



**HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV**  
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen



## **Stadionplein 45 2, 1076 CH Amsterdam**

**Vraagprijs € 599.000,- k.k.**

**Henk Burger Makelaardij o.g. b.v.**  
Amsterdamseweg 487  
1181 BR, AMSTELVEEN  
Tel: 020-6403853  
Fax: 020-6404004  
E-mail: [info@henkburger.nl](mailto:info@henkburger.nl)  
[www.henkburger.nl](http://www.henkburger.nl)



## Omschrijving

Wonen aan het Stadionplein: Comfort en licht in Amsterdam-Zuid

Ervaar het beste van Amsterdam-Zuid in dit heerlijke appartement van ca. 73 m<sup>2</sup>, gelegen op een levendige locatie met een prachtig vrij uitzicht over het iconische Stadionplein. Dit appartement combineert een praktische indeling met een zonnig balkon op het zuiden en biedt bovendien toegang tot een gemeenschappelijk dakterras op de bovenste etage de ideale plek om te genieten van de stadse dynamiek.

### Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de woning op de tweede verdieping. De hal vormt het centrale hart van het appartement en biedt toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich een lichte slaapkamer met een levendig uitzicht over het plein. De tweede slaapkamer ligt aan de rustige achterzijde en kijkt uit over de groene binnentuin. De woonkamer is heerlijk licht en vormt een fijne leefruimte, met directe toegang tot het zonnige balkon op het zuiden. Ook vanuit de keuken is dit balkon bereikbaar, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De keuken (vernieuwd in 2010) is volledig uitgerust met een 5-pits gasfornuis, oven, inbouw magnetron, vaatwasser en een Siemens koelkast met koellade; tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. De badkamer is in 2015 stijlvol vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en behaaglijke vloerverwarming.

### Locatie

De woning ligt zeer gunstig tegenover het historische Olympisch Stadion. Voor uw dagelijkse boodschappen en gezellige eetcafés kunt u uitstekend terecht op het nieuw gerealiseerde Stadionplein zelf, met diverse hotspots zoals Vascobello, Jack Dish, Neni en Bar Baut. Voor luxe winkels, delicatessenzaken en een breder aanbod aan restaurants bent u in de nabijgelegen straten van Oud-Zuid aan het juiste adres.

De bereikbaarheid is uitstekend: u bent zo de stad uit, want de Ring A10 met uitvalswegen naar Schiphol, Utrecht, Den Haag en Amersfoort ligt om de hoek. Station Zuid-WTC en diverse tram- en buslijnen bevinden zich op loopafstand. Voor ontspanning en recreatie fietst u binnen 5 minuten naar het Vondelpark of het Amsterdamse Bos. Daarnaast bevinden diverse nationale en internationale scholen (zoals de British School en de International Community School) zich op loopafstand. Parkeren in de buurt is goed geregeld; er is voldoende parkeergelegenheid en er zijn in deze buurt nog twee parkeervergunningen mogelijk zonder wachttijd.

### Grondsoort

Erfpacht (gemeente Amsterdam), de huidige canon is 780,94 per jaar AB 2000. Daarna is er overgestapt naar een eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon op datum van de overstap € 1.232,71 per jaar bedroeg. Deze wordt jaarlijks wordt geïndexeerd.

### Vereniging van Eigenaren (VvE)

De VvE wordt professioneel beheerd door Falcon VvE Beheer. Het betreft een actieve vereniging bestaande uit 5 leden (één per huisnummer). De servicekosten bedragen € 211,29 per maand. De VvE beschikt over een gezamenlijk dakterras.

### Energie (EPA)

Verkoper overhandigt bij verkoop energielabel D aan de koper.

### Roerende zaken

Zoals aangegeven op de lijst van roerende zaken.

### Oplevering

In overleg.

### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 73 m<sup>2</sup> -
- Gelegen op de tweede verdieping



- Twee slaapkamers
- Balkon op het zuiden
- Badkamer vernieuwd in 2015 en voorzien van vloerverwarming
- Keuken vernieuwd in 2010
- Eikenhouten vloer (2010)
- Cv-combiketel uit 2010
- Geheel voorzien van dubbel glas
- Actieve en professioneel beheerde VvE - Servicekosten € 211,29 per maand
- Gezamenlijk dakterras
- Erfpacht overgestapt naar eeuwigdurend
- Energielabel D
- 2 Parkeervergunningen zijn eenvoudig te verkrijgen

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.

Het koopcontract dat zal worden gehanteerd is het model Ring Amsterdam. Indien niet in de aanbieding is bepaald dat er een vaste notaris door de verkoper is aangewezen, is de keuze van de notaris is aan koper. Koper dient bij het bereiken van de mondelinge overeenkomst binnen 2 werkdagen een notaris aan te wijzen gevestigd in Amsterdam of Amstelveen. Indien koper binnen deze 2 werkdagen geen notaris heeft aangewezen heeft verkoper het recht deze aan te wijzen.

#### Clausules

In de koopakte zal een asbest clause worden opgenomen.

#### Living at Stadionplein: Comfort, Light and Open Views in Amsterdam South

Experience the best of Amsterdam South in this delightful apartment of approximately 73 m<sup>2</sup>, situated in a lively location with beautiful unobstructed views over the iconic Stadionplein. The apartment combines a practical layout with a sunny south-facing balcony and also offers access to a communal rooftop terrace on the top floor — the perfect place to enjoy the vibrant city atmosphere. Curious to see more? Schedule a viewing today.

#### Layout

##### Second floor

Through the communal staircase, you reach the apartment on the second floor. The hallway forms the central heart of the home and provides access to all rooms.

At the front of the apartment is a bright bedroom with lively views over Stadionplein. The second bedroom is situated at the quiet rear side and overlooks the green inner courtyard. The living room enjoys plenty of natural light and offers a comfortable living space with direct access to the sunny south-facing balcony. The balcony can also be accessed from the kitchen, creating a pleasant connection between indoor and outdoor living.

The kitchen, renovated in 2010, is fully equipped with a 5-burner gas stove, oven, built-in microwave, dishwasher and a Siemens refrigerator with cooling drawer. The washing machine connection is also located here.

The bathroom was stylishly renovated in 2015 and features a walk-in shower, toilet, washbasin cabinet and comfortable underfloor heating.



## Location

The apartment is ideally located directly opposite the historic Olympic Stadium and at the renewed Stadionplein in Amsterdam South. The immediate area offers a wide variety of shops, specialty stores, cafés and restaurants. Popular hotspots such as Vascobello, Jack Dish, NENI and Bar BAUT are all within close proximity. The luxurious shopping streets and delicatessen stores of Oud-Zuid, including the Beethovenstraat and Cornelis Schuytstraat, are also nearby.

Accessibility is excellent. The A10 ring road is just minutes away, providing quick access towards Schiphol Airport, Utrecht, The Hague and Amersfoort. Amsterdam Zuid/WTC station is easily reachable, as are several tram and bus connections. For recreation and relaxation, both the Vondelpark and Amsterdamse Bos are within a short cycling distance. In addition, several national and international schools, including The British School of Amsterdam and the International Community School, are located nearby. Parking in the area is well organized, and currently two parking permits can be obtained without a waiting list.

## Ground type

Leasehold property (Municipality of Amsterdam). The current annual ground lease amounts to €780.94 per year under the General Provisions 2000. The leasehold has subsequently been converted to perpetual leasehold, whereby the annual ground rent at the moment of conversion amounted to €1,232.71 per year. This amount is indexed annually.

## Homeowners Association (HOA)

The HOA is professionally managed by Falcon VvE Beheer. It is an active association consisting of 5 members (one per house number). The monthly service charges amount to €211.29. The HOA also has access to a communal rooftop terrace.

## Energy (EPA)

The seller will provide the buyer with energy label D upon transfer of ownership.

## List of moveables

As indicated on the list of moveables.

## Delivery

In consultation.

## Key features:

- \* Living area approximately 73 m<sup>2</sup>
- \* Located on the second floor
- \* Two bedrooms
- \* South-facing balcony
- \* Bathroom renovated in 2015 and equipped with underfloor heating
- \* Kitchen renovated in 2010
- \* Oak wooden flooring installed in 2010
- \* Central heating boiler from 2010
- \* Fully fitted with double glazing
- \* Active and professionally managed HOA
- \* Monthly service charges of €211.29
- \* Communal rooftop terrace
- \* Leasehold converted to perpetual leasehold
- \* Energy label D
- \* Parking permit easily obtainable

This information has been compiled with the utmost care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracies, or other shortcomings, nor for the consequences thereof. All stated measurements and surfaces are indicative. Buyers are responsible for conducting their own investigation into all matters that may be important to them.



**HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV**  
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen



The estate agent represents the interests of the seller. We advise you to engage a professional (NVM) estate agent to assist you in the purchase process. If you have specific requirements, we recommend discussing them with your purchasing agent and conducting (or commissioning) your own research. If you choose not to engage a representative, the law assumes you have sufficient expertise to oversee all relevant matters.

The purchase agreement used will be the Ring Amsterdam model. Unless stated otherwise, the buyer may choose the notary, who must be based in Amsterdam or Amstelveen. If the buyer does not appoint a notary within two working days after reaching a verbal agreement, the seller reserves the right to do so.

#### Clauses

An asbestos clause will be included in the purchase agreement.

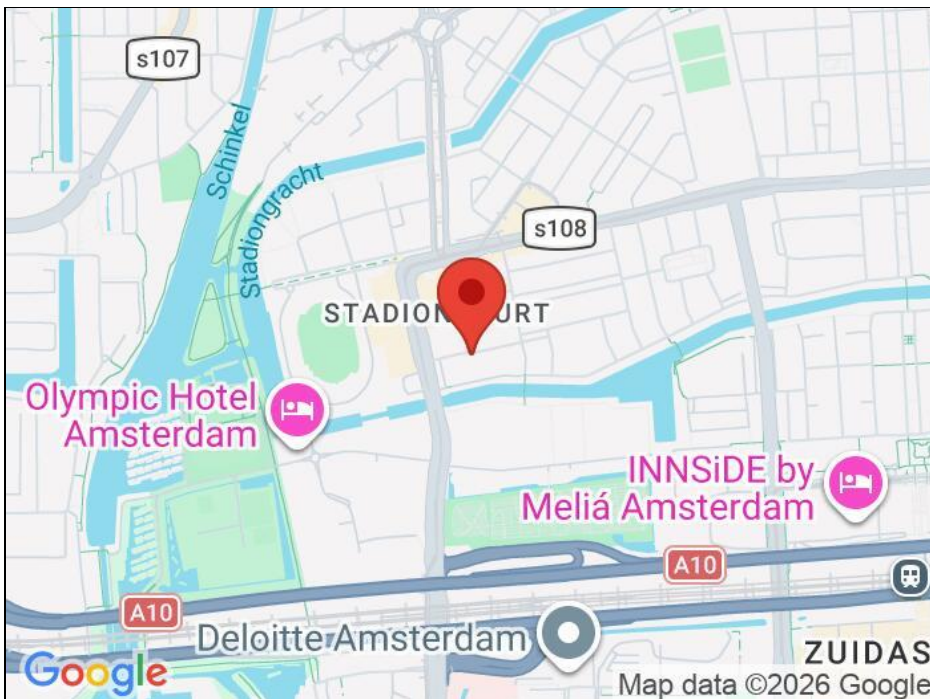


## Kenmerken

Vraagprijs	€ 599.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	258 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	73 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Tussenverdieping
Bouwjaar	1931
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energie label	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom

## Locatie

Stadionplein 45 2  
1076 CH AMSTERDAM





**HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV**  
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen



## Foto's





**HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV**  
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen



## Foto's

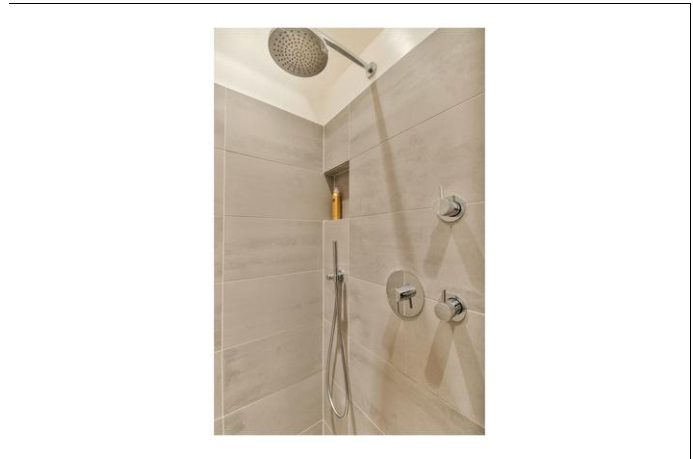




**HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV**  
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen



## Foto's





**HENK BURGER MAKELAARDIJ OG BV**  
onroerend goed • beheer • beleggingen • veilingen

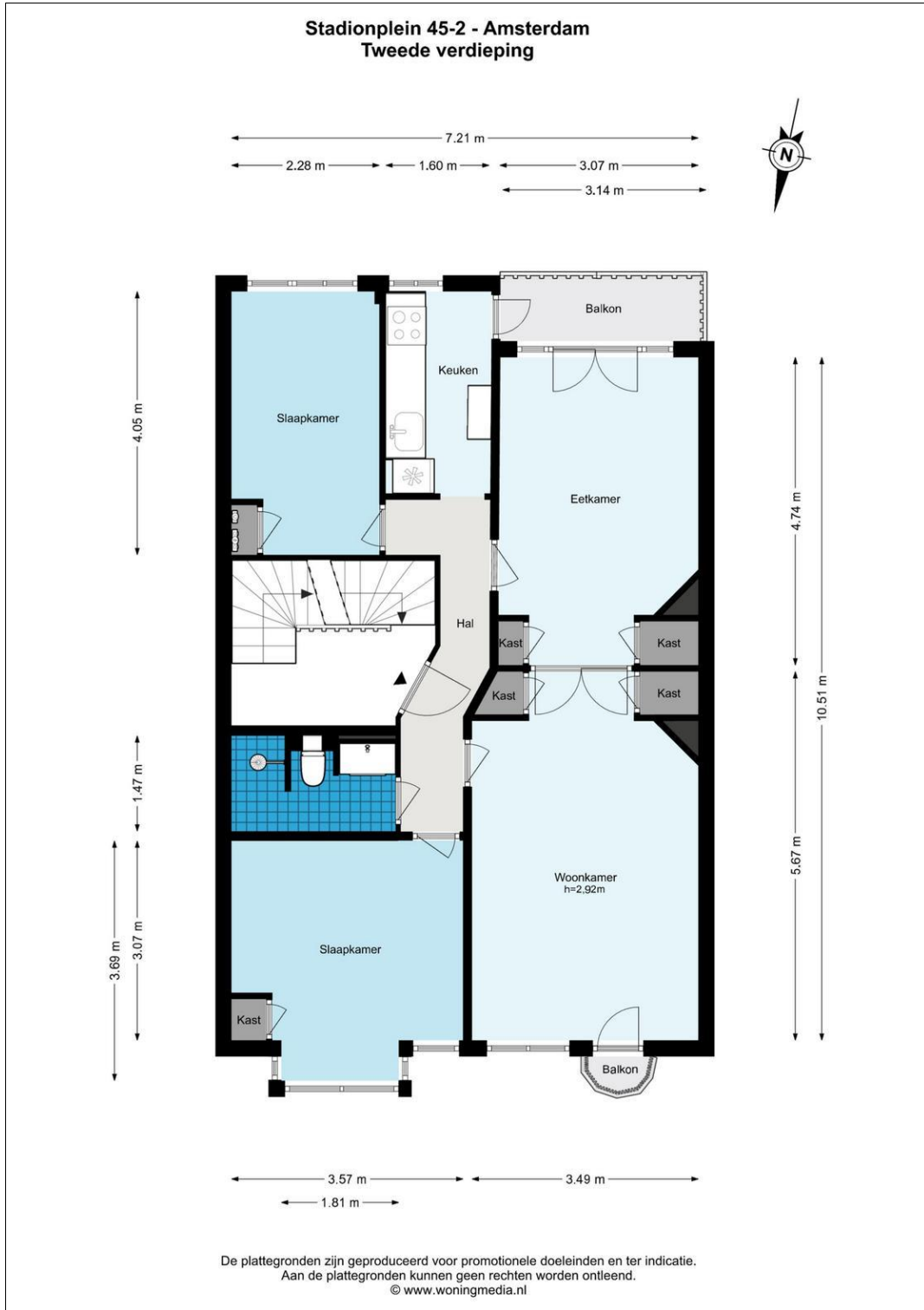


## Foto's



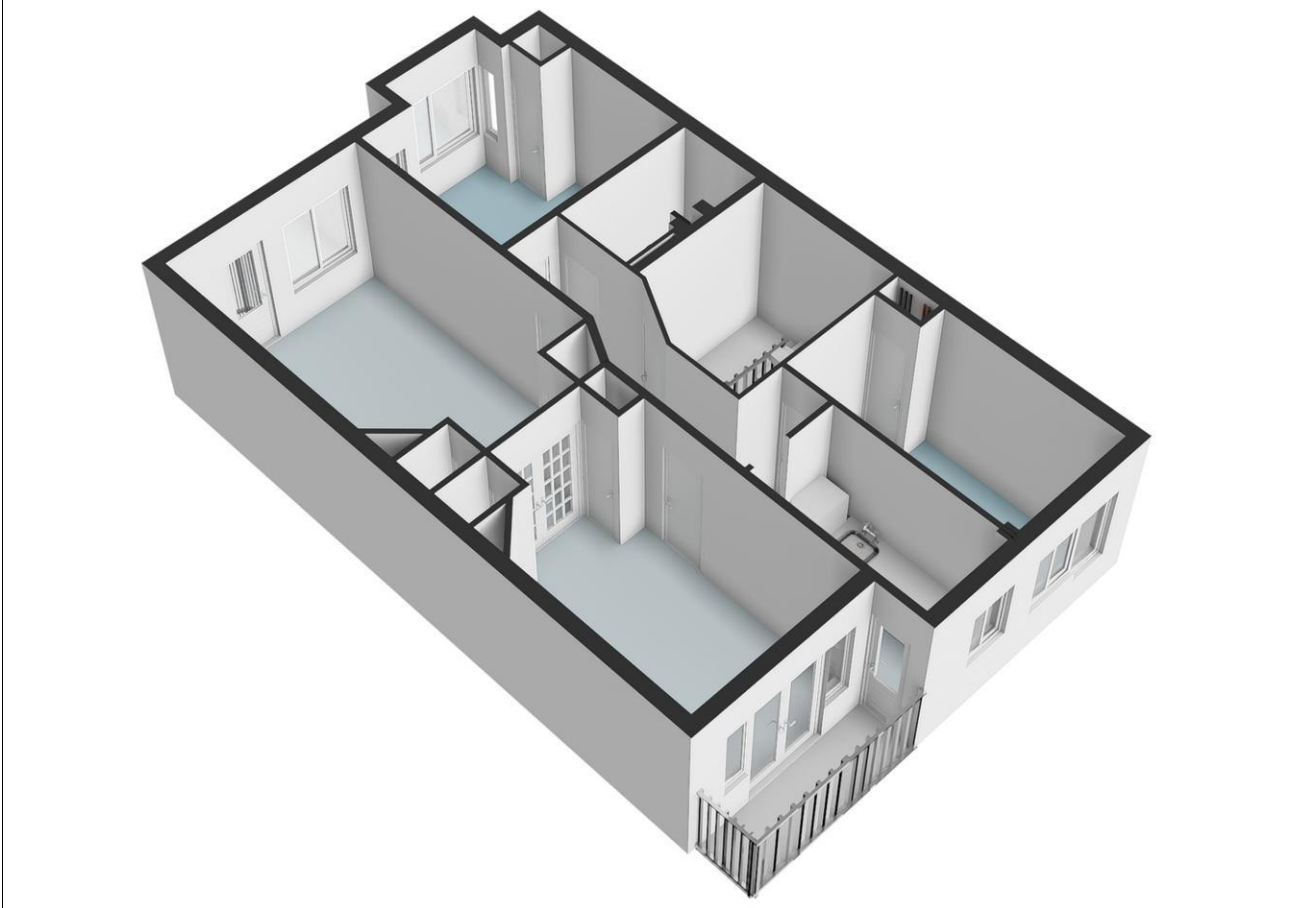


# Plattegrond



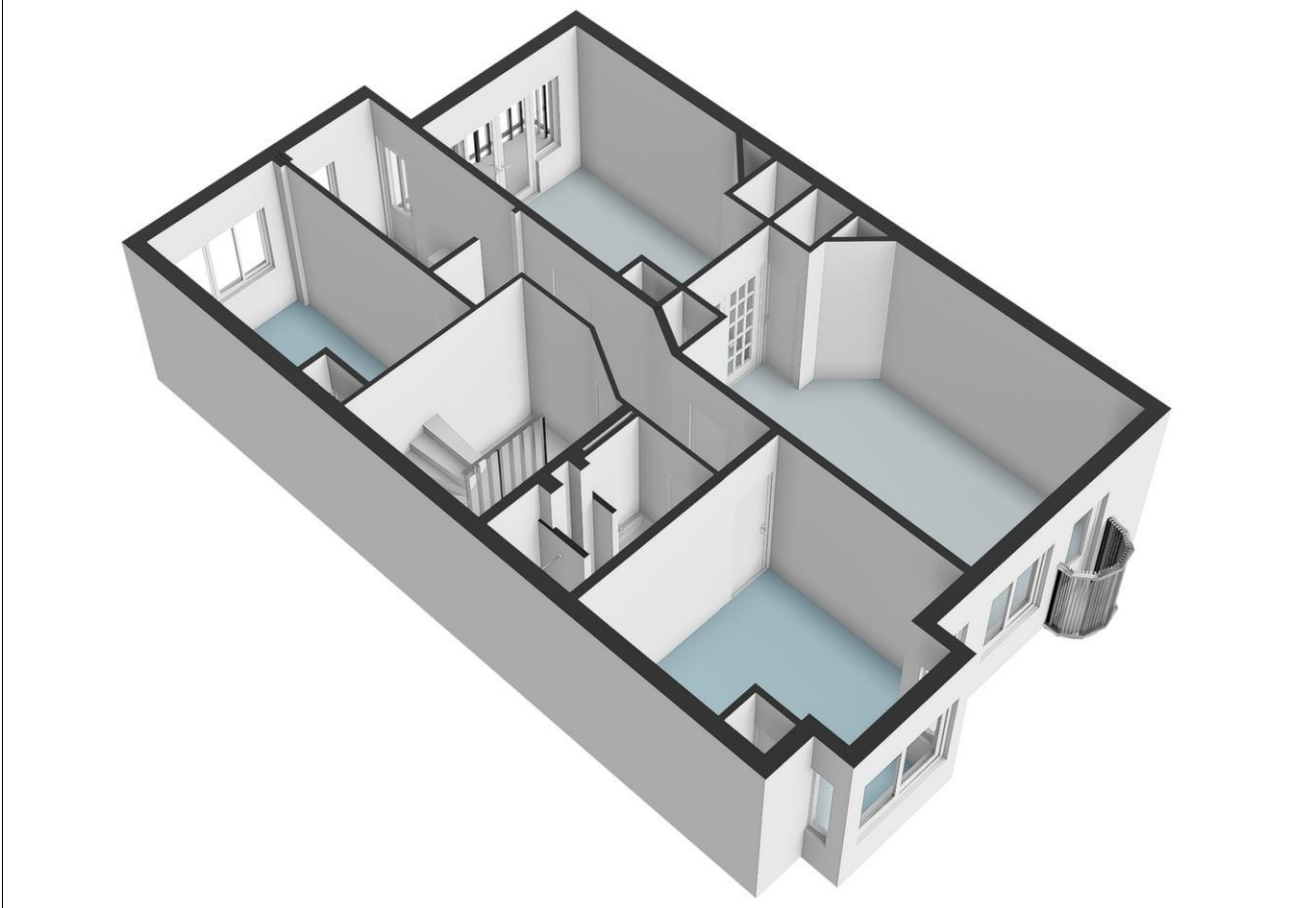


## Plattegrond



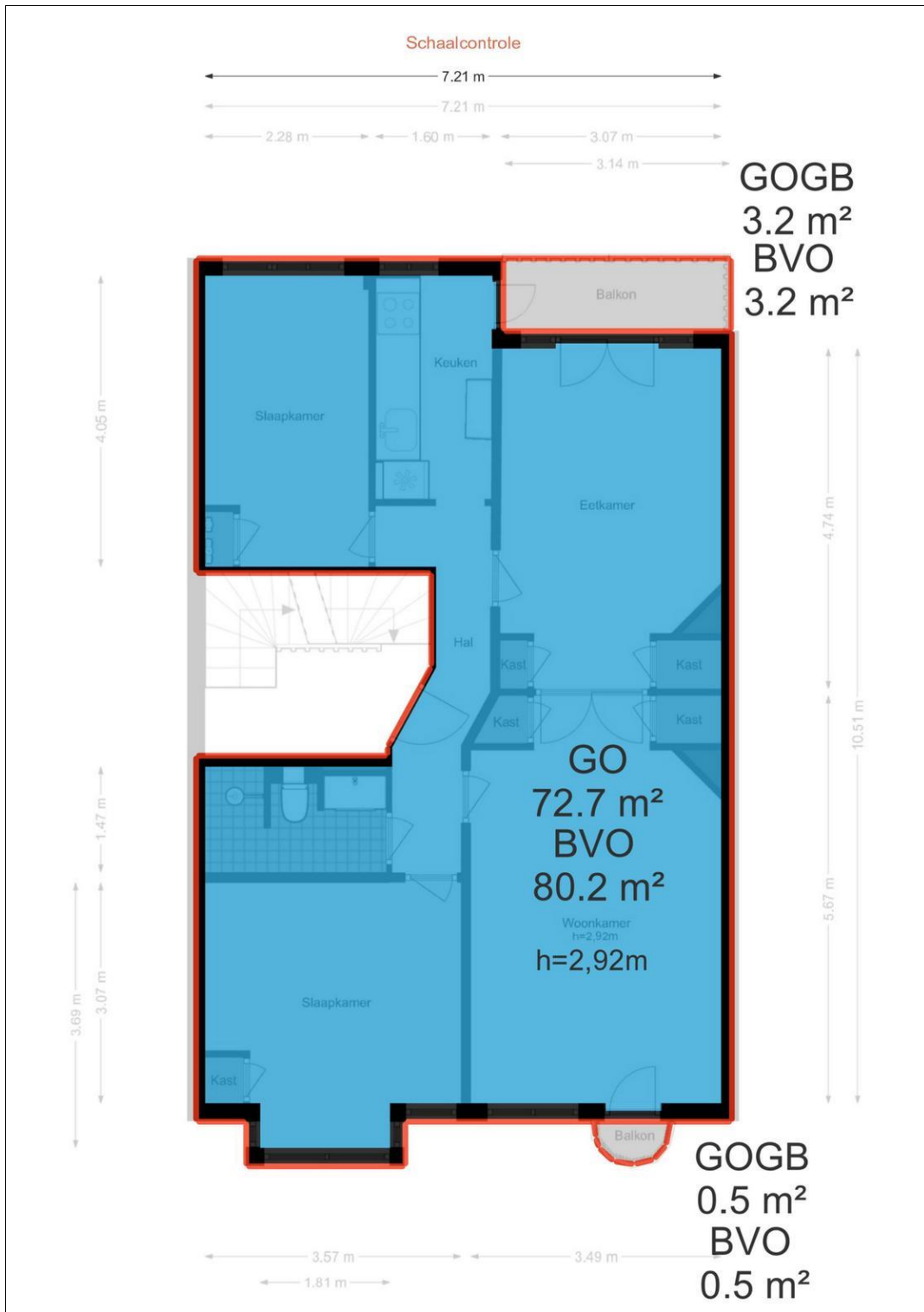


## Plattegrond





## Plattegrond





## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Stadionplein 45 2
Postcode / Plaats	1076 CH Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Sectie / Perceel	AB / 2651
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Indexnummer	3
Soort	Eigendom belast met erfpacht



# Privacy en Disclaimer

## Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Aan de informatie op de website en de brochures welke worden getoond of verspreid, kunnen geen rechten worden ontleend. Het dient slechts tot aanvullende en vrijblijvende informatie. Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de inhoud van deze site en de daarop verstrekte informatie.

## Privacybeleid website

Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV respecteert de privacy van alle bezoekers van haar website. U kunt deze website anoniem bezoeken. Bij bezoek aan deze website zal Henk Burger Makelaardij / Nanninga & Burger Makelaardij, met inachtneming van hetgeen hierna is bepaald, geen gegevens van u verzamelen en/of op enigerlei wijze verwerken.

Wanneer u deze website bezoekt, wordt het IP-adres vastgelegd met behulp van een zogenaamde statistische server. Deze server genereert gegevens die anoniem worden verwerkt en alleen voor statistische doeleinden worden gebruikt.

Indien u persoonlijke gegevens invult, behandelt Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV deze informatie vertrouwelijk. We gebruiken uw gegevens om aan u de voor u gevraagde en relevante informatie te verstrekken en u tevens aan te melden voor onze eigen digitale nieuwsbrief. U kunt zich te allen tijde afmelden voor deze nieuwsbrief. Wij verstrekken deze informatie alleen aan derden die wij hebben ingeschakeld om u van de door u gevraagde informatie te kunnen voorzien. Door uw gegevens in te voeren gaat u hiermee akkoord.

Deze privacy statement is niet van toepassing op websites van derden die via links op deze website kunnen worden bezocht.

Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij behoudt zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in deze privacy statement. Het is daarom aan te raden deze privacy statement regelmatig te raadplegen, zodat u van deze wijzigingen op de hoogte bent.

## Copyright

Niets van deze website mag zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV worden gereproduceerd of gebruikt, anders dan het downloaden, het bekijken daarvan op een enkele computer en/of het printen van een enkele hardcopy ten behoeve van persoonlijk, niet zijnde bedrijfsmatig gebruik.

## Gebruik van Cookies

Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV maakt bij het aanbieden van haar elektronische diensten gebruik van cookies. Een cookie is een eenvoudig klein bestandje dat op de harde schijf van de computer wordt opgeslagen. Henk Burger Makelaardij og bv / Nanninga & Burger Makelaardij og BV maakt gebruik van tijdelijke cookies. Deze cookies bevatten geen persoonsgegevens en worden enkel gebruikt om het gebruik van de site gemakkelijker te maken.

## Advies adviseur voor koper

Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien.