



KINDERDIJKSTRAAT 37 2
1079 GC
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1936
Woonoppervlakte	92 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	309 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	20 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	E

Omschrijving

Licht dubbel bovenhuis van circa 92 m² met zonnig dakterras én een balkon. Deze sfeervolle woning is gelegen in een rustige straat in de populaire Rivierenbuurt om de hoek van de levendige Pijp en de Amstel. Thans beschikt de woning over 2 slaapkamers met de mogelijkheid om een extra (slaap)kamer te creëren.

DE INDELING

Open portiek. Via het gemeenschappelijk trappenhuis bereikt u het entree van de woning op de tweede verdieping.

TWEEDE VERDIEPING

U komt binnen in de hal met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde treft u de lichte living met originele glas-in-lood details. De bijgetrokken zijkamer kan (eenvoudig) worden afgescheiden zodat een derde (slaap)kamer wordt gecreëerd. Aan de achterzijde treft u de eetkamer met luxe keuken voorzien van o.a. een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een groot formaat oven en een koel -/ vriescombinatie (alles van Bosch). Grenzend aan de eetkamer treft u het balkon met ochtendzon. Op deze verdieping is er een separaat toilet met fontein en inloofdouche. De gehele verdieping is voorzien van een fraaie houten vloer. Ter plaatse van de keuken is de vloer betegeld.

De keuken is vernieuwd in 2021.

DERDE VERDIEPING

Overloop met CV-kast (HR Remeha Avanta bj. 2020) en opstelling voor wasmachine en droger. De ruime master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning met toegang tot de badkamer voorzien van een inloofdouche, een ligbad, een wastafel en een toilet. De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde met uitkijk over de binnentuinen. Last but not least een heerlijk zonnig dakterras van maar liefst 18 m² bereikbaar middels een vaste trap vanuit de overloop. Het dakterras is met vergunning aangelegd in 2018.

DE LIGGING

De Kinderdijkstraat is een rustige straat in de geliefde Rivierenbuurt in stadsdeel Zuid gelegen om de hoek van de Amstel en nabij de gezellige en hippe de Pijp. Ideale ligging ten opzichte van winkels en diverse supermarkten op o.a. de Rijnstraat, de Maasstraat of de Van Woustraat. Er zijn talloze horecagelegenheden, speciaalzaken, scholen, dagopvangen en sportfaciliteiten in de directe omgeving te vinden.

Openbaar vervoer (bus, trein/metro en tram) is op loopafstand ruim beschikbaar. Ook de bereikbaarheid met eigen vervoer is uitstekend. Er is ruime parkeergelegenheid voor de deur beschikbaar. De uitvalswegen met aansluiting op de ringweg (A2 en A10) zijn makkelijk bereikbaar. U bent in korte tijd in de binnenstad, bij het Congrescentrum RAI, De Zuidas of het Martin Luther Kingpark.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De vereniging van eigenaren "Kinderdijkstraat hoek Zomerdijkstraat" is een actieve VvE en bestaat uit 18 appartementsrechten. De actieve VvE wordt professioneel geadministreerd door Parel Beheer en er is sprake van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). De maandelijkse servicekosten bedragen thans circa € 165.

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:

- Licht én sfeervol dubbel bovenhuis van circa 92 m² (meetrapport aanwezig);
- Zonnig dakterras van circa 18 m² én een balkon;
- Populaire en rustige ligging nabij de levendige De Pijp en om de hoek van de Amstel;
- Erfpacht is afgekocht tot 15 september 2030, verkoper heeft aanvraag gedaan voor overstap;
- Karakteristieke woning met div. originele glas-in-lood details;
- Géén bovenburen;
- De keuken is vernieuwd in 2021.
- Thans 2 ruime slaapkamers met mogelijkheid tot creëren van een derde (slaap)kamer - zie hiervoor de alternatieve plattegrond;
- CV-installatie (HR Remeha Avanta bj. 2020);
- Actieve VvE - professionele VvE administrateur en meerjarenonderhoudsplan (MJOP);
- Servicekosten bedragen circa € 165 per maand;
- Ouderdomsclausule en NEN-clausule zijn van toepassing.

