



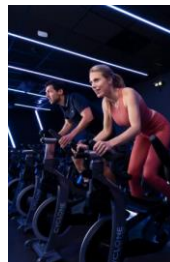
Objectadres:	Overtoom 509-1
Wijk:	Oud West
Plaats:	Amsterdam
Vraagprijs:	€ 650.000 k.k.

Algemene objectinformatie:

Bijzonder charmant, licht en royaal appartement van ca. 80m², waar je hart sneller van gaat kloppen; dit appartement ligt in de leukste wijk van Amsterdam, pal om de hoek bij het Vondelpark en de ring. Het appartement ligt op eigen grond, heeft net een nieuwe fundering gekregen en beschikt over een fantastisch ruime living, 2 slaapkamers en veel bergruimte.

De ligging:

De ligging van dit appartement is aan het begin van de Overtoom, daar waar we vanaf de Overtoomse Sluis via de driesprong: Zuid/Baarsjes/Oud West, de laatste van de 3 stadsdelen binnenrijden. Het is een zéér centrale plek in Amsterdam, als je georiënteerd bent op Amsterdam West, Zuid en Centrum. Voorzieningen op het gebied van horeca, sport, recreatie en vervoer zijn hier talrijk aanwezig. Zo ligt zowel het Vondelpark als het Rembrandtpark op slechts enkele minuten lopen. Vind je tal van geweldig leuke en lekkere horeca overal om je heen op de Overtoom, aan de Amstelveenseweg of iets verderop in hotspot de Hallen en kun je fitnessen en zwemmen eenvoudigweg bij de burens een paar deuren verderop. Ook de bereikbaarheid is hier erg goed te noemen: binnen enkele minuten rij je met de auto de stad uit of met de fiets het Centrum in.



Het gebouw:

Het pand waarin dit appartement gelegen is, is van oorsprong gebouwd in 1919 in een laat-19^e-eeuwse eclectische stijl met neorenaissance kenmerken zoals de witte natuurstenen accenten in de symmetrische gevel en met een sierlijke, natuurstenen pui op de begane grond.

Het pand bestaat uit 4 bouwlagen, een achtererf met bijgebouw. Op de begane grond is een atelier gevestigd, met een eigen toegangsdeur rechts. De deur links in het pand, leidt naar de trapopgang van de 2 bovenwoningen.

Afgelopen 10 jaar heeft het pand reeds diverse renovaties ondergaan. Je treft een pand op een solide, nieuwe fundatie met een nieuw dak. Een totaal overzicht van het onderhoud vind je verderop in deze brochure.

Omschrijving van de woning:

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping en te bereiken via de gedeelde trap met het dubbele bovenhuis. Het tussenbordes in het verder eenvoudige trappenhuis, geeft toegang tot de woning, waar je eerst in de half open hal staat, met links een zeer praktische, diepe garderobekast met daarboven extra bergruimte. Via deze open ruimte, loop je zo de woonkamer in. Deze kamer is fantastisch licht en ruim en toch, dankzij de prachtige ornamenten hoge plafonds, de karakteristieke marmeren schouw en de houten vloer, erg sfeervol en charmant. Aan de voorzijde zijn de kamerhoge kozijnen voorzien van goed geïsoleerde beglazing en gezeten in de diepe vensterbank of op je eigen nieuwe sofa, is het hier alleen of in gezellig gezelschap lang vol te houden.





Lopen we door, dan is halverwege de kamer ruimte voor een mooie eettafel. Daar achter valt ons oog op de keuken met waanzinnig semi-kookeiland. Aan alle kanten zijn kastjes en lades onder het zwart stenen aanrecht dat uitnodigt om heerlijk te kookeren. Tal van inbouwapparatuur en natuurlijk ook inbouwverlichting is aanwezig. Achterin zijn openslaande deuren naar het Franse balkon, waar je overdag een aantal uren zon kunt pakken.



De badkamer ligt centraal in het appartement en is voorzien van een 'zwevend' ligbad, een donker houten wastafelmeubel en diverse inbouwverlichting in o.a. de nisjes en de badplint. De wc is - wel zo fijn - in een aparte ruimte mét fonteintje, verwarming én ventilatieraampje naar buiten. Helemaal achterin het appartement is, rustig gelegen, de goed bemeten slaapkamer voorzien van inbouwkasten. Naast de slaapkamer bevinden zich in de hal nog 2 kasten, waaronder een kast voor onder meer de wasmachine en een zeer diepe inloopkast, waarin en waarboven nog eens extra bergruimte is. De tweede slaapkamer is een slag kleiner dan de eerste en ligt aan de voorzijde van de woning.



Onderhoud en installaties:

De woning is in 2008 verbouwd en destijds voorzien van de huidige keuken incl. apparatuur, badkamer, elektrische installatie en eikenhouten vloer. De C.V. ketel dateert van 2017. Recent is het appartement intern nog geschilderd. Mogelijk wenst een toekomstige eigenaar de vloer in de 2^e slaapkamer te vernieuwen en de radiatoren hier en daar een likje verf te geven.



