



WIJTENBACHSTRAAT 53 B  
1093 HV  
AMSTERDAM

Vraagprijs  
€ 525.000 k.k.



**BrinkBorgh**  
MAKELAARDIJ

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

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)



NVM



MVA

# Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1886
Woonoppervlakte	64 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	208 m <sup>3</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte	10 m <sup>2</sup>
Externe buitenruimte	-
Overige inpandige ruimte	-
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

# Omschrijving

Heerlijke gerenoveerde bovenwoning van circa 64 m<sup>2</sup> met 2 slaapkamers en een zéér praktische indeling. De woning beschikt o.a. over een luxe keuken, houten vloeren en een ruim balkon van circa 10 m<sup>2</sup>. De woning is gelegen in een populaire buurt in Amsterdam Oost, om de hoek van het Oosterpark. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

## TWEEDE VERDIEPING

Open portiek. Gemeenschappelijk entree vanaf de beletage. De entree van deze woning bevindt zich op de tweede verdieping. De centrale hal verschaft toegang tot alle vetrekken. De lichte woonkamer met luxe keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, een afzuigkap, een combi oven -/magnetron, een vaatwasser, een koelkast incl. vriesvak en een wijnklimaatkast.

De beide slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Middels de ruime master bedroom heeft u toegang tot de badkamer. De badkamer beschikt over een wastafel en een ruime inloopdouche. Vanuit de master bedroom heeft u tevens toegang tot het ruime balkon van circa 10 m<sup>2</sup>. Vanuit de hal is het separate toilet alsmede de was -/droogruimte te bereiken. De vloeren zijn afgewerkt met fraaie eikenhouten vloerdelen. Recentelijk zijn de vloeren onderhouden en behandeld en zijn weer als nieuw.

## DE LIGGING

Het object is gelegen in de bruisende buurt nabij de Linnaeusstraat en het Oosterpark. De woning heeft een gunstige ligging ten opzichte van tal van winkels, scholen, hippe, trendy terrassen en restaurants. In de wijk bevinden zich o.a. delicatessenzaken, bakkerij Hartog, Café Bru en meerdere supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Op loopafstand bevindt zich de gezellige Dappermarkt en het winkelcentrum 'Oostpoort'. Ontspannen kan in het naastgelegen populaire Oosterpark of in het iets verder gelegen prachtige Park Frankendael. Diverse uitvalswegen alsmede openbaar vervoer zijn in de directe omgeving te vinden. Er bestaat op dit moment een wachttijd voor een parkeervergunning van circa 5 maanden (vergunningsgebied Oost-2. – peildatum mei 2023).

## DE VERENIGING

Het pand is in juli 2014 met vergunning gesplitst. Het betreft hier een appartementsrecht in de Vereniging van Eigenaars "Wijtenbachstraat 37 tot en met 55" bestaande uit totaal 35 appartementsrechten. De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 100 en de administratie is in professionele handen van Ymere VvE Beheer. Het reservefonds per medio januari 2023 bedroeg circa € 215.000.

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte van circa 64 m<sup>2</sup> (meetrapport is aanwezig);
- Zéér praktische indeling met 2 slaapkamers;
- Volledig gerenoveerd in 2016;
- Heerlijk ruim balkon van circa 10 m<sup>2</sup>;
- Populaire en levendige buurt om de hoek van het Oosterpark en de gezellige Dappermarkt;
- Uitstekende bereikbaarheid, ook met openbaar vervoer;
- De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Woning beschikt o.a. over een balansventilatie en een airco- installatie;
- Energielabel C - volledig dubbel glas en HR CV-installatie;
- Houten parketvloer (onlangs behandeld en is weer als nieuw);
- De servicekosten bedragen circa € 100 per maand;
- Actieve en gezonde VvE met een kasreserve van circa € 215.000 (peildatum 1 januari 2023);
- Verklaring niet-eigen bewoning is van toepassing.

# Description

Wonderfully renovated upstairs apartment of approximately 64 m<sup>2</sup> with 2 bedrooms and a very practical layout. The house has a luxury kitchen, wooden floors and a spacious balcony of approximately 10 m<sup>2</sup>. The house is located in a popular neighborhood in Amsterdam East, around the corner from the Oosterpark. The leasehold has been bought off in perpetuity.

## SECOND FLOOR

Open porch. Communal entrance from the first floor. The entrance of this apartment is on the second floor. The central hall provides access to all rooms. The bright living room with luxury kitchen is located at the front of the apartment. The kitchen is equipped with a 4-burner gas stove, an extractor hood, a combi oven/microwave, a dishwasher, a refrigerator with a freezer compartment and a wine climate cabinet.

Both bedrooms are located at the rear of the apartment. Through the spacious master bedroom you have access to the bathroom. The bathroom has a sink and a spacious walk-in shower. From the master bedroom you also have access to the spacious balcony of approximately 10 m<sup>2</sup>. The separate toilet and the washing/drying room can be reached from the hall. The floors are finished with beautiful oak floorboards. The floors have recently been maintained and treated and are like new again.

## LOCATION

The apartment is located in the bustling neighborhood near the Linnaeusstraat and the Oosterpark. The apartment is conveniently located in relation to numerous shops, schools, hip, trendy terraces and restaurants. The district includes delicatessens, bakery Hartog, Café Bru and several supermarkets for daily shopping. Within walking distance is the cozy Dappermarkt and the shopping center 'Oostpoort'. You can relax in the adjacent popular Oosterpark or in the beautiful Park Frankendael a little further away. Various roads as well as public transport can be found in the immediate vicinity. There is currently a waiting time for a parking permit of approximately 5 months (permit area East 2. – reference date May 2023).

## THE UNION

The apartment was split with a permit in July 2014. This concerns an apartment right in the Association of Owners "Wijtenbachstraat 37 to 55" consisting of a total of 35 apartment rights. The monthly service costs are approximately € 100 and the administration is in the professional hands of Ymere Association. The reserve fund as at mid-January 2023 was approximately € 215.000.

# Description

## PARTICULARITIES

- Living area of approximately 64 m<sup>2</sup> (measurement report is available);
- Very practical layout with 2 bedrooms;
- Completely renovated in 2016;
- Wonderfully spacious balcony of approximately 10 m<sup>2</sup>;
- Popular and lively neighborhood around the corner from the Oosterpark and the cozy Dappermarkt;
- Excellent accessibility, also by public transport;
- The leasehold has been bought off in perpetuity;
- The apartment has, among other things, a balance ventilation and an air conditioning system;
- Energy label C - full double glazing and HR central heating system;
- Wooden parquet floor (recently treated and is like new again);
- The service costs are approximately € 100 per month;
- Active and healthy association with a cash reserve of approximately € 215.000 (reference date 1 January 2023);
- Declaration of non-ownership applies.



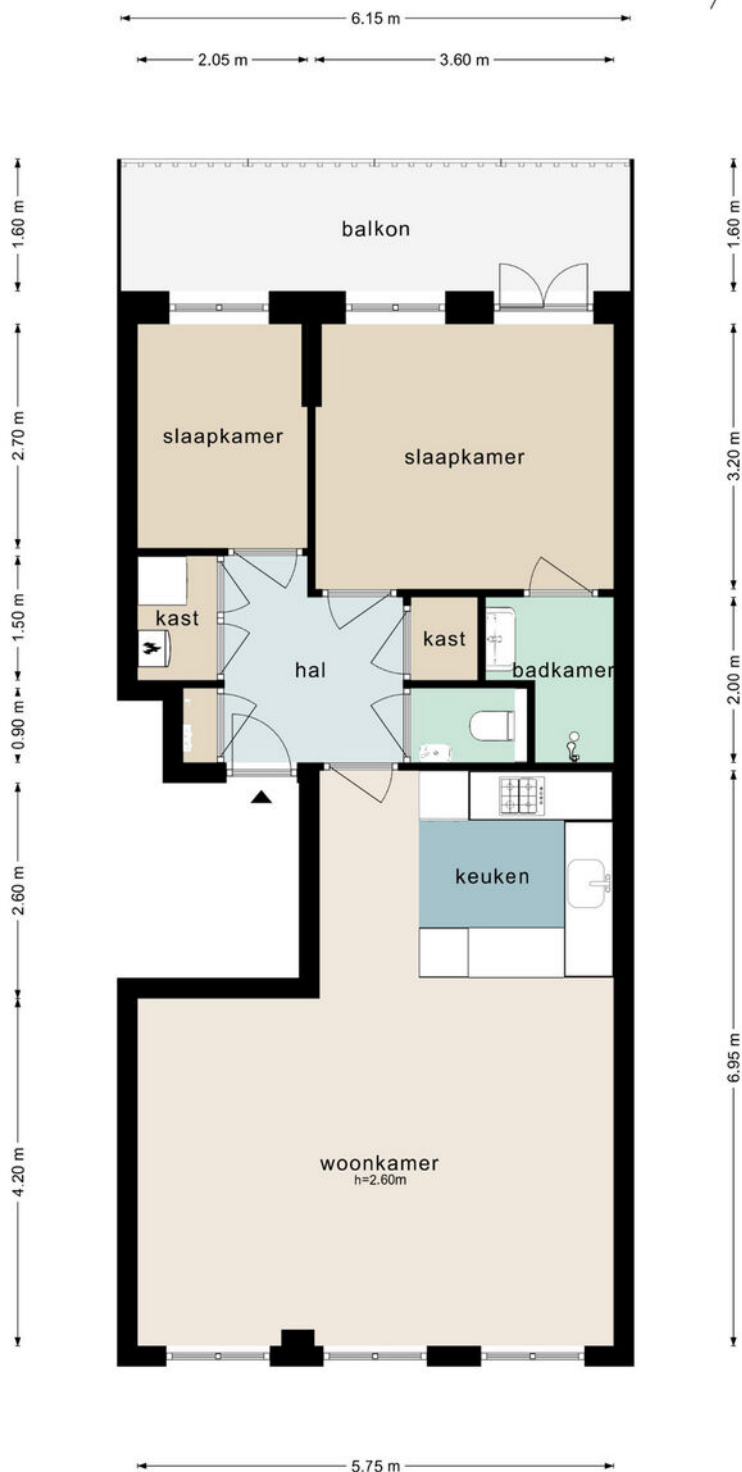






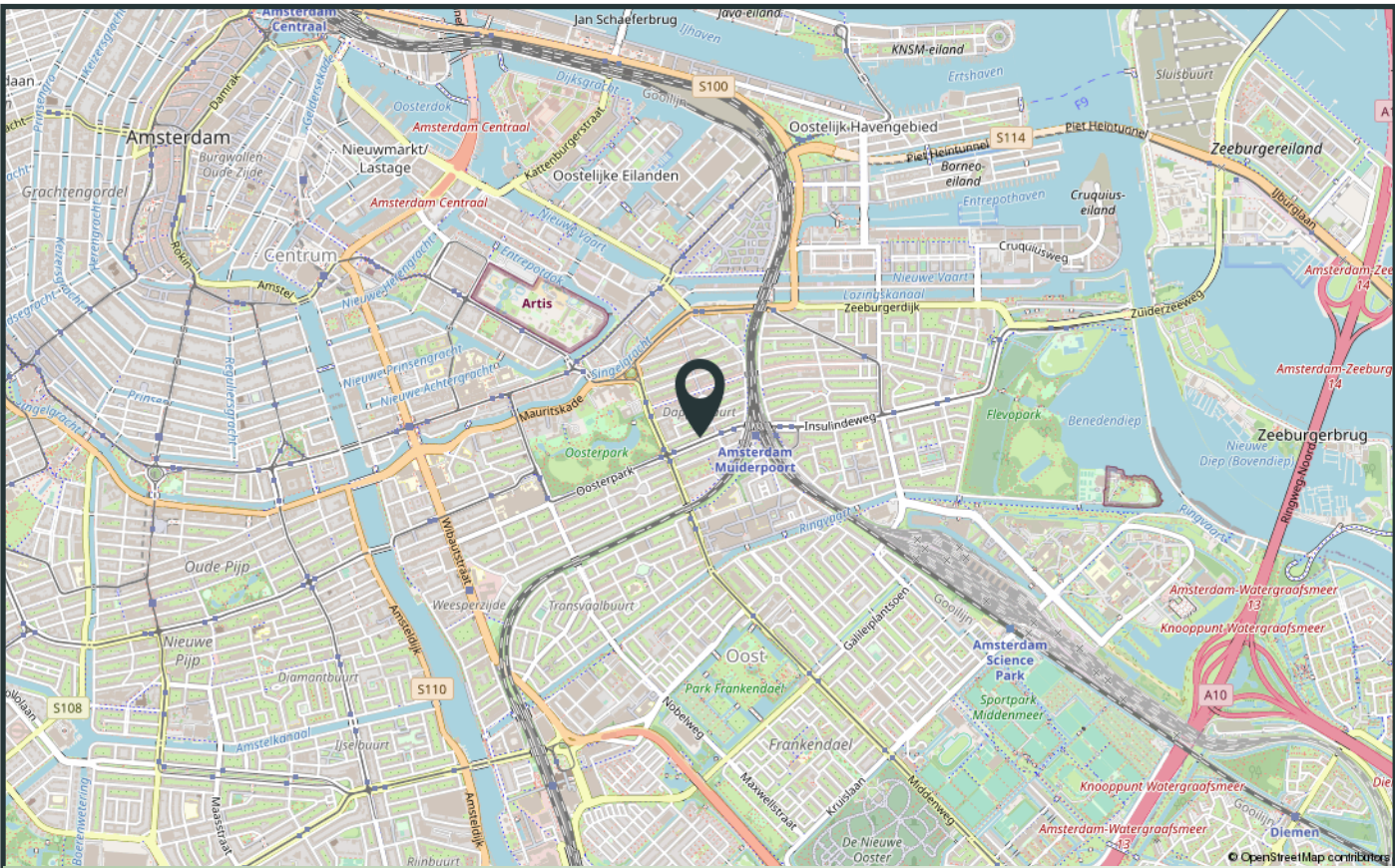
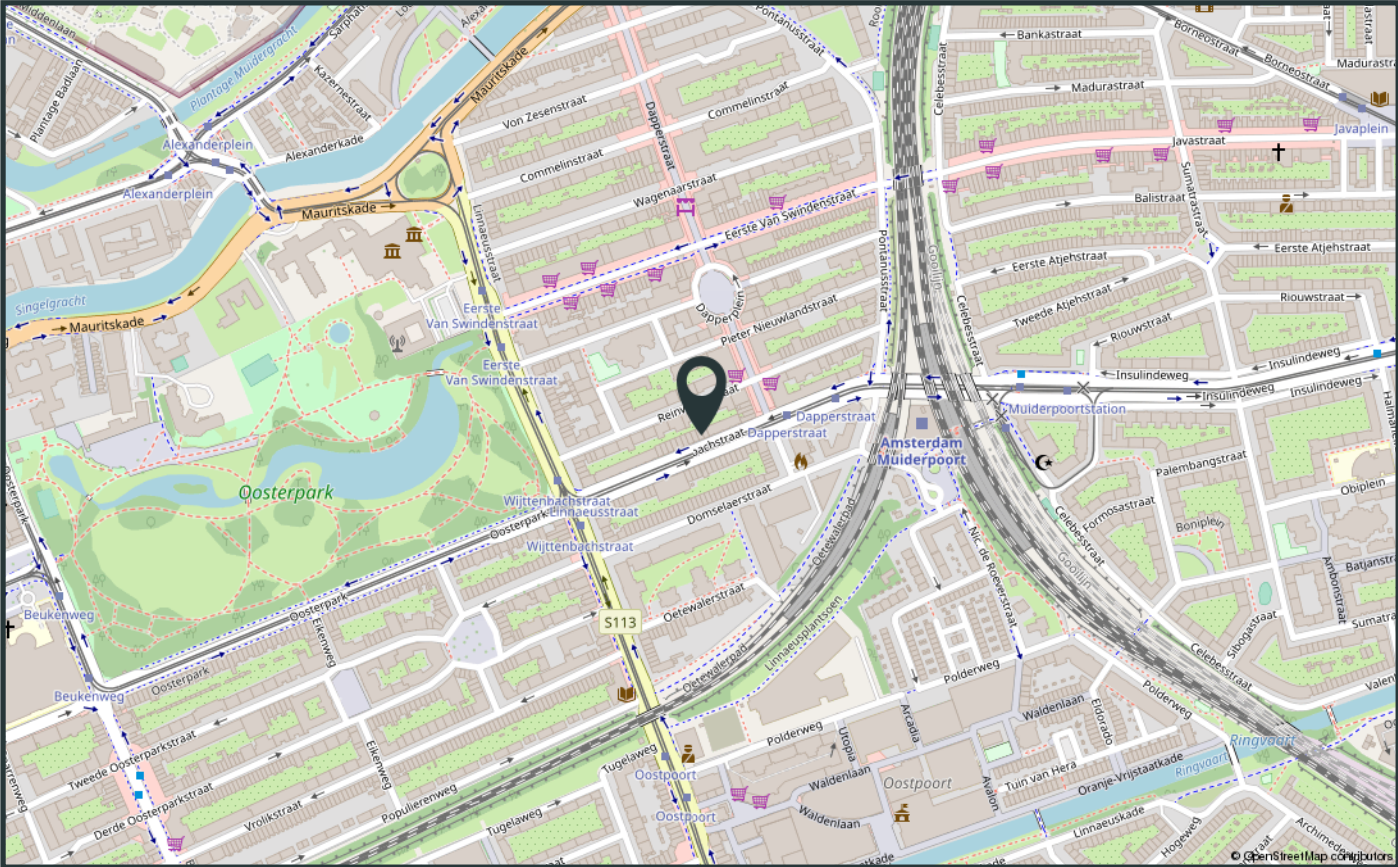
# Plattegrond

Wijtenbachstraat 53 B - Amsterdam  
Tweede Verdieping



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

# Locatie



# Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan- en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon -en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en 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'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Dit object is conform de Meetinstructie ingemeten. 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. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vòòr de eigendomsoverdracht aan koper te overleggen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootste mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. This object is measured in accordance with the Measurement Instruction. The Measurement Instruction is based on the NEN2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous method of measurement for giving an indication of the user surface. The Measurement Instruction does not fully exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when performing the measurement.

8. Seller has the obligation to present a validated energy label to the buyer prior to the transfer of ownership. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.

INTERESSE IN DE WONING?  
INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.  
Please feel free to contact our office.*



**BrinkBorgh**  
MAKELAARDIJ

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

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)