

A GREAT HOUSE  
ELEVATES YOUR  
QUALITY OF LIFE.



THE GOOD GUYS | for great  
houses



## Lutmastraat 41-3 Amsterdam

Vraagprijs: € 615.000,- kosten koper



Licht en goed ingedeeld 3-kamerappartement van circa 75 m<sup>2</sup> met een royaal en zonnig dakterras van circa 43 m<sup>2</sup>.

De woning ligt op de derde en tevens bovenste verdieping van een karakteristiek en breed pand uit 1922 met grote ramen en veel lichtinval.

Gelegen in een rustige en brede straat in De Pijp, net boven de Rivierenbuurt, op korte afstand van de Noord-Zuidlijn. Het appartement is volledig voorzien van dubbel glas, heeft energielabel C en een gunstige erfpachtsituatie.

# DE INDELING



Via het ruime en verzorgde trappenhuis bereik je de eigen entree op de tweede verdieping.

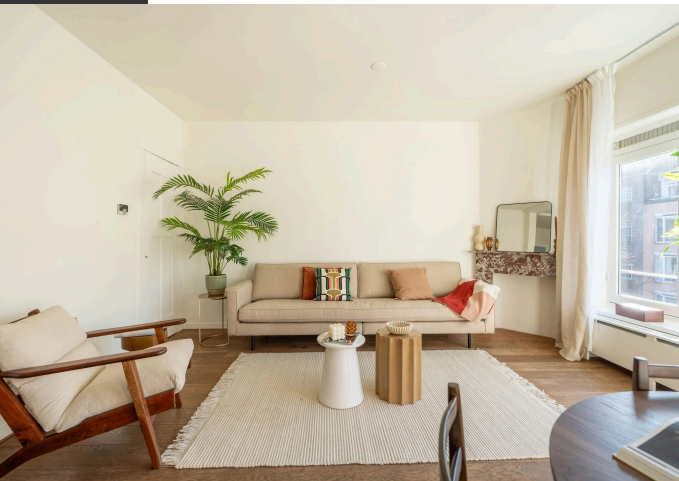
De zonnige woonkamer bevindt zich aan de op het zuiden gelegen voorzijde op de derde verdieping. Net als de rest van het appartement is de kamer voorzien van een nette vloer en strakke wanden. De plafondhoogte bedraagt net geen 2,80 m. Op deze woonlaag liggen twee slaapkamers.

De riante slaapkamer aan de achterzijde grenst aan het balkon. De achterliggende huizen liggen ver weg en de bomen in de binnentuinen zorgen voor een prettig uitzicht aan de achterzijde.

De gesloten keuken ligt eveneens aan het balkon en is afgelopen 5 jaar voorzien van vernieuwde inbouwapparatuur. De tweede slaapkamer ligt naast de woonkamer en is geschikt als werk-, kinder- of logeerkamer.

Verder zijn er een separate wc, een compacte badkamer en meerdere interne bergkasten aanwezig. Via de interne trap bereik je het dakhuisje, nieuw geplaatst in 2021.

Vanuit hier stap je direct het vernieuwde dakterras (2021) op van circa 43 m<sup>2</sup>. Een royaal terras met veel privacy waar je met gemak een grote eettafel en loungehoek kunt plaatsen en heerlijke uren met je vrienden kunt doorbrengen.







**Oppervlakte:** 75m<sup>2</sup> en 49 m<sup>2</sup> buitenruimte

**Aantal kamers:** 3

**Bouwjaar:** 1922.

**Eigen grond / erfpacht:** Gelegen op gemeentelijke erfpacht. De huidige canon bedraagt € 461,16. De verkoper heeft de overstap onder gunstige voorwaarden gemaakt naar eeuwigdurende erfpacht waardoor de canon na 2045 al is vastgeklikt. Die canon bedraagt € 1.500,34 + index.

**Installaties:** Moderne elektrische installatie, Centrale verwarming Remeha Tzerra bouwjaar 2017, recent onderhouden.

**Energie label:** Energie label C. Geheel voorzien van dubbel glas.

**Fundering:** Er is bij de gemeente Amsterdam geen negatieve informatie bekend over de staat van de fundering. De gegevens van de meetbouts geven over deze locatie een positief beeld.

**Staat van onderhoud:** De VvE heeft een MJOP voor toekomstig onderhoud. Normaal gesproken worden onderhoudskosten vanuit de reserves voldaan. Er is recent onvoorzien noodzakelijk onderhoud aan balkons aan de achterzijde vastgesteld, waardoor er extra investeringen zijn benodigd. Tijdens een inspectie heeft een onafhankelijke specialist aangegeven rekening te moeten houden met 10-15K voor de eerste en tweede verdieping. VvE rekent nu met 20K voor alle 3 de balkons. Dit appartement heeft 1/4e aandeel in de VvE.

De verkoper wil kopers op voorhand compenseren in de kosten op basis van eerste inschatting en zal daartoe een bedrag van € 5.000 in mindering brengen op de koopsom tegen finale kwijting.

**Zakelijke lasten:** Onroerende zaakbelasting € 355,19 per jaar en rioolrecht € 192,04 per jaar.

**Servicekosten:** € 100,- per maand

**Bijzonderheden / VvE:** VvE met 4 leden. Er wordt periodiek vergaderd, administratie wordt in eigen beheer gedaan. Er zit momenteel ruim € 23.000 in kas. Tijdens de volgende vergadering kan er mogelijk worden besloten om de servicekosten te verhogen, zodra er duidelijkheid is over de kosten van het balkon. Het doel daarvan is om opnieuw een solide reserve op te bouwen. Recent heeft de woning op de begane grond een uitbouw gerealiseerd. Er is daarbij afgestemd dat de splitsingsakte nog zal worden geüpdate naar de huidige situatie.

**Buitenruimten:** Balkon van ca. 6 m<sup>2</sup> en dakterras van ca. 43 m<sup>2</sup>.

**Roerende zaken:** Er is een roerende zakenlijst aanwezig.

**Extra informatie:** De verkoper heeft het appartement lang bewoond en daarna een aantal jaar verhuurd gehad. Daardoor wordt er een gebruikelijke niet-zelfbewoningsclausule opgenomen in de akte. Het staat kopers uiteraard vrij om het huis te laten keuren.

**Aanvaarding:** In overleg.

A GREAT HOUSE  
ELEVATES YOUR  
QUALITY OF LIFE.



# DE LOCATIE



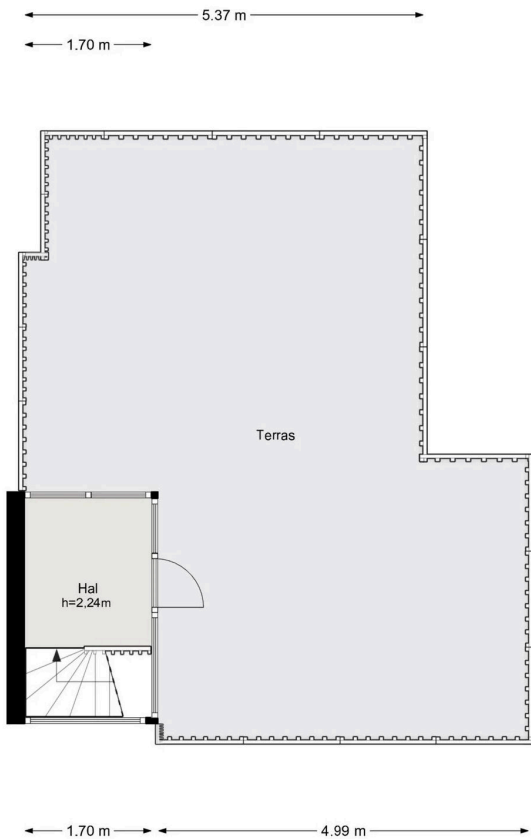
De woning ligt op een ideale plek in De Pijp, één van de meest geliefde buurten van Amsterdam. Om de hoek vind je tal van gezellige koffiebarretjes, restaurants, speciaalzaken en terrassen. Ook de Maasstraat en Scheldestraat in de Rivierenbuurt liggen op slechts enkele minuten lopen.

Voor ontspanning liggen het Sarphatipark, Beatrixpark en Amstelpark binnen handbereik. Daarnaast bevindt de Noord-Zuidlijn zich om de hoek, waardoor je binnen enkele minuten op Station Zuid, Centraal Station of richting Schiphol bent.

# DE PLATTEGROND



# DE PLATTEGROND



Een goed huis is je meest  
waardevolle fundament.  
Het geeft rust. En ruimte.  
Een geweldig huis betekent alles.  
Maar ook iets anders.  
Voor iedereen.  
Een geweldig huis, gaat over  
wensen van mensen.  
En dus nemen we de tijd.

En geven we altijd  
betrouwbaar en eerlijk advies.  
Daarbij vertrouwen we op onze  
jarenlange kennis en ervaring.  
En de expertise van het team.  
Want een geweldig huis vind je  
niet alleen.

Alleen samen kom je tot het  
allerbeste resultaat.  
En dat gevoel van thuiskomen,  
gunnen we echt iedereen.

Vincent van Weert  
vincent@goodguys.nl  
+ 31 6 25084517

Lijnbaansgracht 307  
1017 RN Amsterdam  
+ 31 20 262 4330  
hello@goodguys.nl  
www.goodguys.nl



G O O D G O O D G O O D G O O  
D G O O D G O O D G O O D G O  
G O O D G O O D G O O D G O O  
D G O O D G O O D G O O D G O

THE GOOD GUYS | for great  
houses