



VECHTSTRAAT 183 H
1079 JJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 850.000 k.k.

Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1934
Woonoppervlakte	108 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	285 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	24 m ²
Externe bergruimte	2 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

Omschrijving

Bijzonder smaakvol verbouwd en optimaal ingedeeld dubbel benedenhuis van ca. 108 m²(bruto 132m²) met o.a. gezellige open keuken, drie slaapkamers en een tuin.

Het appartement heeft een prettige maatvoering en extra ruim gevoel door o.a. een bruto vloeroppervlakte van 132 m². Op de slaapverdieping is er veel bergruimte en maatwerk kasten.

De woning is gelegen in een mooie brede straat en heeft aan de voorzijde vrij zicht. Een kindvriendelijke straat met brede stoep in de gezellige Rivierenbuurt op loopafstand van de Rijnstraat, het Martin Luther Kingpark en de Amstel.

De woning is verder o.a. voorzien van een luxe open keuken, mooie laminaatvloer (eronder ligt nog een houten vloer in visgraat gelegd) en maatwerk kastenruimte. Volledige renovatie in 2018, waarbij het gehele huis voorzien is van dubbel glas.

Indeling

Begane grond:

De eigen entree geeft toegang tot de woning op de begane grond. Vanuit de hal heeft men toegang middels een fraaie stalen deur tot de woonkamer aan de voorzijde en de open keuken voorzien van veel inbouw apparatuur aan de achterzijde. Vanuit de keuken zijn er openslaande deuren naar de het balkon en de trap naar de tuin. Op deze verdieping is een grote zijkamer, ideale ruimte voor bijvoorbeeld een werk-/ speel- of slaapkamer.

De tuin is in 2024 prachtig gerenoveerd en voorzien van kunstgras, luxe bamboe vlonders en een hardhouten reling en trap. Achter in de tuin is een handige tuinkast geplaatst.

Ook wordt er veel aan de voorzijde van de woning vertoefd alwaar je al zon hebt vanaf einde van de ochtend en de middag.

Souterrain:

Ruime overloop met maatwerk inloopkast (o.a. voor wasmachine en droger). Zeer grote slaapkamer met op maat gemaakte kasten. Tweede slaapkamer aan de achterzijde tevens met maatwerk inbouwkasten. De moderne badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, douche, 2e toilet en een dubbele wastafel.

Locatie:

De woning is gelegen in de Rivierenbuurt nabij de Rijnstraat, Martin Luther Kingpark en de Amstel. Perfecte ligging ten opzichte van de uitvalswegen of recreëren in het mooie landschap aan de Amstel.

Een omgeving met o.a. een uitgebreid aanbod van diverse winkels en horecagelegenheden.

Goed bereikbaar middels het openbaar vervoer met de tram. Tevens is het appartement gunstig gelegen ten opzichte van het Amstelstation en het station Amsterdam RAI en het metrostation Europaplein met de Noord-Zuidlijn.

Vereniging van Eigenaren:

De VVE bestaat uit 3 leden en de administratie is in eigen beheer. De dakbedekking is vernieuwd in 2020 en de buitenzijde is recent geschilderd. De servicekosten zijn €100,- per maand.

Omschrijving

NENCLAUSULE:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte(n) 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.

Erfpacht:

De erfpacht periode loopt tot en met 15-01-2059. De canon is €1150,73 per jaar (aftrekbaar) en wordt jaarlijks geïndexeerd. Na 15-01-2059 is de canon vastgeklekt door de huidige eigenaar onder de gunstige voorwaarden van 2014.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1934
- Energielabel C
- Fundering is vernieuwd in 2008
- 3 slaapkamers (koel in de zomer)
- Rijk beschermd stadsgezicht
- Oplevering in overleg

Description

Exceptionally tasteful and well-laid-out ground-floor duplex of approx. 108 m² (gross 132 m²) featuring a stylish open kitchen, three bedrooms and a garden.

This beautifully renovated and optimally configured ground-floor duplex offers a comfortable living space with a gross floor area of 132 m², creating an extra sense of spaciousness. The lower level features ample built-in storage and custom-made wardrobes.

The apartment is located on a wide, attractive, and family-friendly street with open views at the front. Set in the lively and charming Rivierenbuurt, it is within walking distance of Rijnstraat, the Martin Luther King Park, and the Amstel River.

Key highlights include a luxurious open kitchen, a high-quality laminate floor (beneath which lies a herringbone-laid wooden floor), and custom-built cabinetry throughout. The home underwent a complete renovation in 2018, including the installation of double glazing throughout.

Layout

Ground Floor:

Private entrance opens into the hallway, which leads to the bright living room at the front through an elegant steel-framed glass door. At the rear is a stylish open kitchen fitted with modern built-in appliances. French doors lead to a balcony and stairs down to the garden. Also on this floor is a spacious side room—perfect for use as a study, playroom, or additional bedroom.

The garden was beautifully renovated in 2024 and now features artificial grass, luxurious bamboo decking and a hardwood railing and staircase. At the rear of the garden, there's a convenient storage shed.

The front of the home is also well-used for sitting outdoors, enjoying sunshine from late morning through the afternoon.

Lower Ground Floor (Souterrain):

Generous landing with custom-built walk-in closet (ideal for laundry appliances). Very large primary bedroom with extensive custom-built wardrobes. Second bedroom at the rear, also with bespoke built-ins. The modern bathroom includes a freestanding bathtub, walk-in shower, second toilet, and double vanity.

Location:

Situated in the sought-after Rivierenbuurt, near Rijnstraat, the Martin Luther King Park, and the Amstel River. Perfectly positioned for both city amenities and access to green recreational spaces along the Amstel.

The neighborhood offers a wide variety of shops, cafés, and restaurants.

Easily accessible via public transport, including trams. Close to Amstel Station, Amsterdam RAI Station, and Europaplein Metro Station (North-South Line).

Homeowners' Association (VvE):

The VvE consists of 3 members and is self-managed. The roof was replaced in 2020 and the exterior was recently repainted. Monthly service charges are €100,-.

Description

Measurement Clause:

The usable living area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 guidelines. As a result, measurements may differ from previous listings or comparable properties. This difference is due to changes in calculation methods. The buyer acknowledges being sufficiently informed about this measurement standard. The seller and their agent have made every effort to provide accurate measurements supported by floor plans. Should the measurements deviate from the standard, the buyer accepts this. The buyer has had ample opportunity to verify measurements independently. Differences in stated dimensions shall not entitle either party to any form of compensation or price adjustment. The seller and their agent accept no liability in this matter.

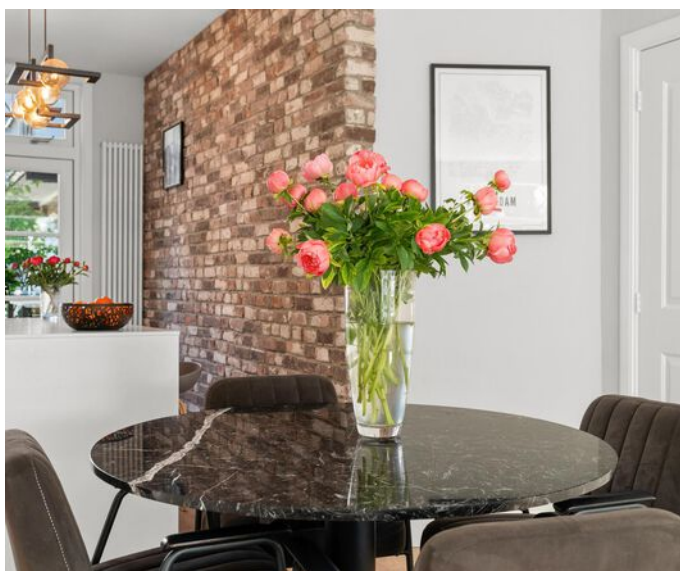
Ground Lease:

The leasehold runs until January 15, 2059. The annual ground rent is €1,150.73 (tax-deductible) and is indexed yearly. After 2059, the ground rent is locked in under the favorable 2014 conditions by the current owner.

