

Voel je thuis in

De makelaar waar
je je thuis voelt.

FELIX DE NOBELHOF 35 +PP AMSTELVEEN



***Royaal
appartement met
eigen garage***



**LUDENHOFF
GROEP**
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

020-6459446

amstelveen@ludenhoff.nl | **ludenhoff.nl**



Klanten waarderen ons met een ...
Deze waardering is afkomstig van Funda.



9,4

Welkom

De makelaar waar
je je thuis voelt.

Wij zijn Ludenhoff Groep, de makelaar in Utrecht, Amstelveen en Amsterdam. Met één team van makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs zijn we actief in Utrecht, Zeist, De Bilt en regio Amstelveen en Amsterdam. We zijn een klein en persoonlijk kantoor met een groot werkgebied en meer dan 45 jaar ervaring.

Wij weten wat er speelt. In de Nederlandse huizenmarkt én op alle fronten van ons vak. En tegelijkertijd zijn we ook gewoon mensen. We hebben zelf geboden, misgegrepen, gejuicht. In spanning afgewacht, getekend en geproost. Gekocht en verkocht. We weten hoe het voelt. En we weten hoe het werkt.

Zo kunnen we jou als klant zo goed mogelijk helpen als je bijvoorbeeld een huis wil kopen of een huis wil verkopen. Want dat is waar het ons uiteindelijk om gaat. Waarom klanten ons aanbevelen of zelf nog eens terugkeren? We zijn persoonlijk en direct in ons contact, geven eerlijk advies en hebben een flinke dosis kennis en ervaring.

We begeleiden je als verkoopmakelaar en aankoopmakelaar in Utrecht en Amstelveen van A tot Z. Taxeren je huis op de juiste waarde. En voorzien je op onafhankelijke wijze van een passende hypotheek. Pas als jij tevreden bent, zit onze taak erop. Dat is onze belofte.

Ludenhoff Groep. De makelaar waar je je thuis voelt.



Paul Bosse

REGISTERMAKELAAR - TAXATEUR O.G.

020-6459446

06-22854456

bosse@ludenhoff.nl

In contact komen met jouw makelaar in Amstelveen

Heb je voornemens een woning te (ver)kopen, wil je je woning laten taxeren of heb je een vraag over jouw hypotheek? Dan gaan we binnenkort graag eens met je in gesprek – natuurlijk geheel vrijblijvend. Je kunt ons bereiken door te bellen naar +31 (0)20-6459446 of een email te sturen naar amstelveen@ludenhoff.nl. Met al jouw prangende vragen kun je te allen tijde terecht bij Ludenhoff: dé makelaar uit regio Amstelveen en Amsterdam.



FELIX DE NOBELHOF 35 +PP AMSTELVEEN

Zeer fraai, instapklaar en vooral licht vierkamerappartement op de tweede verdieping met zonneterras, vrij uitzicht en een privégarage. De woning is de afgelopen jaren grotendeels gerenoveerd en zeer recentelijk nog geschilderd. Het bijzondere appartementencomplex met een fraai atrium is centraal gelegen ten opzichte van uitvalswegen, winkels, scholen, openbaar vervoer en het Amsterdamse Bos. Op loopafstand vindt u winkelcentrum Westwijk, waarin diverse winkels en twee supermarkten zijn gevestigd. Voor uitgebreid shoppen is er het winkelcentrum Stadshart, dat binnen 5 minuten met de auto te bereiken is. Bushalte, sneltram en metrostation bevinden zich op loopafstand. Dit geldt ook voor diverse basisscholen, sportverenigingen en het Amsterdamse Bos. Middelbare scholen vindt u op fietsafstand en de Internationale School is binnen 10 minuten met de fiets te bereiken! In minder dan 10 minuten bent u op de A9, via welke u snel op zowel de A2, de A4 als de ring A10 bent. Schiphol is slechts een kwartiertje rijden! Kortom, een appartement met een ideale ligging!

