



OVERTOOM 481 4
1054 LG
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 750.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	90 m ²
Slaapkamers	4
Inhoud	316 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	9 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Riante bovenwoning van circa 90 m² met een zonnig balkon van circa 9 m² en vier slaapkamers! De woning beschikt over een energielabel A!

DERDE VERDIEPING

Open portiek. Gemeenschappelijk trappenhuis. De entree van de woning bevindt zich op de derde verdieping.

VIERDE VERDIEPING

Dit ruime appartement is gelegen op de vierde verdieping en beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een royale woonkamer en een balkon op het zuiden. Dankzij de praktische indeling is dit een ideale woning voor een gezin of woningdelers.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde. Aangrenzend ligt de keuken, die slim is gepositioneerd en de ruimte optimaal benut. Aan de achterzijde bevinden zich drie slaapkamers die allemaal toegang hebben tot het zonnige balkon. De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.

De badkamer is centraal gelegen en voorzien van een douche, wastafel en toilet. Verder is er een handige kast met aansluiting voor wasmachine en droger.

Het is de eigenaar van dit appartementsrecht toegestaan om, zonder een daartoe strekkend besluit van de vergadering, op het tot zijn appartementsrecht behorende platte dak op het dak van het gebouw een dakterras aan te leggen, te hebben en te houden.

Aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van bedoeld dakterras en dienen te geschieden conform de eisen en - voor zoveel nodig - met toestemming van de Afdeling Vergunningen van Stadsdeel West van de gemeente Amsterdam.

DE OMGEVING

Het appartement ligt in het populaire deel van Oud-West, om de hoek van het Vondelpark, de Amstelveenseweg, Jan Pieter Heijestraat en de bekende Ten Katemarkt. Deze zeer gewilde buurt staat bekend om haar gezellige cafés/restaurants (foodhallen), traiteurs en woonwinkels. De sportclub David Lloyd is om de hoek. Op loopafstand vind je diverse supermarkten en op enkele fietsminuten ligt het Museumplein en het Leidseplein. De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. De A-10 is zeer snel te bereiken en binnen enkele minuten fietsen sta je in hartje Centrum, de 9 straatjes en Oud-Zuid.

DE ERFPACHT

De woning is gelegen op grond in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Voortdurend recht van erfpacht met een jaarcanon €1.069,41. Einde tijdvak is per 31 december 2057 en de Algemene Bepalingen van 2000 zijn van toepassing (jaarlijkse indexering). De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is tijdig aangevraagd, zodat deze kon geschieden onder de op dat moment gunstige voorwaarden. Voorts heeft verkoper de erfpachtcanon tijdig laten vastzetten voor bij het eeuwig durende tijdvak.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

De vereniging van eigenaren bestaat uit vijf appartementsrechten. Het pand is met vergunning gesplitst in 2019. De VvE is in oprichting en wordt momenteel geactiveerd, meer informatie bij de verkopend makelaar.

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

- Bovenwoning van circa 90 m²;
- Balkon van circa 9 m² op het zuiden;
- In 2024 is het dak voorzien van een nieuwe laag bitumen;
- Woondeelvergunning;
- 4 slaapkamers;
- Energielabel A;
- Instap klaar en stijlvol gerenoveerd;
- Erfpacht aanvraag naar eeuwigdurend is gedaan onder de gunstige voorwaarden;
- Moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel;
- Gelegen in het populaire Oud-West, op loopafstand van het Vondelpark en de Foodhallen;
- Uitstekende bereikbaarheid met OV en auto, nabij de A10;
- De VVE is in oprichting en momenteel niet actief;
- Projectnotaris Legal Loyalty.

Description

Spacious upper-floor apartment of approximately 90 m² with a sunny balcony of approximately 9 m² and four bedrooms! The property has an energy label A!

THIRD FLOOR

Open porch. Communal staircase. The entrance to the apartment is located on the third floor.

FOURTH FLOOR

This spacious apartment is situated on the fourth floor and features four bedrooms, a generous living room, and a south-facing balcony. Thanks to its practical layout, this is an ideal home for a family or for sharing.

The living room is located at the front. Adjacent is the kitchen, cleverly positioned to make optimal use of the space. At the rear, you'll find three bedrooms, all with access to the sunny balcony. The fourth bedroom is located at the front of the apartment.

The bathroom is centrally located and equipped with a shower, washbasin, and toilet. There is also a practical storage space with connections for a washing machine and dryer.

The owner of this apartment right is permitted, without requiring a decision from the homeowners' association, to construct, maintain, repair, and renew a roof terrace on the flat roof belonging to the apartment. Construction, maintenance, repair, and renewal of the roof terrace must be carried out in accordance with the applicable regulations and — where necessary — with permission from the Permits Department of the Amsterdam West District Council.

THE AREA

The apartment is located in the popular Oud-West district, around the corner from Vondelpark, Amstelveenseweg, Jan Pieter Heijestraat and the well-known Ten Katemarkt. This highly sought-after neighborhood is famous for its cozy cafés and restaurants (such as the Foodhallen), delicatessens, and interior design shops. David Lloyd gym is just around the corner. Several supermarkets are within walking distance, and Museumplein and Leidseplein can be reached within a few minutes by bike. The property is easily accessible by public transport. The A10 ring road is quickly reached, and you can cycle to the city center, the 9 Streets and Oud-Zuid in just a few minutes.

LEASEHOLD

The property is located on land owned by the Municipality of Amsterdam. Continuous ground lease with an annual canon of €1,069.41. The current period runs until 31 December 2057, and the General Provisions 2000 apply (annual indexation). The switch to perpetual leasehold was applied for in time, allowing the owner to benefit from favorable conditions at that time. The ground rent for the perpetual period has also been fixed in advance.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association consists of five apartment rights. The building was officially subdivided with a permit in 2019. The association is currently being activated; more information is available from the selling agent.

Description

NEN CLAUSE

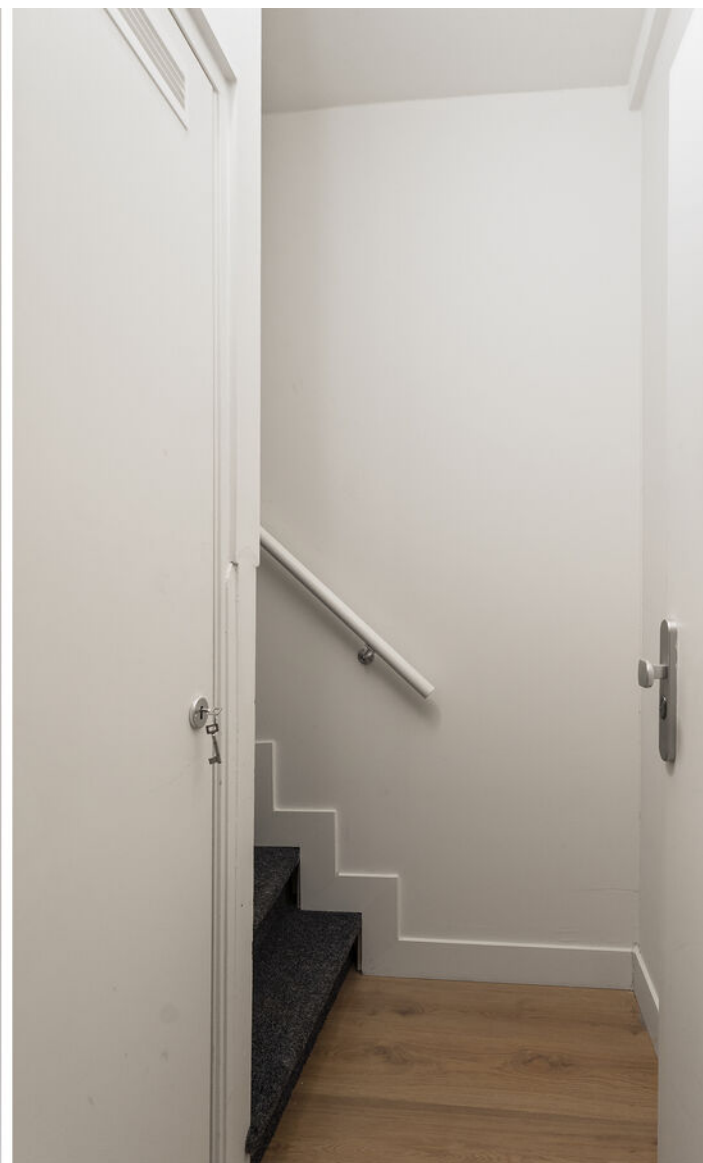
The living area has been calculated in accordance with the NEN 2580 standard. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or older references. This mainly relates to this (new) calculation method. The buyer acknowledges being sufficiently informed about this standard. The seller 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 floor plans including dimensions. Should the measurements not fully comply with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements. Differences in the stated size do not entitle either party to any rights, including price adjustments. The seller and their agent accept no liability in this respect.

PARTICULARS

- Upper-floor apartment of approximately 90 m²
- Balcony of approximately 9 m² facing south
- New layer of bitumen roofing in 2024
- Residential use permit (woondeelvergunning)
- 4 bedrooms
- Energy label A
- Move-in ready and stylishly renovated
- Perpetual leasehold applied for under favorable conditions
- Modern bathroom with walk-in shower and washbasin cabinet
- Located in popular Oud-West, within walking distance of Vondelpark and the Foodhallen
- Excellent accessibility by public transport and car, near the A10
- Homeowners' association in the process of being activated
- Project notary: Legal Loyalty















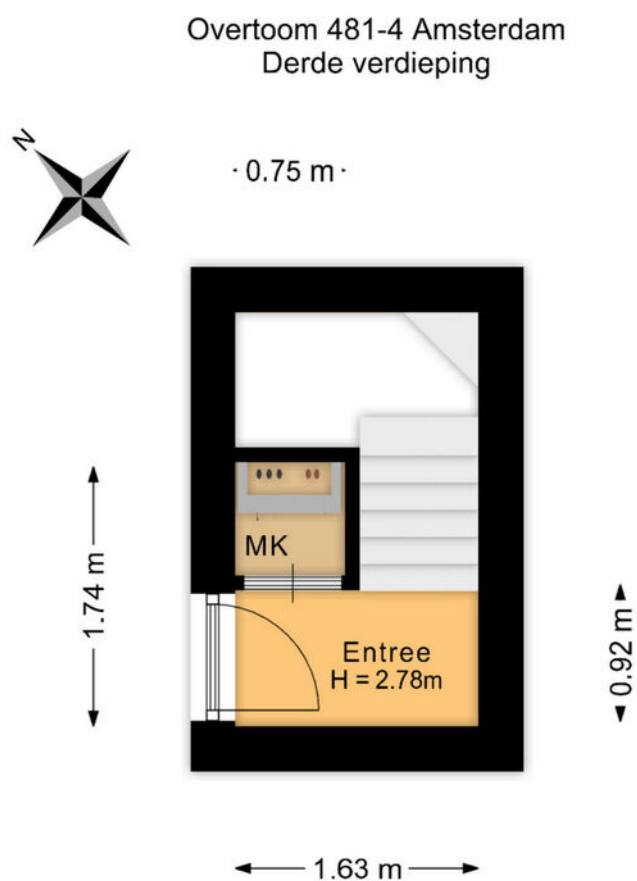








Plattegrond



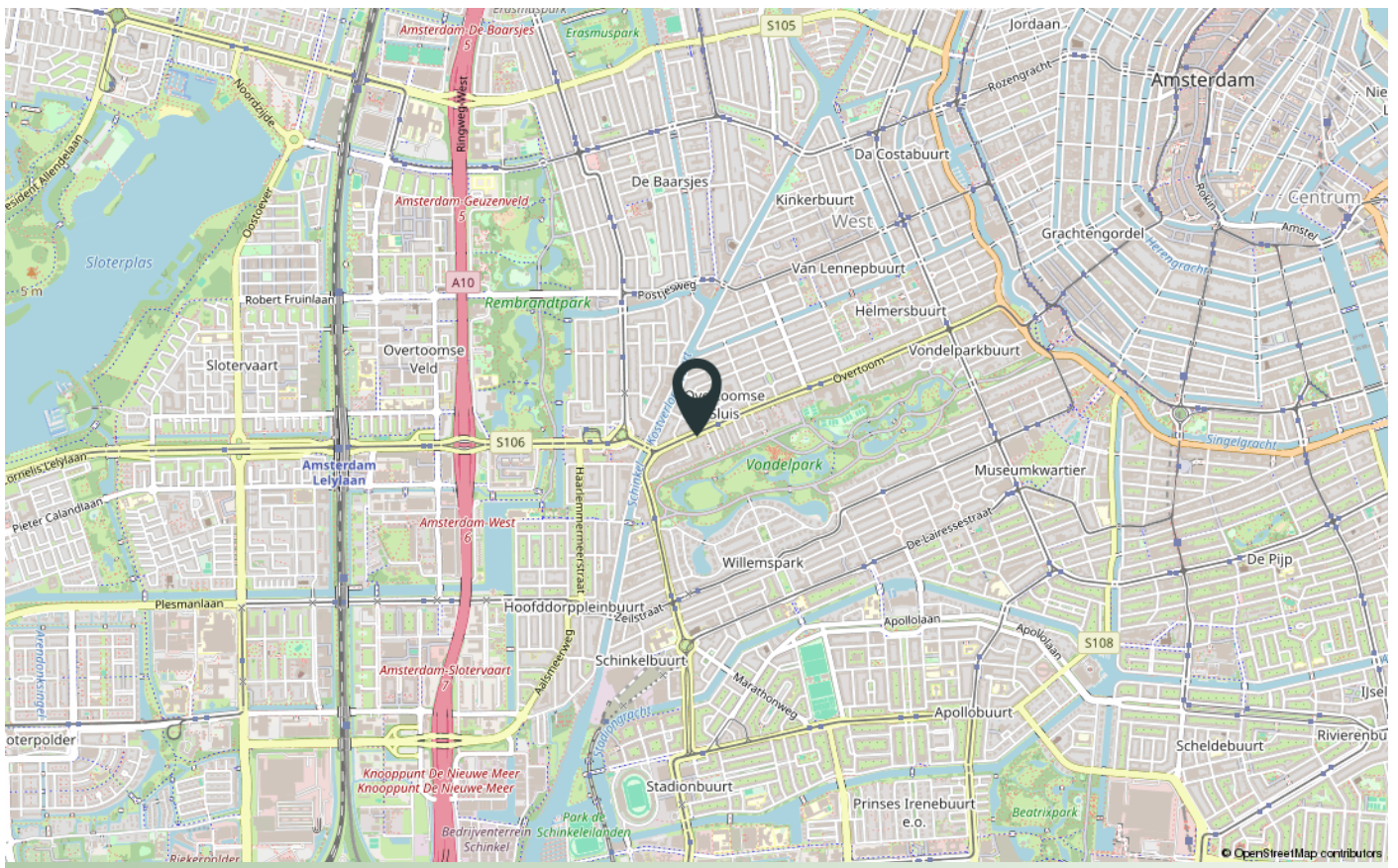
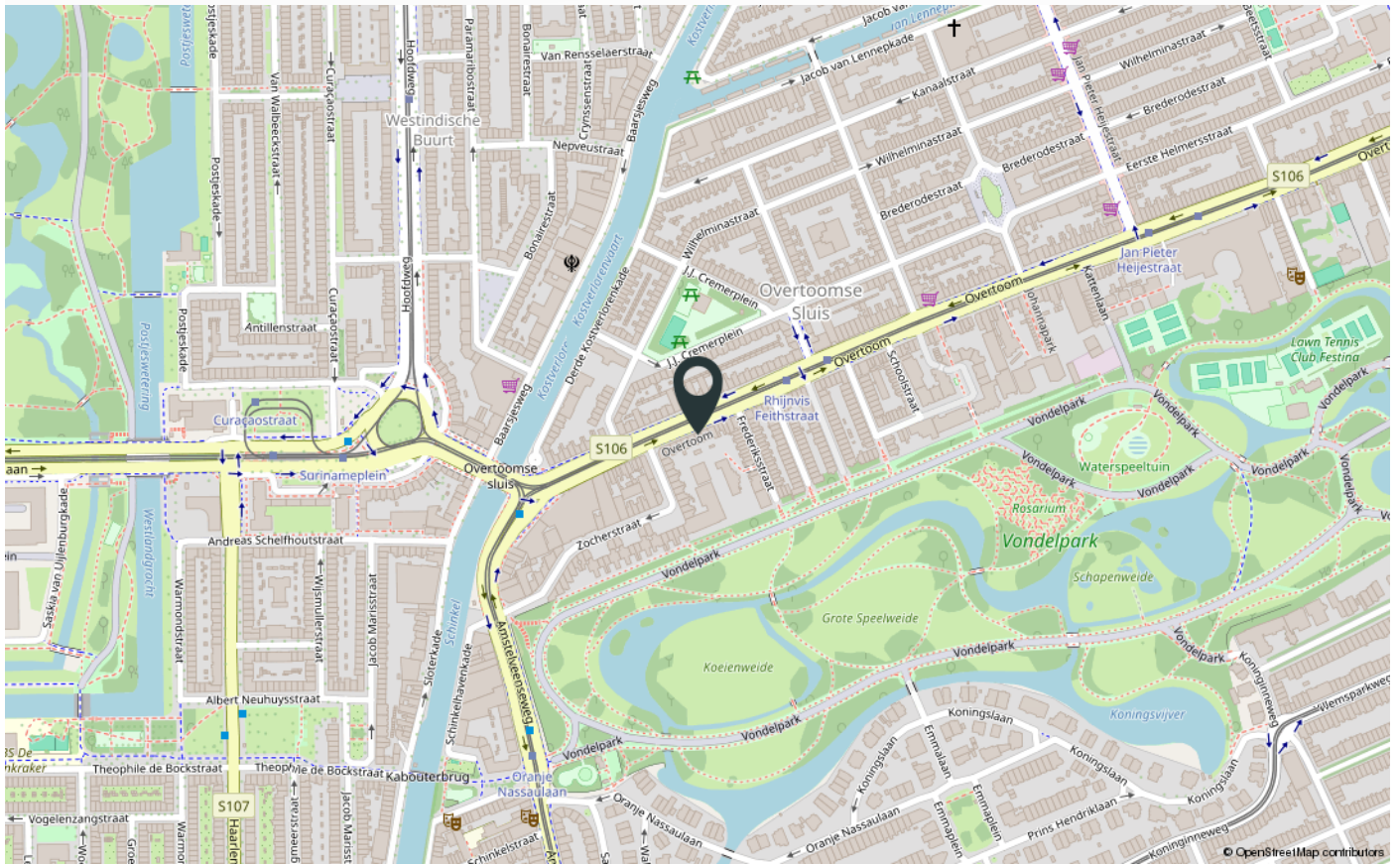
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

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.*