



KUINDERSTRAAT 31 3
1079 DJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 995.000 k.k.



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1934
Woonoppervlakte	118 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	342 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	30 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	A+

Omschrijving

Hoogwaardig en nieuw gerenoveerd royaal dubbel bovenhuis van circa 118 m². De woning is o.a. voorzien van lichte living met luxe keuken, 3 slaapkamers, een balkon én 2 heerlijke zonnige dakterrassen. Deze comfortabele woning heeft volledig vloerverwarming en een energielabel A+. Gelegen in een rustige straat in de Rivierenbuurt om de hoek van de Rijnstraat en het Martin Luther Kingpark.

DE INDELING

Entree van de woning is op de tweede verdieping.

DERDE VERDIEPING

In de ruime hal bevindt zich de trap naar boven, de toilet met fontein en dubbele deuren naar de woonkamer. Een ruime en bovenal lichte living. De luxe (open) keuken is gelegen aan de achterzijde met toegang tot een balkon van circa 5 m² op het oosten over de gehele breedte van de woning. Hèt centrale punt van de woning is het gezellige kookeiland met 4-pits gasfornuis, een elektrische oven, een afzuigkap en vaatwasser.

VIERDE VERDIEPING

Centrale hal geeft toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer, separate toilet en een wasruimte. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De master bedroom van circa 14.5 m² bevindt zich aan de achterzijde van de woning met aangrenzend een dakterras van circa 9 m² (1.5 x 6 m). De slaapkamers aan de voorzijde van de woning meten circa 12 m² en 6.5 m². De separate toiletruimte en wasruimte zijn bereikbaar vanuit de hal.

De vaste trap vanuit de overloop geeft toegang tot het heerlijke zonnige dakterras van circa 16 m². De woning is voorzien van fraaie visgraat vloeren i.c.m. volledig vloerverwarming. De woning beschikt over een energielabel A+.

DE LIGGING

De woning is gelegen in de geliefde Rivierenbuurt (Stadsdeel Zuid) nabij de winkels aan de Rijnstraat en de Maasstraat. Goed bereikbaar met de auto via de ring A-10 afslag Rai en afslag Amstel (S109 en S111) en met het openbaar vervoer. De ligging is ideaal om snel in het centrum te komen of om snel buiten Amsterdam te gaan. Het Martin Luther Kingpark ligt op een steenworp afstand. Parkeren is in deze buurt nog (relatief) makkelijk.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand heeft recent een splitsingsvergunning gekregen vanuit de Gemeente Amsterdam. De vereniging van eigenaren gaat bestaan uit vier appartementsrechten. De VvE gaat ondergebracht worden bij Velzel VvE diensten. De servicekosten dienen nader te worden vastgesteld.

ERFPACHT

De woning is gelegen op voortdurende erfpacht in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 16-02-2059. Verkoper heeft geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De erfpachtcanon van deze woning bedraagt €1.283,29 per jaar (jaarlijkse indexering).

Omschrijving

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

OUDERDOMSCLAUSULE EN VERKLARING NIET-EIGEN BEWONING

Gezien het bouwjaar van het pand en het feit dat de woning wordt verkocht door een belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. In het kader van deze clausules kan/wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelte(n) bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het verkochte. Tevens kan/wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

BIJZONDERHEDEN

- Dubbel bovenhuis van circa 118 m²;
- Lichte living met luxe (open) keuken voorzien van kookeiland;
- 3 slaapkamers;
- Balkon (ca. 5 m²) op het oosten;
- 2 zonnige dakterrassen (ca. 9 m² en ca. 16 m²);
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- Separate toiletruimte op beide verdiepingen;
- Wasruimte aanwezig;
- Volledig voorzien van vloerverwarming met fraaie visgraat vloeren;
- Energielabel A+;
- Gelegen in de rustige Rivierenbuurt nabij Rijnstraat en Martin Luther Kingpark;
- Goed bereikbaar met auto (A10, S109, S111) en openbaar vervoer;
- Recent gesplitst pand; VvE bestaande uit 4 appartementsrechten (professioneel beheer via Velzel VvE diensten);
- Servicekosten VvE nog nader te bepalen;
- Erfpachtcanon van deze woning bedraagt €1.283,29 per jaar (jaarlijkse indexering);
- Verklaring niet-eigen bewoning, NEN clausule, een ouderdomsclausule en asbestclausule van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

Description

High-quality and newly renovated, spacious double upper apartment of approximately 118 m².

The property features a bright living area with a luxurious open kitchen, 3 bedrooms, a balcony, and two wonderful sunny roof terraces. This comfortable home is fully equipped with underfloor heating throughout and has energy label A+. Located in a quiet street in the popular Rivierenbuurt, just around the corner from Rijnstraat and the Martin Luther King Park.

LAYOUT

The entrance to the apartment is on the second floor.

THIRD FLOOR

The spacious hallway provides access to the staircase to the upper floor, a separate toilet with washbasin, and double doors leading to the living room.

The living area is generous and exceptionally bright. The luxurious open kitchen is located at the rear and provides access to a balcony of approximately 5 m² facing east, spanning the full width of the apartment.

The central focal point of the home is the inviting kitchen island, equipped with a 4-burner gas stove, electric oven, extractor hood, and dishwasher.

FOURTH FLOOR

The central landing provides access to three bedrooms, the bathroom, a separate toilet, and a laundry room.

The bathroom is fitted with a bathtub, walk-in shower, and double washbasin.

The master bedroom of approximately 14.5 m² is located at the rear of the property and has direct access to a roof terrace of approximately 9 m² (1.5 x 6 m).

The two bedrooms at the front measure approximately 12 m² and 6.5 m² respectively.

From the landing, a fixed staircase leads to the wonderful sunny roof terrace of approximately 16 m².

The property features beautiful herringbone flooring combined with full underfloor heating throughout. Energy label A+.

LOCATION

The apartment is situated in the highly sought-after Rivierenbuurt area (Amsterdam South), close to the shops on Rijnstraat and Maasstraat.

The property is easily accessible by car via the A10 ring road (exits RAI and Amstel – S109 and S111) and by public transport.

The location is ideal for quick access to both the city centre and major highways out of Amsterdam. Martin Luther King Park is just a stone's throw away. Parking in this area is still relatively easy compared to other parts of the city.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The building has recently obtained a subdivision permit from the Municipality of Amsterdam.

The homeowners' association will consist of four apartment rights. The VvE will be professionally managed by Velzel VvE diensten.

The monthly service charges are yet to be determined.

Description

GROUND LEASE

The property is situated on continuous ground lease owned by the Municipality of Amsterdam.

The current lease period runs until 16 February 2059. The seller has not applied for conversion to perpetual ground lease.

The annual ground rent amounts to €1,283.29 per year, subject to annual indexation.

NEN CLAUSE

The usable living area has been calculated in accordance with the industry-established NEN 2580 measurement standard. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties and/or previous references, mainly due to this (new) measurement method.

The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible by providing floor plans with dimensions.

Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standard, this is accepted by the buyer. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements independently.

Any discrepancies in stated size or area shall not grant either party any rights, including adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

AGE CLAUSE & NON-OCCUPANCY DECLARATION

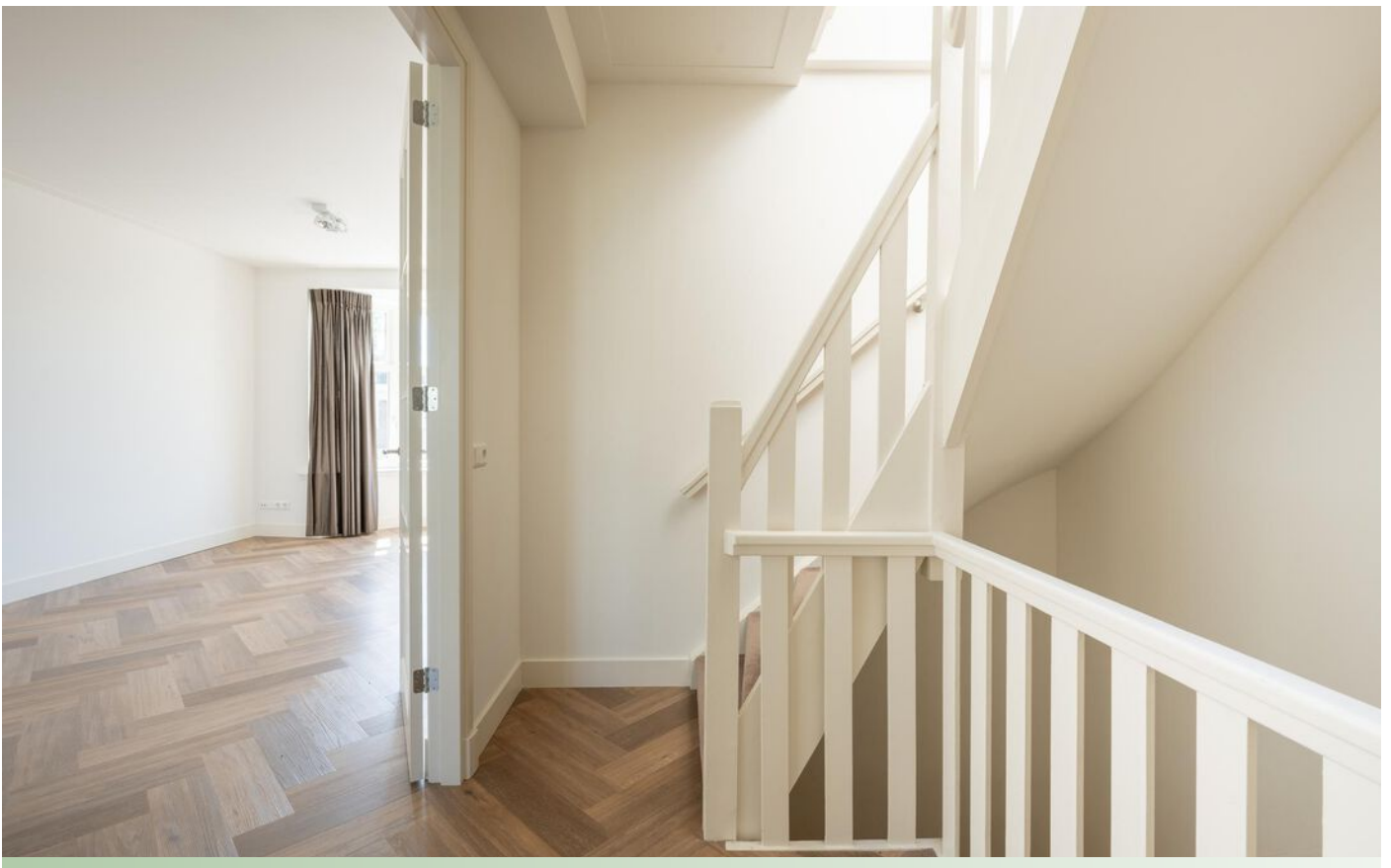
Given the year of construction of the building and the fact that the property is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among others, an age clause and a non-owner-occupancy declaration.

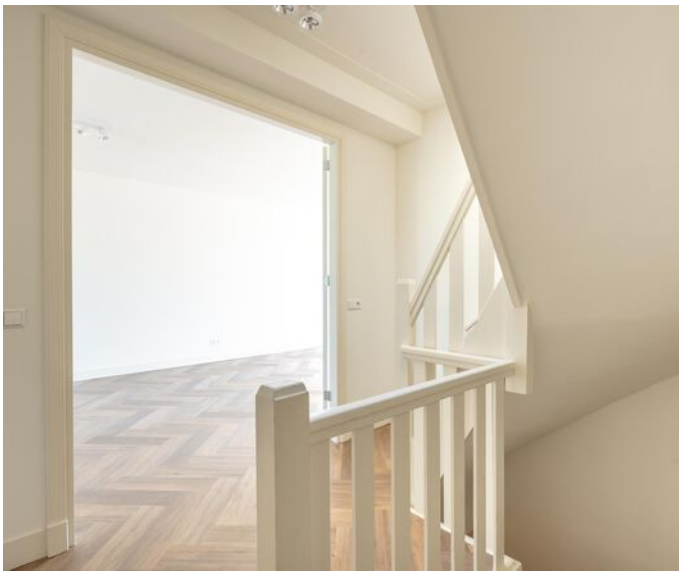
Under these clauses, the seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, supply and drainage pipes, wiring, and related systems present in the private unit and/or common areas, insofar as they serve the sold property.

The seller also cannot and will not guarantee the presence of a connection to data infrastructure.

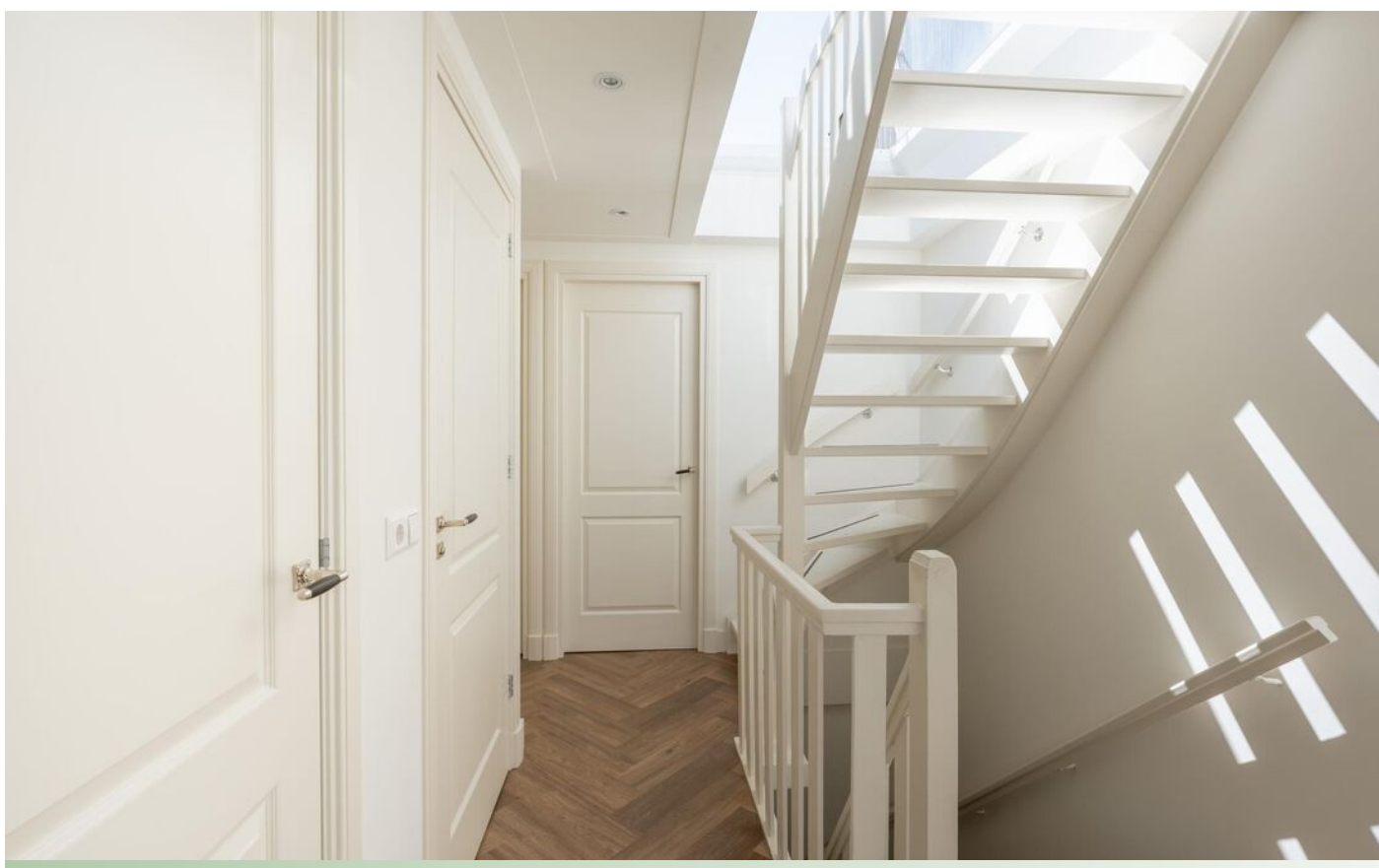
PARTICULARS

- Double upper apartment of approximately 118 m²;
- Bright living area with luxurious open kitchen and cooking island;
- 3 bedrooms;
- East-facing balcony (approx. 5 m²);
- Two sunny roof terraces (approx. 9 m² and approx. 16 m²);
- Bathroom with bathtub, walk-in shower, and double washbasin;
- Separate toilets on both floors;
- Separate laundry room;
- Fully equipped with underfloor heating and beautiful herringbone flooring;
- Energy label A+;
- Located in the quiet Rivierenbuurt near Rijnstraat and Martin Luther King Park;
- Excellent accessibility by car (A10, S109, S111) and public transport;
- Recently subdivided building; VvE consisting of 4 apartment rights (professionally managed by Velzel VvE diensten);
- Service charges to be determined;
- Annual ground rent €1,283.29 (subject to indexation);
- Non-owner-occupancy clause, NEN clause, age clause and asbestos clause applicable;
- Project notary: Hartman LMH.









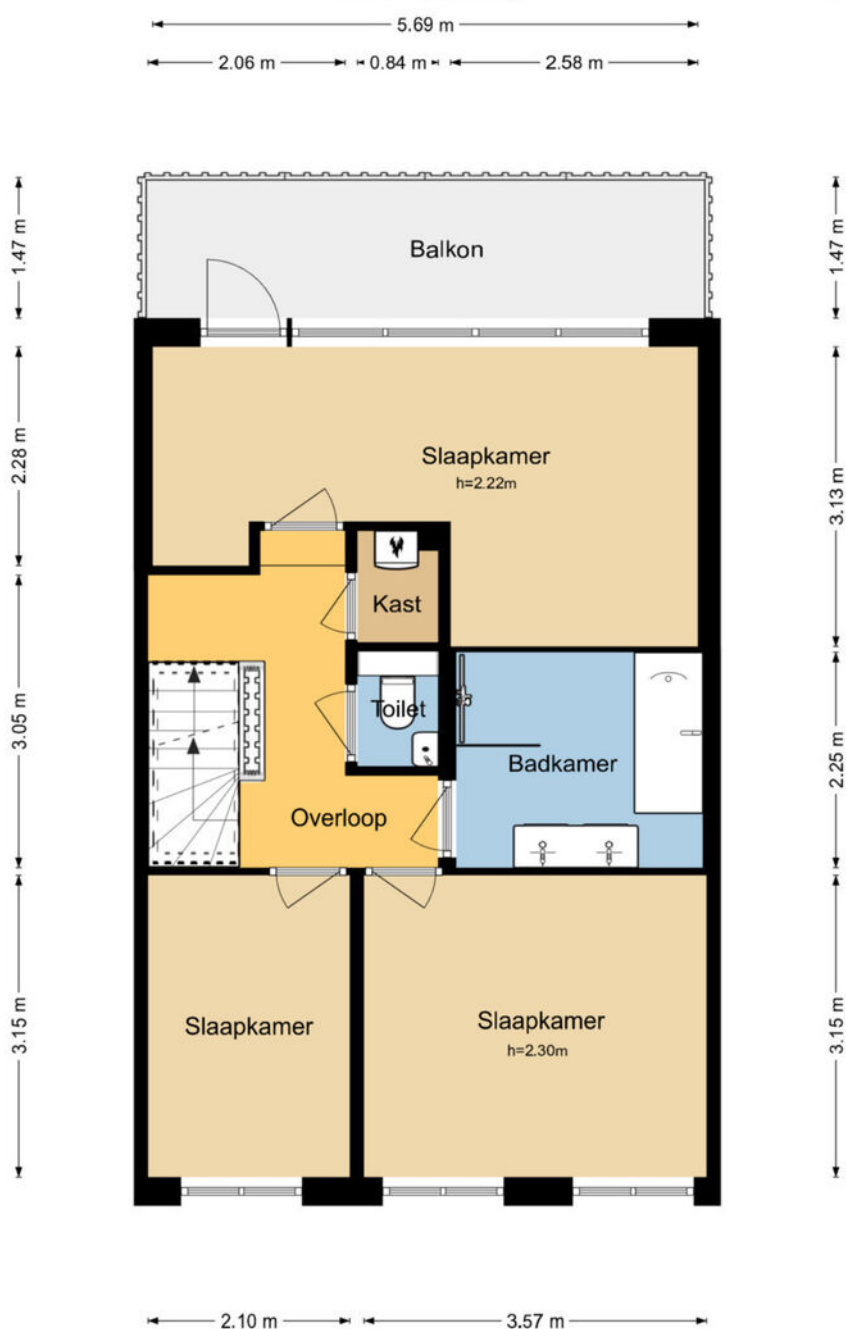






Plattegrond

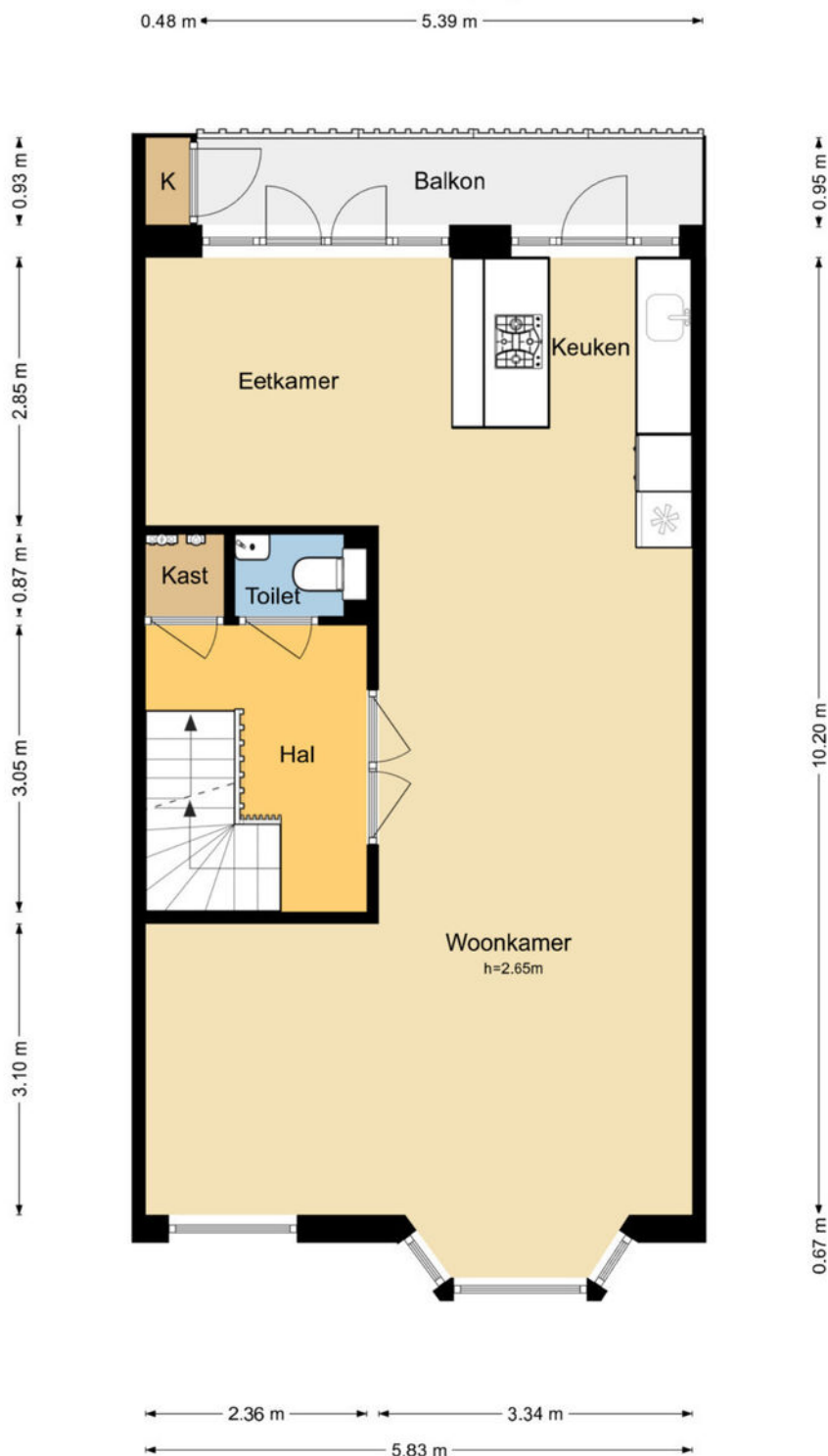
Kuinderstraat 31-3 - Amsterdam
Vierde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond

Kuinderstraat 31-3 - Amsterdam
Derde Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond

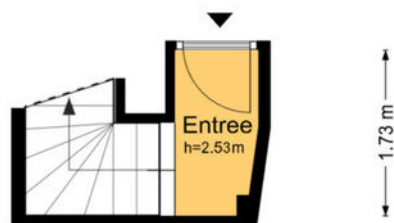


Plattegrond

Kuinderstraat 31-3 - Amsterdam
Tweede Verdieping



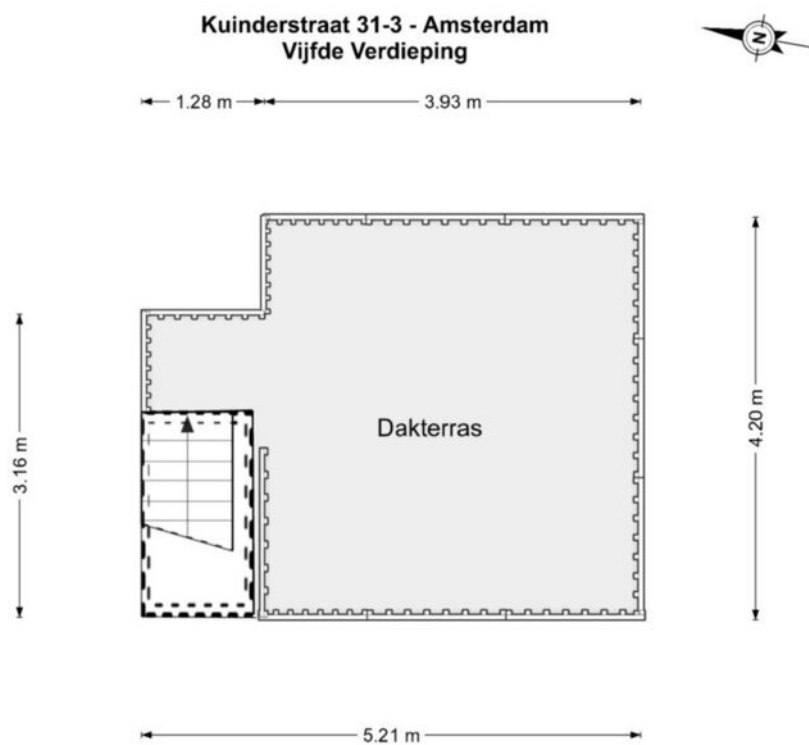
↔ 0.87 m ↔



↔ 1.56 m ↔

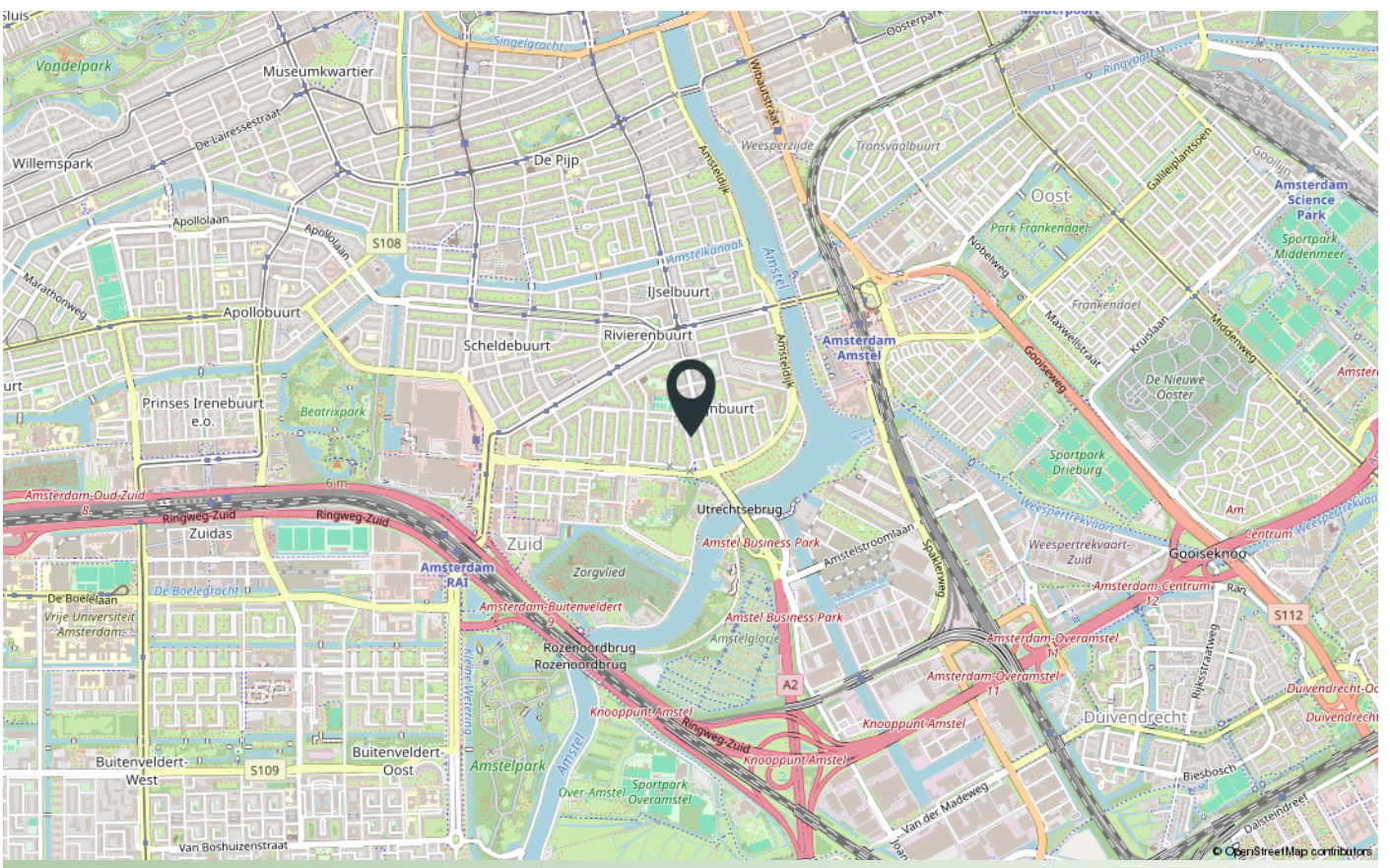
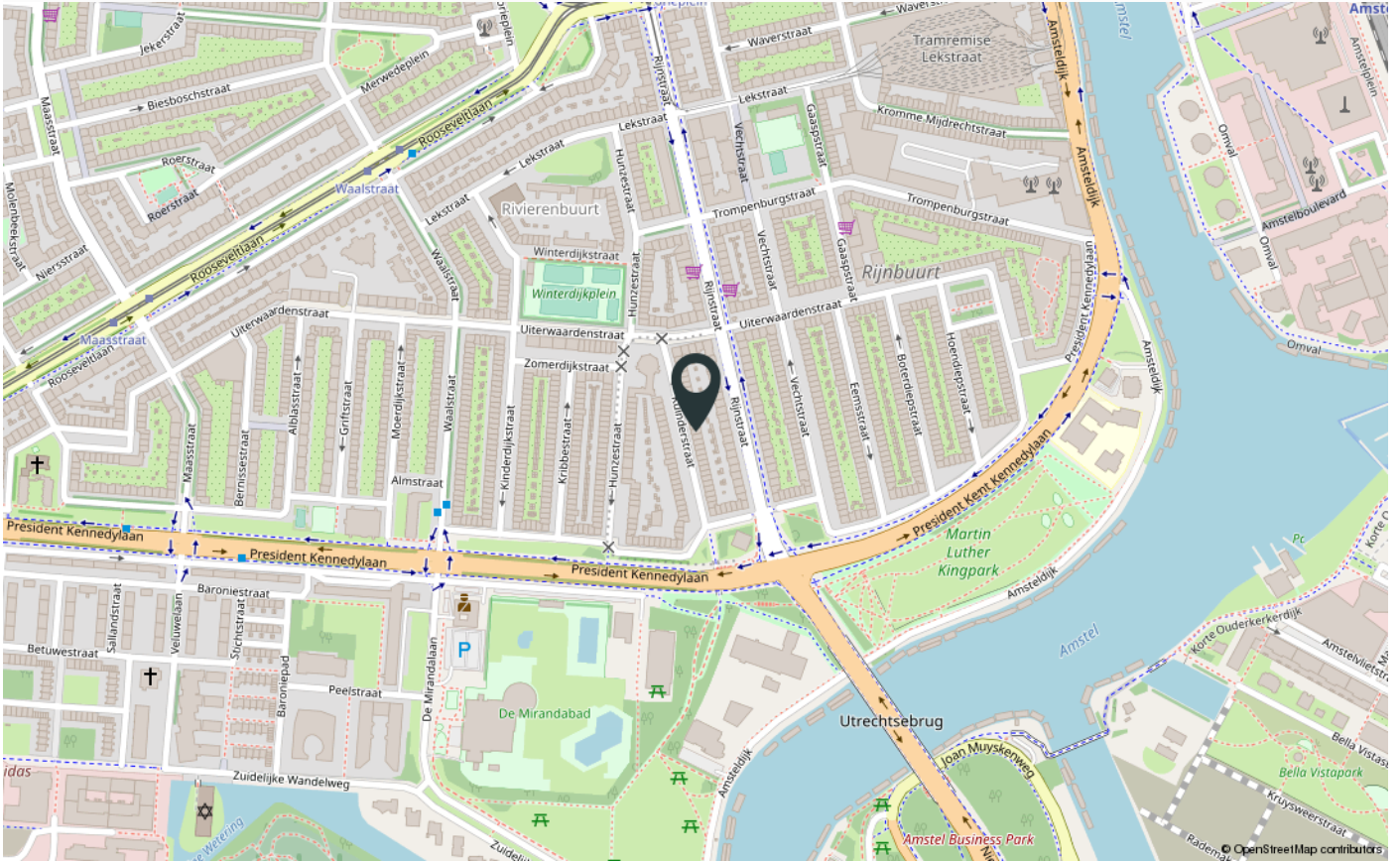
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl