



EMMASTRAAT 28 C
1075 HV
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 900.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1907
Woonoppervlakte	88 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	290 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	34 m ²
Isolatie	dubbel glas
Energie label	F

Omschrijving

Een unieke kans om uw droomwoning mét dakterras te realiseren op een toplocatie in Amsterdam Zuid. Het object is gelegen op de bovenste etage en maakt deel uit van een karakteristiek herenhuis op eigen grond. Een totale woonoppervlakte van circa 88 m² met een vergunning voor de aanleg van een zonnig dakterras van circa 29 m² en een balkon van circa 4 m². Een zeer lichte woning met veel en grote ramen en een plafondhoogte van ruim 3 meter!

INDELING

Bordestrap. Gemeenschappelijke opgang.

Entree van de woning is op de tweede verdieping.

Derde verdieping

Casco ruimte van circa 85 m². De lichte ruimte kenmerkt zich door de grote raampartijen en een plafondhoogte van ruim 3 meter. Frans balkon aan de voorzijde van de woning. De benodigde vergunning(en) en/of toestemming(en) zijn beschikbaar/aanwezig om een zonnig dakterras op het hoofddak van het pand te realiseren alsmede een balkon aan de achterzijde van de woning.

Voor een mogelijke indeling met o.a. 2 slaapkamers verwijzen wij graag naar de alternatieve plattegrond.

LIGGING & BEREIKBAARHEID

Aan de statige Emmastraat, nabij het Vondelpark en Cornelis Schuytstraat, staat dit indrukwekkende herenhuis. Een zeer geliefde woonomgeving in de nabijheid van het Vondelpark en centraal gelegen in Amsterdam Zuid. De locatie is goed bereikbaar en omgeven door alle grootstedelijke voorzieningen en dynamiek. Scholen zijn op loop- en fietsafstand. Diverse mogelijkheden om uw boot aan te leggen in het nabije Noorder-Amstel kanaal. Winkels en restaurants kunt u vinden in de vlakbij gelegen gezellige Cornelis Schuytstraat. Bovendien kunnen kunst- en cultuurliefhebbers hier hun hart ophalen, want het Museumplein met daaromheen het Concertgebouw en grote musea (het Rijks-, Stedelijk- en Van Gogh Museum) liggen namelijk om de hoek! Zo ook mondaine winkelstraten, als de PC Hooftstraat en de Van Baerlestraat.

Uitstekende bereikbaarheid met de auto en met het openbaar vervoer. Met de auto zijn o.a. de ringweg A10, A2 en A4 gemakkelijk en snel te bereiken. Diverse tram en busverbindingen direct om de hoek.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

De Vereniging van Eigenaren Emmastraat 28 bestaat uit 3 leden. De VvE is onlangs geactiveerd en de servicekosten bedragen thans circa € 60 per maand. Het beheer van de VvE is uitbesteed aan een professionele beheerder VvE NXT uit Haarlem.

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.

OUDERDOMSCLAUSULE EN VERKLARING NIET-EIGEN BEWONING

Gezien het bouwjaar van het pand en het feit dat de woning wordt verkocht door een eigenaar die de woning nooit zelf heeft bewoond zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. Gezien de casco staat van het verkochte kan/wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelte(n) bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het verkochte.

BIJZONDERHEDEN

- Een unieke kans om een droomwoning mét dakterras te realiseren;
- Lichte woning met grote raampartijen en een plafondhoogte van ruim 3 meter;
- Benodigde vergunning(en) en/of toestemming(en) zijn beschikbaar/aanwezig;
- Opgang vanaf 2-hoog;
- Géén bovenburen;
- Gelegen op eigen grond;
- Karakteristiek herenhuis op een geliefde locatie in Amsterdam Zuid nabij o.a. het Vondelpark, Apollolaan en Cornelis Schuytstraat;
- Funderingsrapport uit 2023 beschikbaar;
- Er is sprake van eigen grond;
- VvE bestaat uit 3 leden;
- Professionele VvE beheerder, servicekosten bedragen circa € 60 per maand;
- Ouderdoms-, asbest-, NEN-clausule, "as is where is" en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Voordeel restitutie overdrachtsbelasting t.g.v. verkoper;
- Projectnotaris Buma Algera;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Description

A unique opportunity to create your dream home with a roof terrace in a prime location in Amsterdam South.

