

Tugelaweg 2 -3  
Amsterdam



Vraagprijs € 420.000,= kosten koper

# Kom binnen!

---

Heerlijk wonen in Oost! Deze geweldige tweekamerwoning op de derde en bovenste verdieping in het bruisende Amsterdam Oost is per direct beschikbaar! De heerlijk ruime doorzonwoonkamer en een extra diep en zonnig balkon zorgen voor veel woonplezier en zonder bovenburen zit je hier lekker rustig.

De Tugelaweg in Oost is een straat op loopafstand van het Oosterpark en winkelcentrum Oostpoort. In de buurt vind je veel restaurants, trendy cafés en een gevarieerd aanbod aan winkels en andere voorzieningen. Rondom het Beukenplein zitten diverse horecavoorzieningen, zoals restaurant Maxwell, wijnbar Clos en Bar Bukowski, en veel gezellige buurtwinkels en speciaalzaken. De populaire ijswinkel Massimo Gelato is slechts enkele minuten lopen, net als restaurant Eddy Spaghetti of buurtfavoriet The Cottage. Voor de groenliefhebber is er ook genoeg keus: denk aan heerlijk wandelen of hardlopen langs de Amstel, de Ringdijk of in de bekende parken Frankendael, het Oosterpark en het Flevopark.

De woning is zowel met de auto als het openbaar vervoer zeer goed bereikbaar. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de Ring A10 Oost en het openbaar vervoer (bus en tram) vind je op loopafstand. Het Muiderpoortstation en het Amstelstation liggen op 5 à 10 minuten fietsafstand.

## Goed om te weten

- \* Woonoppervlakte: ca. 50m<sup>2</sup> (Meetrapport aanwezig)
- \* Balkon: ca. 7m<sup>2</sup>
- \* Geen bovenburen
- \* Mogelijkheid voor aanleg dakterras (opgenomen in splitsingsakte, omgevingsvergunning voor eigen rekening en risico)
- \* Mogelijkheid voor plaatsen voordeur op de tweede verdieping
- \* Opkoopbescherming gemeente Amsterdam van toepassing
- \* 2017 badkamer en toilet vernieuwd
- \* Actieve en kleine VvE, maandelijkse bijdrage € 87,-
- \* Jaarlijkse erfpachtcanon ca. € 468,15 tijdvak tot 31-12-2047, daarna is de canon eeuwigdurend vastgeklit waarbij gebruik gemaakt is van de gunstige voorwaarden
- \* Per direct beschikbaar



### **Het appartement**

De centrale ingang van het pand leidt je via de trapopgang naar de derde en tevens bovenste etage: hier vind je de hal met grote opbergkast en garderobe. Door het dakraam is deze ruimte altijd prettig verlicht. Vervolgens betreed je een tweede hal met separaat toilet met fontein en aansluitingen voor de wasmachine. Vanuit hier heb je toegang tot de ruime en lichte doorzonwoonkamer. De woonkamer biedt genereus plaats aan een comfortabele zithoek en een gezellige eetruimte, met nog voldoende plek over voor bijvoorbeeld een fijne thuiswerkplek. Het balkon aan de achterzijde is een ware uitbreiding van de leefruimte. Het is diep, lekker zonnig en biedt een prachtig uitzicht op de groene binnentuinen – een idyllische setting om in alle rust van de zon te genieten.

De halfopen keuken, eveneens aan de achterzijde, is uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een fornuis, oven en vaatwasser.

Aan de voorzijde van het appartement vind je de slaapkamer, die door zijn lichte karakter een serene sfeer uitstraalt. De kamer is ruim genoeg voor een comfortabel tweepersoonsbed en een goede garderobekast.

De badkamer aan de achterzijde is modern en uitgerust met een ligbad met douche, een breed wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Dit appartement combineert stijlvol wonen met comfort, allemaal binnen een licht en luchtig ontwerp dat uitnodigt tot ontspanning en genot.



# Welcome!

---

Wonderful living in East! This fantastic two-room apartment on the third and top floor in bustling Amsterdam East is available immediately! The wonderfully spacious living room and an extra deep and sunny balcony provide a lot of living pleasure and without upstairs neighbors you can sit here in peace and quiet.

The Tugelaweg in Oost is a street within walking distance of the Oosterpark and Oostpoort shopping center. In the area you will find many restaurants, trendy cafes and a varied range of shops and other facilities. There are various catering facilities around Beukenplein, such as Maxwell restaurant, wine bar Clos and Bar Bukowski, and many cozy local shops and specialty shops. The popular ice cream shop Massimo Gelato is just a few minutes' walk away, as is restaurant Eddy Spaghetti or neighborhood favorite The Cottage. There is also plenty of choice for green lovers: think of a lovely walk or run along the Amstel, the Ringdijk or in the famous parks Frankendael, the Oosterpark and the Flevopark.

The apartment is very easily accessible by car and public transport. By car you can reach the Ring A10 East within a few minutes and public transport (bus and tram) is within walking distance. The Muiderpoort station and the Amstel station are 5 to 10 minutes by bike.

## Good to know

- \* Living area: approx. 50m<sup>2</sup> (Measurement report available)
- \* Balcony: approx. 7m<sup>2</sup>
- \* No upstairs neighbors
- \* Possibility to construct a roof terrace (included in the deed of division, environmental permit at your own expense and risk)
- \* Possibility to install a front door on the second floor
- \* Purchase protection from the municipality of Amsterdam applies
- \* 2017 bathroom and toilet renovated
- \* Active and small homeowners' association, monthly contribution € 87,-
- \* Annual ground lease approx. € 468.15 period until December 31, 2047, after which the ground rent is permanently clicked, using the favorable conditions
- \* Available immediately



### **The apartment**

The central entrance of the building leads you via the stairs to the third and top floor: here you will find the hall with large storage cupboard and wardrobe. This room is always pleasantly illuminated by the skylight. You then enter a second hall with a separate toilet with fountain and connections for the washing machine. From here you have access to the spacious and bright living room. The living room generously offers space for a comfortable seating area and a cozy dining area, with enough space left for a nice home office, for example. The balcony at the rear is a true extension of the living space. It is deep, nice and sunny and offers a beautiful view of the green courtyards - an idyllic setting to enjoy the sun in peace.

The semi-open kitchen, also at the rear, is equipped with various appliances, including a stove, oven and dishwasher.

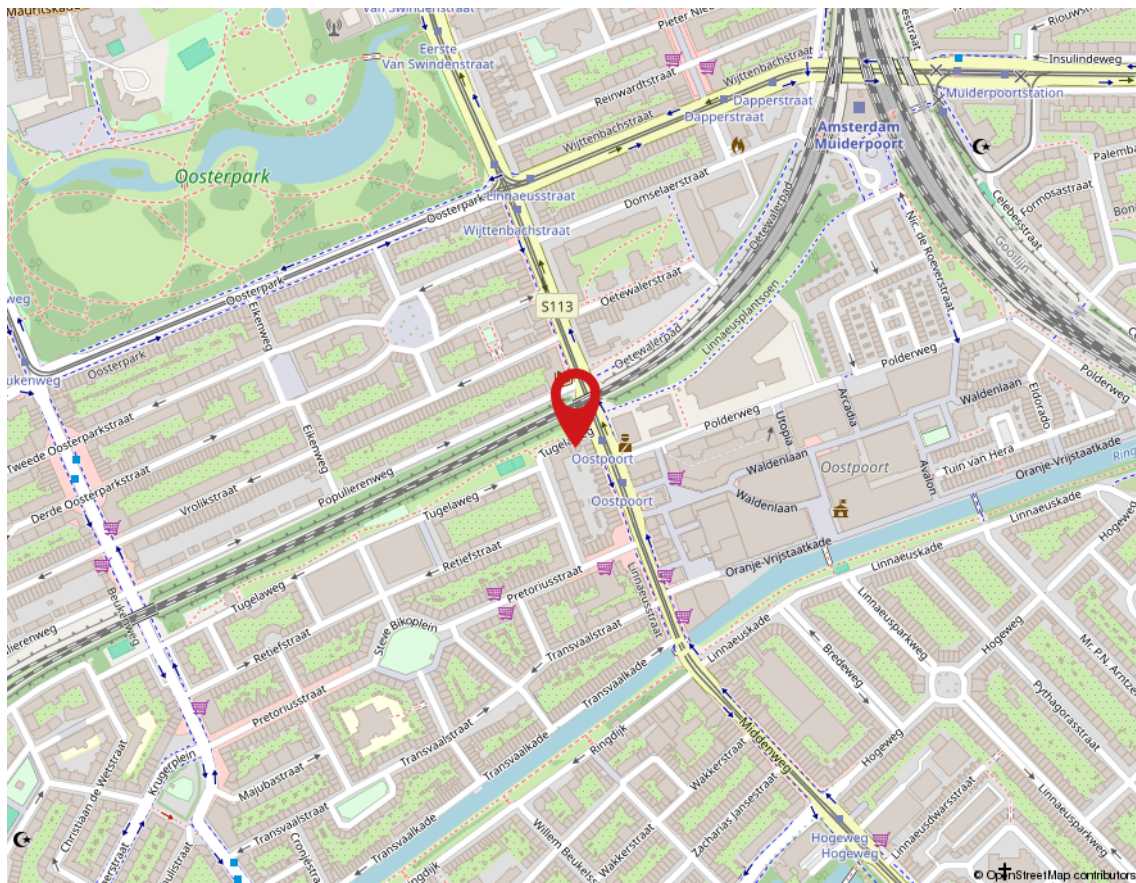
At the front of the apartment you will find the bedroom, which radiates a serene atmosphere due to its light character. The room is spacious enough for a comfortable double bed and a good wardrobe. The bathroom at the rear is modern and equipped with a bath with shower, a wide washbasin and a towel radiator.

This apartment combines stylish living with comfort, all within a light and airy design that invites relaxation and enjoyment.



# Kenmerken

|                    |   |
|--------------------|---|
| Soort:             | bovenwoning                                 |
| Type:              | appartement                                 |
| Aantal kamers:     | 2   |
| Woonoppervlakte:   | 50 m <sup>2</sup>                           |
| Inhoud:            | 167 m <sup>3</sup>                          |
| Bouwjaar/-periode: | 1923  |
| Ligging:           | vrij uitzicht, in woonwijk, aan rustige weg |
| Isolatie:          | dakisolatie, dubbel glas                    |
| Verwarming:        | c.v.-ketel                                  |
| CV-ketel           | 2019  |



# Kadaster

Adres Tugelaweg 2 -3  
 Postcode / plaats 1092 VB / Amsterdam  
 Gemeente Amsterdam  
 Sectie / perceel W / 8270  
 Index 4  
 Soort Eigendom belast met erfpacht









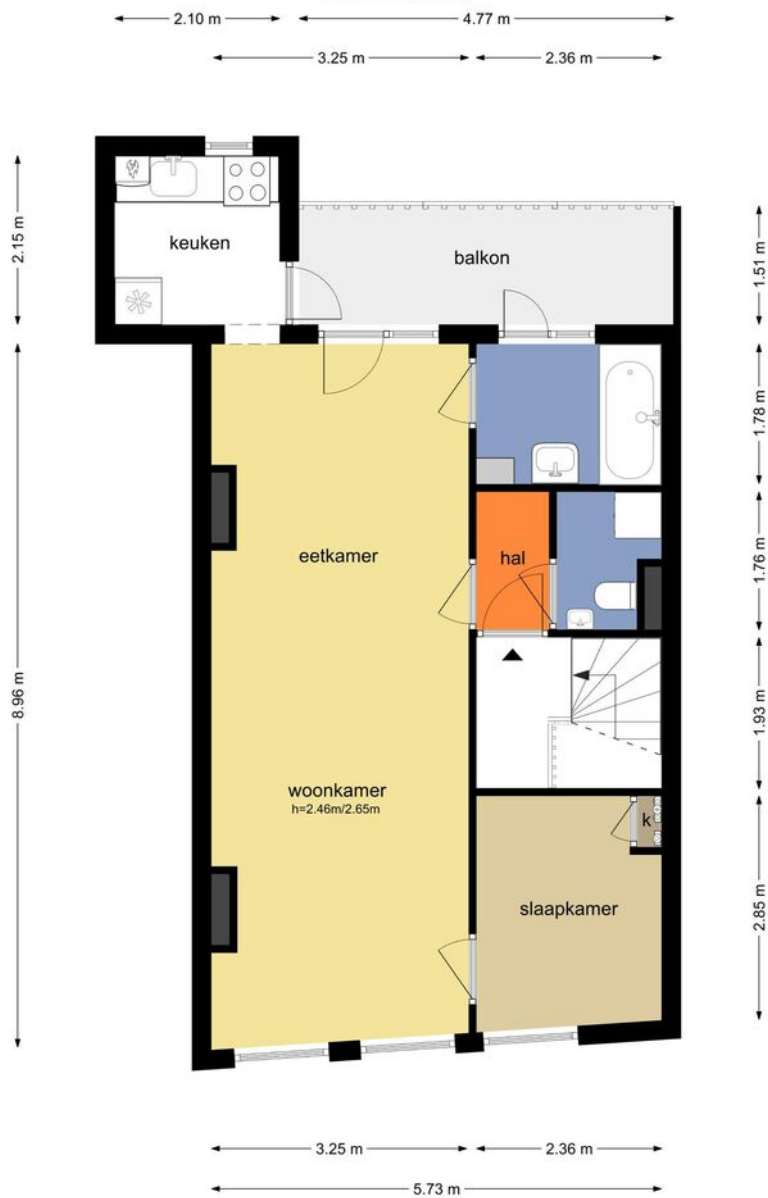






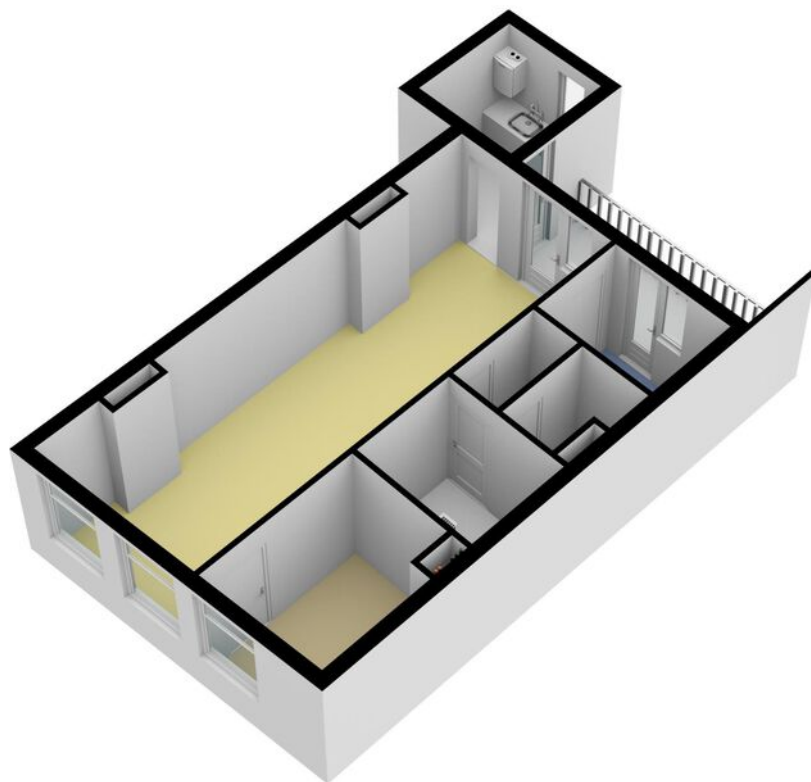


Tugelaweg 2 III - Amsterdam  
Derde Verdieping



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





# Lijst van zaken



|   | BA | GM | TO |
|---|----|----|----|
| <b>Woning - Interieur</b>                     |    |    |    |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten           |    |    |    |
| - Wandkast in slaapkamer                      | X  |    |    |
| - Kast op gezamenlijke gang, derde verdieping | X  |    |    |
|   |    |    |    |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten      |    |    |    |
| - rolgordijnen                                |    | X  |    |
| - lamellen                                    |    | X  |    |
|   |    |    |    |
| Vloerdecoratie, te weten                      |    |    |    |
| - parketvloer                                 | X  |    |    |
|   |    |    |    |
| <b>Woning - Keuken</b>                        |    |    |    |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten           |    |    |    |
| - kookplaat                                   | X  |    |    |
| - (gas)fornuis                                | X  |    |    |
| - oven  | X  |    |    |
| - koelkast                                    | X  |    |    |
| - vriezer                                     | X  |    |    |
| - koel-vriescombinatie                        |    |    | X  |

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname





# Lijst van zaken



|   | BA | GM | TO |
|---|----|----|----|
| - vaatwasser  | X  |    |    |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>  |    |    |    |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |    |    |    |
| - toilet  | X  |    |    |
| - toiletrolhouder   | X  |    |    |
| - toiletborstel (houder)  | X  |    |    |
| - fontein   | X  |    |    |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |    |    |    |
| - ligbad  | X  |    |    |
| - douche (cabine/scherm)  | X  |    |    |
| - wastafel  | X  |    |    |
| - wastafelmeubel  | X  |    |    |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |    |    |    |
| (Voordeur)bel   | X  |    |    |
| Rookmelders   | X  |    |    |
| (Klok)thermostaat   | X  |    |    |

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Lijst van zaken

---



|                                | BA | GM | TO |
|--------------------------------|----|----|----|
| Warmwatervoorziening, te weten |    |    |    |
| - CV-installatie               | X  |    |    |

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Koopakte appartement

---

## **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staan. Kopie van het eigendomsbewijs en splitsingsakte zijn op te vragen bij Mooijekind Vleut Makelaars o.g.

## **Verdere bijzonderheden**

Milieu: conform milieurapportage

Levering: het registergoed wordt geleverd vrij van huur en ontruimd

Aanvaarding: kan per direct

## **Appartementsgegevens**

Splitsing: Het aangeboden registergoed is in juridische zin een 'appartementsrecht'.

Onderhoudsverplichting: Volgens splitsingsakte en modelreglement

Maandelijkse bijdrage aan de VvE: 87,-

Opstalverzekering: Koper verplicht zich deel te nemen in de lopende brandverzekering

Administrateur: In eigen beheer

## **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan op de derden rekening van de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

## **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).



## **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

### **1: Bedenktijd**

De koper die een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt en een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is tegen bewijs van ontvangst. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. 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 ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **2: Schriftelijke vastlegging**

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. Het streven moet zijn dat binnen drie (3) werkdagen de koopakte getekend wordt bij de notaris.

### **3: Algemene ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

### **4: Milieuclausule (bodemgesteldheid)**

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

### **5: Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

### **6. Asbest**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.



## **7. 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.

## **8. Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s). Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

### **Voorbehoud en onderzoeksplicht:**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.



**Verdere informatie:**

Alle beschikbare documentatie is digitaal bij de verkopend makelaar op te vragen.

**Gunning:**

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

**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.





# Team

---



Lindenhoevestraat 45 ■ 1096 DV Amsterdam ■ 020 - 800 23 83  
amsterdam@mooijekindvleut.nl ■ [www.mooijekindvleut.nl](http://www.mooijekindvleut.nl)

---

Amsterdam ■ Haarlem ■ Haarlemmermeer ■ Heemstede-Aerdenhout



Groot netwerk



Actueel nieuws



Video



mooijekindvleut.nl



Facebook



Matchmakers



met alle kennis



Synergie



3D fotografie



Team MVM



Social



Woningbrochures



Jouw huis



Plattegronden



Pinterest



Buurtcontacten



Tuis in H'lem e.o.



Ludieke acties



Heemstede -  
Aerdenhout



Databased insights



Tuis in A'dam e.o.



Adverteren



Instagram



In beeld



Signing

# Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechneiken; we zetten alle denkbare middelen in om je te helpen bij de (ver)koop van je huis. We tijgeren voor je en vinden eigenlijk alleen het beste goed genoeg.



MOOIJEKINDVLEUT

MAKELAARS + TAXATEURS



### **Een huis kopen en uw hypotheek; maak kennis met De Hypotheekshop.**

De Hypotheekshop is de grootste, financiële adviesketen, waar iedereen terecht kan voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. Voor nu én voor de toekomst. De Hypotheekshop geeft ongekleurd advies en is niet gebonden aan een bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiële instelling.

Heb je een nieuwe woning gekocht, dan volgt nog de spannende zoektocht naar een financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in jouw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Daarom kijken we bij De Hypotheekshop niet alleen naar een gunstige rente, maar ook of de hypotheekvorm wel goed past bij jouw persoonlijke situatie en wensen. Juist dat bepaalt of je uiteindelijk een hypotheek krijgt die optimaal bij jou past.

### **Duidelijk verhaal**

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor:

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies;
- Hypotheekadvies op maat;
- Persoonlijke en professionele begeleiding;
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur;
- Een passende hypotheek;
- Bijbehorende verzekeringen;
- En dus financiële nachtrust.

### **Vrijblijvend kennismakingsgesprek**

Natuurlijk hoef je niet meteen te betalen als je bij ons binnenstapt. Sterker nog: we willen eerst met jou kennismaken en je laten zien hoe wij werken. Alleen zo kunnen we jou voorzien van een hypotheekadvies op maat. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij zo'n eerste gesprek voor onze rekening nemen.

### **Hypotheekshoppen**

Daarna gaat de Hypotheekshopadviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering.

### **Alles onder één dak**

We zijn ontstaan vanuit de NVM Hypotheekshop en zijn in de loop der tijd zelfstandig verder gegaan als De Hypotheekshop. Inmiddels kunnen we je, naast de hypotheek, een compleet assortiment van financiële producten en verzekeringspakketten bieden. Zo vind je alles op het gebied van wonen en geld onder één dak.

Desgewenst kunnen we ook na het afsluiten een oogje in het zeil houden. Wij zorgen dat jouw hele financiële huishouding goed op orde is. En dat geeft rust.

Ben je nieuwsgierig naar wie wij zijn en wat wij voor jou kunnen betekenen? Aarzel dan niet en neem contact met ons op.

# Uw huis is goud waard.

Ontdek nu hoeveel.

Wij zijn thuis in uw buurt en in uw regio. Weten dus precies wat er speelt in de markt.

Wilt u weten wat uw huis waard is? Voor de hypotheek, de volgende stap of bij verkoop?

Bel of mail ons voor een gratis waardebeoordeling of advies.

Wij helpen u graag.

#### Vestiging Amsterdam

Lindenhoevestraat 45 ■ 1096 DV Amsterdam  
[amsterdam@mooijekindvleut.nl](mailto:amsterdam@mooijekindvleut.nl) ■ 020 - 800 23 83

#### Vestiging Haarlem

Gedempte Oude Gracht 124 ■ 2011 GX Haarlem  
[haarlem@mooijekindvleut.nl](mailto:haarlem@mooijekindvleut.nl) ■ 023 - 542 02 44

#### Vestiging Haarlemmermeer

Raadhuisplein 306A ■ 2132 TZ Hoofddorp  
[hoofddorp@mooijekindvleut.nl](mailto:hoofddorp@mooijekindvleut.nl) ■ 023 - 303 34 84

#### Vestiging Heemstede-Aerdenhout

Zandvoortselaan 159C ■ 2106 AM Heemstede  
[heemstede@mooijekindvleut.nl](mailto:heemstede@mooijekindvleut.nl) ■ 023 - 800 02 00

  
**MOOIJEKINDVLEUT**  
HUIZENMATCHERS