



WEDDERBORG 35
1082 SV
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1963
Woonoppervlakte	66 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	214 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	5 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

Omschrijving

Fijne en praktisch ingedeelde bovenwoning van circa 66 m² met o.a. 3 slaapkamers, een zonnig balkon en eigen berging in de onderbouw. Deze comfortabele woning is gelegen op de eerste etage en heeft een energielabel C. De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht.

INDELING

Gemeenschappelijke en verzorgde (trap)opgang voor 7 woningen.

Eerste verdieping

Bij binnenkomst in de hal is er toegang tot het separate toilet en de centraal gelegen badkamer met douche en wastafelmeubel. Vanuit de hal zijn ook de verschillende vertrekken van de woning te bereiken. De eerste ruime slaapkamer ligt aan de voorzijde. De tweede slaapkamer verschaft toegang tot het balkon.

Via de hal is er toegang tot de woonkamer en ook tot de derde slaapkamer, die grenst aan de woonkamer. Vanuit de woonkamer is er doorgaans toegang tot de gesloten keuken. De keuken biedt direct toegang tot het balkon op het oosten, een fijne plek om in de ochtendzon te genieten van een kop koffie.

OMGEVING

Het appartement ligt nabij de Zuidas, tussen Amsterdam-Zuid en Amstelveen. Hét deel van Amsterdam dat volop in ontwikkeling is. Rondom dit gebied ontstaat een geheel nieuw internationaal zakencentrum, wat een veelvoud aan voorzieningen op het gebied van winkels, horeca en andere uitgaansgelegenheden met zich meebrengt in de nabije omgeving van de woning. Op loopafstand vindt u de winkelstrip langs de Buitenveldertselaan en het luxe 'Gelderlandplein' dat o.a. beschikt over een Albert Heijn XL, verschillende winkels en horecagelegenheden. Ook het Amsterdamse bos en het Amstelpark liggen in de directe omgeving.

BEREIKBAARHEID

De woning is uitstekend bereikbaar met de auto (binnen enkele minuten op de Ring A-10, A2, etc.) en het openbaar vervoer zoals o.a. Station Zuid en de RAI met haar trein- en metroverbindingen. De vernieuwde Noord/Zuidlijn zorgt voor een snelle connectie naar de binnenstad van Amsterdam.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het betreft hier een appartementsrecht in de Vereniging van Eigenaars "Wedderborg II (4 t/m 95) te Amsterdam". De servicekosten bedragen € 127 per maand, De vereniging wordt professioneel geadministreerd door VastgoedAdvies Van Luijk te Amsterdam. De VvE beschikt over een MJOP.

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 66 m², gelegen op de eerste verdieping;
- Ruime woonkamer met gesloten keuken en 3 slaapkamers;
- Balkon van circa 5 m² op het oosten;
- Erfpacht is eeuwigdurend afgekocht;
- Eigen berging op de begane grond van circa 6 m²;
- Volledig dubbel glas met een CV-installatie (Intergas HRE bj. 2013);
- Energielabel C, geldig tot 13 maart 2028;
- Ouderdoms-, asbest-, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Buma Algra.

Description

Pleasant and practically laid-out upper-floor apartment of approximately 66 m², featuring 3 bedrooms, a sunny balcony, and a private storage unit on the ground floor. This comfortable home is located on the first floor and comes with energy label C. The ground lease has been bought off perpetually.

LAYOUT

Shared and well-maintained (staircase) entrance for 7 apartments.

First floor

Upon entering the hallway, there is access to a separate toilet and the centrally located bathroom with a shower and washbasin cabinet. The hallway also provides access to the various rooms of the apartment. The first spacious bedroom is situated at the front. The second bedroom offers access to the balcony.

From the hallway, you can also reach the living room and the third bedroom, which adjoins the living room. The living room leads to the closed kitchen. The kitchen provides direct access to the east-facing balcony, a lovely spot to enjoy a morning coffee in the sun.

SURROUNDINGS

The apartment is located near the Zuidas, between Amsterdam-Zuid and Amstelveen, the part of Amsterdam that is rapidly developing. A brand-new international business district is emerging in this area, bringing with it a wide range of amenities such as shops, restaurants, and entertainment venues in close proximity to the property. Within walking distance, you'll find the shopping strip along the Buitenveldertselaan and the upscale 'Gelderlandplein', which includes an Albert Heijn XL, various shops, and dining options. The Amsterdamse Bos and the Amstelpark are also nearby.

ACCESSIBILITY

The property is easily accessible by car (within minutes to the Ring A-10, A2, etc.) and by public transport, including Station Zuid and RAI with their train and metro connections. The renewed North/South metro line ensures fast access to Amsterdam's city center.

OWNERS' ASSOCIATION

This property concerns apartment rights in the Owners' Association "Wedderborg II (4 to 95) in Amsterdam". The service costs amount to €127 per month. The association is professionally managed by VastgoedAdvies Van Luijk in Amsterdam. The VvE has a Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) in place.

NEN CLAUSE

The usable area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 norm. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or older references. This mainly relates to this (new) method of calculation. The buyer declares to have been sufficiently informed about the aforementioned standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this with floorplans including dimensions. Should the stated measurements not fully correspond to the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements themselves or have them verified. Differences in the stated area or dimensions do not entitle either party to any rights, including adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

Description

PARTICULARS

- Upper-floor apartment of approximately 66 m², located on the first floor;
- Spacious living room with closed kitchen and 3 bedrooms;
- Balcony of approximately 5 m² facing east;
- Ground lease has been bought off perpetually;
- Private storage unit on the ground floor of approximately 6 m²;
- Fully double glazed with a central heating system (Intergas HRE, built in 2013);
- Energy label C, valid until 13 March 2028;
- Age, asbestos, NEN, "as is where is", and non-owner occupancy clauses apply;
- Project notary: Buma Algera.



















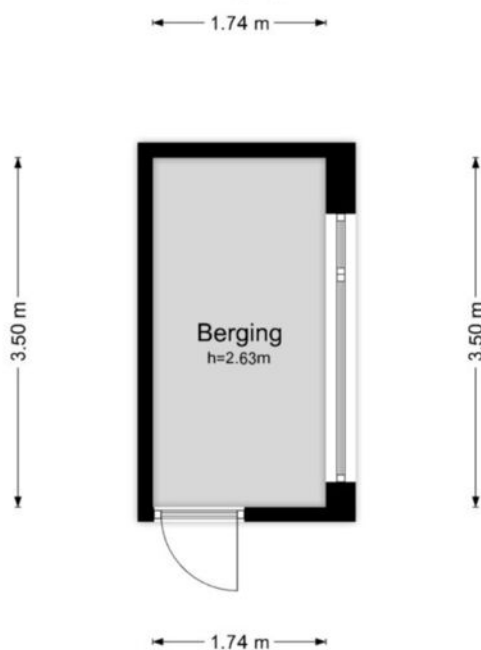
Plattegrond



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

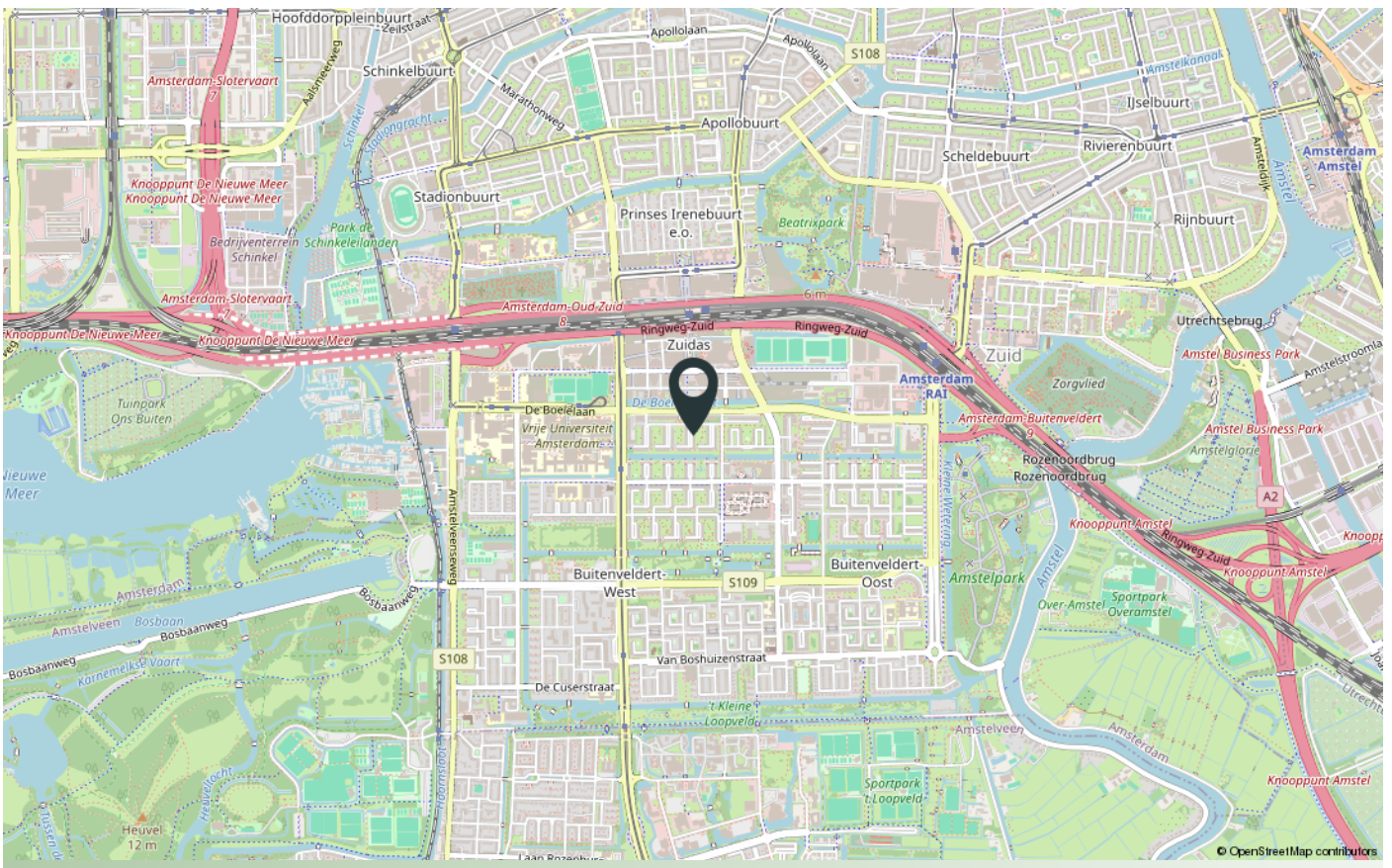
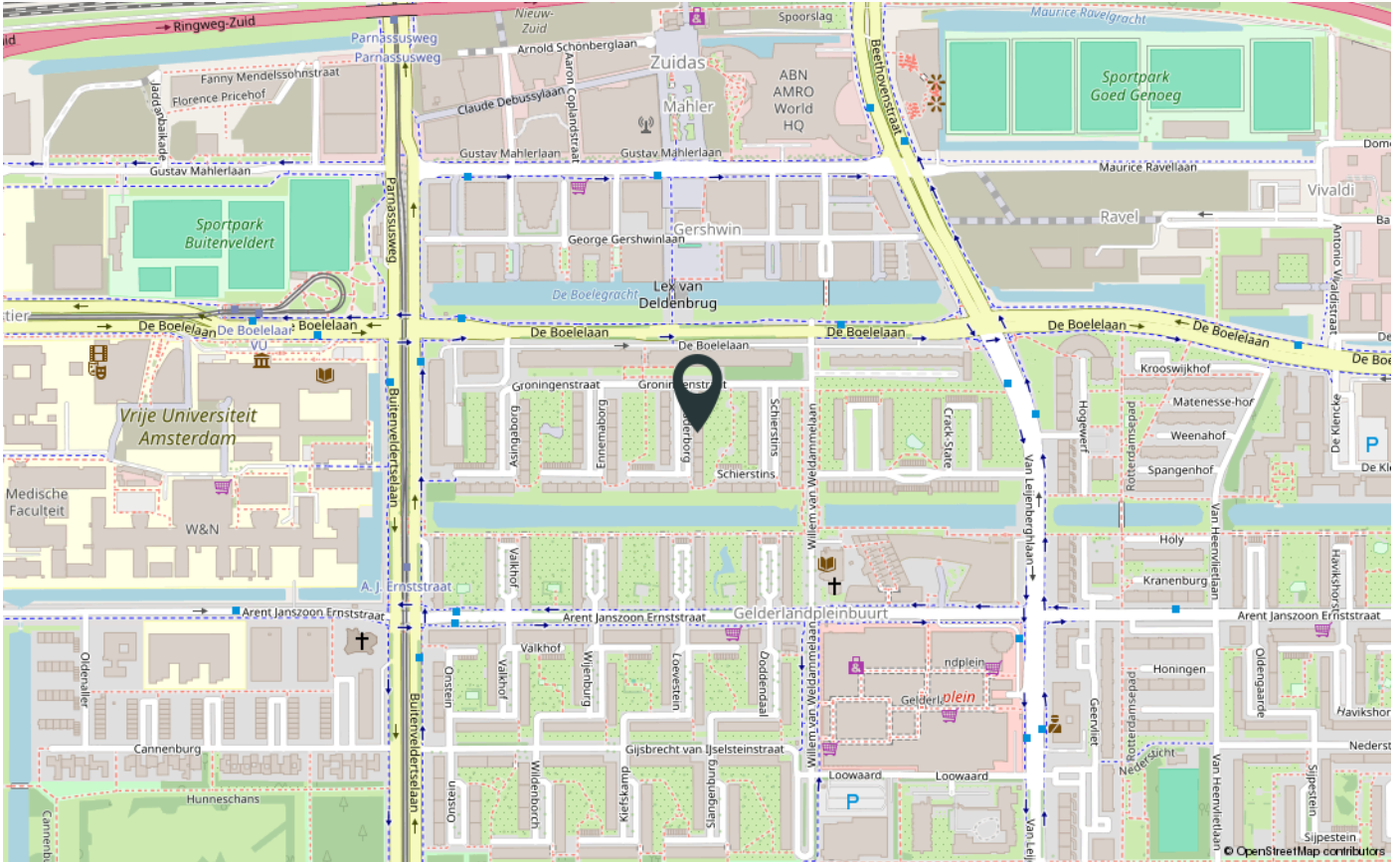
Plattegrond

Wedderborg 35 - Amsterdam Berging



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.*