

VAN GENTSTRAAT 48 H
1055 PH
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 639.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	73 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	272 m ³
Externe bergruimte	3 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Energielabel	A

Omschrijving

Fantastisch gerenoveerde benedenwoning van circa 73 m² met een stijlvol aangelegde tuin van circa 45 m². De woning is in 2020 (volledig) hoogwaardig gerenoveerd. Erg praktisch ingedeelde woning, afgewerkt met o.a. diverse fraaie inbouwkasten en een gietvloer i.c.m. volledige vloerverwarming. De woning beschikt over een energielabel A én de erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

DE INDELING

Eigen voordeur vanaf de straat. Hal, aparte wasruimte geschikt voor wasmachine- en drogeropstelling. Separate toiletruimte. Inpandige berging voorzien van meterkast en CV-opstelling (Intergas Extreme bj. 2020). Stalen (taats)deur met glas geeft toegang tot de lichte living met open keuken (tuingericht). Deze ruimte kenmerkt zich door de grote raampartijen in de achtergevel en de unieke lichtstraat. De strakke keuken met bargedeelte is voorzien van o.a. een Quooker, een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Miele), een vaatwasser (Siemens), een combi oven (Siemens) en een koel/vries combinatie.

Middels grote dubbele deuren is vanuit de living de zonnige tuin te bereiken. De aangelegde tuin meet circa 45 m² en is gesitueerd op het zuidoosten. De tuin is voorzien van o.a. een op maat gemaakt zitgedeelte van 8 meter lengte (Engels Millboard composiet met hardhout onderstel), een houten tuinhuis, 12-volts tuinverlichting en een elektra- en wateraansluiting.

Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde van de woning is ook de tuin te bereiken. De badkamer is centraal in de woning gelegen en middels een schuifdeur bereikbaar vanuit de hal. De complete badkamer is voorzien van een mooi badmeubel met 2 ingebouwde mengkranen en 2 laden. De grote spiegel beschikt over ingebouwde verlichting en verwarming. Ligbad met handdouche. Ruime inloopdouche met plafonduitloop, een handdouche en een praktische nis. De master bedroom bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is (ook) voorzien van diverse maatwerk inbouwkasten en een op maat gecreëerde werkplek.

In 2020 is de woning zéér hoogwaardig gerenoveerd en daarna uitstekend onderhouden. De woning beschikt over volledig dubbel glas en een HR CV-installatie. De vloer is in de gehele woning afgewerkt met een gietvloer in combinatie met volledige vloerverwarming; de badkamer heeft tegels en vloerverwarming. Er is sprake van een energielabel A. Dus ben je op zoek naar een instapklaar benedenhuis met lichte living, 2 slaapkamers én een fijne tuin met zon? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging.

DE LIGGING

De woning is gelegen in de Van Gentstraat in stadsdeel Bos en Lommer. Het is een rustige en groene straat. De afgelopen jaren is er veel vernieuwd in de buurt, waardoor ook alle voorzieningen uitgebreid zijn. Zo zijn er tal van nieuwe winkels en horecazaken geopend en kun je al je boodschappen te voet en lokaal verkrijgen. Op de Bos en Lommerweg zitten diverse bakkerijen, een viswinkel, bloemenwinkel, biologische supermarkt, patisserie en drogisterij. Voor bijvoorbeeld de Hema of de slager ga je naar het Bos en Lommerplein. Een hapje eten of wat drinken? Dat kan ook op loopafstand, bij bijvoorbeeld Friedhats FUKU café, 'Samen', Abbey, No Men's Art Galery & Bar of Buurman & Buurman. Zowel het centrum, het Westerpark, Erasmuspark en het Rembrandtpark zijn vanaf hier slechts een paar minuten fietsen.

De woning is goed bereikbaar met de auto: de Ring A-10 en de A-5 liggen op enkele minuten afstand en in 10 minuten bent u in het centrum, zowel met de fiets als met het OV. Er is een zeer goede verbinding met het treinstation Sloterdijk en Schiphol.

Omschrijving

DE VERENIGING

De actieve "Vereniging van eigenaars Van Gentstraat 26-62 e.o." is opgericht op 21 oktober 2013 en bestaat thans uit 161 appartementsrechten. De servicekosten bedragen circa € 141 per maand. Firma VvE Beheer Amsterdam is verantwoordelijk voor de administratie van de VvE. Er is sprake van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2023 - 2037).

ERFPACHT

Verkoper is reeds (onder gunstige voorwaarden) overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De canonverplichting voor het eeuwigdurende tijdvak is afgekocht, wat betekent dat er nooit meer canon verschuldigd is.

NEN CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

BIJZONDERHEDEN

- Zéér hoogwaardig gerenoveerde benedenwoning van circa 73 m² (meetrapport beschikbaar);
- Stijlvol aangelegde en bovenal zonnige tuin van circa 45 m² inclusief een houten tuinhuis van circa 3 m²;
- Lichte living met moderne open keuken (tuingericht);
- Praktische indeling met veel ingebouwde kasten (maatwerk);
- Afgewerkt met o.a. ingebouwde plafondverlichting (LED en dimbaar), Google Nest thermostaat en rookmelders, stalen (taats)deur met glas, gietvloeren in combinatie met volledige vloerverwarming etc.;
- Energielabel A;
- Volledig dubbel glas & HR CV-installatie (Intergas Extreme bj. 2020);
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- De servicekosten bedragen circa € 141 per maand;
- Actieve VvE met meerjarenonderhoudsplan en een professionele VvE administrateur;
- Rustige en groene straat in Amsterdam West - uitstekende bereikbaarheid met de auto en openbaar vervoer;
- NEN clausule is van toepassing.

Description

Fantastic renovated ground floor apartment of approximately 73 m² with a stylishly landscaped garden of approximately 45 m². The apartment was (completely) renovated to a high standard in 2020. Very practically laid out, finished with various beautiful fitted wardrobes and a cast floor in combination with full underfloor heating. The apartment has an energy label A and the leasehold has been bought off perpetually.

THE LAYOUT

Own front door from the street. Hall, separate laundry room suitable for washing machine and dryer. Separate toilet room. Indoor storage room with meter cupboard and central heating installation (Intergas Extreme built in 2020). Steel (pivot) door with glass provides access to the bright living room with open kitchen (garden-oriented). This space is characterized by the large windows in the rear facade and the unique skylight. The sleek kitchen with bar area is equipped with, among other things, a Quooker, an induction hob with integrated extractor (Miele), a dishwasher (Siemens), a combi oven (Siemens) and a fridge/freezer combination.

The sunny garden can be reached from the living room through large double doors. The landscaped garden measures approximately 45 m² and is located on the southeast. The garden is equipped with, among other things, a custom-made seating area of 8 meters in length (English Millboard composite with hardwood base), a wooden garden house, 12-volt garden lighting and an electricity and water connection.

The garden can also be reached from the bedroom at the rear of the house. The bathroom is centrally located in the apartment and accessible from the hall through a sliding door. The bathroom has a beautiful furniture with 2 built-in mixer taps and 2 drawers. The large mirror has built-in lighting and heating. Bath with hand shower. Spacious walk-in shower with ceiling spout, a hand shower and a practical niche. The master bedroom is located at the front of the house. This room is (also) equipped with various custom built-in cupboards and a custom-made workplace.

The apartment was renovated to a very high standard in 2020 and subsequently excellently maintained. The apartment has full double glazing and an HR central heating system. The floor throughout the entire apartment is finished with a cast floor in combination with full underfloor heating; the bathroom has tiles and underfloor heating. It has an energy label A. So are you looking for a ready-to-live-in ground floor apartment with a bright living room, 2 bedrooms and a nice garden with sun? Please contact us for a viewing.

LOCATION

The house is located in the Van Gentstraat in the Bos en Lommer district. It is a quiet and green street. Much has been renovated in the area in recent years, resulting in all facilities being expanded. Numerous new shops and catering establishments have opened and you can get all your groceries locally and on foot. There are several bakeries, a fish shop, flower shop, organic supermarket, pastry shop and drugstore on Bos en Lommerweg. For example, for Hema or the butcher, go to Bos en Lommerplein. Want a bite to eat or something to drink? This is also possible within walking distance, for example at Friedhats FUKU café, 'Samen', Abbey, No Men's Art Galery & Bar or Buurman & Buurman. The center, the Westerpark, Erasmus Park and the Rembrandt Park are only a few minutes by bike from here.

The house is easily accessible by car: the Ring A-10 and the A-5 are a few minutes away and you can be in the center in 10 minutes, both by bicycle and by public transport. There is a very good connection with Sloterdijk train station and Schiphol.

Description

THE ASSOCIATION

The active "Association of owners Van Gentstraat 26-62 e.o." was founded on October 21, 2013 and currently consists of 161 apartment rights. The service costs are approximately € 141 per month. Firm VvE Beheer Amsterdam is responsible for the administration of the Association. There is a multi-year maintenance plan (MJOP 2023 - 2037).

GROUND LEASE

The seller has already switched (under favorable conditions) to perpetual leasehold. The ground rent obligation for the perpetual period has been bought off, which means that no more ground rent is ever due.

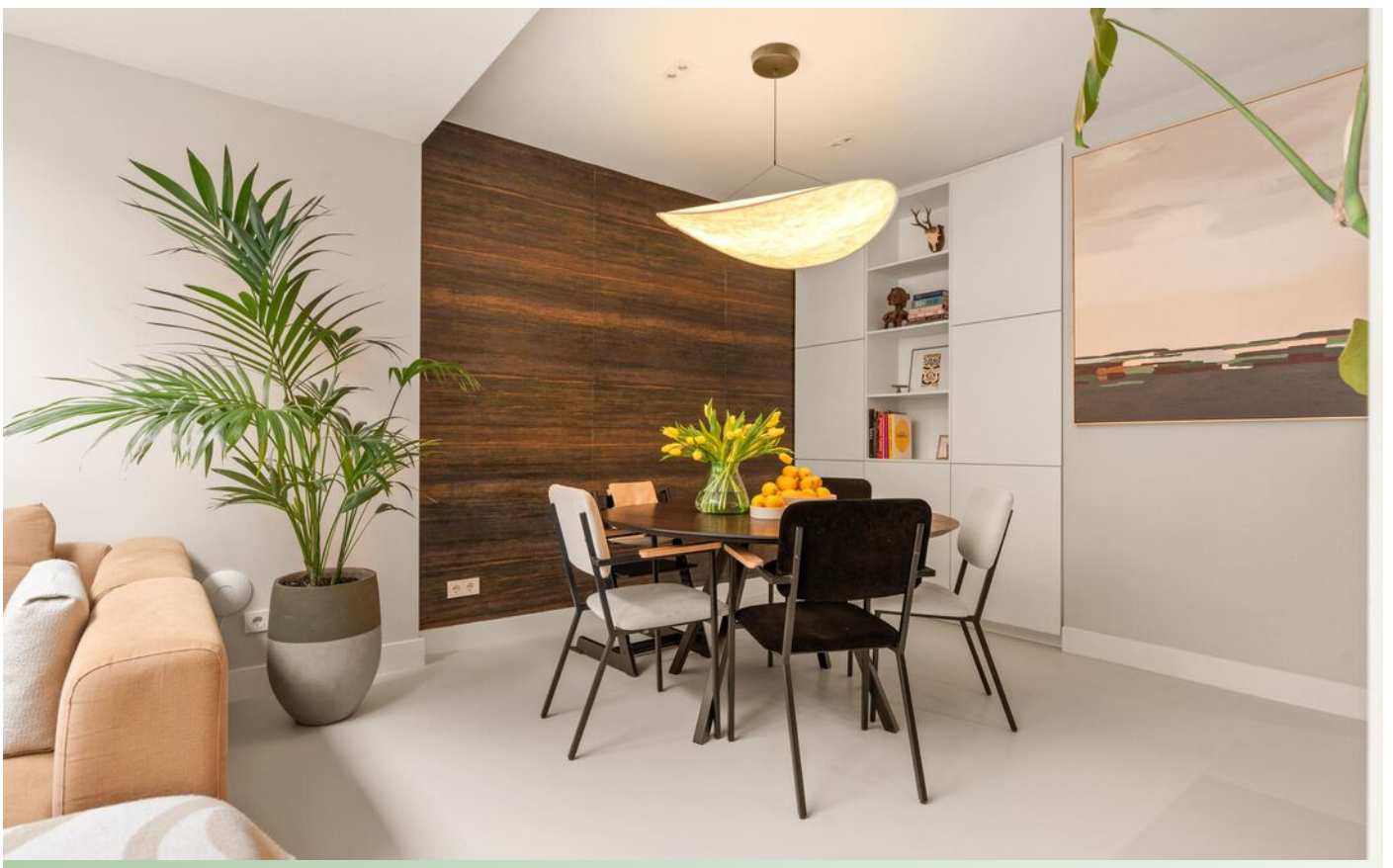
NEN CLAUSE

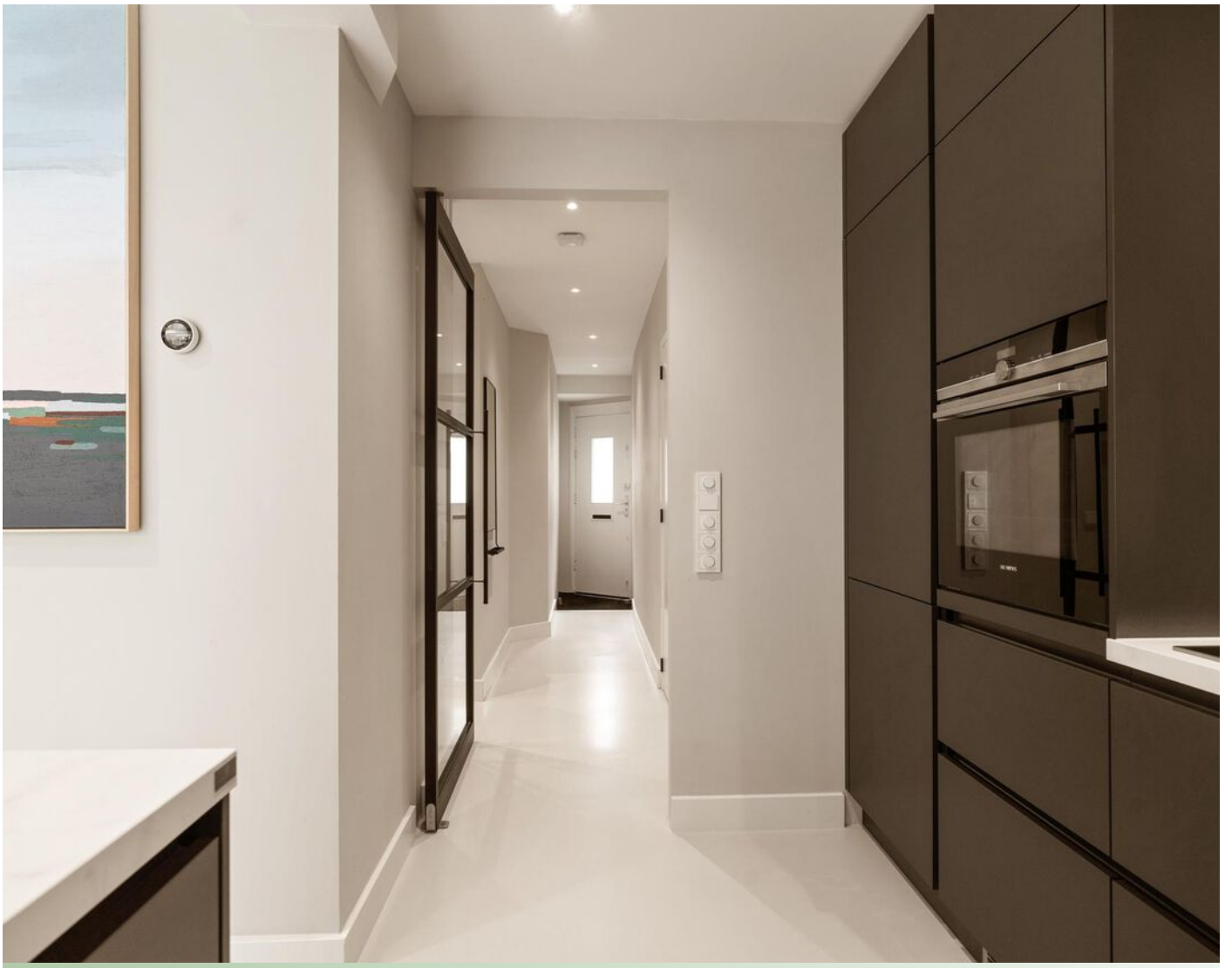
The usable surface has been calculated in accordance with the industry-established NEN 2580 standard. The surface area may therefore differ from comparable buildings and/or old references. This is mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares that he has been sufficiently informed about the aforementioned standards. The seller and his broker do their utmost to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. If the dimensions are not (completely) determined in accordance with the standards, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to check the dimensions himself. Differences in the specified size do not give either party any right, including to adjustment of the purchase price. The seller and his broker accept no liability in this regard.

PARTICULARITIES

- Very high-quality renovated ground floor apartment of approximately 73 m² (measurement report available);
- Stylishly landscaped and above all sunny garden of approximately 45 m² including a wooden garden house of approximately 3 m²;
- Bright living room with modern open kitchen (garden-oriented);
- Practical layout with many built-in wardrobes (custom made);
- Finished with built-in ceiling lighting (LED and dimmable), Google Nest thermostat and smoke detectors, steel (pivot) door with glass, cast floors in combination with full underfloor heating, etc.;
- Energy label A;
- Fully double glazing & HR central heating system (Intergas Extreme built in 2020);
- Leasehold bought off perpetually;
- The service costs are approximately € 141 per month;
- Active Association with multi-year maintenance plan and a professional administrator;
- Quiet and green street in area Amsterdam West - excellent accessibility by car and public transport;
- NEN clause applies.





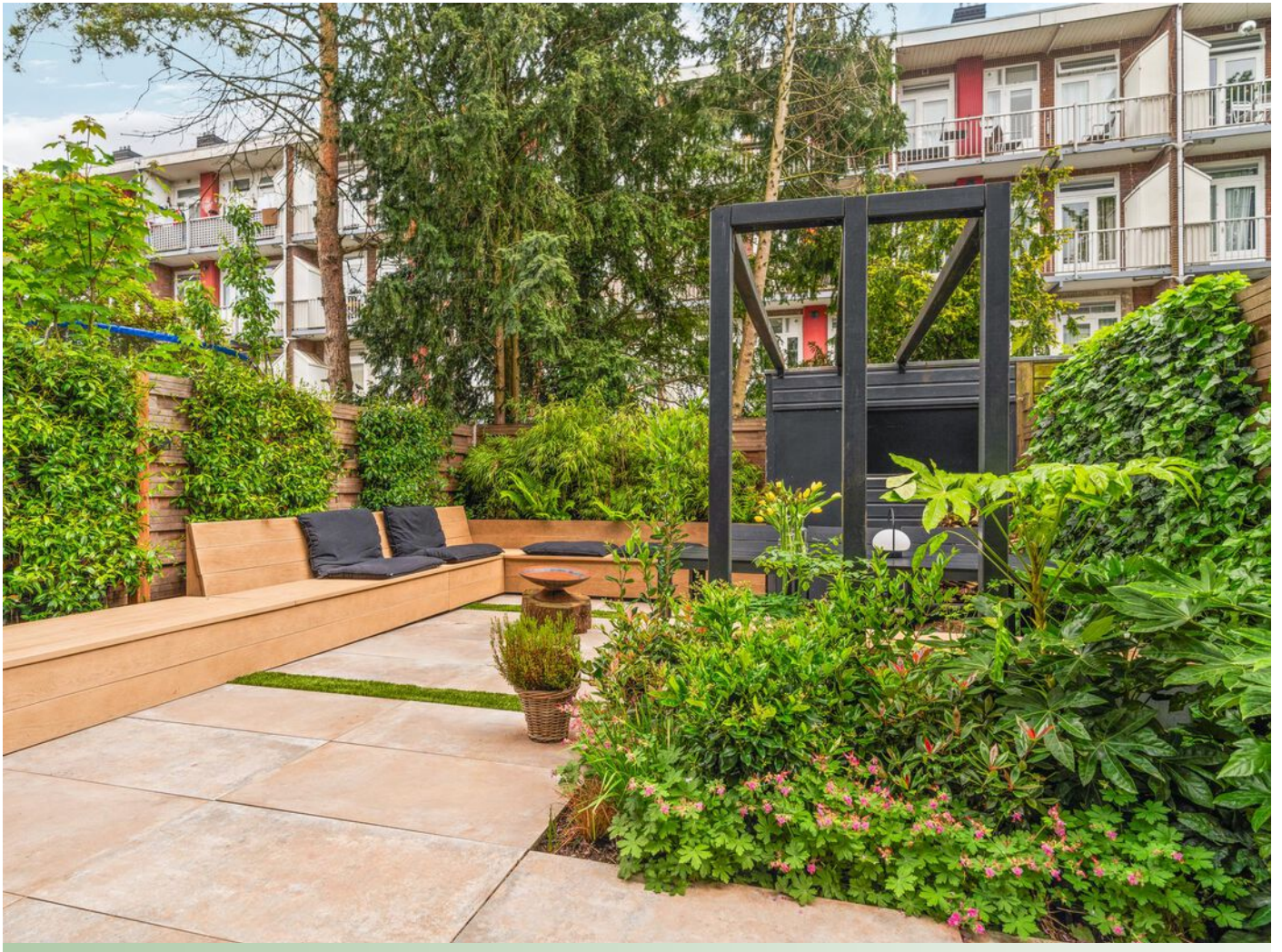












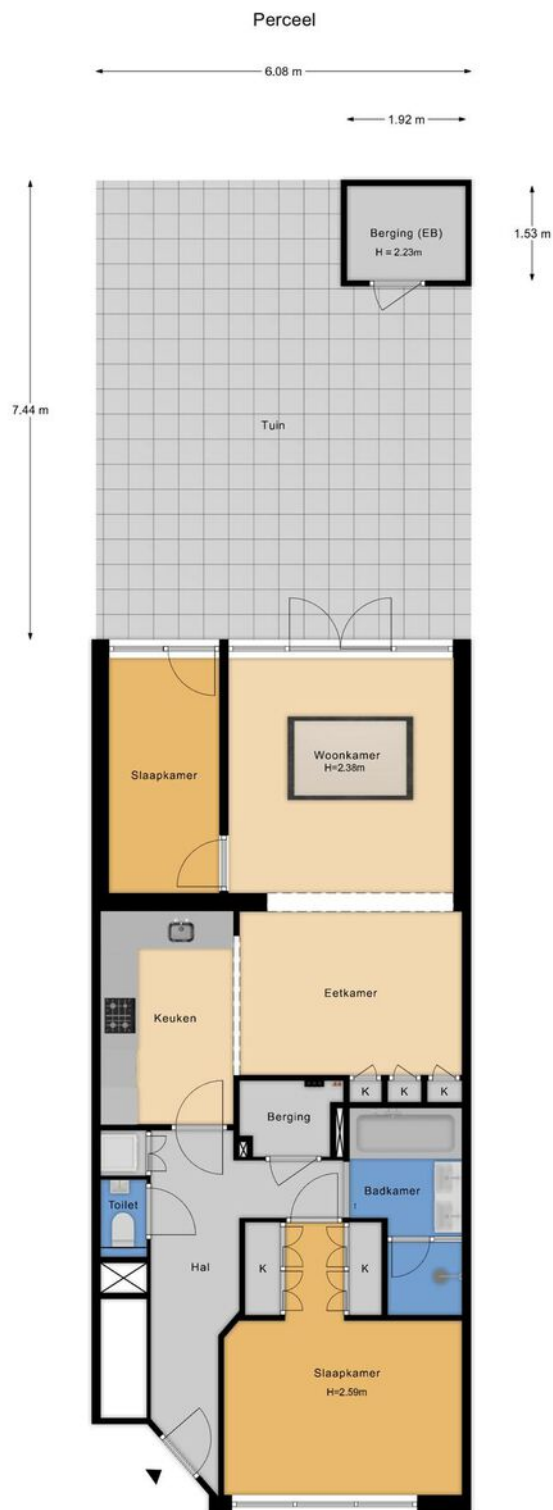


Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

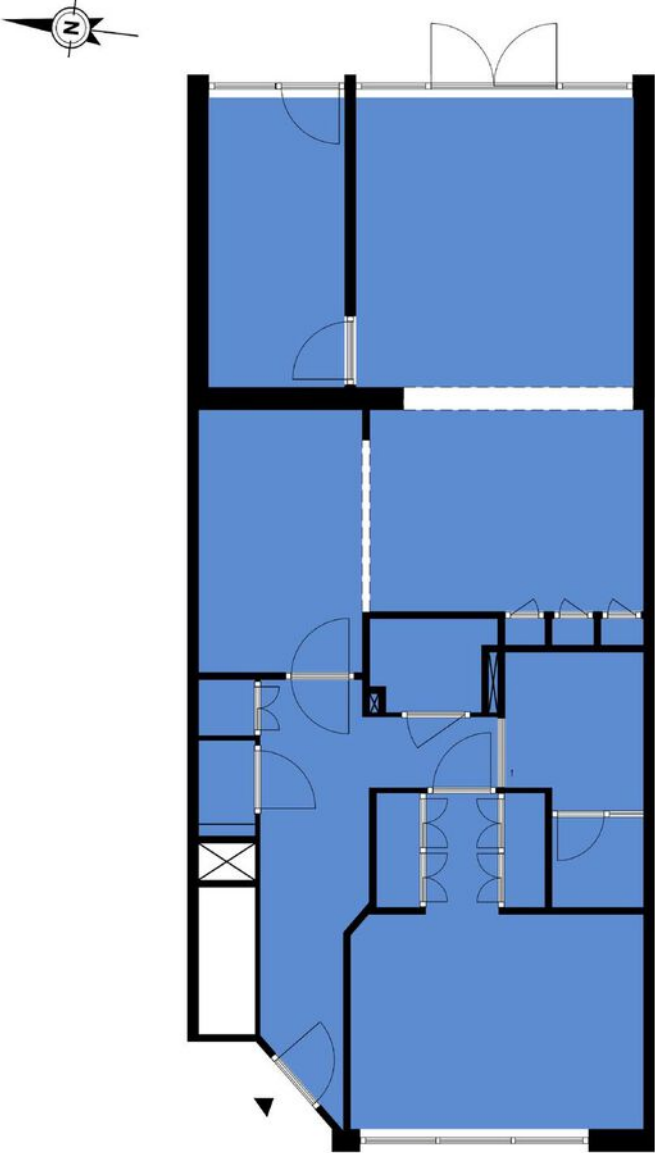
Plattegrond



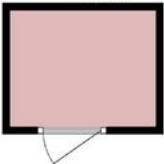
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

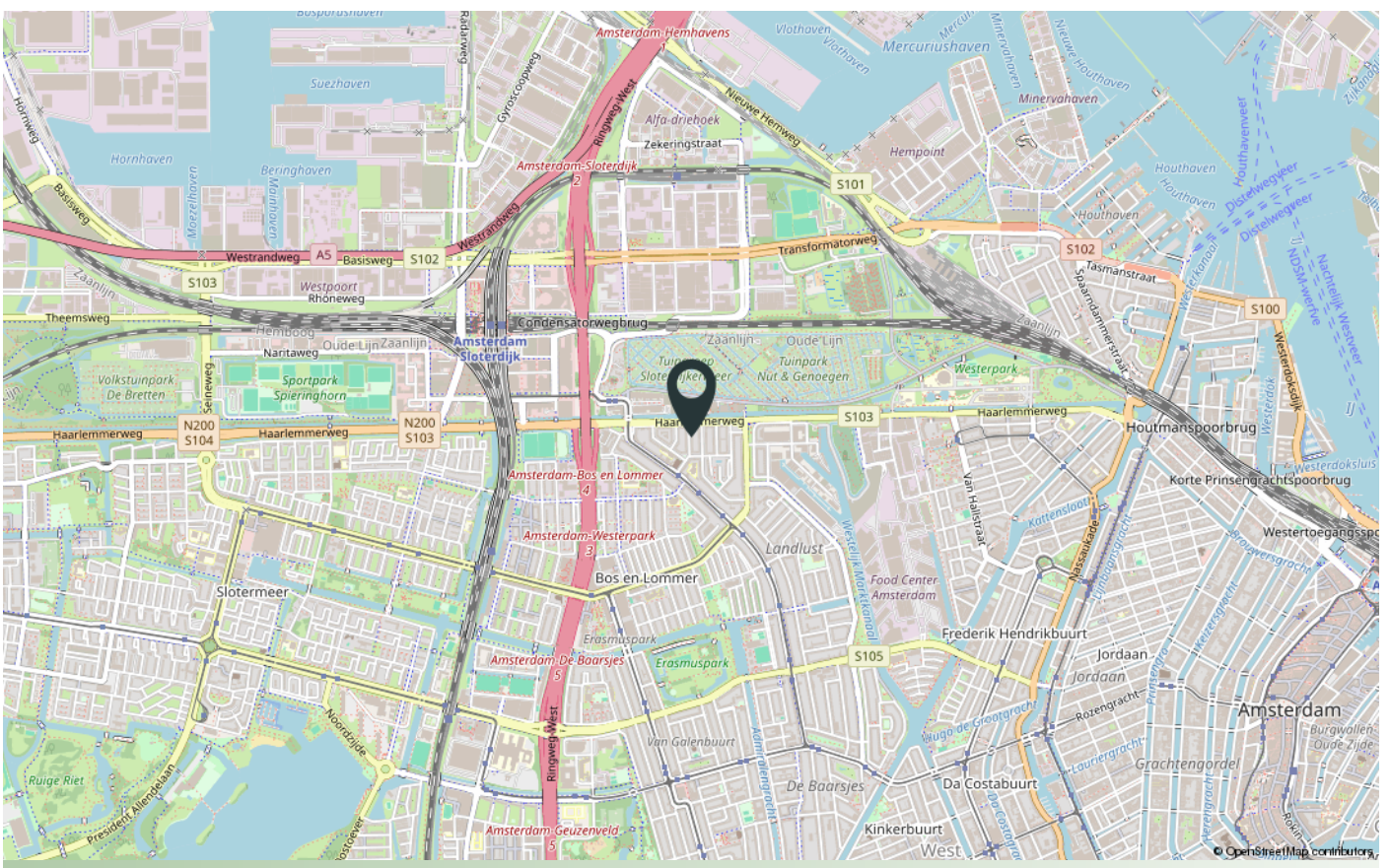
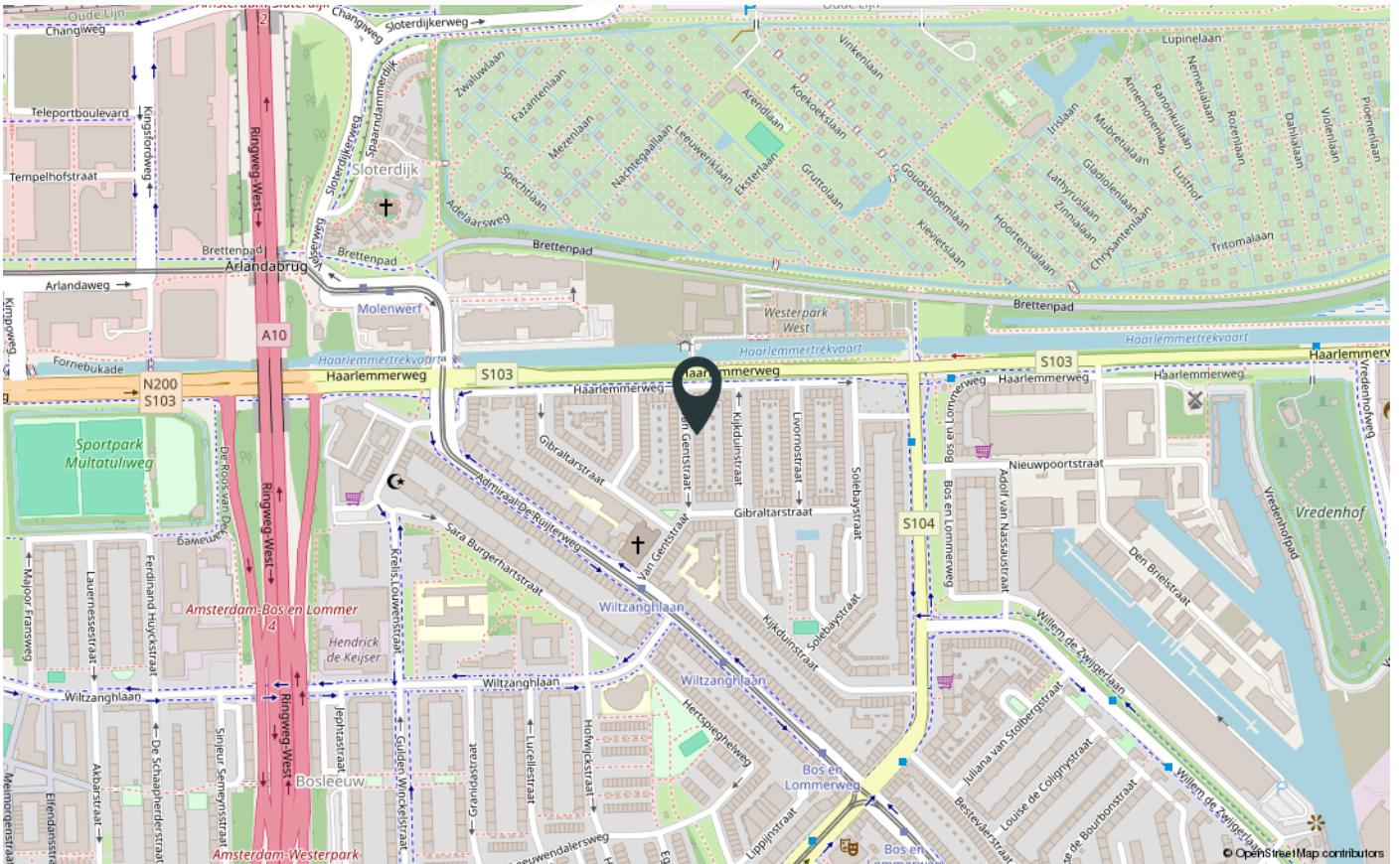
Appartement



Berging



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 ouderdoms- en/of as is where is 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. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. 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 grootst 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. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. 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.*



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl