

**Vraagprijs**  
€ 645.000 k.k.



**TRETJAKOVLAAN 63, AMSTERDAM**

**van**  **Overbeek**  
**AMSTERDAM**

Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten

020 520 9580  
[info@vanoverbeekamsterdam.nl](mailto:info@vanoverbeekamsterdam.nl)  
[www.vanoverbeekamsterdam.nl](http://www.vanoverbeekamsterdam.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruime en goed onderhouden hoekwoning (woonoppervlakte 126 m<sup>2</sup>) gelegen in de groene en kindvriendelijke wijk Oostoever. Deze ruime woning beschikt onder andere over een grote woonkamer met een luxe half open keuken, een fijn terras, twee riante slaapkamers en een nette badkamer. De begane grond is ingericht als zelfstandig appartement met een ruime tuin (34 m<sup>2</sup>). Toch liever extra slaapkamer, een tuinkamer en/of een werkkamer? De ruimtes zijn met minimale aanpassingen naar wens om te bouwen.

## Omgeving:

De wijk Oostoever biedt alle gemakken van wonen in Amsterdam, maar ook de rust en voordelen van een nieuwe woonwijk. Deze wijk staat bekend om haar aangename woonklimaat met het Sloterpark en de Sloterplas in de nabije omgeving waar je in de zomer lekker kan sup'en, zwemmen en barbecuen! Het Sloterstrand en Watersportvereniging De Duikelaar zijn perfecte ontspanningslocaties. Ook zijn tennisbanen en het prachtige Sloterplas zwembad direct om de hoek.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver te gaan en tevens is er leuke horeca zoals Boothuis wat ligt op loopafstand. Bovendien ligt de stad om de hoek en ben je binnen tien minuten bij de Foodhallen en de Elandsgracht en binnen 5 minuten op het Mercatorplein en de Jan Evertsenstraat met alle voorzieningen.

De woonwijk is eveneens centraal gelegen ten opzichte van Schiphol, uitvalswegen zoals de A4, A9 en A10 en zijn de openbaar vervoersmogelijkheden uitstekend. Zo is metro 50 (station Postjesweg) op loopafstand en is station Lelylaan eveneens gemakkelijk en snel te bereiken.

## Indeling:

### Begane grond:

Zonnige voortuin gelegen op zuiden; entree; hal; slaapkamer aan de voorzijde; badkamer met douche en wastafel; separaat toilet met fontein; berging; tuingerichte woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur; tuin gelegen op noorden met (fietsen-)berging.

### Eerste verdieping:

Riante woonkamer; half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur; terras.

### Tweede verdieping:

Overloop; twee grote slaapkamers; badkamer met douche, toilet en wastafel.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1996
- Woonoppervlakte 126 m<sup>2</sup>
- Voor- en achtertuin
- Hoekwoning
- Warm water en verwarming middels individuele CV Ketel (2013)
- Erfpachtcanon vooruitbetaald tot en met 30 september 2045
- Aanvraag overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd onder gunstige voorwaarden
- Notariskeuze koper
- Oplevering in overleg





