



**Lekstraat 73-II**  
**Amsterdam**

## Lekstraat 73-II

Sfeervol 3-kamer appartement (52 m<sup>2</sup>) op de 2e verdieping met balkon op het zuiden en berging (8 m<sup>2</sup>)! Het appartement ligt op een goede locatie in de populaire Rivierenbuurt en is op loopafstand van diverse winkels en gezellige cafés en restaurants van de Maas- en Rijnstraat.



### Indeling:

Entree; hal met inbouwkast en toegang tot alle vertrekken van het appartement; lichte L-vormige woonkamer met uitzicht over het plantsoen; 2 slaapkamers aan de achterzijde met toegang tot het balkon op het zuiden; charmante keuken met hoog houten aanrechtblad en wasmachineaansluiting; nette badkamer met douche, wastafel en zwevend toilet.

De woonkamer en hal zijn voorzien van een massieve grenen houten vloer en het appartement is geheel voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen (2008) Riante berging op de zolderverdieping (ca. 8 m<sup>2</sup>) met wasmachineaansluiting.



## Bijzonderheden:

- Turn key appartement, direct te betrekken!
- De badkamer is in 2011 deels gerenoveerd.
- Gezonde Vereniging van Eigenaren Kinderdijk-Lek-Waalstraat professioneel beheerd door Den Hengst B.V. bestaande uit 44 appartementsrechten.
- Servicekosten €100,- per maand.
- CV Combiketel merk: Remeha (2000).
- Erfpacht afgekocht tot 31-12-2058.
- Moderne elektrische installatie, bestaande uit 3 groepen met aardlekschakelaar.
- Zeer gunstig gelegen t.o.v. openbaar vervoer (station RAI en Amstelstation) en uitvalswegen A-10 en A-2.
- Oplevering in overleg.



## Kenmerken:

Woonoppervlakte: ca. 52 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1930  
Kamers: 3

## Kadastrale gegevens:

Gemeente: Amsterdam  
Sectie: V  
Perceel: 10543

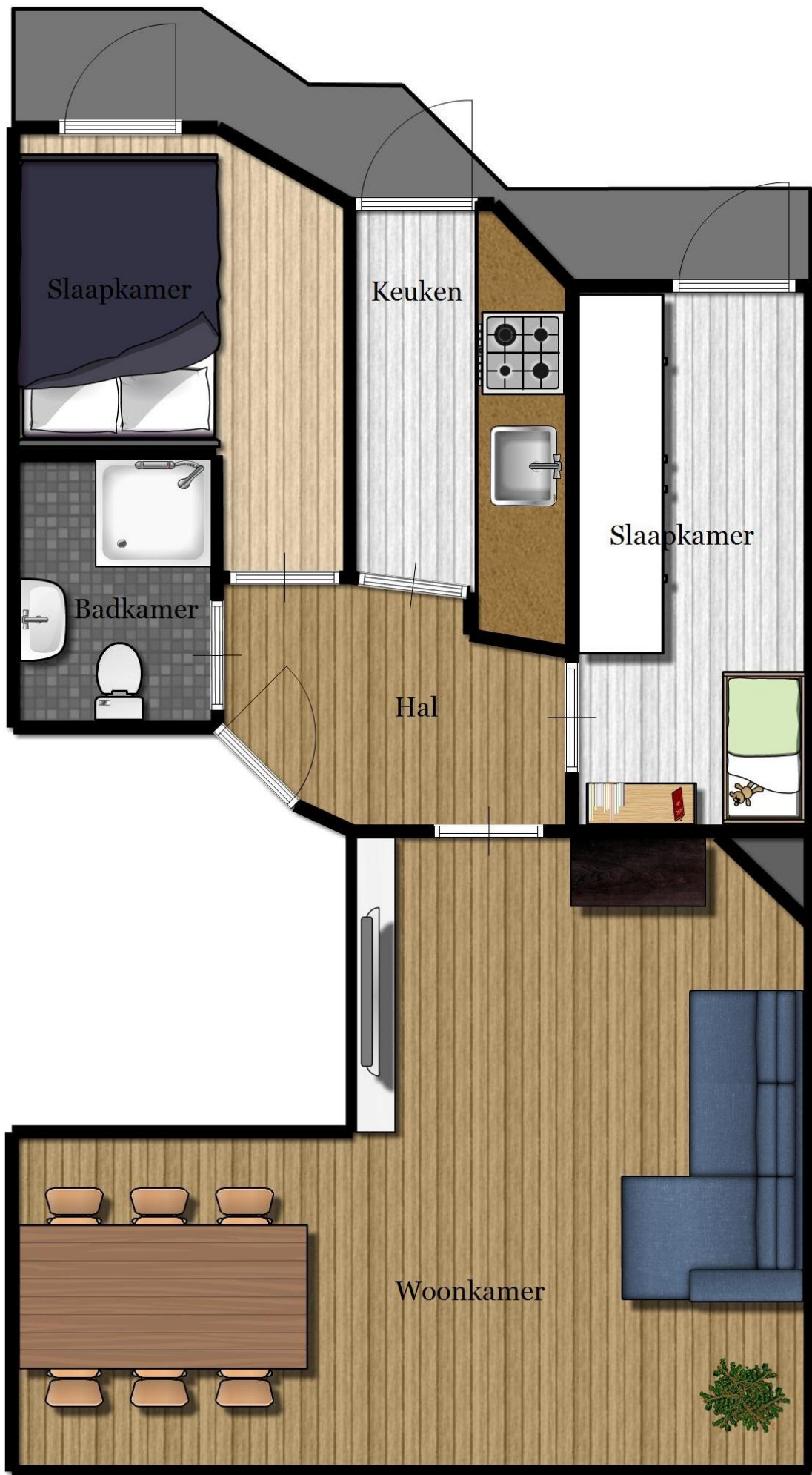
## Vraagprijs:

Vraagprijs: €12.500 k.k.

Aanvaarding: in overleg  
Verkoop onder voorbehoud gunning van de verkoper

## Locatie:





Bezoekadres  
Cruquiusweg 5  
Amsterdam

Gemeente Amsterdam  
Dienst Milieu en Bouwtoezicht



## Vooradvies historische informatie Amsterdam

Postbus 922  
1000 AX Amsterdam  
Telefoon 020 254 3622  
makelaarsinfo@dmb.amsterdam.nl  
www.dmb.amsterdam.nl

### Aanvraag

Naam aanvrager	RIA VERMUE MAKELAARDIJ O.G.	T.a.v.	Dhr A. Fransen
Klantnummer	452	E-mail	Info@riavermue.nl
Faxnummer	020-6794841	Aantal pagina's	1
Behandelnummer	104326 DMB 2011	Datum afgifte vooradvies	24 augustus 2011
Behandeld door	dhr. L. Mellis	Telefoon	020 254 3622

### Locatie

Locatie	LEKSTRAAT 73 2 1079 EM Amsterdam
---------	----------------------------------

### Bodemonderzoek

Bodemonderzoek	Nee	Info bij	
Opmerking	geen.		

### Ondergrondse tanks

Ondergrondse tanks bekend	Nee	Info bij	
Opmerking			

### Bovengrondse tanks

Bovengrondse tanks bekend	Nee	Info bij	
Opmerking	Op locatie/omgeving hebben bedrijfsactiviteiten plaats gevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Geen bijzonderheden op 73.		

### Kosten

De kosten voor de werkzaamheden ten behoeve van dit vooradvies bedragen per 1 januari 2010 € 22,90.

### Voorbehoud

Dit vooradvies is niet uitputtend en geeft geen garantie dat er zich op de betreffende locatie geen ondergrondse tank of geen bodemverontreiniging bevindt. Slechts een bodemonderzoek kan uitsluitend geven over de verontreinigingssituatie. Voor aanvullende informatie: [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl). Voor een uitgebreider raadpleging van historische informatie kunt u dossiers inzien. Het klaarleggen van dossiers vergt maximaal tien werkdagen en hieraan zijn kosten verbonden. Hiervoor kunt u een afspraak maken via telefoonnummer (020) 254 3622.

U kunt ons kantoor bereiken per tram of bus (tram 26, bus 43 en 65), halte Cruquiusweg.

## Notariskeuze:

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.

## Financiering:

In onderhandeling dient een aspirant koper aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat aan zijn bieding voldoende financiële waarborg te grondslag ligt. Indien gewenst kunnen wij u hier in behulpzaam zijn.

## Inlichtingen:

**Ria Vermue makelaardij o.g.**  
Scheldestraat 26 / hoek Churchill-laan

☎ **Telefoon: 020 – 679.48.09**

☎ **Fax: 020 - 524 84 09**

✉ **E-mail: info@riavermue.nl**

**www.funda.nl**

**www.mva.nl**

**www.riavermue.nl**



*Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend*

## **Vragen over het doen van biedingen op een woning:**

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen.

Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan 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 belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, 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.

### **Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een arrest bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén 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 biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen. Vraag bij uw NVM-makelaar naar een folder over deze procedure.

### **De makelaar vraagt een extreem hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter wel bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

### **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 voorwaarde 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 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 verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.