



BINNEN VISSERSSTRAAT 3 H
1013 GC
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 585.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	dubbel benedenhuis
Bouwjaar	1749
Woonoppervlakte	65 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	240 m ³
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	D

Omschrijving

Speels en gerenoveerd dubbel benedenhuis van circa 65 m² gelegen in het hart van de levendige Jordaan. De woning ligt om de hoek van de Noordermarkt, Haarlemmerdijk en het Centraal Station. De woning is gelegen op eigen grond, er is dus geen sprake van erfpacht.

DE INDELING

Eigen entree op de begane grond. De lichte woonkamer met grote raampartij is gelegen aan de voorzijde. De fraaie open keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur zoals een 4- pits inductiekookplaat, oven/magnetron- combinatie, afzuiging en een koelkast met 3 vriesvakken. Eveneens bevinden er op deze verdieping een separaat wc. Aan de achterzijde bevindt zich kastruimte en wasruimte.

Middels een interne trap bereikt u de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers waarvan één kamer toegang heeft tot een frans balkon. De moderne badkamer is in het midden gesitueerd en beschikt over een inloopdouche, wastafel en een wc.

DE LIGGING

De Binnen Visserstraat is een charmante en relatief rustige straat in Amsterdam, gelegen in de geliefde wijk Jordaan. De straat kenmerkt zich door sfeervolle panden met een karakteristieke Amsterdamse uitstraling en een gemoedelijke, bijna dorpse sfeer. Dankzij de centrale ligging bevinden populaire hotspots zoals de Noordermarkt en Grachtengordel. Het Centraal Station ligt op steenworp afstand.

Met het Westerpark op korte afstand biedt de Binnen Visserstraat een fijne balans tussen stadse levendigheid en groene rust. De buurt is rijk aan hippe cafés, restaurants en speciaalzaken, terwijl openbaar vervoer en uitvalswegen goed bereikbaar zijn. Hierdoor is het een ideale locatie voor wie wil genieten van alles wat Amsterdam te bieden heeft, zonder in de directe drukte van het centrum te zitten.

VERENIGING

Recent is het pand met vergunning gesplitst in appartementsrechten. De Vereniging van Eigenaren bestaat thans uit 2 appartementsrechten (allen woningen). De vereniging is in oprichting en de servicekosten dienen nog worden vastgesteld.

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.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Speels dubbel benedenhuis middenin de Jordaan;
- Gelegen middenin de levendige Jordaan zonder een gevoel van drukte te ervaren;
- Volledige interne renovatie inclusief funderingsherstel in 2019;
- Onderhoud voorgevel gedaan in 2025;
- Gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht;
- Energielabel D (geldig tot 11-11-2031);
- Het pand is recent met vergunning gesplitst in 2 appartementsrechten (allen woningen);
- Woning verkeert in een zeer goede staat van onderhoud en is direct te betrekken;
- HR CV-installatie (Remeha Tzerra bj. 2019) en voorzien van volledig dubbel glas;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH te Amsterdam.

Description

Characteristic and renovated ground floor apartment of approximately 65 m², Located in the heart of the vibrant Jordaan District. Just around the corner from the Noordermarkt, Haarlemmerdijk and Central Station. The property is situated on freehold land, so there is no ground lease.

LAYOUT

Private entrance on the ground floor. The bright living room with large windows is located at the front. The beautiful open kitchen is equipped with luxury built-in appliances, including a 4-burner induction cooktop, oven/microwave combination, extractor hood, and a fridge with three freezer drawers. This floor also features a separate toilet. At the rear, there is built-in storage space and a laundry area.

An internal staircase leads to the first floor. At the front, you'll find two spacious bedrooms, one of which provides access to a French balcony. The modern bathroom is centrally located and includes a walk-in shower, washbasin, and a toilet.

LOCATION

Binnen Visserstraat is a charming and relatively quiet street in Amsterdam, located in the popular Jordaan district. The street is characterized by atmospheric buildings with a classic Amsterdam look and a cozy, almost village-like feel. Thanks to its central location, popular hotspots such as the Noordermarkt and the Canal Belt are just around the corner. Central Station is only a stone's throw away.

With Westerpark nearby, Binnen Visserstraat offers a perfect balance between city vibrancy and green tranquility. The neighborhood boasts trendy cafés, restaurants, and specialty shops, while public transportation and main roads are easily accessible. It's an ideal location for those who want to enjoy everything Amsterdam has to offer, without being directly in the hustle and bustle of the city center.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The building was recently legally divided into apartment rights with the necessary permits. The Homeowners' Association currently consists of 2 apartment rights (both residential units). The association is in the process of being established, and service charges have yet to be determined.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated area may differ from that of comparable properties and/or past references, due to this (new) calculation method. The buyer declares to have been sufficiently informed about the applicable standard. The seller and their agent have done their utmost to calculate the correct area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible with floor plans including dimensions. If the measurements do not (fully) comply with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any differences in the stated size do not entitle either party to any compensation or adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this matter.

Description

PARTICULARS

- Playful ground-floor duplex in the heart of the Jordaan;
- Located in the vibrant Jordaan yet without a sense of hustle;
- Complete internal renovation, including foundation repair in 2019;
- Front facade maintenance carried out in 2025;
- Freehold property, no ground lease;
- Energy label D (valid until 11-11-2031);
- Recently legally divided into 2 apartment rights (both residential units);
- Property is in excellent condition and ready to move into;
- High-efficiency central heating system (Remeha Tzerra, built in 2019) and fully double glazed;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause, and non-owner-occupancy clause apply;
- Project notary: Hartman LMH in Amsterdam.









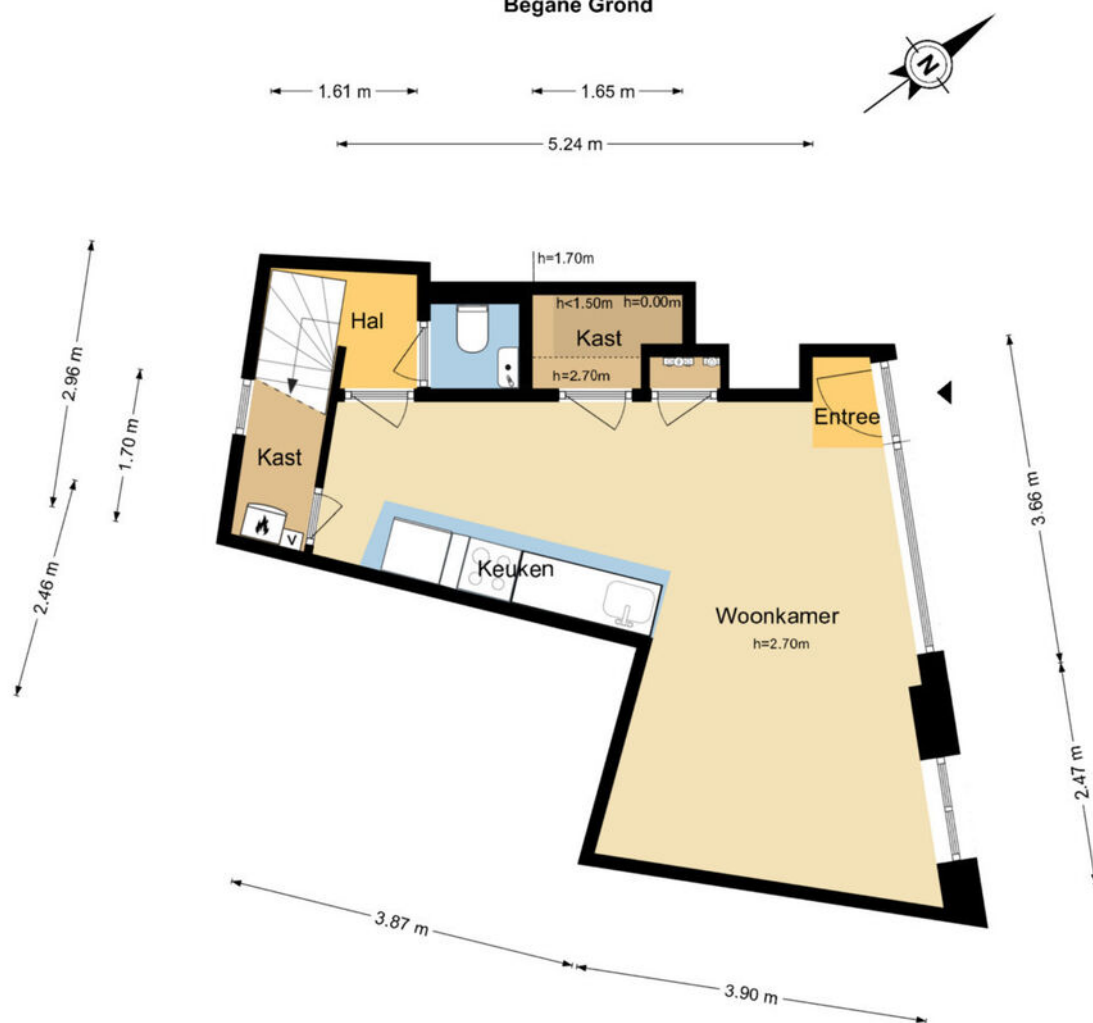






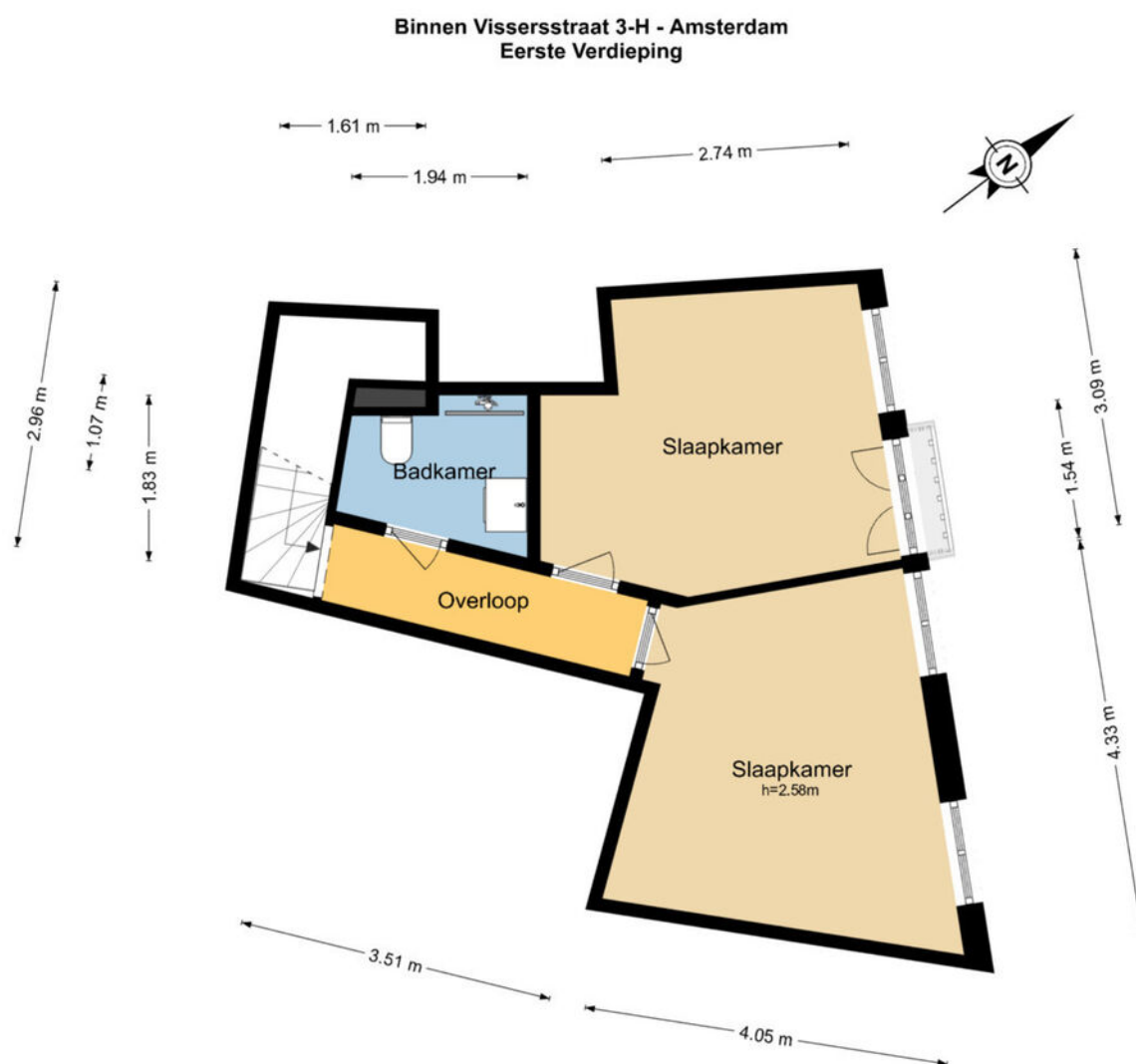
Plattegrond

Binnen Visserstraat 3-H - Amsterdam
