



**WIJ ZIJN
MAKELAAR
BERT**



AMSTERDAM

Overtoom 534-2

Vraagprijs: € 650.000 k.k.

www.overtoom534-2.nl





WELKOM AAN DE
Overtoom 534-2



VRAAGPRIJS

€ 650.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

70 m²



INHOUD

232 m³



AANTAL KAMERS

3 (2 slaapkamers)



BOUWJAAR

1911



ENERGIELABEL

C

Welkom in dit karakteristieke appartement van circa 70 m², gelegen in een prachtig pand uit 1911 in het hart van Amsterdam Oud-West. Hier woon je op steenworp afstand van het Vondelpark, met de gezelligheid van de stad om de hoek en de rust van een goed onderhouden instapklare woning vol comfort en sfeer. Het appartement is in 2012 volledig gerenoveerd en combineert authentieke charme met eigentijds wooncomfort. Dankzij de hoge plafonds, houten parketvloer en stijlvolle inbouwspots door de hele woning is de sfeer warm en modern tegelijk.

Indeling:

Via de gemeenschappelijke entree bereik je de tweede verdieping. De hal biedt toegang tot alle vertrekken. De ruime woonkamer aan de voorzijde is heerlijk licht door de grote ramen en openslaande deuren naar het Franse balkon, waar je 's ochtends geniet van de zon. De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, ideaal voor wie van koken houdt. Aan de achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, beiden hebben toegang tot het balkon op het noordwesten, een fijne plek om in de namiddag nog even van de zon te genieten. De badkamer is modern en praktisch met ligbad, separate douche en wastafelmeubel, en er is een separaat toilet. Tevens is er een aparte wasruimte/berging.

Omgeving:

De ligging tussen de Overtoom en het Vondelpark is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning. Het Vondelpark is perfect voor een wandeling, sportieve activiteit of gewoon om even te ontspannen. De buurt biedt daarnaast een gevarieerd aanbod aan winkels, gezellige cafés, goede restaurants en ambachtelijke speciaalzaken. Populaire plekken zoals Uncommon, Cafe Kompleet & Coffee District liggen om de hoek. Voorzieningen zijn er volop: er zijn meerdere basisscholen, kinderopvanglocaties en middelbare scholen in de buurt. De bereikbaarheid

is uitstekend, met diverse tram- en busverbindingen voor de deur en goede aansluitingen naar Station Lelylaan, Station Zuid en de ring A10. Met de fiets ben je binnen enkele minuten op het Museumplein, in de Jordaan of in het centrum van de stad.

Vereniging van Eigenaren:

De VvE bestaat uit 4 appartementsrechten en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage bedraagt € 155,-. Er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig. In het reservefonds zit circa € 17.000,- (11-08-2025). Het schilderwerk staat op de planning voor 2026.

Erfpacht:

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpacht, het huidige tijdvak loopt t/m 31-10-2034 met een jaarlijkse canonvergoeding van € 127,89 (jaarlijks geïndexeerd). De verkoper is reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht met een jaarlijks canonvergoeding van € 1.765,- (jaarlijks geïndexeerd).



Bijzonderheden:

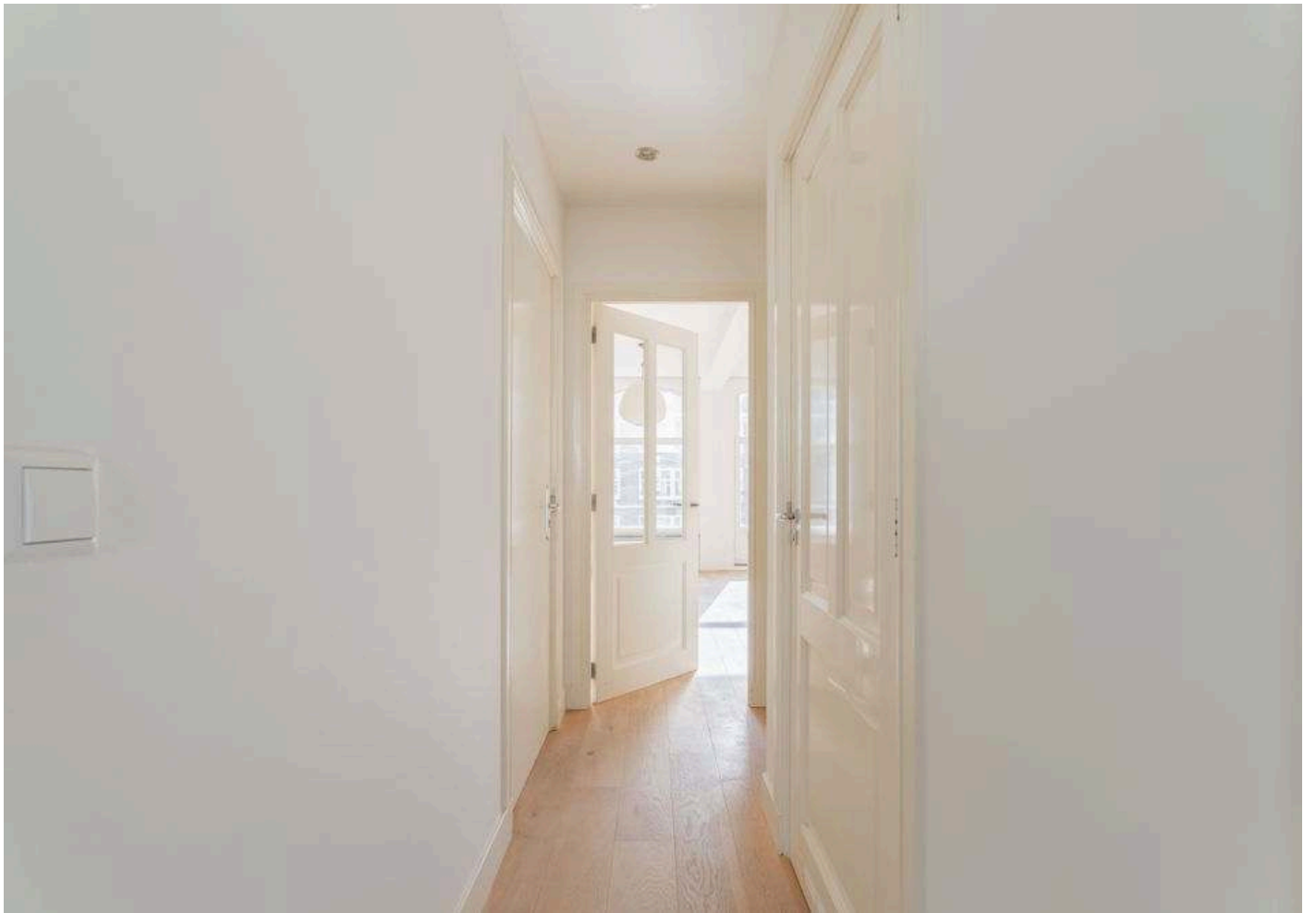
- Karakteristiek pand
- Bouwjaar 1911
- Woonoppervlakte 69,9 m²
(NEN2580-meetrapport aanwezig)
- Energielabel C, voorzien van dubbele beglazing
- Volledig gerenoveerd in 2012
- Twee slaapkamers
- Balkon gelegen op Noord-Westen en
frans balkon (ochtendzon)
- Houten parketvloer en inbouwspots door
de hele woning
- Video intercom
- Gelegen in Oud-West nabij het
Vondelpark
- Niet-zelfbewonings & Ouderdomsclausule
van toepassing
- Oplevering in overleg

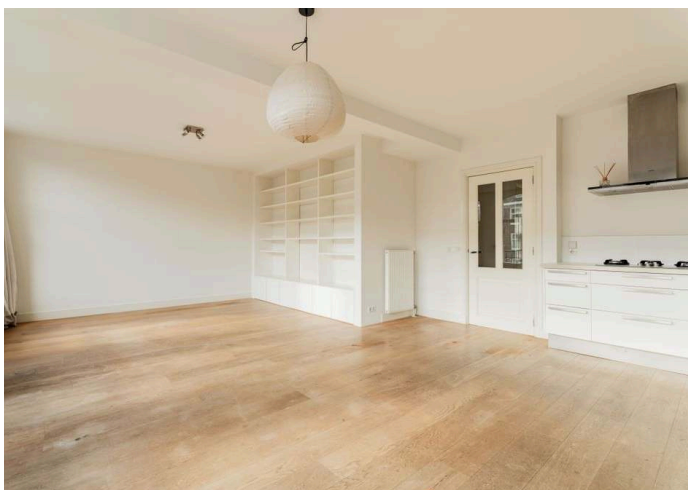
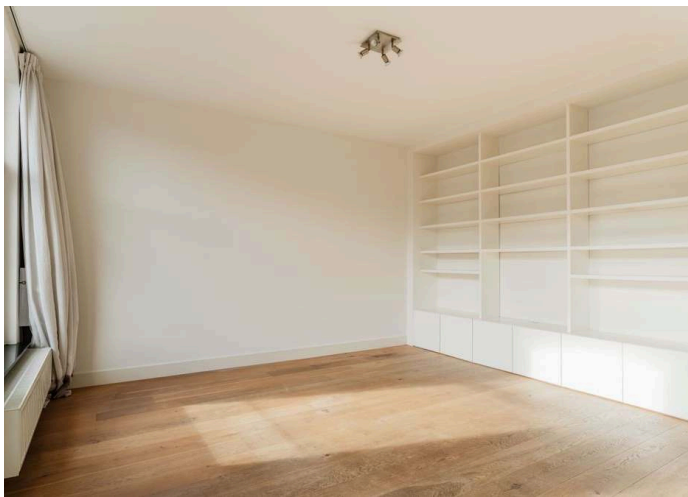
Dit is zo'n woning die je zelden
tegenkomt, ik laat je het appartement
graag zien tijdens een bezichtiging. Tot
snell!

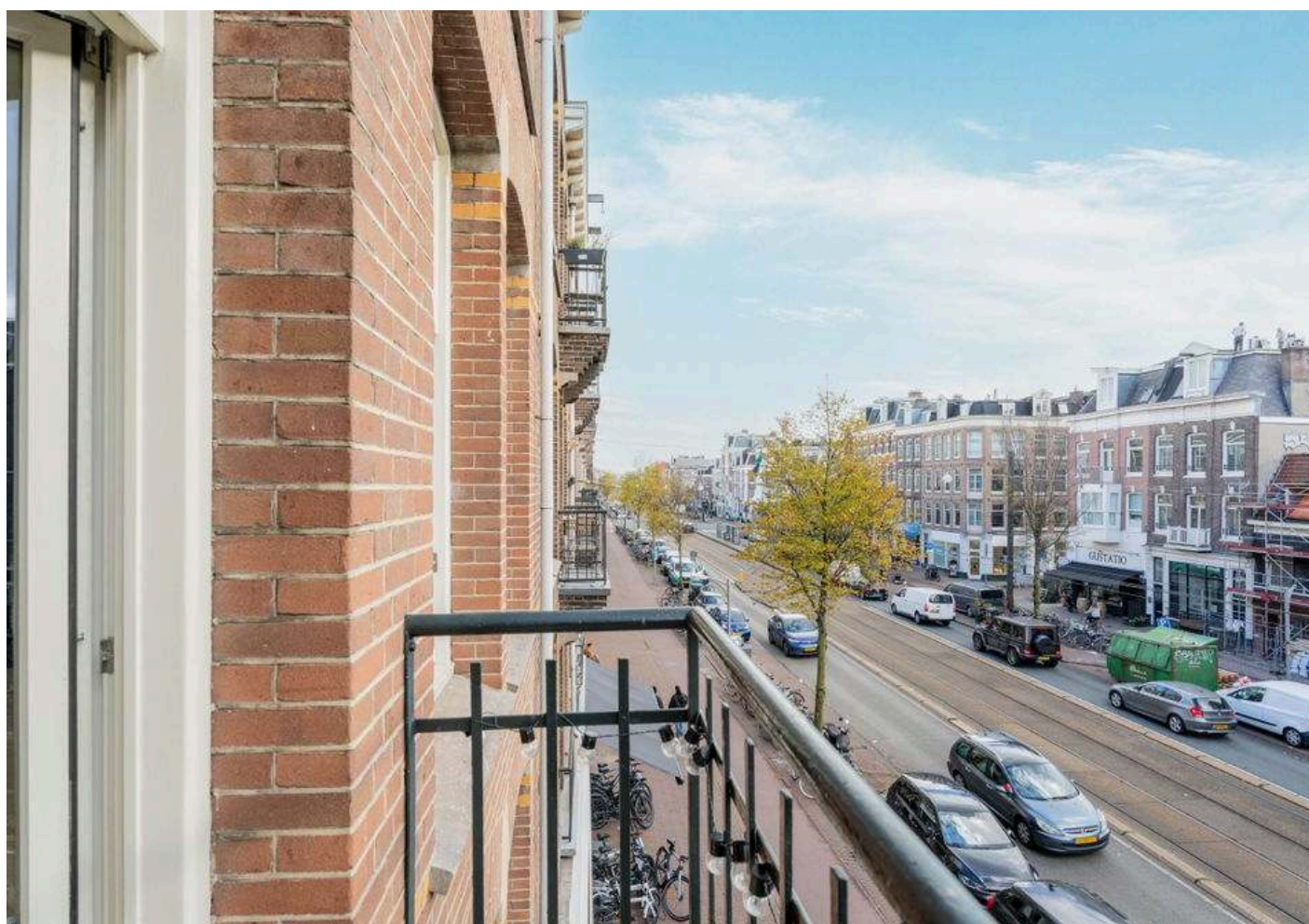
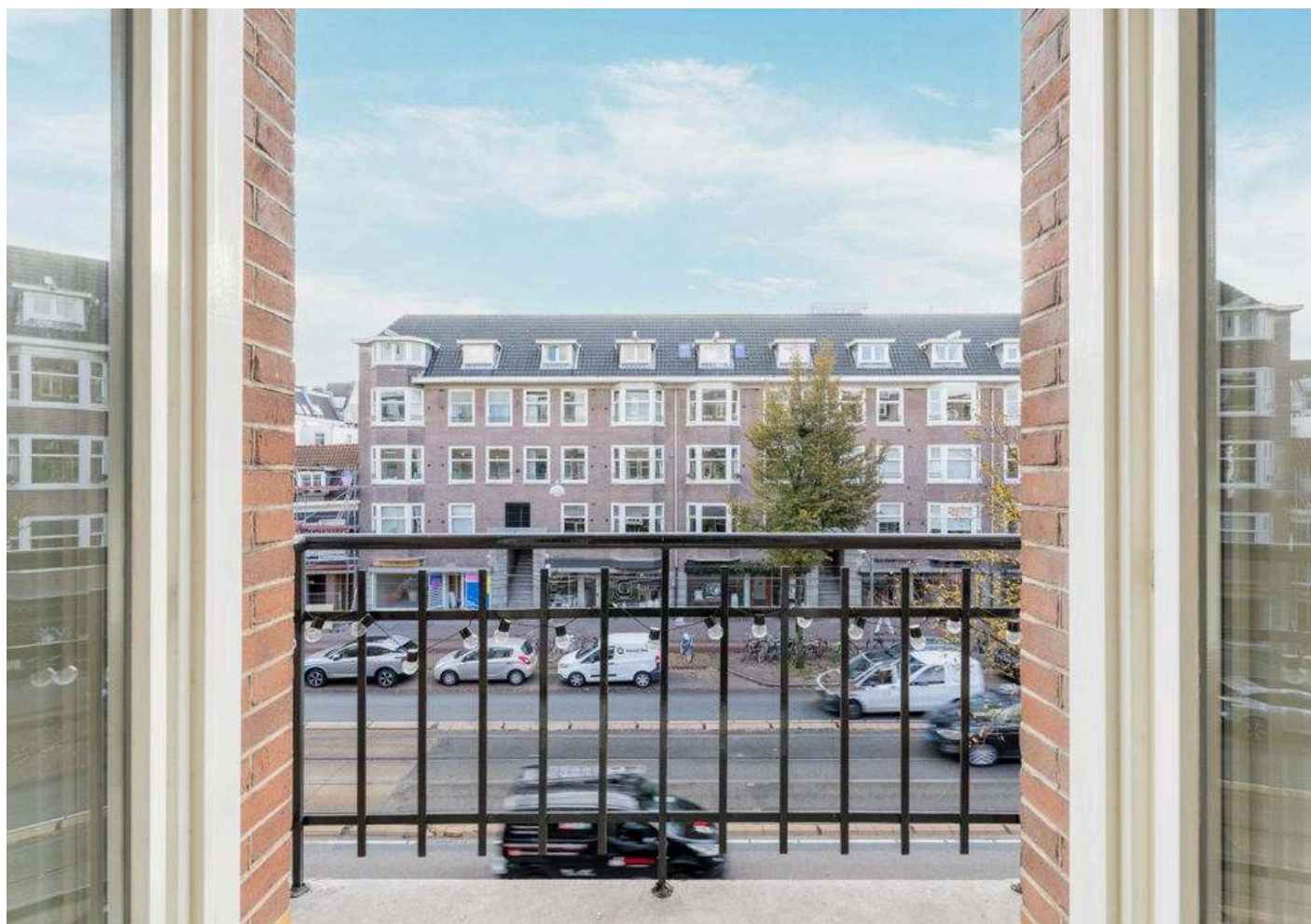
Groet,
Tim

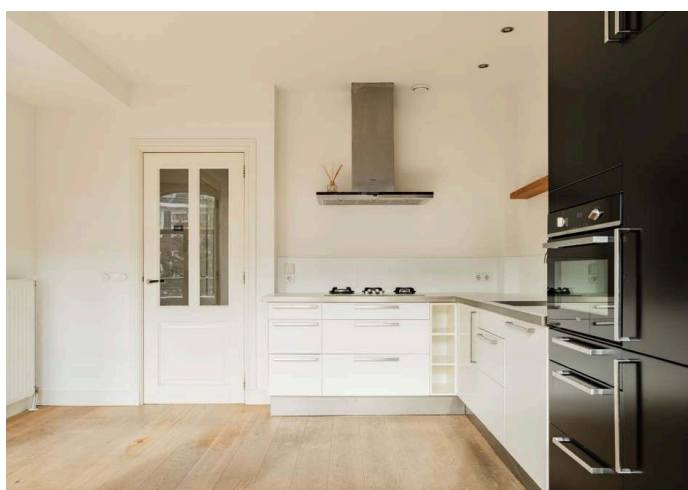
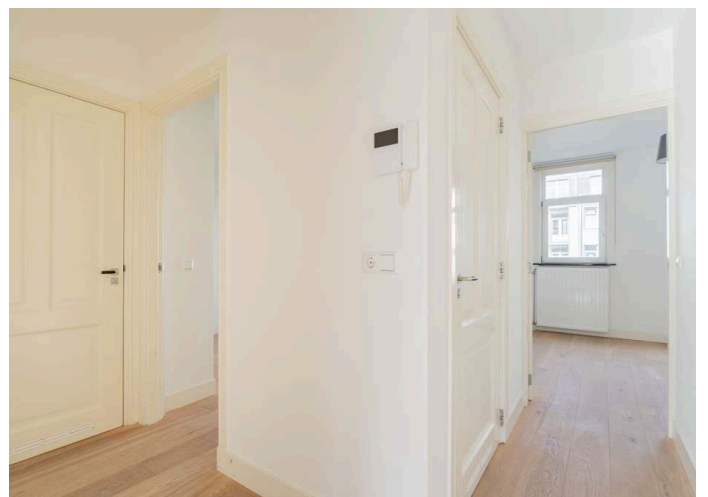
Disclaimer:

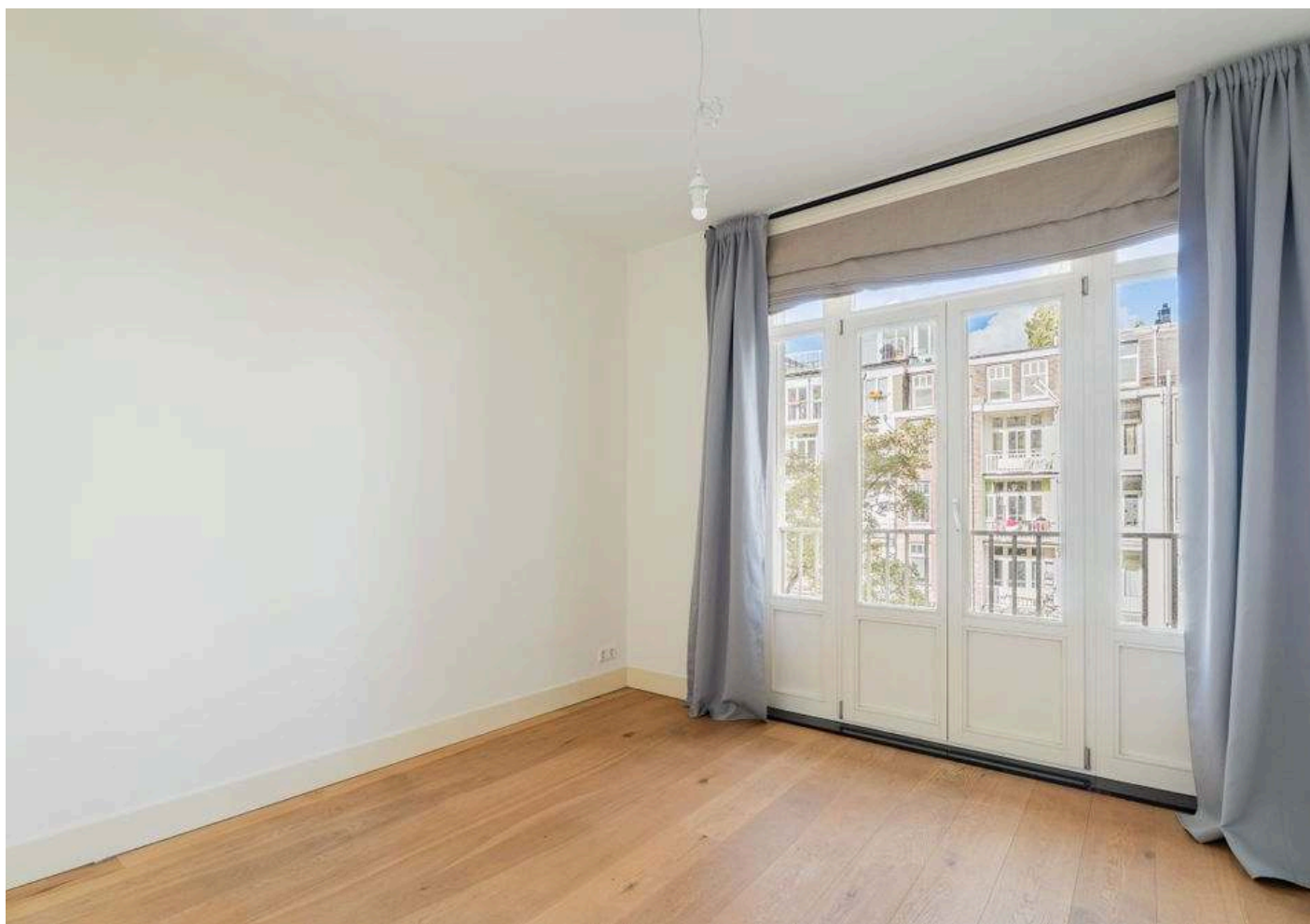
Deze informatie is met de grootst
mogelijke zorg samengesteld. Er kunnen
echter geen rechten aan worden ontleend.
Alle opgegeven maten en oppervlakten
zijn indicatief.

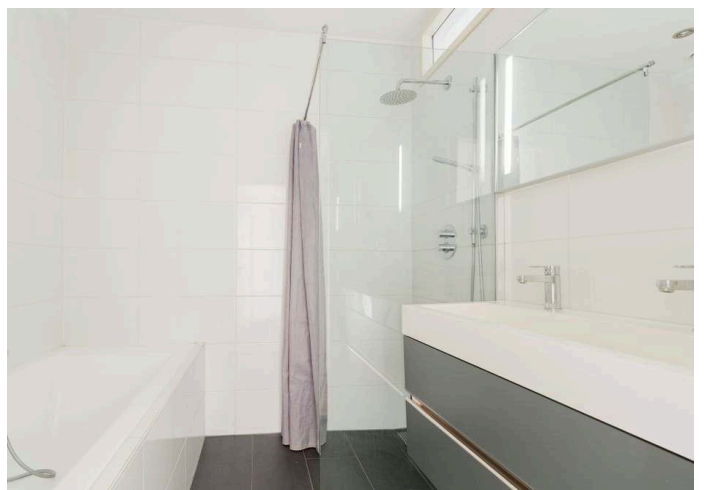
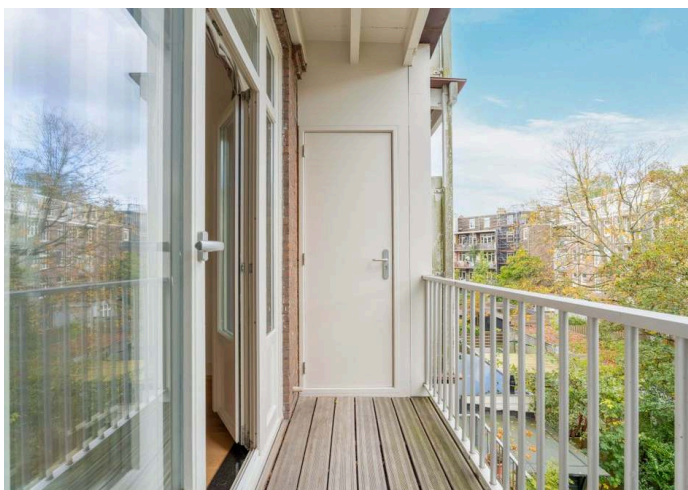
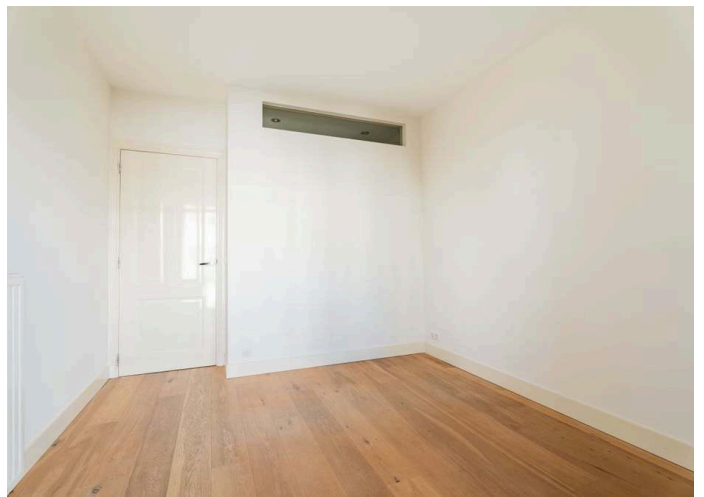
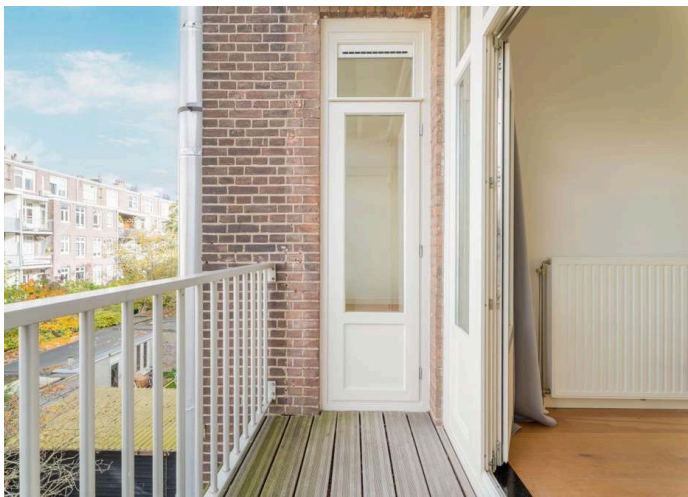




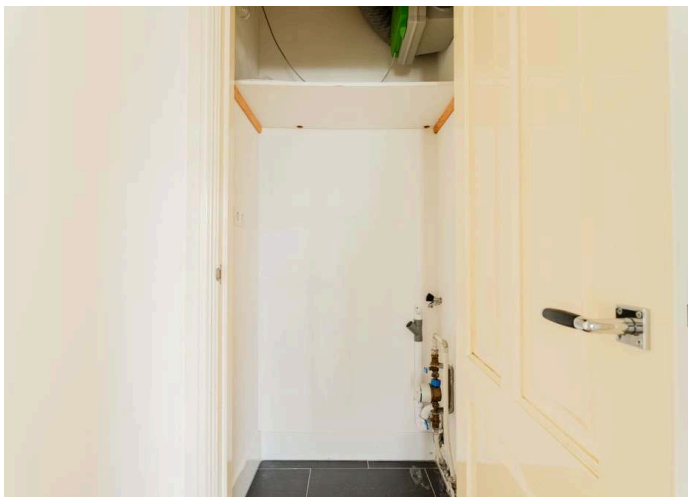
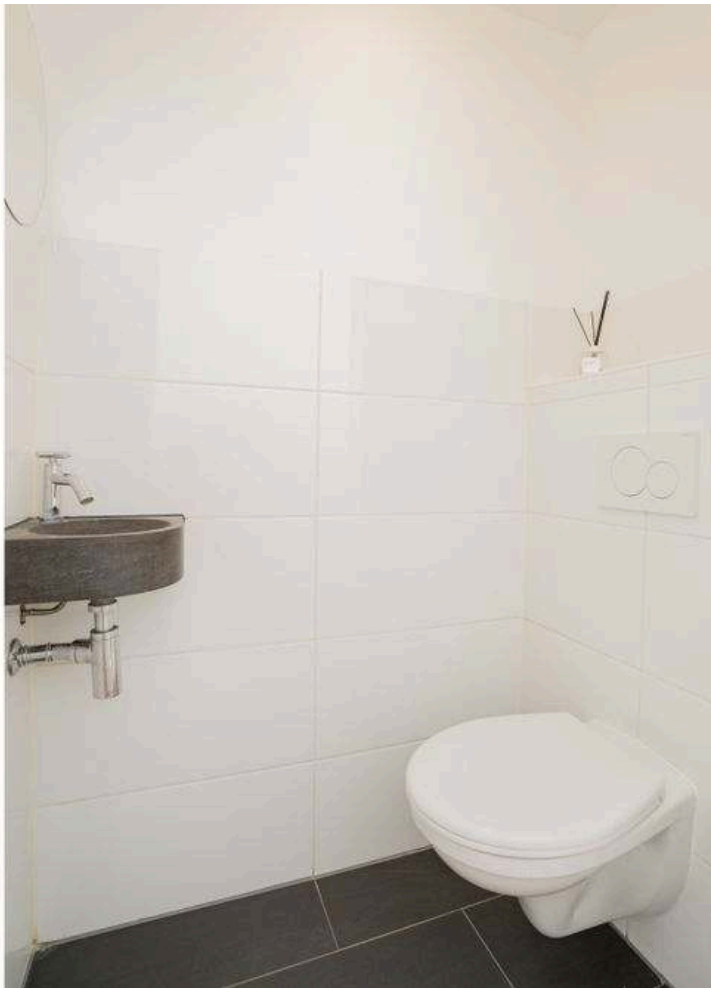
















DÉ NO-NONS MAKELAAR V AMSTERDAM



ONTMOET JOUW TEAM

Na veel werkervaring binnen de makelaardij in Amsterdam geloven wij dat dit veel beter kan en moet. We begrijpen dat ieder mens anders is, persoonlijke aanpak en actief meedenken staat bij ons voorop.



Makelaar Bert is dé no-nonsense makelaar van Amsterdam, waar jouw tevredenheid het allerbelangrijkste is. Op gladde praatjes zit niemand te wachten. Zeker niet als je in of rond de hoofdstad een woning wilt kopen of verkopen. Je hebt veel meer aan een makelaar die luistert, meedenkt en goed bereikbaar is. Iemand die toegankelijk is en helemaal aan jouw kant staat.

Bij ons vind je dus geen duur kantoor, chique maat- en mantelpakken of een auto van de zaak. Die drijven de kosten alleen maar op. Liever pakken we de fiets, dan kunnen we ook niet in de file staan. We hebben een groot netwerk en zijn goed bevriend met onze collega's in het makelaarsvak. Tegelijkertijd willen we het altijd beter doen dan de rest. Onze service is persoonlijk, het contact direct en we nemen alle tijd om zaken samen met je door te

nemen. Je bezichtiging bijvoorbeeld, of ingewikkelde notariële documenten. Want een huis kopen of verkopen is niet niks.

Deze aanpak blijkt te werken: al een jaar na onze oprichting in 2014 werden we uitgeroepen tot beste makelaar van Noord-Holland (door de onafhankelijke vergelijkingswebsite wieisdebestemakelaar.nl). Daar zijn we ontzettend trots op. Net als op alle enthousiaste reviews van onze klanten.

Wij staan je graag bij tijdens deze spannende periode in je leven. En heb je na de koop of verkoop toch nog een vraag – morgen of over een paar jaar – dan staan we nog steeds voor je klaar.





WIJ ZIJN MAKELAAR BERT

📍 Jan Pieter Heijestraat 108
1053 GT Amsterdam

☎ 020 261 34 70
📞 020 261 34 70

@ info@makelaarbert.nu



vastgoedcert
gecertificeerd