



OVERTOOM 489 1
1054 LG
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	86 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	284 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	9 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Op zoek naar een instapklare woning met een moderne afwerking, energielabel A en drie slaapkamers? Dit prachtig gerenoveerde 4-kamerappartement van circa 86m² biedt alles wat je nodig hebt!

EERSTE VERDIEPING

Open portiek. Entree van de woning op de eerste verdieping. Eigen voordeur, geen deel van het gemeenschappelijk trappenhuis.

DE INDELING

Een royaal appartement op de eerste verdieping. Met drie ruime slaapkamers, een lichte woonkamer en een open keuken.

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang geeft tot vrijwel alle vertrekken. De woonkamer is ruim en heeft een sfeervolle erker.

De woning beschikt over drie goed formaat slaapkamers, waarvan twee toegang hebben tot het brede balkon aan de achterzijde. Het balkon is gelegen op het zuiden. De moderne badkamer is voorzien van een toilet, wastafel met wastafelmeubel en een inloopdouche.

Daarnaast is er voldoende opbergruimte aanwezig, met meerdere ingebouwde kasten in de hal en slaapkamers.

DE OMGEVING

Het appartement ligt in het populaire deel van Oud-West, om de hoek van het Vondelpark, de Amstelveenseweg, Jan Pieter Heijestraat en de bekende Ten Katemarkt. Deze zeer gewilde buurt staat bekend om haar gezellige cafés/restaurants (foodhallen), traiteurs en woonwinkels. De sportclub David Lloyd is om de hoek. Op loopafstand vind je diverse supermarkten en op enkele fietsminuten ligt het Museumplein en het Leidseplein. De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. De A-10 is zeer snel te bereiken en binnen enkele minuten fietsen sta je in hartje Centrum, de 9 straatjes en Oud-Zuid.

DE ERFPACHT

De woning is gelegen op grond in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Voortdurend recht van erfpacht met een jaarcanon €4.177,66 dit geldt voor het gehele pand! Dit wordt nog onderverdeeld per appartementsrecht. Einde tijdvak is per 31 december 2057 en de Algemene Bepalingen van 2000 zijn van toepassing (jaarlijkse indexering). Vraag de makelaar naar de bijzonderheden.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

De VVE is in oprichting en wordt professioneel beheerd door: Van Roemburg VvE Beheer B.V.

Omschrijving

NENCLAUSULE

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

- Bovenwoning van circa 86 m²;
- Instapklaar en stijlvol gerenoveerd 4-kamerappartement;
- Energielabel A – duurzaam en energiezuinig wonen;
- Drie ruime slaapkamers en een lichte woonkamer met sfeervolle erker;
- Open keuken met moderne afwerking;
- Zonnig balkon op het zuiden;
- Moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
- Veel opbergruimte dankzij ingebouwde kasten;
- Gelegen in het populaire Oud-West, op loopafstand van het Vondelpark en de Foodhallen;
- Uitstekende bereikbaarheid met OV en auto, nabij de A10;
- Erfpacht: voortdurend recht, jaarlijkse canon €4.177,66 (onderverdeling per appartementsrecht volgt);
- VvE recent opgericht, moet nog worden geactiveerd;
- Aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht is gedaan;
- Projectnotaris Buma Algera Notariaat.

Description

Looking for a move-in ready home with a modern finish, energy label A, and three bedrooms? This beautifully renovated 4-room apartment of approximately 86m² has everything you need!

FIRST FLOOR

Open porch entrance. Private entrance to the apartment on the first floor – not part of a shared stairwell.

LAYOUT

A spacious apartment on the first floor with three generous bedrooms, a bright living room, and an open kitchen. Upon entering, you step into the hallway, which provides access to almost all rooms. The living room is spacious and features a charming bay window.

The apartment has three well-sized bedrooms, two of which provide access to the wide balcony at the rear. The balcony is south-facing, ensuring plenty of sunlight. The modern bathroom includes a toilet, a sink with vanity unit, and a walk-in shower.

Additionally, there is ample storage space with multiple built-in closets in the hallway and bedrooms.

SURROUNDINGS

The apartment is located in the popular Oud-West district, just around the corner from Vondelpark, Amstelveenseweg, Jan Pieter Heijestraat, and the well-known Ten Katemarkt. This highly sought-after neighborhood is famous for its cozy cafés, restaurants (including the Foodhallen), delicatessens, and home decor shops. The David Lloyd sports club is nearby. You'll find various supermarkets within walking distance, and Museumplein and Leidseplein are just a few minutes away by bike.

The property is easily accessible by public transport, and the A10 highway is quickly reachable. Within a short bike ride, you'll be in the heart of Amsterdam, the "9 Streets" shopping district, and Oud-Zuid.

LEASEHOLD

The house is located on land owned by the Municipality of Amsterdam. Continuous right of leasehold with an annual fee of €4,177.66, this applies to the entire building! This is further subdivided per apartment right. End of term is December 31, 2057 and the General Provisions of 2000 apply (annual indexation). Ask the broker for the details.

HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

The VvE is being established and is professionally managed by: Van Roemburg VvE Beheer BV.

Description

MEASUREMENT CLAUSE

The usable living space has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement norm. The stated surface area may therefore differ from similar properties and/or older references due to this new calculation method. The buyer acknowledges being sufficiently informed about this norm. The seller and their real estate agent have made every effort to calculate the correct living area and volume based on their own measurements and support this with floor plans with dimensions. If, for any reason, the measurements do not fully comply with the norm, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in the specified measurements and size do not give either party the right to adjust the purchase price. The seller and their real estate agent accept no liability in this regard.

DETAILS

- Upper-level apartment of approximately 86m²;
- Move-in ready and stylishly renovated 4-room apartment;
- Energy label A – sustainable and energy-efficient living;
- Three spacious bedrooms and a bright living room with a charming bay window;
- Open kitchen with modern appliances;
- Sunny south-facing balcony;
- Modern bathroom with walk-in shower and vanity unit;
- Plenty of storage space with built-in closets;
- Located in the popular Oud-West district, within walking distance of Vondelpark and the Foodhallen;
- Excellent accessibility by public transport and car, close to the A10 highway;
- Leasehold: perpetual right, annual canon €4,177.66 (subdivision per apartment right to follow);
- Newly established homeowners' association (VvE), yet to be activated;
- Request for transition to perpetual leasehold submitted;
- Project notary: Buma Algera Notariaat.

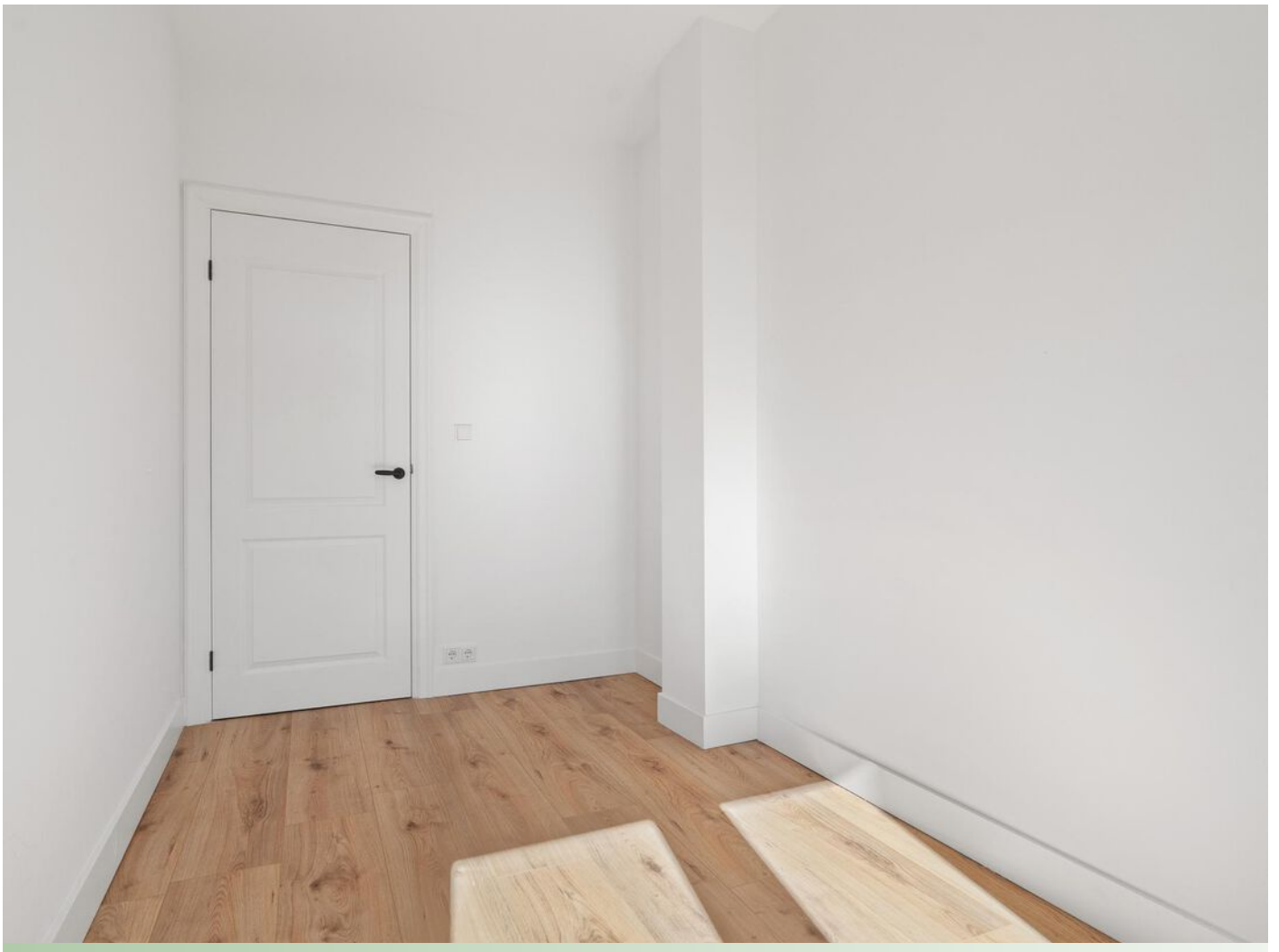


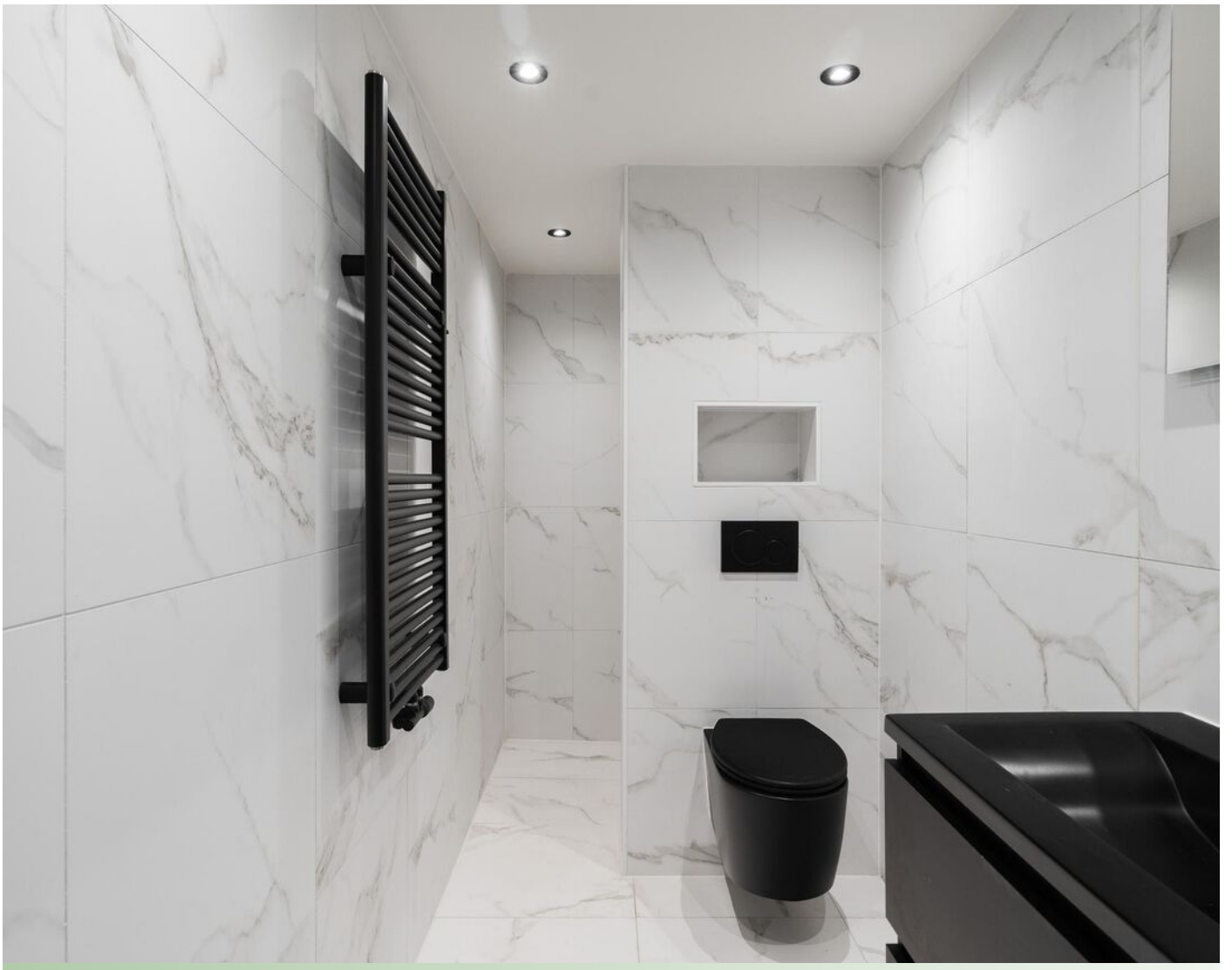














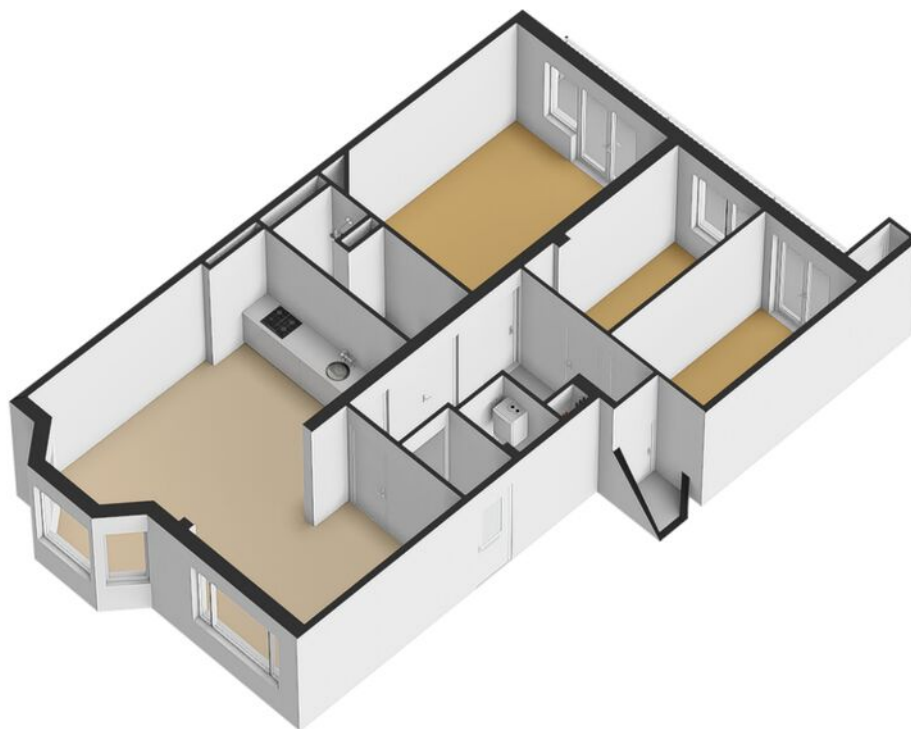


Plattegrond

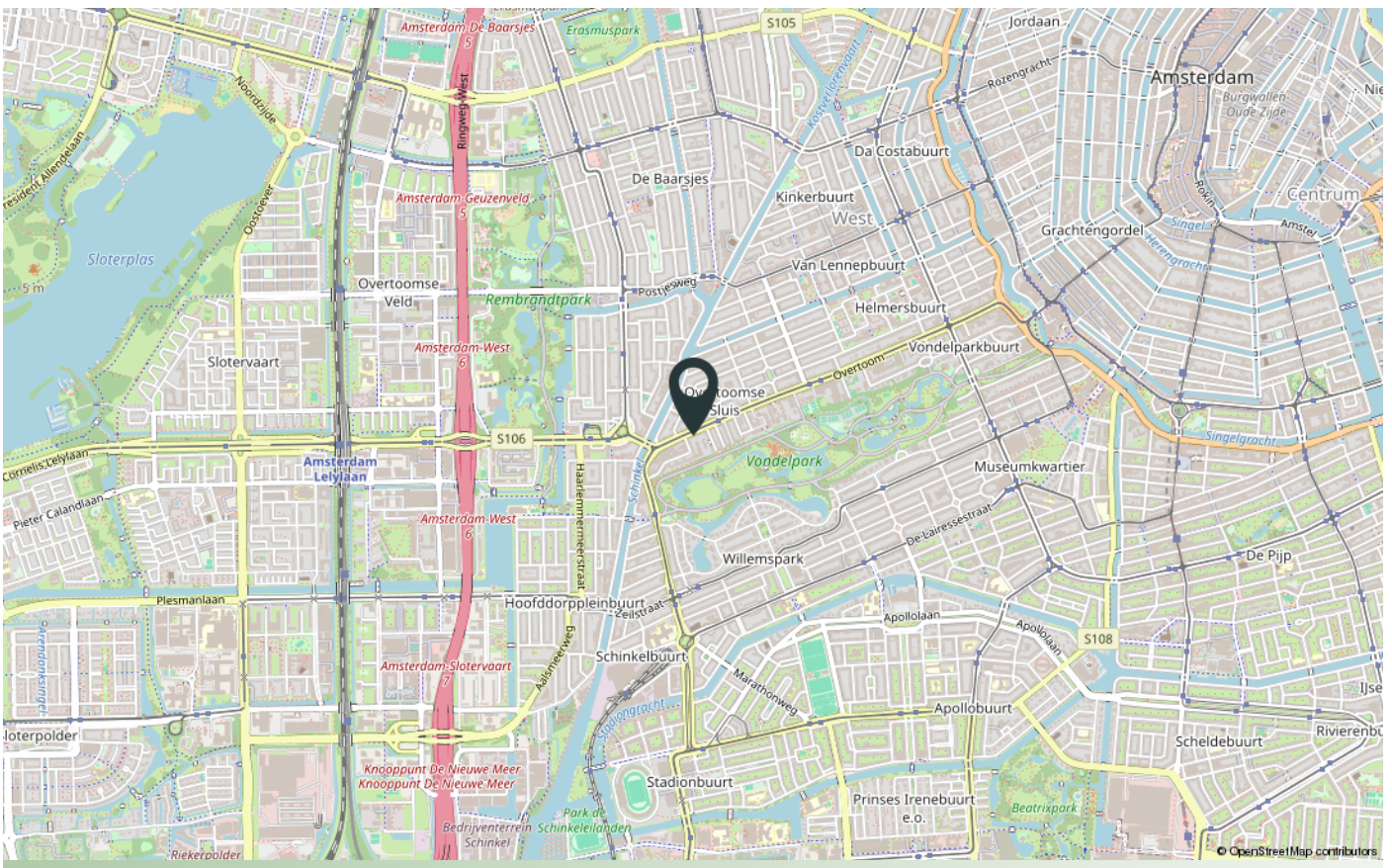
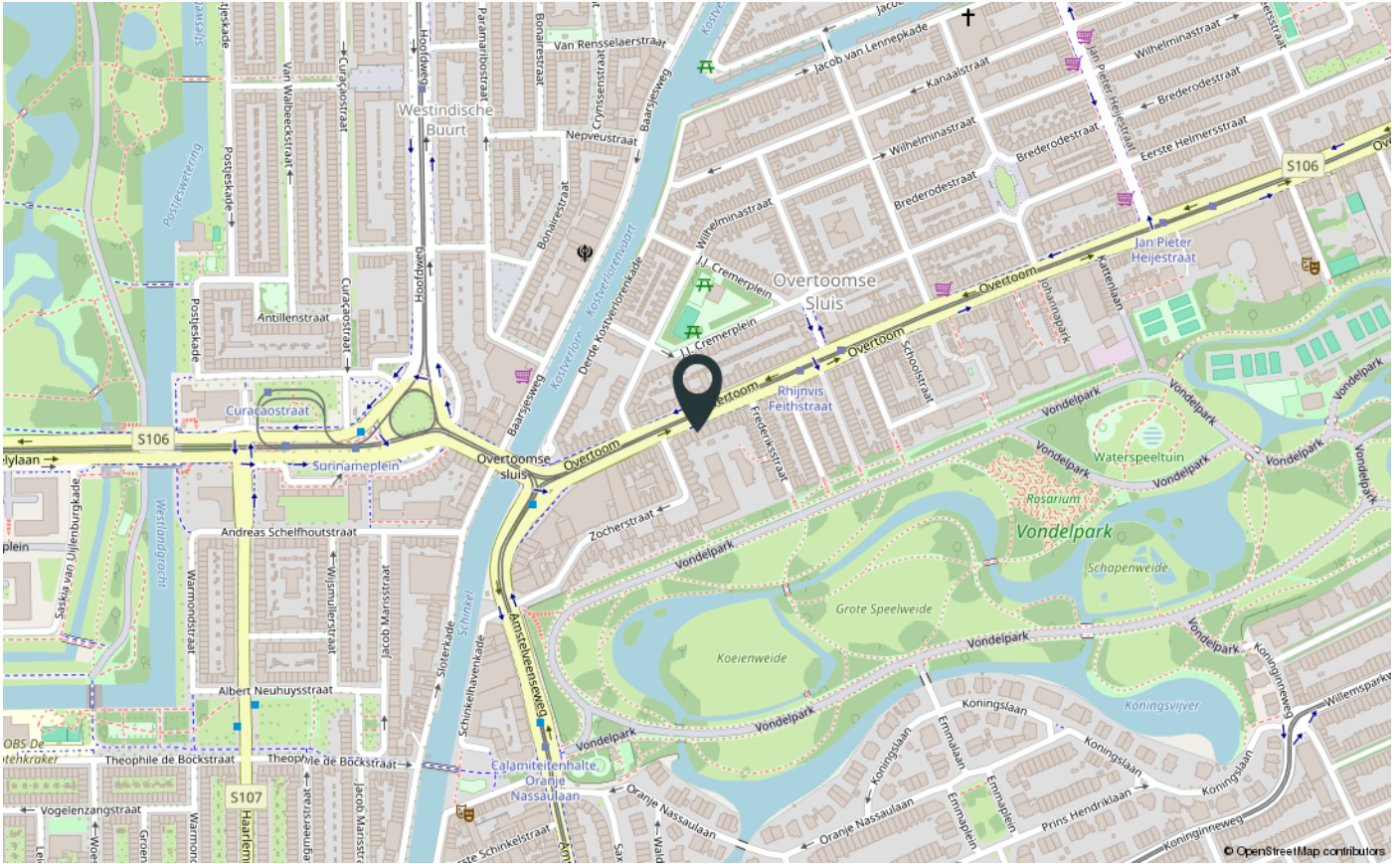


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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