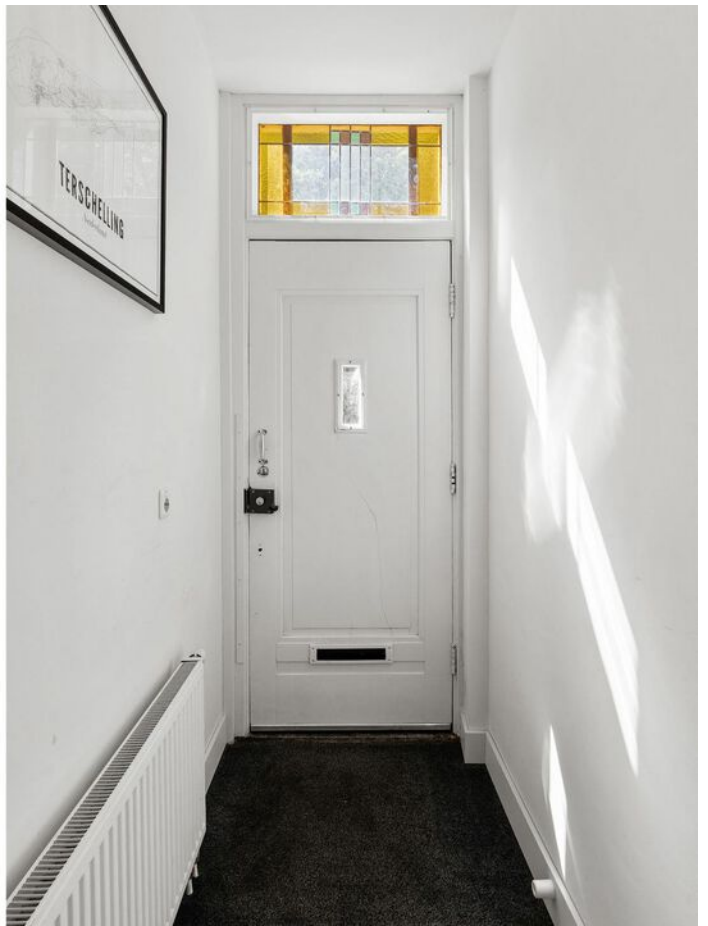
Key Features:

- Built in 1934
- Energy label C
- Foundation renewed in 2008
- Three bedrooms (cool in summer)
- Located in a designated heritage area
- Transfer subject to agreement





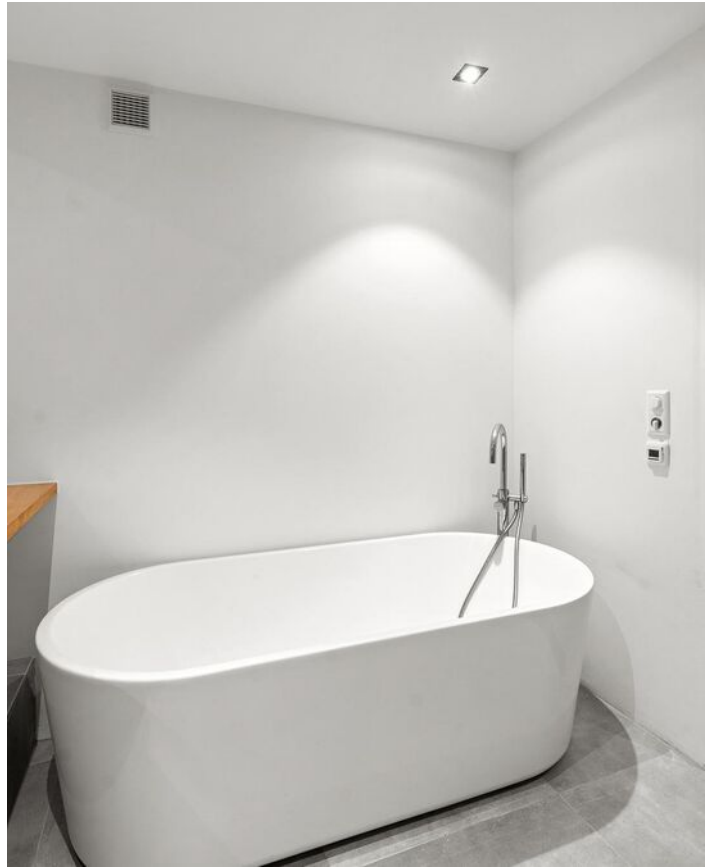


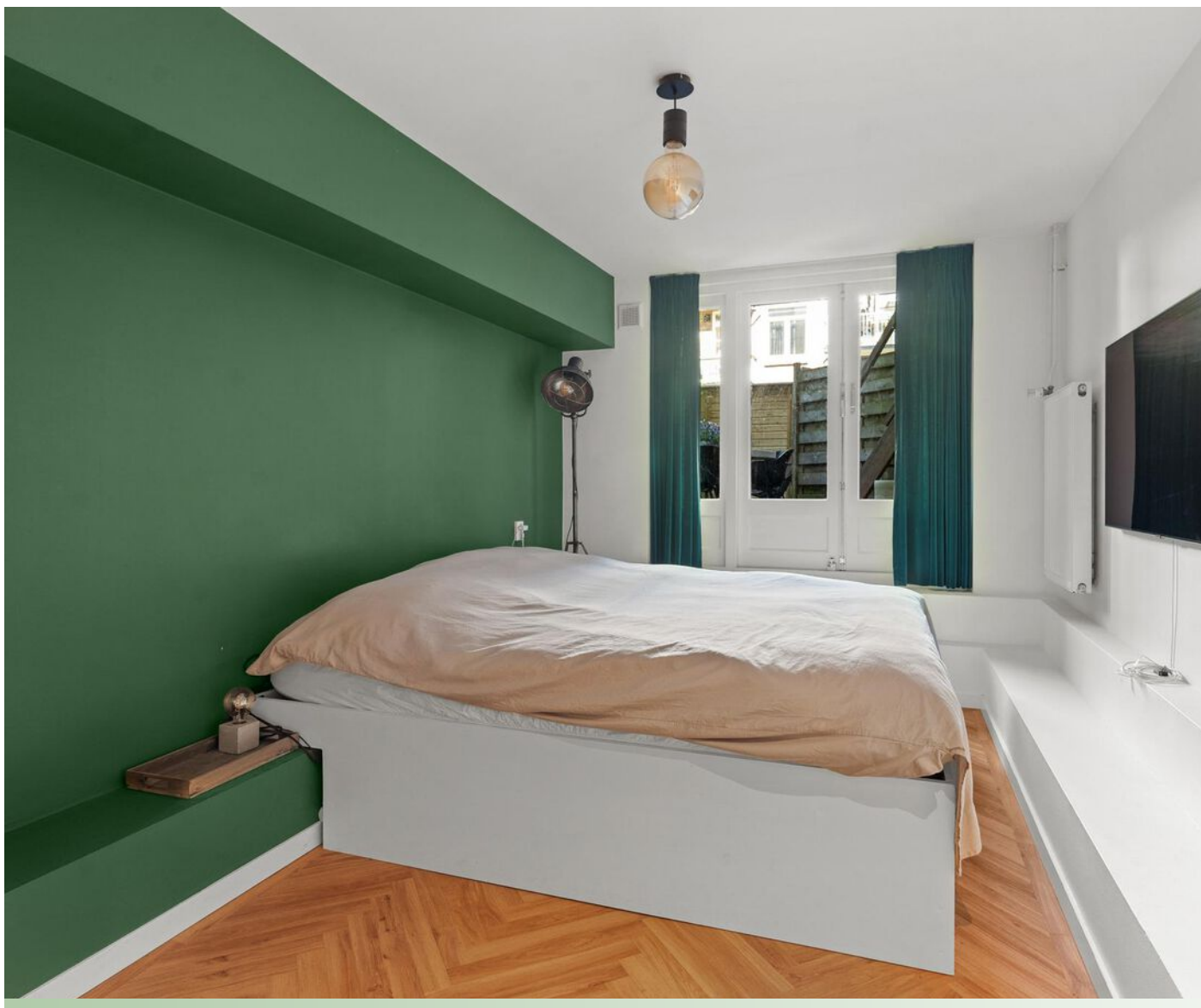


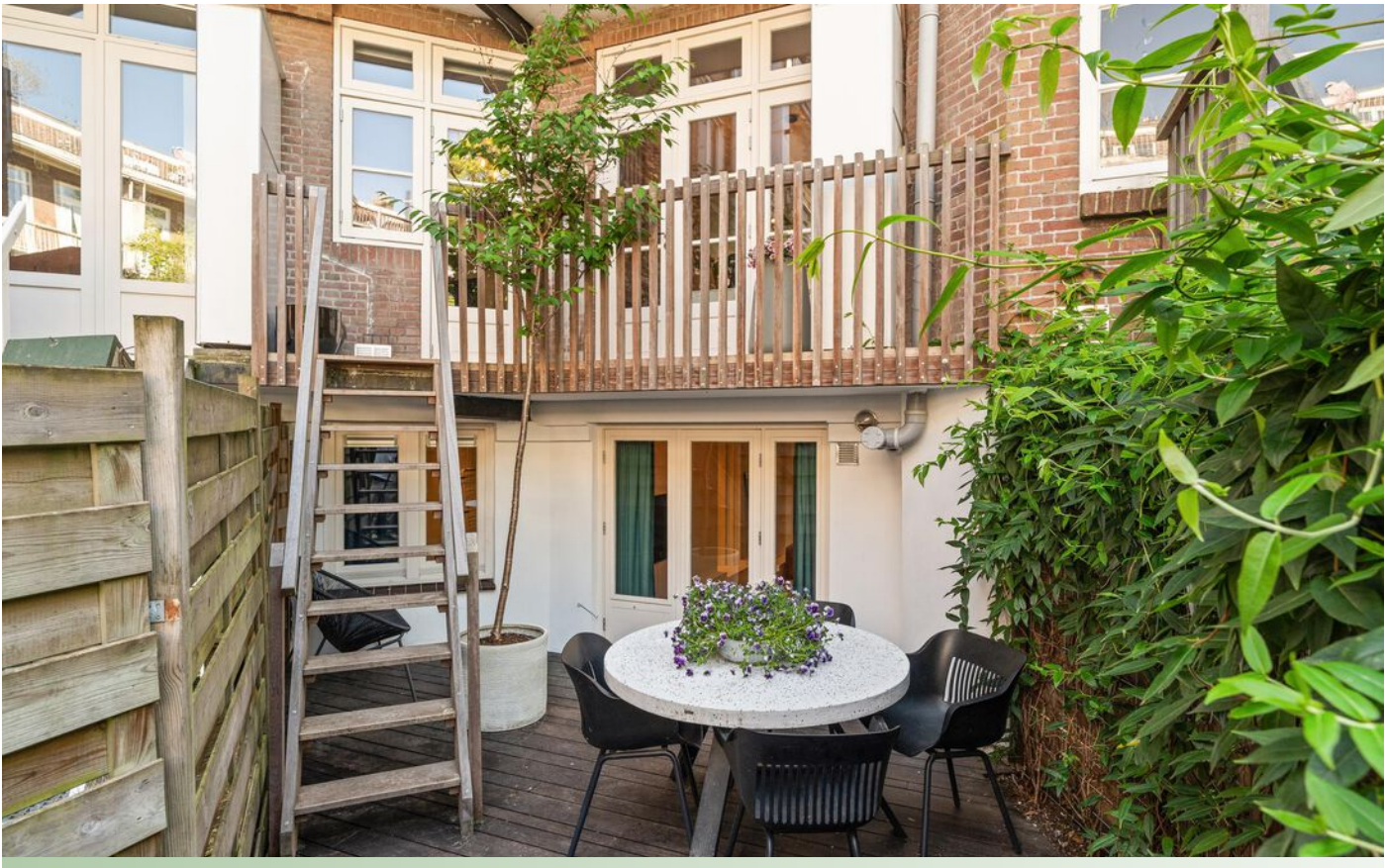




