



NICOLAAS MAESSTRAAT 49 H
1071 PP
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.499.000 k.k.

Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1910
Woonoppervlakte	149 m ²
Slaapkamers	4
Inhoud	681 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	2 m ²
Overige inpandige ruimte	33 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Energie label	D

Omschrijving

Royaal benedenhuis van circa 149 m² verdeeld over begane grond en eerste verdieping met een heerlijke tuin op het zuiden. Een ideale gezinswoning met véél potentie gelegen op een prachtige, rustige locatie in Amsterdam Zuid. Creëren van extra woonmeters is mogelijk door het souterrain erbij te betrekken en/of te vergroten.

INDELING

Begane grond

Eigen voordeur vanaf de straat. Vestibule, centrale hal met toegang tot een trap -/bergkast, een separaat toilet, het souterrain en de gesloten keuken. Vanuit de gesloten keuken is de bijkeuken met wasmachineaansluiting te bereiken.

Kamer ensuite met verdeling van een woon - en eetgedeelte. Diverse ingebouwde kasten aanwezig met schuifdeuren met glas-in-lood details. Middels dubbele deuren is de achtergelegen tuin te bereiken. De tuin meet circa 43 m² en is gesitueerd op het zuiden.

Souterrain

Casco (berg)ruimte van circa 33 m² gelegen aan de voorzijde van de woning. Het souterrain is verdeeld in 2 gedeelten en voorzien van 2 raamkozijnen. De plafondhoogte tussen de balken is circa 1.95 m. De mogelijkheid bestaat om woonmeters te creëren door het souterrain erbij te betrekken en/of te vergroten.

Eerste verdieping

Overloop, 4 (slaap)kamers en een ruime badkamer centraal op de verdieping aanwezig. De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot een zonnig balkon op het zuiden. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een erker met een fraai en vrij uitzicht over de straat en een doorkijk in de Moreelsestraat. Tevens op deze verdieping aanwezig een separaat toilet.

OMGEVING

De woning is gelegen in Amsterdam Zuid op het stuk tussen de Van Baerlestraat en de Johannes Vermeerstraat. Deze buurt kenmerkt zich als gemoedelijk, rustig en kindvriendelijk. Praktisch gelegen naast het Concertgebouw en met de exclusieve winkels van de Cornelis Schuytstraat, Van Baerlestraat en P.C. Hooftstraat op loopafstand. Naast het Vondelpark en het Sarphatipark zijn ook diverse musea en het centrum van Amsterdam binnen handbereik. In de directe omgeving bevinden zich alle voorzieningen zoals div. scholen en kinderdagverblijven. Tevens zijn er tal van terrassen en restaurants nabij en is er een goede verbinding naar de Ringweg A-10.

Uitstekende openbaar vervoer verbindingen op loopafstand, zoals metrostation de Pijp en diverse tram- en buslijnen (dag en nacht) naar Centraal Station, Station WTC Zuid, Amstel Station, Station Sloterdijk en Station Muiderpoort. Vanuit het Museumkwartier heeft u een directe busverbinding naar Schiphol Airport. Het centrum van Amsterdam is met de fiets, tram, bus of metro in enkele minuten te bereiken.

Omschrijving

VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE bestaat uit 2 appartementsrechten (2 woningen). Onlangs is de VvE geactiveerd en de servicekosten moeten nog worden vastgesteld. Professionele VvE beheerder Delair Vastgoedbeheer is verantwoordelijk voor de administratie van de VvE. Verkoper is thans eigenaar van beide appartementsrechten en is voornemens om de akte van splitsing te wijzigen. Vraag de verkopend makelaar naar de bijzonderheden.

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

- Royaal benedenhuis van circa 149 m² (meetrapport beschikbaar);
- Woonmeters verdeeld over begane grond + 1-hoog;
- Tuin van circa 43 m² gesitueerd op het zuiden;
- Plafondhoogte op bg circa 3.10 m en op eerste verdieping circa 2.90 m;
- Creëren van extra woonmeters is mogelijk door het souterrain erbij te betrekken en/of te vergroten;
- Souterrain van circa 33 m² is voorzien van 2 raamkozijnen en een plafondhoogte van circa 1.95 m (tussen de balken);
- De woning dient intern (volledig) te worden gemoderniseerd/gerenoveerd;
- Er is sprake van eigen grond;
- VvE bestaande uit 2 appartementsrechten (2 woningen);
- VvE i/o - servicekosten moeten nader worden vastgesteld;
- Professionele VvE beheerder Delair;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, "as is where is", NEN-clausule en verklaring niet-eigen bewoning zijn van toepassing;
- Projectnotaris Legal Loyalty te Amsterdam.

Description

Spacious ground-floor apartment of approximately 149 m², spread over the ground and first floors, featuring a lovely south-facing garden. An ideal family home with plenty of potential, situated in a beautiful, quiet location in Amsterdam Zuid. Creating additional living space is possible by incorporating and/or expanding the basement.

LAYOUT

Ground floor

Private entrance from the street. Vestibule, central hall with access to a storage cupboard under the stairs, a separate toilet, the basement, and the separate kitchen. The utility room with a washing machine connection is accessible from the separate kitchen.

Livingroom ensuite with a dining area. Various built-in wardrobes with sliding doors featuring stained glass details. Double doors provide access to the rear garden. The garden measures approximately 43 m² and is facing south.

Basement

A (storage) space in the basement of approximately 33 m² is located at the front of the house. The basement is divided into two sections and features two window frames. The ceiling height between the beams is approximately 1.95 m. It is possible to create additional living space by incorporating and/or extending the basement.

First floor

Landing, four (bed)rooms and a spacious bathroom are centrally located on the first floor. The bedroom at the rear of the house opens onto a sunny south-facing balcony. The front bedroom features a bay window with a beautiful, unobstructed view of the street and Moreelsestraat. A separate toilet is also located on this floor.

SURROUNDINGS

The house is located in Amsterdam Zuid, between Van Baerlestraat and Johannes Vermeerstraat. This neighborhood is characterized as pleasant, quiet, and family-friendly. It is well located next to the Concertgebouw and within walking distance of the (exclusive) shops of Cornelis Schuytstraat, Van Baerlestraat, and P.C. Hooftstraat. Besides Vondelpark and Sarphatipark, various museums and Amsterdam's city center are also within reach. All amenities, including several schools and daycare centers, are located in the immediate vicinity. Numerous terraces and restaurants are also nearby, and there is an excellent connection to the A-10 ring road.

Excellent public transport connections are within walking distance, including the De Pijp metro station and various tram and bus lines (day and night) to Central Station, WTC Zuid Station, Amstel Station, Sloterdijk Station and Muiderpoort Station. From the Museumkwartier, there is a direct bus connection to Schiphol Airport. Amsterdam's city center is just a few minutes away by bike, tram, bus, or metro.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The homeowners' association (VvE) consists of two apartment rights (two houses). The VvE was recently activated, and the service fees still need to be determined. Professional VvE manager Delair Vastgoedbeheer is responsible for the administration of the VvE. The seller currently owns both apartment rights and intends to amend the deed of division. Ask the selling agent for the details.

Description

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the NEN 2580 measurement standard. As a result, the surface area may differ from comparable properties and/or older references, primarily due to this updated calculation method. Buyer acknowledges sufficient understanding of this standard. Seller and seller's agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this by providing dimensioned floor plans. In the event that the measurements deviate, the buyer accepts this. Buyer has been given adequate opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in the stated surface area do not entitle either party to any rights, including price adjustments. Seller and seller's agent accept no liability in this regard.

AGEING CLAUSE & NON-OWNER OCCUPANCY

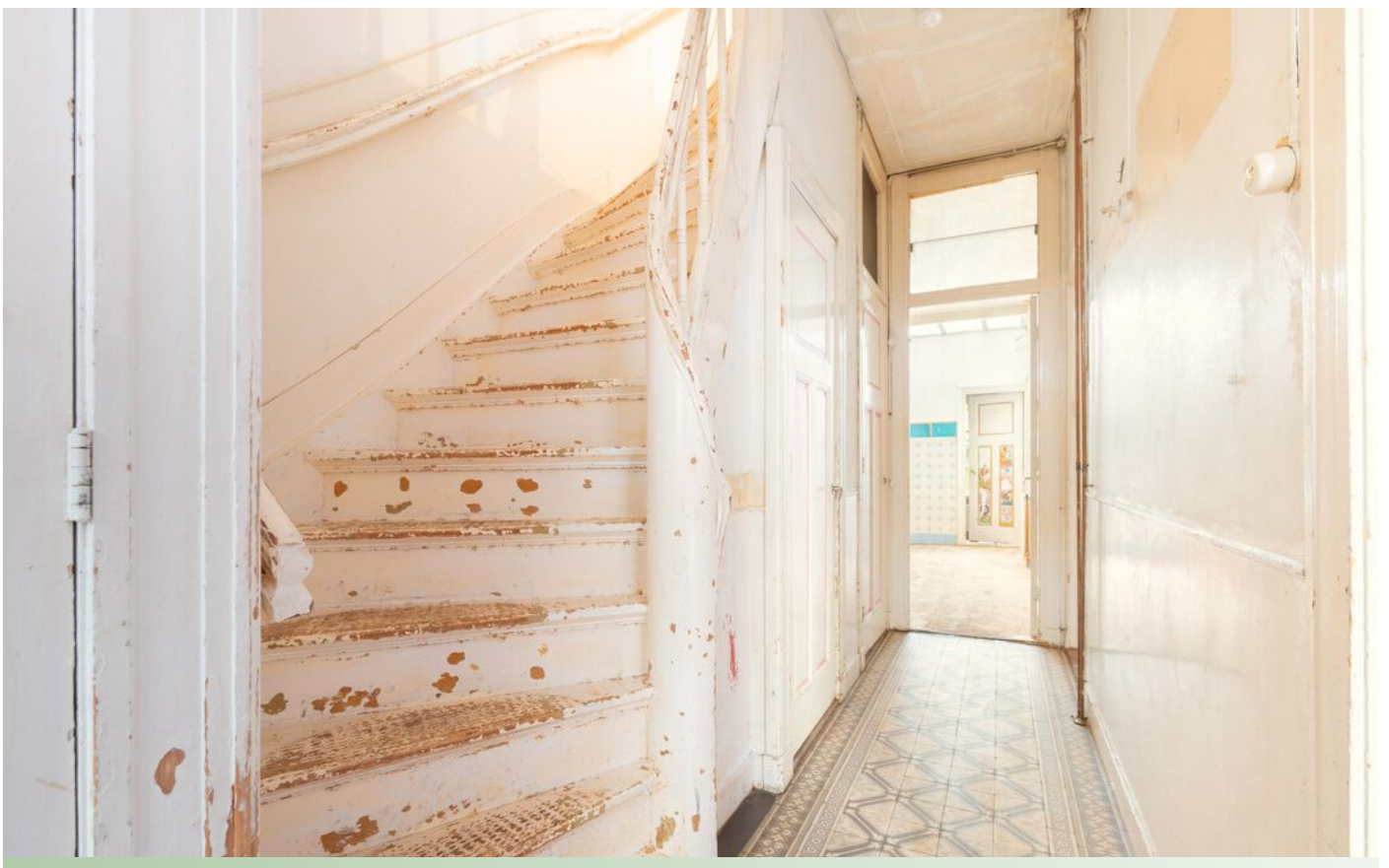
Given the age of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among others, an ageing clause and a non-owner occupancy clause. Under these clauses, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, piping, wiring or other elements located in the private or communal areas, insofar as they serve the property. The seller also cannot guarantee the presence or functioning of data infrastructure connections.

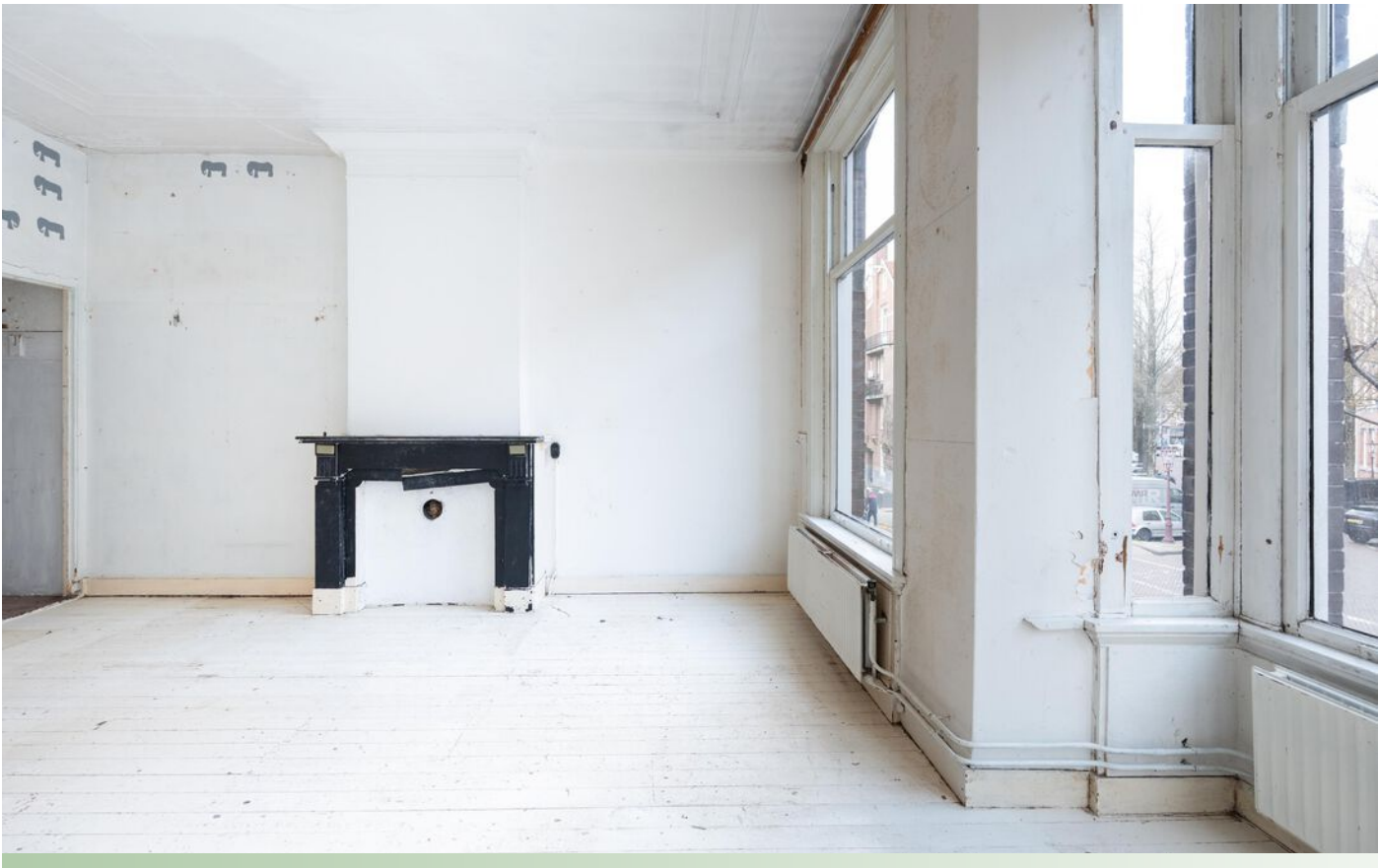
PARTICULARS

- Spacious ground-floor apartment of approximately 149 m² (measurement report available);
- Living space spread over the ground floor and first floor;
- South-facing garden of approximately 43 m²;
- Ceiling height on the ground floor approximately 3.10 m and on the first floor approximately 2.90 m;
- Creating additional living space is possible by incorporating and/or extending the basement;
- The basement of approximately 33 m² has two window frames and a ceiling height of approximately 1.95 m (between the beams);
- The house requires (complete) internal modernization/renovation;
- The property is on freehold land;
- Owners' Association (VvE) consisting of two apartment rights (two houses);
- Owners' Association (VvE) - service costs to be determined;
- Professional Owners' Association (VvE) manager Delair;
- The age clause, asbestos clause, "as is where is," NEN clause, and non-occupancy declaration apply;
- Project notary Legal Loyalty in Amsterdam.













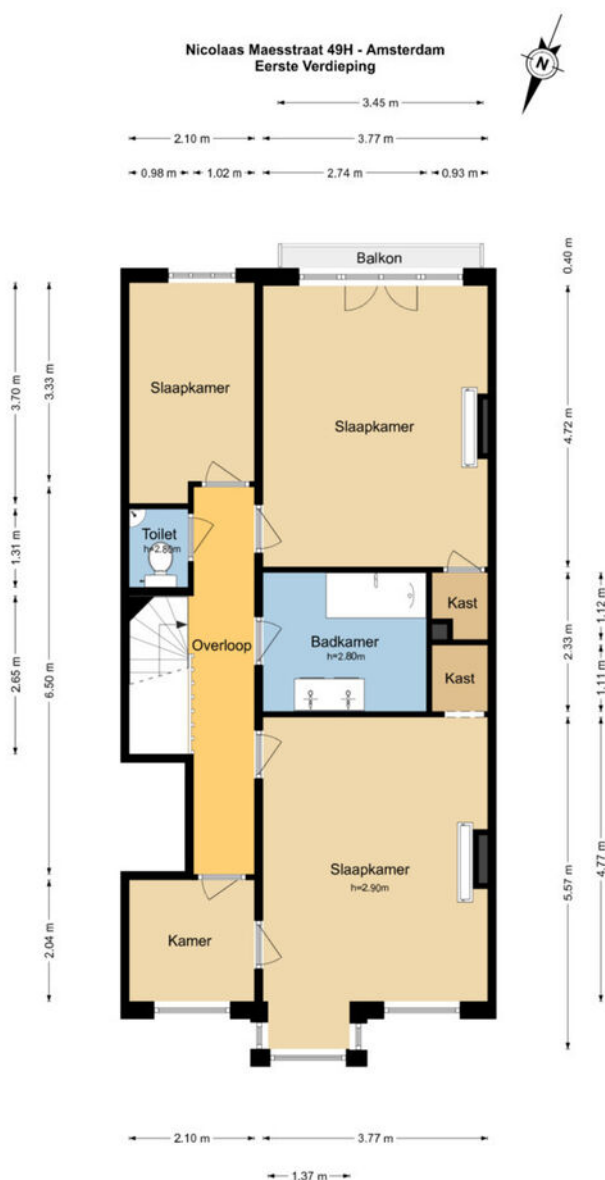


Plattegrond



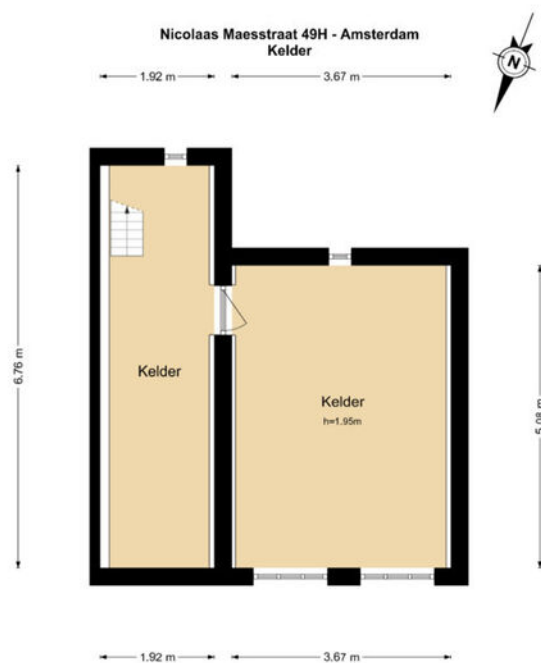
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



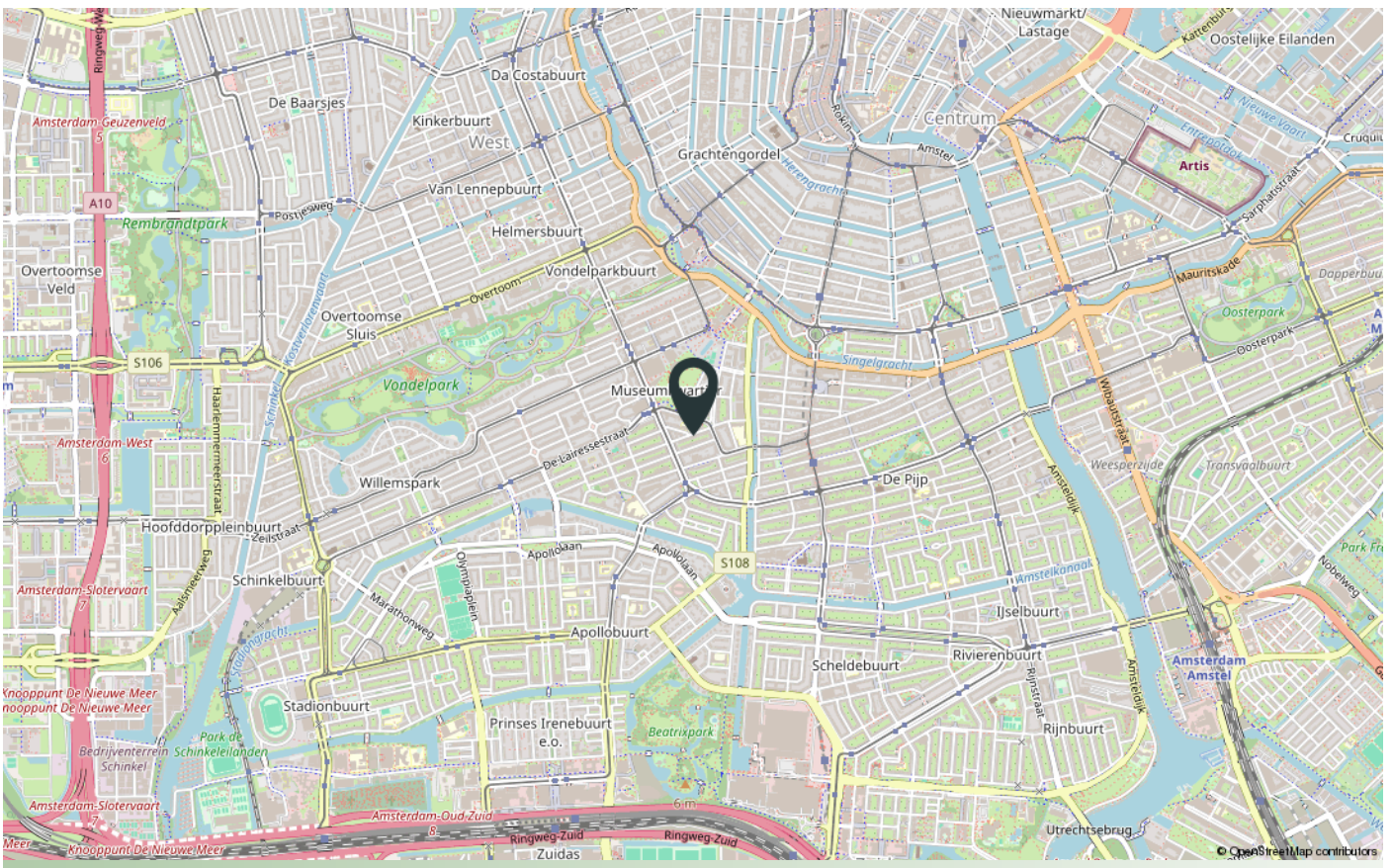
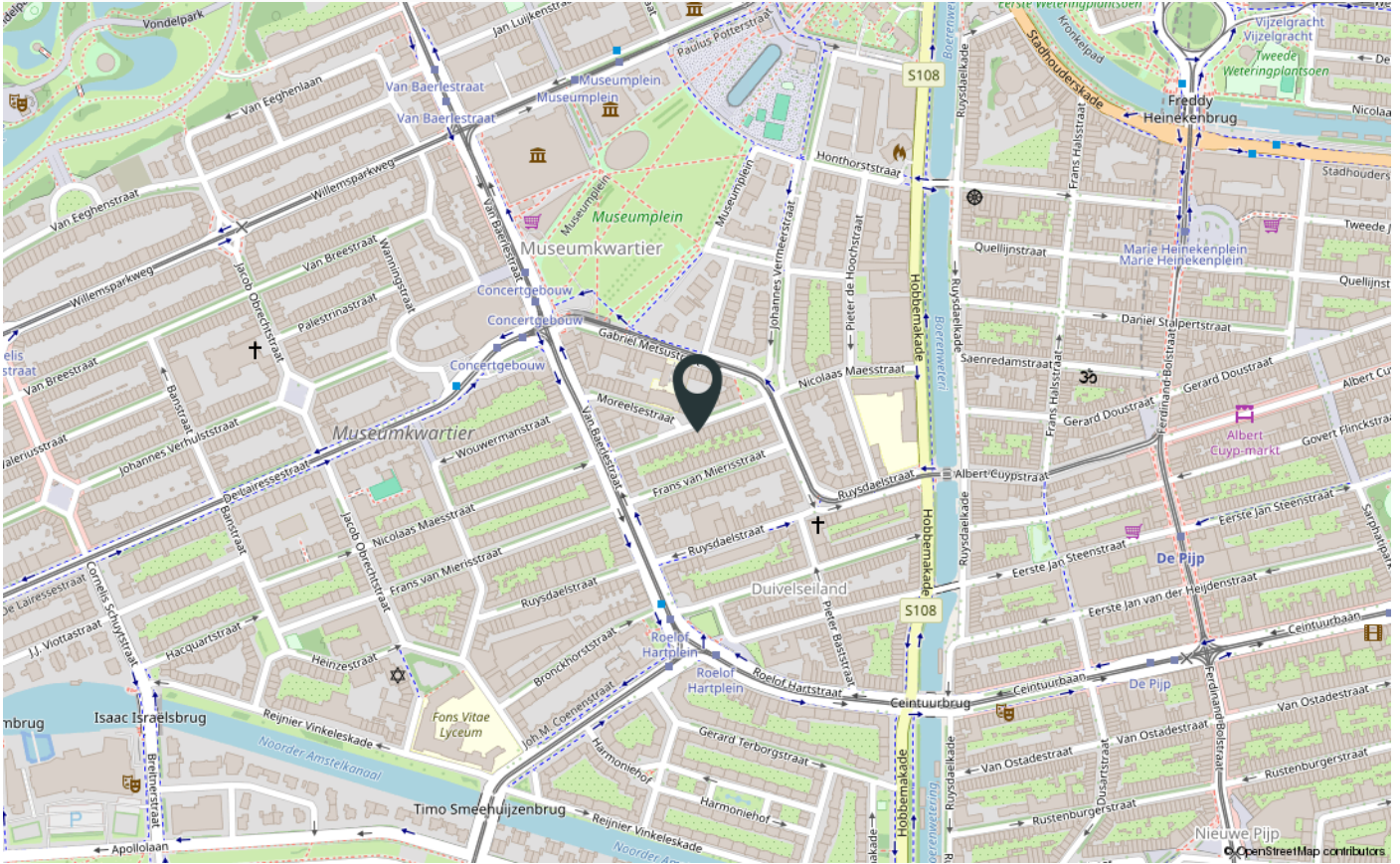
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WieGroen - www.wiegroen.nl

Plattegrond



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.*