



JOHANN KEPLERSTRAAT 17 H
1098 HG
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 950.000 k.k.

Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	98 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	375 m ³
Externe bergruimte	6 m ²
Verwarming	moederhaard
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	D

Omschrijving

Karakteristiek en breed jaren 30 benedenhuis met een zonnige tuin van ruim 100 m² gelegen in een rustige straat in de populaire Watergraafsmeer. Deze gelijkvloerse woning beschikt o.a. over een doorzon woonkamer en 3 slaapkamers. De mogelijkheid bestaat om de woonoppervlakte te vergroten tot circa 140 m². Wij nodigen u van harte uit om de woning te bezichtigen.

INDELING

Eigen opgang vanaf de straat. Vestibule, slaapkamer voorzijde. Vanuit deze slaapkamer is de badkamer te bereiken. De badkamer is voorzien van douchecabine, een wastafel en een wasmachineaansluiting. Een ruime, centrale hal geeft toegang tot de overige vertrekken. Doorzon living met een schuifpui naar de tuin. De zonnige tuin meet ruim 100 m² (circa 10.8 m breed en circa 9.4 m diep) met een houten schuur van circa 6 m². De gesloten keuken (eenvoudig) en een tweetal slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Vanuit de master bedroom is tevens de badkamer te bereiken. Het toilet is separaat en bereikbaar vanuit de hal.

De mogelijkheid bestaat om de woning vergunningsvrij uit te bouwen. Met een uitbouw kan de woonoppervlakte van circa 98 m² worden vergroot tot circa 140 m². De VvE moet zich nog uitspreken over de mogelijkheid om uit te bouwen.

LIGGING

De Johann Keplerstraat is een rustige, kindvriendelijke straat, waar kinderen kunnen spelen en er veel bankjes buiten staan. Winkelgebieden als de Middenweg, Oostpoort en Christiaan Huygenplein zijn op loopstand en Albert Heijn XL om de hoek. Gezellige horeca, het park Frankendael en het Flevopark, goede scholen en de verschillende sportvelden zijn allen dichtbij, evenals het openbaar vervoer (NS stations Science Park, Amstel en Muiderpoort). Het centrum van de stad is slechts op vijftien minuten fietsafstand. Per auto is er een snelle verbinding naar de Ring A10 en uitvalswegen rondom Amsterdam.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE Johann Keplerstraat 17/19 bestaat uit 3 appartementsrechten (1 benedenwoning en 2 bovenwoningen). De administratie is in eigen beheer en de servicekosten bedragen € 250,00 per maand. Medio 2023 zijn de balkons hersteld en is het houtwerk aan de buitenzijde geschilderd. Thans heeft de VvE circa € 15.000,00 in kas (peildatum december 2024). Er is geen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld.

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

- Courant benedenhuis van circa 98 m² (meetrapport beschikbaar);
- Zonnige tuin van circa 102 m² met houten schuur;
- Mogelijkheid om vergunningsvrij uit te bouwen en woonoppervlakte te vergroten tot circa 140 m² gelijkvloers;
- Thans doorzon woonkamer en 3 slaapkamers;
- Voormalige huurwoning, dient intern gemoderniseerd te worden;
- Gelegen in een rustige straat in de groene en kindvriendelijke Watergraafsmeer;
- Energielabel D geldig tot 10 december 2034;
- Volledig dubbel glas;
- Diverse ingebouwde kasten;
- Kleinschalige VvE bestaande uit 3 appartementsrechten, administratie in eigen beheer;
- Servicekosten bedragen € 250,00 per maand, kassaldo circa € 15.000,00 (peildatum december 2024);
- Voortdurende erfpacht € 1.487,91 p/j - einde tijdvak per 15 november 2052 - AB1994 - 5 jaarlijkse indexering;
- Verkoper heeft een aanvraag gedaan om onder gunstige voorwaarden over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (Spijtoptantenregeling);
- Projectnotaris Hartman LMH;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing.

Description

Characteristic and spacious 1930s ground floor apartment with a sunny garden of over 100 m², located on a quiet street in the popular Watergraafsmeer. This ground-floor property features, among other things, a through-living room and 3 bedrooms. There is potential to increase the living area to approximately 140 m². We warmly invite you to view the property.

LAYOUT

Private entrance from the street. Vestibule, front bedroom. The bathroom is accessible from this bedroom and is equipped with a shower cabin, sink and washing machine connection. A spacious, central hall provides access to the other rooms. Pass through living room with sliding doors to the garden. The sunny garden measures over 100 m² (approximately 10.8 m wide and 9.4 m deep), with a wooden shed of around 6 m². The closed kitchen (basic) and two bedrooms are located at the rear of the property. The master bedroom also has access to the bathroom. The toilet is separate and accessible from the hall.

There is the possibility to extend the property without a permit. An extension could increase the living area from approximately 98 m² to around 140 m². The homeowners association (VvE) still needs to decide on the possibility of an extension.

LOCATION

The Johann Keplerstraat is a quiet, child-friendly street, with many benches and areas where children can play. Shopping areas such as Middenweg, Oostpoort, and Christiaan Huygenplein are within walking distance, and Albert Heijn XL is around the corner. Cosy restaurants, Frankendael Park, Flevopark, good schools and various sports fields are all nearby, as well as public transport (NS stations Science Park, Amstel, and Muiderpoort). The city centre is only a fifteen-minute bike ride away. By car, there is quick access to the A10 Ring Road and surrounding highways.

HOMEOWNER ASSOCIATION

The Johann Keplerstraat 17/19 Owners Association consists of 3 apartment rights (1 ground-floor apartment and 2 upper-floor apartments). The administration is managed in-house, and the service charges are € 250.00 per month. In mid-2023, the balconies were repaired, and the exterior woodwork was painted. Currently, the VvE has approximately € 15,000.00 in reserves (as of December 2024). There is no long-term maintenance plan (MJOP) in place.

NEN CLAUSE

The usable area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 norm. Therefore, the surface area may differ from comparable properties and/or old references. This is primarily due to the new calculation method. The buyer declares to be sufficiently informed about the aforementioned standards. The seller and their agent make every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and will support this as much as possible by providing floor plans with dimensions. If, by chance, the measurements are not fully in accordance with the standards, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements themselves. Any differences in the indicated measurements and size do not give either party any right, nor do they affect the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

Description

ADDITIONAL INFORMATION

- Desirable ground-floor apartment of approximately 98 m² (measurement report available);
- Sunny garden of approximately 102 m² with a wooden shed;
- Possibility of permit-free extension, increasing the living area to around 140 m² on the ground floor;
- Currently with a through-living room and 3 bedrooms;
- Former rental property, needs internal modernization;
- Located on a quiet street in the green, family-friendly Watergraafsmeer;
- Energy label D, valid until December 10, 2034;
- Fully double-glazed windows;
- Various built-in wardrobes;
- Small-scale Homeowner Association consisting of 3 apartment rights, administration in-house;
- Service costs are € 250.00 per month, with a balance of approximately €15,000.00 (as of December 2024);
- Ongoing leasehold € 1,487.91 per year – end of period on November 15, 2052 – AB1994 – 5-year indexation;
- Seller has applied to switch to perpetual leasehold under favorable conditions (Spijtoptantenregeling);
- Project notary: Hartman LMH;
- Applicable clauses: Age clause, asbestos clause, NEN clause, "as is where is," and non-owner occupation declaration.



















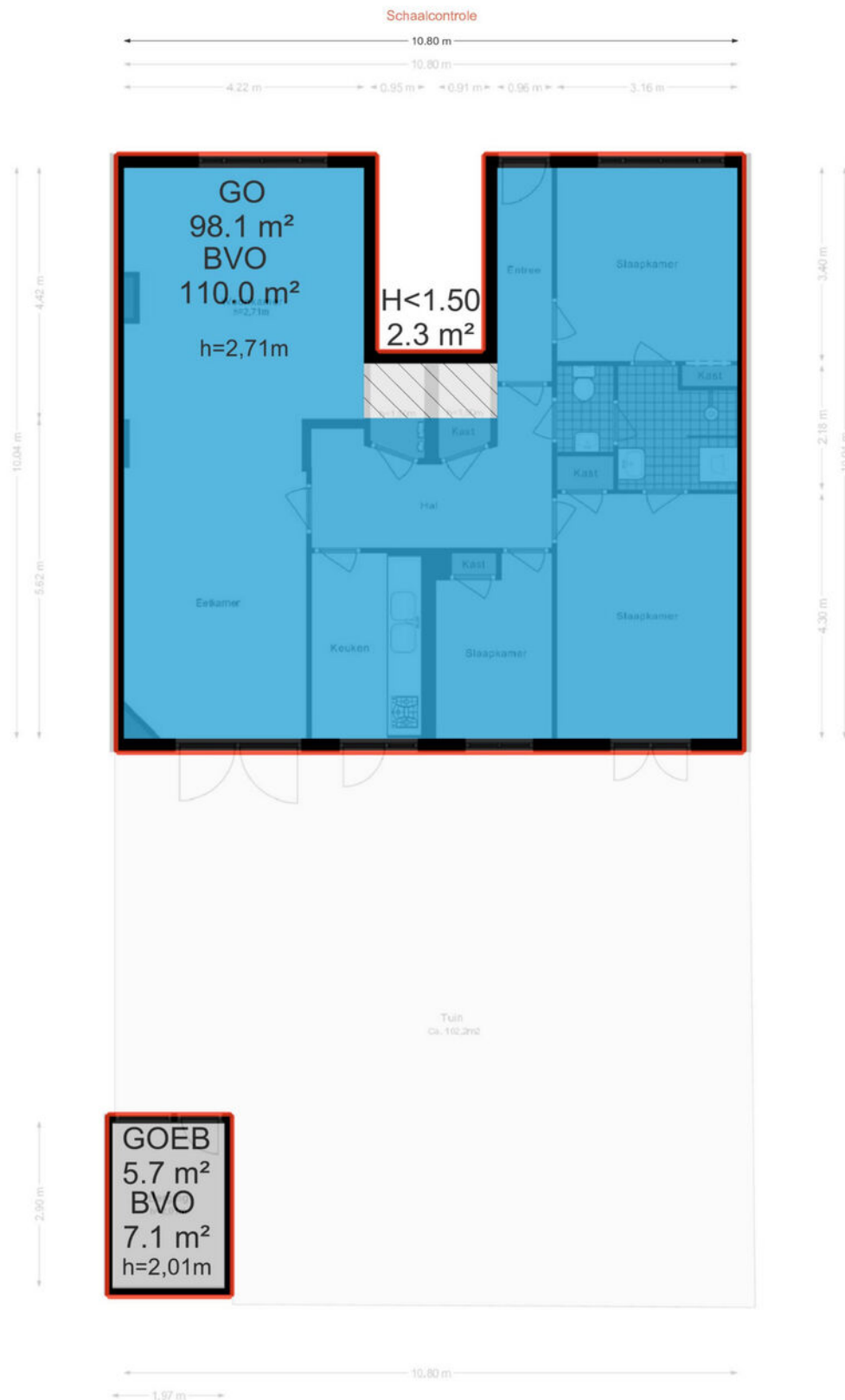


Plattegrond

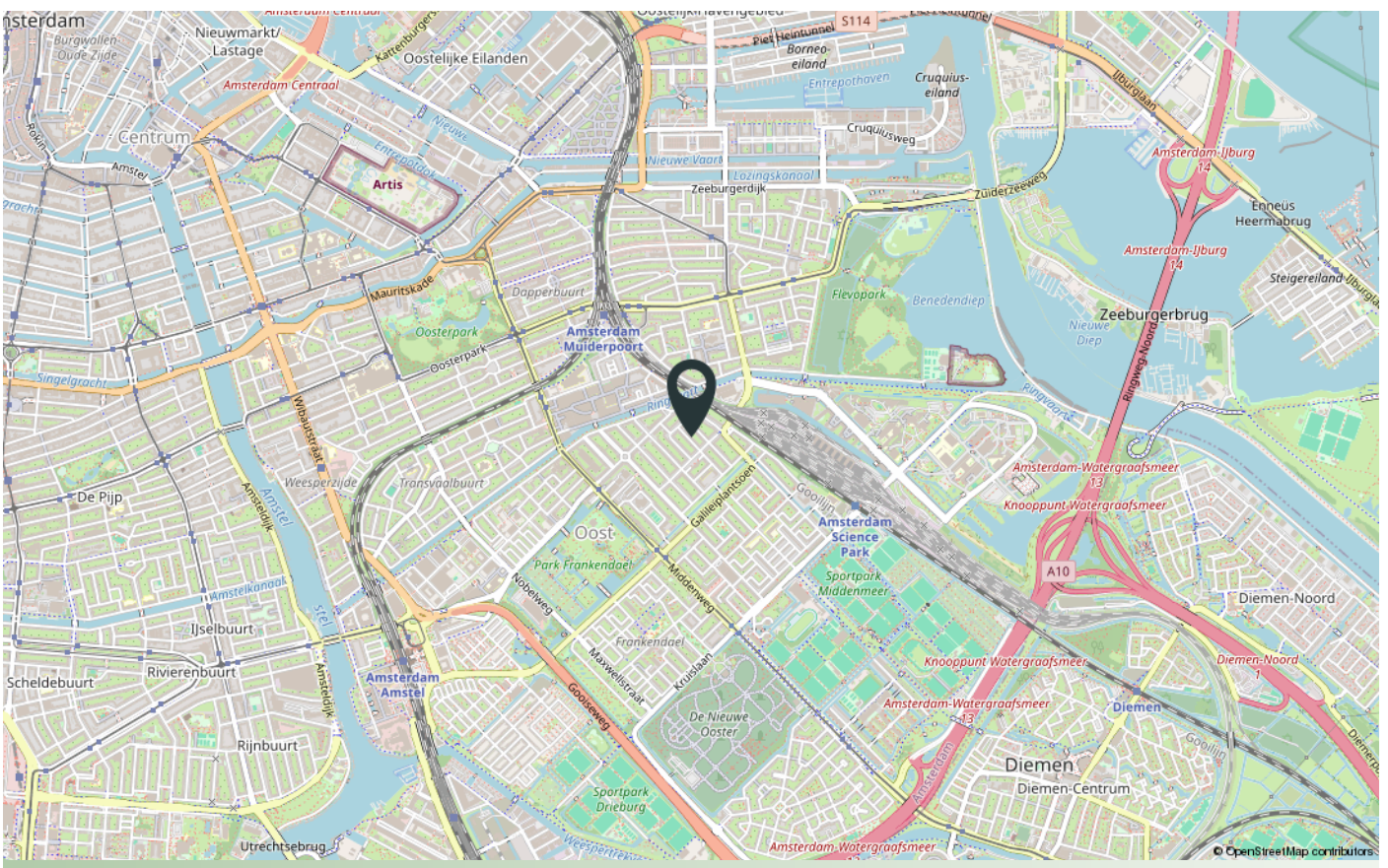
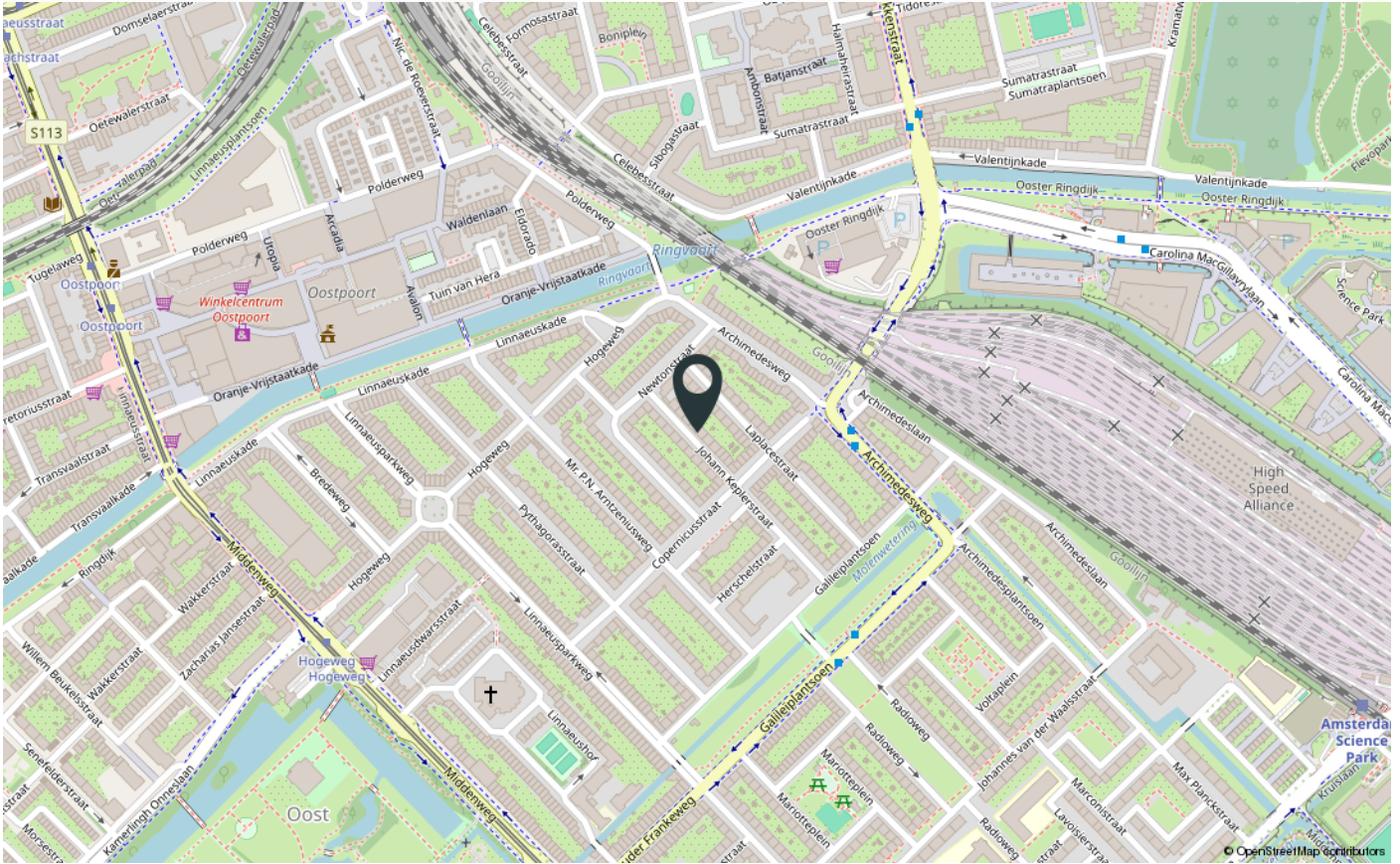
Johann Keplerstraat 17-H - Amsterdam
Begane grond



Plattegrond



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.*