The property is situated on the top floor of a characteristic townhouse, located on freehold land. It offers a total living area of approx. 88 m², with an approved permit for the construction of a sunny roof terrace of approx. 29 m² and a balcony of approx. 4 m². A wonderfully bright apartment with large windows throughout and ceilings over 3 metres high!

LAYOUT

Grand staircase. Communal entrance.

The private entrance to the apartment is located on the second floor.

Third floor

Shell space of approx. 85 m². This bright space is defined by the large windows and the ceiling height of more than 3 metres. French balcony at the front. All necessary permits and approvals are in place to realize a sunny roof terrace on the main roof, as well as a balcony at the rear.

For a possible layout including 2 bedrooms, please refer to the alternative floor plan.

LOCATION & ACCESSIBILITY

This impressive townhouse is located on the stately Emmastraat, close to Vondelpark and Cornelis Schuytstraat, in one of the most sought-after residential areas of Amsterdam South. A central location with all urban amenities nearby. Schools are within walking and cycling distance. There are several options for mooring a boat in the nearby Noorder-Amstel Canal. Shops and restaurants can be found in the lively Cornelis Schuytstraat just around the corner. Art and culture enthusiasts will also be in their element here: Museum Square, with the Concertgebouw and major museums (the Rijksmuseum, Stedelijk Museum and Van Gogh Museum), is just a stone's throw away. Also within walking distance are the upmarket shopping streets P.C. Hooftstraat and Van Baerlestraat.

The property is easily accessible by both car and public transport. The A10, A2 and A4 motorways are quickly and easily reached, while several tram and bus connections are right around the corner.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The Homeowners' Association (VvE) Emmastraat 28 consists of 3 members. The VvE has recently been activated and the service costs currently amount to approx. €60 per month. Management of the VvE is handled by the professional administrator VvE NXT from Haarlem.

NEN CLAUSE

The living area has been calculated in accordance with the NEN 2580 measurement standard. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or previous references, as this is due to this (new) calculation method. The buyer acknowledges having been sufficiently informed about this measurement standard. The seller and their estate agent have made every effort to calculate the correct living area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible with detailed floor plans. Should the measurements deviate from the standard, the buyer accepts this. The buyer has had sufficient opportunity to verify the measurements independently. Differences in the stated measurements give neither party any rights, including with respect to the purchase price. Neither the seller nor their estate agent accept any liability in this matter.

Description

AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY CLAUSE

Given the year of construction and the fact that the property is being sold by an owner who has never lived in the apartment, the purchase agreement will include, among others, an age clause and a non-occupancy clause. Due to the shell condition of the property, the seller cannot and will not provide any guarantees regarding the technical installations, piping and wiring located within the private or communal areas, insofar as these serve the property.

PARTICULARS

- A unique opportunity to create your dream home with a roof terrace;
- Bright apartment with large windows and ceilings over 3 metres high;
- All necessary permits and approvals are available;
- Private entrance from the second floor;
- No upstairs neighbours;
- Situated on freehold land;
- Characteristic townhouse in a prime location in Amsterdam South, near Vondelpark, Apollolaan and Cornelis Schuytstraat;
- Foundation report from 2023 available;
- Freehold land (no ground lease);
- Homeowners' Association with 3 members;
- Professionally managed VvE, service costs approx. €60 per month;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause, "as is where is" and non-occupancy clause apply;
- Transfer tax refund to the benefit of the seller;
- Project notary: Buma Algera;
- Seller reserves the right to award the property.



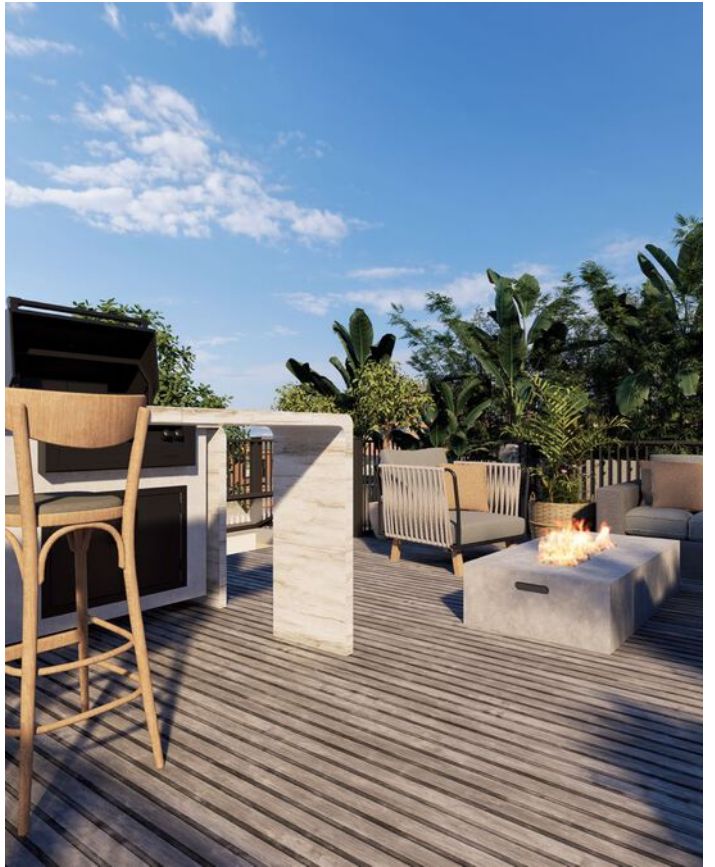






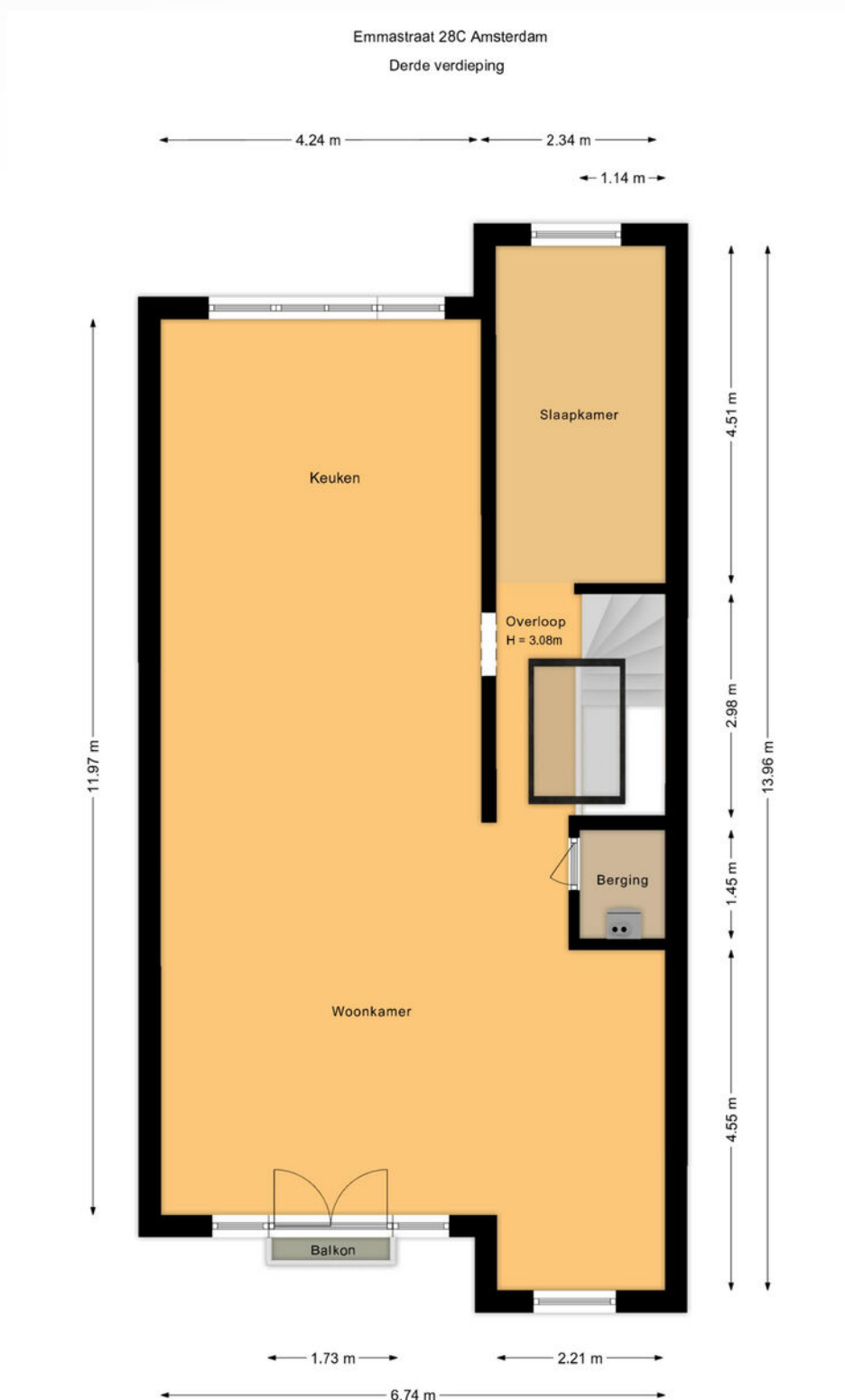








Plattegrond



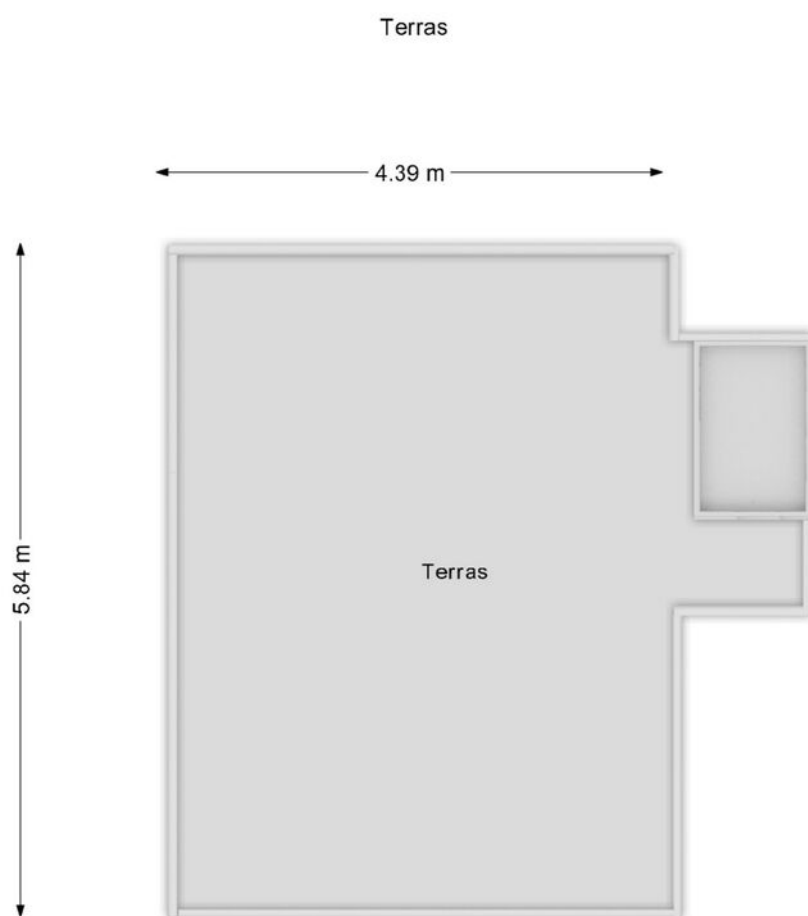
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



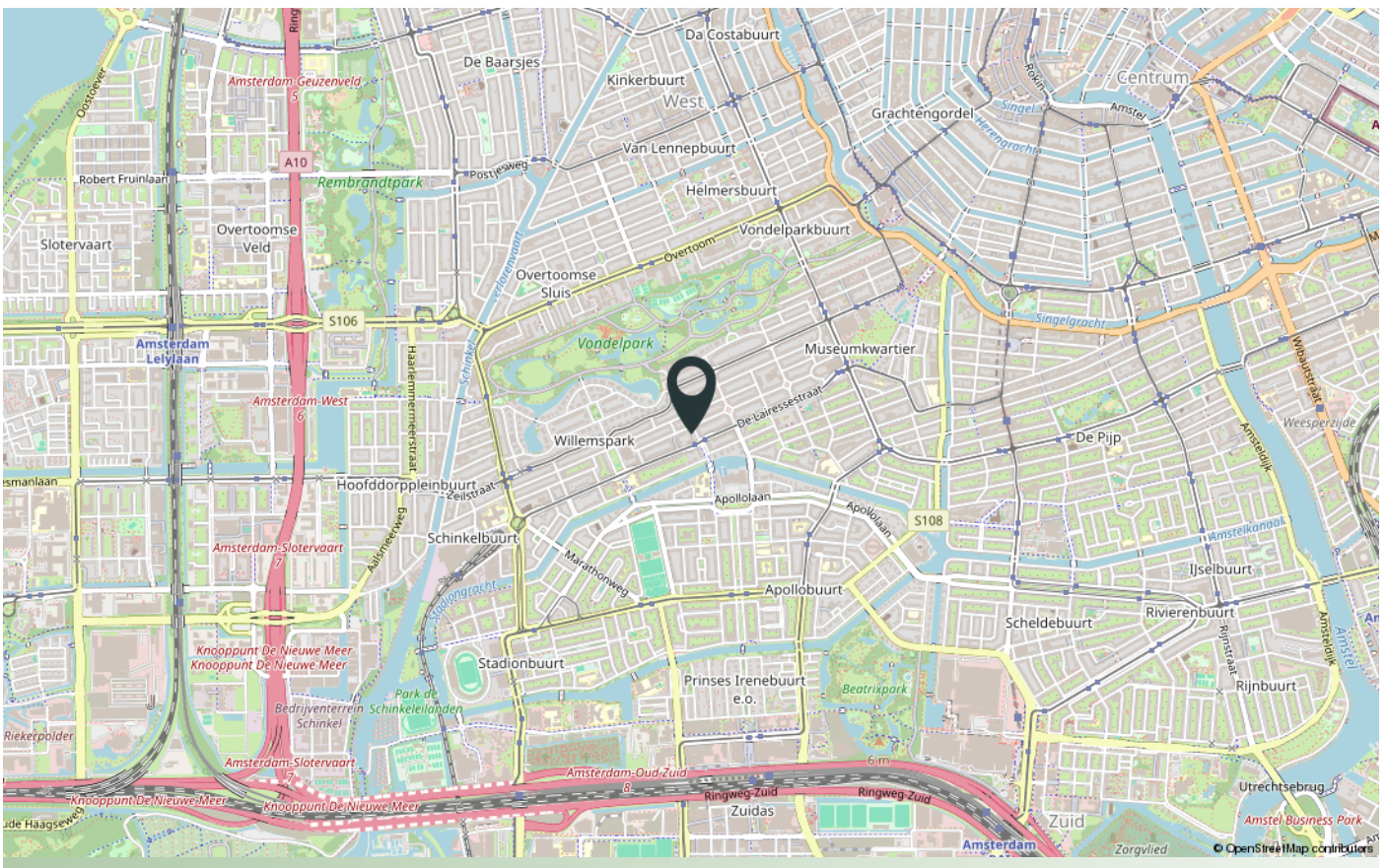
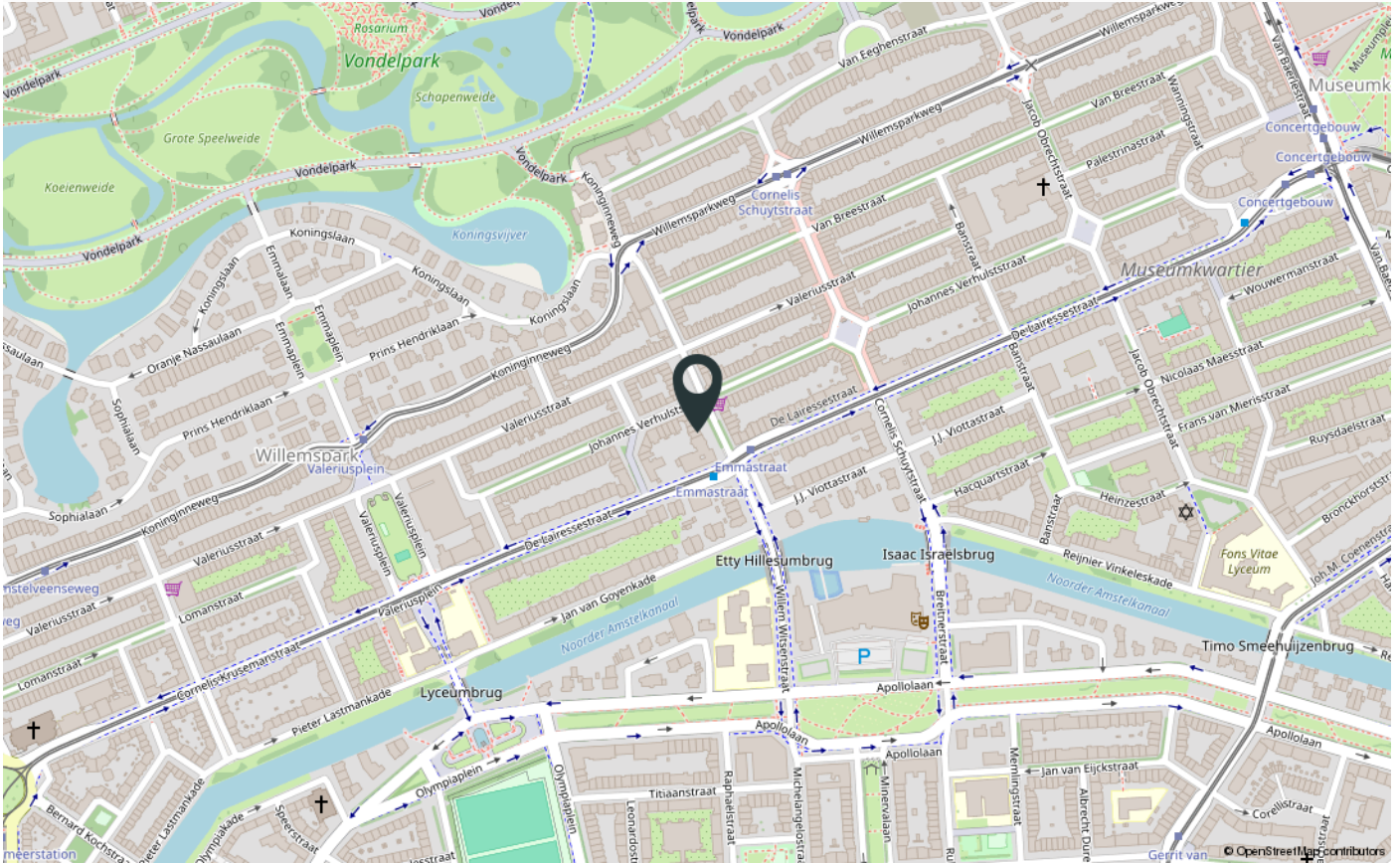
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.*