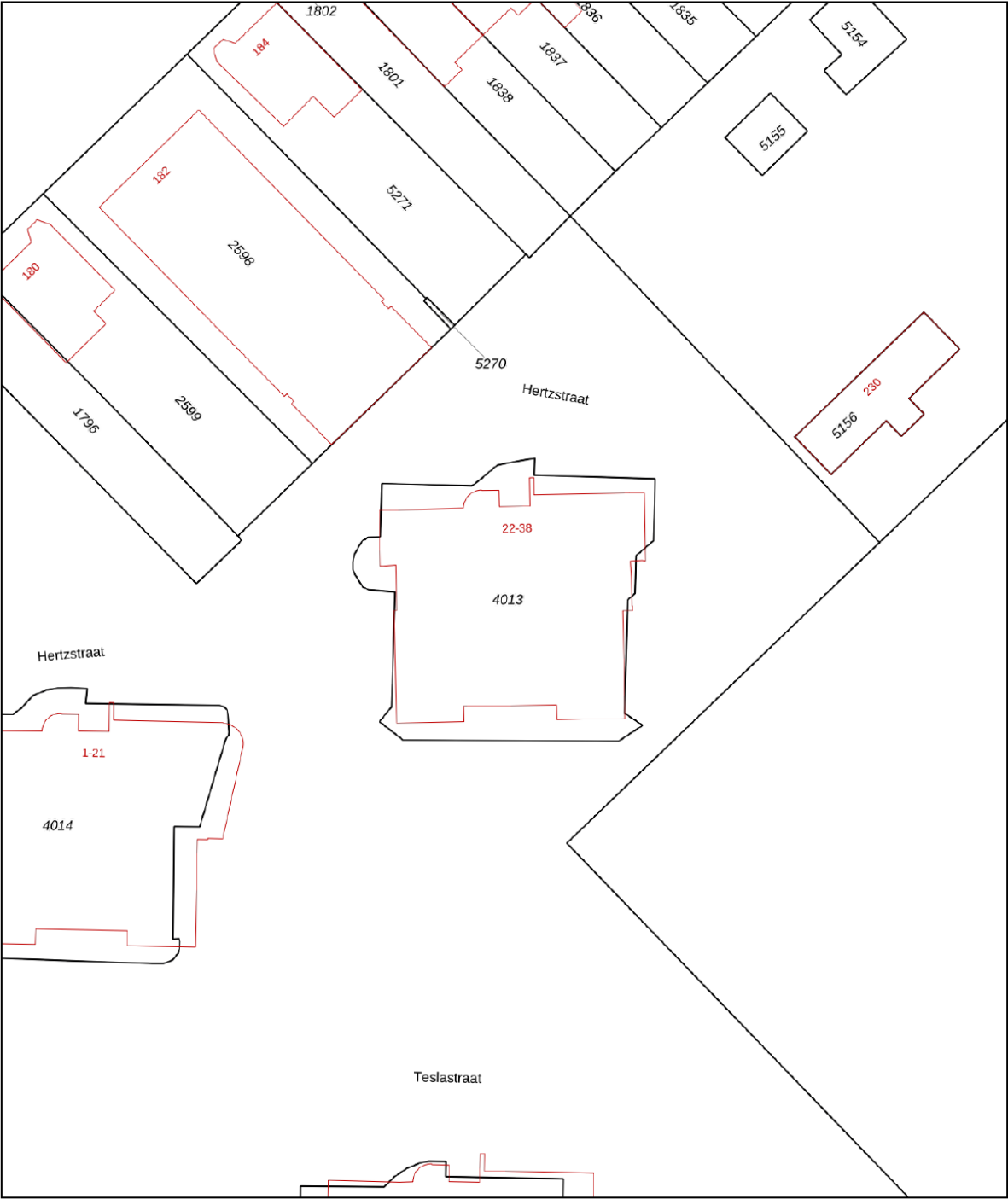
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hertzstraat 25



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Watergraafsmeer

Sectie B

Perceel 4013

kadaster

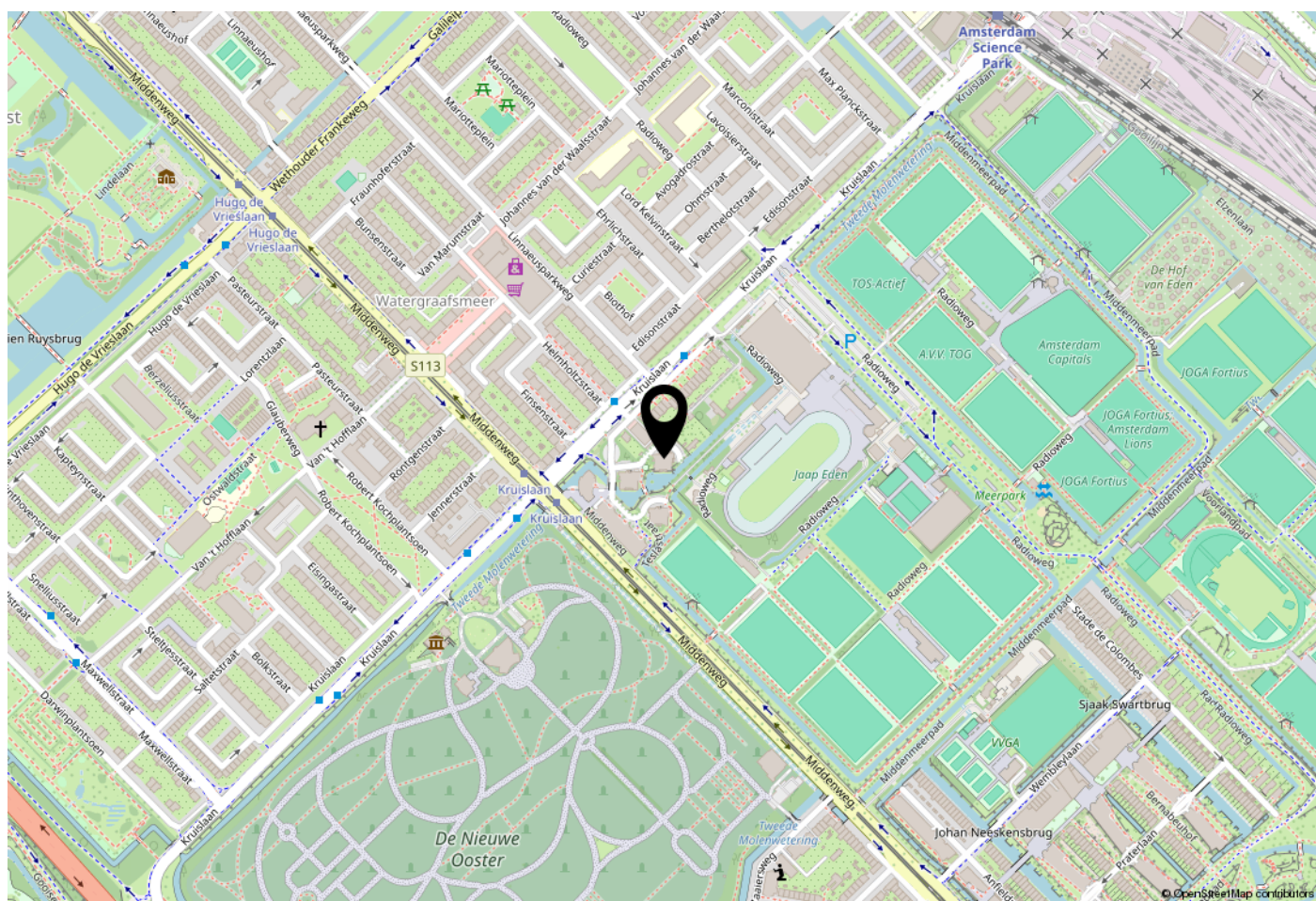
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

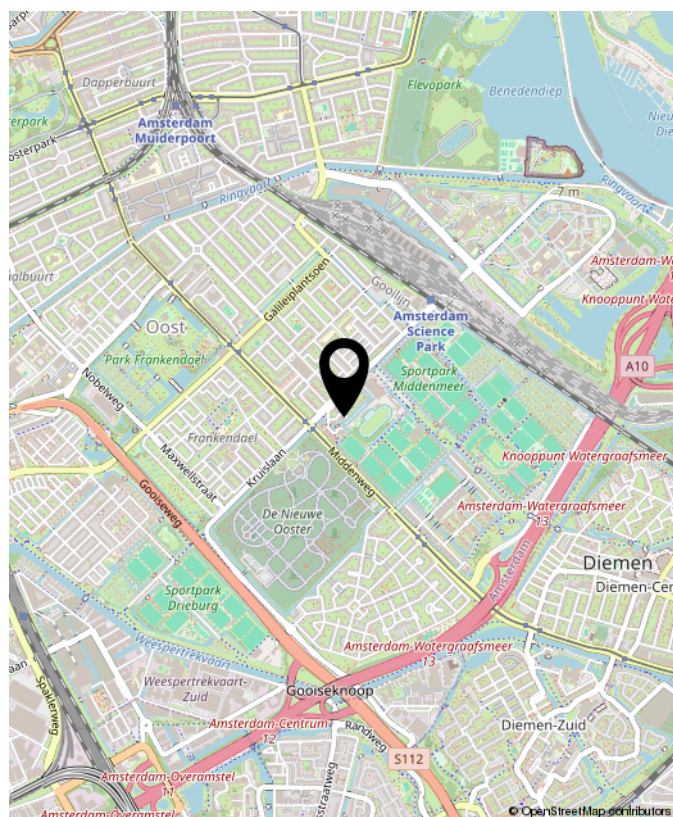
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

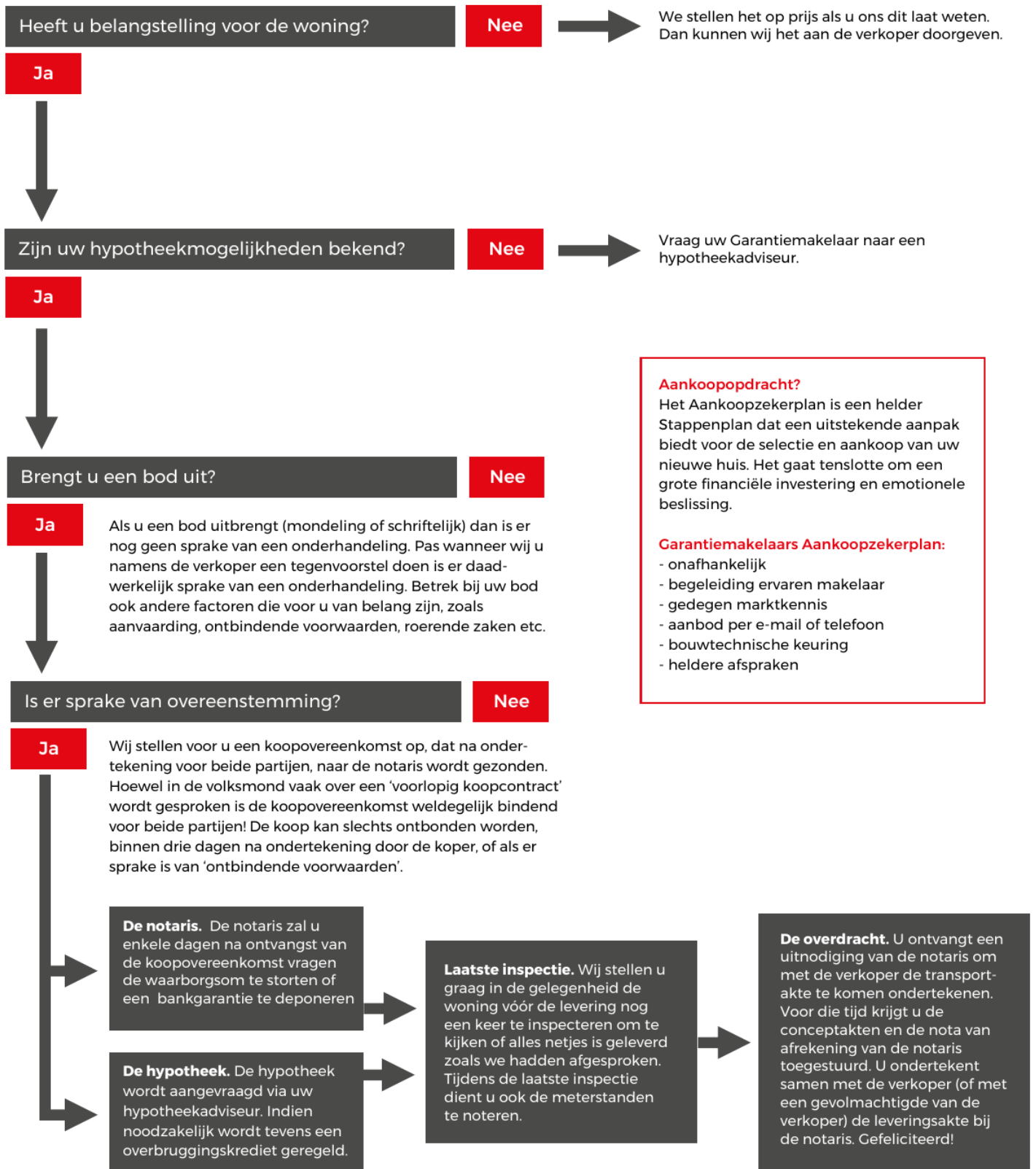
LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP



VEEL GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedingsprocedure te wijzigen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan zal er een afspraak bij de notaris worden ingepland. De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

5. Ontbindende voorwaarden, wat houdt dat in?

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit

moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. 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. Wat wordt bedoeld met 'wettelijke bedenktijd'?

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen. De bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

7. Wat betekent 'schriftelijke vastlegging'?

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.

OVERIGE INFORMATIE

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de koopakte en de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte en/of koopakte



INTERESSE? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Bent u na het inzien van deze brochure nieuwsgierig geworden naar deze woning, dan nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met Van Overbeek Amsterdam, 020-5209580.

Van Overbeek Amsterdam Noord
Kraanspoor 50
1033 SE Amsterdam
020 520 9580
info@vanoverbeekamsterdam.nl
www.vanoverbeekamsterdam.nl



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten