



MONTELBAANSTRAAT 11 H
1011 EG
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 500.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	52 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	196 m ³
Externe bergruimte	3 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

Omschrijving

Charmante en gerenoveerde benedenwoning van circa 52 m² met een tuin en bering. De woning beschikt over een energielabel C. Gelegen in een rustige rustige straat in hartje stad om de hoek van de Nieuwmarkt en de Oude Waal.

INDELING

Open portiek. Entree van de woning gelegen op de begane grond.

BEGANE GROND

Via de eigen entree stap je binnen in de hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Aan de tuinzijde liggen de lichte woonkamer en de eerste slaapkamer, beide met openslaande deuren naar de achtertuin.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en is praktisch ingericht. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur met o.a. een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, combi oven/magnetron en een koelkast met vriesvak. De badkamer is centraal gelegen en is voorzien van een inloofdouche, ligbad inclusief handdouche, een dubbele wastafel met spiegel en een design radiator. Aan de voorzijde bevindt zich de tweede slaapkamer. Verder biedt de hal toegang tot een separaat toilet en een handige bergkast.

Er is sprake van volledige vloerverwarming en volledig dubbel glas. De woning beschikt over een energielabel C.

DE OMGEVING

Het appartement is zeer centraal gelegen en bevindt zich in de buurt De Lastage, aan de rustige zijde van de oude binnenstad. In de directe omgeving treft u diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen, populaire horecagelegenheden en culturele faciliteiten. De Nieuwmarkt en de Zeedijk zijn op loopafstand. Daarnaast is het appartement uitstekend bereikbaar met de auto via de ring A-10 (te bereiken via de IJ-tunnel) en met het openbaar vervoer. Op steenworp afstand treft u het Centraal Station en de Nieuwmarkt met div. bus, tram -en metroverbindingen.

DE ERFPACHT

Er is sprake van voortdurende erfpacht. Omdat de canon per appartementsrecht nog moet worden vastgesteld heeft verkoper een Erfpachtanalyse laten opmaken. De verwachte erfpachtcanon van het object bedraagt circa € 433 per jaar. De afkoopsom voor volledig afkopen (voortdurend + eeuwigdurend) is circa € 69.411. Verkoper en/of verkopend makelaar kunnen en willen geen garanties hieromtrent geven. Vraag de verkopend makelaar naar de verdere bijzonderheden.

DE VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand wordt thans gesplitst in appartementsrechten (in totaal 4 woningen). De splitsingsvergunning is inmiddels door de Gemeente Amsterdam afgegeven waardoor het pand voldoet aan de (bouwkundige) kwaliteitseisen voor splitsing. Verkoper is in afwachting op de aanbieding van het Grondbedrijf voor de splitsing van de erfpacht. De administratie van de VvE zal worden ondergebracht bij Velzel VvE diensten en de maandelijkse servicekosten dienen nog vastgesteld te worden.

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 belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. In het kader van deze clausules 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. Tevens kan/wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

BIJZONDERHEDEN

- Bovenwoning van circa 52 m² (meetrapport beschikbaar);
- Tuin van circa 32 m²;
- Schuur van circa 3 m²
- Super locatie, gelegen in een rustige straat in hartje stad om de hoek van de Oude Waal en de Nieuwmarkt;
- Woning is voorzien van een praktische indeling;
- Volledig dubbel glas en CV-installatie (Intergas Xtreme bj. 2024);
- Energielabel C;
- Gelegen op voortdurende erfpacht,
- Verkoop onder voorbehoud van splitsing;
- Vereniging van Eigenaars in oprichting - servicekosten moeten nog worden vastgesteld;
- Professionele VvE beheerder Velzel VvE diensten;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

Description

Charming and renovated ground-floor apartment of approx. 52 m² with a garden and storage unit. The property holds an energy label C and is situated in a quiet street in the heart of the city, just around the corner from Nieuwmarkt and Oude Waal.

LAYOUT

Open porch. Entrance to the apartment located on the ground floor.

GROUND FLOOR

Upon entering through your private front door, you step into the hallway that provides access to all rooms. At the rear of the apartment are the bright living room and the first bedroom, both featuring French doors opening onto the garden.

The open-plan kitchen adjoins the living room and is practically designed. It is equipped with built-in appliances including a dishwasher, 4-burner induction hob with extractor, combi oven/microwave, and a fridge with freezer compartment.

The centrally located bathroom features a walk-in shower, bathtub with hand shower, double washbasin with mirror, and a designer radiator. At the front of the apartment you will find the second bedroom. The hallway also provides access to a separate toilet and a convenient storage closet.

The property is fully equipped with underfloor heating and double glazing. Energy label C applies.

SURROUNDINGS

The apartment enjoys a highly central location in the Lastage neighbourhood, on the quiet side of the historic city centre. Within walking distance you will find various shops for daily groceries, popular cafés and restaurants, and several cultural amenities. Nieuwmarkt and Zeedijk are a short stroll away. The property is easily accessible by car via the A10 ring road (reachable through the IJ-tunnel) as well as by public transport. Central Station and Nieuwmarkt, with multiple bus, tram and metro connections, are just a stone's throw away.

GROUND LEASE (ERFPACHT)

The property is subject to continuous ground lease. As the canon per apartment right has not yet been determined, the seller has commissioned a Ground Lease Analysis. The expected annual ground rent amounts to approx. € 433. The estimated lump sum for full redemption (continuous + perpetual) is approx. € 69,411. Seller and/or selling agent cannot and will not provide any guarantees regarding these estimates. Please consult the selling agent for further details.

OWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The building is currently being subdivided into four apartment rights. The subdivision permit has already been granted by the Municipality of Amsterdam, meaning the building meets the required (technical) standards for subdivision. The seller is awaiting the formal offer from the Municipal Land Department for the ground lease subdivision. The VvE administration will be managed by Velzel VvE Services, and the monthly service charges are yet to be determined.

Description

NEN MEASUREMENT CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 measurement standard. As such, the stated area may differ from comparable properties and/or older references, mainly due to the updated calculation method. Buyer acknowledges being sufficiently informed about this standard. Seller and agent have made every effort to determine the floor area accurately based on their own measurements and supported by dimensioned floor plans. Should the measurements deviate from the standard, buyer accepts this. Buyer has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Differences in stated size do not entitle either party to any rights, including price adjustments. Seller and agent accept no liability in this regard.

AGEING CLAUSE & NON-OCCUPANCY DECLARATION

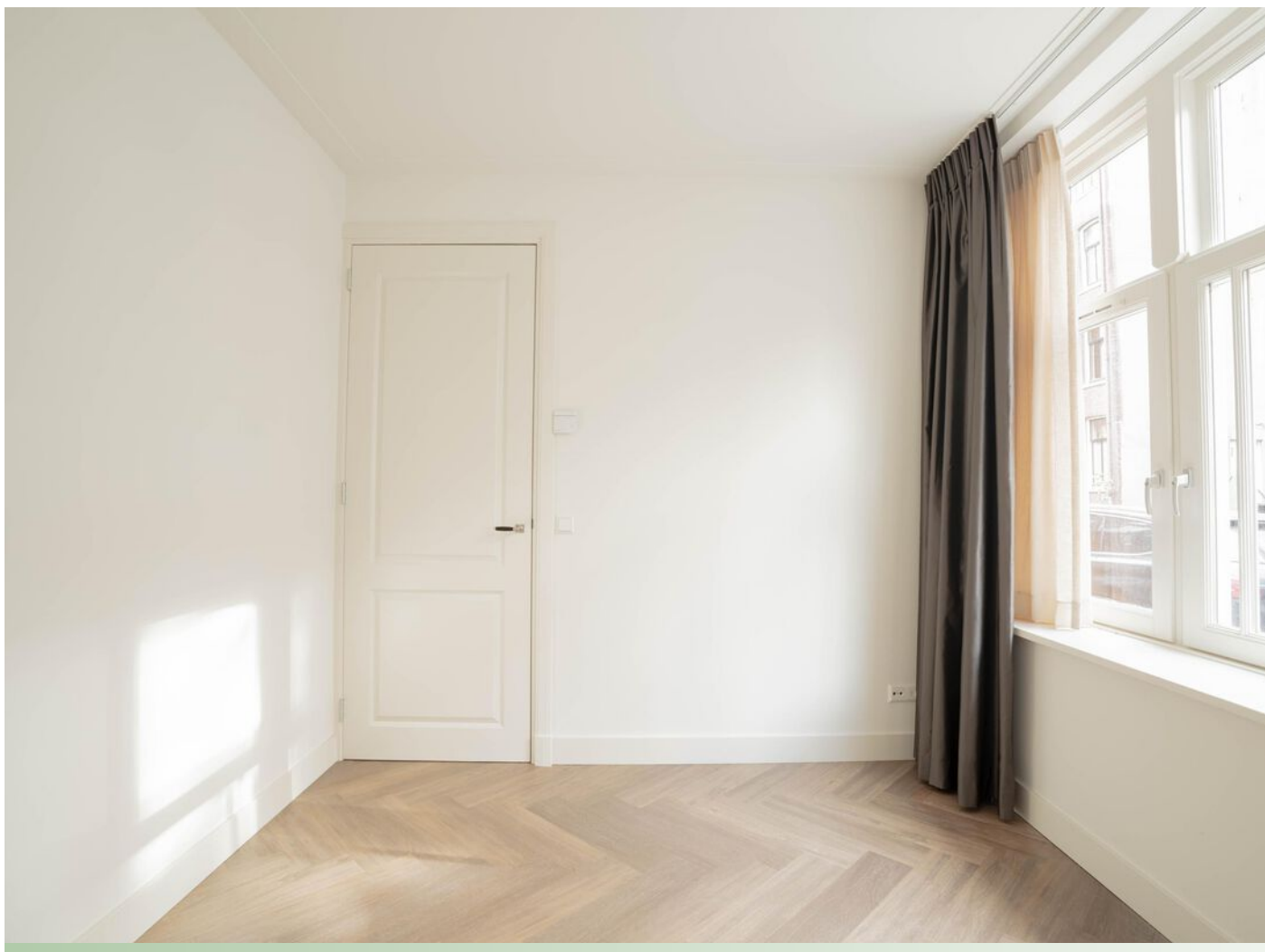
Given the age of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include an ageing clause and a non-occupancy clause. Under these provisions, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, piping, wiring, or drainage, insofar as these are part of the unit or communal areas. Likewise, no guarantees can be given regarding the presence or functioning of data infrastructure.

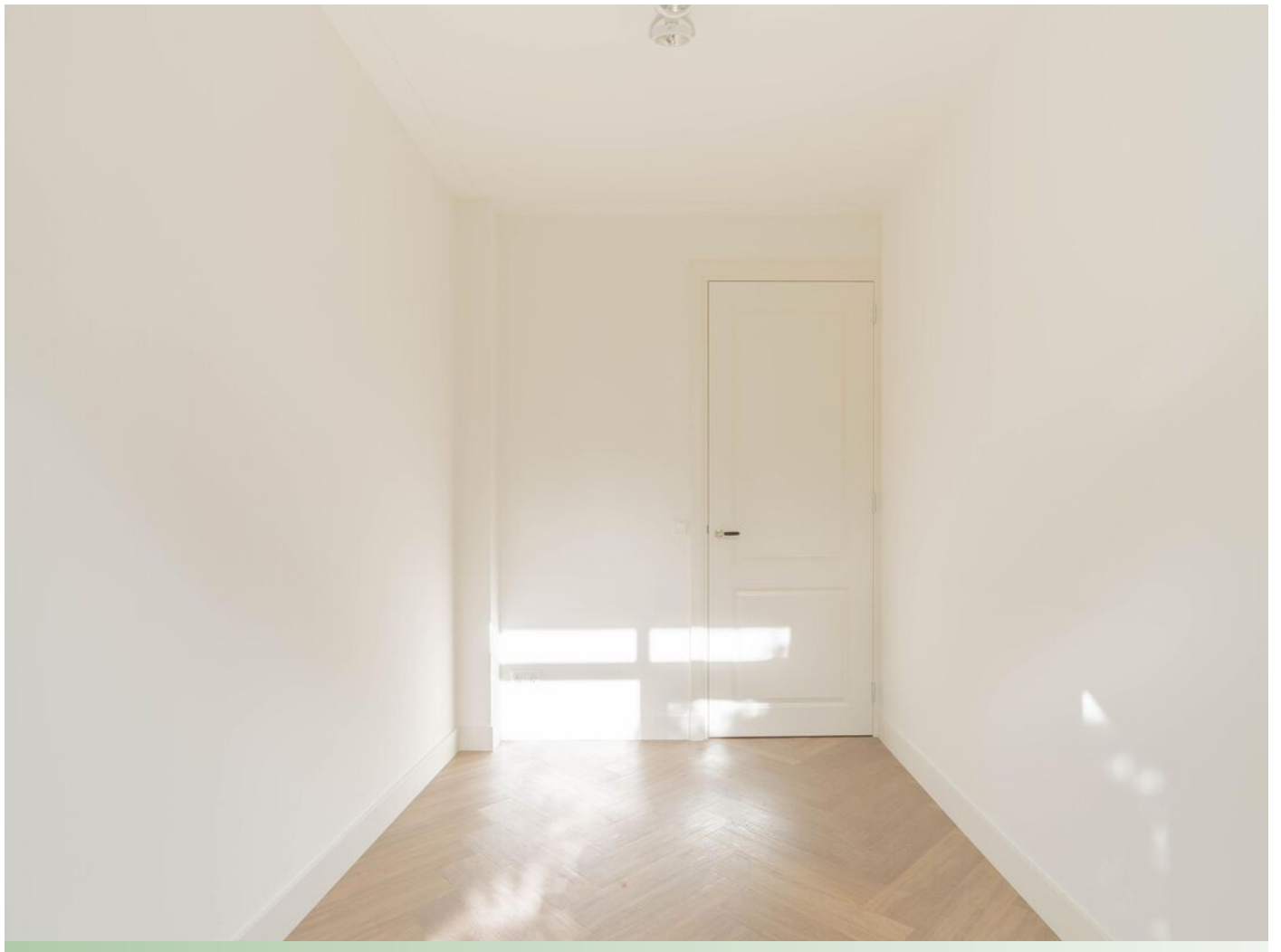
SPECIFICS

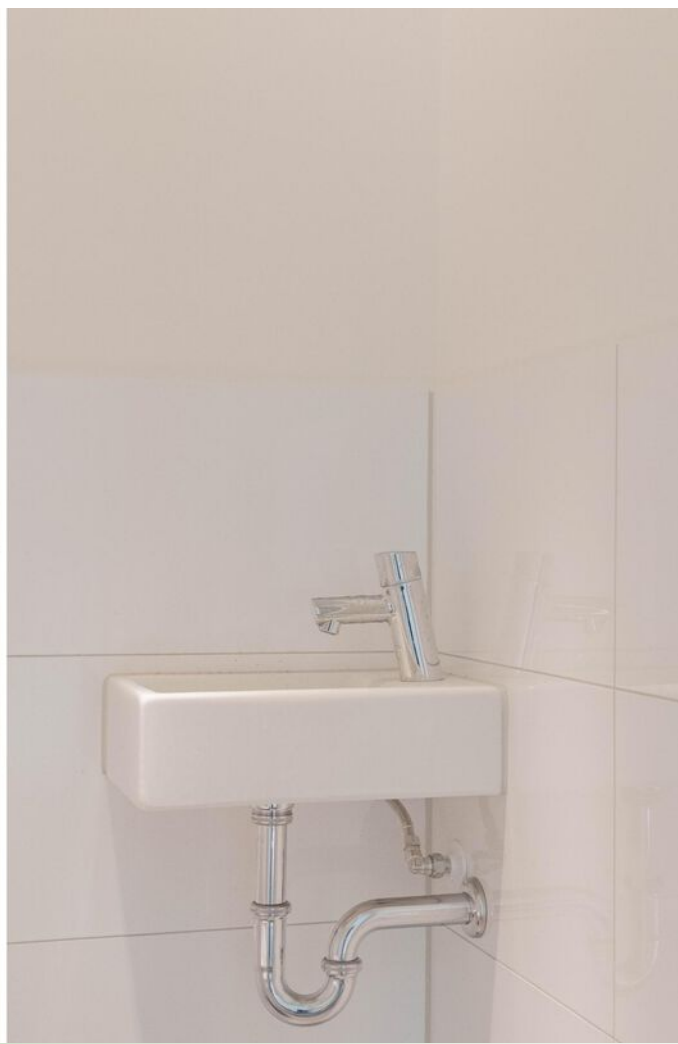
- Ground-floor apartment of approx. 52 m² (measurement report available);
- Garden of approx. 32 m²;
- Storage unit of approx. 3 m²;
- Excellent location in a quiet street in the city centre, near Oude Waal and Nieuwmarkt;
- Practical and efficient layout;
- Fully double glazed and equipped with central heating (Intergas Xtreme, 2024);
- Energy label C;
- Situated on continuous ground lease;
- Sale subject to subdivision approval;
- Owners' Association in formation – service charges yet to be set;
- Professional VvE management by Velzel VvE Services;
- Ageing clause, asbestos clause, NEN clause, and non-occupancy clause apply;
- Project notary: Hartman LMH.



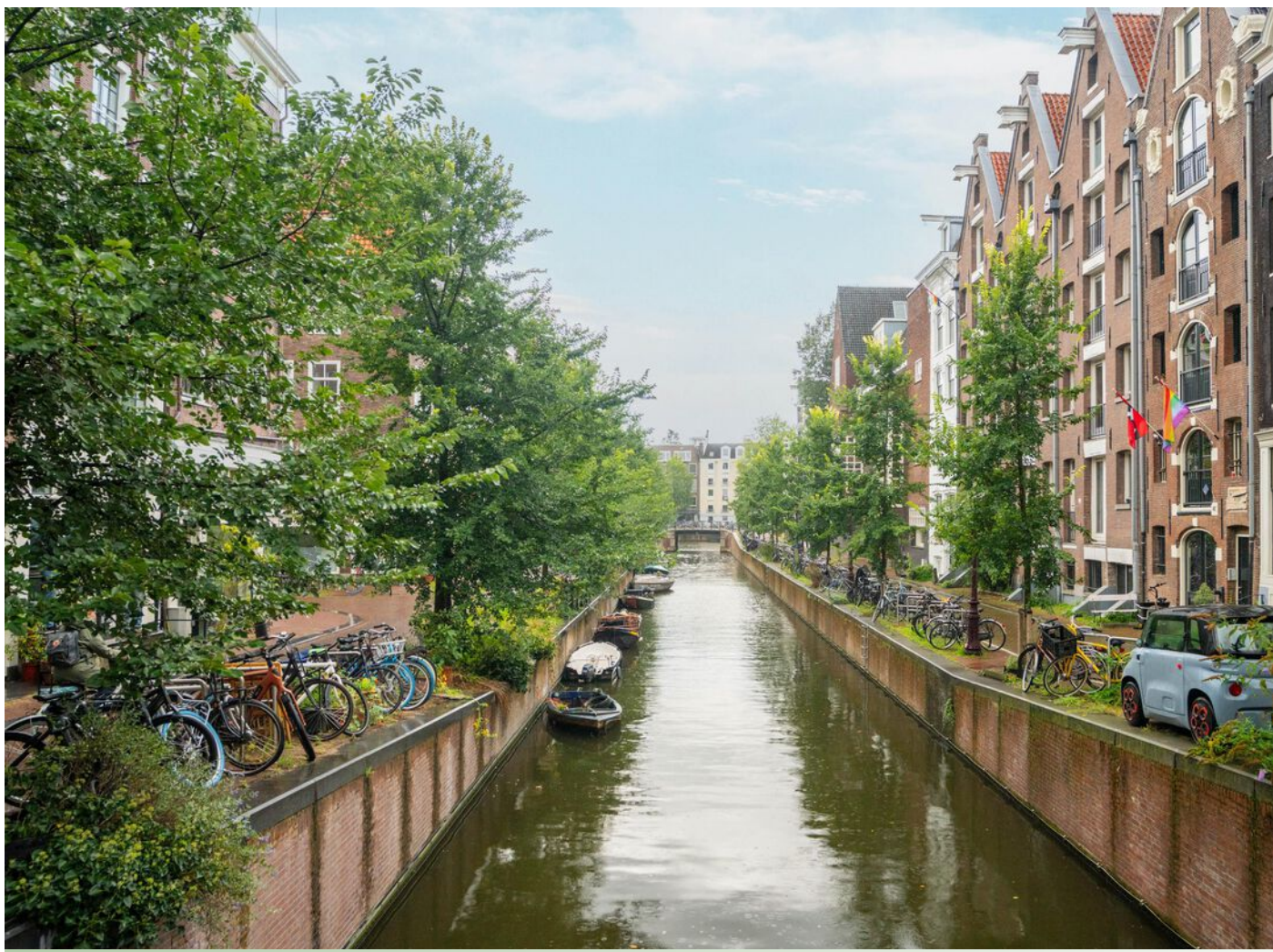










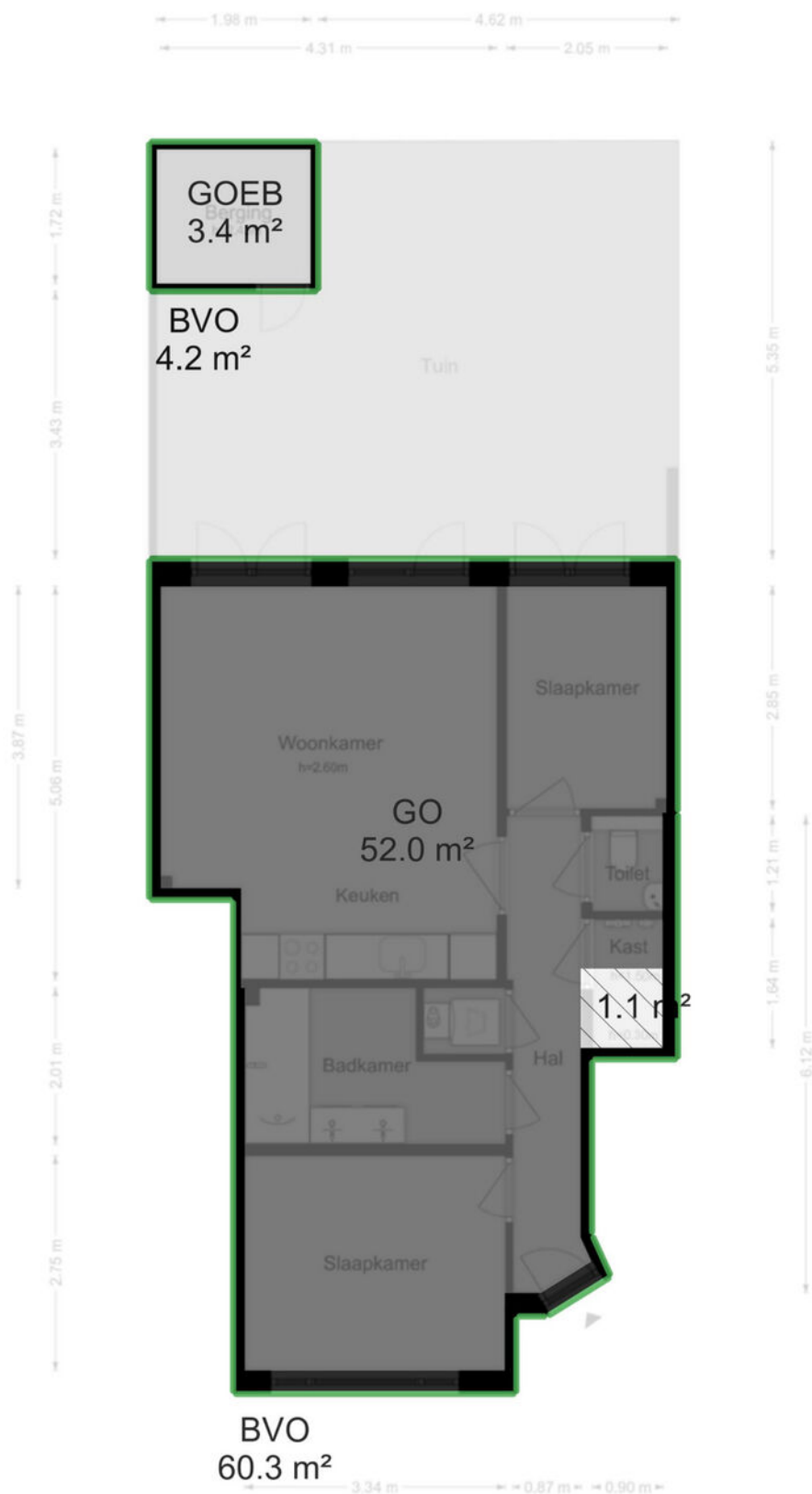


Plattegrond

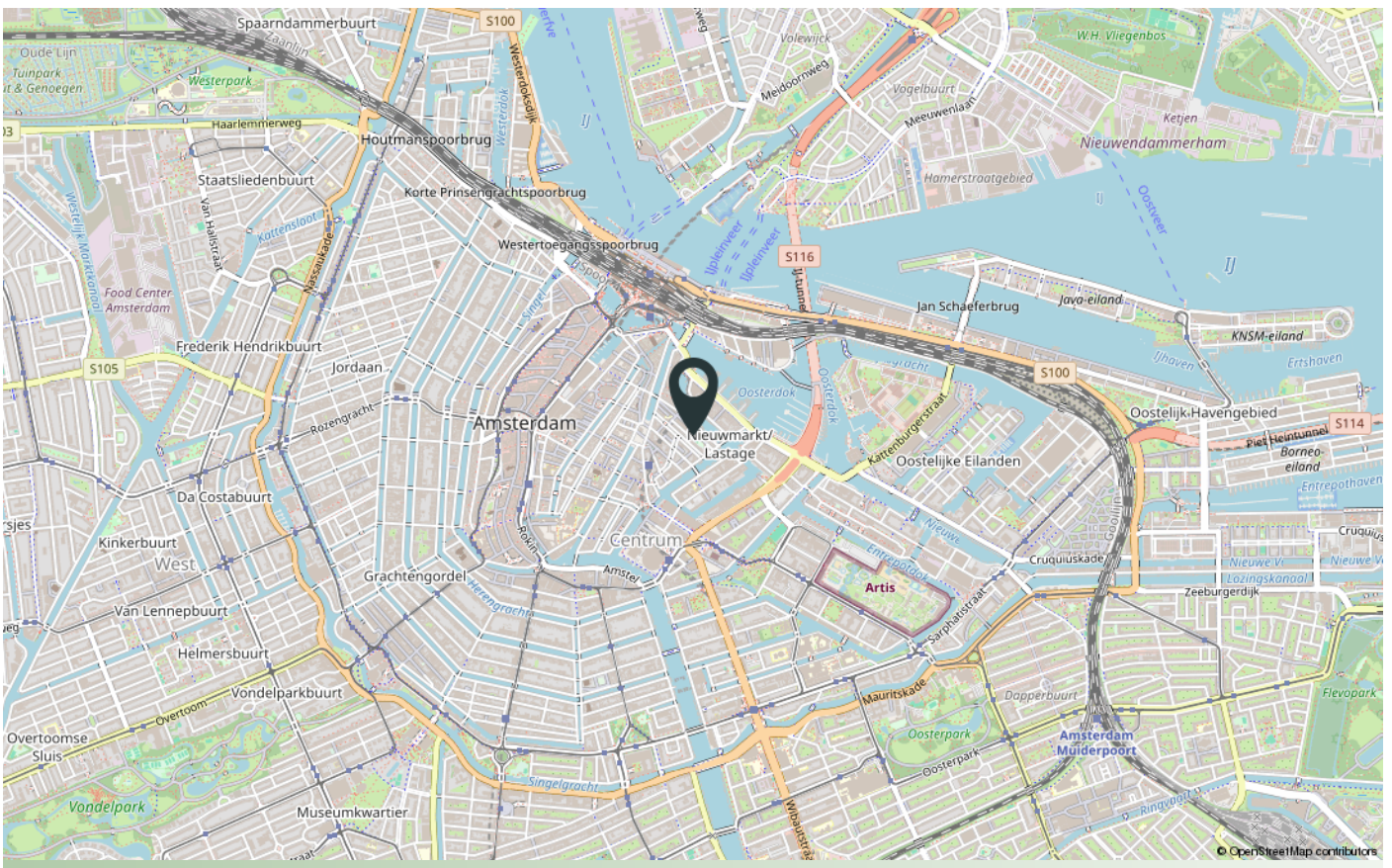
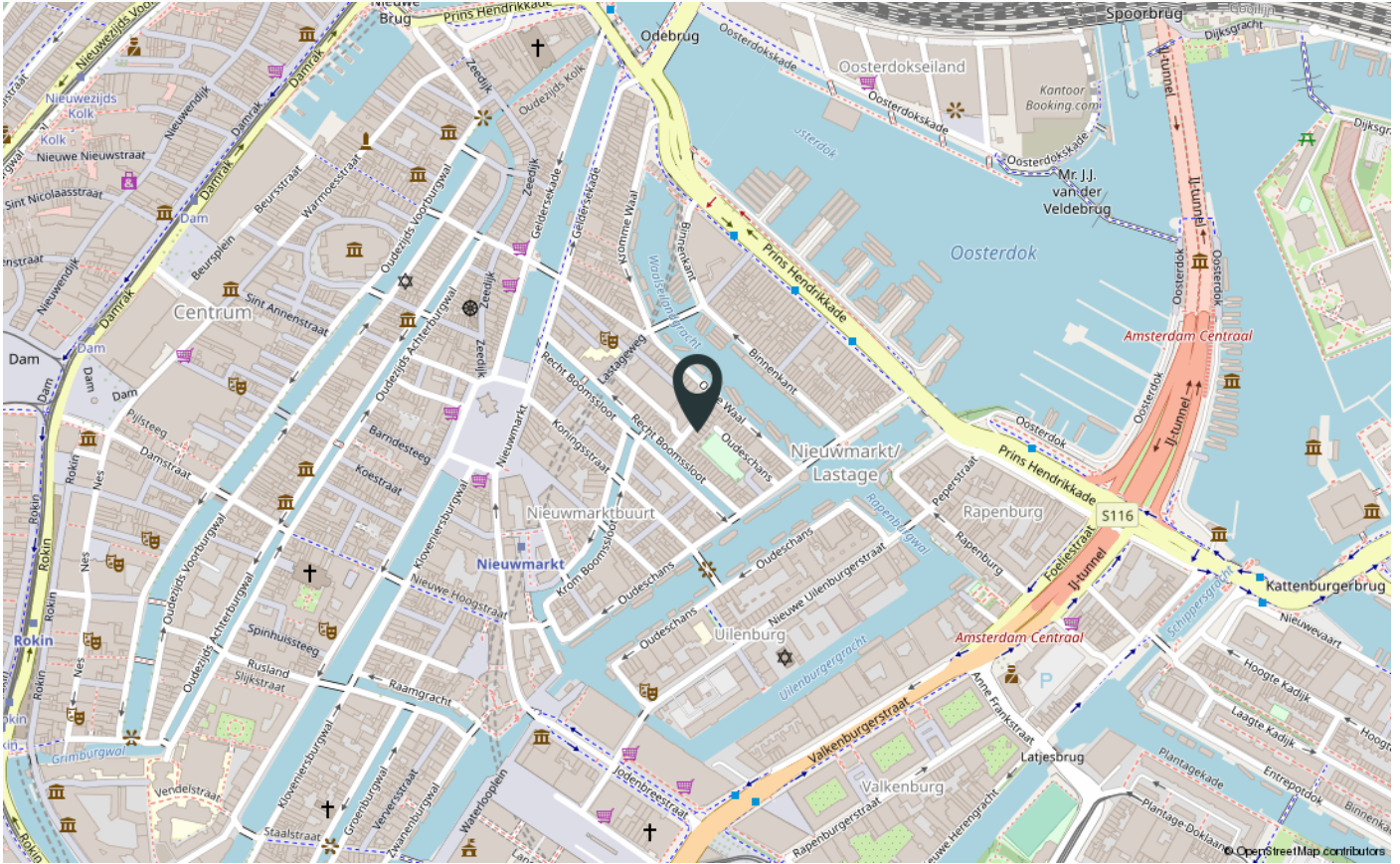


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



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.*