Indeling:

Begane grond:

Entree met bellentableau, brievenbussen en intercom, daarna treft u de fraaie centrale ontvangsthal met atrium. Middels de trap of de lift kunt u naar de gewenste verdieping. Aan de buitenzijde van het appartement heeft u een eigen garage.

Tweede verdieping:

Entree met toegang tot de drie slaapkamers, de gesloten keuken, het keurig betegelde toilet met fonteintje, de waskamer, de badkamer en de open verbindingstoog naar de woonkamer. Wat direct opvalt, is de fijne lichtinval in het

appartement en de strakke, neutrale afwerking van de muren en plafonds. De drie ruime slaapkamers liggen achter elkaar in de gang. De sfeervolle ruime keuken ligt aan de voorzijde van het appartement. Hier heeft u uitzicht op het atrium. De fraaie keuken (uit 2020) heeft veel kastruimte en moderne inbouwapparatuur en er is hier ruimte voor een eettafel. Tegenover de slaapkamers zijn het toilet, de wasruimte en de badkamer gesitueerd. De badkamer beschikt over een inloopdouche en een wastafel met meubel. De woonkamer ligt aan de achterzijde en heeft een speelse vorm en grote raampartijen met veel licht. Via een openslaande deur komt u op het ruime zonneterras van 10 m².

Algemeen:

Bouwjaar 1995

Woonoppervlakte 119 m²

Eigen parkeergarage! (kan worden gekocht voor € 25.000k.k.)