Algemeen onderhoud VVE:

In 2023 heeft het pand een volledig nieuwe fundering gekregen.

In 2021 is het dak voorzien van een nieuwe bedekking. Ook zijn in dat jaar de linker dakgoot vernieuwd en zijn de hijsbalk én de schoorsteen gerenoveerd.

In 2017 is voor het laatst het schilderwerk aan de voorgevel uitgevoerd en in 2016 aan de achtergevel.

! Hetgeen nog rest te doen is de loodslabbe rondom de schoorsteen die opnieuw aangebracht moet worden. Hiervoor heeft de VVE in oktober 2025 een opdracht uitgezet. Verder zal er op termijn opnieuw geschilderd worden en de gevel opnieuw gestuukt worden. Overleg hierover is gaande.

De Vereniging van Eigenaren:

- Datum oorspronkelijke splitsing: 31 december 1996
- Datum wijziging splitsing: 28 december 2000
- De VVE bestaat in totaal uit 4 appartementen
- Servicekosten : € 168,75 per maand incl. opstalverzekering, reservering groot onderhoud, dagelijks onderhoud, kosten KvK en bank
- Administratie VVE : Inxxx Vastgoed Beheer

Overzicht belangrijke kenmerken:

<u>Financieel:</u> Vraagprijs: € 650.000 kk Servicekosten: € 168,75 WOZ 2025: € 671.000 OZB: € 387,16 Rioolrecht 2025: € 185,20 Waterschapsltn: € 121,89 Energie geschat: € 170 (gas & electra)	<u>Indeling en oppervlak:</u> Intern vloeroppervlak: 78m ² conform NEN 2580 + 1,5m ² onder de trap Aantal kamers: 3 waaronder 2 slaapkamers.	<u>VVE:</u> 'Overtoom 509', zijnde 4 appartementenrechten. Beheer: Inxxx Vastgoed beheer
<u>Onderhoud:</u> Onderhoud binnen: goed Onderhoud buiten: goed Nieuwe fundering: 2023 ! <u>Energie label: C</u>	<u>Kadastrale gegevens:</u> Gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 10000 A- 4, zijnde het 1/5 ^e aandeel in de gemeenschap. Eigen grond	<u>Oplevering:</u> De woning wordt in de huidige staat opgeleverd, rekening houdend met de lijst van zaken, een ouderdoms- en niet- zelfbewoningsclausule. Datum: in overleg

Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose



Interview met de eigenaren

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?

Het vondelpark is een heerlijk stuk groen, waar ik voordat ik hier woonde al vele dagen had doorgebracht. Op loopafstand zijn leuke horecagelegenheden met heerlijke terrassen. De gunstige ligging ten opzichte van de ring zorgde ervoor dat ik mijn werk buiten de stad goed kon bereiken.

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?

Het hoge plafond met de originele ornamenten. De grote leefruimte en de rustige slaapkamer aan de achterkant

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?

De fijne buurt, het vondelpark als achtertuin en een heerlijk grote leefruimte waar menig borreltje/etentje is gegeven.

Wat is de reden van uw verkoop?

Gezinsuitbereiding, we kregen een tweede kind, terwijl we er met de eerste ook nog echt heerlijk hebben gewoond! De laatste jaren hebben we het verhuurd gehad. Thans is de huurder vertrokken en hebben we de woning eerst een lik verf gegeven.

Als u de woning zou behouden, wat zou dan het eerste zijn wat u veranderd zou hebben aan de woning?

Waarschijnlijk dubbel glas aan de achterzijde ivm verduurzaming.

Een bieding uitbrengen:



't Vondelpark om de hoek

Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u deze super leuke woning aan te kopen, dan nodigen wij u graag uit tot het doen van een bieding.

Wij raden u aan, u te laten begeleiden door uw beëdigd of gecertificeerd makelaar. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

U dient uw bieding schriftelijk te doen door een mail te sturen aan: info@evelinedeken.nl.

Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

- Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
- Kopie geldig legitimatiebewijs van aspirant-koper(s).
- Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
- De door aspirant-koper(s) voorgestelde maximale koopsom op basis van kosten koper
- Duidelijke formulering van de eventuele ontbindende voorwaarde waaronder de bieding gedaan wordt en de datum waarop deze verloopt.
- Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom door u gesteld kan worden.
- De datum waarop of de periode waarin u de woning opgeleverd wenst te krijgen.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming komen zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van de aan te kopen woning. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

Verkopende makelaar:

Eveline Deken Makelaar o.g.

Barbara Strozilaan 201

1083 HN Amsterdam

i: www.evelinedeken.nl

e: info@evelinedeken.nl

t: 06 – 31 76 76 76

t: 020 – 48 98 703

Eveline Deken
makelaar