

# Kuilsenhofweg 13 Amsterdam



# Over ons

Leuk kennis met je gemaakt te hebben. Ons familiebedrijf bestaat inmiddels al 100 jaar. En net als bij de gemiddelde Nederlandse familie vinden wij het echte contact erg belangrijk. Wij leren jou graag goed kennen om zo tot het beste resultaat te komen. In deze brochure leggen wij graag uit wat wij voor jou kunnen doen, voel je vrij om te bellen als je vragen hebt.

## Onze mensen



**Kasper Goris**  
Kantoordirecteur RM RT



**Gordon Vos**  
Adviseur Nieuwbouw



**Robert Haagsma**  
Directeur



**Patricia Goodett**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker



**Steven Vessies**  
Assistent Register Makelaar  
Taxateur o.z.



**Leanne Rensen**  
Commercieel Binnendienst  
medewerker/  
Nieuwbouwadviseur

## Onze resultaten

**9,6**

Gemiddeld reviewcijfer

**262**

Huizen verkocht afgelopen jaar



## Blijde klanten

Wij kunnen wel zeggen dat wij vakidioten zijn, maar onze klanten kunnen dat nog beter. Gemiddeld krijgen wij het cijfer 9,6 en daar zijn wij trots op.



## Al 100 jaar ervaring

Al 100 jaar begeleiden wij mensen naar een nieuwe plek. Dat is echt veel kennis en ervaring waar jij op kan bouwen.



## Marketing

Hiermee maken wij het verschil, alleen je huis op Funda zetten is niet meer genoeg. Wij werken met de beste fotografen, doeltreffende social media campagnes en volgen onze klanten op met marketing automation. Helemaal van nu. Zo verkopen wij jouw huis beter.



## Makelen is mensenwerk

Een van de ankers in je leven is het hebben van een woonplek, het is daarom niet heel gek dat het kopen van een huis en verhuizen veel stress met zich meebrengt. Bij FRIS vinden wij het belangrijk je te ontzorgen en je goed te begeleiden in het proces, op die manier maken wij van het kopen van een huis weer een bijzonder moment.



## Oog voor resultaat

Ga jij voor de hoogste opbrengst of de snelste verkoop? Wij verliezen het resultaat niet uit het oog en verdienen onszelf daarmee weer terug bij de verkoop van jouw huis.



## Woning Algemeen

Soort woning:	portiekflat
Type woning:	appartement
Woon oppervlakte:	71 m <sup>2</sup>
Inhoud:	218 m <sup>3</sup>
Aantal woonlagen:	1
Woonlaag:	3
Bouwjaar:	1984
Isolatie:	dubbel glas
Energie label:	B
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2
Eigendomssituatie:	Eigendom belast met erfpacht
Voorzieningen:	mechanische ventilatie, tv kabel

## Overdracht

<b>Vraagprijs:</b>	€ 275.000 k.k.
<b>Bouwworm:</b>	Bestaande bouw
<b>Servicekosten:</b>	ca. € 160 p/m
<b>Aanvaarding:</b>	in overleg

## Dak, verwarming

<b>Dak type:</b>	
<b>Verwarming:</b>	c.v.-ketel
<b>Warm water:</b>	c.v.-ketel
<b>Bouwjaar CV ketel:</b>	2020

## Tuin, balkon, parkeren

<b>Tuin</b>	plat dak
<b>Berging:</b>	ja
<b>Balkon:</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Ligging balkon:</b>	zuidwest

# Omschrijving

Ben jij op zoek naar een ruim 3-kamerappartement in Amsterdam? Zoek jij een woning een zonnig balkon op het zuidwesten? Wil jij wonen op slechts 5 minuten lopen van het Nelson Mandelapark? Dan is Kuilsenhofweg 13 écht wat voor je!

Echte kenmerken voor Kuilsenhofweg 13:

- 3-kamer appartement;
- zonnig balkon aan de voorzijde van ca. 5 m<sup>2</sup>;
- op enkele minuten van het Nelson Mandelapark;
- winkelcentrum Amsterdamse Poort, en diverse metroverbindingen nabij;
- erfpacht afgekocht tot in 2035.

Is Kuilsenhofweg 59 echt wat voor jou?

In combinatie met de foto's geven we je hieronder alvast een beknopte indruk van deze woning.

#YMEREVERKOOPT

Gelegen in de K-buurt in Amsterdam Zuid-Oost bevindt zich dit ruime appartement van ca. 70 m<sup>2</sup>. De woning maakt onderdeel uit van een grootschalig appartementencomplex. Er bevinden zich ca. 170 appartementsrechten binnen de VE genaamd Klein Groesbeek. Het appartement ligt op de tweede etage en heeft een zonnig balkon aan de voorzijde gelegen op het zuidwesten. De woning is functioneel ingedeeld en beschikt over een woonkamer met met gesloten keuken (d.m.v. schuifdeuren). De keuken is voorzien van keukenopstelling zonder apparatuur, een en ander dient door koper zelf aangeschaft te worden. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers van verschillende formaten. Verder beschikt de woning over een separaat toilet en badkamer met douche, wastafel en wasmachine-aansluiting. Binnen 5 minuten ben je lopend in het Nelson Mandelapark, metrohalte Ganzenhoef is met 4 minuten fietsen bereikbaar en diverse autosnelwegen zijn eenvoudig te bereiken via de s112. Kortom, de bereikbaarheid is uitstekend.

Indeling:

Begane grond:

Gezamenlijk entree met brievenbussen, bergingen en belportaal.

2e verdieping:

Entree, hal, separaat toilet, badkamer met douche, wastafel en wasmachine-aansluiting, woonkamer aan voorzijde met dichte keuken zonder inbouwapparatuur.

# Omschrijving

Toegang tot balkon, gelegen op zuidwesten vanuit woonkamer. twee slaapkamers aan achterzijde van de woning.

Kenmerken:

- voormalig huurwoning;
- energielabel B, geldig tot 28 november 2027;
- separate berging op de begane grond;
- verwarming en warm water voorziening door Cv-ketel Intergas HR combi ketel uit 2020;
- erfpachtcanon is afgekocht t/m 15 maart 2035;
- vve-servicekosten bedragen € 160,34 per maand;
- er is een zelfbewoningsclausule van toepassing, de koper koopt de woning voor eigen gebruik;
- er is een anti-speculatiebeding van toepassing;
- eigenaar is geen bewoner geweest en neemt derhalve een "niet bewoningsclausule" op;
- vaste projectnotaris Lubbers en Dijk notarissen;
- oplevering kan per direct.

Een rondleiding door deze fijne woning?

Neem contact met ons op, wij laten je deze woning graag van binnen zien!

E.e.a. is met de grootste zorgvuldigheid opgenomen in de aanbieding. Van enige onjuiste informatie neemt noch de verkoper, nog zijn makelaar enige aansprakelijkheid.

# Description

Are you looking for a spacious 3-bedroom apartment in Amsterdam? Are you looking for a property with a sunny south-west facing balcony? Would you like to live just a 5-minute walk from Nelson Mandela Park? Then Kuilsenhofweg 13 is really for you!

Real features for Kuilsenhofweg 13:

- 2-room apartment;
- sunny front balcony of approx. 5 m<sup>2</sup>;
- a few minutes from the Nelson Mandela Park;
- shopping centre Amsterdamse Poort, and various metro connections nearby;
- ground lease bought off until 2035.

Is Kuilsenhofweg 13 really for you?

In combination with the photos, below we give you a brief impression of this property.

Located in the K-neighborhood in Amsterdam South East is this spacious apartment of about 70 m<sup>2</sup>. The property is part of a large apartment complex. There are approximately 170 apartment rights within the WE called Klein Groesbeek. The apartment is located on the second floor and has a sunny balcony at the front facing southwest. The apartment is functional and has a living room with closed kitchen (through sliding doors). The kitchen space is equipped with kitchen unit without appliances, which should be purchased by the buyer. At the rear are 2 bedrooms of different sizes. Furthermore, the house has a separate toilet and bathroom with shower, sink and washing machine connection. Within 5 minutes you can walk to the Nelson Mandela Park, metro station Ganzenhoef is 4 minutes by bike and several highways are easily accessible via the s112. In short, the accessibility is excellent.

Layout:

Ground floor:

Communal entrance with mailboxes, storage rooms and bell portal.

2nd floor:

Entrance hall, separate toilet, bathroom with shower, sink and washing machine connection, living room at the front with closed kitchen without appliances. Access to balcony, located on southwest from living room. two bedrooms at the rear of the apartment.



# Description

Features:

- former rental property;
- energy label B, valid until 28 november 2027;
- separate storage room on the ground floor;
- heating and hot water by Intergas HR combi boiler from 2020;
- ground lease is bought off until 15 March 2035;
- service costs are € 160,34 per month;
- there is a self-occupation clause, the buyer buys the property for his own use;
- an anti-speculation clause applies;
- owner has not been a resident and therefore includes a "no occupancy clause";
- fixed project notary Lubbers en Dijk notarissen;
- delivery is possible immediately.

Would you like a tour of this fine home?

Please contact us, we would love to show you around!

This offer has been made with the greatest care. Neither the seller nor his estate agent accepts any liability for any incorrect information.

# Foto's

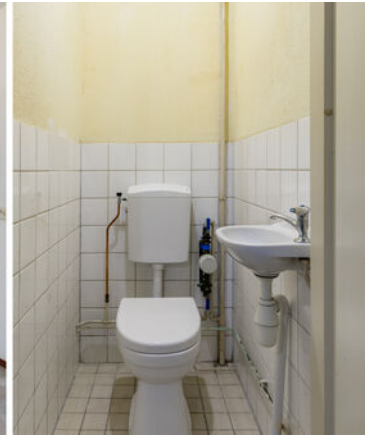


# Foto's





# Foto's

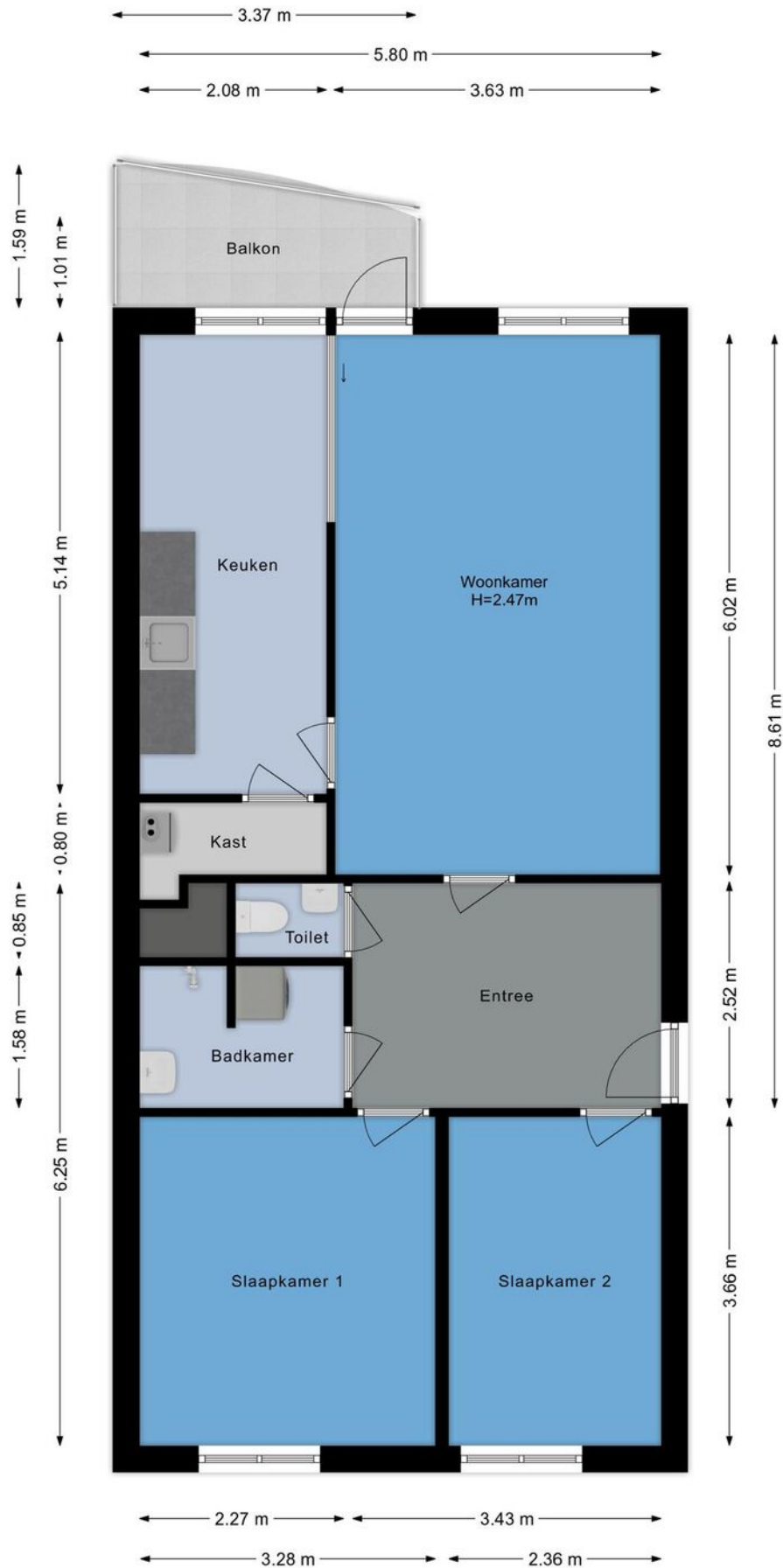




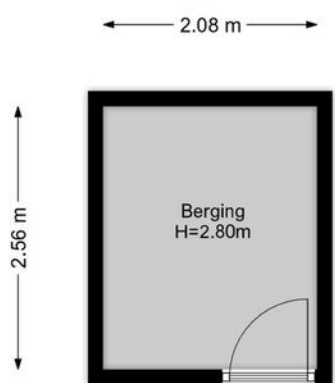
# Foto's



# Plattegronden



# Plattegronden






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

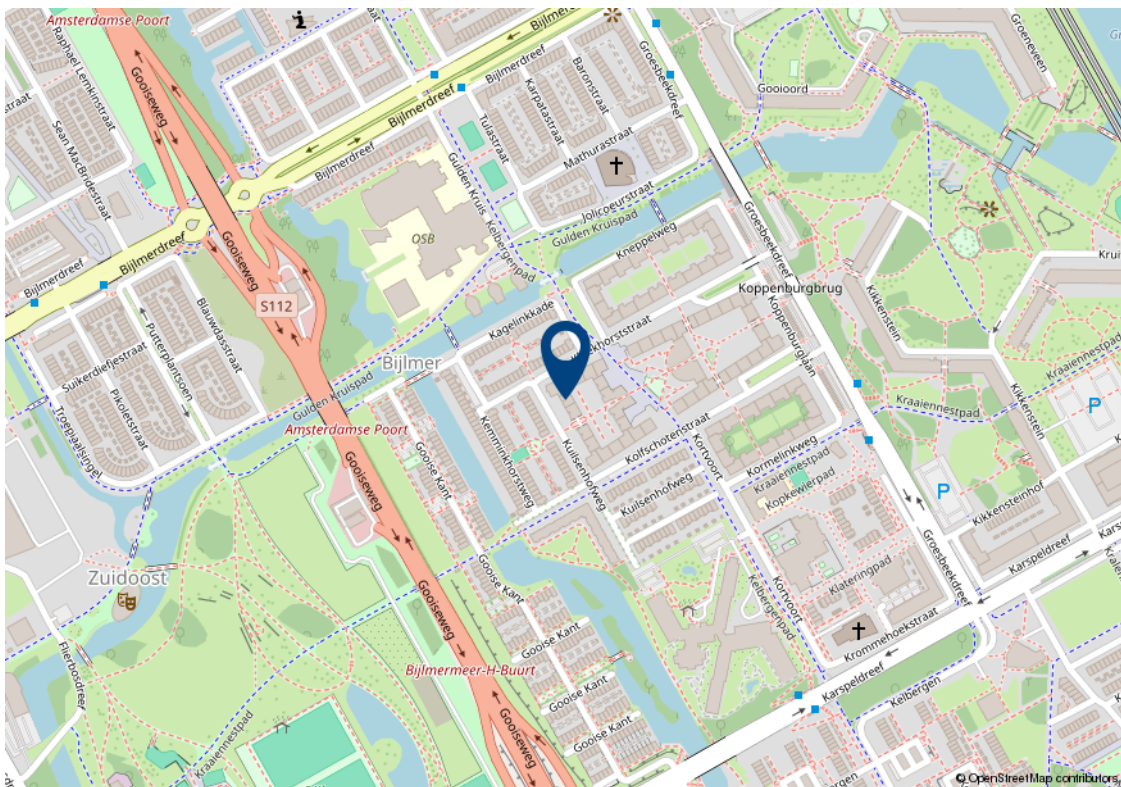
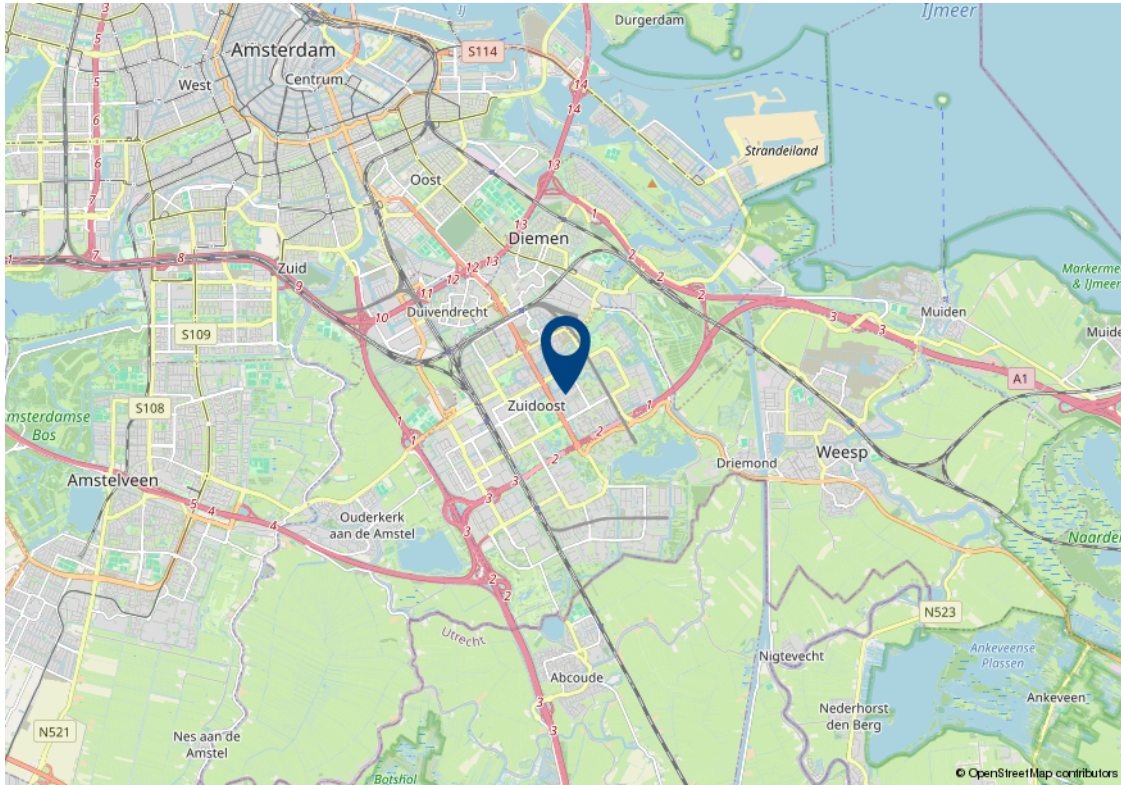
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Weesperkarspel Sectie L Perceel 5096</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>	
--	---	---



# Kaart



# Algemene verkoopvoorwaarden

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een MVA koopakte volgens het laatste model. De notaris maakt de koopakte. 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.

## 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 woningte laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden.

Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## 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.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule in de koopakte op.

## Asbestclausule

Voor woningen die gebouwd zijn voor 1994 nemen wij standaard een asbestclausule in de koopakte op.



# Jouw droomhuis aankopen met FRIS



Een aankoopmakelaar van FRIS als partner bij de aankoop van jouw droomhuis is niet alleen een gerustellende gedachte maar bespaart je ook geld, tijd en zorgen.

Wij helpen je bij jouw zoektocht en bij ons beschik je net een stapje eerder over het nieuwe woningaanbod. Makelaars wisselen het woningaanbod met elkaar uit voordat het op de markt komt. Via onze online tools heb jij

Bovendien bieden wij advies over de waarde van het huis, hebben wij kennis van de markt en weten we door slim te onderhandelen onszelf al gauw weer terug te verdienen. Wij geven je advies over de bouwkundige staat van het huis en de juridische zaken. Dankzij de kleinschaligheid van ons kantoor communiceer je altijd rechtstreeks met één van ons. Deel je woonwensen met ons zodat jouw droomhuis weer een stapje dichterbij komt.

Het contact met Kasper Goris van Fris Woningmakelaars liep vanaf het begin uitstekend. Hij en zijn team hebben mij uitstekend geholpen met de verkoop van mijn huis. Een dikke tien voor deze makelaar! Ik kan dit kantoor van harte aanbevelen!

**Mevr. Themmen**

Keerbergh 62 te Amsterdam





#### **Amsterdam**

Buitenveldertselaan 42  
1081 AA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 15  
amsterdam@fris.nl

#### **Zaandam**

Westzijde 83  
1506 GA Zaandam  
+31(0)75 - 655 50 90  
zaandam@fris.nl

#### **Hoofdkantoor**

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam  
+31(0)20 - 301 77 00  
info@fris.nl



[www.friswonen.nl](http://www.friswonen.nl)