Servicekosten € 225,- per maand

Eigen C.V. ketel Vaillant uit 2014

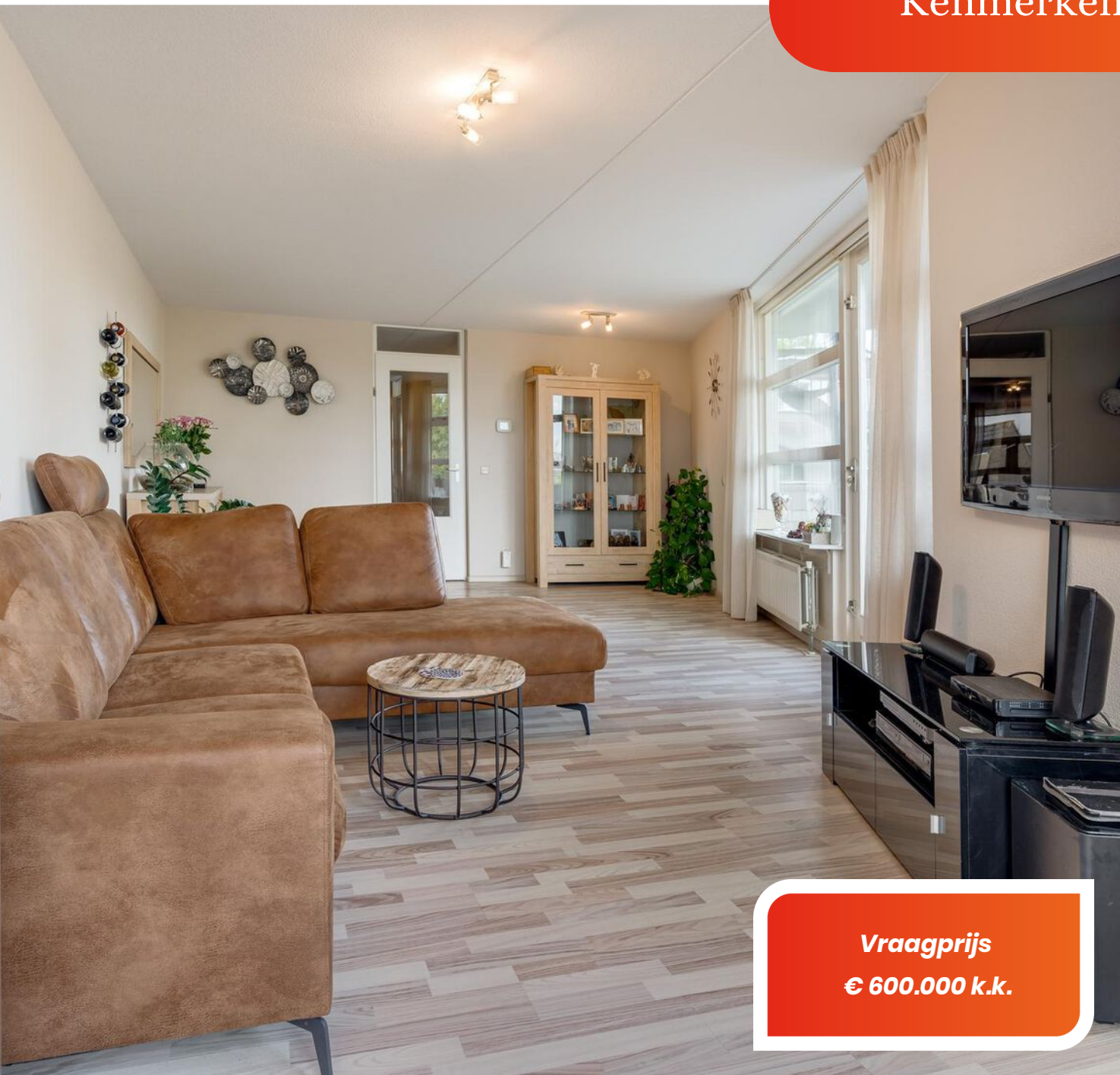
Dubbel glas

Lift aanwezig

Oplevering in overleg (kan snel)



Kenmerken



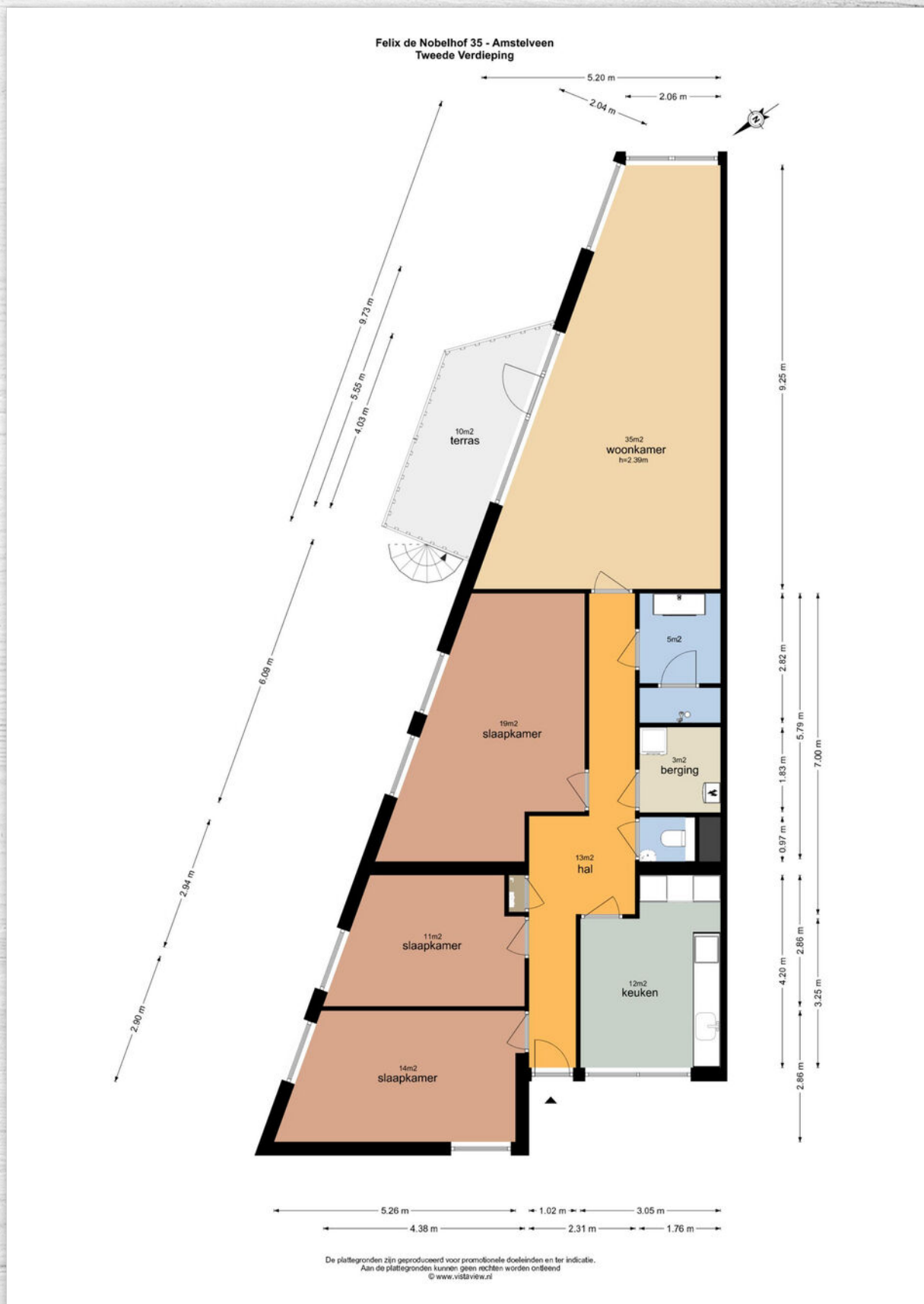
Vraagprijs
€ 600.000 k.k.

Soort woning	<i>galerijflat</i>	Gebruiksoppervlak wonen	119 m²
Bouwtype	<i>appartement</i>	Gebouwgebonden buitenruimte	10 m²
Bouwjaar	1995	Externe bergruimte	21 m²
Aantal kamers	4	Bruto inhoud	356 m³
Slaapkamers	3	Perceeloppervlakte	0 m²
Energie label	B	Tuin oppervlakte	undefined m²

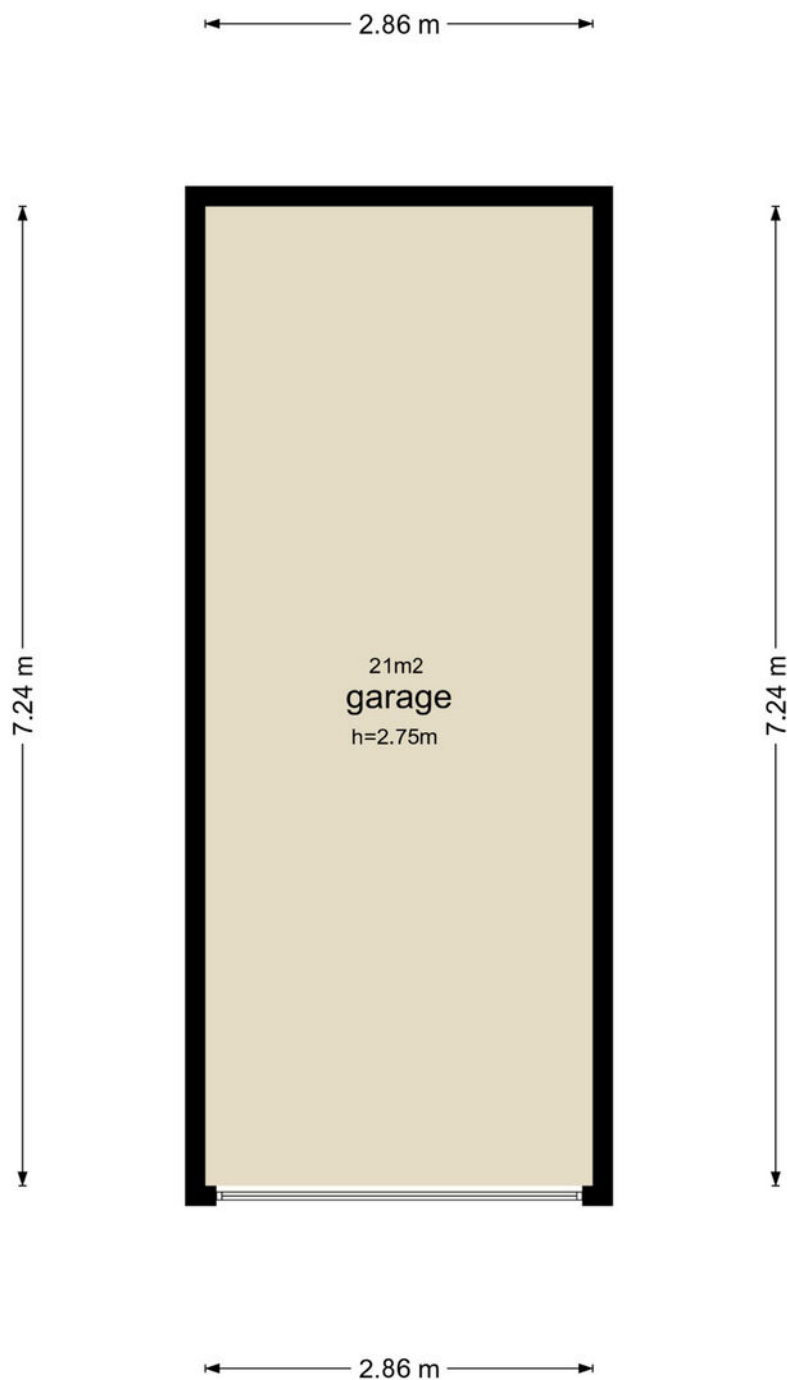




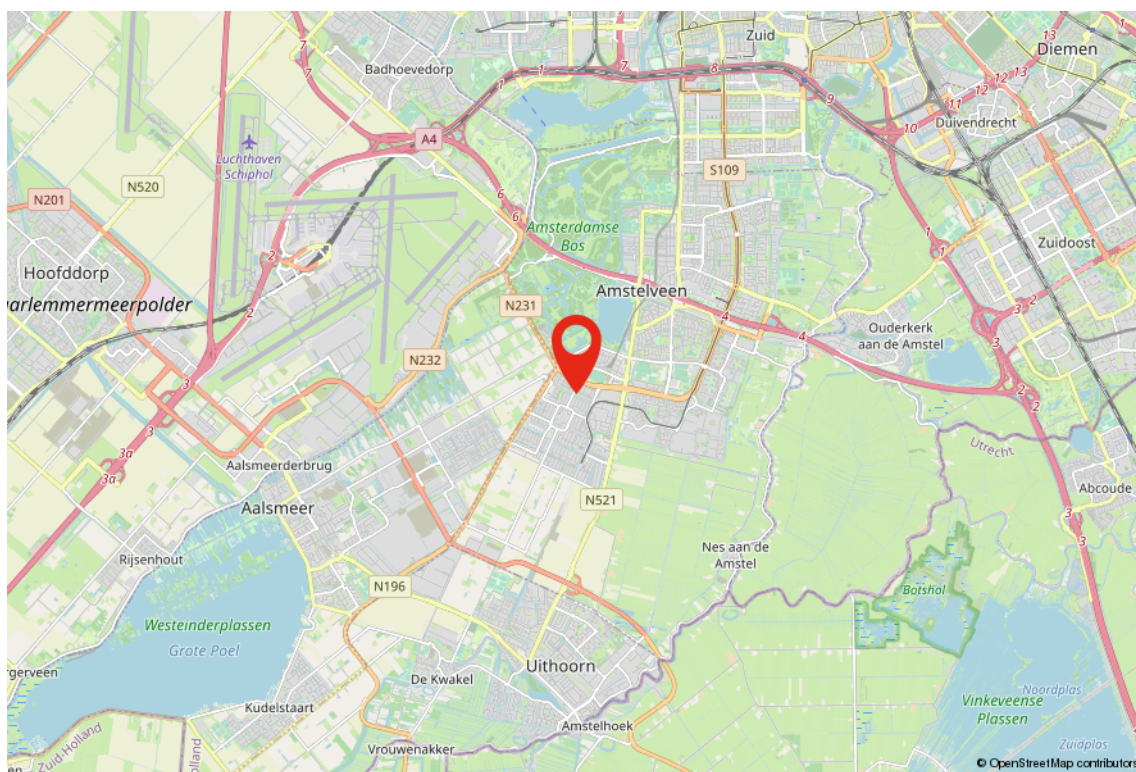