Begane Grond



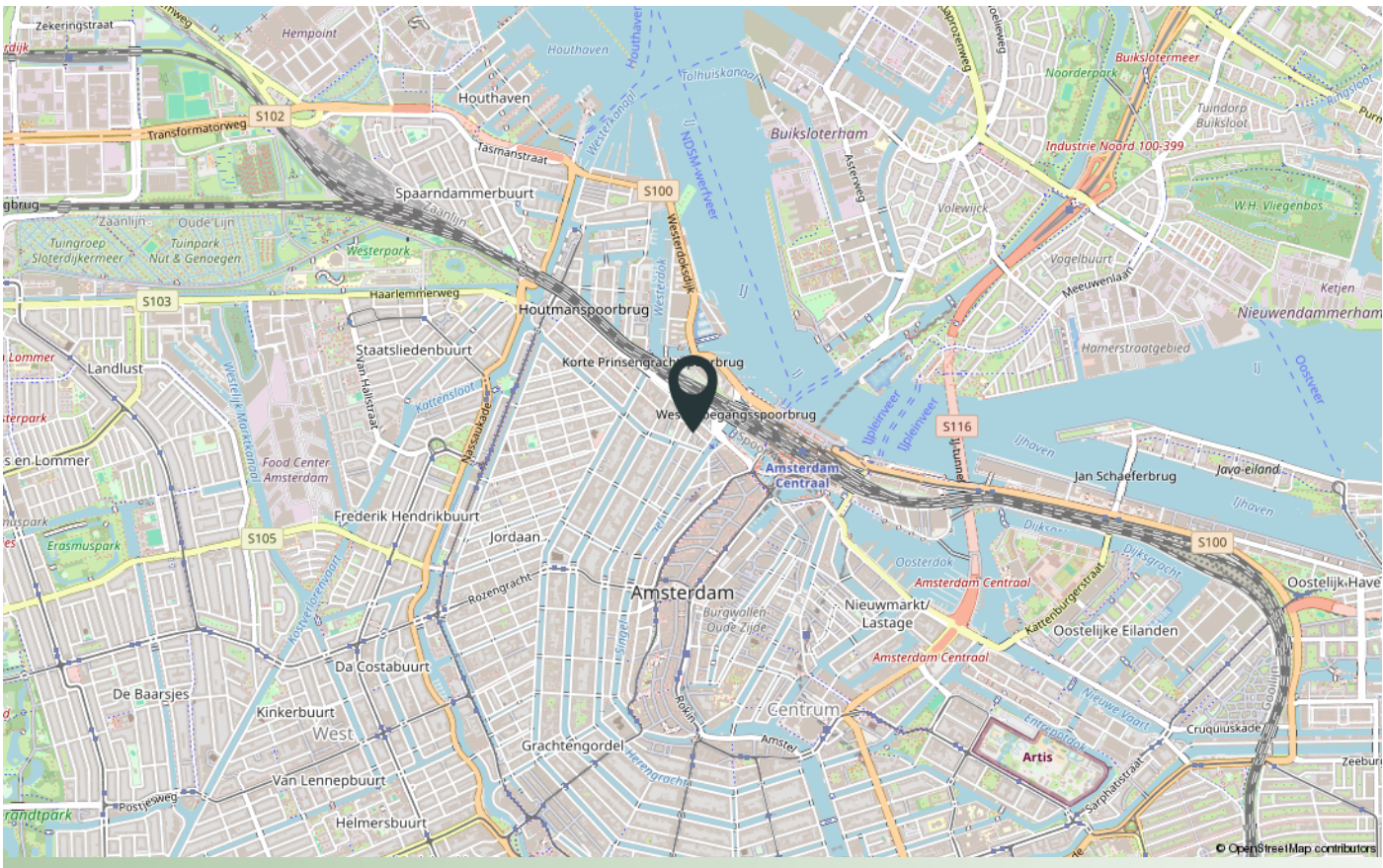
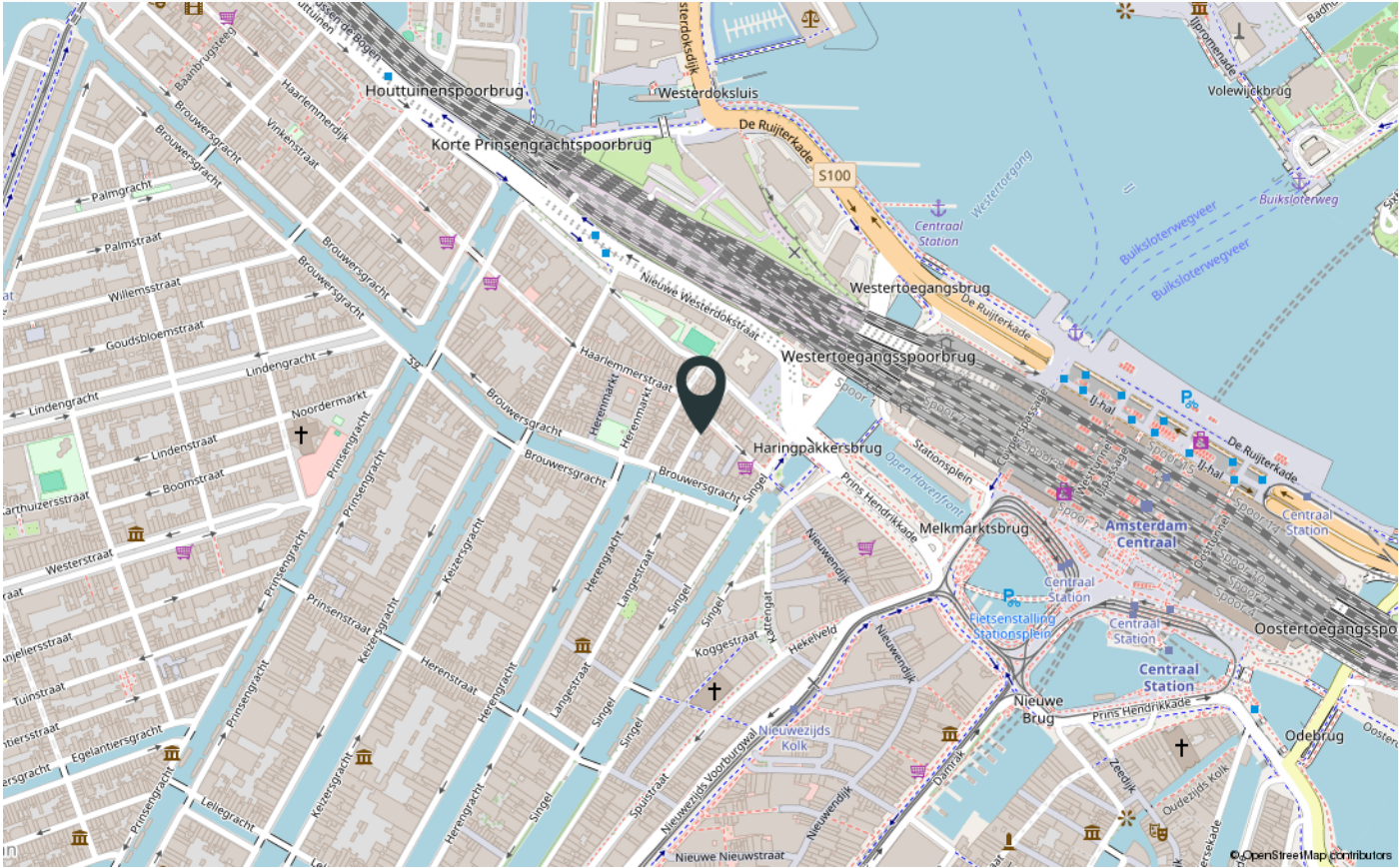
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.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 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