



KUINDERSTRAAT 31 3
1079 DJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 995.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1934
Woonoppervlakte	118 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	342 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	30 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A+

Omschrijving

Hoogwaardig en nieuw gerenoveerd royaal dubbel bovenhuis van circa 118 m². De woning is o.a. voorzien van lichte living met luxe keuken, 3 slaapkamers, een balkon én 2 heerlijke zonnige dakterrassen. Deze comfortabele woning heeft volledig vloerverwarming en een energielabel A+. Gelegen in een rustige straat in de Rivierenbuurt om de hoek van de Rijnstraat en het Martin Luther Kingpark.

DE INDELING

Entree van de woning is op de tweede verdieping.

DERDE VERDIEPING

In de ruime hal bevindt zich de trap naar boven, de toilet met fontein en dubbele deuren naar de woonkamer. Een ruime en bovenal lichte living. De luxe (open) keuken is gelegen aan de achterzijde met toegang tot een balkon van circa 5 m² op het oosten over de gehele breedte van de woning. Het centrale punt van de woning is het gezellige kookeiland met 4-pits gasfornuis, een elektrische oven, een afzuigkap en vaatwasser.

VIERDE VERDIEPING

Centrale hal geeft toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer, separate toilet en een wasruimte. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De master bedroom van circa 14.5 m² bevindt zich aan de achterzijde van de woning met aangrenzend een dakterras van circa 9 m² (1.5 x 6 m). De slaapkamers aan de voorzijde van de woning meten circa 12 m² en 6.5 m². De separate toiletruimte en wasruimte zijn bereikbaar vanuit de hal.

De vaste trap vanuit de overloop geeft toegang tot het heerlijke zonnige dakterras van circa 16 m². De woning is voorzien van fraaie visgraat vloeren i.c.m. volledig vloerverwarming. De woning beschikt over een energielabel A+.

DE LIGGING

De woning is gelegen in de geliefde Rivierenbuurt (Stadsdeel Zuid) nabij de winkels aan de Rijnstraat en de Maasstraat. Goed bereikbaar met de auto via de ring A-10 afslag Rai en afslag Amstel (S109 en S111) en met het openbaar vervoer. De ligging is ideaal om snel in het centrum te komen of om snel buiten Amsterdam te gaan. Het Martin Luther Kingpark ligt op een steenworp afstand. Parkeren is in deze buurt nog (relatief) makkelijk.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand heeft recent een splitsingsvergunning gekregen vanuit de Gemeente Amsterdam. De vereniging van eigenaren gaat bestaan uit vier appartementsrechten. De VvE gaat ondergebracht worden bij Velzel VvE diensten. De servicekosten dienen nader te worden vastgesteld.

ERFPACHT

De woning is gelegen op voortdurende erfpacht in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 15-02-2059. Verkoper heeft geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De erfpachtcanon van deze woning is nog niet bekend omdat bureau Erfpacht de aanbieding (nog niet) heeft gedaan. Omtrent de hoogte van deze canon kan verkoper geen garanties afgeven. Vraag de makelaar naar de bijzonderheden.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- dubbel bovenhuis van circa 118 m²;
- Lichte living met luxe (open) keuken voorzien van kookeiland;
- 3 slaapkamers;
- Balkon (ca. 5 m²) op het oosten;
- 2 zonnige dakterrassen (ca. 9 m² en ca. 16 m²);
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- Separate toiletruimte op beide verdiepingen;
- Wasruimte aanwezig;
- Volledig voorzien van vloerverwarming met fraaie visgraat vloeren;
- Energielabel A+;
- Gelegen in de rustige Rivierenbuurt nabij Rijnstraat en Martin Luther Kingpark;
- Goed bereikbaar met auto (A10, S109, S111) en openbaar vervoer;
- Recent gesplitst pand; VvE bestaande uit 4 appartementsrechten (professioneel beheer via Velzel VvE diensten)
- Servicekosten VvE nog nader te bepalen;
- Erfpachtcanon nog niet bekend;
- Verklaring niet-eigen bewoning, ouderdomsclausule en een NEN-clausule zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

Description

High-quality and newly renovated spacious double upper house of approx. 118 m². The property features a bright living room with a luxurious kitchen, 3 bedrooms, a balcony, and 2 sunny roof terraces. This comfortable home is fully equipped with underfloor heating and has an energy label A+. Located in a quiet street in the Rivierenbuurt, just around the corner from Rijnstraat and Martin Luther King Park.

LAYOUT

Entrance to the property is on the second floor.

THIRD FLOOR

In the spacious hallway, you will find the staircase leading up, a toilet with a washbasin, and double doors to the living room. A spacious and above all bright living room. The luxurious (open) kitchen is located at the rear with access to a balcony of approx. 5 m² facing east, spanning the full width of the property. The central focal point of the home is the inviting kitchen island with a 4-burner gas hob, an electric oven, an extractor hood, and a dishwasher.

FOURTH FLOOR

The central hallway provides access to 3 bedrooms, a bathroom, a separate toilet, and a laundry room. The bathroom is equipped with a bathtub, a walk-in shower, and a double washbasin. The master bedroom of approx. 14.5 m² is located at the rear of the property and has direct access to a roof terrace of approx. 9 m² (1.5 x 6 m). The bedrooms at the front of the property measure approx. 12 m² and 6.5 m². The separate toilet and laundry room are accessible from the hallway.

A fixed staircase from the landing leads to the sunny roof terrace of approx. 16 m². The property features beautiful herringbone floors combined with full underfloor heating. The property has an energy label A+.

LOCATION

The property is located in the popular Rivierenbuurt (Amsterdam South) near the shops of Rijnstraat and Maasstraat. Easily accessible by car via the A10 ring road (exits Rai and Amstel – S109 and S111) and by public transport. The location is ideal for quick access to the city center or for traveling outside Amsterdam. Martin Luther King Park is just a stone's throw away. Parking in this neighborhood is still (relatively) easy.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The building has recently received a subdivision permit from the Municipality of Amsterdam. The homeowners' association will consist of four apartment rights. The HOA will be professionally managed by Velzel VvE Diensten. The service costs will be determined at a later stage.

GROUND LEASE

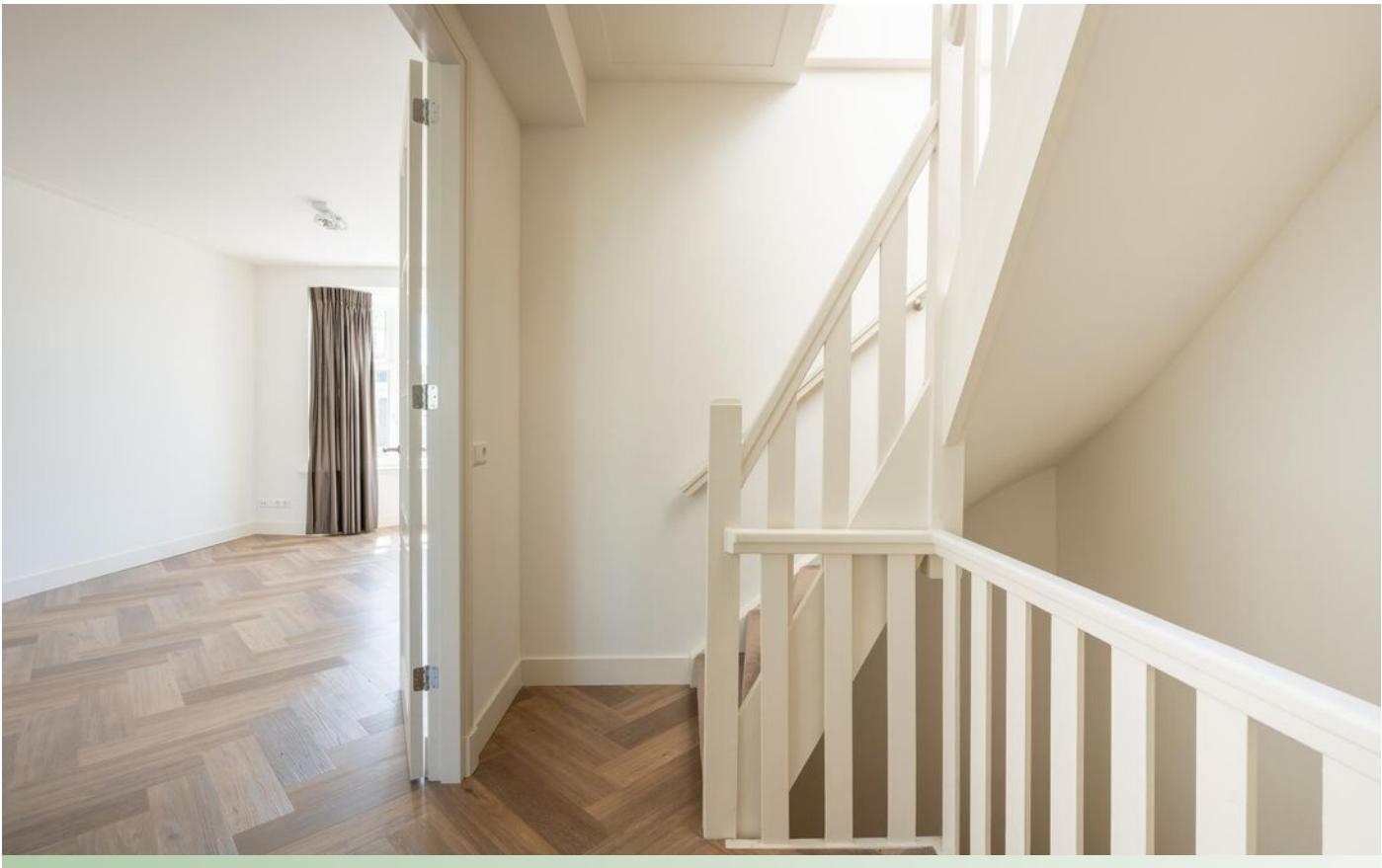
The property is located on municipal leasehold land (erfpacht). The current period runs until 15-02-2059. The seller has not applied for the switch to perpetual leasehold.

The ground rent for this property is not yet known because the Leasehold Office has not yet issued the offer. The seller cannot provide any guarantees regarding the amount of this ground rent. Please ask the broker for further details.

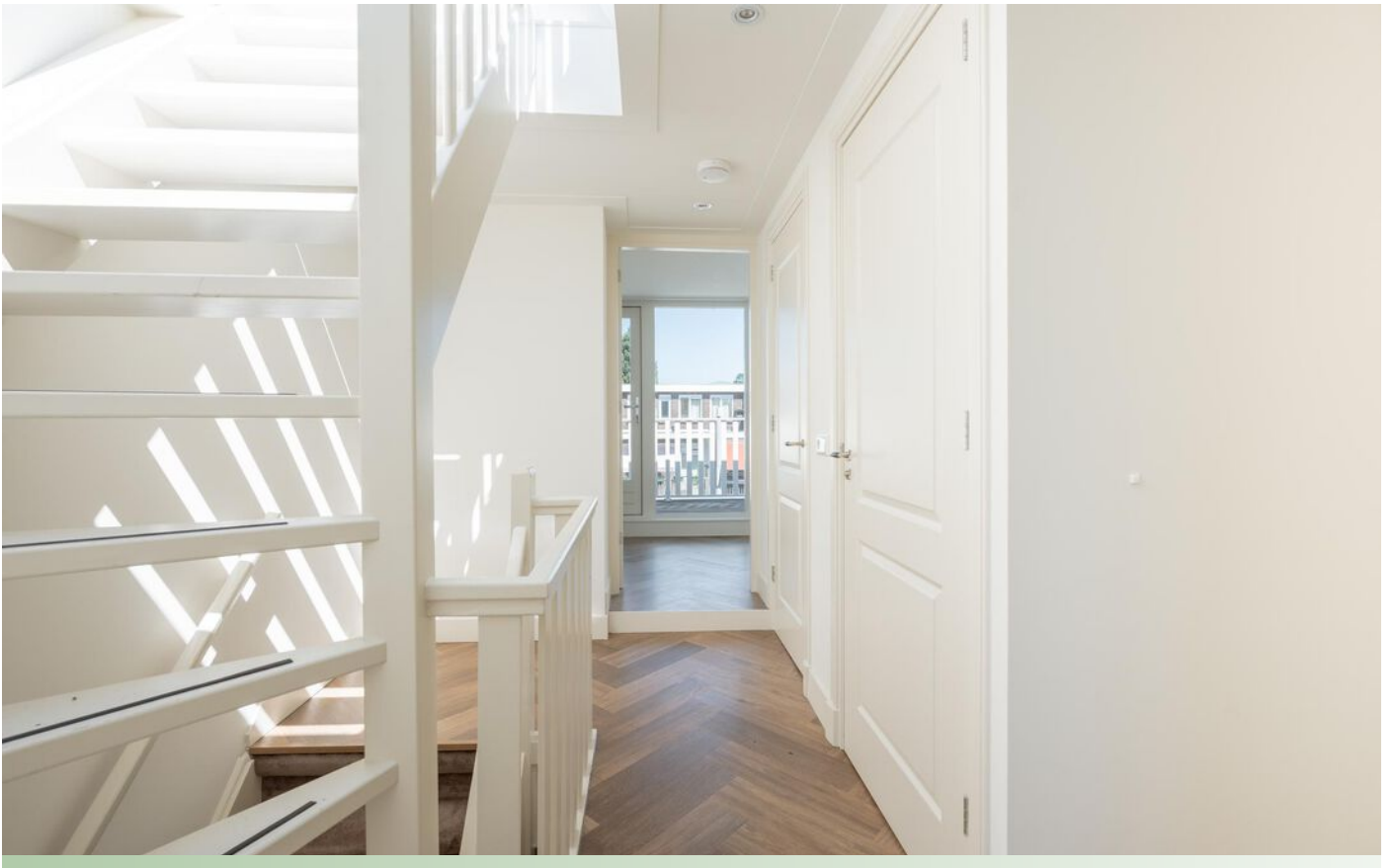
Description

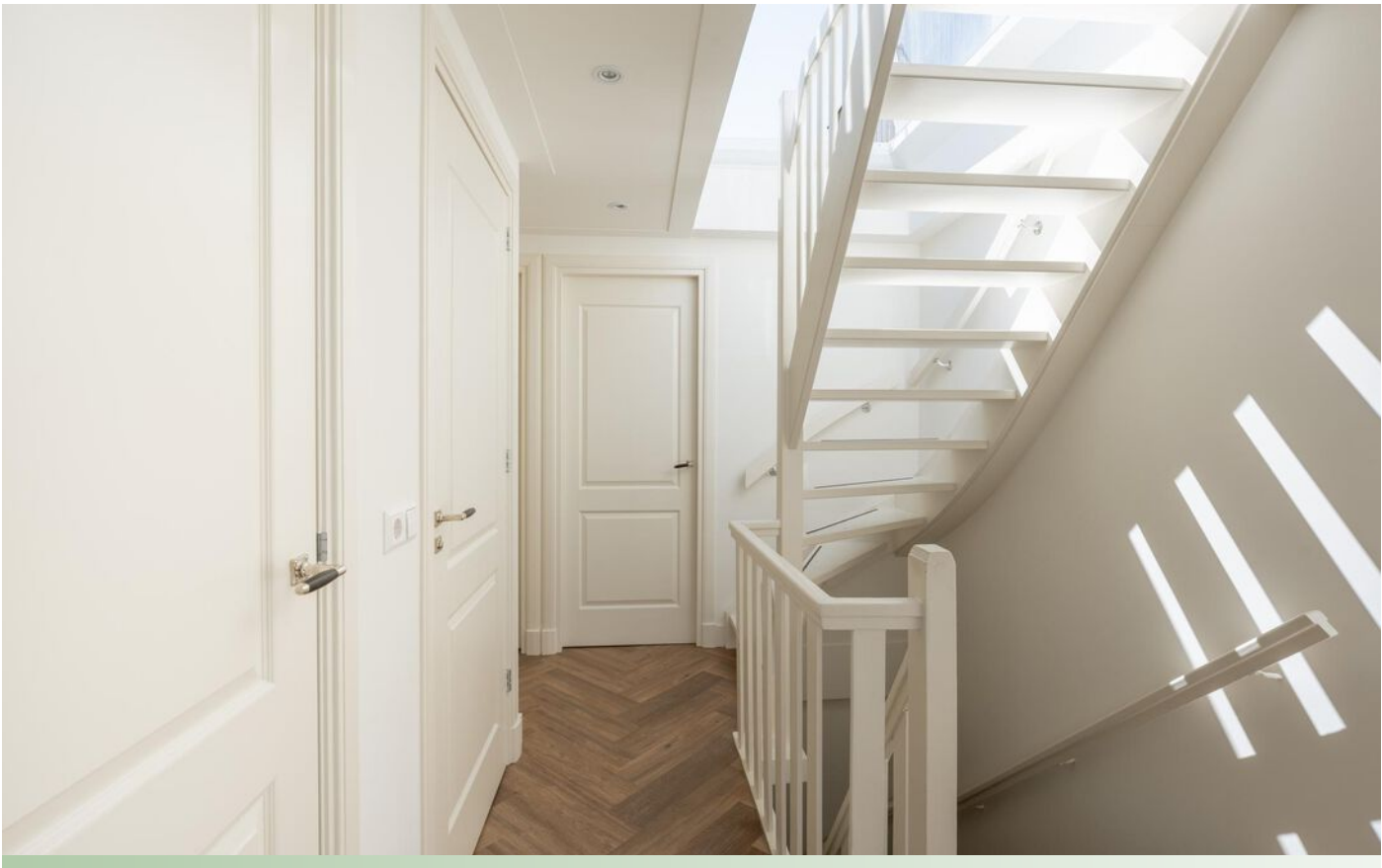
PARTICULARS

- Double upper house of approx. 118 m²;
- Bright living room with luxurious (open) kitchen including kitchen island;
- 3 bedrooms;
- Balcony (approx. 5 m²) facing east;
- 2 sunny roof terraces (approx. 9 m² and approx. 16 m²);
- Bathroom with bathtub, walk-in shower, and double washbasin;
- Separate toilet on both floors;
- Laundry room available;
- Fully equipped with underfloor heating and beautiful herringbone floors;
- Energy label A+;
- Located in the quiet Rivierenbuurt near Rijnstraat and Martin Luther King Park;
- Easily accessible by car (A10, S109, S111) and public transport;
- Recently subdivided building; HOA with 4 apartment rights (professionally managed by Velzel VvE Diensten);
- VvE service costs to be determined
- Ground rent not yet known;
- Non-owner-occupied clause, age clause, and NEN clause apply;
- Project notary: Hartman LMH.













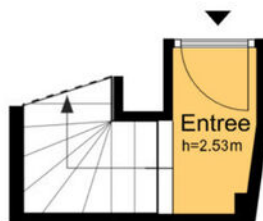


Plattegrond

Kuinderstraat 31-3 - Amsterdam
Tweede Verdieping



0.87 m

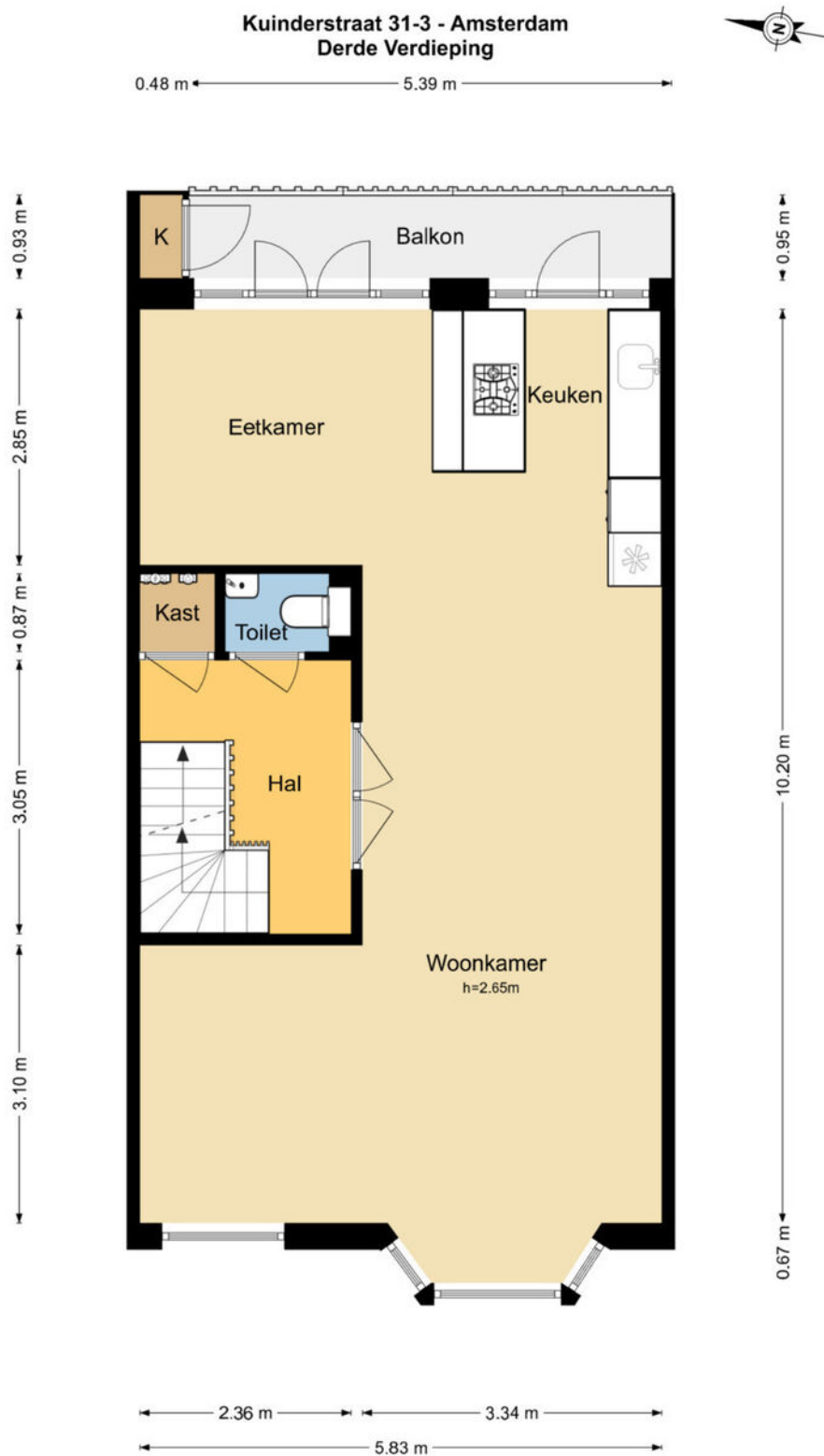


1.73 m

1.56 m

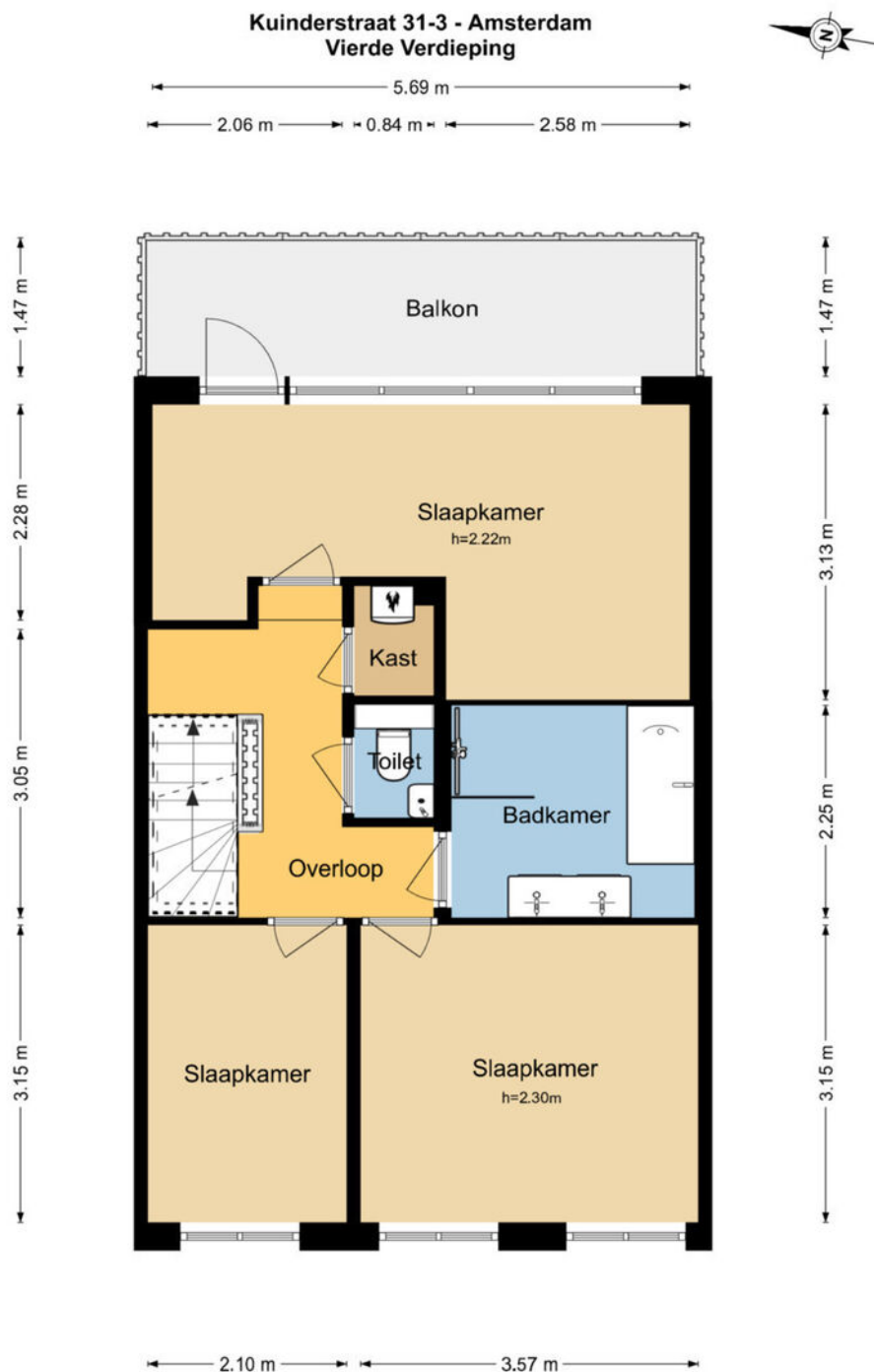
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



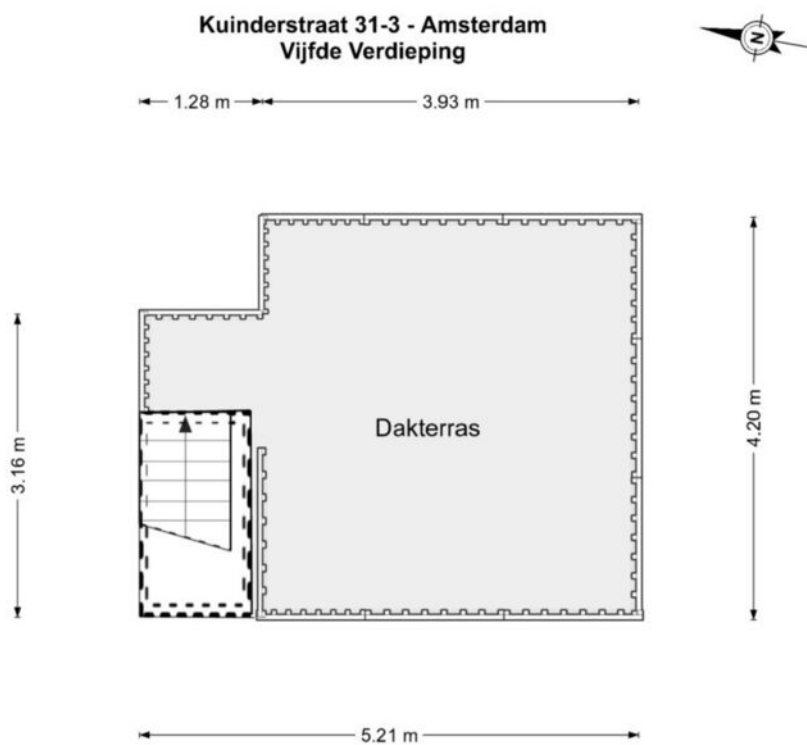
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



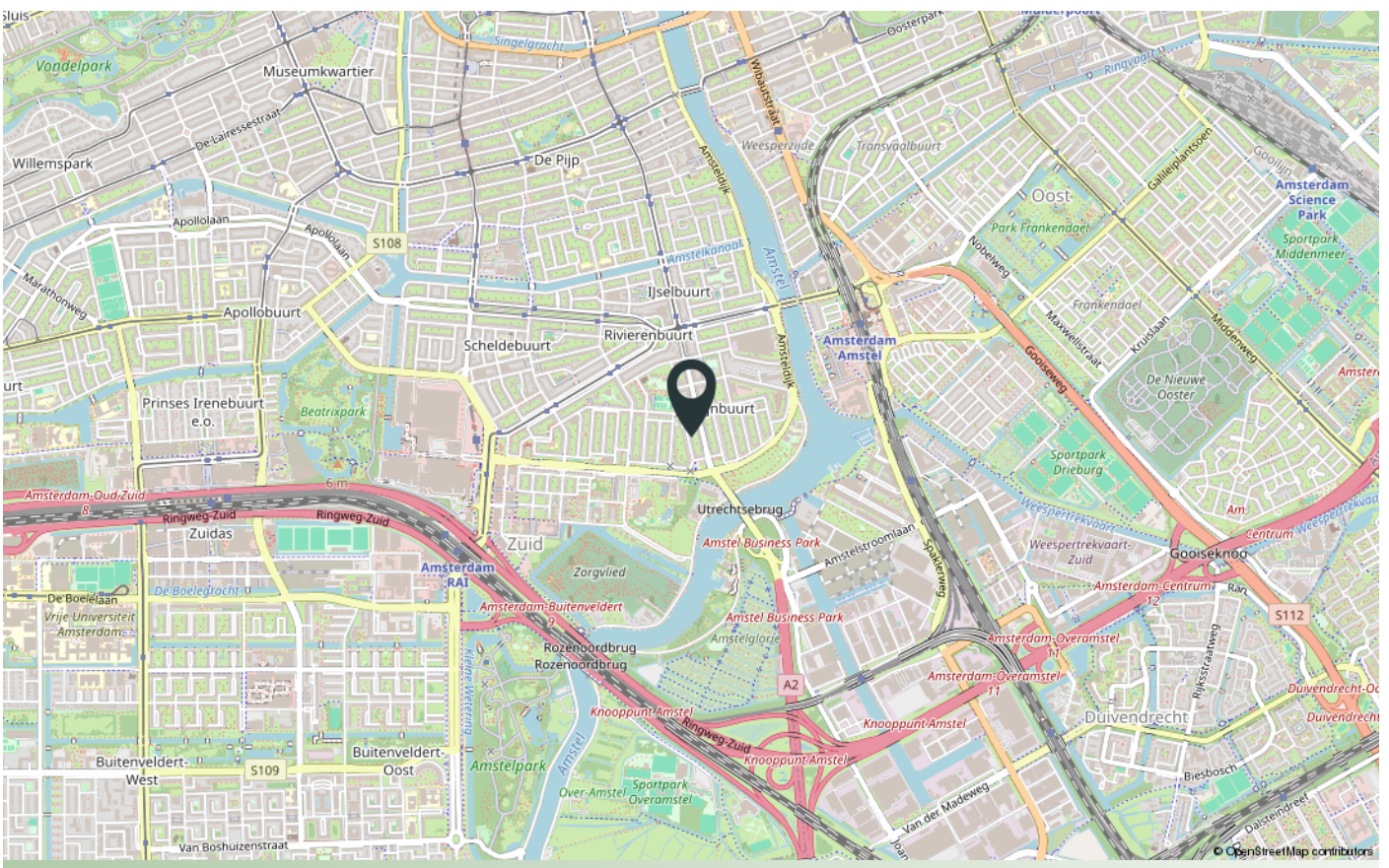
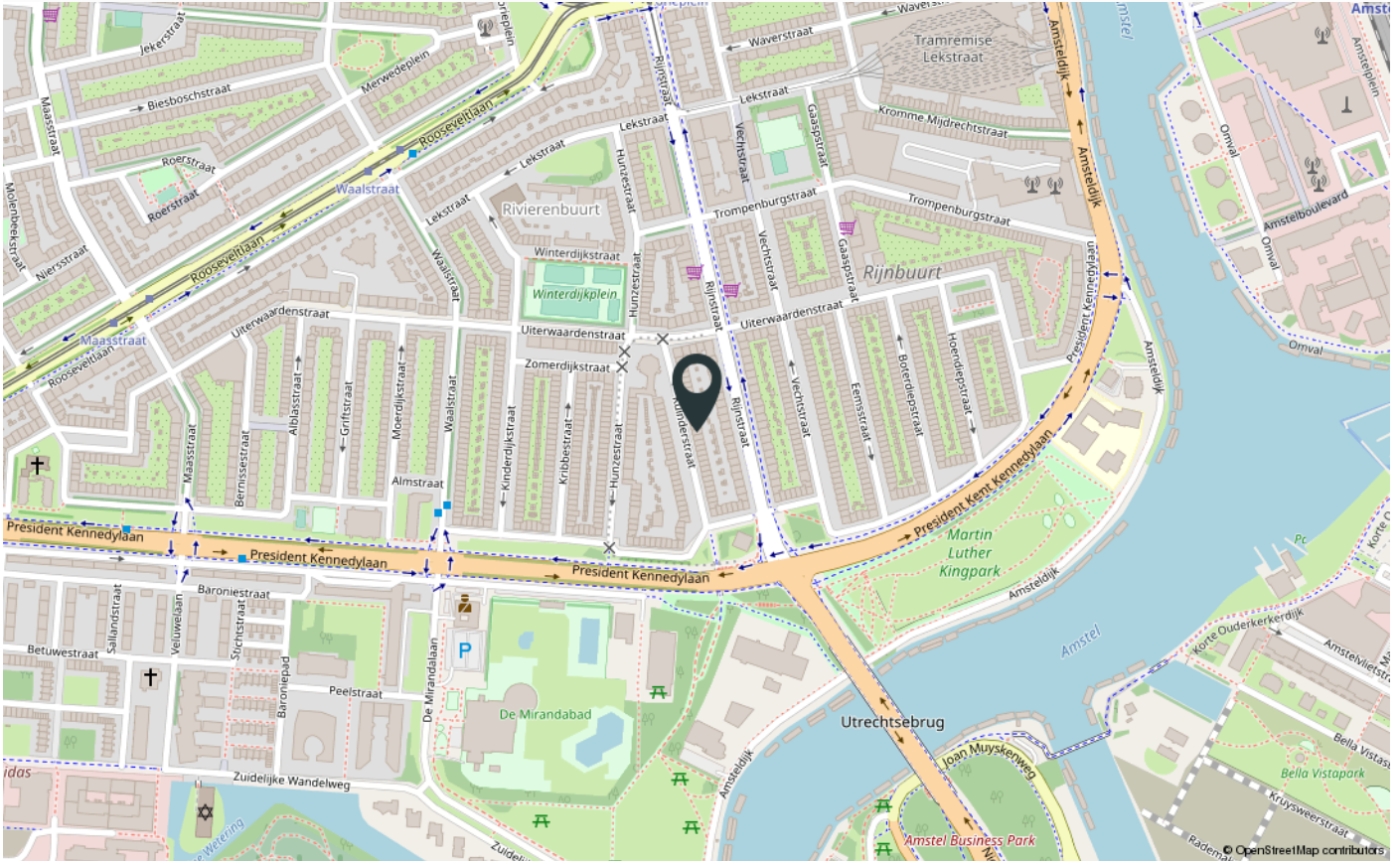
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

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.*