

AliceBakker

Makelaardij

REINWARDTSTRAAT 174, AMSTERDAM





Reinwardtstraat 174

Ruim en licht appartement met twee slaapkamers, zonnig balkon en fantastische ligging bij het Oosterpark!

Dit comfortabele appartement van 56m² combineert ruimte, licht en een ideale indeling voor optimaal woongemak. Gelegen op de vierde etage biedt de woning een heerlijk lichte woonkamer met een open keuken voorzien van een gezellig kookeiland, twee slaapkamers, een fijne inloopkast en een heerlijk zonnig balkon op het zuiden.

Gelegen aan de rustige Reinwardtstraat, op steenworp afstand van het Oosterpark en om de hoek van de Dappermarkt en talloze winkels, gezellige cafés en uitstekende restaurants.

Vraagprijs €450.000 k.k.





Beschrijving en indeling

Gelegen op de vierde etage voelt deze woning heerlijk licht en ruim aan. Via de eigen entree kom je binnen in een hal met voldoende ruimte voor een garderobe, waarna je de gezellige woonkamer betreedt.

Dankzij de grote raampartijen en erker valt hier veel daglicht binnen, wat zorgt voor een fijne, open sfeer. De open keuken heeft een gezellig kookeiland met ontbijtbar en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een elektrische kookplaat, combi-oven en vaatwasser.

Aan de achterzijde liggen de twee slaapkamers.

De hoofdslaapkamer beschikt over een fijne inloopkast en grenst aan het ruime, zonnige balkon op het zuiden – de perfecte plek om te genieten van een kop koffie of borrel. De tweede slaapkamer bereik je via de hal en heeft eveneens toegang tot het balkon.

De centraal gelegen badkamer is drie jaar geleden vernieuwd en voorzien van een ligbad met douche, wastafel, wc en wasmachineaansluiting.

Bij het appartement hoort ook een externe berging – praktisch voor fietsen of extra opslag.



Omgeving

De ligging is ideaal voor wie het stadsleven wil combineren met rust en groen. Op een steenworp afstand ligt het prachtige Oosterpark, perfect voor een wandeling, picknick of sportieve activiteit. In de buurt vind je volop gezellige cafés, restaurants en koffietentjes, met het Beukenplein, de Linnaeusstraat en de Wibautstraat als bruisende hotspots. Denk aan Turbo, de Tros en de Kaaf, maar ook Olafbrood en L'Abeille Pastry om de hoek.

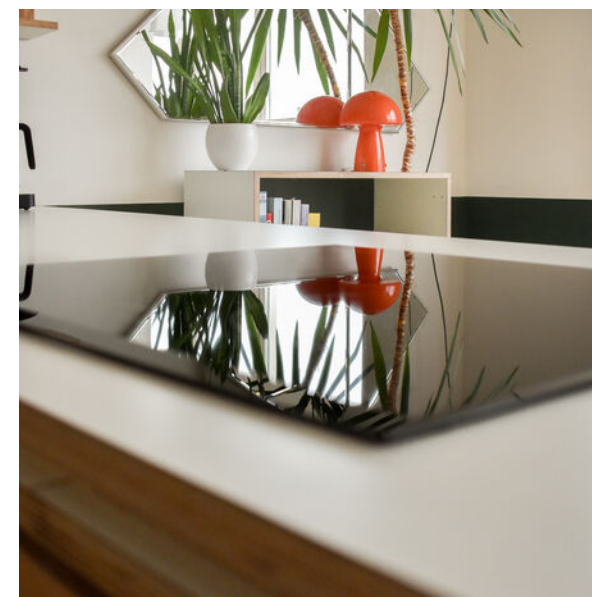
Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Dappermarkt of winkelcentrum Oostpoort op loop- of fietsafstand. De buurt ademt een ontspannen en levendige sfeer, met o.a. het Wereldmuseum, Pillows Grand Boutique Hotel en Hotel Arena om de hoek. Dankzij de uitstekende openbaarvervoer-verbindingen en de snelle toegang tot de A10 ben je bovendien in no-time in de rest van Amsterdam of daarbuiten.





Kenmerken

- Appartement van 56m² op de 4e etage
- Gebouw uit 1987
- 2 slaapkamers
- Zonnig balkon op het zuiden
- Volledig voorzien van dubbelglas, energielabel B
- Eigen berging in de onderbouw
- Erfpacht afgekocht tot 2038, daarna €652,77 + jaarlijkse indexatie
- Actieve financieel gezonde VvE, professioneel beheerd met een MJOP, maandelijkse servicekosten €181,09











OVERIGE INFORMATIE

Eigendom:

Het betreft een appartementsrecht gelegen op erfpacht grond van de gemeente Amsterdam. De erfpacht voor het huidige tijdvak t/m 31-03-2038 is afgekocht. De eeuwigdurende erfpacht vanaf april 2038 bedraagt €652,77 + jaarlijkse indexatie.

Splitsing, kadastrale gegevens:

Deze woning en berging hebben de volgende kadastrale omschrijving:

- Het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon, gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend te 1093 HP Amsterdam, Reinwardtstraat 174, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S, nummer 8527-A-44.
- Het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging, gelegen op de begane grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S, nummer 8527-A-88.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

Het appartement is voor 61/3.683e deel gerechtigd in de gemeenschap en de berging 6/3.683e deel en heeft totaal 21 stemmen in de vergadering (van de 965). De vereniging draagt de naam: Vereniging Van Eigenaars Wonen Reinwardtstraat 164 tot en met 236 en 242 tot en met 260 (even nummers) te Amsterdam, en bestaat uit 47 woningen en bergingen. De maandelijkse servicekosten bedragen €181,09. De vereniging wordt professioneel beheerd door Ymere VvE Beheer. Er is een mjop.

Verwarming en elektra:

Verwarming en warm water middels eigen Intergas CV ketel uit 2004. Moderne elektrische installatie.

EPC:

Het appartement beschikt over een definitief energielabel B

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.

Spacious and bright apartment with two bedrooms, sunny balcony, and a fantastic location near Oosterpark!

This comfortable 56m² apartment combines space, light, and an ideal layout for maximum living comfort. Located on the fourth floor, the home offers a wonderfully bright living room with an open kitchen featuring a cozy cooking island, two bedrooms, a convenient walk-in closet, and a lovely sunny south-facing balcony. Situated on the quiet Reinwardtstraat, just steps from Oosterpark and around the corner from the Dapper Market and numerous shops, lively cafés, and excellent restaurants.

Description and layout:

Located on the fourth floor, this apartment feels bright and spacious. The private entrance leads into a hallway with ample space for a coat rack, which opens into the inviting living room. Thanks to the large windows and bay window, plenty of natural light floods the space, creating a pleasant, open atmosphere. The open kitchen features a cozy cooking island with a breakfast bar and is equipped with various built-in appliances, including an electric cooktop, combi-oven, and dishwasher.

At the rear are the two bedrooms. Passing through a convenient walk-in closet you enter the master bedroom. This bedroom opens onto the spacious, sunny south-facing balcony — the perfect spot to enjoy a morning coffee or evening drink. The second bedroom can be reached via the hallway and also provides access to the balcony. The centrally located bathroom was renovated three years ago and includes a bathtub with shower, sink, toilet, and washing machine connection.

The apartment also comes with an external storage unit — ideal for bikes or additional storage.

Features and details:

- Apartment of 56 m² on the 4th floor
- Building constructed in 1987
- 2 bedrooms
- Sunny south-facing balcony
- Fully equipped with double glazing, energy label B
- Private storage unit in the basement
- Leasehold paid off until 2038, thereafter €652.77 + annual indexation
- Active and financially healthy homeowners' association (VvE), professionally managed with a long-term maintenance plan (MJOP), monthly service charges €181.09

Location:

The location is ideal for those who want to combine city life with peace and greenery. The beautiful Oosterpark is just a stone's throw away, perfect for a walk, picnic or sports activity. The neighborhood is full of cozy cafés, restaurants, and coffee spots, with Beukenplein, Linnaeusstraat, and Wibautstraat as vibrant local hotspots. Think of Turbo, de Tros and de Kaaf, as well as Olafbrood and L'Abeille Pastry around the corner. For daily shopping, the Dappermarkt and Oostpoort shopping area are both within easy walking or cycling distance. The area has a relaxed yet vibrant atmosphere, with cultural highlights such as the Tropenmuseum, Pillows Grand Boutique Hotel and Hotel Arena nearby. Excellent public transport connections and quick access to the A10 ring road make it easy to reach the rest of Amsterdam and beyond.

Ownership:

This concerns an apartment right located on leasehold land owned by the municipality of Amsterdam. The leasehold for the current period until 31-03-2038 has been bought off. The perpetual leasehold from April 2038 amounts to €652.77 + annual indexation.

Division, cadastral information:

This property and storage unit have the following cadastral description:

- The sub-apartment right, granting exclusive use of the apartment with balcony, located on the third floor, locally known as 1093 HP Amsterdam, Reinwardtstraat 174, cadastrally known as municipality of Amsterdam, section S, number 8527-A-44.
- The sub-apartment right, granting exclusive use of the storage unit, located on the ground floor, locally not further specified, cadastrally known as municipality of Amsterdam, section S, number 8527-A-88.

Homeowners Association and service costs:

The apartment holds 61/3,683rd share in the community and the storage unit 6/3,683rd share, with a total of 21 votes in the meeting (out of 965). The association is named: Vereniging Van Eigenaars Wonen Reinwardtstraat 164 to 236 and 242 to 260 (even numbers) in Amsterdam, and consists of 47 apartments and storage units. The monthly service costs are €181.09. The association is professionally managed by Ymere VvE Beheer. There is an MJOP (multi-year maintenance plan).

Heating and electricity:

Heating and hot water via own Intergas central heating boiler from 2004. Modern electrical installation.

EPC:

The apartment has a definitive energy label B.

This information has been compiled with great care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracies, or otherwise, nor for the consequences thereof. The characteristics provided are for illustrative purposes only. All stated dimensions and surface areas, as well as the displayed floor plans, are indicative. The MVA/NVM conditions apply. The Measurement Instructions are based on NEN2580. The Measurement Instructions are intended to provide a more consistent measuring method for providing an indication of the usable surface area. The Measurement Instructions do not completely rule out differences in measurement results, for example, due to differences in interpretation, rounding, or limitations in performing the measurement. This information, any discussions, negotiations, etc., are all non-binding. An agreement only exists when the purchase agreement, drawn up by an Amsterdam civil-law notary, is signed by both parties. The purchase will take place under the normal terms and conditions as set out in the deed of sale of the Royal Dutch Association of Civil-Law Notaries, Ring Amsterdam. The purchase agreement must be signed at an Amsterdam notary within 5 working days of price agreement.

INTERVIEW MET DE VERKOPERS

1. Since when do you own this property?

December 2018

2. What was the reason you bought this property?

Bright, modern, energy-efficient two-bed in vibrant neighbourhood, with great bars and restaurants and good transport connections.

3. What do you think is special about your property?

Feels bigger than it is. Good use of space, big wooden windows, sunny balcony, walk-in wardrobe, well appointed bathroom, two double bedrooms with desk space, open entertaining kitchen, well insulated, great neighbours, easily accessible storage room.

4. Has anything been changed or altered over the years?

Open plan kitchen/diner, refurbished bathroom, purpose-built walk-in wardrobe room, full redecoration.

5. What is a downside to the property?

No garden, no roof terrace.

6. Can you tell anything about the surroundings?

Hip restaurants and wine bar on street, park on end of the street and daily market on the other, lots of speciality bakeries/cafes nearby, close to Javastraat, Muiderpoort/tram/bus stops only a few minutes walk.

7. Who are your neighbours under, above or next to you?

Quiet, single occupancy below and above, friendly older couple opposite.

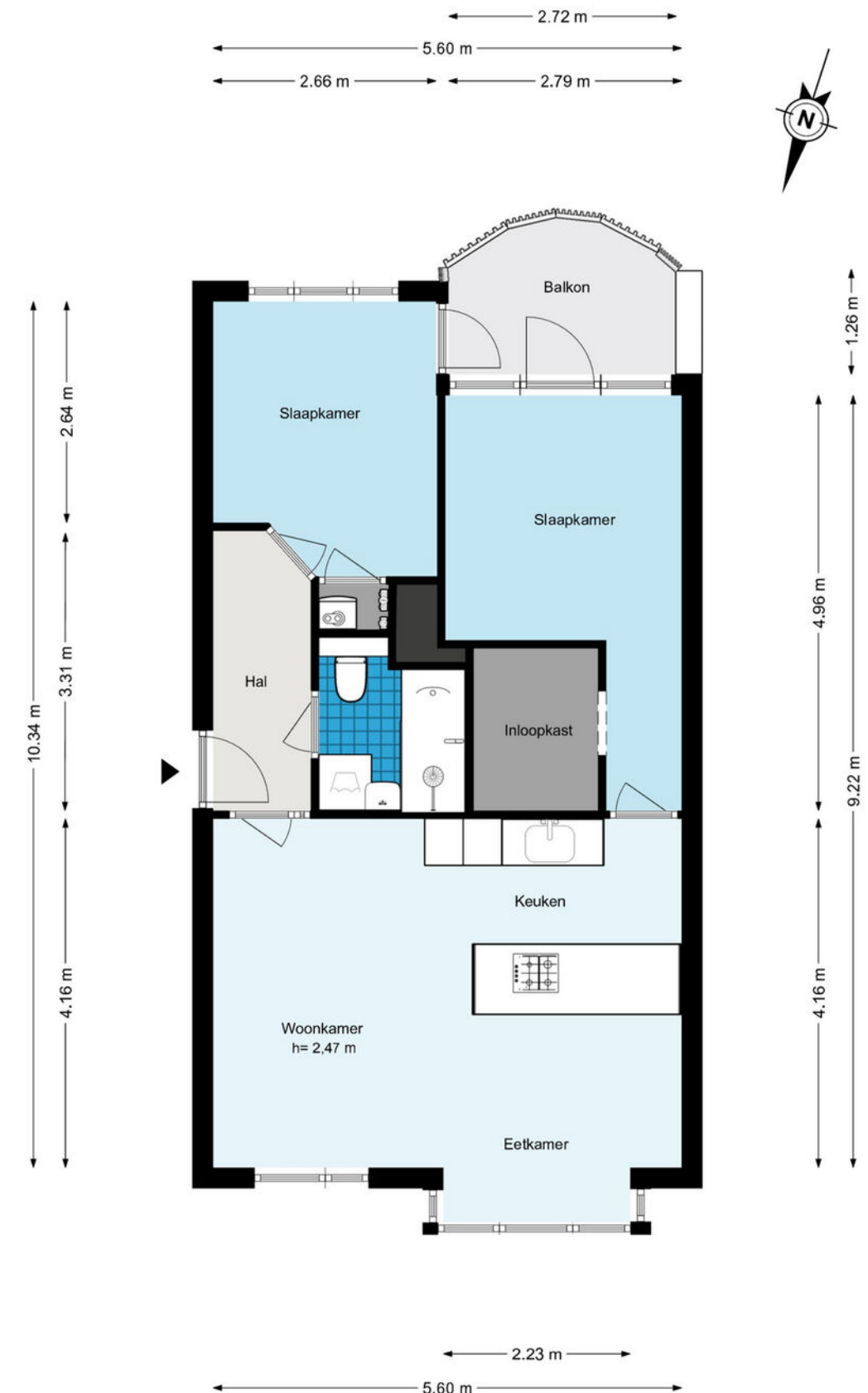
8. Why are you selling your property?

Third bedroom needed for international family visits

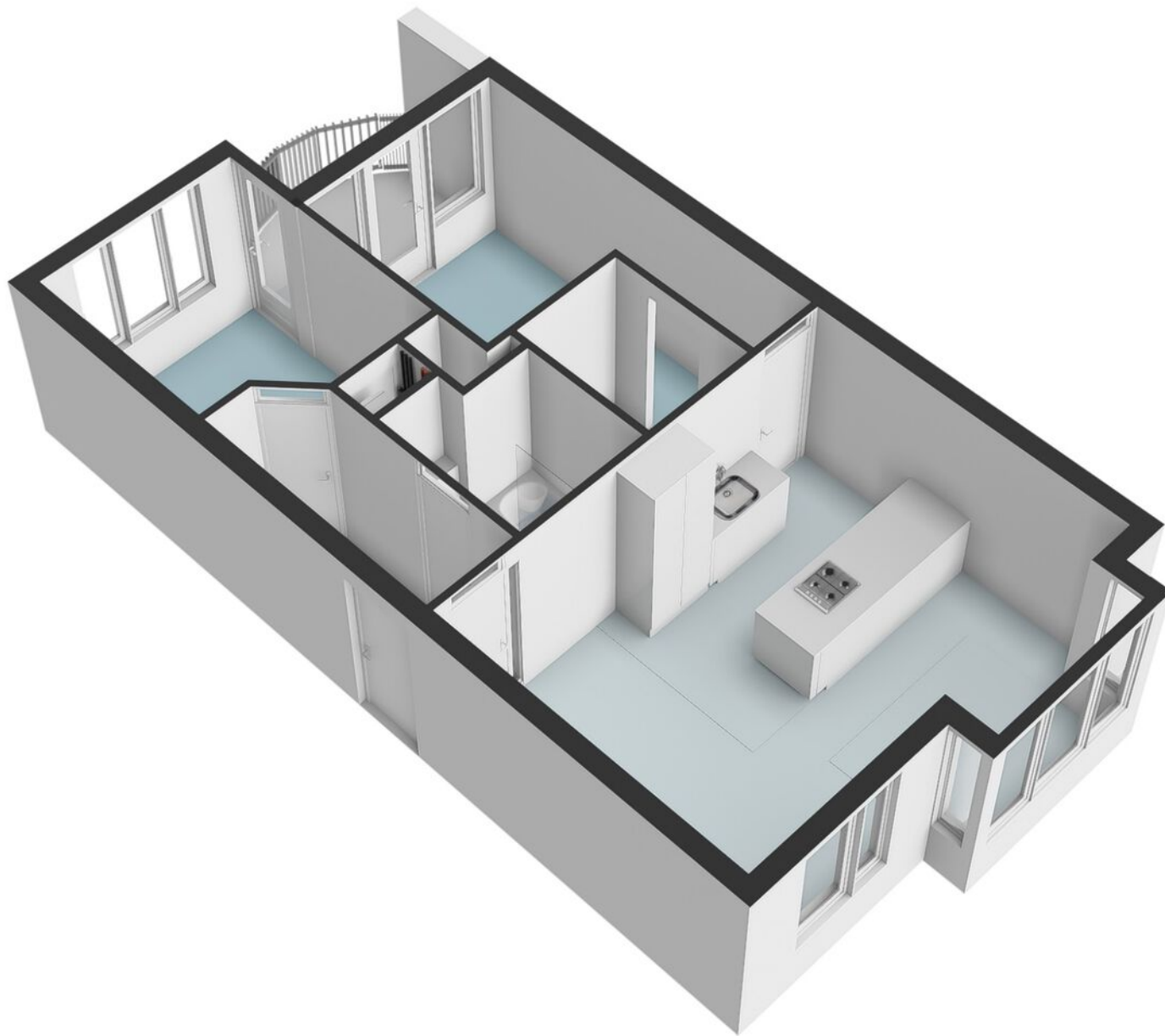
9. Is there anything worth mentioning about your property that is important to know for the buyers?

EPC rating is 1 point away from an A rating so energy efficiency improvements could allow for a cheaper mortgage. Potential to convert wardrobe room or enclose balcony for extra space.

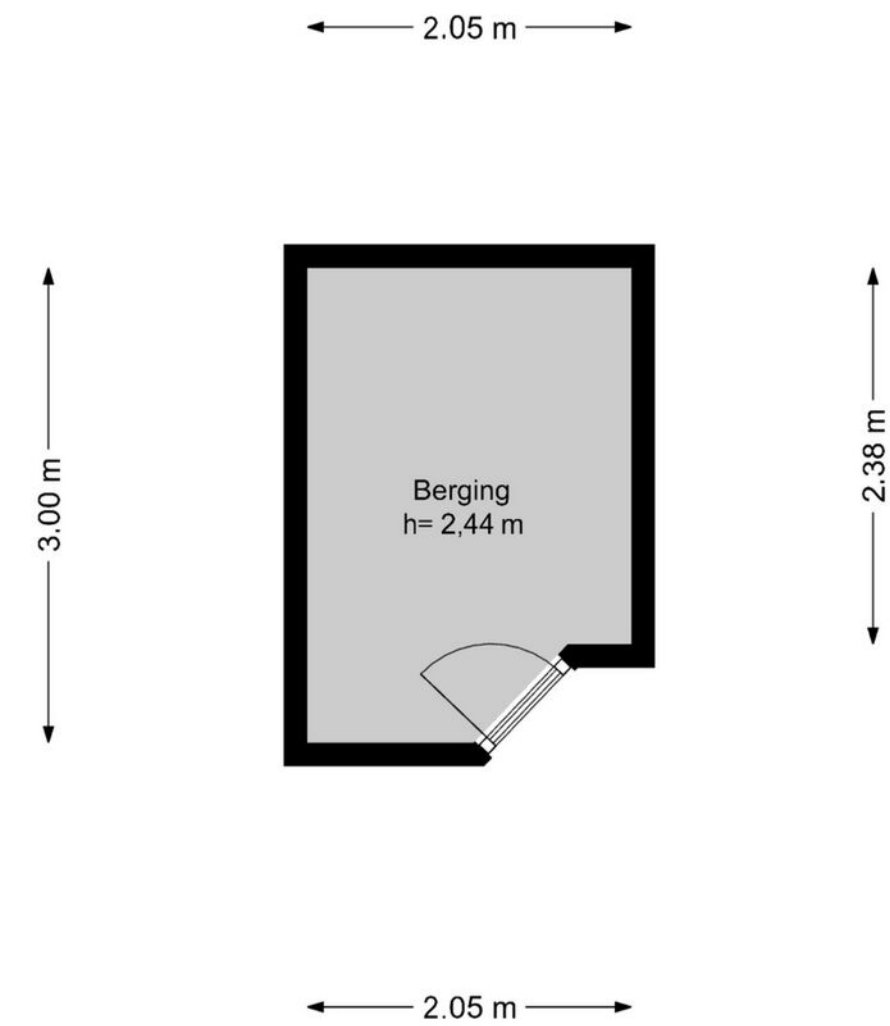
PLATTEGROND APPARTEMENT



PLATTEGROND 3 D



PLATTEGROND BERGING





“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

