

AliceBakker

Makelaardij

OUDE WAAL 37 A H, AMSTERDAM

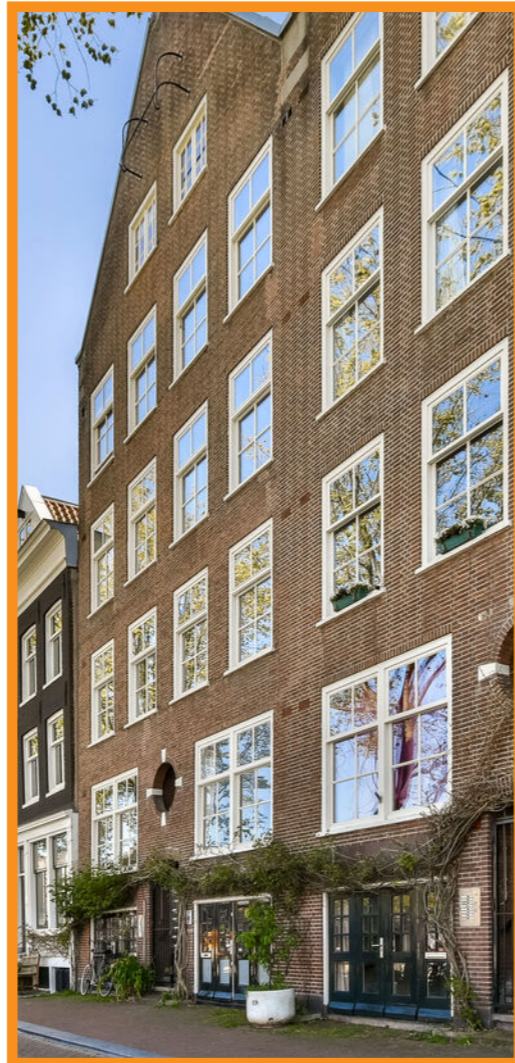


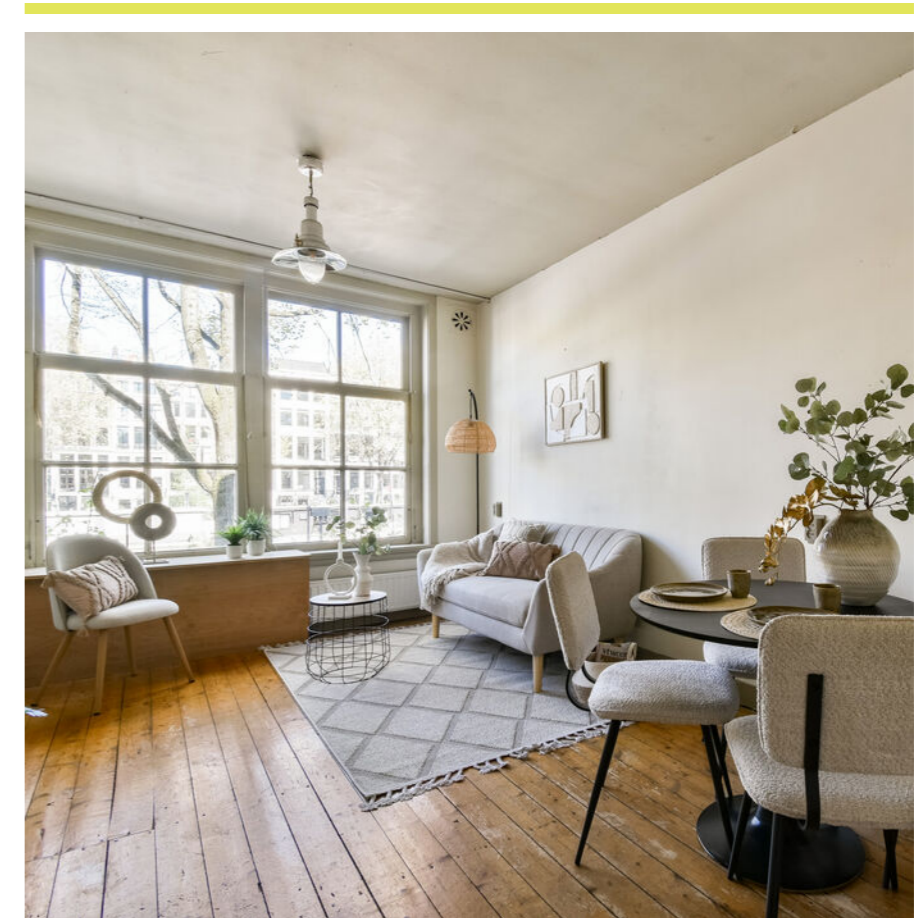


Rustig wonen aan het water in het historische hart van Amsterdam.

Dit charmante appartement van circa 42m² op de bel-etage van een karakteristiek pand aan de schilderachtige Waalseilandsgracht heeft alles in huis. Geniet van het prachtige uitzicht over de gracht, de knusse sfeer en de zon op het heerlijke terras op het zuidwesten. Een thuis met karakter, op een rustige plek midden in de bruisende stad.

Vraagprijs €420.000 k.k.





Omschrijving en indeling

Via de afgesloten hardstenen buitentrap bereik je de portiek op de bel-etage, waar de woning haar eigen entree heeft.

De charmante voorkamer kijkt prachtig uit over de brede, historische Waalseilandsgracht, een van Amsterdams mooiste grachten.

Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle achterkamer met een originele schouw en openslaande deuren naar het zonnige terras op het zuidwesten; ideaal om in alle rust van de zon te genieten.

De keuken is eenvoudig maar praktisch ingedeeld en ligt eveneens aan de achterzijde, direct verbonden met de achterkamer.

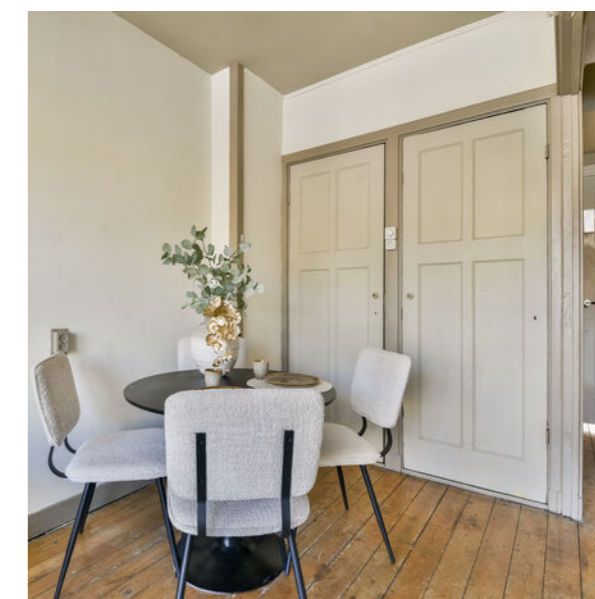
Centraal in de woning bevindt zich de badkamer, voorzien van wc, wastafel en bad/douche. Onder de trap is bovendien een handige kast/bergruimte aanwezig.

Kortom: een appartement met karakter, een fantastisch uitzicht én een rustige ligging midden in het bruisende centrum.



Kenmerken

- Appartement van circa 42m2 op de bel-etage
- Eigen entree in de (afgesloten) portiek
- Fantastisch uitzicht over een van de mooiste grachten van Amsterdam
- Zonnig terras aan de achterzijde
- Originele houten vloer
- Dubbel glas aan de achterzijde
- Energielabel D
- Eigen grond, dus geen erfpacht!
- VvE maandelijkse servicekosten €108
- De verkoper heeft deze woning niet zelf bewoond, er is dus een niet zelfbewoningsclausule van toepassing
- Ouderdomsclausule van toepassing





Historisch Amsterdam op zijn best!

De Oude Waal ligt in de sfeervolle buurt Lastage, aan een van de mooiste grachten van Amsterdam. Van oudsher een voormalige winterhaven van grote zeeschepen, vandaag de dag een idyllische plek met mooi zicht over de brede Waalseilandsgracht.

Het ademt eeuwenoude geschiedenis, maar biedt tegelijkertijd alle gemakken van het moderne stadsleven. Gezellige eetgelegenheden, koffietentjes en lokale winkels

liggen op loopafstand, terwijl de directe omgeving van de Oude Waal zelf opvallend rustig en groen aandoet voor een centrale Amsterdamse locatie.

De Nieuwmarkt, het Waterlooplein en de grachtengordel zijn op loopafstand, net als supermarkten en het openbaar vervoer met het Centraal Station om de hoek. Rustig wonen midden in de stad; dat is de Oude Waal.







Eigendom:

Het betreft een appartementsrecht gelegen op eigen grond dus geen erfpacht!

Splitsing, kadastrale gegevens:

Het pand werd in 1993 gesplitst in 15 appartementsrechten (waaronder 1 bedrijfsruimte en 6 bergingen). Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de bel etage van het gebouw, plaatselijk bekend Oude Waal 37 A hs te 1011 CD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie G, complexaanduiding 8068-A, appartementsindex 12.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

De woning is 4/52e deel gerechtigd in de gemeenschap met een gelijk aantal stemmen. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Oude Waal 37 en 37 A te Amsterdam". De VvE wordt professioneel beheerd door Rappange en er is een mjop. De maandelijkse servicekosten bedragen €108. Er zit momenteel circa €15.000 in kas. Afgelopen jaren hebben schilderwerkzaamheden aan de voor-en achterzijde plaatsgevonden, voegwerkherstel voorzijde, en is het grondriool vervangen.

Verwarming en elektra:

Verwarming en warm water middels Remeha Avanta Ace 28c CV ketel uit 2024.

EPC

Het appartement beschikt over een energielabel D

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.

Peaceful waterside living in the historic heart of Amsterdam

This charming 42m² apartment on the raised ground floor of a characterful building along the picturesque Waalseilandsgracht has it all. Enjoy the beautiful views over the canal, the cozy atmosphere and the sun on the delightful south-west facing terrace. A home with character, in a quiet spot right in the heart of the vibrant city.

Description:

Via the enclosed hardstone exterior staircase you reach the entrance porch on the raised ground floor, where the apartment has its own private entrance. The charming front room looks out beautifully over the wide, historic Waalseilandsgracht, one of the most beautiful canals of Amsterdam. At the rear you will find the atmospheric back room with an original mantelpiece and French doors leading to the sunny south-west facing terrace: ideal for enjoying the sun in complete tranquility. The kitchen is simple but practically laid out and is also located at the rear, directly connected to the back room. Centrally positioned within the apartment is the bathroom, fitted with a toilet, washbasin and bath/shower. Under the staircase is a convenient storage cupboard. In short: an apartment with character, fantastic views and a peaceful setting right in the heart of the vibrant city centre.

Features and details:

- 42 m² apartment on the raised ground floor
- Private entrance in the (secured) entrance porch
- Stunning views over one of Amsterdam's most beautiful canals
- Sunny rear terrace
- Original wooden flooring
- Double glazing at the rear
- Energy label D
- Freehold, so no leasehold!
- Association of owners monthly service charge €108
- The seller has not lived in the property, so a non-occupancy clause applies
- Age clause applies

Location:

Historic Amsterdam at its finest! Oude Waal is located in the characterful Lastage neighbourhood, along one of Amsterdam's most beautiful canals. Once a former winter harbour for large sailing vessels, today an idyllic spot with beautiful views over the wide Waalseilandsgracht. It breathes centuries of history, yet offers all the conveniences of modern city life. Cozy restaurants, coffee shops and local stores are within walking distance, while the immediate surroundings of Oude Waal itself have a remarkably quiet and green feel for such a central Amsterdam location. Nieuwmarkt, Waterlooplein and the canal ring are all within walking distance, as are supermarkets and public transport, with Central Station just around the corner. Peaceful living in the heart of the city, that is Oude Waal.

BEL-ETAGE



"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 uitgedaan. 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

