



OLDENALLER 17
1081 HJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.335.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	eengezinswoning
Bouwjaar	1963
Woonoppervlakte	177 m ²
Slaapkamers	4
Inhoud	569 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	9 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Fantastische en riante woning in Amsterdam-Zuid, gelegen in de kindvriendelijke wijk Buitenveldert, met energielabel A. Met een woonoppervlakte van maar liefst 177 m² een zonnige achtertuin op het zuidoosten, een sfeervolle woonkamer, vier slaapkamers en twee badkamers is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar veel ruimte en comfort. De woning is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van vloerverwarming in de gehele woning. Daarnaast beschikt de woning over een parkeerplaats direct voor de deur, ideaal voor eigen gebruik of voor bezoek. Hier woont u rustig, met alle benodigde voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

Begane grond

Via de entree van de woning betreedt u de hal. U komt binnen in een riante living met open keuken. Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte, een uitnodigende plek om te dineren met uitzicht naar buiten. De open keuken ligt centraal in de ruimte, is deels uitgevoerd in het luxe merk Siematic en is voorzien van een kookeiland en diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een Siemens vaatwasser, een inbouwkoelkast en -vriezer, een Quooker voor kokend water, een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een oven van Zanussi. Daarnaast beschikt de keuken over veel kastruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de lichte woonkamer, met een fraaie glazen pui die zorgt voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel. Via deze pui heeft u direct toegang tot de tuin, gelegen op het zuidoosten, waar u heerlijk kunt genieten van de zon. De tuin is een fijne plek om buiten te zitten, te eten of te ontspannen. Het separate toilet bevindt zich in de hal.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van twee ruime slaapkamers en een ensuite badkamer. Eén van de slaapkamers wordt momenteel gebruikt als kantoor en extra zitkamer, een ruimte voor rustige momenten met het gezin. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval. Beide kamers bieden toegang tot een balkon op het zuidoosten en het westen, waardoor u op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, toilet en een wastafel.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Beide kamers zijn voorzien van grote raampartijen. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een badkamer, voorzien van twee wastafels en een bad-douchecombinatie. Het toilet is separaat. Ook is er een aparte waskamer aanwezig met ruimte voor de wasmachine en extra berging. Tevens is er nog een extra berging op deze verdieping.

Omschrijving

LIGGING

Oldenaller 17 is gelegen in een groene en rustige omgeving in Amsterdam-Zuid, in de kindvriendelijke wijk Buitenveldert. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig. Zo liggen Station Zuid en het winkelcentrum Gelderlandplein op korte afstand, met onder andere een Albert Heijn XL, diverse winkels en horecagelegenheden. Binnen 15 minuten fietsen bereikt u zowel het winkelgebied van de Beethovenstraat als het Stadshart Amstelveen, beiden met een uitgebreid aanbod aan winkels.

Ook op het gebied van groen en ontspanning zit u hier goed: zowel het Amsterdamse Bos als het Gijsbrecht van Aemstelpark liggen vlakbij, perfect voor een wandeling, sport of om te ontspannen. Daarnaast zijn er meerdere sportfaciliteiten in de directe omgeving, waaronder de Amsterdam Racket club voor padel en tennis als TrainMore en Anytime Fitness. Kortom, alle voorzieningen zijn hier binnen handbereik.

In de omgeving bevinden zich diverse scholen, van basis- tot middelbaar onderwijs, evenals de Vrije Universiteit en het Amsterdam UMC. Ook internationale scholen, zoals The British School of Amsterdam en The International Community School, liggen in de nabijheid.

De ligging is gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer richting het centrum van Amsterdam (tram 5) en Station Zuid (tram 5 en 25), evenals diverse uitvalswegen richting Schiphol, Haarlem en Utrecht. Met de fiets bent u in circa 15 minuten in Amsterdam-Zuid en in ongeveer 20 minuten in het centrum.

NEN-CLAUSULE

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.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 177,2 m² (NEN 2580 meetrapport);
- Bouwjaar 1963;
- Energielabel A;
- Woning is in 2020 gerenoveerd;
- Een tuin op het zonnige zuidoosten;
- Een balkon op het zuidoosten en een balkon op het westen;
- Voorzien van vloerverwarming;
- Jaarlijkse vaste canon van € 243,22,82 t/m 30-09-2037;
- De erfpacht is eeuwigdurend vastgezet onder gunstige voorwaarden;
- Ouderdomsclausule, NEN-clausule en asbestclausule zijn van toepassing;
- Oplevering in overleg.

Description

Fantastic and spacious home in Amsterdam South, located in the family-friendly neighbourhood of Buitenveldert, with an energy rating of A. With a generous living area of 177 m², a sunny south-east facing rear garden, an inviting living room, four bedrooms and two bathrooms, this is an ideal home for those seeking space and comfort. The property has been finished to a high standard and benefits from underfloor heating throughout. In addition, the house includes a private parking space directly in front of the property, ideal for residents or visitors. Here you can enjoy peaceful living, with all amenities within easy reach.

LAYOUT

Ground floor

Upon entering the property, you step into the hallway. From here, you access the spacious open-plan living area with kitchen. At the front of the house is the dining area, an inviting space to dine while enjoying views outside. The open kitchen is centrally positioned and partly fitted with the luxury brand Siematic, featuring a kitchen island and a range of high-end built-in appliances, including a Siemens dishwasher, an integrated fridge and freezer, a Quooker boiling water tap, a Bora induction hob with integrated extraction and a Zanussi oven. The kitchen also offers ample storage space.

