



ABBENESSTRAAT 19 2
1059 TC
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1906-1930
Woonoppervlakte	61 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	210 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	5 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

Omschrijving

Op een heerlijke locatie ligt deze ruime en lichte bovenwoning van circa 61 m² met twee slaapkamers en een balkon op het zuiden. De woning is gelegen op eigen grond!

Deze charmante woning biedt een praktische indeling, veel lichtinval en een royaal balkon. Gelegen in een rustige, groene buurt in Amsterdam-West. Dankzij de centrale ligging nabij winkels, openbaar vervoer en het Rembrandtpark is dit een ideale plek.

INDELING

Bij binnenkomst in deze sfeervolle woning betreed je een centrale hal die toegang biedt tot alle vertrekken. De hal is praktisch ingedeeld en beschikt over een meterkast en handige opbergruimte.

De woonkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, valt direct op door de grote ramen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een ruimtelijk gevoel. Er is voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellig eetgedeelte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die praktisch is ingericht en beschikt over voldoende kastruimte en aansluitingen voor keukenapparatuur. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het balkon, dat zich over de gehele breedte van de woning uitstrekt en op het zuiden is gelegen. De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, beide gelegen aan de achterzijde. De grootste slaapkamer is licht en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en flexibel in te richten, bijvoorbeeld als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

Verder beschikt de woning over een aparte badkamer en een separaat toilet. De badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een douche en wastafel.

Tot slot biedt de woning extra opbergruimte in de vorm van inbouwkasten, zowel in de hal als in enkele kamers.

Er is een energielabel C geregistreerd.

LIGGING

De woning is gelegen in de populaire Hoofddorpleinbuurt in Amsterdam-West. De buurt staat bekend om haar rustige karakter, brede straten en groene zones. Op loopafstand vind je diverse winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Ook het Rembrandtpark en het Vondelpark liggen op korte fietsafstand.

Qua bereikbaarheid zit je hier perfect: Station Lelylaan ligt op slechts enkele minuten fietsen, en de uitvalswegen (A10 en A4) zijn snel bereikbaar. Openbaar vervoerverbindingen brengen je in no-time naar het centrum van Amsterdam. Daarnaast zijn er scholen en sportfaciliteiten in de directe omgeving, wat deze woning ook ideaal maakt voor jonge gezinnen.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

De vereniging van eigenaren bestaat uit 4 appartementsrechten. De woning is met vergunning gesplitst in 2004. De servicekosten bedragen per kwartaal €123,75,- en per maand €41,25.

EIGEN GROND

De woning is gelegen op eigen grond.

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

- Ruime en lichte bovenwoning van circa 61 m²;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- Twee slaapkamers en een royaal balkon over de gehele breedte gelegen op het zuiden;
- Praktische indeling met veel lichtinval en extra opbergruimte;
- Keuken met directe toegang tot het balkon;
- Gelegen in de geliefde Hoofddorpleinbuurt in Amsterdam-West;
- Nabij het Vondelpark, station Lelylaan en diverse openbaar vervoerverbindingen;
- Goede bereikbaarheid met de auto via de A10 en A4;
- De vereniging van eigenaren bestaat uit 4 appartementsrechten;
- Ouderdomsclausule, NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning van toepassing.

Description

In a lovely location is this spacious and bright upstairs flat of approximately 61 m² with two bedrooms and a balcony. The property is located on private land!

This charming property offers a practical layout, lots of light and a generous balcony. Located in a quiet, green neighbourhood in Amsterdam-West. Thanks to its central location near shops, public transport and the Rembrandtpark, this is an ideal place.

INDELING

Upon entering this attractive flat, you enter a central hallway that provides access to all rooms. The hall is practical and features a meter cupboard and handy storage space.

The living room, located at the front of the house, immediately catches the eye due to the large windows that provide an abundance of natural light and a spacious feeling. There is enough space for both a comfortable seating area and a cosy dining area.

At the rear of the house is the kitchen, which is practically laid out and has plenty of cupboard space and connections for kitchen appliances. From the kitchen there is direct access to the balcony, which extends the entire width of the house and faces south. The property features two spacious bedrooms, both located at the rear. The master bedroom is bright and offers enough space for a double bed and a wardrobe. The second bedroom is also spacious and can be flexibly arranged, for example as a children's room, study or guest room.

Furthermore, the property features a separate bathroom and a separate toilet. The bathroom is practical and equipped with a shower and sink.

Finally, the house offers extra storage space in the form of built-in cupboards, both in the hallway and in some of the rooms.

An energy label C has been registered.

LOCATION

The property is located in the popular Hoofddorplein neighbourhood in Amsterdam-West. The neighbourhood is known for its quiet character, wide streets and green areas. Within walking distance you will find various shops, supermarkets and restaurants. The Rembrandtpark and the Vondelpark are also within short cycling distance.

In terms of accessibility, the area is perfect: Lelylaan Station is just a few minutes by bike, and the A10 and A4 motorways are within easy reach. Public transport connections take you to the centre of Amsterdam in no time. In addition, there are schools and sports facilities in the immediate vicinity, which also makes this property ideal for young families.

THE OWNERS' ASSOCIATION

The owners' association consists of 4 flat rights. The property was split by licence in 2004. The service costs are €123,75 per quarter and €41,25 per month.

OWN LAND

The property is located on private land.

Description

NENCLAUSULE

The usable area is calculated in accordance with the industry standard NEN 2580. The surface area may therefore deviate from similar 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.

PARTICULARS

- Spacious and bright upstairs flat of approximately 61 m²;
- Located on own ground;
- Energy label C;
- Two bedrooms and a spacious balcony over the entire width, south facing;
- Practical layout with lots of light and extra storage space;
- Kitchen with direct access to the balcony;
- Located in the popular Hoofddorplein neighbourhood in Amsterdam-West;
- Close to the Vondelpark, station Lelylaan and various public transport connections;
- Good accessibility by car via the A10 and A4;
- The owners' association consists of 4 flat rights;
- Old-age clause, NEN clause and declaration of non-occupancy applicable.

















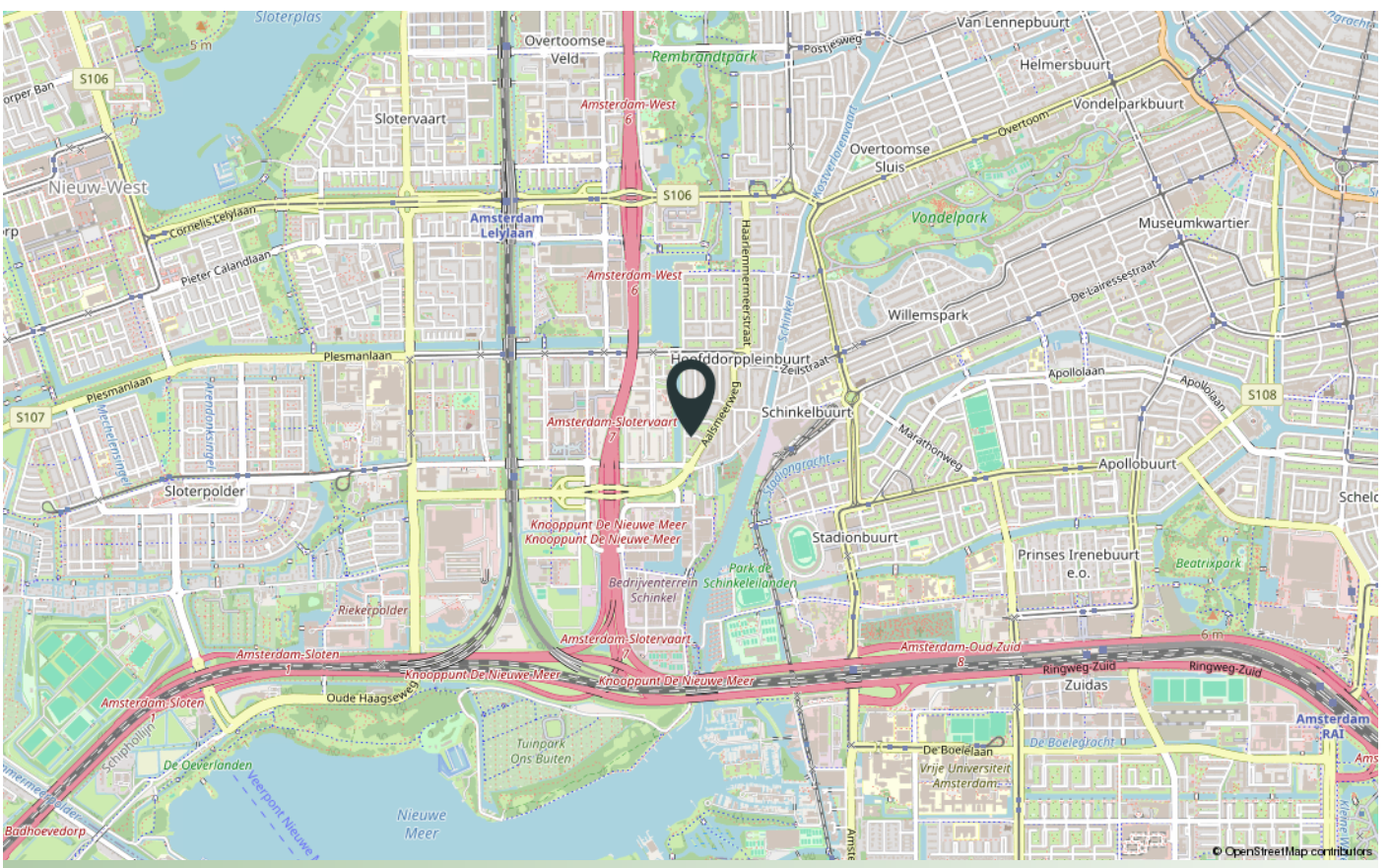
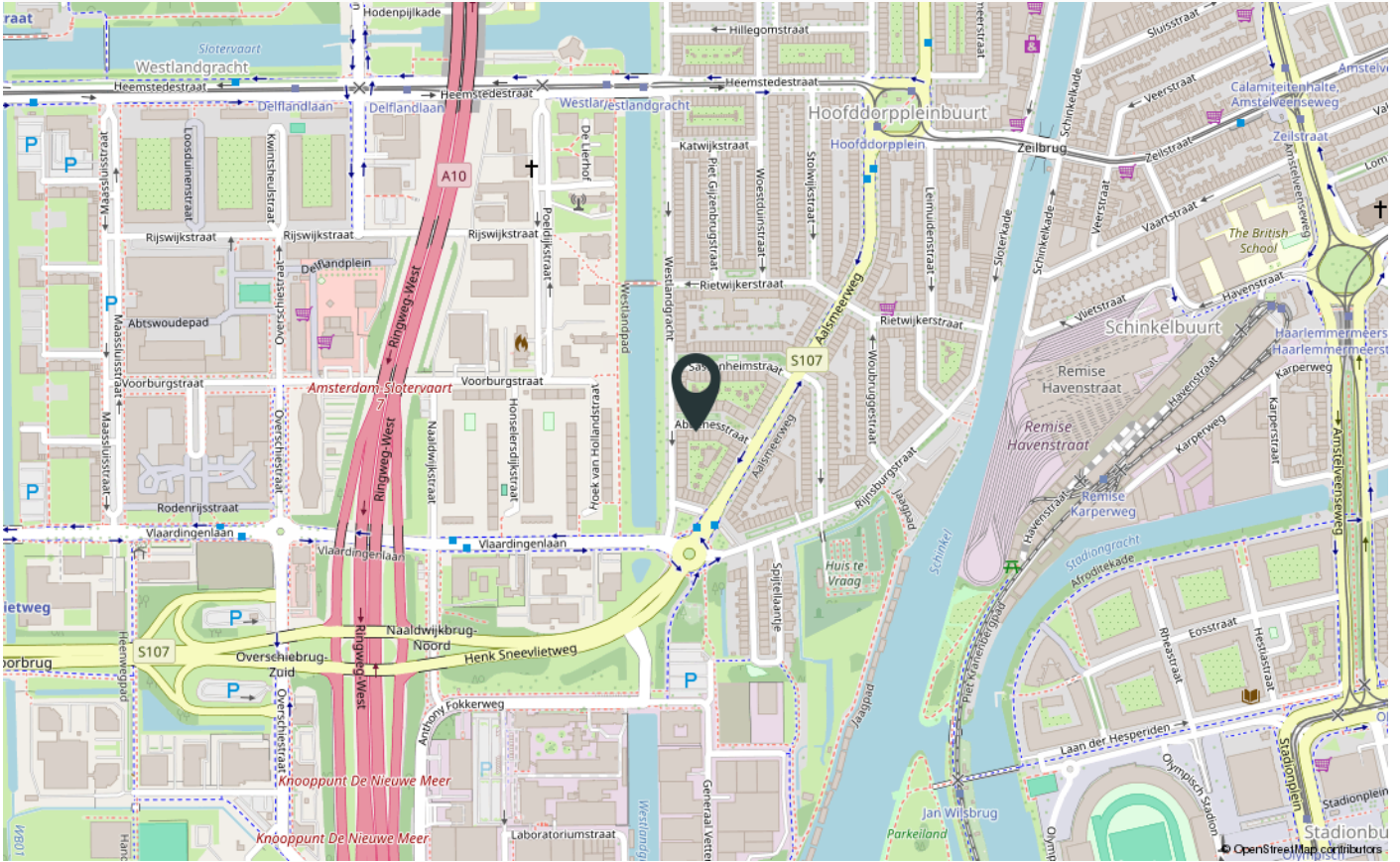
Plattegrond

Tweede verdieping



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