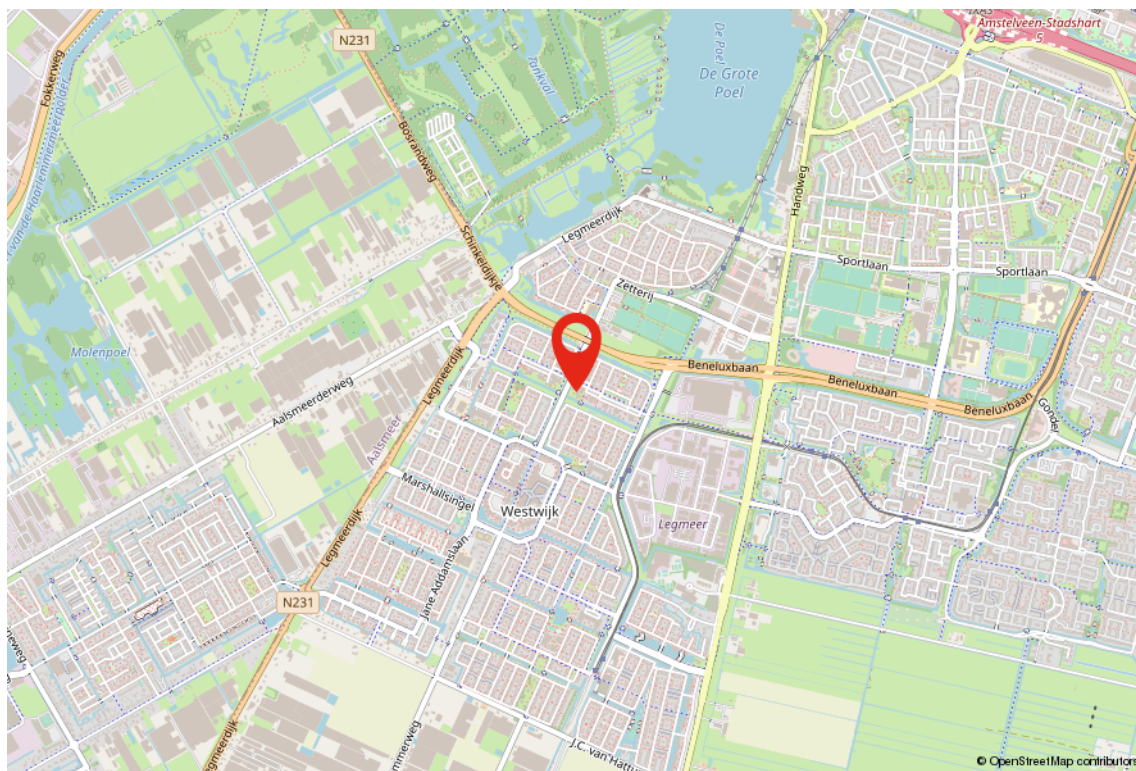




Felix de Nobelhof 35 - Amstelveen Garage



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



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Ons team



Ludenhoff Groep – Vestiging Amstelveen

AMSTERDAMSEWEG 415, 1181 BP AMSTELVEEN | 020-6459446 | AMSTELVEEN@LUDENHOFF.NL



Rob Kok

REGISTERMAKELAAR – TAXATEUR O.G.