Description

Bright and charming double upper-level apartment of approximately 92 m² with a sunny roof terrace and a balcony

This attractive home is located on a quiet street in the popular Rivierenbuurt, just around the corner from the lively De Pijp area and the Amstel River. The property currently has two bedrooms, with the possibility of creating an additional (bed)room.

LAYOUT

Open porch. The entrance to the apartment is located on the second floor and is reached via the communal staircase.

SECOND FLOOR

You enter into a hallway that provides access to all rooms. At the front is the bright living room with original stained-glass details. The adjacent side room has been added to the living area but can easily be closed off again to create a third (bed)room. At the rear is the dining area with a luxurious kitchen equipped with an induction cooktop, extractor hood, dishwasher, large oven, and fridge/freezer combination (all Bosch appliances). From the dining area, you have access to the balcony with morning sun. This floor also includes a separate toilet with small sink and a walk-in shower. The entire floor features a beautiful wooden floor, with tiles in the kitchen area.

Kitchen has been renewed in 2021.

THIRD FLOOR

Landing with central heating unit (HR Remeha Avanta, built in 2020) and connections for a washing machine and dryer. The spacious master bedroom is located at the front and has access to the bathroom, which includes a walk-in shower, bathtub, washbasin, and toilet. The second bedroom is located at the rear, overlooking the internal gardens. The sunny roof terrace of approximately 18 sqm is a true highlight and can be accessed via a fixed staircase from the landing. The roof terrace was built with a permit in 2018.

LOCATION

Kinderdijkstraat is a quiet street in the sought-after Rivierenbuurt in the Amsterdam South district, just around the corner from the Amstel River and close to the vibrant and trendy De Pijp area. Ideally located for shopping and amenities, with supermarkets and various shops on Rijnstraat, Maasstraat, and Van Woustraat. The neighbourhood offers a wide range of cafés, specialty shops, schools, daycare centres, and sports facilities.

Public transport (bus, train/metro, and tram) is widely available within walking distance. The area is also very accessible by car, with ample parking available on the street. The main roads leading to the A2 and A10 ring roads are easily accessible. The city centre, RAI Convention Centre, Zuidas business district, and Martin Luther King Park are all just a short distance away.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association "Kinderdijkstraat corner Zomerdijkstraat" is active and consists of 18 apartment rights. The VvE is professionally managed by Parel Beheer and has a long-term maintenance plan (MJOP) in place. The monthly service charges are approximately € 165.

Description

GROUND LEASE

The ground lease is continuous and has been paid off until 15 September 2030. The seller has submitted an application to switch to perpetual leasehold. The offer for annual lease payments from 16 September 2030 is € 3.145 per year. Buying off the perpetual lease is also possible for a lump sum of approximately €104.000.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 measurement standard established by the industry. As a result, the reported area may differ from comparable properties and/or previous listings, primarily due to this (newer) calculation method. The buyer acknowledges being sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements, supported by dimensioned floor plans. If the measurements do not fully comply with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in the stated size or area do not entitle either party to any claims or adjustments to the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this matter.

KEY FEATURES

- Bright and charming double upper-level apartment of approximately 92 m² (measurement report available);
- Sunny roof terrace of approximately 18 m² and a balcony;
- Popular and quiet location near lively De Pijp and around the corner from the Amstel River;
- Ground lease paid off until 15 September 2030; seller has submitted application for switch to perpetual leasehold;
- Characterful property with various original stained-glass details;
- No upstairs neighbours;
- Kitchen has been renewed in 2021.
- Currently two spacious bedrooms with the option to create a third (bed)room – see the alternative floor plan;
- Central heating system (HR Remeha Avanta, built in 2020);
- Active VvE – professionally managed with long-term maintenance plan (MJOP);
- Monthly service charges approximately € 165;
- Age clause and NEN clause apply.

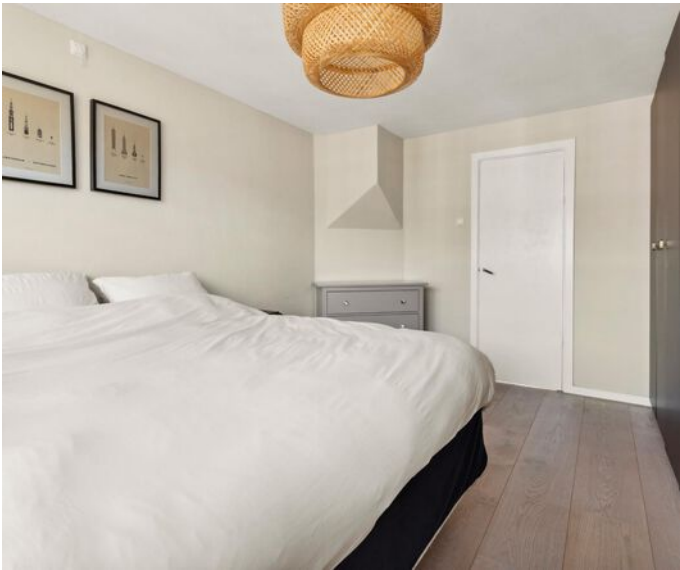


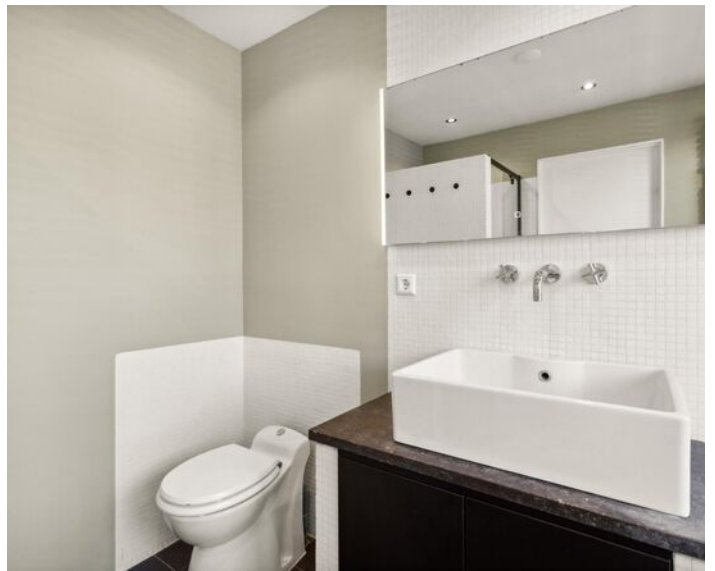
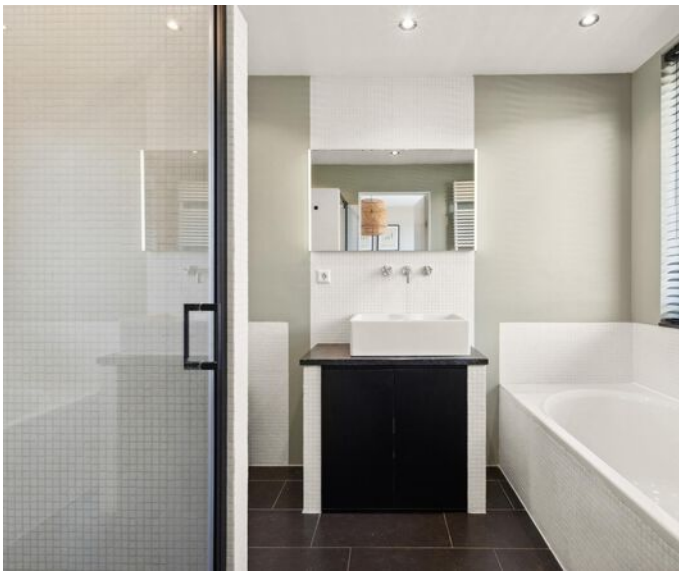












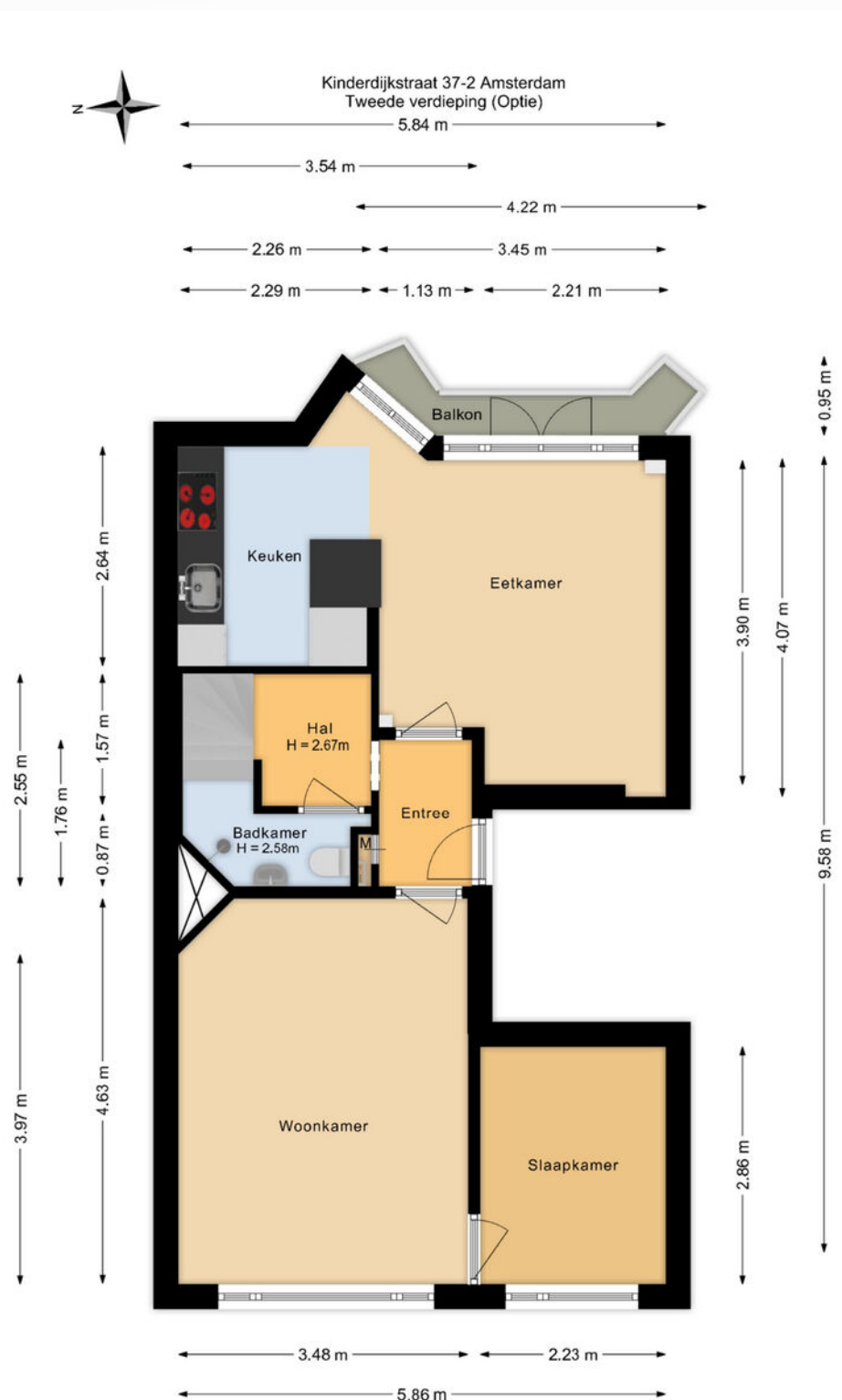


Plattegrond



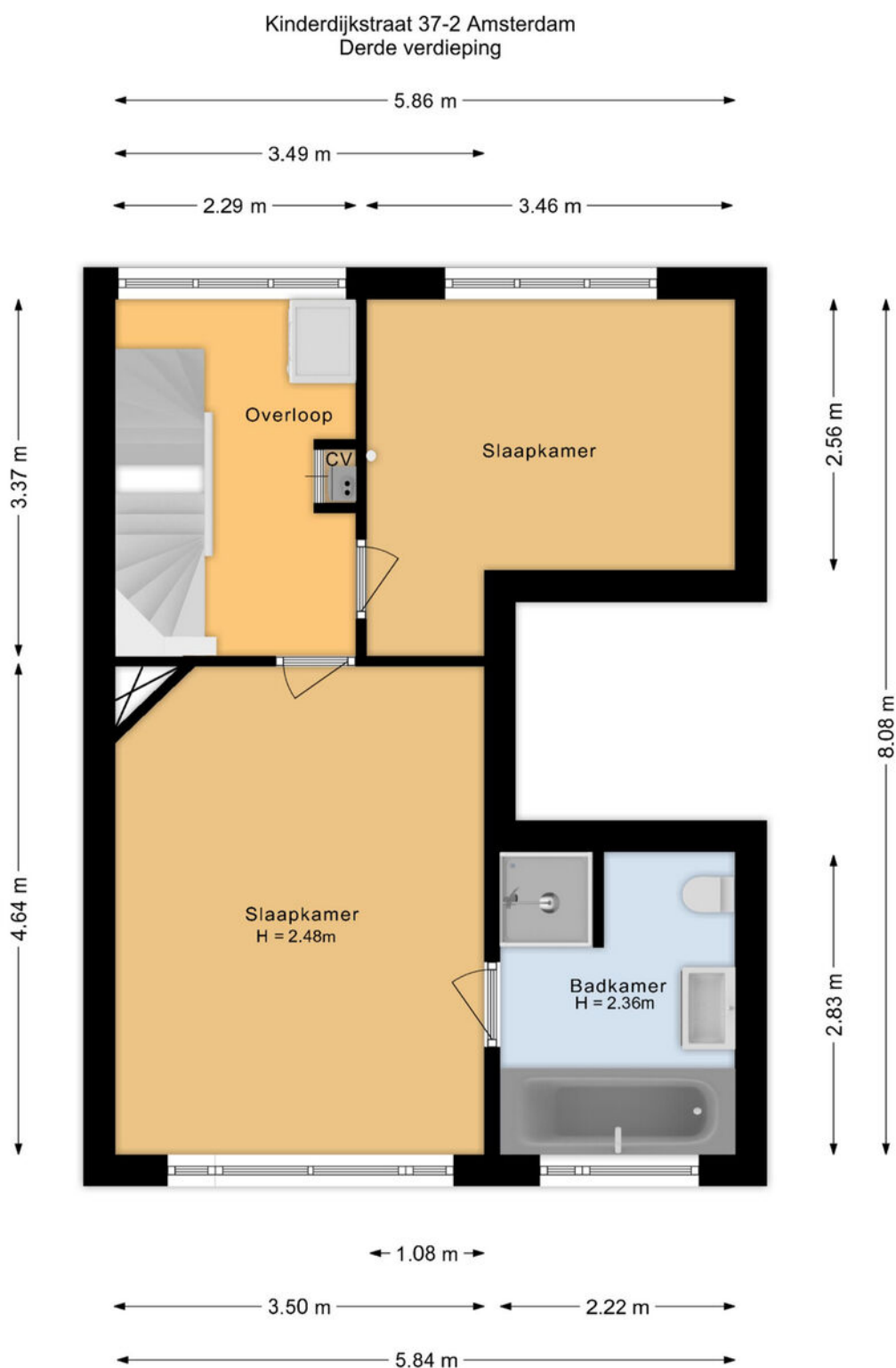
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



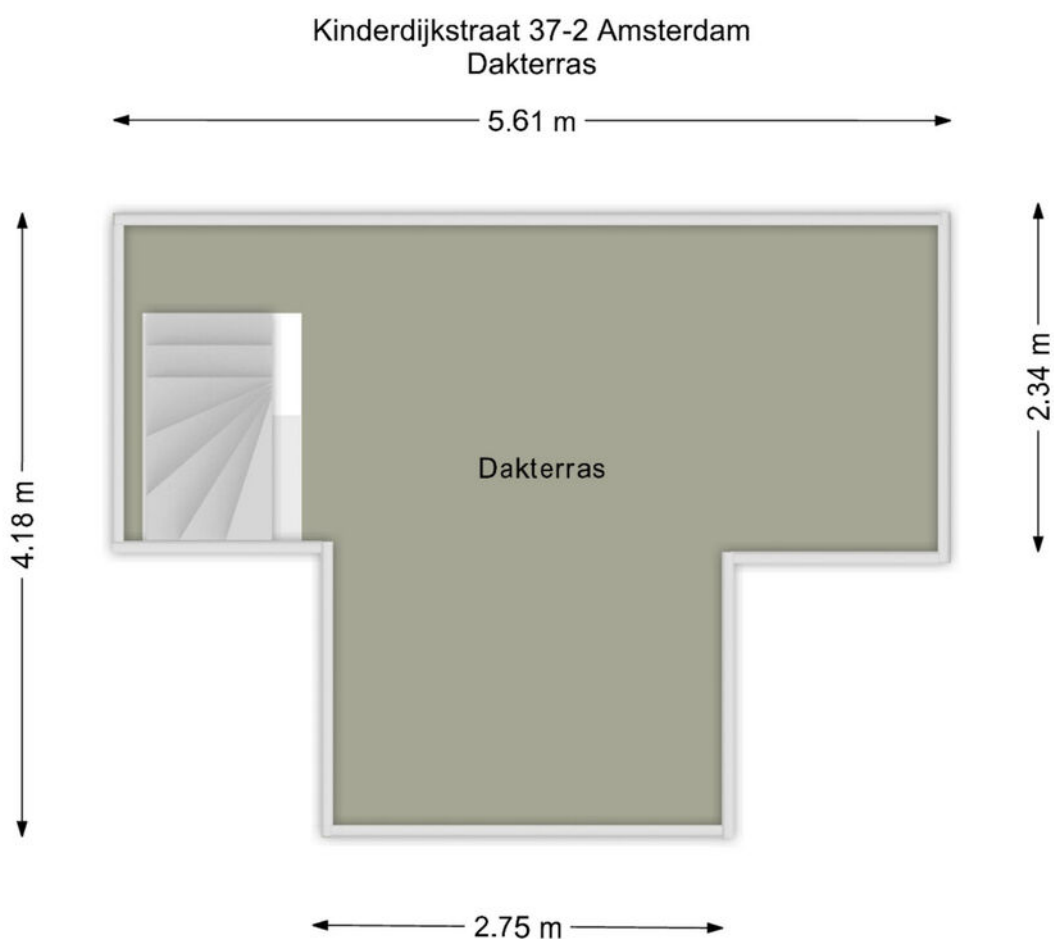
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



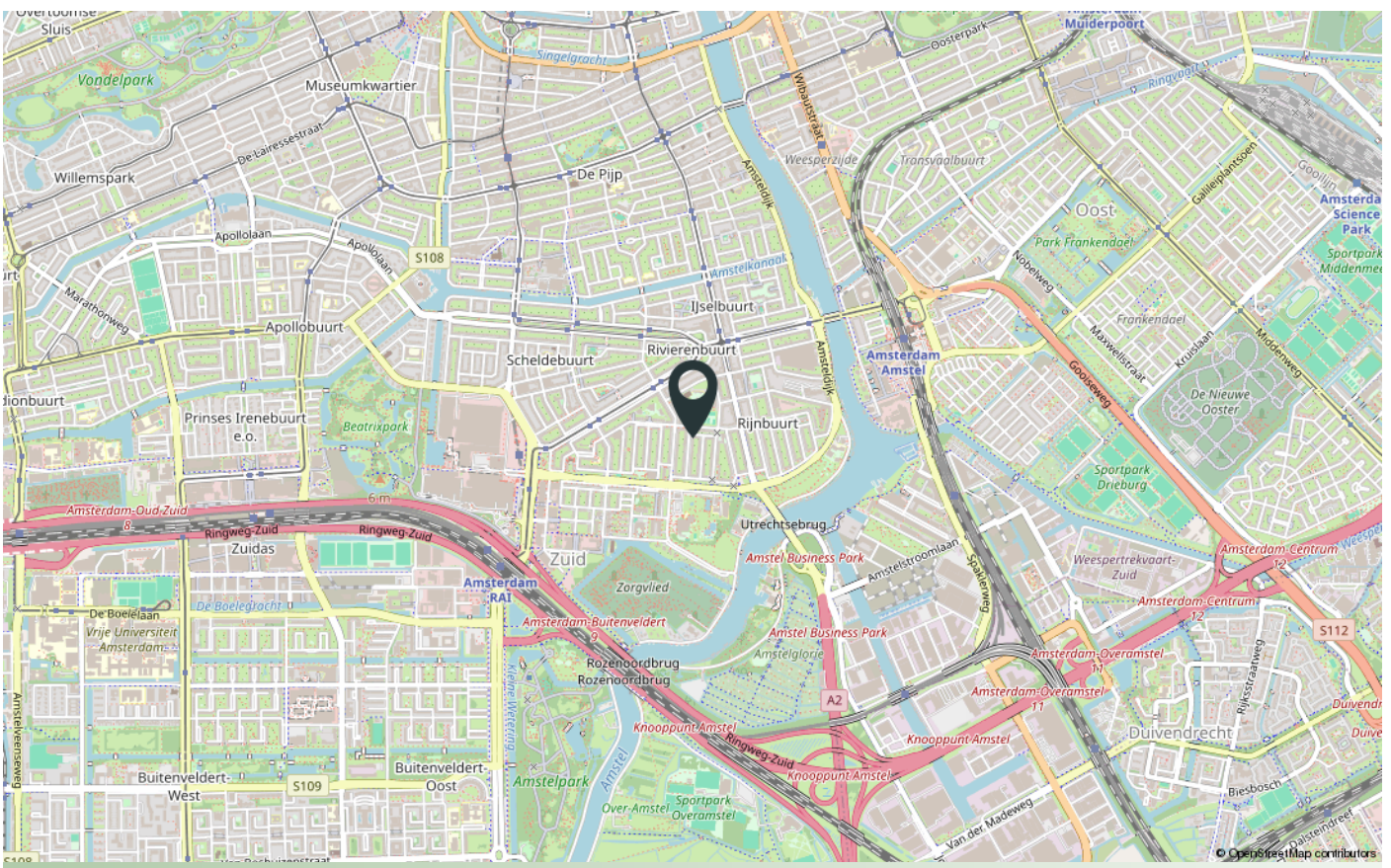
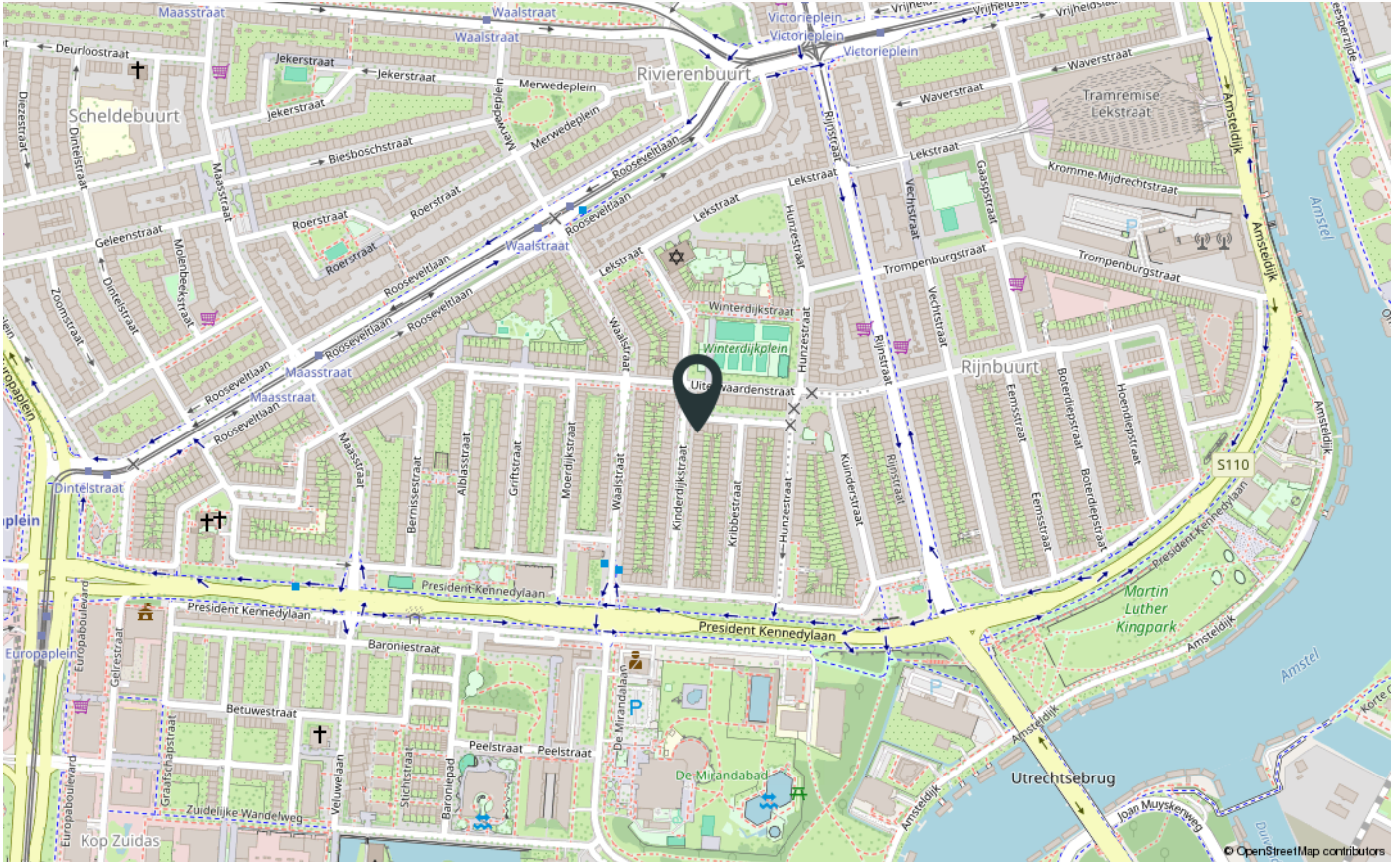
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



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.*