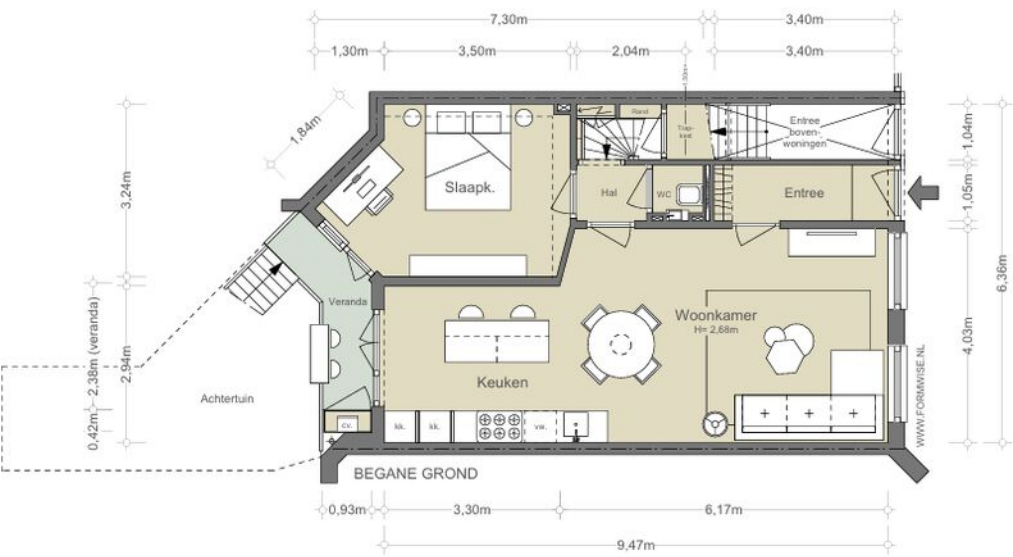








Plattegrond

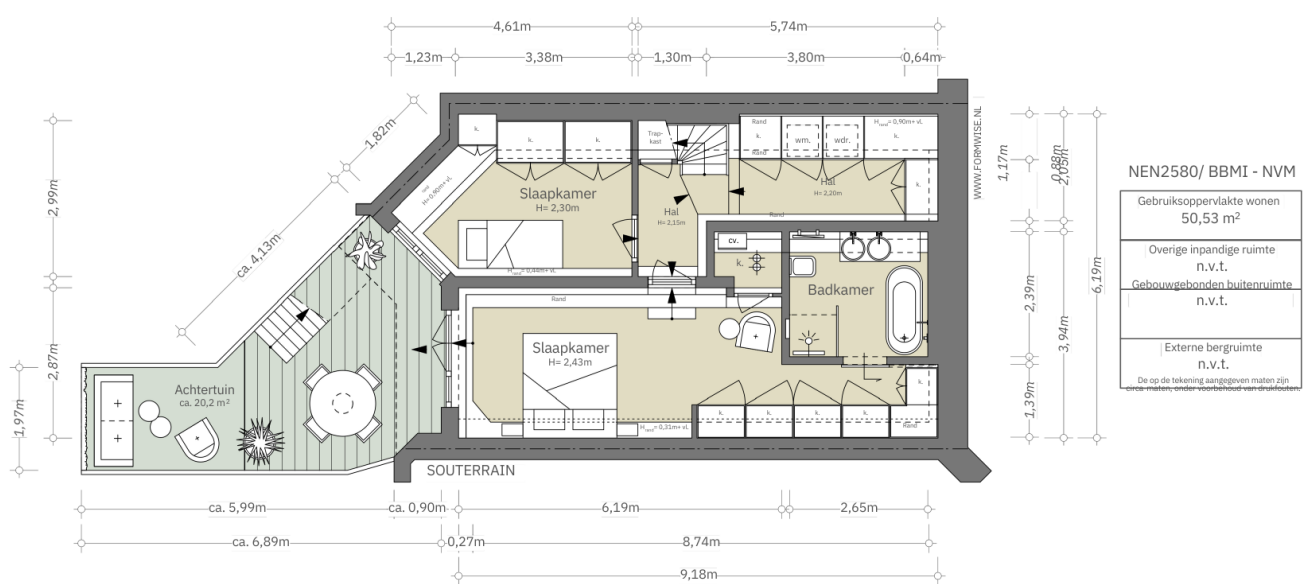


NEN2580/ BBMI - NVM

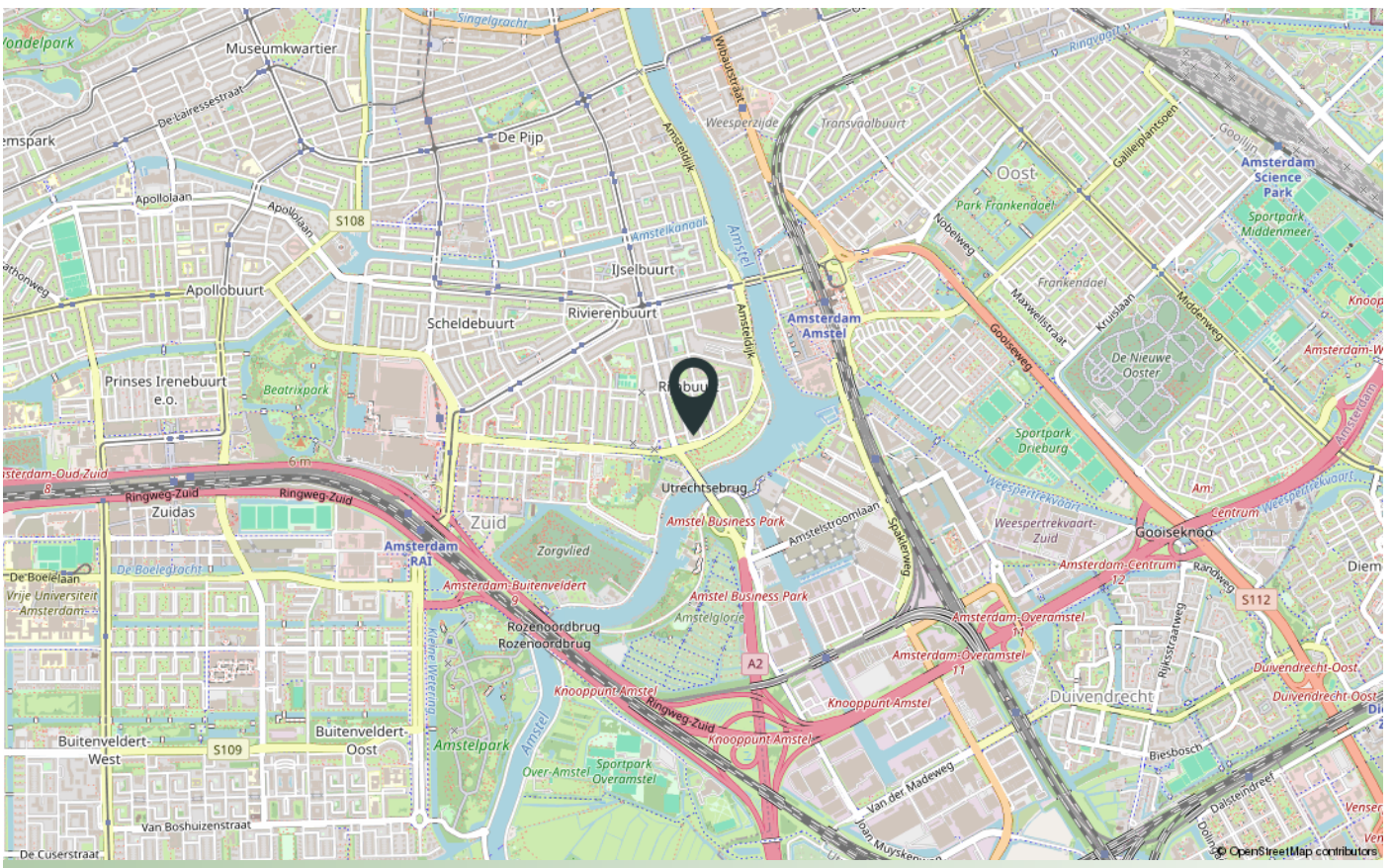
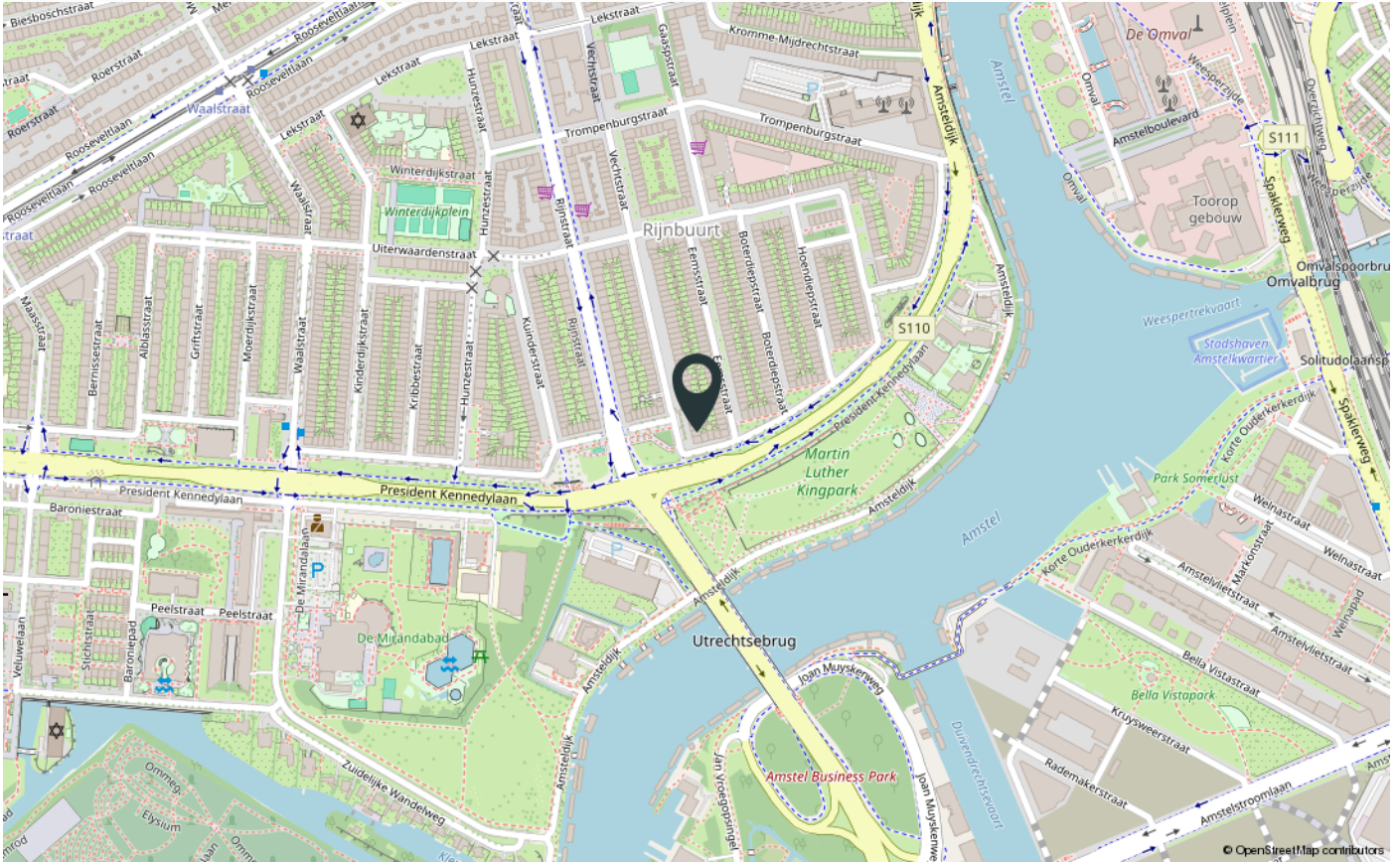
Gebruiksoppervlakte wonen
57,69 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwegebonden buitenruimte
3,58 m ²
Externe bergruimte
0,34 m ²

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

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.*