020-6459446
06-53222151
r.kok@ludenhoff.nl



Herman de Jonge

REGISTERMAKELAAR – TAXATEUR O.G.

020-6459446
06-655181619
jonge@ludenhoff.nl



Paul Bosse

REGISTERMAKELAAR – TAXATEUR O.G.

020-6459446
06-22854456
bosse@ludenhoff.nl



Bekijk ook onze kantoorvideo



Algemene voorwaarden

Kosten koper

Achter de vraagprijs wordt "k.k." (kosten koper) vermeld. Deze bijkomende kosten bestaan uit de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van akte en levering en kadasterkosten ten behoeve van de inschrijving van de akte van levering.

Meldingsplicht/onderzoeksplicht

De verkoper heeft de verplichting een aspirant-koper in te lichten over al hetgeen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Daarentegen heeft ook koper de onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Een koper kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen, of die kenbaar waren uit deze brochure of uit de openbare registers, danwel gangbare informatiebronnen.

Biedingen

Een bieding bestaat uit de volgende elementen:

- Het bedrag dat u biedt, ook wel openingsvoorstel genoemd
- De gewenste opleveringsdatum (eigendomsoverdracht/aanvaarding)
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een financiering)
- Eventuele roerende zaken, anders genoemd dan de evt. aanwezige roerende zakenlijst

Biedingen ontvangen wij graag schriftelijk per e-mail. Uw bod wordt door ons aan verkoper overgebracht. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij u aangeven dat wij de bieding met verkoper gaan bespreken.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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 mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopakte

De koopakte dient binnen één week opgemaakt te worden conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie - Ring Amsterdam. De keuze van de notaris voor het opmaken van de koopakte en de eigendomsoverdracht is aan koper. Wij adviseren koper een notaris te kiezen uit de regio Amsterdam (Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Mijdrecht, Abcoude, Badhoevedorp, Hoofddorp, Uithoorn of Aalsmeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend

makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend naar een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 19 eurocent per kilometer.

3 Dagen bedenktijd

Een particuliere koper heeft 3 dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst ongedaan maken. De bedenktijd begint op de dag dat de koper de door beide partijen ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Waarborgsom

Het is gebruikelijk dat de koper uiterlijk binnen 4 weken na het tekenen van de koopakte een waarborgsom stort bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Ontbindende voorwaarden

Een koper heeft de mogelijkheid een koopovereenkomst aan te gaan onder ontbindende voorwaarden. Dit kan betrekking hebben op het afsluiten van een financiering en/of het uitvoeren van een bouwkundige keuring. Indien een koper ontbindende voorwaarden wil opnemen in de koopakte dan dient dit tijdens de onderhandelingen duidelijk kenbaar te worden gemaakt. De gebruikelijke termijn voor de financiering bedraagt circa 4 weken na het tekenen van de koopakte. Indien geen financiering wordt verkregen, kan de koopovereenkomst binnen de genoemde termijn worden ontbonden. De voorwaarden waaraan deze ontbinding dient te voldoen, worden nader uitgewerkt in de koopakte. Wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid de overeenkomst te ontbinden, dan is de koop na het verstrijken van de termijn definitief.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de Algemene consumentenvoorwaarden NVM.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De makelaar waar
je je thuis voelt.



WIJ HELPEN JE GRAAG BIJ

Verkoop

Soepel verloop,
goede afloop.

Aankoop

Een huis kopen
waar je je thuis
voelt.

Taxatie

Zeker weten
waar je aan
toe bent.

Hypotheek

Samen maken
we het mogelijk.

Meer weten over onze diensten of ons aanbod?
Neem dan telefonisch contact met ons op of stuur
een mailtje. *We staan voor je klaar.*

LUDENHOFF
GROEP
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

Amsterdamseweg 415, 1181 BP Amstelveen
020-6459446 | amstelveen@ludenhoff.nl
ludenhoff.nl