



Kom binnen

Hofmeyrstraat 40 1 - 1091 NA Amsterdam

Vraagprijs € 395.000,- k.k.



Welkom

Kenmerken	03
Omschrijving	04
Foto's	06
Plattegronden	19
Locatie	21
Lijst van zaken	22

Kenmerken



Koopsom

€ 395.000,- k.k.



Soort bouw

Tussenverdieping



Woonoppervlakte

43 m²



Kamers

2



Slaapkamers

1



Bouwjaar

1927



Energielabel

A



Omschrijving

Licht 2-kamer appartement met extra diep balkon, gelegen in een groene en rustige straat in de populaire Transvaalbuurt! Het appartement is in 2010 volledig vernieuwbouwd en is goed geïsoleerd (energielabel A). Erfpacht is afgekocht t/m 2059 en de overstap naar eeuwigdurende erfpacht is gemaakt onder gunstige voorwaarden.

OMGEVING

De Hofmeyrstraat is gelegen in de Transvaalbuurt; een geliefde en rustige buurt in Amsterdam Oost. Het appartement is om de hoek van de Transvaalkade en de Ringvaart is vanuit de woonkamer te zien. Het gebied rondom de Ringvaart is idyllisch en een perfect voor een wandeling in eigen buurt. Daarnaast zijn het Oosterpark en Park Frankendael op loopafstand gelegen.

In de directe omgeving is een zeer gevarieerd aanbod van supermarkten en speciaalzaken zoals op het Beukenplein, de Linnaeusstraat, Middenweg en winkelcentrum Oostpoort. Daarnaast staat Oost bekend om de velen horecagelegenheden zoals De Vergulde Eenhoorn, De Kas, Wijnbar Clos, Rijsel en Troef. Het appartement is goed bereikbaar per openbaar vervoer en auto. Metrohalte Wibautstraat bereikt u binnen enkele minuten, evenals Amstel Station. Met de auto bent u via de S112 zo op de Ring.

INDELING

Gemeenschappelijk verzorgd trappenhuis met entree op de eerste verdieping. Binnenkomst in hal van waaruit u alle vertrekken kunt bereiken. Wij beginnen aan de voorzijde; de woonkamer met open woonkeuken. De woonkamer is voorzien van 3 grote kantel/kiep ramen waardoor er veel daglicht toetreding is. In de hoek is een inbouwkast gecreëerd. De open keuken is voorzien van alle gemakken en inbouwapparatuur.

Aan de achterzijde is een goed bemeten slaapkamer met en suite badkamer. Middels de openslaande deuren betreedt u het riante balkon van ca. 9m², gelegen op zuidwesten. Vanaf ongeveer 11:00 uur is het balkon een heerlijk zonnige plek.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, spiegel, wasmachine aansluiting en openslaande deuren naar het balkon (perfect voor ventilatie).

In de hal is het separate toilet met fonteintje. Ook is er een bergkast waar de gloednieuwe cv ketel zich bevindt. In de gemeenschappelijke hal is de meterkast.

In de woning ligt een nette laminaatvloer en het appartement is keurig onderhouden. Het is mogelijk om een tweede (kleine) slaapkamer te creëren in de L vormige woonkamer.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het appartement maakt onderdeel uit van de gezonde VvE 'Hofmeyrstraat 38-40' en wordt professioneel beheerd door VvE'tje. Servicekosten zijn € 130,- per maand en er is een MJOP aanwezig.

ERFPACHT

Het appartement is gelegen op erfpachtgrond van de Gemeente Amsterdam en de erfpachtcanon is afgekocht t/m 15 december 2059. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht is onder gunstige voorwaarden gemaakt en de canon bedraagt € 487,72 + inflatie vanaf 16 december 2059.

OPPERVLAKTE CONFORM NEN 2580:

Gebruiksoppervlakte wonen: 42,9m²

Bruto vloeroppervlakte: 43,2m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 8,9m²

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Erfpacht afgekocht t/m 2059, daarna overstap gemaakt naar gunstige voorwaarden
- Rookgasafvoer en cv ketel zijn vervangen in december 2025
- Energielabel A
- Extra diep balkon (zon vanaf 11:00)
- Professionele VvE
- Levering kan snel
- In de koopakte worden een ouderdoms -en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

VOORBEHOUD

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn/haar eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Van toepassing zijn de NVM-voorwaarden.

Description

Bright 2-room apartment with extra deep balcony, located in a green and quiet street in the popular Transvaalbuurt! The apartment was completely renovated in 2010 and is well insulated (energy label A). The leasehold has been bought off until 2059 and the switch to perpetual leasehold has been made under favorable conditions.

SURROUNDINGS

Hofmeyrstraat is located in the Transvaalbuurt, a popular and quiet neighborhood in Amsterdam East. The apartment is around the corner from Transvaalkade, and the Ringvaart canal can be seen from the living room. The area around the Ringvaart is idyllic and perfect for a walk in your own neighborhood. In addition, Oosterpark and Park Frankendael are within walking distance. There is a wide variety of supermarkets and specialty shops in the immediate vicinity, such as on Beukenplein, Linnaeusstraat, Middenweg, and the Oostpoort shopping center. Oost is also known for its many restaurants and cafés, such as De Vergulde Eenhoorn, De Kas, Wijnbar Clos, Rijsel, and Troef. The apartment is easily accessible by public transport and car. The Wibautstraat metro stop is just a few minutes away, as is Amstel Station. By car, you can reach the Ring via the S112.

LAYOUT

Communal staircase with entrance on the first floor. Entrance into the hall from which you can access all rooms. We start at the front; the living room with open kitchen. The living room has 3 large tilt and turn windows, allowing plenty of daylight to enter. A built-in cupboard has been created in the corner. The open kitchen is equipped with all conveniences and built-in appliances. At the rear is a well-sized bedroom with en suite bathroom. Through the French doors you enter the spacious balcony of approx. 9m², facing southwest. From around 11:00 am, the balcony is a wonderfully sunny spot. The bathroom has a walk-in shower, sink, mirror, washing machine connection, and French doors to the balcony (perfect for ventilation). The separate toilet with washbasin is located in the hall. There is also a storage cupboard where the brand-new central heating boiler is located. The meter cupboard is located in the communal hall.

The apartment has neat laminate flooring and is well maintained. It is possible to create a second (small) bedroom in the L-shaped living room.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The apartment is part of the healthy homeowners' association 'Hofmeyrstraat 38-40' and is professionally managed by VVE'tje. Service costs are €130 per month and there is a long-term maintenance plan available.

LEASEHOLD

The apartment is located on leasehold land owned by the Municipality of Amsterdam and the ground lease has been bought off until December 15, 2059. The switch to perpetual leasehold has been made under favorable conditions and the ground lease is € 487.72 + inflation from December 16, 2059.

SURFACE AREA IN ACCORDANCE WITH NEN 2580:

Usable living area: 42.9m²

Gross floor area: 43.2m²

Building-related outdoor space: 8.9m²

SPECIAL FEATURES

- Leasehold bought off until 2059, after which a switch was made under favorable terms
- Flue gas discharge and central heating boiler (CV) were replaced in December 2025
- Energy label A
- Extra deep balcony (sun from 11:00 a.m.)
- Professional owners' association
- Delivery can be quick
- An age and non-owner-occupancy clause will be included in the deed of sale

CAVEAT

This project information has been compiled with the utmost care. However, no liability is accepted for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. The buyer has his own obligation to investigate all matters that are important to him or her. With regard to this property, the broker is an advisor to the seller. The NVM conditions apply.



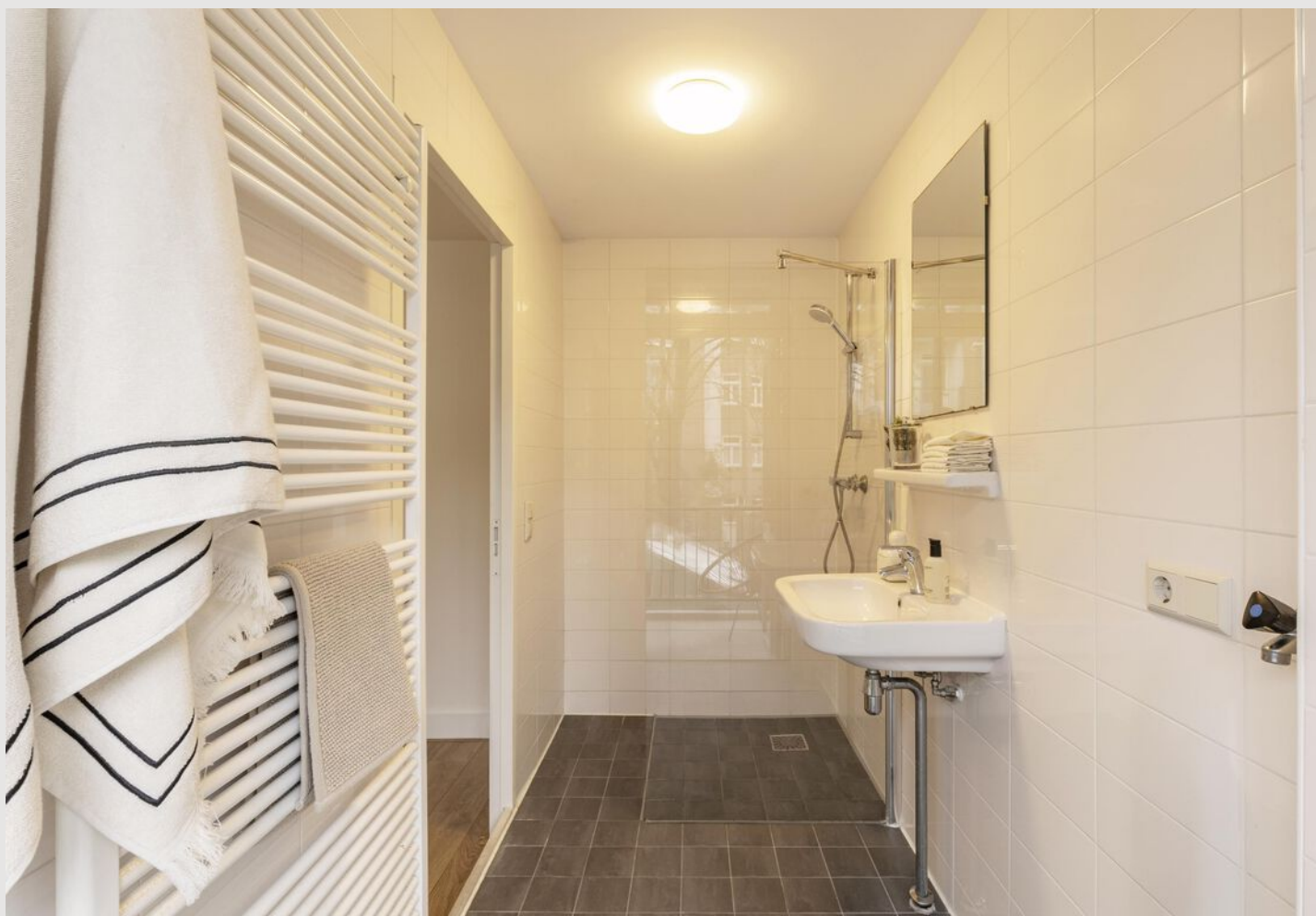






















Plattegrond

Hofmeyrstraat 40-1, Amsterdam Eerste verdieping

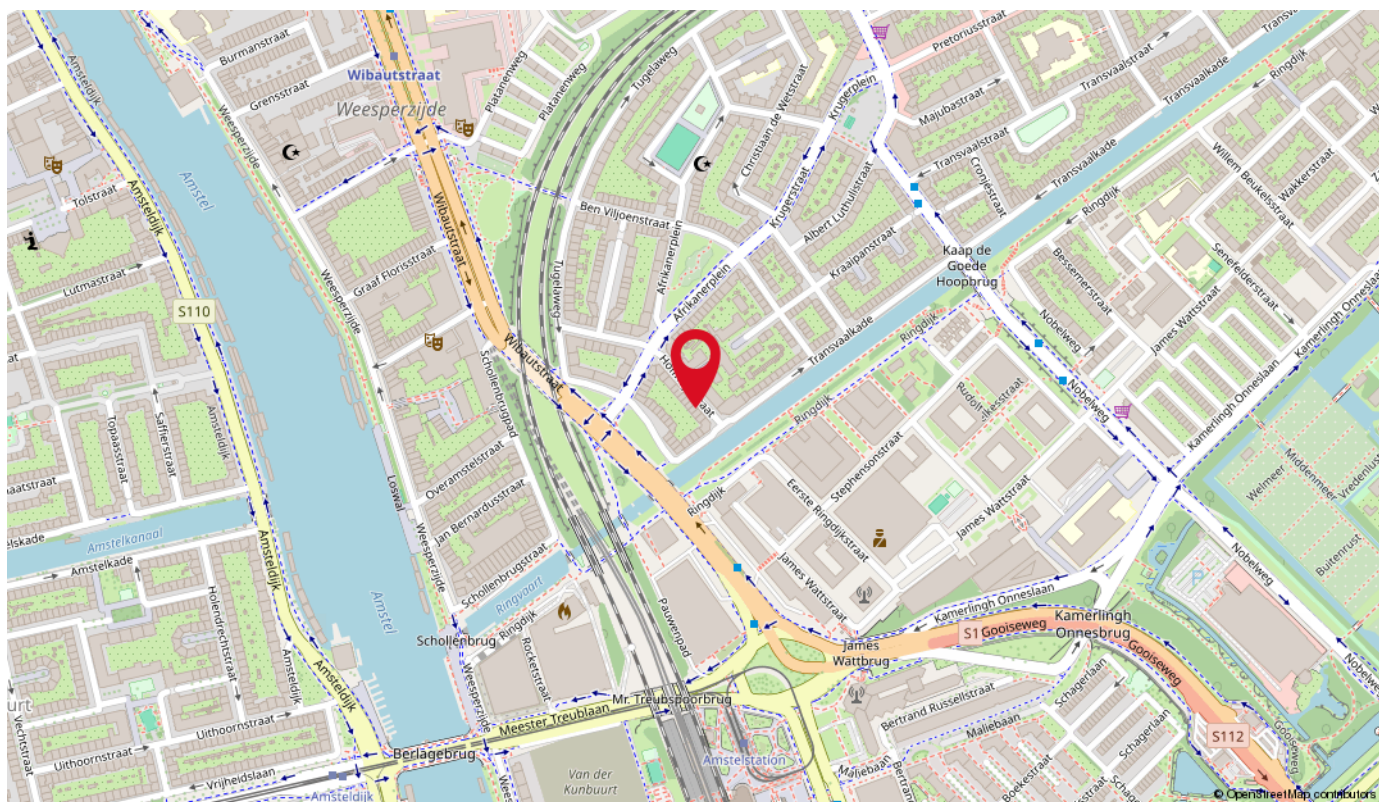
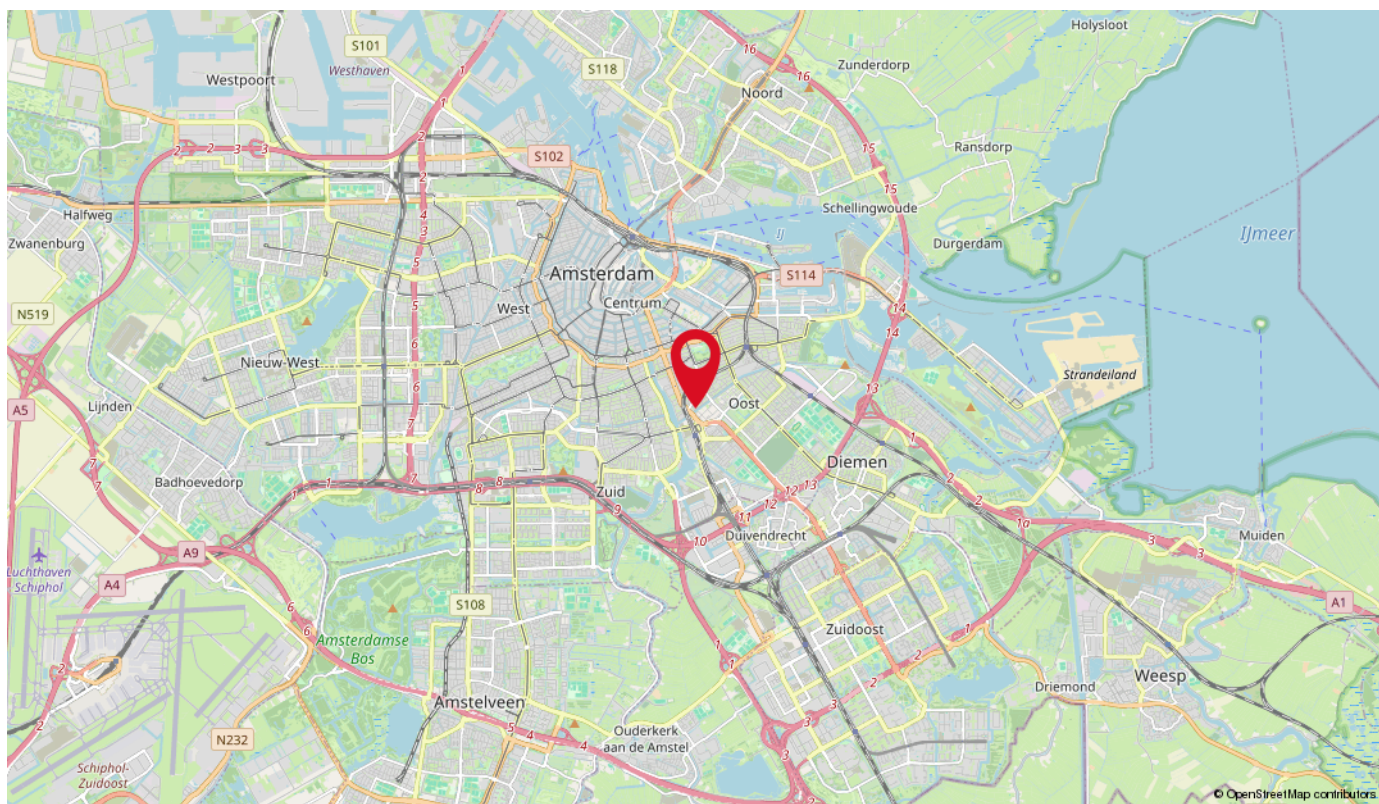


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Designradiator(en)	x		
Spiegelwanden	x		
Kapstok	x		
Inbouwboekenkast	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Tuin			
Plant in pot	x		
Buitenverlichting	x		
Balkonkast	x		



Deskundig, brede marktkennis en begeleiding van A tot Z

Meer dan twintig jaar ervaring op de Amsterdamse vastgoedmarkt

Meertalige expertise, professionele begeleiding en persoonlijk contact



Herengracht 374

1016 CH Amsterdam

info@ovdm.nl | +31 (0)20 3306644 | ovdm.nl

OUWEHAND V/D MEIJDEN
OVDM
MAKELAARS