



RIJNSTRAAT 159 4
1079 HD
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 519.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	58 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	193 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	15 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	B

Omschrijving

Nieuw gerenoveerde bovenwoning van circa 58 m² met een fraai dakterras van circa 15 m². De woning is erg praktisch ingedeeld en voorzien van o.a. een lichte living met open keuken, 2 slaapkamers en een strakke en complete badkamer. De woning wordt turn-key opgeleverd.

INDELING

Open portiek. Gerenoveerd en nieuw gestoffeerd trappenhuis.

Derde verdieping

Entree van de woning. Garderoberuimte /bergruimte onder de trap.

Vierde verdieping

Lichte doorzon woonkamer met open keuken en daklicht. De keuken is voorzien van een 4-pits inductie kookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast inclusief vriesvak en een combi oven -/ magnetron (alles van Siemens). Dubbele deuren verschaffen toegang tot het dakterras van circa 15 m². Het terras beschikt over verlichting, elektrapunten en een wateraansluiting. De CV-installatie (Intergas HRE bj. 2024) en wasmachineaansluiting zijn weggewerkt in een kast en bereikbaar vanuit de woonkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning geeft toegang tot een klein balkon. De tweede slaapkamer is aan de achterzijde gelegen. De badkamer zit tussen beide kamers in en is voorzien van een wastafelmeubel inclusief spiegel (verlicht en verwarmd), een toilet, een bidet en ruime een inloopdouche met plafonduitloop en handdouche.

De vloeren in de woning zijn afgewerkt met mooie eikenhouten vloerdelen. In de woonkamer en in de slaapkamer is een airco-unit aanwezig. Tevens diverse fraaie inbouw- en opbouwverlichting geïnstalleerd. De woning beschikt over een energielabel B.

LIGGING

Dit appartement is gelegen in de Rivierenbuurt; een veilige, gezellige en kindvriendelijke buurt. In de directe omgeving zijn veel voorzieningen binnen handbereik. Diverse winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen liggen op steenworp afstand. U fietst in 10 minuten naar het centrum en loopt binnen enkele minuten naar het Martin Luther King Park; het park dat jaarlijks het toneel is van de populaire Parade. Er zijn verschillende sportfaciliteiten in de buurt waaronder De Mirandabad. U woont vlakbij de Amstel en het prachtige Amstelpark waar u van de groene omgeving en rust kunt genieten. Er is een uitstekende aansluiting op de Rijkswegen A2 en A10 waardoor u meteen op de snelweg zit. Tevens zijn het station Amstel en RAI zeer vlakbij gelegen waardoor de verbinding met de luchthaven Schiphol goed is.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het gebouw wordt thans met vergunning gesplitst in appartementsrechten (1 bedrijfsruimte en 4 woningen) waardoor het voldoet aan de kwaliteitseisen die gesteld worden door de gemeente. De splitsingsvergunning is inmiddels afgegeven waarna de erfpachtcanon tevens gesplitst kan worden. De administratie van de VvE zal worden ondergebracht bij Delair Vastgoed beheer B.V. De maandelijkse servicekosten dienen nog vastgesteld te worden, indicatie is € 150 per maand.

Omschrijving

NEN CLAUSULE

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

- Nieuw gerenoveerde bovenwoning van circa 58 m² (meetrapport beschikbaar);
- Fraai dakterras van circa 15 m² grenzend aan de woonkamer;
- Eigen opgang vanaf 3-hoog;
- Turn-key oplevering;
- Praktische indeling, o.a. een lichte living, 2 slaapkamers en een fraaie badkamer;
- Volledig dubbel glas en CV-installatie (Intergas HRE bj. 2024);
- Energielabel B;
- Airco-units aanwezig in de woonkamer en slaapkamer;
- Géén bovenburen;
- Gerenoveerd en nieuw gestoffeerd trappenhuis incl. video-intercom systeem;
- Gelegen op voortdurende erfpacht, erfpachtcanon moet nog gesplitst worden;
- Onder voorbehoud onherroepelijke splitsingsvergunning alsmede splitsing erfpacht;
- Vereniging van Eigenaars zal worden beheerd door Delair Vastgoed Beheer B.V.;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

Description

Newly renovated upper-level apartment of approx. 58 m² with a beautiful roof terrace of approx. 15 m². The apartment has a very practical layout and features a bright living room with open kitchen, two bedrooms, and a sleek, fully equipped bathroom. The property is delivered turn-key.

LAYOUT

Open entrance with a renovated and newly carpeted staircase.

Third floor

Entrance to the apartment. Cloakroom/storage space under the stairs.

Fourth floor

Bright through-living room with open kitchen. The kitchen is fitted with a 4-burner induction hob, extractor hood, dishwasher, fridge with freezer compartment, and a combination oven/microwave (all Siemens). French doors open onto the roof terrace of approx. 15 m², which includes lighting, electrical outlets, and a water connection. The central heating system (Intergas HRE, built in 2024) and washing machine connection are concealed in a cupboard accessible from the living room.

The front bedroom provides access to a small balcony. The second bedroom is located at the rear. The bathroom is situated between the two rooms and is equipped with a washbasin with illuminated and heated mirror, toilet, bidet, and a spacious walk-in shower with ceiling rain shower and hand shower.

The floors throughout the apartment are finished with beautiful oak floorboards. Air conditioning units are installed in both the living room and bedroom. Various built-in and surface-mounted lighting fixtures add to the finish. The property has an energy label B.

LOCATION

This apartment is located in the Rivierenbuurt, a safe, lively, and family-friendly neighborhood. Numerous amenities are within easy reach, including shops, public transport, and main roads. The city center is a 10-minute bike ride away, and the Martin Luther King Park—host of the annual Parade theater festival—is just a few minutes' walk. Various sports facilities are nearby, including De Mirandabad swimming complex. You'll live close to the Amstel River and the beautiful Amstelpark, perfect for enjoying nature and tranquility. The property has excellent access to highways A2 and A10, and both Amstel and RAI train stations are very nearby, offering good connections to Schiphol Airport.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The building is currently being legally split into apartment rights (1 commercial space and 4 residential units), in accordance with municipal requirements. The splitting permit has already been granted, allowing the ground lease (erfpacht) to be subdivided as well. The administration of the Homeowners' Association will be managed by Delair Vastgoed Beheer B.V. The monthly service costs are yet to be determined, with an estimated amount of € 150 per month.

Description

NEN CLAUSE

The usable surface area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard, as prescribed within the real estate industry. As a result, it may differ from that of comparable properties and/or previous references, due to the (new) calculation method. The buyer declares to have been adequately informed about this standard. The seller and their agent have done their utmost to calculate the correct living area and volume based on their own measurements and support this with floor plans including dimensions. If, however, the measurements deviate (partially) from the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to (have someone) verify the measurements. Differences in stated size and surface area do not entitle either party to any compensation or adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this matter.

DETAILS

- Newly renovated upper-level apartment of approx. 58 m² (measurement report available);
- Beautiful roof terrace of approx. 15 m² adjacent to the living room;
- Private entrance from the third floor;
- Turn-key delivery;
- Practical layout including bright living room, 2 bedrooms, and a high-end bathroom;
- Fully double-glazed and central heating system (Intergas HRE, 2024);
- Energy label B;
- Air conditioning units in the living room and bedroom;
- No upstairs neighbors;
- Renovated and newly carpeted staircase with video intercom system;
- Situated on leasehold land; ground lease still to be subdivided;
- Subject to irrevocable subdivision permit and ground lease division;
- Homeowners' Association to be managed by Delair Vastgoed Beheer B.V.;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause, "as is, where is" clause, and non-owner-occupied declaration apply;
- Project notary: Hartman LMH.















Plattegrond

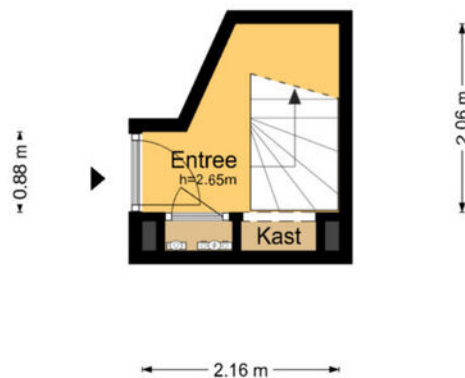


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond

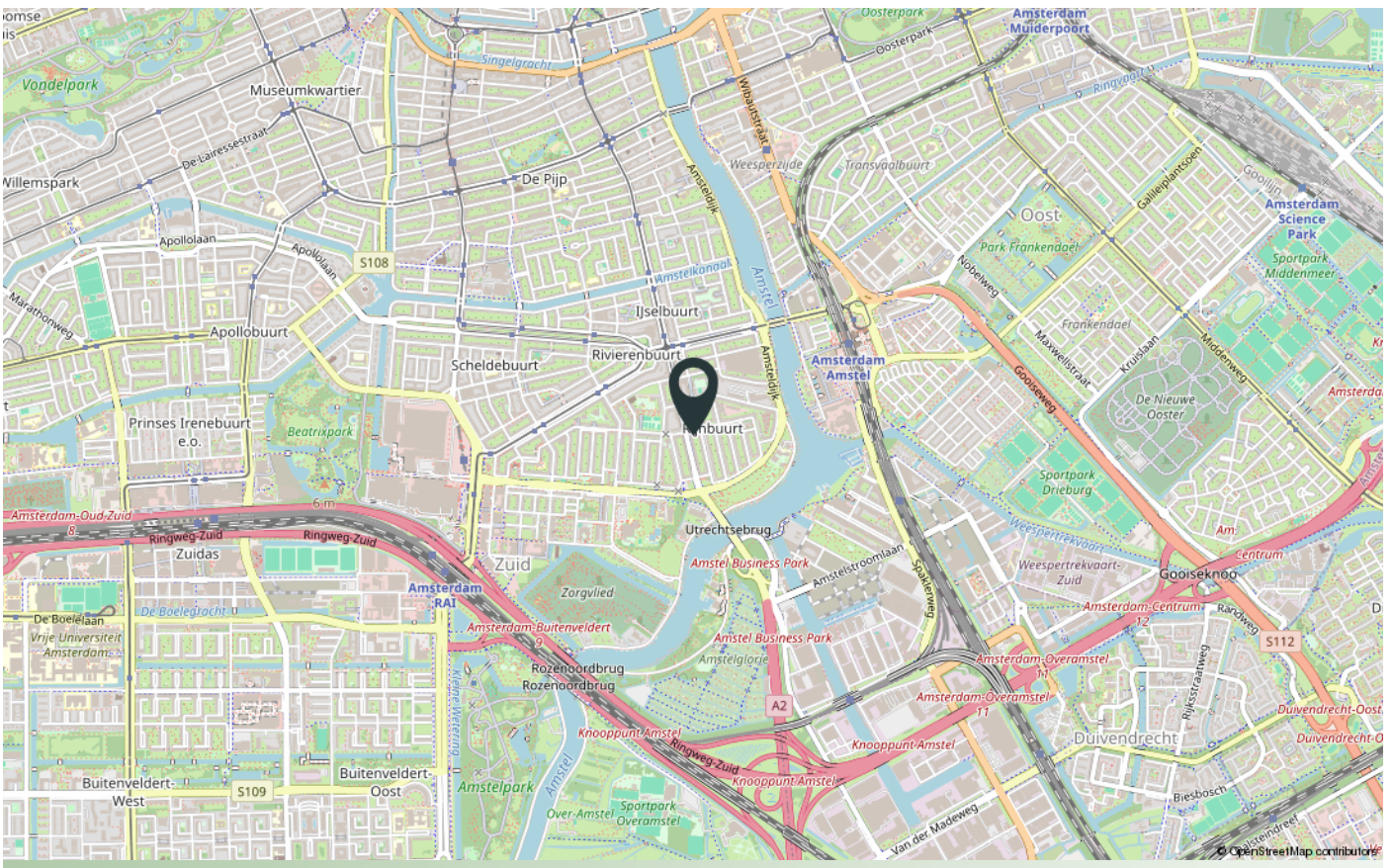
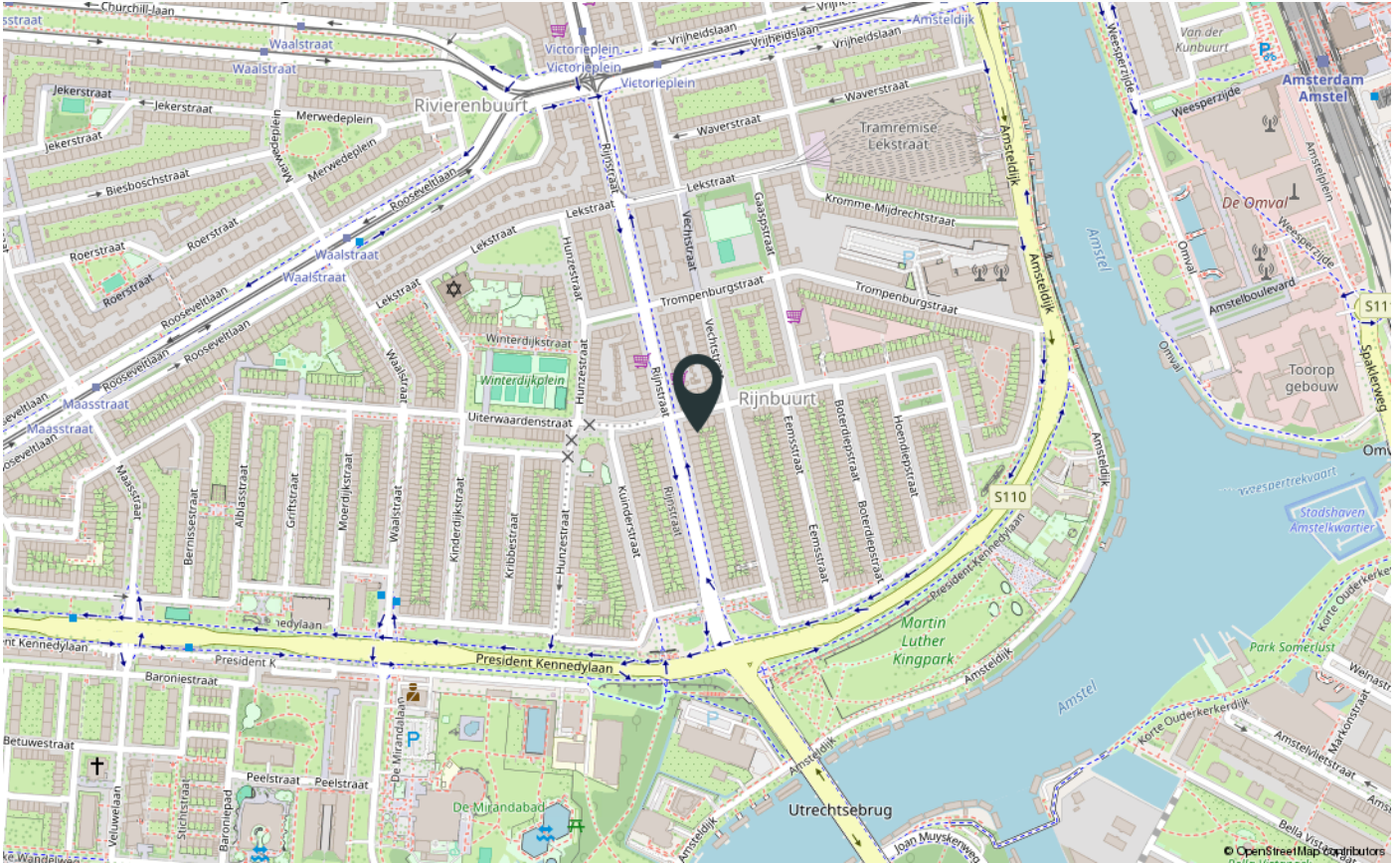
Rijnstraat 159-4 - Amsterdam
Derde Verdieping

1.13 m



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.*