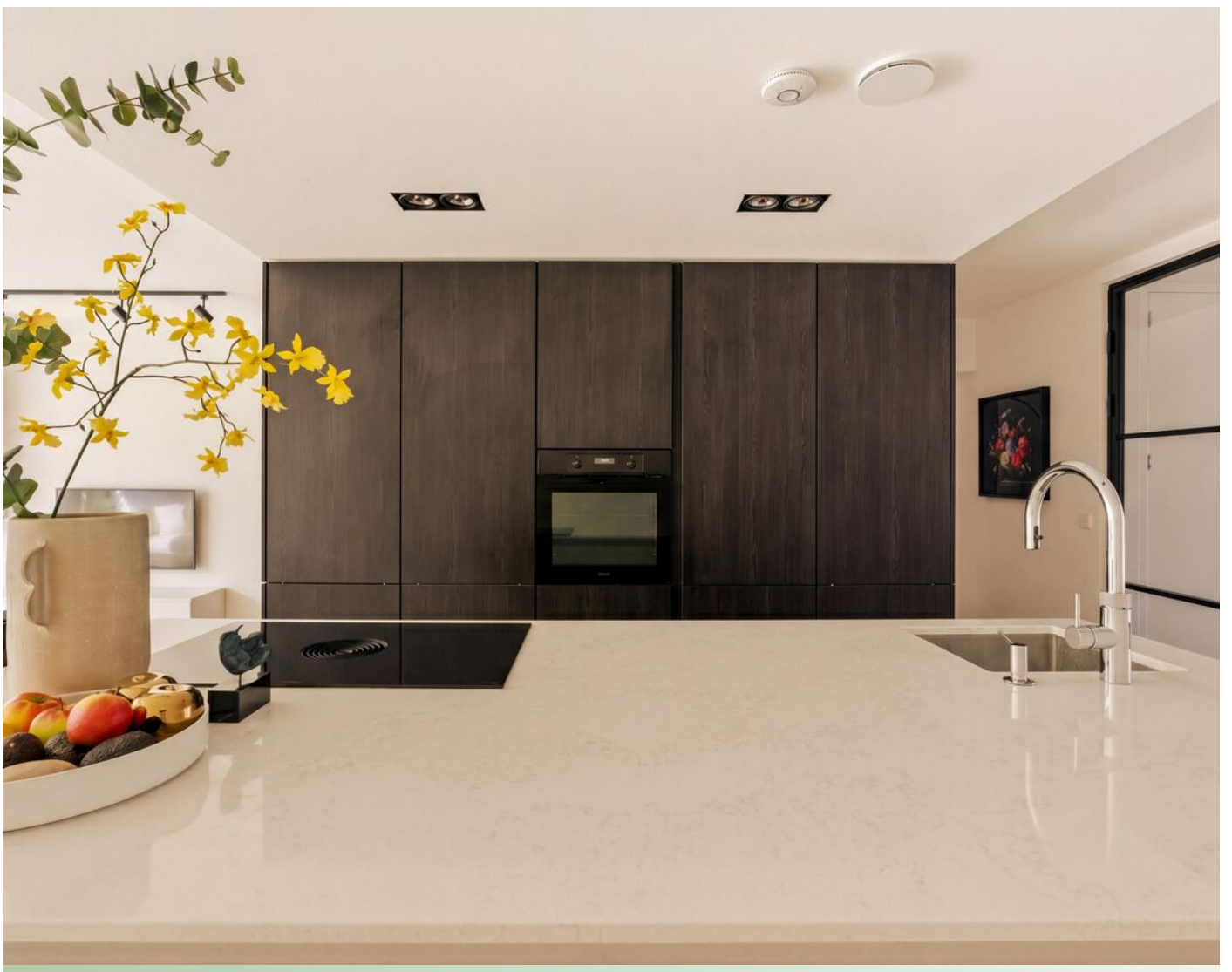
At the rear of the property is the bright living room, with a beautiful glass façade allowing plenty of natural light and creating a sense of space. Through this, you have direct access to the south-east facing garden, where you can fully enjoy the sun. The garden provides a pleasant space for outdoor seating, dining or relaxation. A separate toilet is located in the hallway.

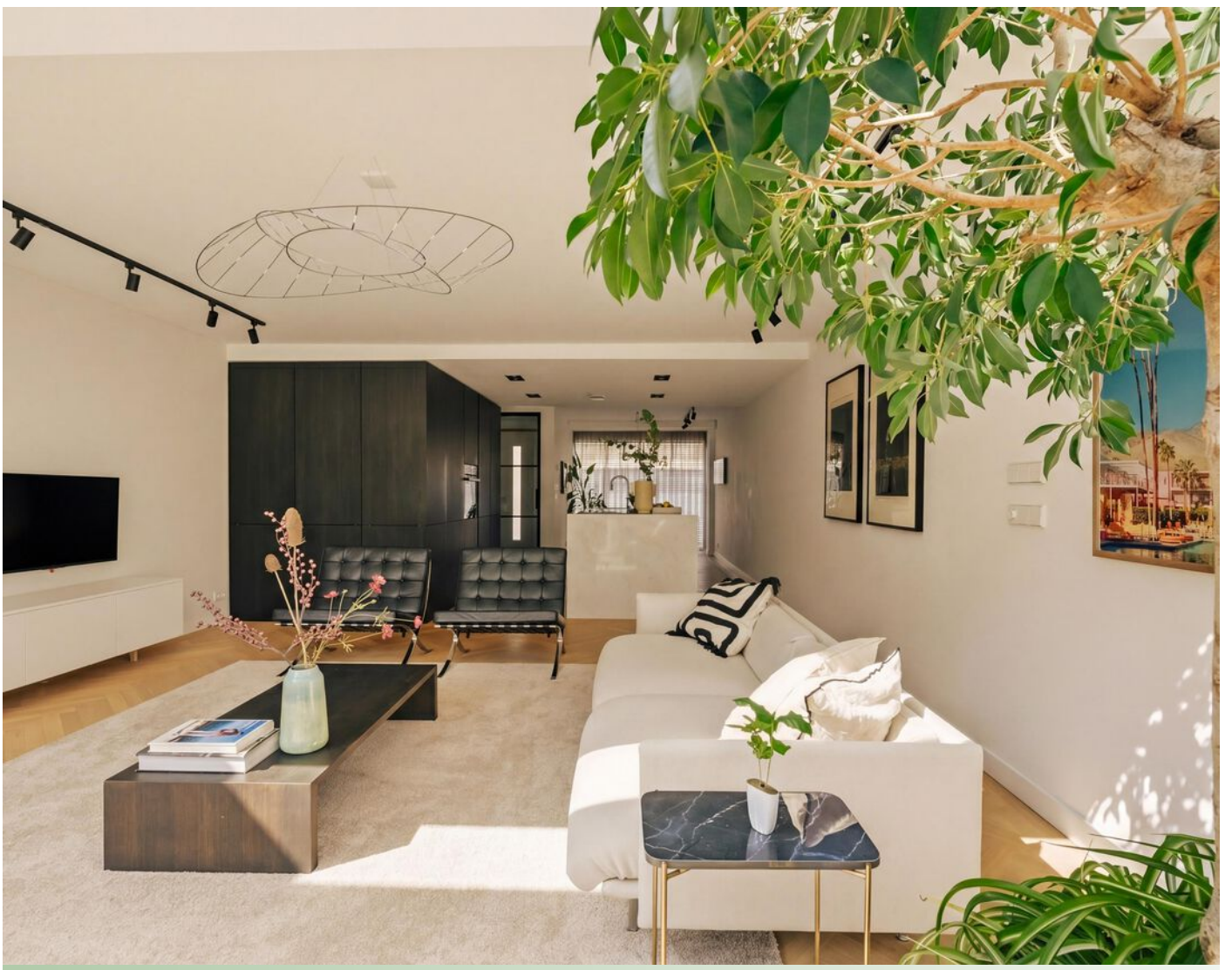
First floor

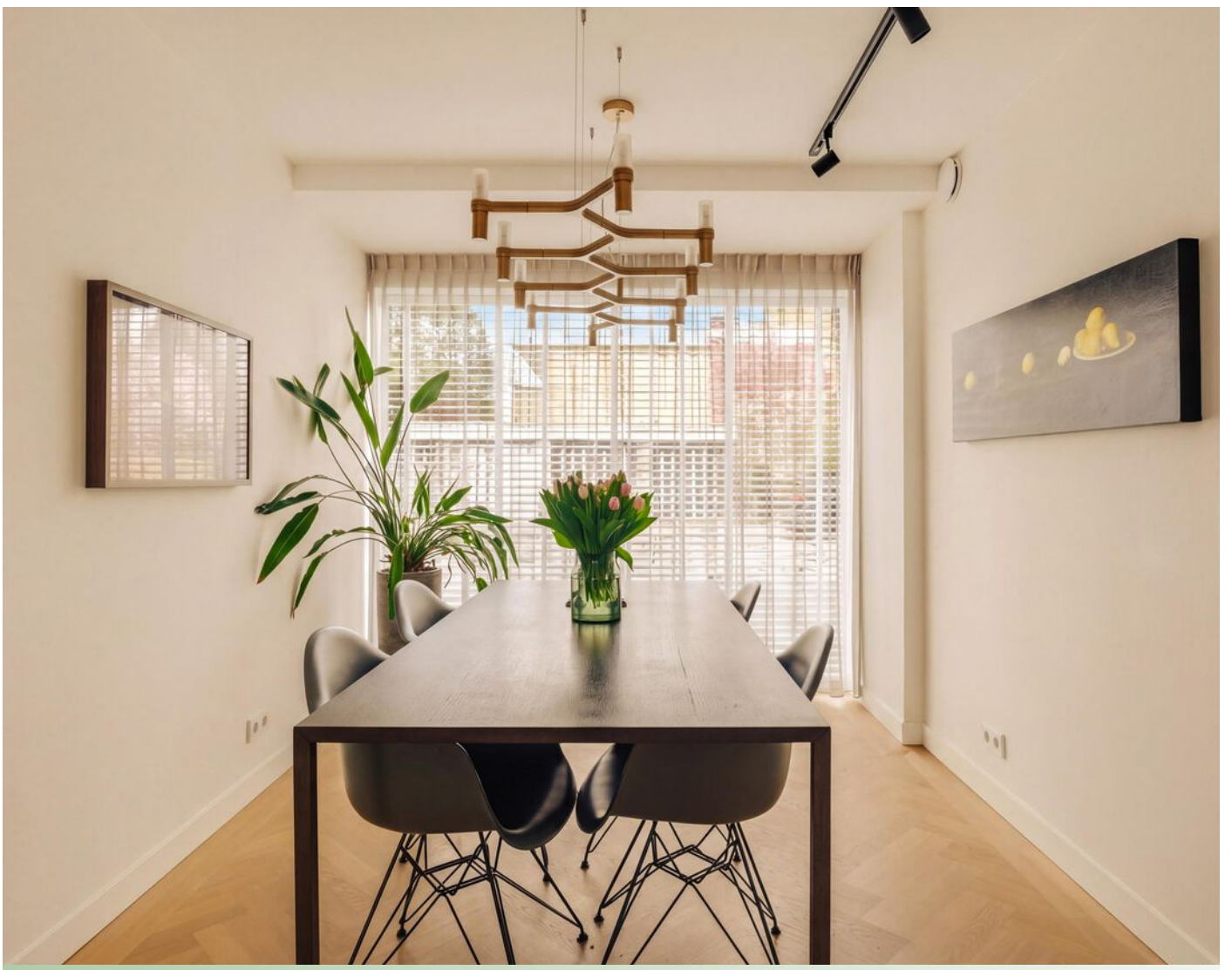
The first floor comprises two spacious bedrooms and an en-suite bathroom. One of the bedrooms is currently used as an office and additional sitting room, offering a quiet space for family moments. Large windows provide an abundance of natural light. Both rooms have access to balconies on the south-east and west sides, allowing you to enjoy the sun at different times of the day. The bathroom is fitted with a shower, bathtub, toilet and washbasin.

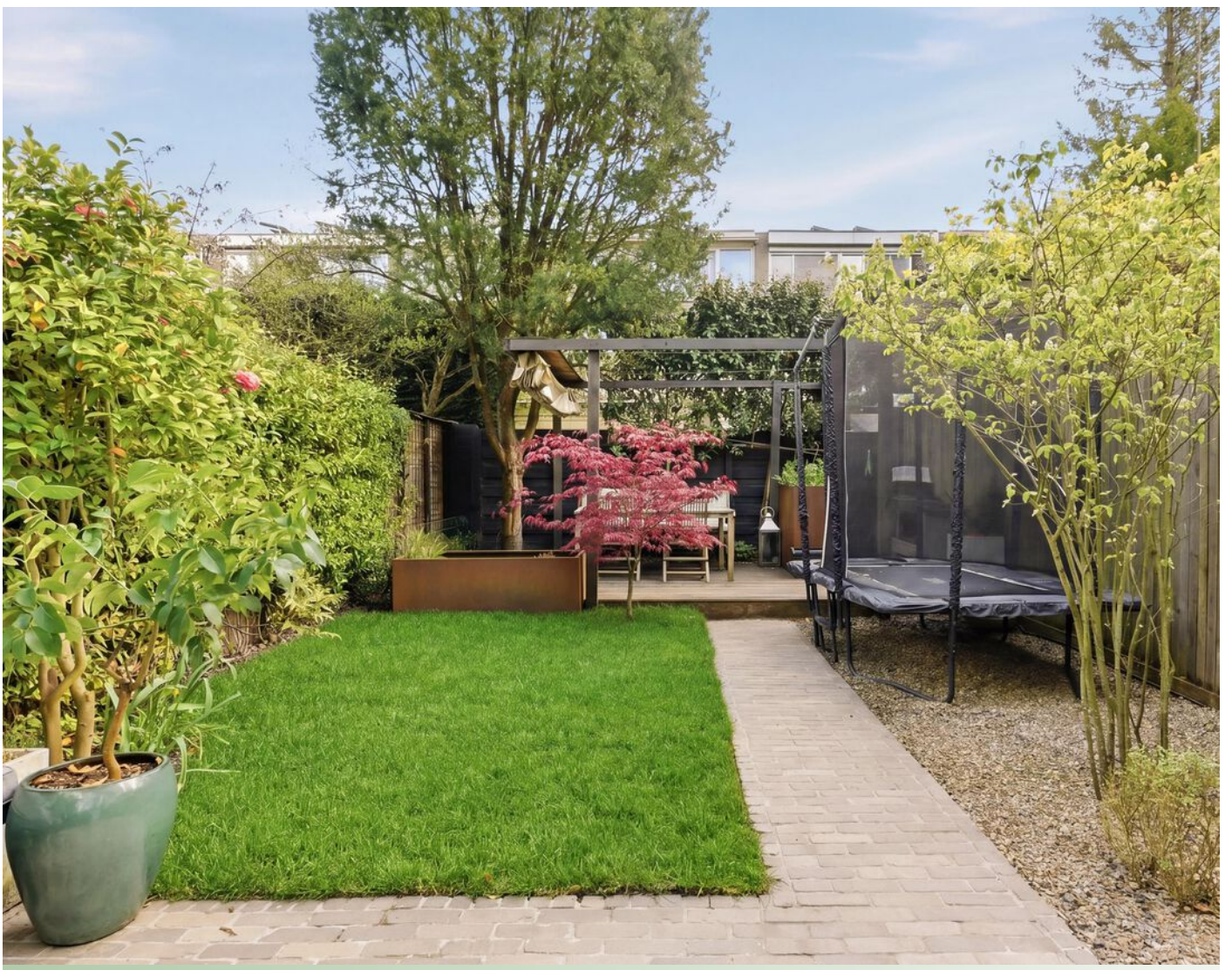
Second floor

The second floor offers two further spacious bedrooms, both with large windows. This level also includes a bathroom with two washbasins and a bath-shower combination. The toilet is separate. There is also a dedicated utility/laundry room with space for a washing machine and additional storage. An extra storage room is also located on this floor.



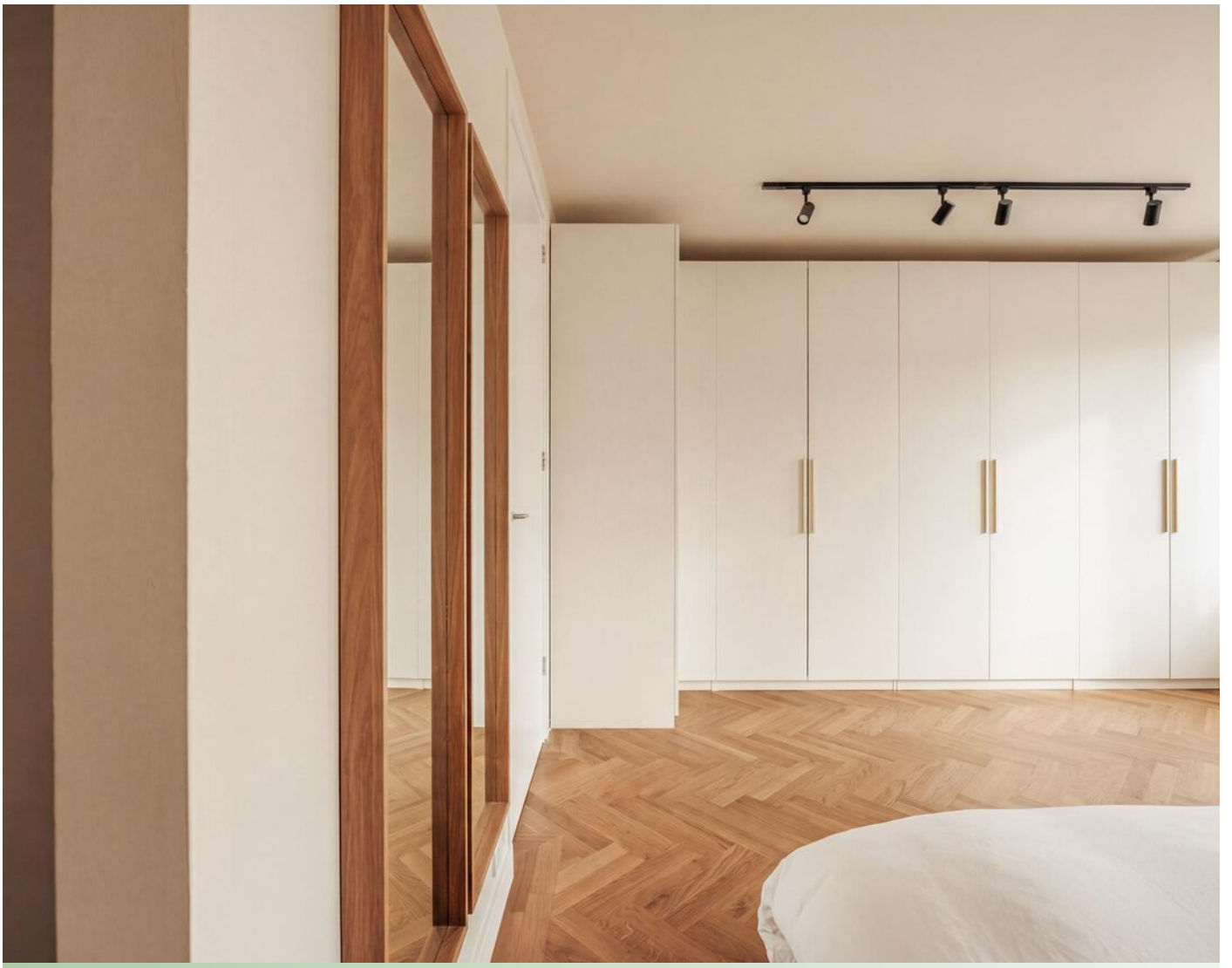
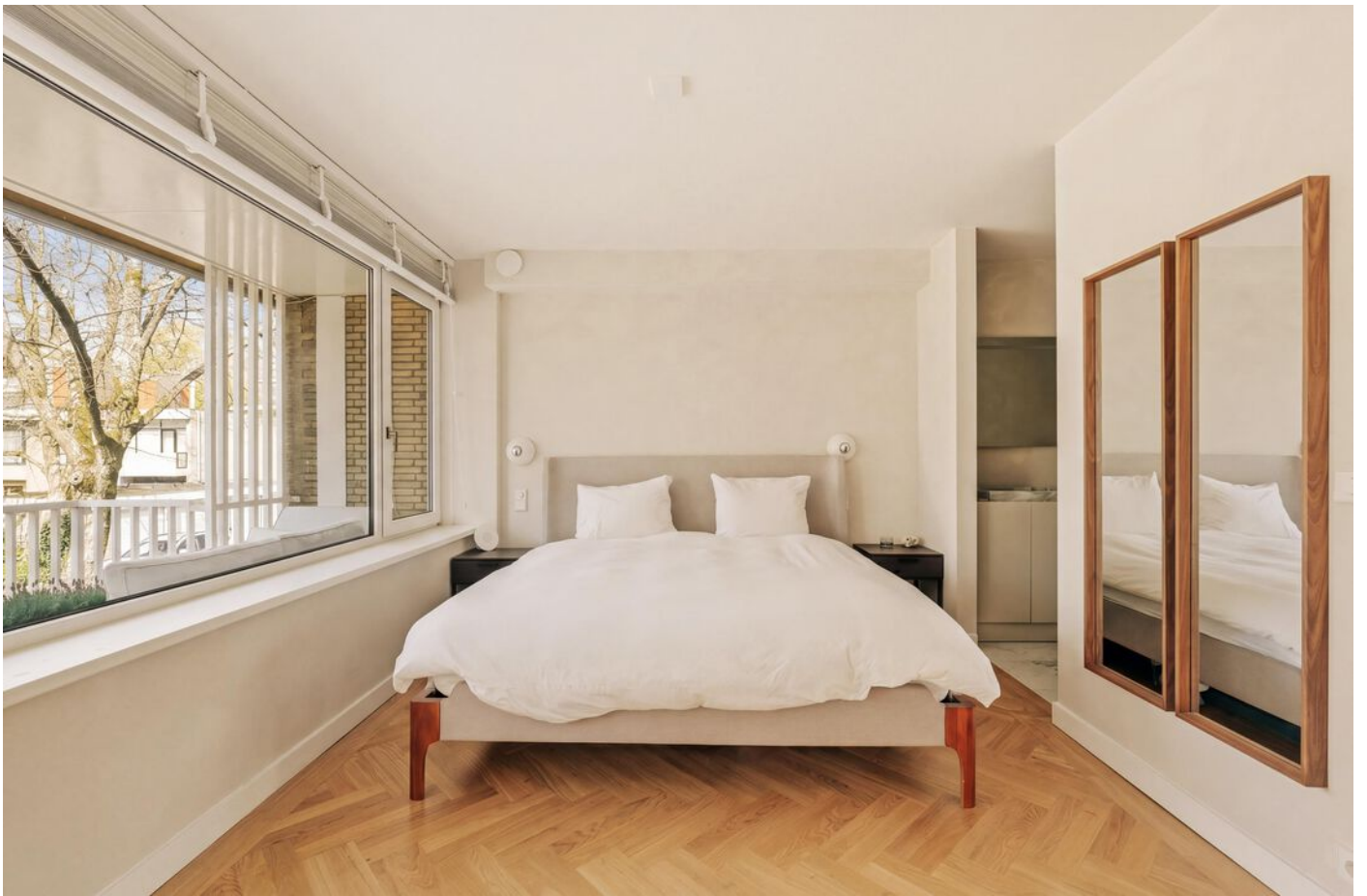


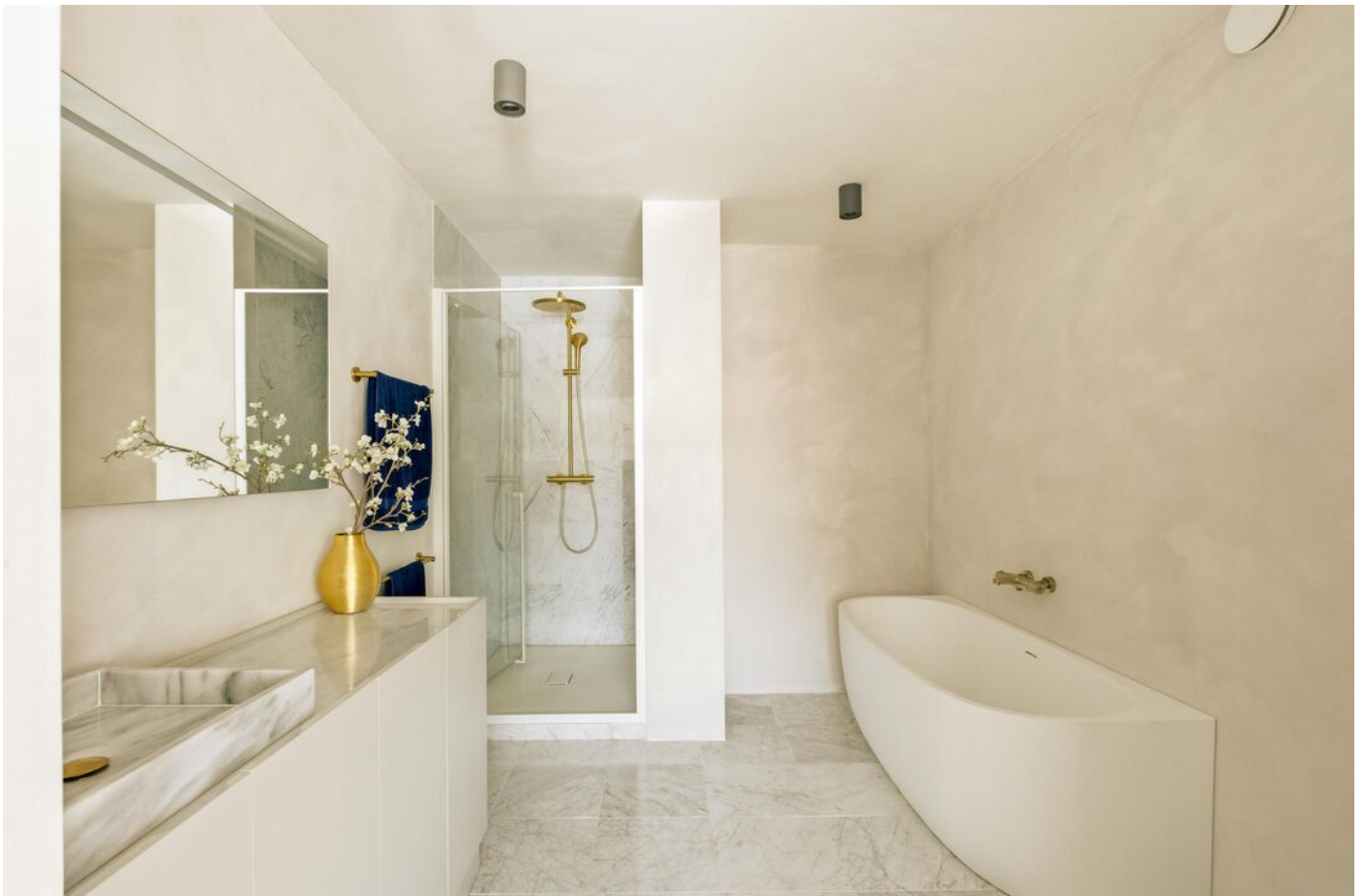






















Description

LOCATION

Oldenaller 17 is situated in a green and peaceful area in Amsterdam South, within the family-friendly neighbourhood of Buitenveldert. A wide range of amenities can be found nearby. Station Zuid and the Gelderlandplein shopping centre are within close proximity, offering, among other things, an Albert Heijn XL supermarket, various shops and restaurants.

Within a 15-minute cycle, you can reach both the Beethovenstraat shopping area and Stadshart Amstelveen, each offering a wide selection of shops.

For greenery and recreation, both the Amsterdamse Bos and Gijsbrecht van Aemstelpark are close by, perfect for walking, sports or relaxation. There are also several sports facilities in the immediate vicinity, including the Amsterdam Racket Club (padel and tennis), TrainMore and Anytime Fitness. In short, all amenities are within easy reach.

The area offers a variety of schools, from primary to secondary education, as well as the Vrije Universiteit and Amsterdam UMC. International schools, such as The British School of Amsterdam and The International Community School, are also nearby.

The location is well connected by public transport to Amsterdam city centre (tram 5) and Station Zuid (tram 5 and 25), as well as major roads towards Schiphol, Haarlem and Utrecht. By bicycle, Amsterdam South can be reached in approximately 15 minutes, and the city centre in around 20 minutes.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated area may differ from comparable properties and/or previous references due to this (new) method of calculation. The buyer declares to have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans including dimensions. Should the measurements not (fully) comply with the standard, this is accepted by the buyer. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in stated size or dimensions shall not give either party any rights, including adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this respect.

PARTICULARS

- Living area 177,2 m² (NEN 2580 measurement report);
- Built in 1963;
- Energy rating A;
- Renovated in 2020;
- South-east facing garden;
- Balcony facing south-east and a balcony facing west;
- Underfloor heating throughout;
- Annual ground rent €243.82 until 30-09-2037;
- Leasehold has been converted to perpetual under favourable conditions;
- Age clause, NEN clause and asbestos clause apply;
- Completion by mutual agreement.

Plattegrond



Plattegrond

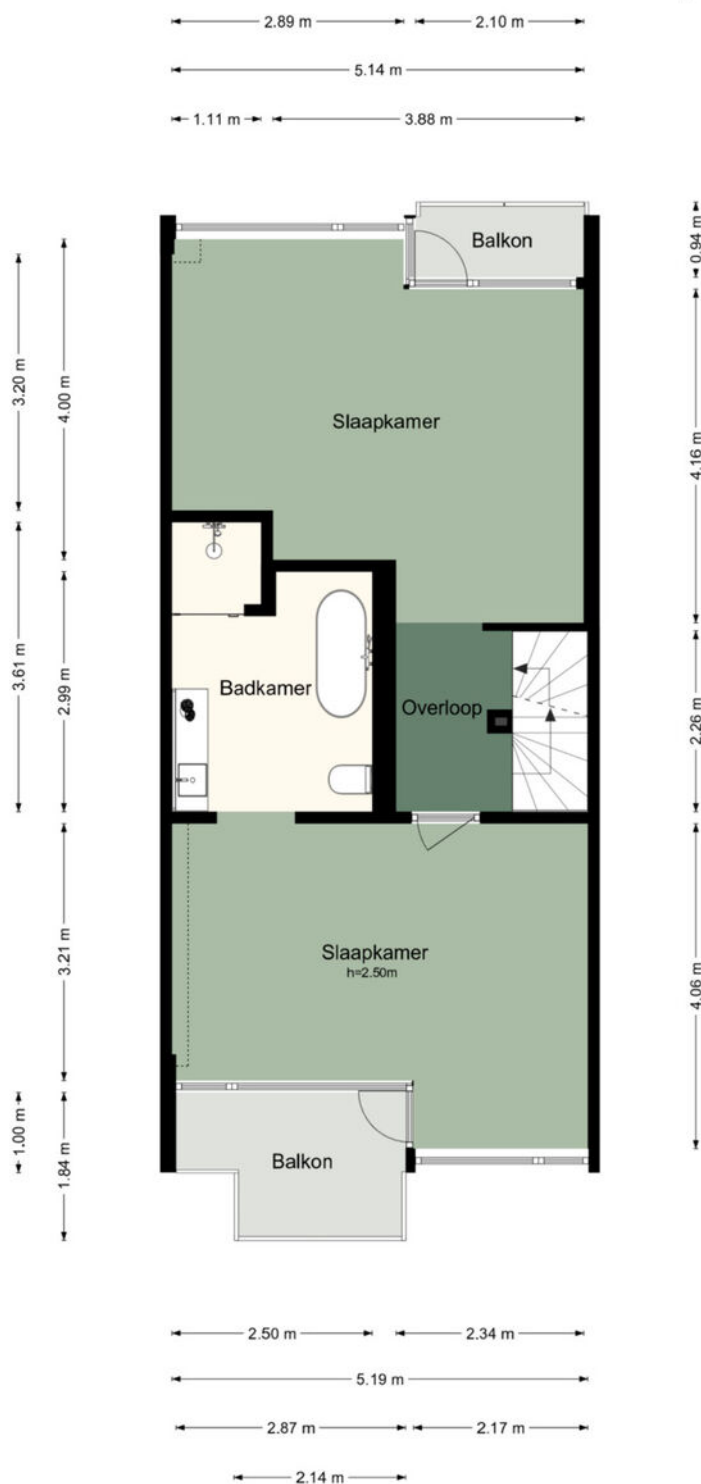


Plattegrond



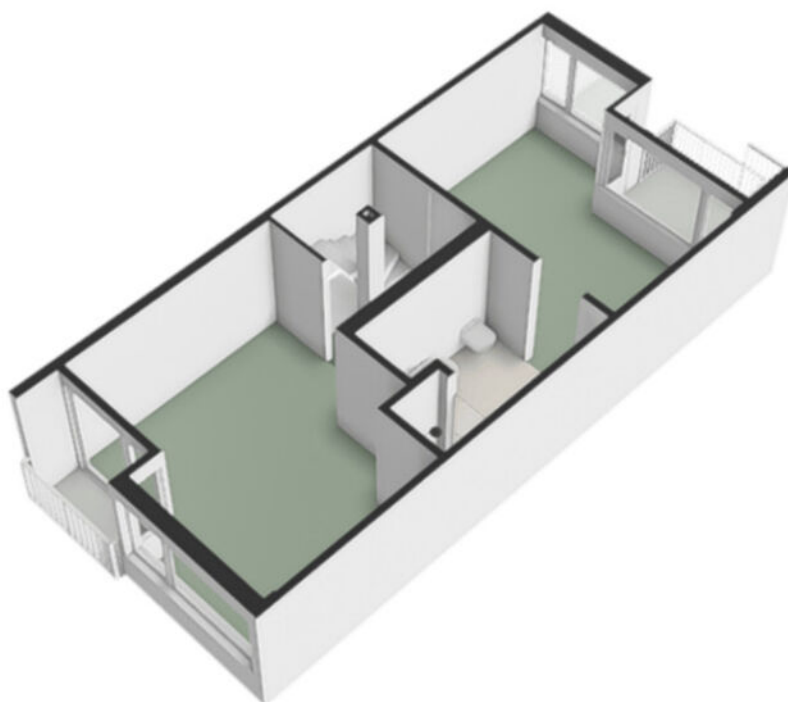
Plattegrond

Oldenaller 17 - Amsterdam
Eerste Verdieping

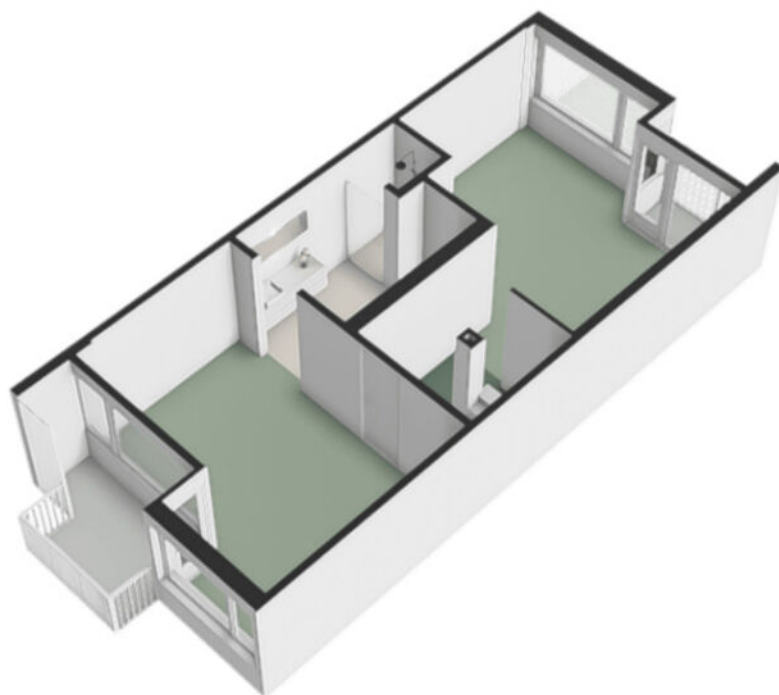


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

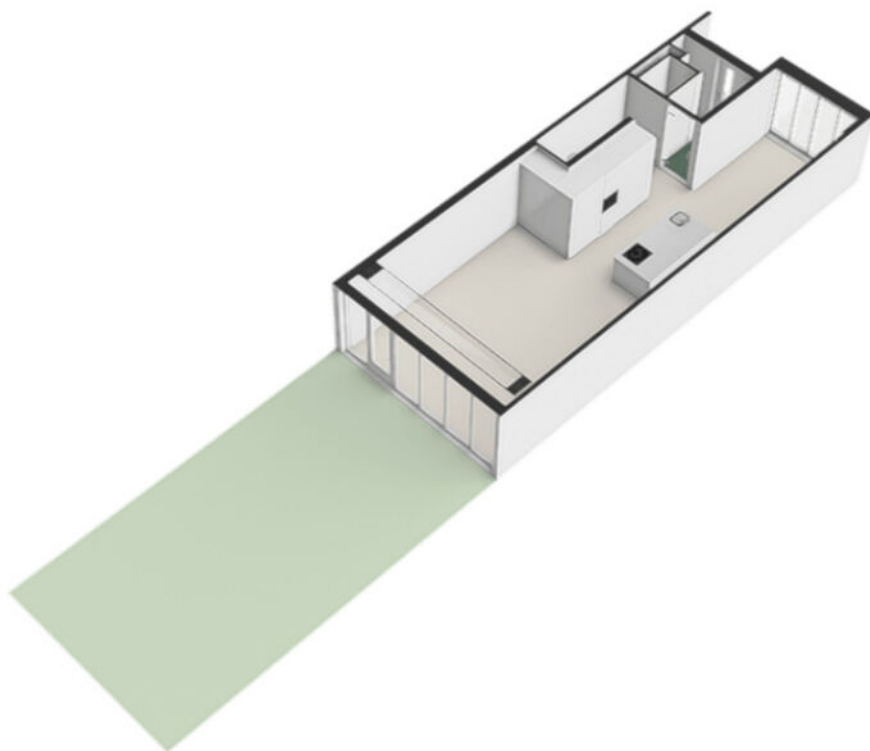
Plattegrond



Plattegrond



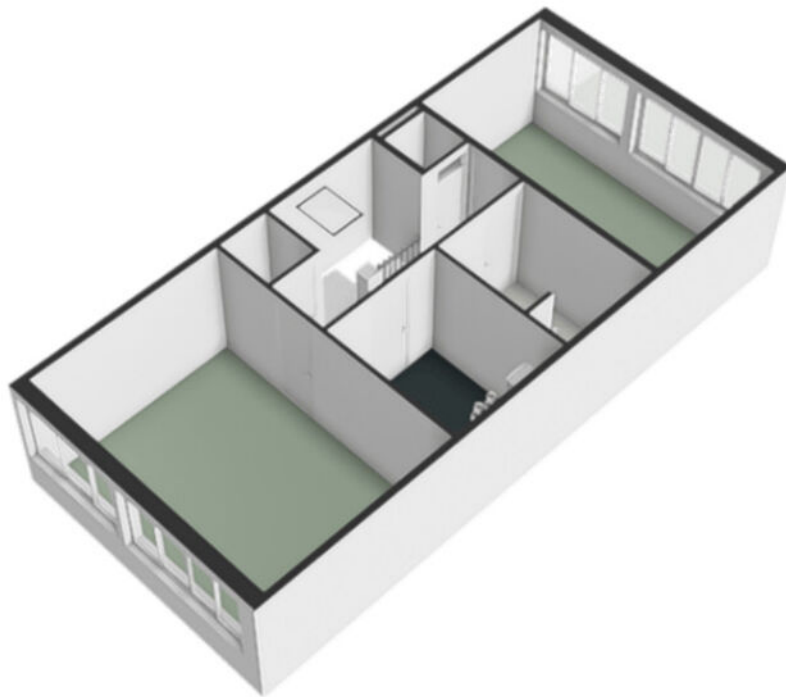
Plattegrond



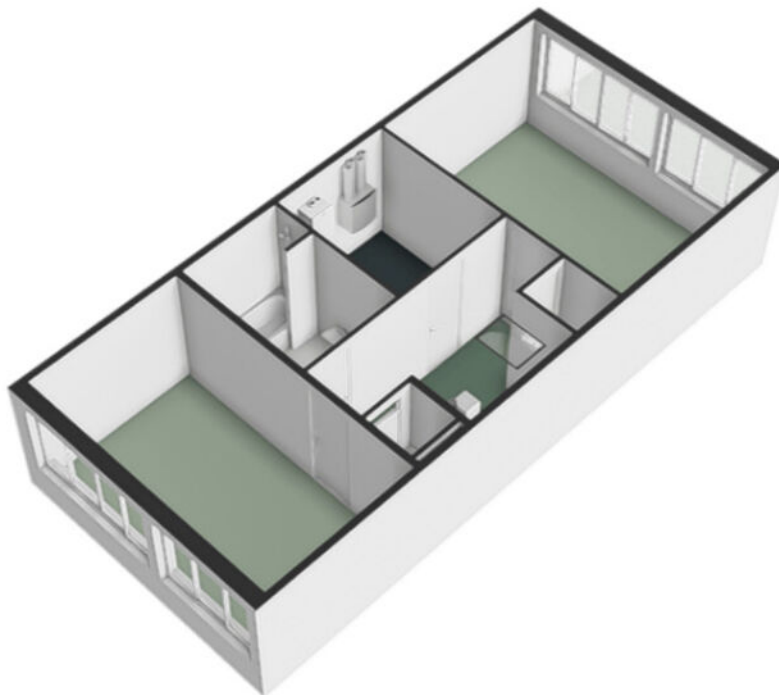
Plattegrond



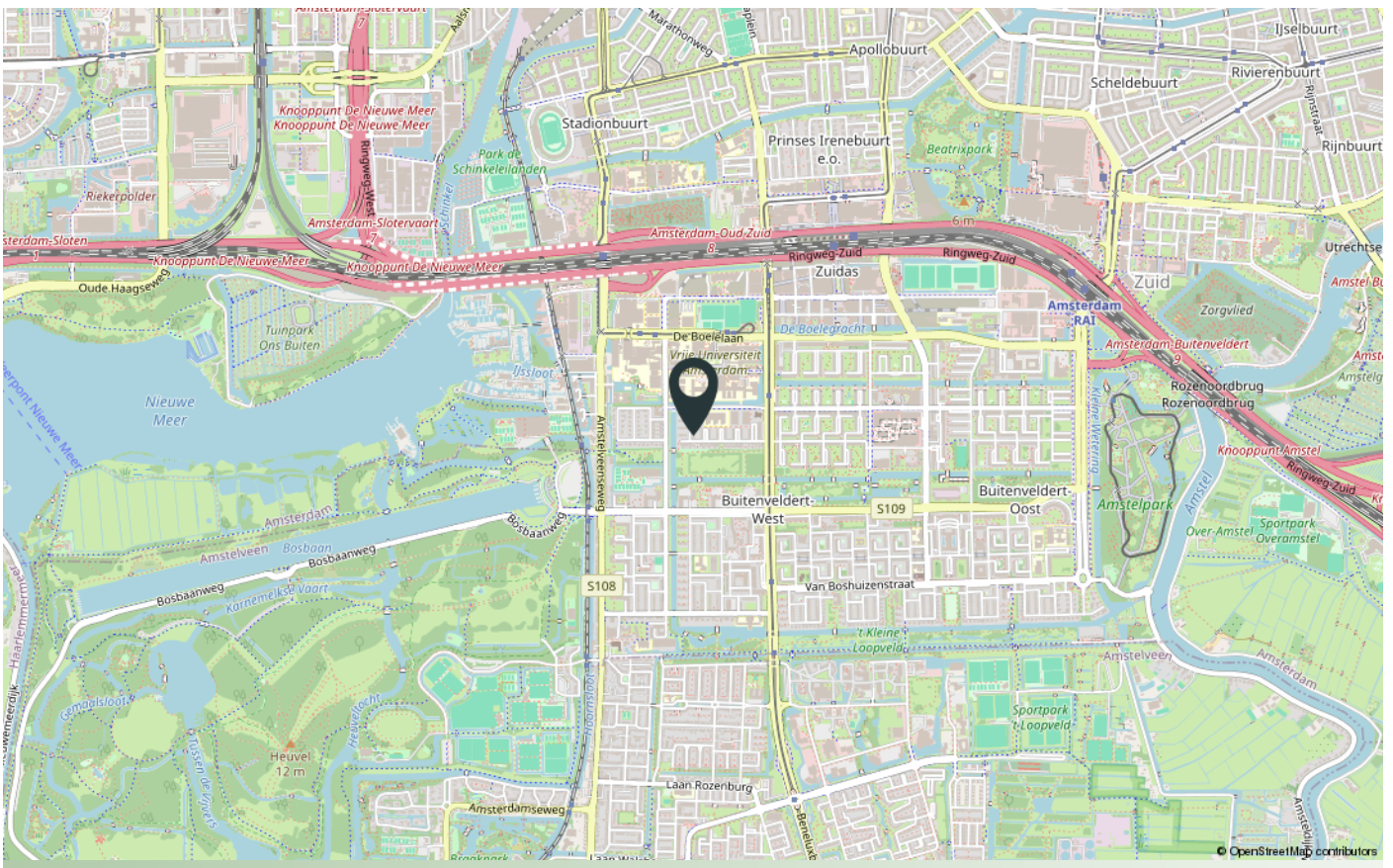
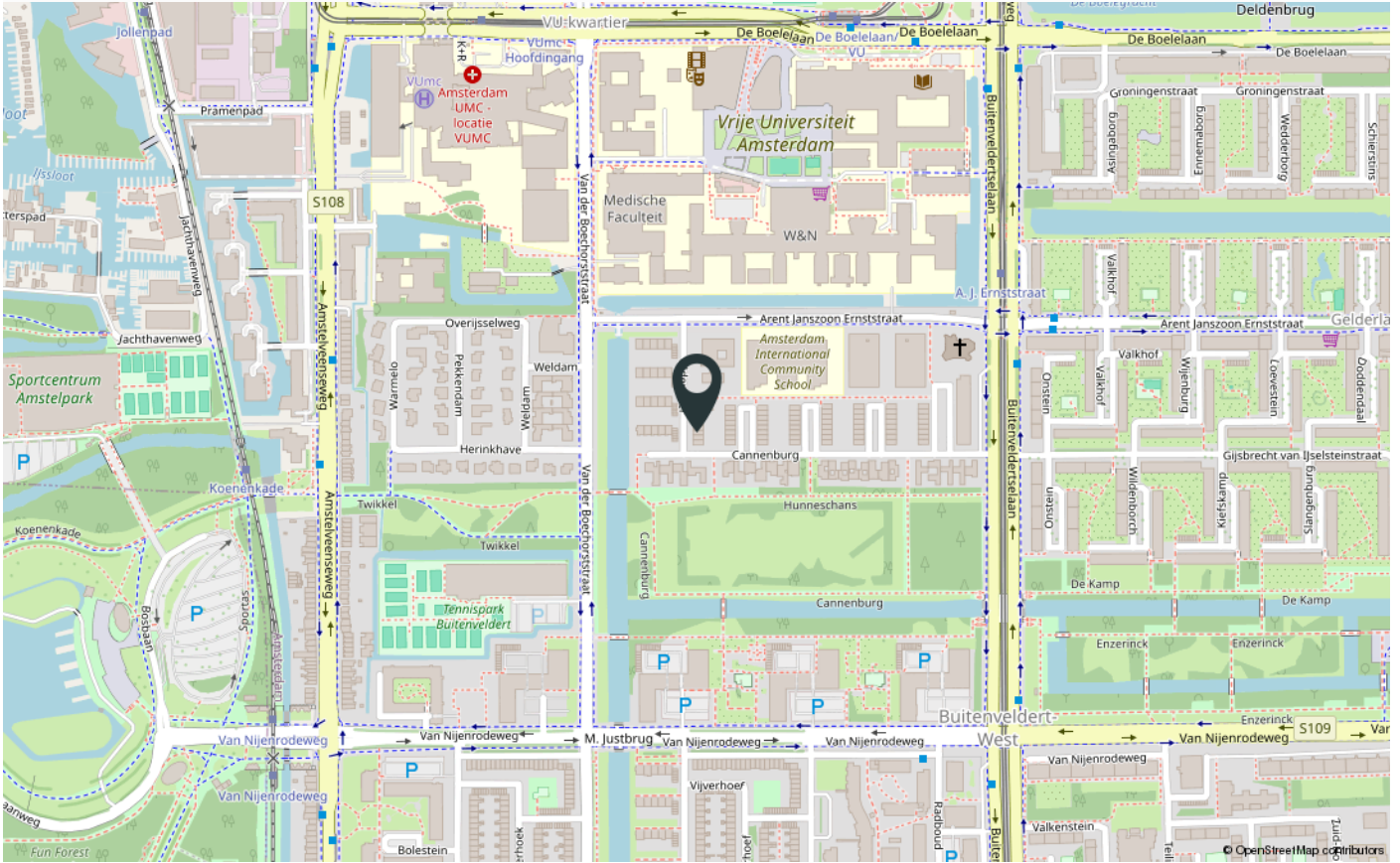
Plattegrond



Plattegrond



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