



Objectadres:	Rijnstraat 217 - 2
Wijk:	Zuid – Rivierenbuurt
Plaats:	Amsterdam
Vraagprijs:	€ 698.000 k.k.

Algemene objectinformatie:

Wij bieden u aan een comfortabel maar ook karakteristiek jaren-30 appartement van 85m² in de geliefde Rivierenbuurt in Amsterdam Zuid. Dit fijne en ruim opgezette 5 kamer appartement ligt zeer gunstig v.w.b. winkels, bereikbaarheid (A2/A10) en dichtbij het Martin Luther Kingpark en de Amstel. Het appartement ademt licht, lucht & charme uit. Bijzonder aan deze woning is de 3-voudige kamer-en-suite en de fraaie karakteristieke elementen. Energielabel C.

De ligging:

De mooie Rivierenbuurt in Amsterdam-Zuid, staat bekend om het ruim opgezette stratenplan, waar naast woningen vele, diverse winkels, horeca, recreatieve én sportieve voorzieningen zijn. Met deze opzet en het vele gevarieerde aanbod zo dichtbij, kan een perfecte balans gevonden worden tussen werk en vrije tijd. De overwegend karakteristieke Amsterdamse Schoolstijl waarin de woningen in deze buurt zijn gebouwd, zorgt onbewust voor een vriendelijke en fijne omgeving om in te wonen. Het appartement ligt eigenlijk op 'de rode loper' van Amsterdam; het begin van de Rijnstraat, daar waar je vanaf de Utrechtsebrug stadsdeel Zuid binnenkomt. Direct vertraagt men bij de aanblik van de mooie gezellige straat, met in de plint links en rechts leuke boetieks, salons, gezellige barretjes, restaurants en uiteraard een AH. Vanaf de woning zijn er dus al tal van voorzieningen op loopafstand, maar stap je op de fiets, dan sta je met 5 minuten midden in de Pijp óf in Oost óf het nieuwe Amsteltkwartier. Reis je vaak met de trein? Station Amstel én station RAI liggen beiden ook op slechts 5 minuten fietsen. Voor de sportievelingen is er ook keus genoeg; op deze locatie wonen, betekent het plezier van 's morgens een stukje hardlopen langs of zwemmen in de Amstel of.. in het De Mirandabad. Maar ook tennissen, fitnessen en roeien kun je praktisch om de hoek.



Het gebouw:

Het pand waarin dit appartement gelegen is, is van oorsprong gebouwd in 1935 naar ontwerp van architect Wiedijk. Het gebouw heeft 6 bouwlagen, met een winkel op de begane grond en kelder en een 3-tal woningen op de bovengelige etages. Behalve de karakteristieke stenen buitentrapp, de fraaie overstek en erkers, bevinden de karakteristieke elementen zich verder binnen in de woningen.



Omschrijving van de woning:

Het appartement is gelegen op de tweede verdieping en te bereiken via één buitentrapp en één binnentrapp. De woning is diep maar ook mooi breed van opzet, hetgeen ruimte, lucht en licht creëert. Je komt de woning binnen in de centraal gelegen, L-vormige gang met garderobenisje. De woonkamer aan de voorzijde is voorzien van een karakteristieke erker, natuurstenen schouw en diepe inbouwkasten. Bijzonder aan deze kamer is dat er een dubbele en-suite constructie is; één naar de achterkamer en één naar de kamer opzij. Middels twee separate, originele glas-in-lood schuifdeuren worden de drie kamers met elkaar verbonden.



De achterkamer, thans in gebruik als eetkamer, heeft eveneens een mooie natuurstenen schouw. Deze kamer heeft verder openslaande deuren naar het achtergelegen balkon, waar van 's morgens 07.00 tot ca. 13.00 uur de zon zich kan laten zien.

De zijkamer, thans in gebruik als werkkamer, heeft een fijne afmeting voor velerlei doeleinden en is tevens via de centrale gang te bereiken.

De keuken bevindt zich direct naast de eetkamer en heeft ook een deur naar het balkon. De keuken is overwegend netjes en functioneel met een nog originele ingebouwde vitrinekast en verder een ingebouwde vaatwasser, 4-pits gas-kookplaat, koelkast en combi-oven.

Gaan we verder de gang in, dan vinden we achter de deuren: een kleine badkamer met inloofdouche en opstelplaats voor de wasmachine, een separate wc ruimte en achterin de ouderslaapkamer, die groot genoeg is voor een kingsize bed en een kastenwand.

Tot slot, bevindt zich achter de huidige werkkamer aan de voorzijde van het huis, nog een verrassend vijfde kamertje, die de huidige eigenaren gebruiken als kinderkamer. Ook deze kamer heeft een ingebouwde kast.





Onderhoud en installaties:

De woning heeft met de oorspronkelijke indeling, nog veel van zijn oude charme behouden. De vele inbouwkasten, glas in lood schuifdeuren, marmeren schouwen en lambriseringen herinneren aan de vooroorlogse bouwperiode. Maar uiteraard zijn voorzieningen gemoderniseerd en vinden we achter de kastdeuren:

- een moderne elektrische installatie met 7 groepen en aardlekbeveiliging
- een moderne c.v. ketel van Remeha, type Tzerra Ace 24c CCS +eTwist uit 2019, die ieder jaar keurig een onderhoudsbeurt krijgt van de firma Feenstra en zowel de verwarming als het warm water aanstuurt.

De keuken en badkamer dateren van 2005 en op de vloer ligt een mooie deels vernieuwde massief eikenhouten vloer.

Last but not least; de woning is - zeer comfortabel - voorzien van dubbel glas in hardhouten kozijnen.

Algemeen onderhoud VVE:

Het pand wordt door de eigenaren, in samenwerking met een professioneel VVE beheerder, keurig onderhouden. Waar nodig komen de eigenaren tot actie in goede harmonie. Zo heeft de VVE in 2021 alle kozijnen aan de achterzijde van het pand vernieuwd en voorzien van dubbel glas. De voorzijde is eerder al vernieuwd en voorzien van isolatieglas.



In 2021 hebben alle kozijnen, ramen en deuren aan de buitenzijde van het pand een periodieke schilder- en onderhoudsbeurt gekregen en heeft de VVE tevens alle loden leidingen in het pand vervangen.

In 2015 is het dak nagekeken en gedeeltelijk vernieuwd én verstevigd i.v.m. de komst van een terras. Momenteel zijn er geen nieuwe plannen binnen de VVE anders dan het periodieke onderhoud aan het schilderwerk. De VVE heeft momenteel een ruime kasreserve. Alle stukken zijn opvraagbaar bij de verkopend makelaar.

De Vereniging van Eigenaren:

- Datum oorspronkelijke splitsing: 26 september 2003
- Datum wijziging splitsing: 3 juni 2005
- Huishoudelijk reglement : aanwezig
- De VVE bestaat in totaal uit 4 appartementen; 1 winkelruimte en 3 woningen
- Servicekosten : € 199,86 per maand inclusief onder andere: opstal-, glas-, wa-verzekering, reservering groot onderhoud, dagelijks onderhoud, VVE kosten en kosten KvK en bank.
- De VVE vergadert regelmatig; notulen en jaarstukken zijn netjes aanwezig
- De VVE heeft thans ca € 20.000 in kas
- Administratie VVE : Velzel VVE Diensten



Overzicht belangrijke kenmerken:

<u>Financieel:</u> Vraagprijs: € 698.000 kk Servicekosten: € 199,86 Canon: € 1.806,46 pjr OZB: € 335,23 Rioolrecht 2025: € 185,20 Waterschapsltn: € 105,54 Energie geschat: € 164 (gas & electra) Parkeer abonn.: € 77 p/jr	<u>Indeling en oppervlak:</u> Woonoppervlak (NEN): 85m ² Balkon: 3m ² Aantal kamers: 5, waaronder 2 mogelijk 3 slaapkamers.	<u>VVE:</u> ‘Rijnstraat 217-219’, zijnde 4 appartementsrechten. Professioneel beheer: Velzel VVE Diensten
<u>Onderhoud:</u> Onderhoud binnen: goed Onderhoud buiten: goed <u>Energie label: C</u>	<u>Kadastrale gegevens:</u> Gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 10.746 A-6, zijnde het 1/6 ^e aandeel in de gemeenschap. <u>Erfpachtgegevens:</u> Erfpacht canon € 1.806,46 p/jr (geïndexeerd) tot 31/01/2059. Daarna eeuwigdurend vastgezet. Akte overstap: 4-11-2025	<u>Oplevering:</u> De woning wordt in de huidige staat opgeleverd, rekening houdend met de lijst van zaken. Opleverdatum: vanaf medio februari 2026.



Tweede 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?

De Rijnstraat is een erg mooie en brede straat. Het leek me een heerlijke wijk met allerlei winkels op een paar minuten loopafstand: de bakker, de vishandel, twee supermarkten, de drogist en niet te vergeten gezellige koffietentjes en restaurantjes. Daarnaast zit je binnen een paar minuten op de snelweg en heb je altijd parkeerplek voor de deur. Ideaal!

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

De grote lichtinval aan zowel de voor- als achterkant. In alle kamers is licht en dat geeft ruimte. Ook de twee dubbele schuifdeuren met glas in lood vond ik erg mooi. Ik was meteen verkocht. En niet voor niets. Want ik heb hier 14 jaar – waarvan de laatste 5 jaren samen met mijn vriend en later onze twee meisjes – met enorm veel plezier gewoond!

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

Wat wij erg prettig vinden

- De ochtendzon bij een koffietje op bed.
- Heel overzichtelijk en relaxt dat alles zich op één verdieping afspeelt.
- De ruime woon- en eetkamer die je met de schuifdeuren van elkaar kunt scheiden als je daar behoefte aan hebt.
- De vele inbouwkasten waarvan twee in de woonkamer heel groot en diep zijn.
- De namiddagzon die door de erker de kamer in schijnt. Heerlijk met een boek of drankje!

Wat is de reden van uw verkoop?

Met twee kleine kinderen zijn we op zoek naar meer ruimte. Tegelijkertijd gaan we de stad en in het bijzonder de Rivierenbuurt ontzettend missen.

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

Het vergroten van het toilet richting de kapstok en een nieuwe badkamer. Leve de blauwe tegeltjes 😊

Een bieding uitbrengen:



Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u deze charmante 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