**Woonoppervlakte** : 126 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte** : 119 m<sup>2</sup>

**Inhoud** : 429 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar** : 1996



**WORDT  
DIT JOUW  
WONING?**



Tretjakovlaan 63, Amsterdam



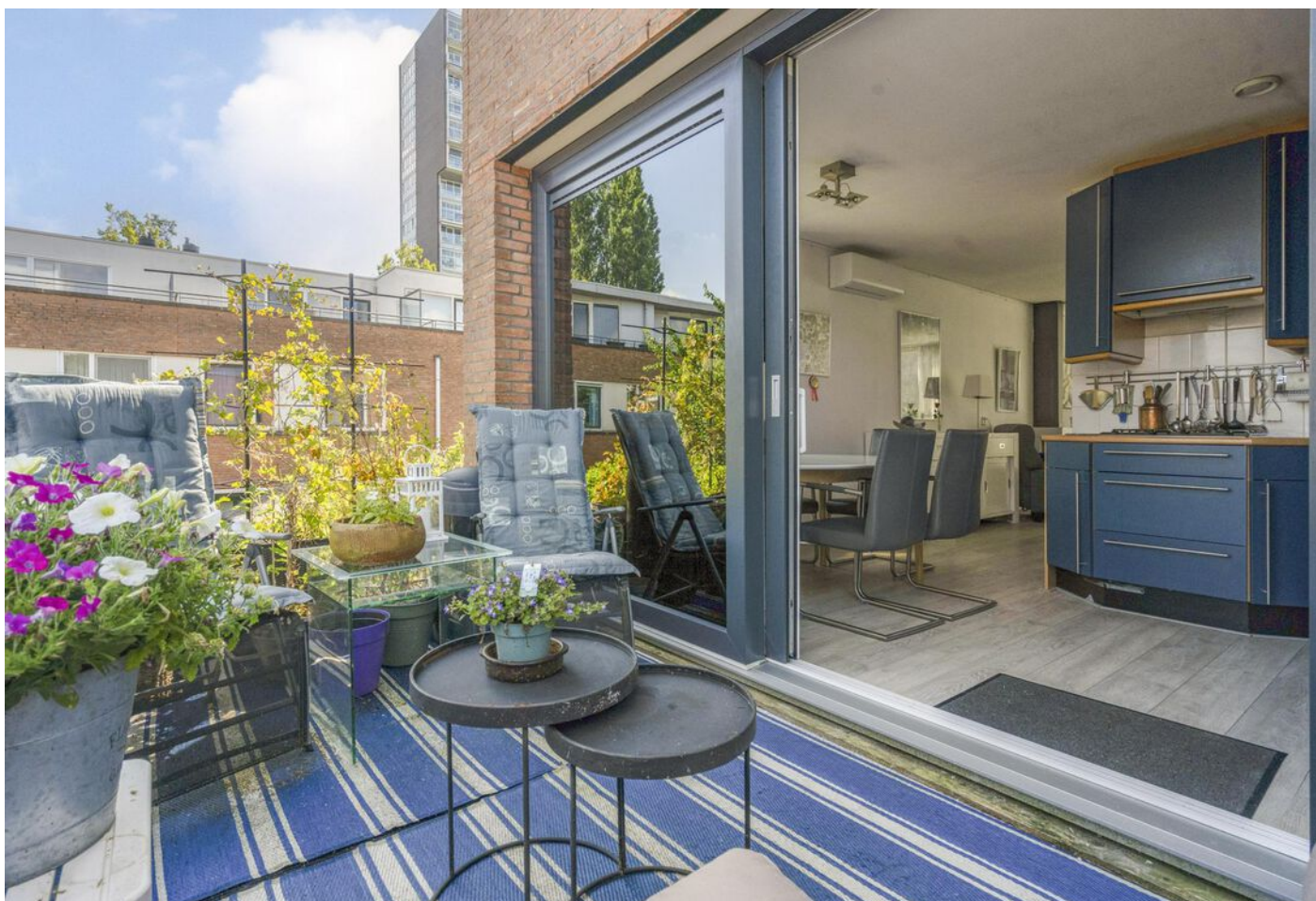






Tretjakovlaan 63, Amsterdam









Tretjakovlaan 63, Amsterdam



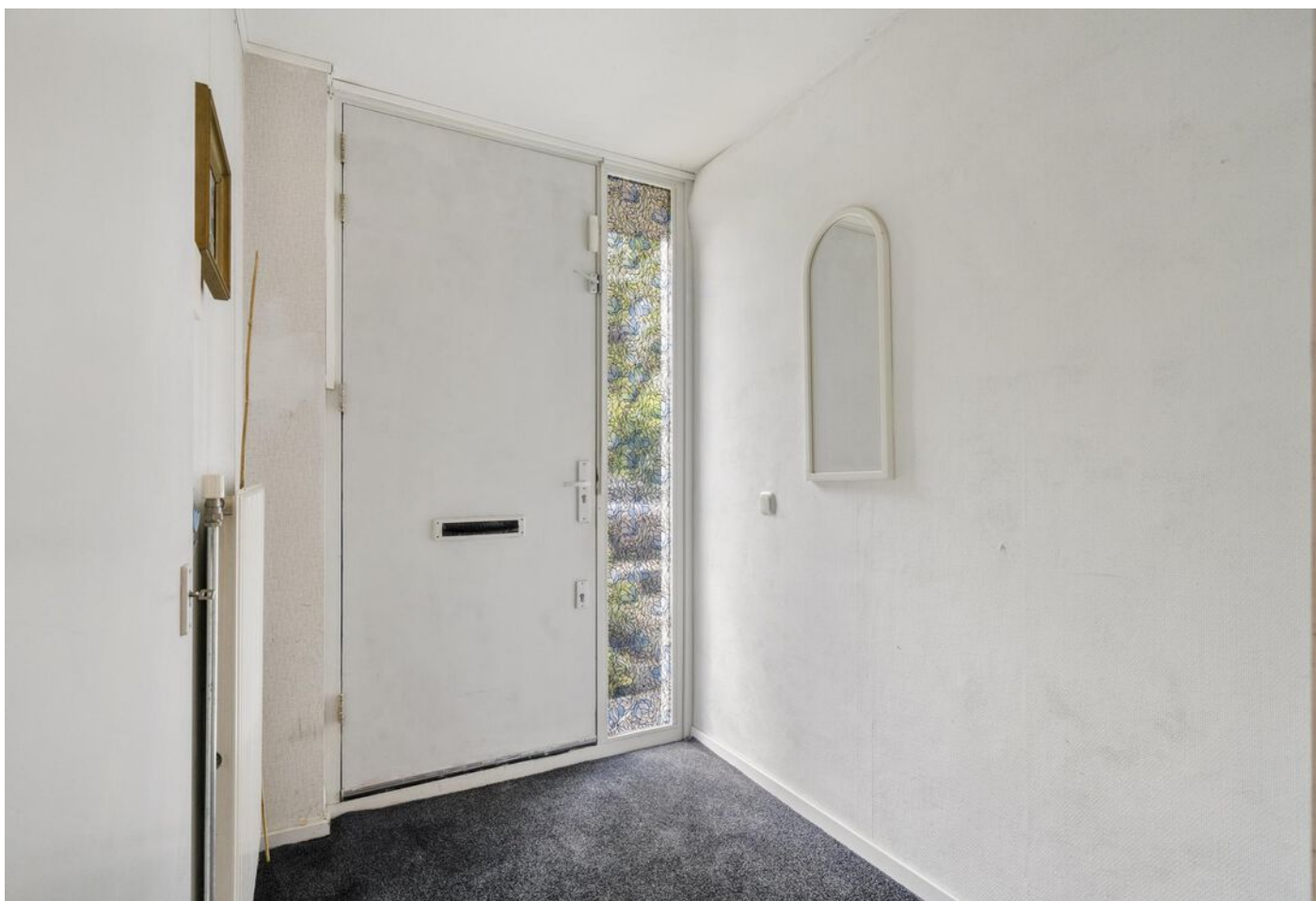






Tretjakovlaan 63, Amsterdam









Tretjakovlaan 63, Amsterdam









Tretjakovlaan 63, Amsterdam









Tretjakovlaan 63, Amsterdam

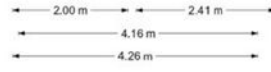






# PLATTEGROND

## Tretjakovlaan 63 - Amsterdam Perceel

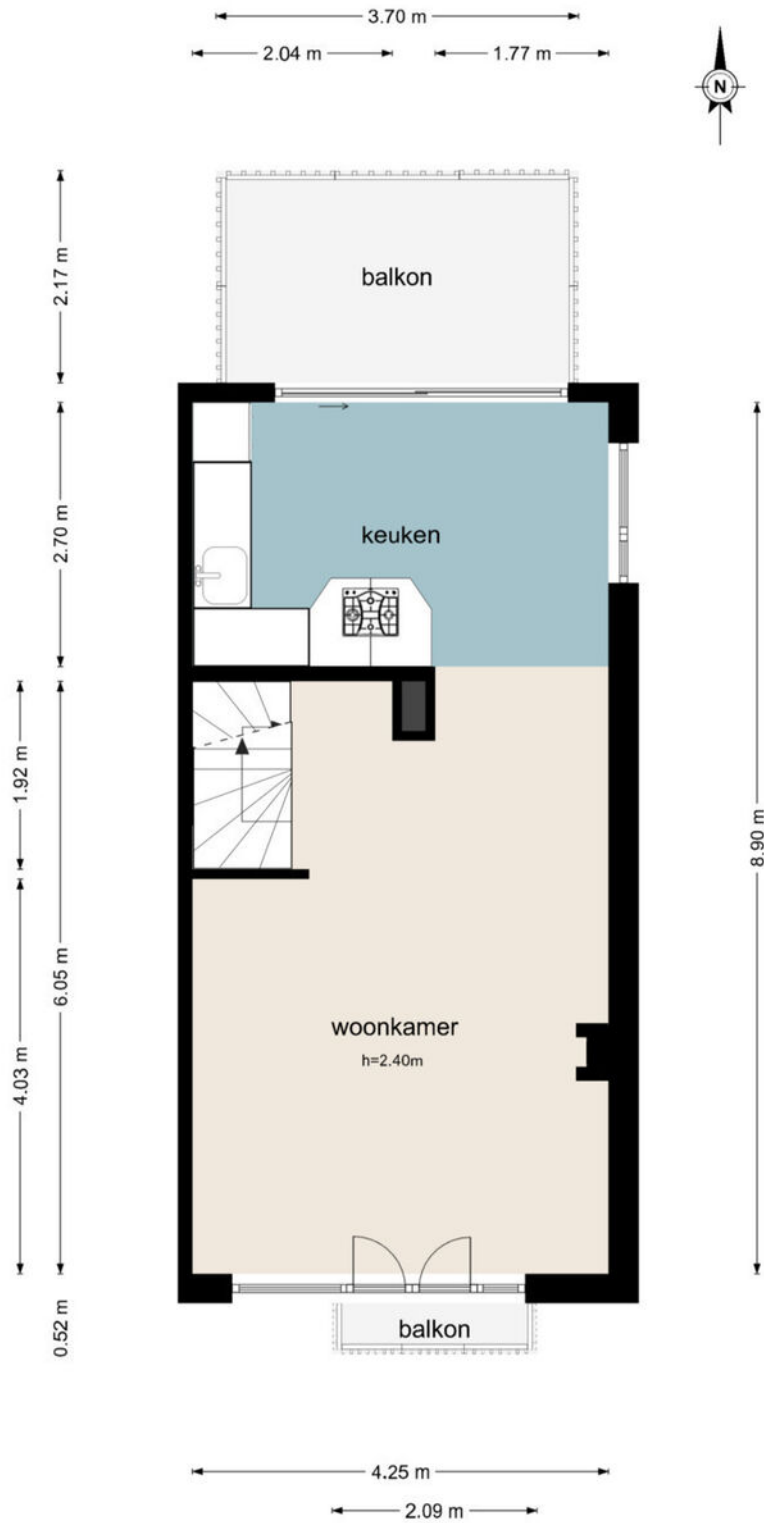


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl



# PLATTEGROND

## Tretjakovlaan 63 - Amsterdam Eerste Verdieping

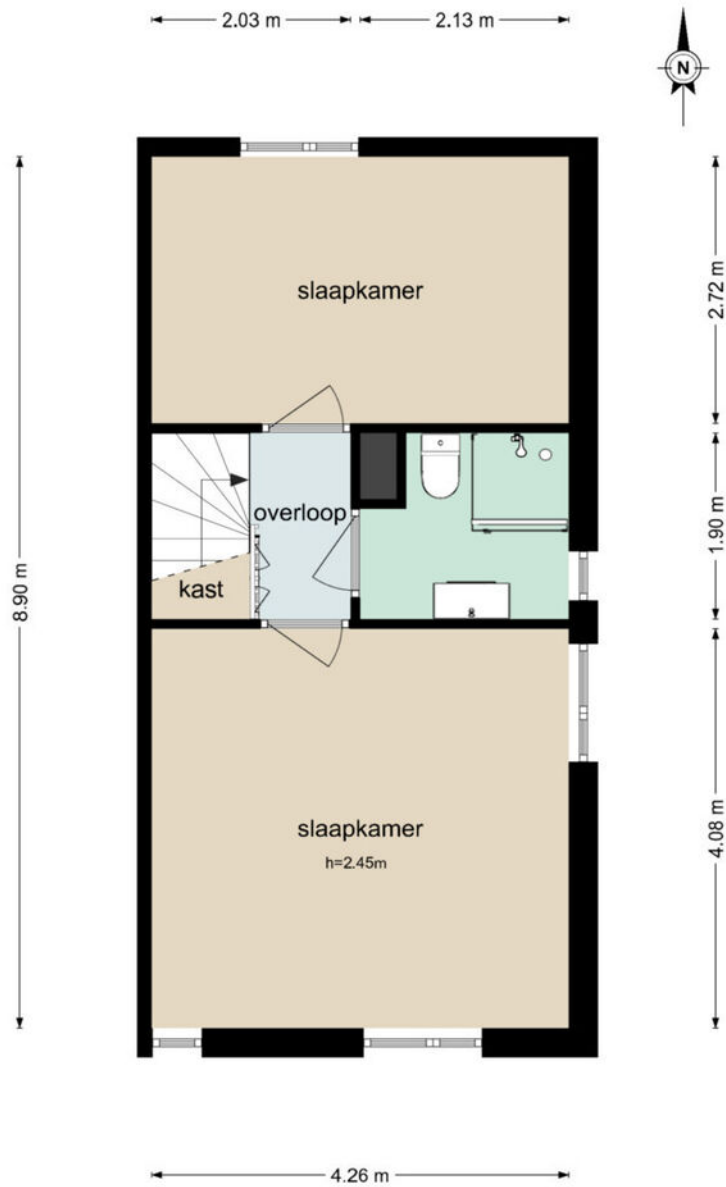


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl



# PLATTEGROND

## Tretjakovlaan 63 - Amsterdam Tweede Verdieping

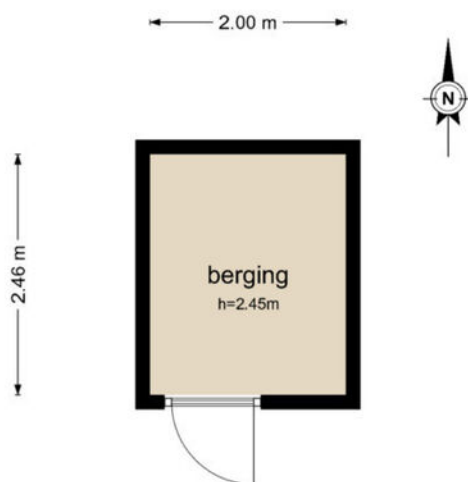


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl



# PLATTEGROND

## Tretjakovlaan 63 - Amsterdam Berging



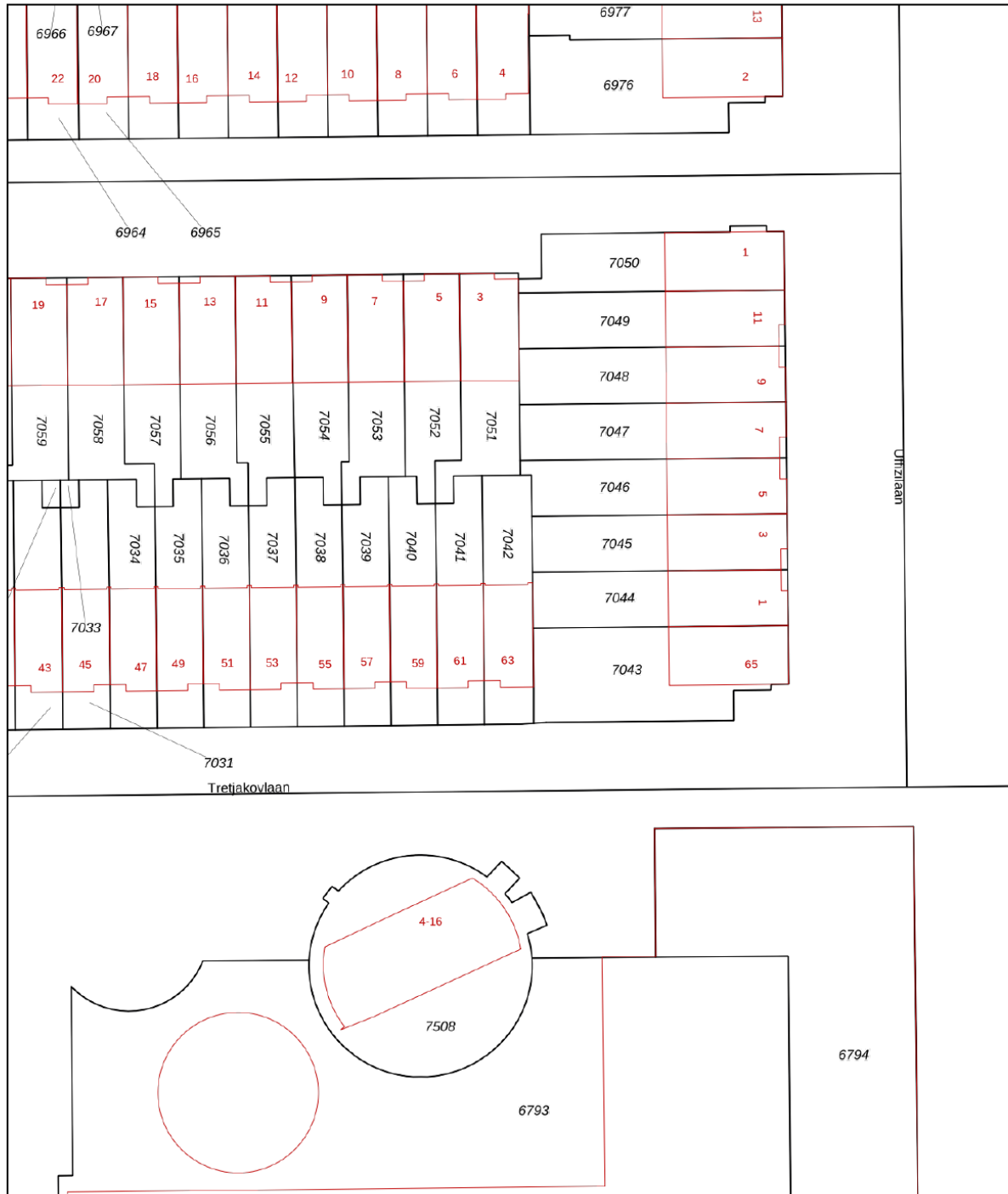
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.beeldpakket.nl




# KADASTRALE KAART

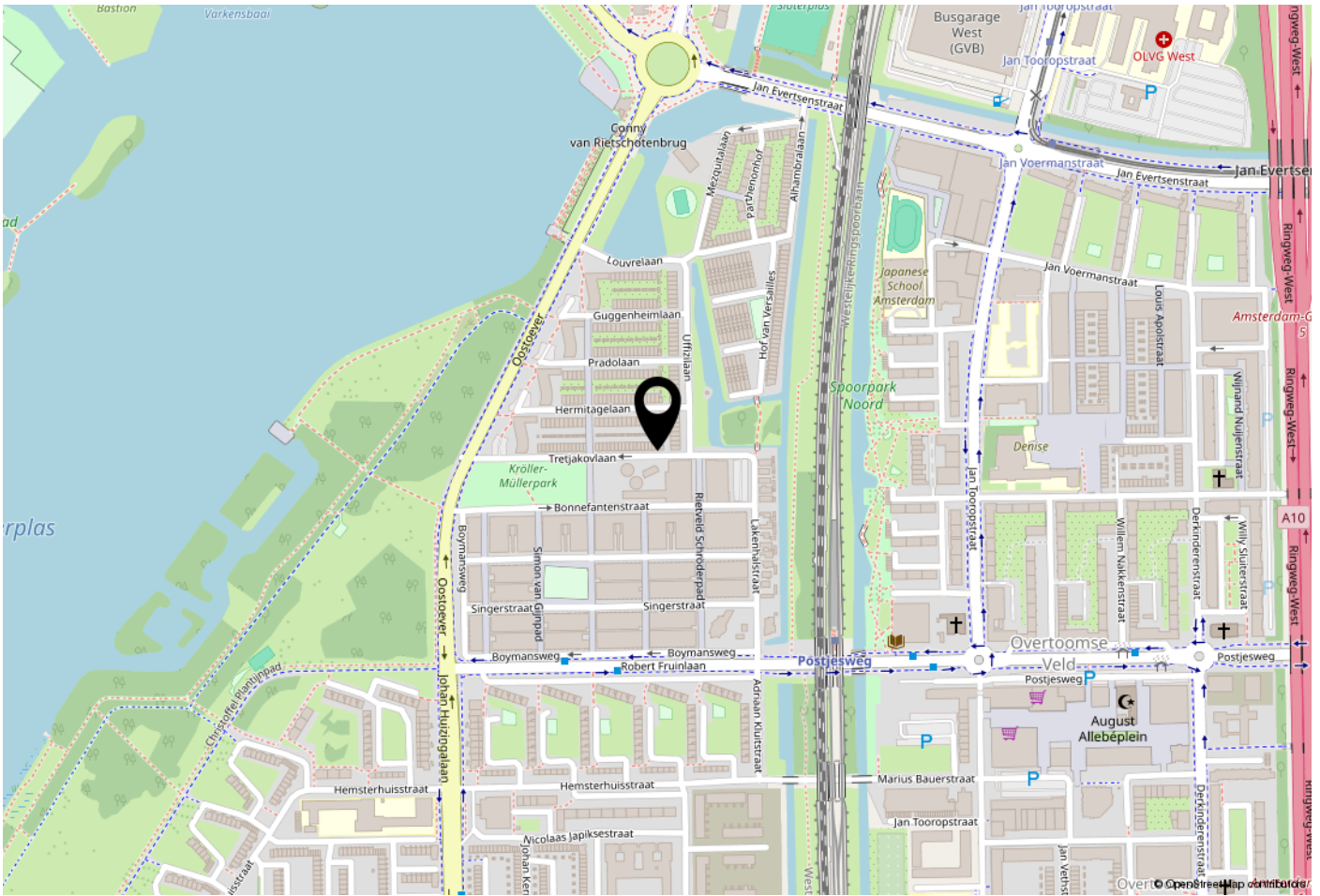
Kadastrale kaart

Uw referentie: Tretjakovlaan 63

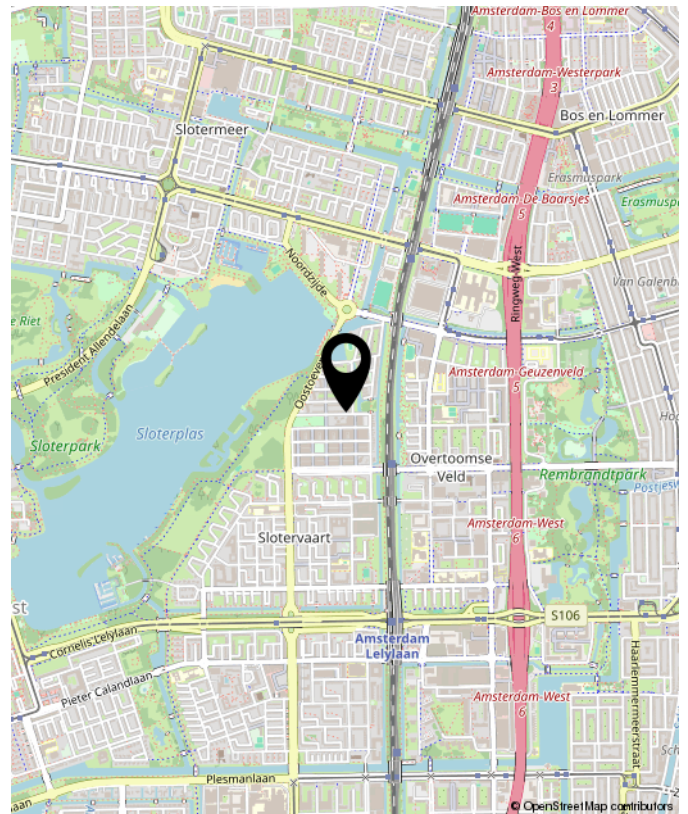


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sloten Noord-Holland Sectie D Perceel 7042</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# LOCATIE OP DE KAART

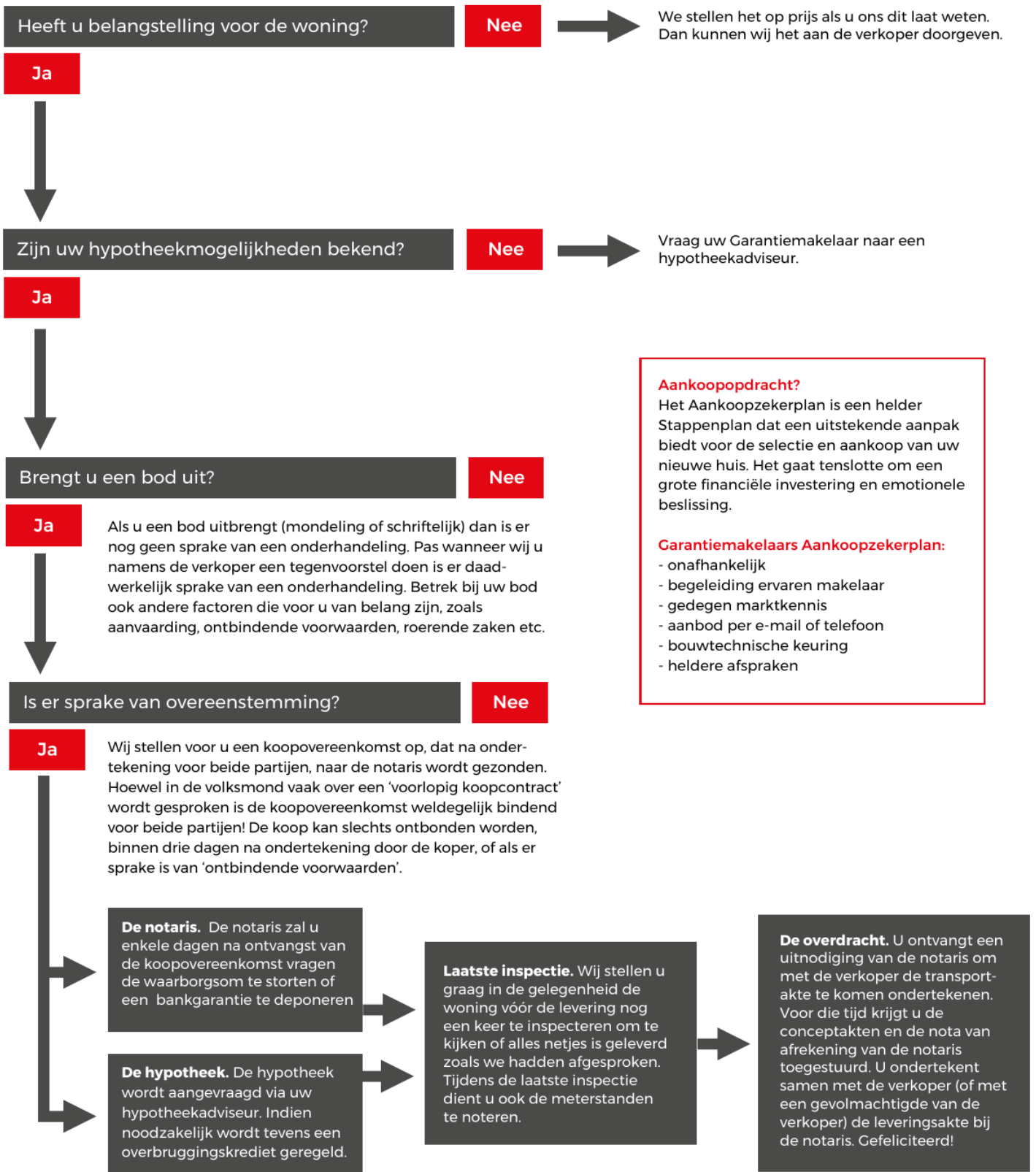


# WOONT U HIER BINNENKORT?





# 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  
Buikslotermeerplein 377  
1025 XE Amsterdam  
020 520 9580  
info@vanoverbeekamsterdam.nl  
www.vanoverbeekamsterdam.nl



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten