



OVERTOOM 489 4
1054 LG
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 845.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



NVM



MVA

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	97 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	335 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	49 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	-

Omschrijving

Luxe recent gerenoveerd appartement van circa 97 m² met een riant dakterras van circa 39 m², een balkon en drie royale slaapkamers. De woning beschikt over energielabel ..

DE INDELING

Gemeenschappelijk trappenhuis. De entree van de woning bevindt zich op de derde verdieping. Hier bevindt zich de meterkast en een extra kast voor opbergruimte.

VIERDE VERDIEPING

De trap leidt je naar de vierde verdieping, waar de lichte en ruime woonkamer je direct verwelkomt. De moderne open keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur en een strak design.

De gehele woning is afgewerkt met vloerverwarming, wat zorgt voor een heerlijk wooncomfort. Er zijn drie royale slaapkamers. De moderne badkamer is voorzien van een moderne inloopdouche en wastafelmeubel, en er is een separaat toilet.

Een van de absolute eyecatchers van deze woning is het riante dakterras. Daarnaast beschikt de woning over een ruim balkon op het westen, perfect voor de middag- en avondzon.

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.

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 97 m²;
- Riant dakterras van circa 39 m²;
- Balkon van circa 9 m²;
- Instapklaar en stijlvol gerenoveerd 4-kamerappartement;
- Energielabel – duurzaam en energiezuinig wonen;
- Drie ruime slaapkamers;
- Open keuken met moderne afwerking;
- Balkon;
- Riant dakterras;
- Moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
- 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);
- De VvE is in oprichting en wordt professioneel beheerd door: Van Roemburg VvE Beheer B.V.
- Projectnotaris Buma Algera Notariaat.

Description

Luxury Recently Renovated Apartment of Approximately 97 m² with a spacious roof terrace of Approximately 39 m², a balcony, and three generous bedrooms. The Property has energy label ..

LAY-OUT

Communal staircase. The entrance to the apartment is located on the third floor. Here, you will find the meter cupboard and an additional storage closet.

FOURTH FLOOR

The staircase leads you to the fourth floor, where the bright and spacious living room immediately welcomes you. The modern open kitchen is equipped with luxury built-in appliances and a sleek design.

The entire property is finished with underfloor heating, ensuring optimal comfort. There are three generous bedrooms. The modern bathroom features a walk-in shower and vanity unit, and there is a separate toilet.

One of the absolute highlights of this apartment is the spacious roof terrace. Additionally, the property boasts a large west-facing balcony, perfect for enjoying the afternoon and evening sun.

THE SURROUNDINGS

The apartment is located in the popular Oud-West district, just around the corner from Vondelpark, Amstelveenseweg, Jan Pieter Heijestraat, and the famous Ten Katemarkt. This highly sought-after neighborhood is known for its cozy cafés/restaurants (including the Foodhallen), specialty food stores, and home décor boutiques. The David Lloyd sports club is just around the corner. Various supermarkets are within walking distance, and the Museumplein and Leidseplein are just a short bike ride away. The property is well-connected by public transport, with quick access to the A10 highway, and within minutes by bike, you can reach the city center, the Nine Streets, and Oud-Zuid.

THE LEASEHOLD

The property is situated on municipal leasehold land owned by the City of Amsterdam. It is subject to a continuous leasehold with an annual ground rent of €4,177.66 for the entire building (this will be divided per apartment right). The current lease term expires on December 31, 2057, and the General Provisions of 2000 apply (with annual indexation). Please ask the real estate agent for more details.

THE HOMEOWNERS ASSOCIATION (VVE)

The VVE (Homeowners Association) is in the process of being established and will be professionally managed by Van Roemburg VvE Beheer B.V.

NEN CLAUSE

The usable living area has been calculated according to the NEN 2580 standard, as determined by industry guidelines. The measured area may therefore differ from similar properties and/or previous references, mainly due to this (new) calculation method. The buyer acknowledges that they have been sufficiently informed about this standard. The seller and their real estate agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans including measurements. If the measurements do not fully conform to the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements themselves. Any discrepancies in the stated dimensions do not entitle either party to any claim, including price adjustments. The seller and their real estate agent accept no liability in this regard.

Description

SPECIAL FEATURES

- Upper-level apartment of approximately 97 m²
- Spacious roof terrace of approximately 39 m²
- Balcony of 9 m²
- Move-in ready and stylishly renovated 4-room apartment
- Energy label – sustainable and energy-efficient living
- Three spacious bedrooms
- Open kitchen with modern finishes
- Balcony
- Spacious roof terrace
- Modern bathroom with walk-in shower and vanity unit
- Located in the popular Oud-West area, within walking distance of Vondelpark and the Foodhallen
- Excellent accessibility by public transport and car, near the A10 highway
- Leasehold: continuous lease, annual ground rent of €4,177.66 (division per apartment right pending)
- The VvE is in formation and will be professionally managed by Van Roemburg VvE Beheer B.V.
- Project notary: Buma Algera Notariaat











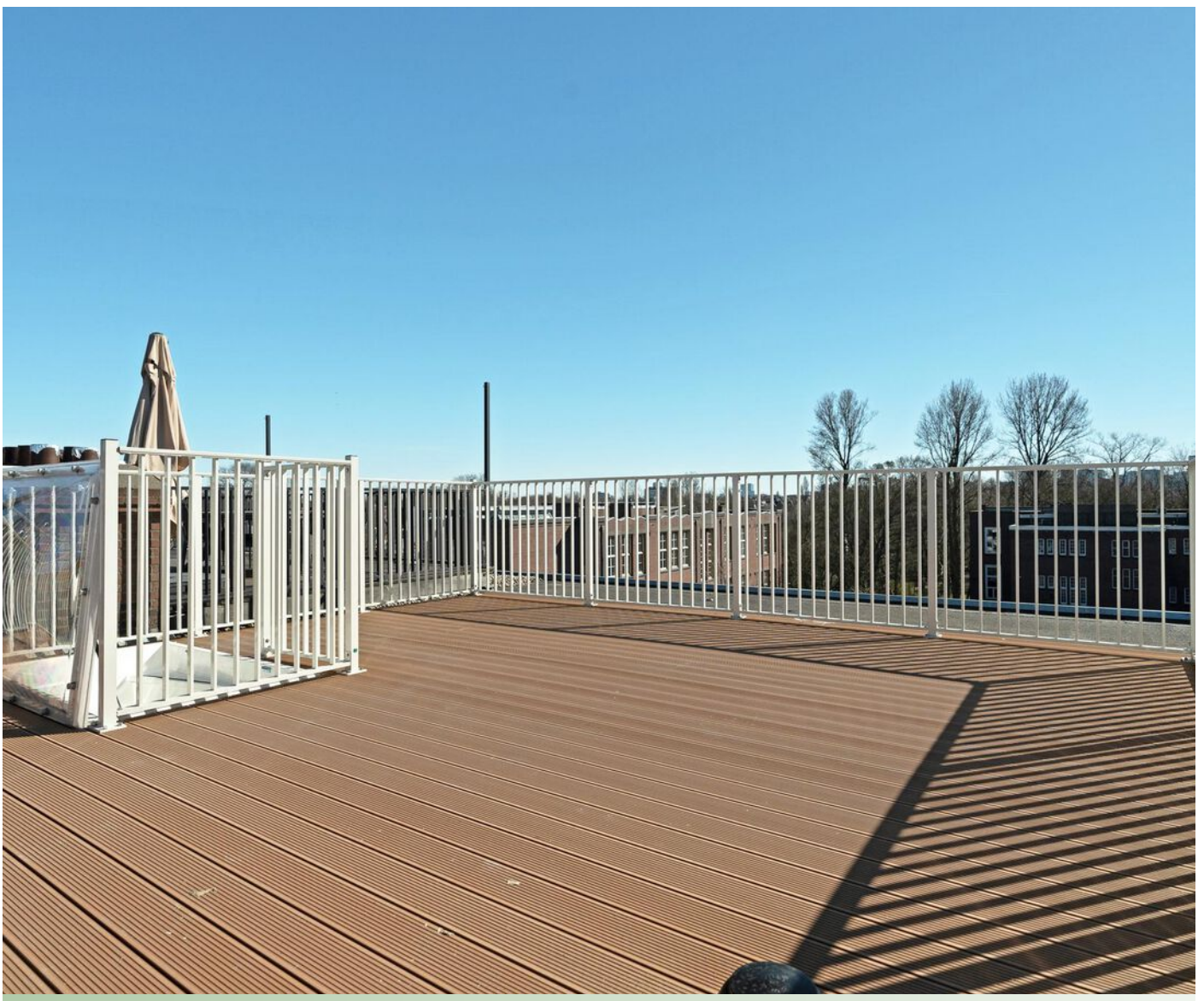




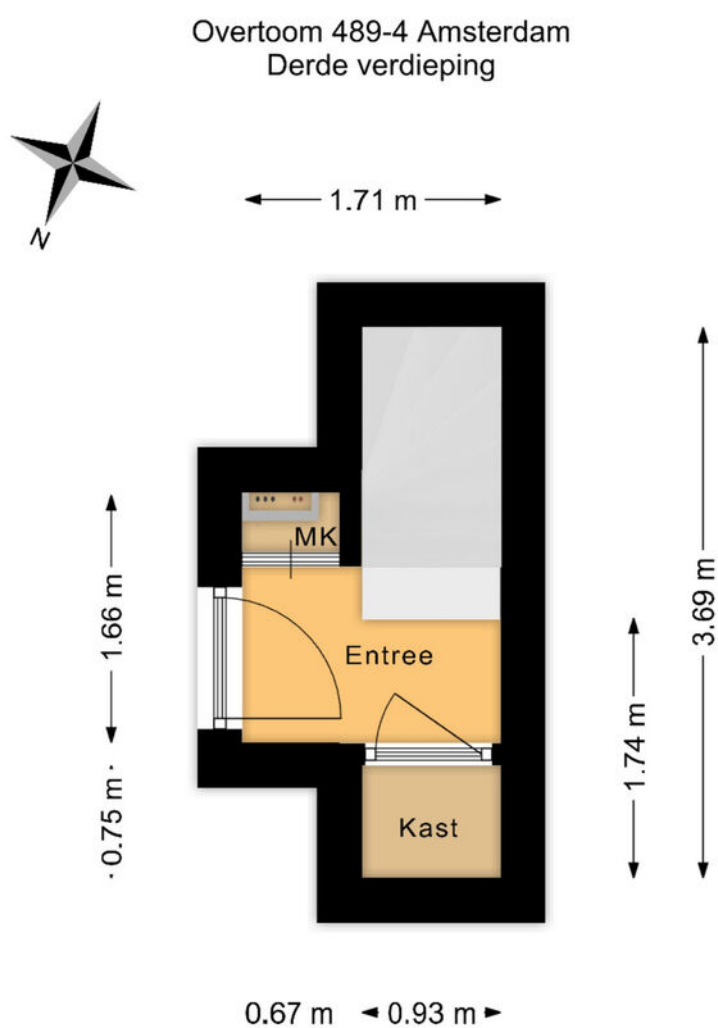








Plattegrond



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

Plattegrond

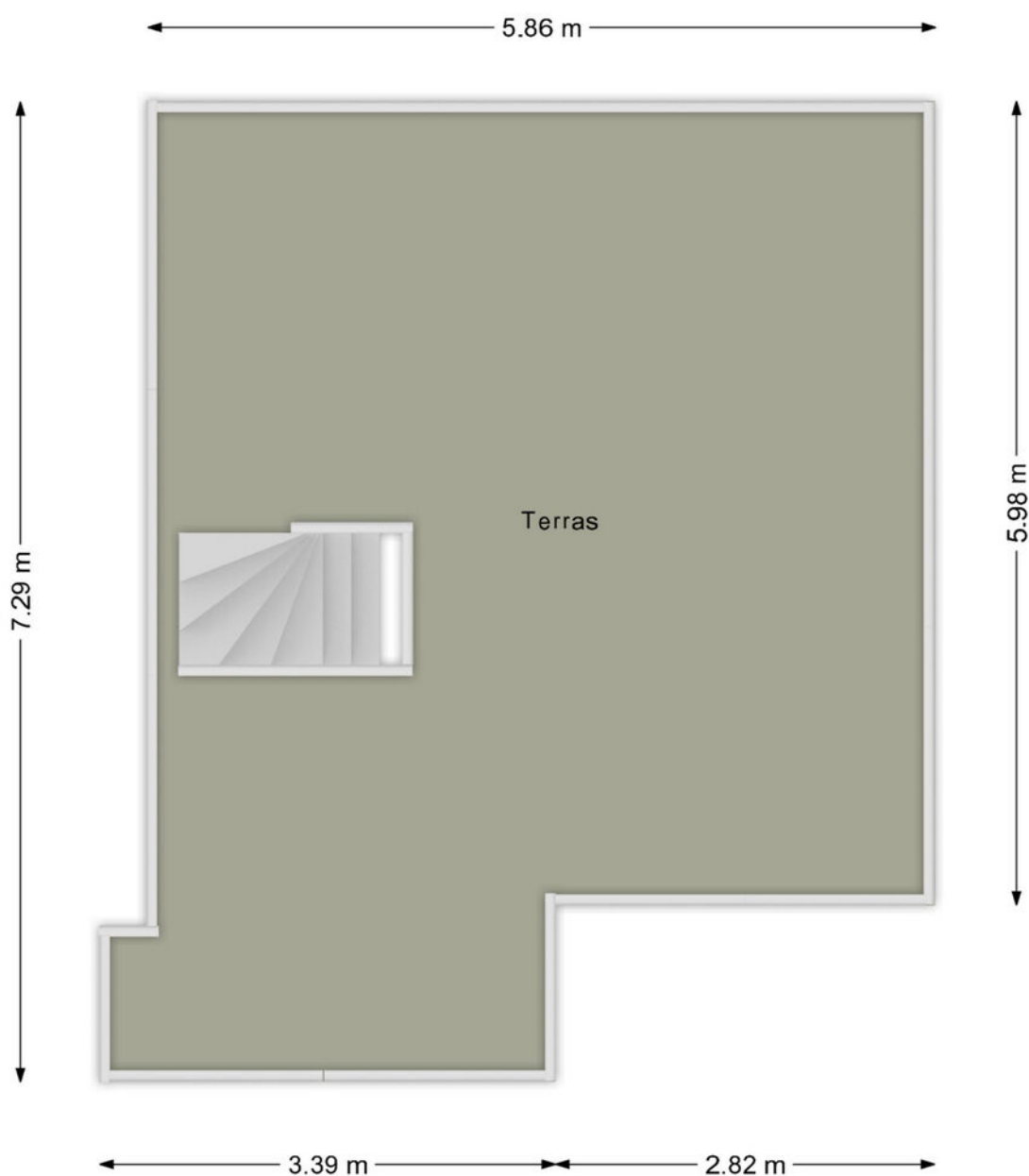
Overtoom 489-4 Amsterdam
Vierde verdieping



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

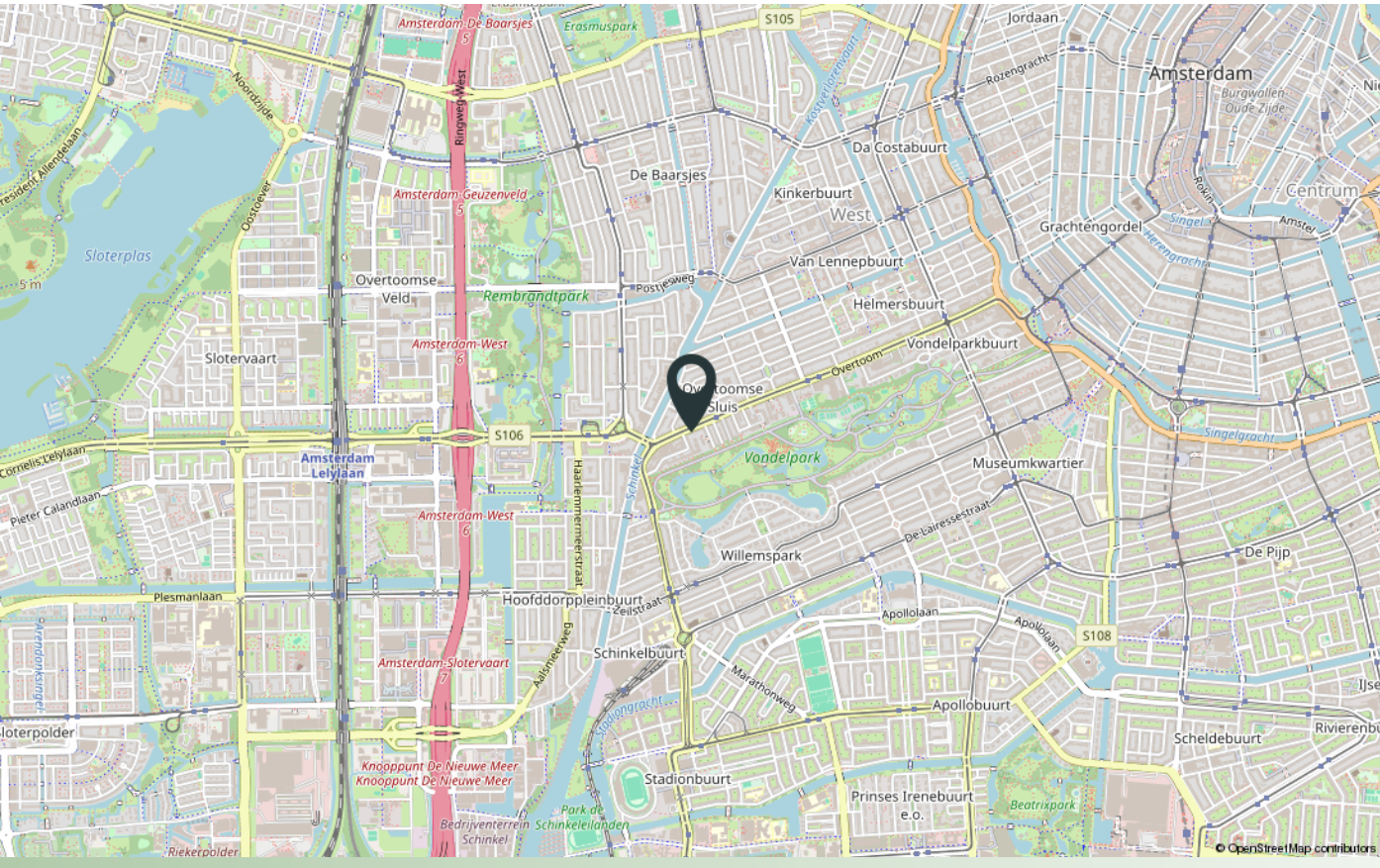
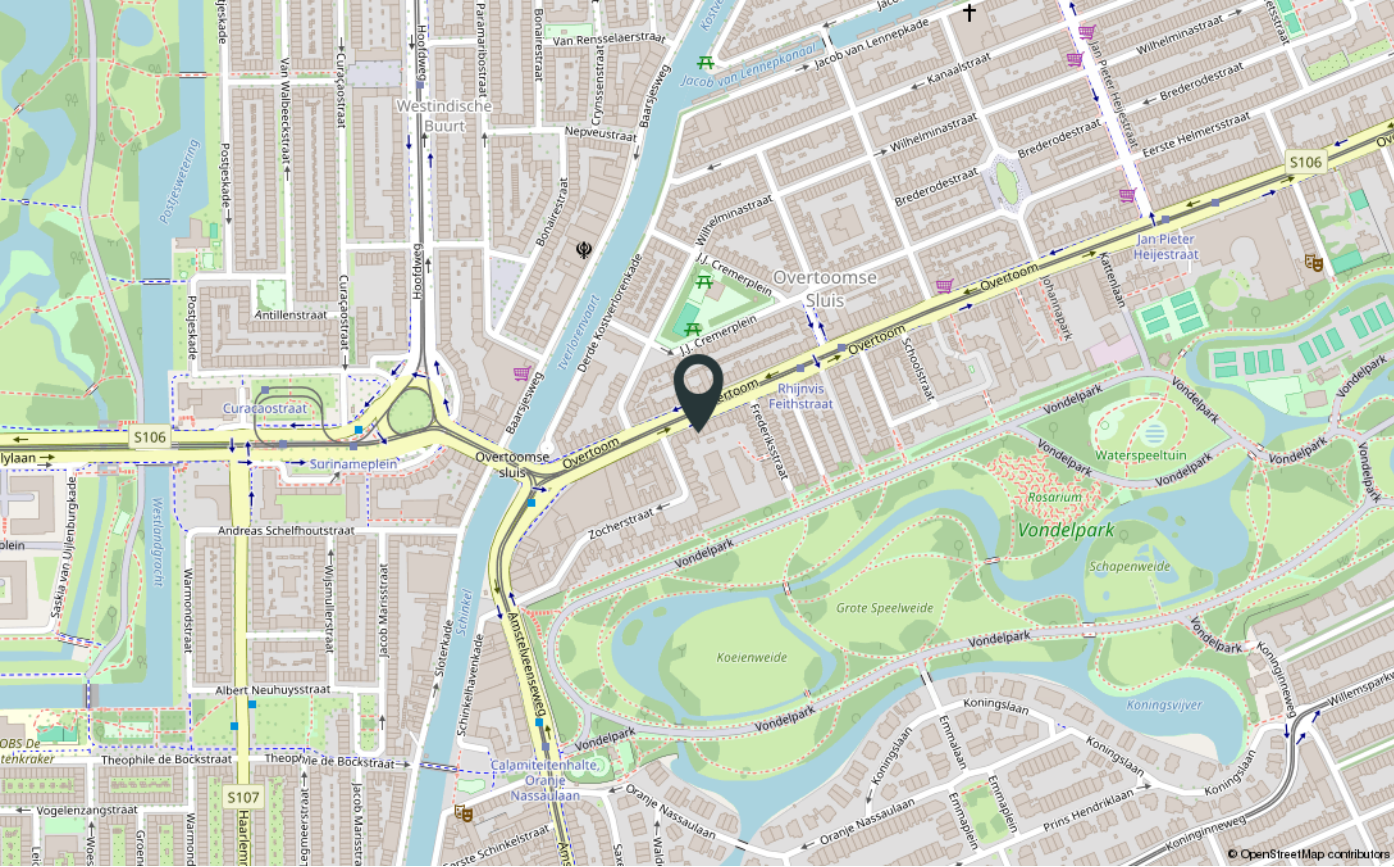
Plattegrond

Overtoom 489-4 Amsterdam
Vijfde 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