



KINKERSTRAAT 344 1
1053 GE
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 430.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Object | bovenwoning |
| Bouwjaar | 1902 |
| Woonoppervlakte | 44 m ² |
| Slaapkamers | 2 |
| Inhoud | 139 m ³ |
| Gebouw gebonden buiten ruimte | 35 m ² |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Isolatie | dubbel glas |
| Energielabel | A |

Omschrijving

Heerlijk lichte bovenwoning van circa 44 m² mét royaal dakterras van circa 35 m² gelegen in Amsterdam West (voorheen stadsdeel Oud West), op een zeer centrale locatie nabij o.a. het Vondelpark, De Hallen en de Jordaan. De woning beschikt over een energielabel A en de fundering van het pand is hersteld. Er is sprake van eigen grond.

INDELING

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de woning op de eerste verdieping. Je komt binnen in de hal die toegang geeft tot alle vertrekken. De keuken is voorzien van een afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine en oven. De lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. De badkamer met ligbad, wastafel is in het midden van de woning gesitueerd. Tevens is er een separaat wc met douche aanwezig. De goed afgemeten slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en grenst aan een ruim dakterras van circa 35 m². De woning heeft energielabel A.

LIGGING

De woning is gelegen in Amsterdam West (voorheen stadsdeel Oud West). De gezellige Kinkerstraat biedt een diversiteit aan winkels, (lunch)cafés en koffietenten. Hotspot "De Hallen" is een begrip in de omgeving: gezellig borrelen, lunchen of dineren, naar de bioscoop, de kapper of naar de bieb, het kan allemaal in deze voormalige, verbouwde en monumentale tramremise. Verder is deze wijk grenzend aan de Jordaan en daarmee aan het gehele Centrum. De Overtoom is tevens nabij en sluit aan op het welbekende Vondelpark. Om de hoek ligt de wijk "Jan Eef", een eveneens hippe buurt die ondertussen vele trendy cafeetjes en restaurants biedt (o.a. Zurich, Barbaarsch & Barspek). Alle gewenste winkels voor de dagelijkse boodschappen zijn direct te vinden. Diverse uitvalswegen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving.

VERENIGING

Het pand Kinkerstraat 344 is in december 2024 met vergunning gesplitst. De VvE bestaat uit 4 appartementsrechten (1 bedrijf/horecaruimte en 3 woningen). De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 90 en de vereniging wordt professioneel geadmistreerd door Jut Finance B.V.

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

- Bovenwoning van circa 44 m² (meetrapport beschikbaar);
- Heerlijk royaal dakterras van circa 35 m²;
- Mogelijk voor het creëren van een derde kamer aan de voorzijde;
- Top locatie nabij o.a. het Vondelpark, De Hallen en de Jordaan;
- Praktische indeling;
- CV-installatie Intergas HRE (bj. 2012) & volledig dubbel glas;
- Energielabel A geldig tot 04-04-2032;
- Gelegen op eigen grond;
- Het pand is in 2024 met vergunning gesplitst in 4 appartementsrechten;
- De fundering is hersteld in 2023;
- De maandelijkse servicekosten bedragen circa € 90,00;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Spier & Hazenberg.

Description

Delightfully bright apartment of approximately 44 m² with a spacious roof terrace of around 35 m², located in Amsterdam West (formerly Oud West district), in a highly central location near Vondelpark, De Hallen, and the Jordaan. The property features energy label A, and the building's foundation has been restored. The apartment is situated on freehold land.

LAYOUT

You reach the apartment on the first floor via an open porch and the communal staircase. You enter the hall that gives access to all rooms. The kitchen is equipped with an extractor hood, refrigerator, dishwasher and microwave. The bright living room is located at the front of the apartment. The bathroom with bath, walk-in shower, sink and toilet is located in the middle of the apartment. There is also a separate toilet with shower. The well-sized bedroom is located at the rear of the apartment and is adjacent to a spacious roof terrace of approximately 35 m². The apartment has energy label A.

LOCATION

The apartment is located in Amsterdam West (formerly Oud West district). The lively Kinkerstraat offers a wide variety of shops, cafés, and coffee spots. Hotspot "De Hallen" is a local landmark, offering opportunities for drinks, lunch, or dinner, as well as a cinema, a hair salon, and a library—all housed in a former, repurposed, and monumental tram depot. This neighborhood also borders the Jordaan, and thereby the entire city center. The Overtoom is nearby, providing access to the renowned Vondelpark. Around the corner is the "Jan Eef" neighborhood, another trendy area with numerous hip cafés and restaurants (e.g., Zurich, Barbaarsch, and Barspek). All desired shops for daily groceries are within reach. Major roads and public transport are also conveniently accessible.

THE ASSOCIATION

The building at Kinkerstraat 344 was legally divided in December 2024. The homeowners' association (VvE) consists of 4 apartment rights (1 commercial/hospitality space and 3 residential units). Monthly service charges amount to approximately € 90.00, and the association is professionally managed by Jut Finance B.V.

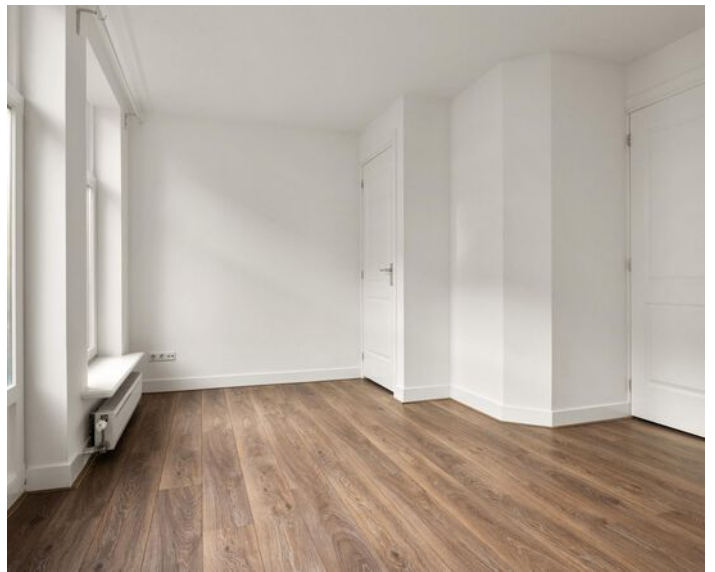
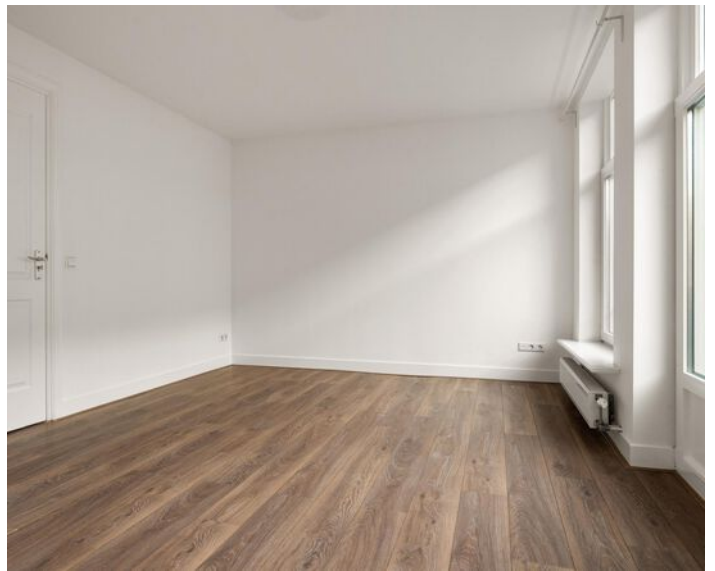
NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 norm. As such, the surface area may differ from comparable properties and/or previous references, primarily due to this (new) calculation method. The buyer confirms being sufficiently informed about this standard. The seller and their agent strive to calculate the correct surface area and volume using their own measurements and support this as much as possible by including detailed floor plans. If the measurements inadvertently do not fully align with the norm, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to independently verify the measurements. Variances in stated measurements and size do not grant either party any right to adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

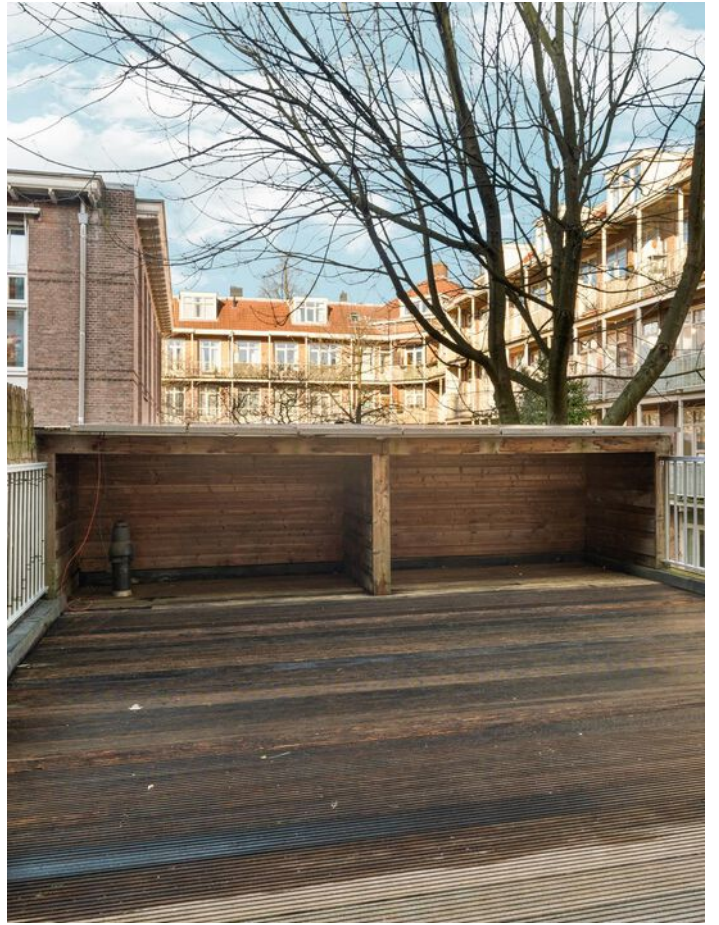
Description

SPECIAL FEATURES

- Upper-level apartment of approximately 44 m² (measurement report available);
- Spacious roof terrace of approximately 35 m²;
- Potential to create a third room at the front;
- Prime location near Vondelpark, De Hallen, and the Jordaan;
- Practical layout;
- Intergas HRE central heating system (2012) & fully double-glazed;
- Energy label A valid until 04-04-2032;
- Situated on freehold land;
- The property was legally divided into 4 apartment rights in 2024;
- The foundation was restored in 2023;
- Monthly service charges are approximately € 90.00;
- Age clause, asbestos clause, "as is where is" clause, and non-occupancy clause apply;
- Project notary: Spier & Hazenberg.













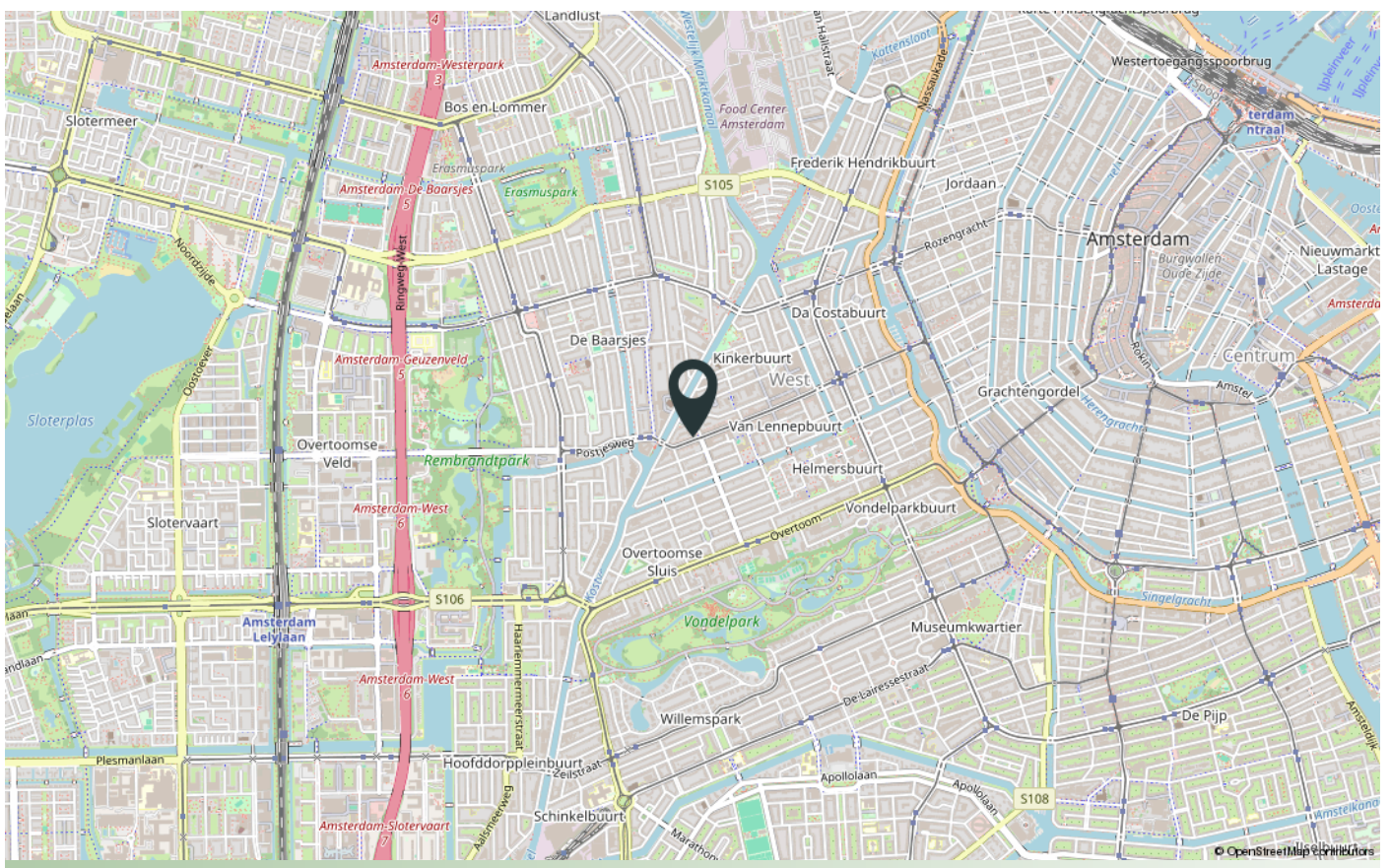
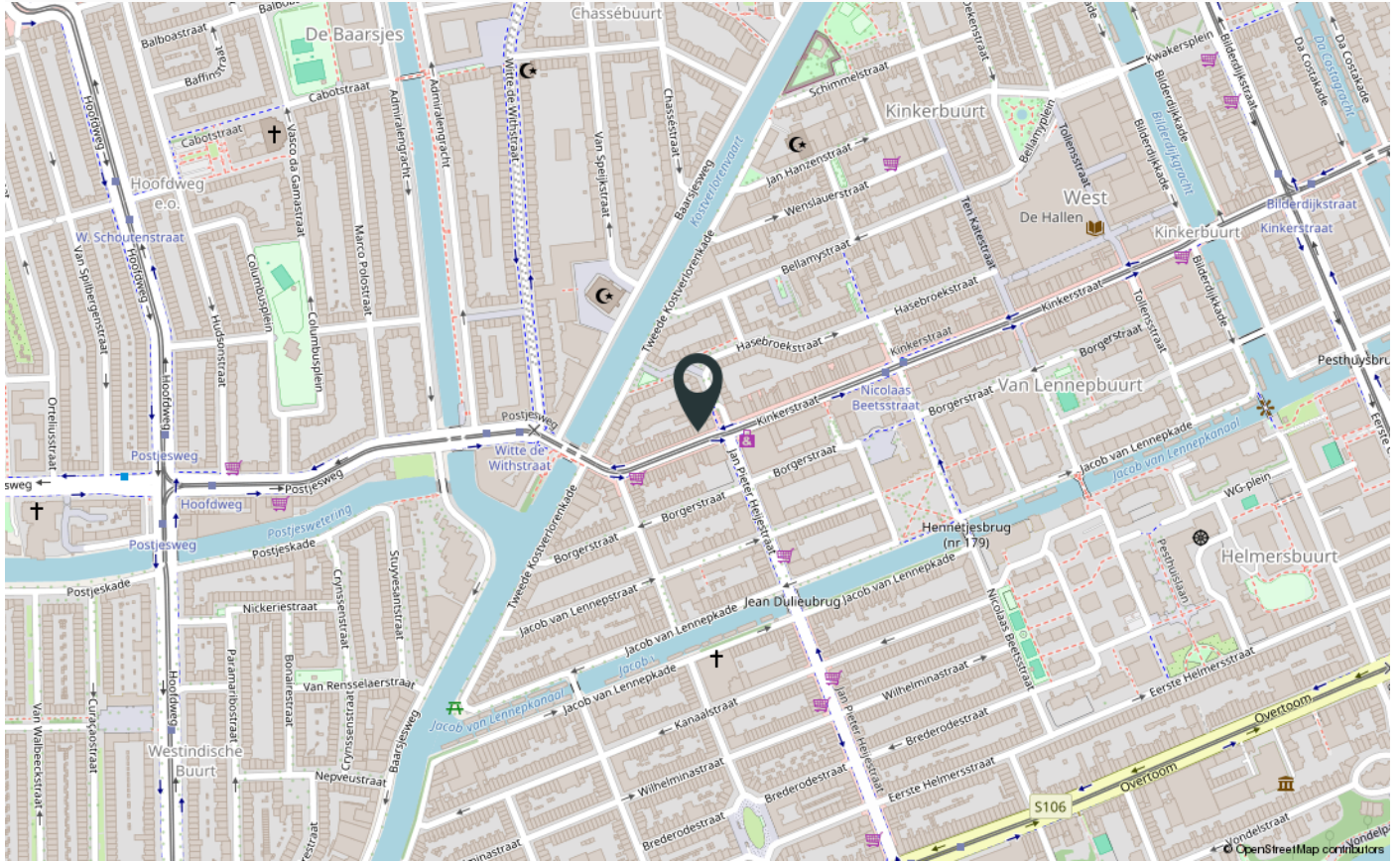


Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

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