



RUSTENBURGERSTRAAT 157 3
1073 EZ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1909
Woonoppervlakte	92 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	295 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	11 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	A

Omschrijving

Hoogwaardig nieuw gerenoveerde dubbele bovenwoning van circa 92 m² middenin de bruisende Pijp nabij het Sarphatipark, De Amstel en de Albert Cuyp. Er is sprake van een royale living met luxe open keuken, 2 slaapkamers een moderne badkamer en dakterras. De woning is gelegen op eigen grond. De woning is voorzien van een energielabel A.

DE INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis. De entree van de woning is op de derde verdieping.

DERDE VERDIEPING

Bij binnenkomst via de eigen entree komt u op een hal met separaat toilet. De lichte woonkamer is royaal opgezet en voorzien van openslaande deuren naar het balkon op het zuiden. De open keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur en biedt een praktische en eigentijdse inrichting.

VIERDE VERDIEPING

Een vaste trap leidt naar de vierde verdieping, waar de overloop toegang biedt tot verschillende vertrekken. Hier vindt u een ruime slaapkamer zowel aan de voor- als achterzijde. De centraal gelegen badkamer is voorzien van een inloopdouche met regendouche, een tweede toilet en een wastafel met meubel.

DAKTERRAS

Via de trap op de vierde verdieping bereikt u het ruime dakterras, waar u in alle rust en privacy kunt genieten van het buitenleven.

Dit appartement combineert comfort, stijl en een praktische indeling, en beschikt over zowel een balkon als een royaal dakterras. Een ideale keuze voor wie zoekt naar een instapklare woning met moderne voorzieningen en extra buitenruimte.

DE OMGEVING

Het appartement is gelegen in het geliefde stadsdeel Zuid (voormalig Stadsdeel Oud-Zuid) in de stadswijk De Pijp. Op een paar minuten lopen van het appartement bevindt zich het schitterende Sarphatipark. Qua gezelligheid is dit appartement in het absolute hart van de Pijp gelegen, waarbij de ontelbare kroegen, terrassen en restaurantjes in de directe nabijheid te vinden zijn. De bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer (div. tram- en busverbindingen, zoals lijn 3 en 12) bent u in korte tijd de stad in en uit. Met de auto is de ringweg A10 en A2 binnen enkele autominuten bereikbaar. Het station "De Pijp" van de Noord/Zuidlijn ligt om de hoek.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Onlangs is er splitsingsvergunning afgegeven zodat het pand kan worden gesplitst in 4 appartementsrechten (allen woningen). De vereniging van eigenaren moet nog worden geactiveerd en de servicekosten moeten nog worden vastgesteld.

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

- Hoogwaardig nieuw gerenoveerd dubbel bovenhuis;
- Er is sprake van eigen grond, dus geen erfpacht;
- Zeer lichte living;
- 2 slaapkamers, mogelijkheid om extra (slaap)kamer op de derde verdieping te creëren;
- Totale woonoppervlakte circa 92 m² (meetrapport beschikbaar);
- Zonnig balkon van 3 m² + dakterras van circa 6 m²;
- Hoogwaardig gerenoveerd en afgewerkt met o.a. luxe (inbouw)verlichting, complete keuken met AEG inbouwapparatuur etc.;
- Volledig dubbel glas & CV-installatie in combinatie met vloerverwarming;
- Energielabel A;
- VvE in oprichting, servicekosten moeten nog worden vastgesteld;
- Centraal gelegen in De Pijp nabij het Sarphatipark en op loopafstand van metrostation De Pijp;
- Verkoop onder voorbehoud van onherroepelijke splitsingsvergunning;
- Verklaring niet-eigen bewoning & ouderdomsclausule van toepassing;
- Projectnotaris Legal Loyalty.

Description

High quality newly renovated double upper flat of approx. 92 m² in the middle of the lively Pijp area near the Sarphatipark, De Amstel and the Albert Cuyp. There is a spacious living room with luxurious kitchen, 2 bedrooms a modern bathroom and roof terrace. The property is located on private land. The house is equipped with energylabel A.

THE DESCRIPTION

Communal stairwell. The entrance to the property is on the third floor.

THIRD FLOOR

Upon entering via the private entrance, you come to a hallway with separate toilet. The bright living room is generously sized and features French doors to the south-facing balcony. The open kitchen is equipped with modern appliances and offers practical, contemporary furnishings.

FOURTH FLOOR

A fixed staircase leads to the fourth floor, where the landing offers access to several rooms. Here you will find a spacious bedroom at both the front and rear. The centrally located bathroom has a walk-in shower with rain shower, a second toilet and a washbasin with cabinet.

ROOF TERRACE

Stairs on the fourth floor lead to the spacious roof terrace, where you can enjoy the outdoors in peace and privacy.

Combining comfort, style and a practical layout, this flat boasts both a balcony and a generous roof terrace. An ideal choice for those looking for a move-in ready home with modern amenities and extra outdoor space.

LOCATION

The flat is located in the popular Zuid district (former Oud-Zuid district) in De Pijp. A few minutes' walk from the apartment is the beautiful Sarphatipark. In terms of cosiness, this flat is naturally located in the absolute heart of De Pijp, with countless pubs, terraces and restaurants in the immediate vicinity. Accessibility is excellent. By public transport (various tram and bus connections, such as lines 3 and 12), you can get in and out of the city in no time and by car, the A10 and A2 ring roads can be reached within a few minutes. The future Noord/Zuidlijn station 'De Pijp' is just around the corner.

OWNERS' ASSOCIATION

A subdivision permit was recently issued so that the property can be split into 4 flat rights (all residential). The owners' association has yet to be activated and the service charges have yet to be determined.

Description

NEN CLAUSE

The usable area has been calculated in accordance with the industry-established NEN 2580 standard. The surface area may therefore deviate from comparable properties and/or old references. This is mainly due to this (new) calculation method. The Buyer declares to be sufficiently informed about the aforementioned standard. The seller and his estate agent will do their utmost to calculate the correct surface area and contents based on their own measurements and to support this as much as possible by placing floor plans with measurements. In the unlikely event that the measurements are not (entirely) in accordance with the standards, this will be accepted by the Buyer. The Buyer has been given sufficient opportunity to check the measurements himself or have them checked. Differences in the stated dimensions and size do not entitle either party to any right, including adjustment of the purchase price. Seller and his estate agent accept no liability in this respect.

DETAILS

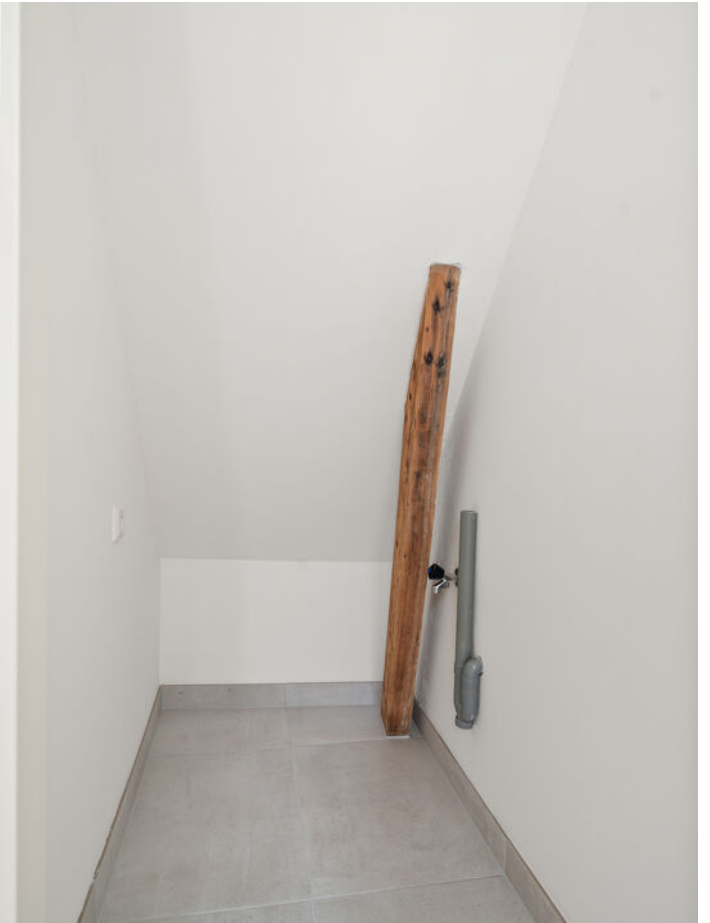
- High quality newly renovated double upper house;
- Own land, so no ground lease;
- Very bright living room
- 2 bedrooms, possibility to create extra (bed)room on the third floor;
- Total living area approximately 92 m² (measurement report available);
- Sunny balcony of 3 m² + roof terrace of approximately 6 m²;
- Highly renovated and finished with e.g. luxury (recessed) lighting, complete kitchen with AEG appliances etc.;
- Fully double glazed & central heating system with underfloor heating;
- Energy label A;
- Association is formation, service costs to be determined;
- Centrally located in De Pijp near the Sarphatipark and within walking distance of metro station De Pijp;
- Sale subject to irrevocable division permit;
- Declaration of non-property occupation & age clause applicable;
- Project notary Legal Loyalty.





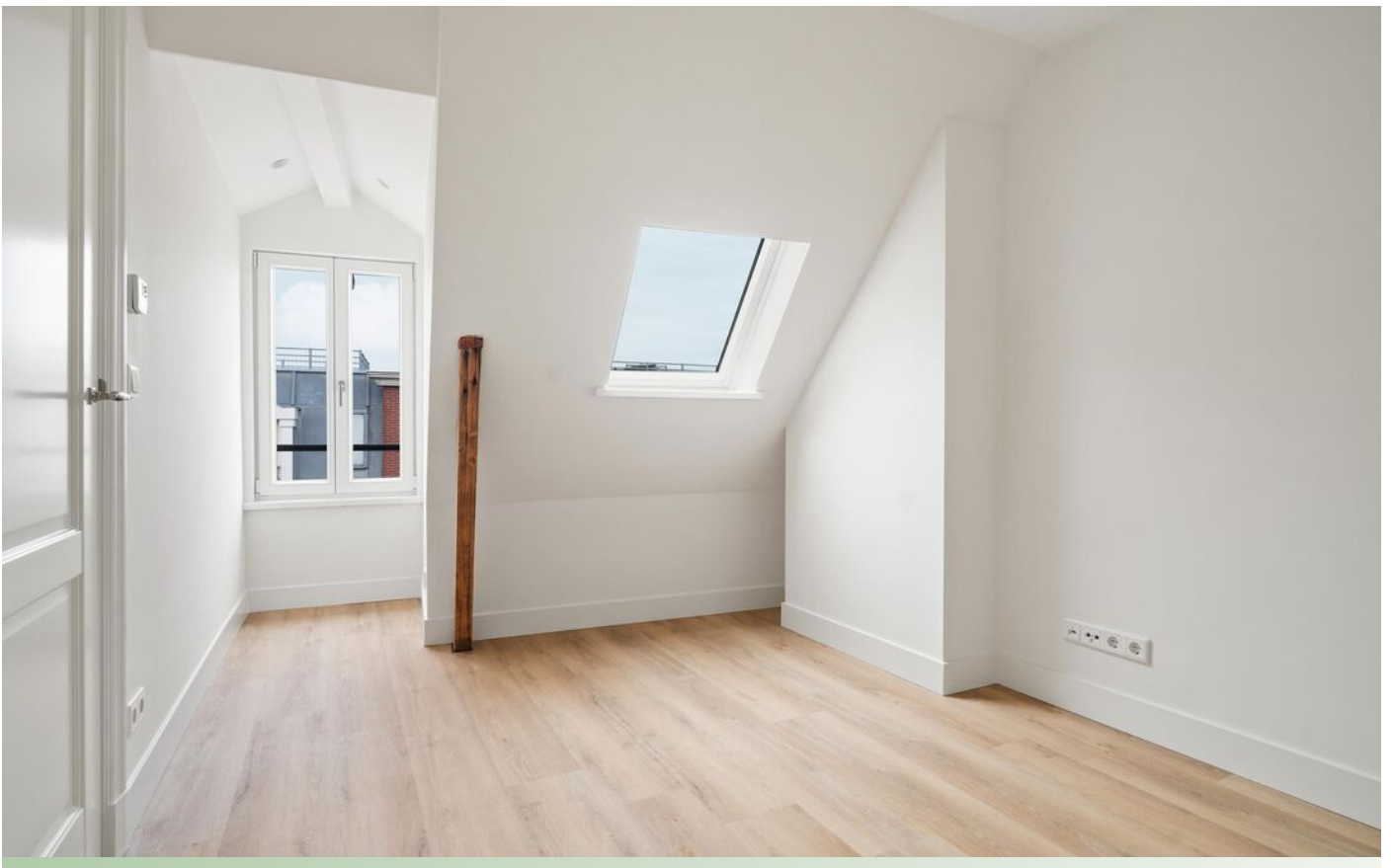
















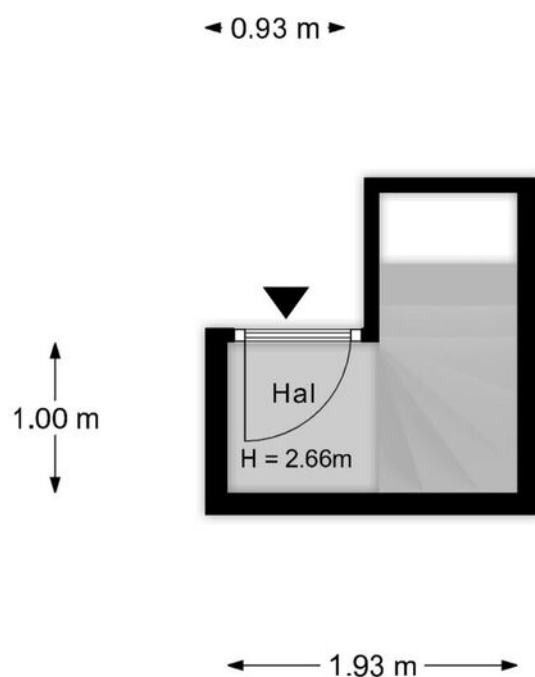






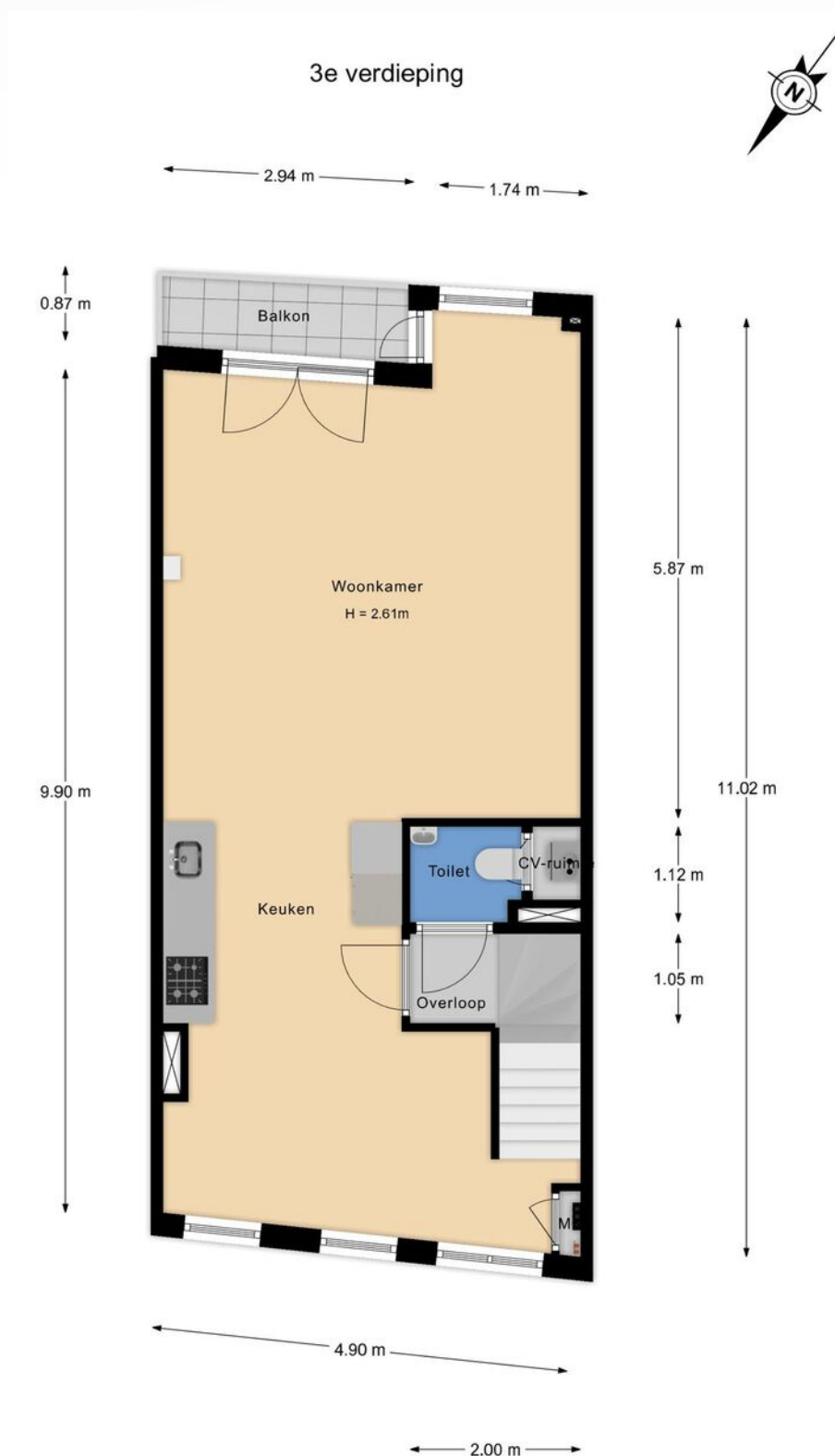
Plattegrond

2e verdieping



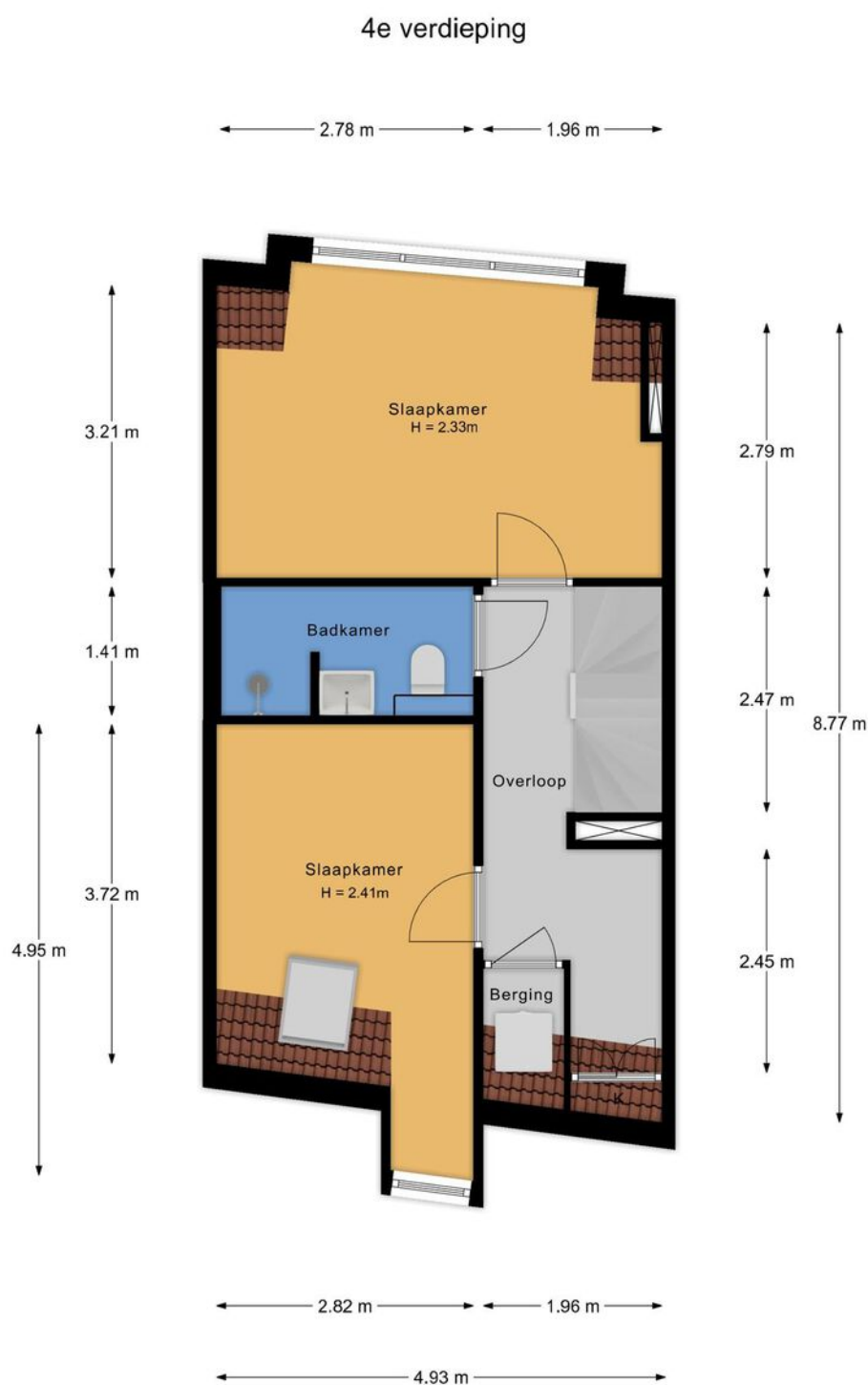
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

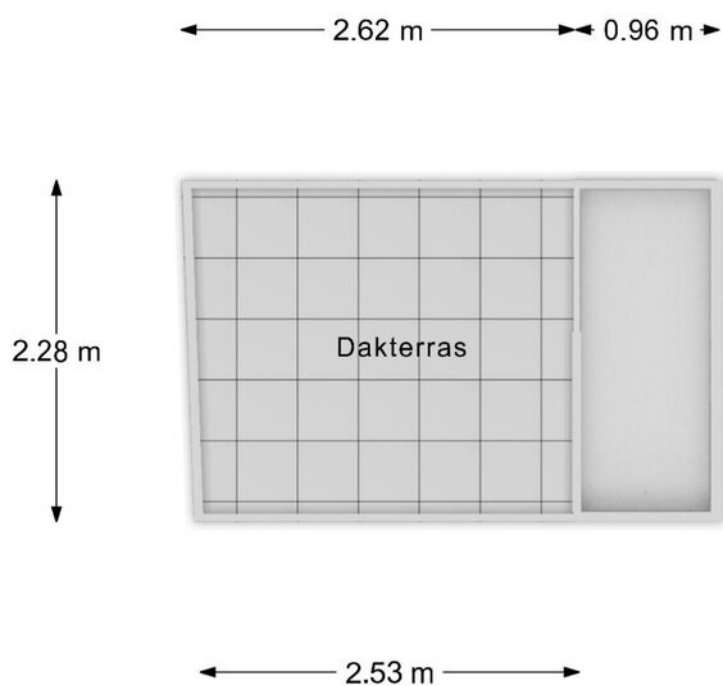
Plattegrond



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

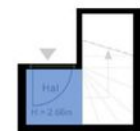
Plattegrond

5e verdieping



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

Plattegrond



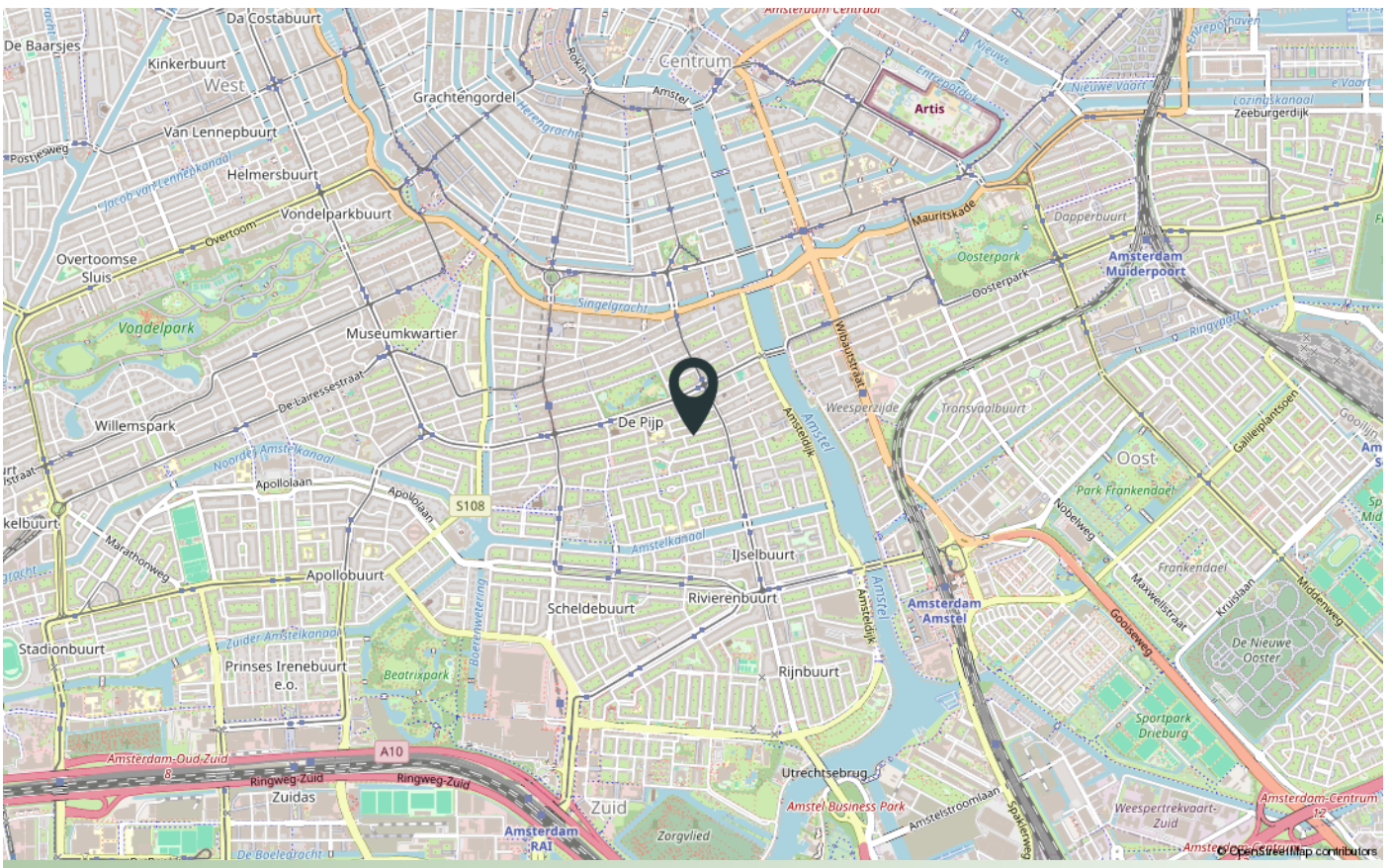
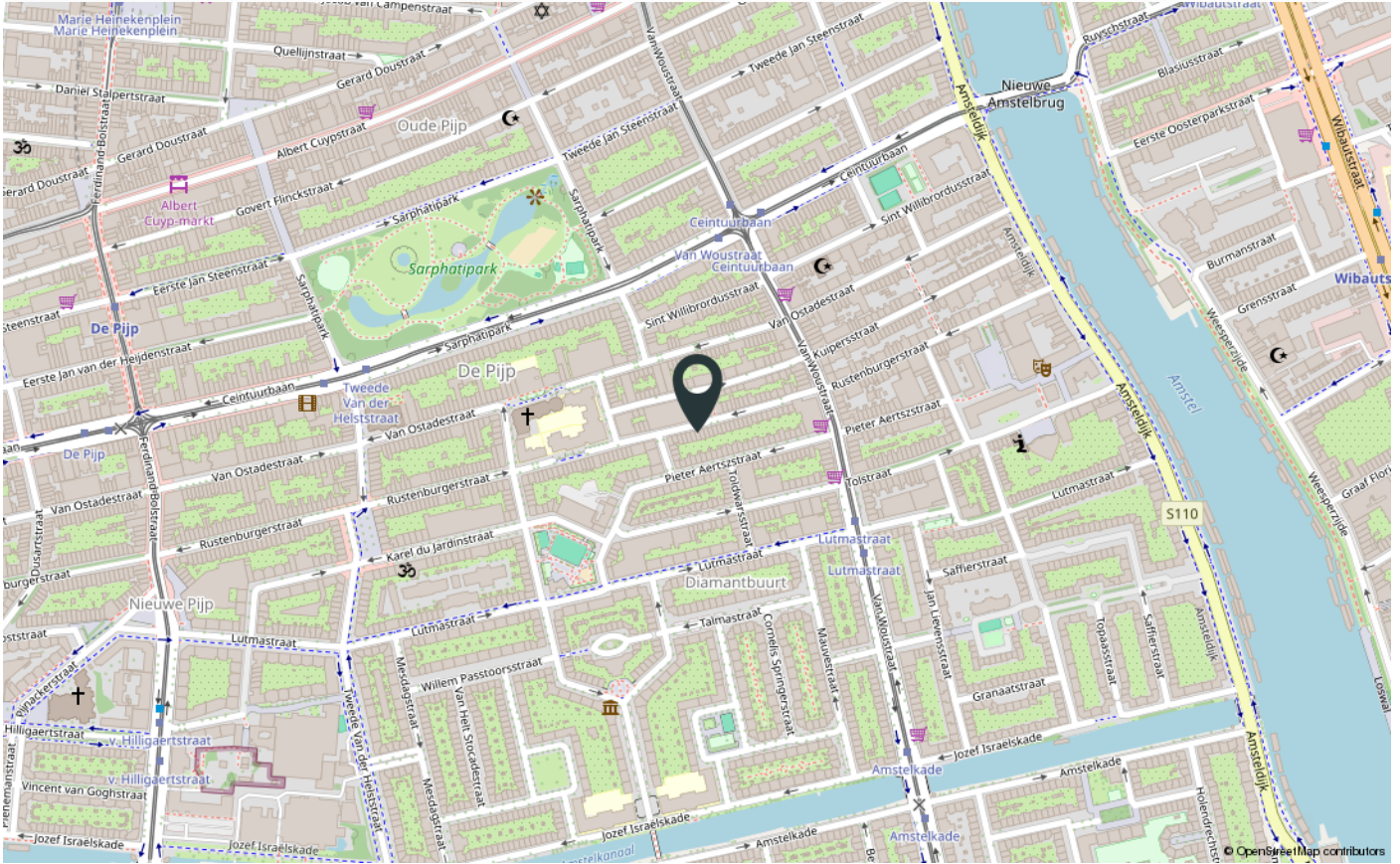
GO
1.0 m²

GGB
2.7 m²



GGB
8.1 m²

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.*