

AliceBakker

Makelaardij

CABRALSTRAAT 39 1, AMSTERDAM





Een perfect thuis voor wie houdt van ruimte, licht, karakter en duurzaamheid met een fantastische ligging in de Baarsjes!

Dit ruime en lichte appartement van 57m² ligt op de eerste etage van een gerenoveerd en verduurzaamd gebouw in Amsterdamse Schoolstijl. De woonkamer heeft maar liefst 3 grote raampartijen en geniet daarom van veel lichtinval. Aan de achterzijde liggen de slaapkamer, de gezellige keuken en het balkon op het zuiden. De woning ligt in een rustige straat met alles wat de stad te bieden heeft binnen handbereik.

Vraagprijs €450.000 k.k.





Omschrijving

Recent heeft het gebouw een grootschalige renovatie met verduurzamingsmaatregelen ondergaan, waarbij de gevel volledig is geïsoleerd en voorzien van steenstrips en stucwerk. De kozijnen aan de voorzijde zijn vernieuwd en vervangen door duurzame Fintihouten kozijnen met HR++ glas. De prachtige originele Amsterdamse School stijl van het gebouw is daarbij behouden.

Via het trappenhuis bereik je de entree van het appartement op de eerste verdieping. De lichte en ruime woonkamer aan de voorzijde heeft 3 grote ramen waardoor er veel daglicht binnenvalt. Indien gewenst kan hier zelfs een 2e slaapkamer

gecreëerd worden (zie alternatieve plattegrond voor een impressie).

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime slaapkamer met toegang naar het balkon op het zuiden. Eveneens aan de achterzijde ligt de keuken welke is uitgerust met een 4-pits fornuis met oven en een vaatwasser. Vanwege de breedte van de keuken kan je hier zelfs een gezellig ontbijthoekje of kleine eettafel kwijt.

Centraal in de woning ligt de badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet. De interne berging beschikt over de aansluiting voor de wasmachine en droger en biedt voldoende plek voor opslag.



Kenmerken

- Appartement van 57m2 op de 1e etage
- Prachtig pand uit 1924 in Amsterdamse School stijl, beschermd stadgezicht
- Gebouw is recent grootschalige gerenoveerd en verduurzaamd
- Voorzien van dubbelglas en HR ++ glas en voorgevel geïsoleerd, energielabel A
- Riant woonkamer met maar liefst 3 grote ramen
- Ruime slaapkamer (2e slaapkamer mogelijk)
- Balkon op het zuiden
- Interne berging met wasmachineaansluiting
- Erfpacht afgekocht tot 2055, aanvraag overstap eeuwigdurende erfpacht na 2055 indicatie €2.751,56 + jaarlijkse indexatie
- Actieve financieel gezonde VvE, professioneel beheerd met een MJOP, maandelijkse servicekosten €263,17
- De verkoper heeft deze woning niet zelf bewoond, er is dus een niet zelfbewoningsclausule van toepassing



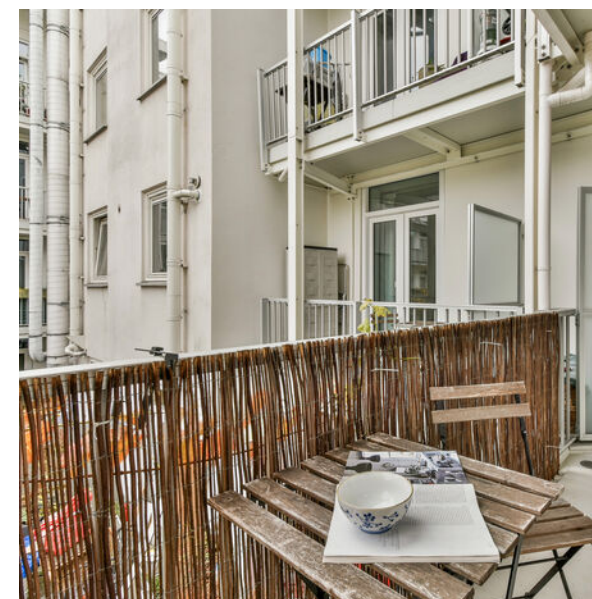




Omgeving

De Baarsjes is een bruisende buurt met vele leuke cafés en restaurants en vlakbij het Rembrandtpark en Erasmuspark, op minder dan 15 min. fietsen van de meest centrale spots van Amsterdam zoals Museumplein, Leidseplein en de Jordaan. Dagelijkse boodschappen doe je om de hoek op het Mercatorplein, de Jan Evertsenstraat of Postjesweg, met supermarkten, speciaalzaken en o.a. ook bakkerij Fort Negen en White Label Coffee. In de buurt zijn tal van leuke gelegenheden om een hapje te eten of drinken zoals Bartack, Bar Baarsch, Cafe Cook,

Daalder en Benji's. Ook foodmarket 'De Hallen' is vlakbij. De bereikbaarheid is uitstekend. Verschillende tram- en bushaltes zijn op loopafstand (zoals lijn 13, 18, 15). De ringweg A10 (afslag S105/S106) is snel bereikbaar, waardoor je ook met de auto vlot buiten de stad bent. Daarnaast ligt Schiphol op nog geen 15 min. rijden. Kortom: een fijn appartement voor wie wil wonen in een karakteristieke buurt met volop voorzieningen en fijn groen — én de levendigheid van Amsterdam West binnen handbereik.





Eigendom:

Het betreft een appartementsrecht gelegen op erfpacht grond van de gemeente Amsterdam. De erfpacht voor het huidige tijdvak t/m 15-07-2055 is afgekocht. De eigenaar heeft recent de overstap naar eeuwigdurende erfpacht aangevraagd, een indicatie van de canon na 2055 bedraagt €2.751,56 + jaarlijkse indexatie.

Splitsing, kadastrale gegevens:

Deze woning heeft de volgende kadastrale omschrijving: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon, plaatselijk bekend te Amsterdam als Cabralstraat 39-1, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C complexaanduiding 11071 A, indexnummer 37.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

Het appartement is voor 57/5.897e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft een gelijk aantal stemmen in de vergadering. De vereniging draagt de naam: "VvE De Ontdekking 1" of "Vereniging van Eigenaars Balboastraat 36-58/Hudsonstraat 140-146/Cabralstraat 19-41 te Amsterdam" en bestaat uit 104 appartementen. De maandelijkse servicekosten bedragen €263,17. Voor de verduurzaming en renovatie is een lening afgesloten, de aflossing hiervan is opgenomen in de maandelijkse servicekosten. De vereniging wordt professioneel beheerd door Twinss VvE Beheer. Er is een huishoudelijk reglement en mjop.

Verwarming en elektra:

Verwarming en warm water middels eigen CV ketel uit 2010. Moderne elektrische installatie met 3 groepen en aardlek.

EPC

Het appartement beschikt over een definitief energielabel A

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kernmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

A perfect home for those who appreciate space, light, character, and sustainability — ideally located in De Baarsjes!

This bright and spacious 57 m² apartment is situated on the first floor of a renovated and energy-efficient building in the distinctive Amsterdam School architectural style. The living room features no fewer than three large windows, flooding the space with natural light. At the rear, you'll find the bedroom, a charming kitchen, and a sunny south-facing balcony. The apartment is located on a quiet street, yet just moments away from everything the city has to offer.

Description and layout:

The building has recently undergone a major renovation with extensive sustainability upgrades. The façade has been fully insulated and finished with brick slips and stucco. The windows at the front have been replaced with durable Finti wooden frames fitted with HR++ double glazing. Throughout the renovation, the beautiful original Amsterdam School architectural style has been carefully preserved.

Via the communal staircase, you reach the entrance of the apartment on the first floor.

The bright and spacious living room at the front features three large windows that allow plenty of natural light to pour in. If desired, a second bedroom can easily be created here (see the alternative floor plan for an impression).

At the rear of the apartment is the generous bedroom, which provides access to the south-facing balcony — the perfect spot to enjoy the sun throughout the day.

Also at the rear is the kitchen, equipped with a four-burner stove with oven and a dishwasher. Thanks to its width, there is even space for a cozy breakfast nook or small dining table.

Centrally located in the apartment, the bathroom features a shower, washbasin, and toilet. The internal storage room includes connections for a washing machine and dryer and offers ample storage space.

Features and details:

- Apartment of 57 m² on the first floor
- Beautiful 1924 building in the Amsterdam School architectural style, protected city scape
- The building has been recently renovated and made more energy-efficient
- Equipped with double glazing and HR++ glass, and insulated front façade — energy label A
- Spacious living room with three large windows providing plenty of natural light
- Generous bedroom (possibility to create a second bedroom)
- South-facing balcony
- Internal storage room with washing machine connection
- Ground lease paid off until 2055; application for perpetual lease conversion submitted — indicative amount €2,751.56 + annual indexation
- Active and financially healthy Homeowners' Association (VvE), professionally managed with a long-term maintenance plan (MJOP); monthly service costs €263.17
- The seller has not lived in this property, so a non-occupancy clause applies

ENGLISH

Location:

The apartment is located in the vibrant neighborhood of De Baarsjes, known for its many cozy cafés and restaurants, and just around the corner from Rembrandtpark and Erasmuspark. Within less than a 15-minute bike ride, you can reach Amsterdam's most central spots such as Museumplein, Leidseplein, and the Jordaan.

For your daily groceries, you'll find everything you need just around the corner on Mercatorplein, Jan Evertsenstraat, or Postjesweg. Here you'll discover not only supermarkets and specialty shops, but also local favorites like bakery Fort Negen and White Label Coffee. The area is full of great places to eat and drink, including Bartack, Bar Baarsch, Café Cook, Daalder, and Benji's. Amsterdam's own indoor food market, De Hallen, is also just a short ride away.

Accessibility is excellent. Several tram and bus stops (including lines 13, 18, and 15) are within walking distance, and the A10 ring road (exits S105/S106) can be reached in just a few minutes, making it easy to get in and out of the city by car. Schiphol Airport is less than a 15-minute drive away.

In short, this is a lovely apartment for anyone who wants to live in a charming, characterful neighborhood with plenty of amenities, greenery, and the lively atmosphere of Amsterdam West right at your doorstep.

Ownership:

This concerns an apartment right located on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam. The ground lease for the current term, up to and including July 15, 2055, has been bought off. The owner has recently applied for conversion to perpetual leasehold; the indicative ground rent (canon) after 2055 amounts to €2,751.56 per year, plus annual indexation.

Subdivision and cadastral information:

This property has the following cadastral description: the apartment right, granting the exclusive use of the residence on the first floor with balcony, locally known in Amsterdam as Cabralstraat 39-1, cadastrally known as Municipality of Sloten, Section C, complex designation 11071 A, index number 37.

Homeowners' Association and service charges:

The apartment holds a 57/5,897th share in the community and has an equal number of votes in the general meeting. The association is named "VvE De Ontdekking 1" or "Vereniging van Eigenaars Balboastraat 36-58 / Hudsonstraat 140-146 / Cabralstraat 19-41 te Amsterdam" and consists of 104 apartments. The monthly service charges amount to €263.17.

A loan has been taken out for sustainability improvements and renovations; the repayments are included in the monthly service charges. The association is professionally managed by Twinss VvE Beheer. There are house rules and a multi-year maintenance plan (MJOP) in place.

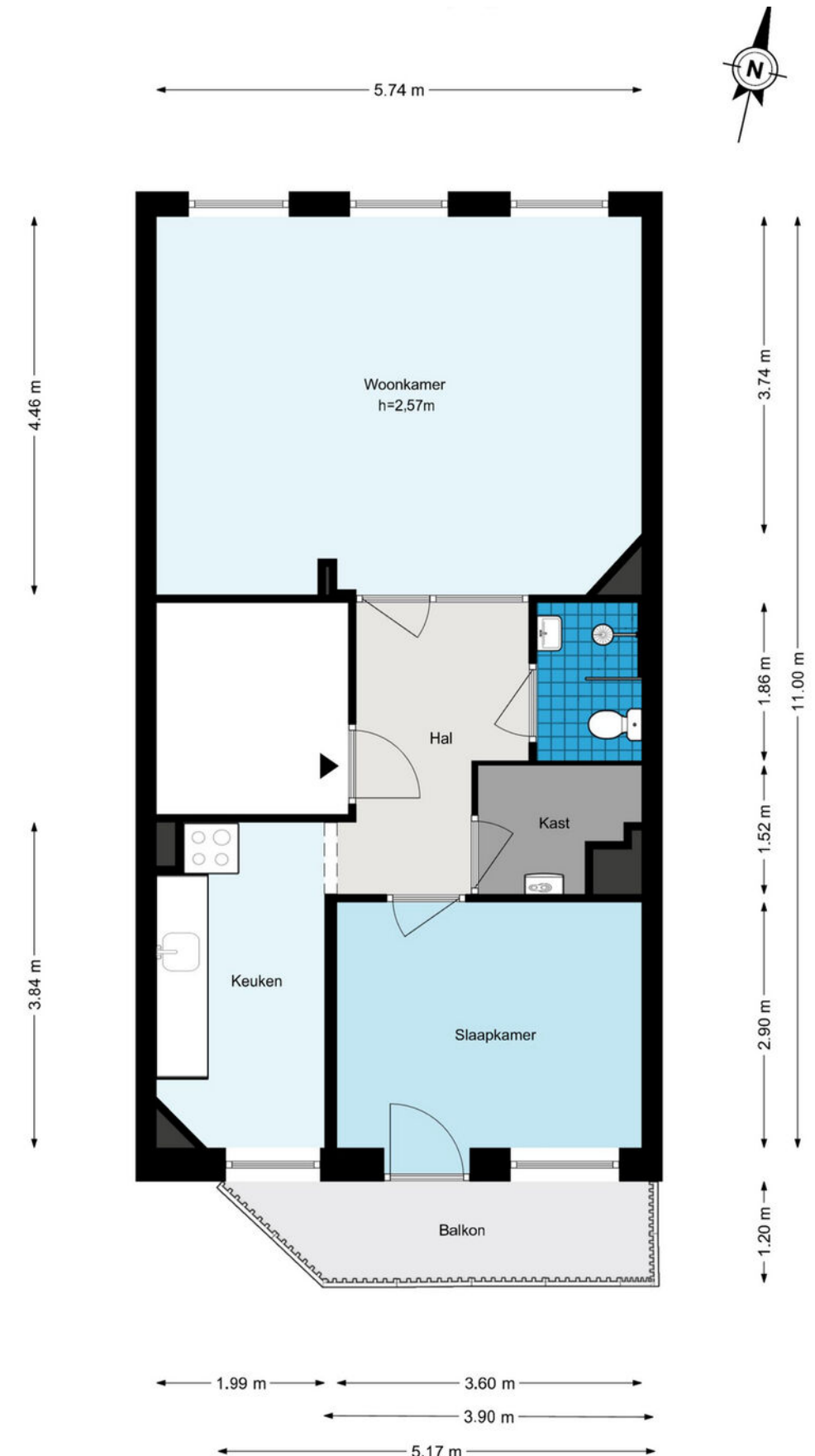
Heating and electricity:

Heating and hot water by private central heating boiler (CV) from 2010. Modern electrical installation with 3 circuits and an earth leakage switch.

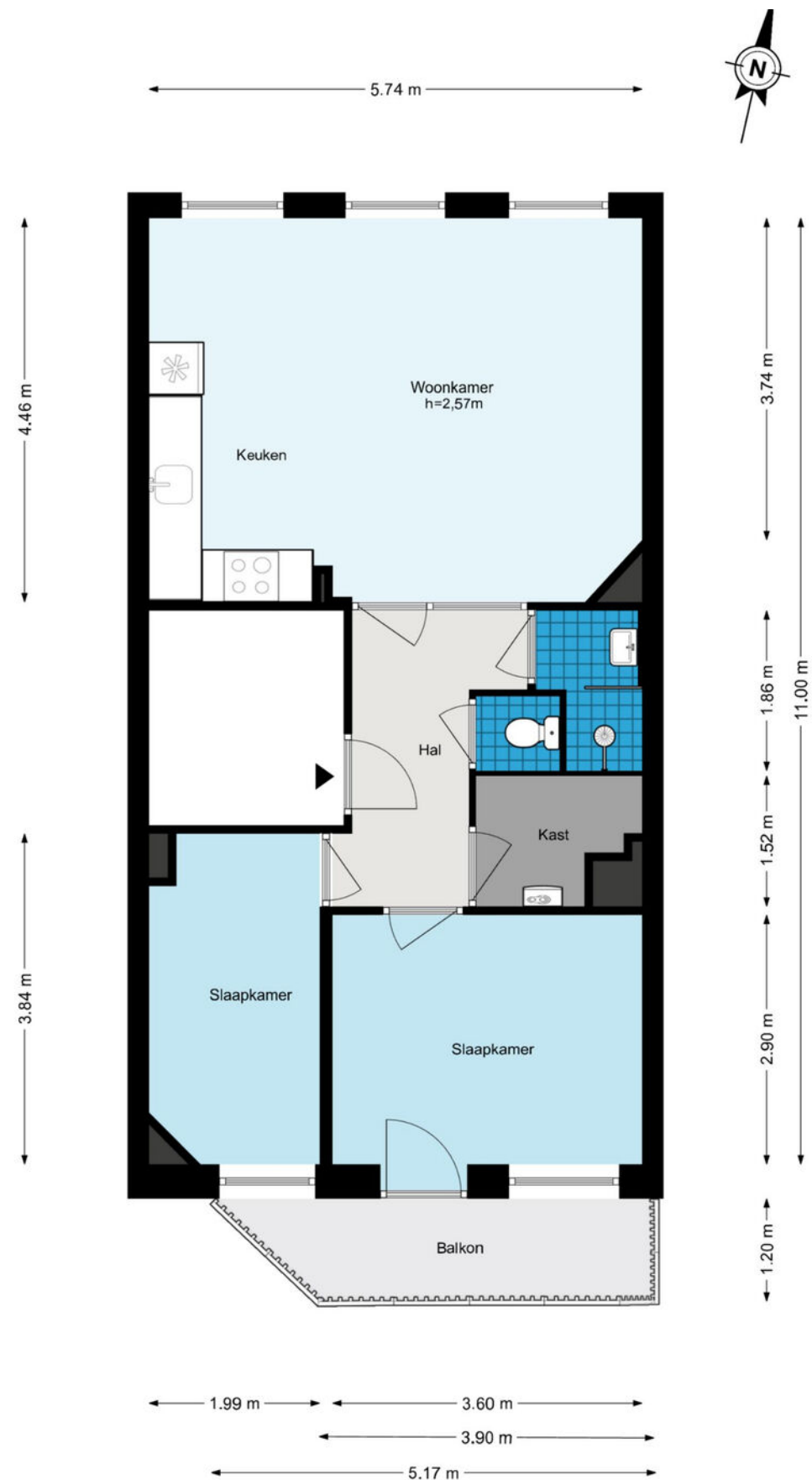
EPC

The apartment has a definitive energy label A.

EERSTE ETAGE



ALTERNATIEVE INDELING



"Praatjes vullen geen gaatjes" zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. "Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?" vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgepakt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde "no cure, no pay" basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

Alice

AliceBakker
Makelaardij

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarsstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

