



WOESTDUINSTRAT 92 2
1059 SW
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 935.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	109 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	368 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	28 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbelglas, vloer en dakisolatie
Energie label	C

Omschrijving

Spectaculaire dubbele bovenwoning, gelegen op de tweede en derde verdieping met drie slaapkamers, balkon en een heerlijk dakterras. Dit appartement, gelegen op EIGEN GROND, bevindt zich in een groene, rustige straat in de Hoofddorppleinbuurt en is in 2016 volledig gerenoveerd. Dat de woning met oog voor detail is verbouwd, is meteen te zien aan onder andere de prachtige eikenhouten vloer met hoge plinten, de luxe open keuken, het sanitair en deurbeslag. Daarnaast is de woning voorzien van dakisolatie.

Indeling:

De woning begint op de eerste verdieping. Hier vind je de entree en heb je ruimte voor de garderobe. De voordeur wordt slechts gedeeld met één ander appartement. Het stijlvolle trappenhuis brengt je naar de hal op de tweede verdieping met een separaat toilet en prachtige dubbele deuren naar de living. De living is een heerlijke ruimte waar de erker voor veel licht zorgt. Het woongedeelte loopt door naar de open keuken met toegang tot het balkon.

De luxe keuken beschikt over een gezellige bar en veel kwaliteitsapparatuur zoals een vaatwasser, Quooker, wijnklimaatkast (twee klimaatzones), 5 pits gasfornuis met afzuigkap, combi-oven en koelkast met vriezer (drie lades). Naast de keuken bevindt zich een handige afsluitbare ruimte met plaats voor de wasmachine en droger. Hier is ook de cv-ketel (2016) geplaatst.

De derde verdieping is in 2023 vergroot door de huidige eigenaar met sterk oog voor detail en gebruik van hoogwaardige materialen. Zo is onder anderen dezelfde eikenhouten vloer doorgetrokken naar het nieuwe gedeelte, een inbouw kledingkast geplaatst en een kast achter de trap gemaakt in dezelfde stijl als de kast in de woonkamer. De buitenruimte is door de uitbouw bij de verdieping getrokken, waardoor de master slaapkamer significant is vergroot. In totaal tref je drie slaapkamers, een tweede separaat toilet en de luxe badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche aan. Via één van de slaapkamers heb je toegang tot het prachtige dakterras waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

Ligging/ bereikbaarheid:

De woning is gelegen in het populaire stadsdeel Zuid met al haar gezellige cafés, restaurants, diverse supermarkten, speciaalzaken en natuurlijk het Vondelpark in de directe omgeving. Daarnaast ligt de woning op loopafstand van meerdere scholen, waaronder de internationale British School of Amsterdam (ca. 600 meter). Het openbaar vervoer (tram en bus) is uitstekend geregeld en met de auto bent u in een oogwenk op de Ring A-10.

Vereniging van Eigenaren:

De actieve VvE wordt professioneel beheerd door Het Nieuwe VvE Beheer. De bijdrage is € 156,13 per maand en er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig.

Omschrijving

NENCLAUSULE:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte(n) 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:

- Gelegen op eigen grond.
- Actieve VvE, Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig.
- Geen bovenburen.
- Met oog voor detail gerenoveerd.
- Een NEN 2580 clause alsmede een ouderdomsclause zal worden opgenomen in de koopakte.

De huidige bewoners hebben hier met veel plezier gewoond en geven het huis met een goed gevoel door.

Description

Spectacular double upper-level apartment, located on the second and third floors, featuring three bedrooms, a balcony, and a wonderful rooftop terrace. This apartment, situated on freehold land (no leasehold), is located on a green, quiet street in the Hoofddorpplein neighborhood and was completely renovated in 2016. The attention to detail is immediately evident, including the beautiful oak wooden flooring with high baseboards, the luxurious open kitchen, the sanitary fittings, and the door hardware. The property is also equipped with roof insulation.

Layout:

The property begins on the first floor, where you'll find the entrance and space for a wardrobe. The front door is shared with only one other apartment. A stylish staircase leads you to the hallway on the second floor, which includes a separate toilet and beautiful double doors opening into the living area. The living room is a delightful space, with a bay window that provides plenty of natural light. The living area flows into the open kitchen, which offers access to the balcony.

The luxurious kitchen features a cozy bar and high-quality appliances, including a dishwasher, Quooker (instant boiling water tap), wine climate cabinet (with two climate zones), 5-burner gas stove with extractor hood, combi oven, and a refrigerator with freezer (three drawers). Next to the kitchen is a convenient enclosed space with room for a washing machine and dryer. The central heating boiler (2016) is also located here.

The third floor was expanded in 2023 by the current owner with great attention to detail and the use of high-quality materials. The same oak wooden flooring continues into the new section, a built-in wardrobe has been added, and a storage cupboard under the stairs has been created in the same style as the living room cabinetry. The outdoor space has been incorporated into the extension, significantly enlarging the master bedroom. In total, there are three bedrooms, a second separate toilet, and a luxurious bathroom with a double sink and walk-in shower. One of the bedrooms provides access to the beautiful rooftop terrace, where you can enjoy the sun all day.

Location / Accessibility:

The property is located in the popular Zuid district, with its many cozy cafés, restaurants, supermarkets, specialty shops, and of course the Vondelpark nearby. Several schools are within walking distance, including the International British School of Amsterdam (approx. 600 meters). There are also various other schools in the immediate vicinity. Public transport (tram and bus) is excellent, and by car you can reach the A10 ring road within minutes.

Homeowners' Association (VvE):

The active homeowners' association is professionally managed by Het Nieuwe VvE Beheer. The monthly contribution is €156.13, and a long-term maintenance plan is in place.

Description

NEN Clause:

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 norm. As a result, the stated surface area may differ from comparable properties and/or older references, mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares to be sufficiently informed about this standard. The seller and their agent make every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and support this as much as possible with floor plans including dimensions. Should the measurements not fully comply with the standard, the buyer accepts this. The buyer has had sufficient opportunity to verify the measurements independently. Differences in stated size or dimensions do not grant either party any rights, including adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

Key features:

Freehold property (no leasehold)

Active homeowners' association with long-term maintenance plan (MJOP)

No upstairs neighbors

Renovated with great attention to detail

NEN 2580 clause and an age clause will be included in the purchase agreement

The current residents have lived here with great pleasure and pass the home on with a good feeling.

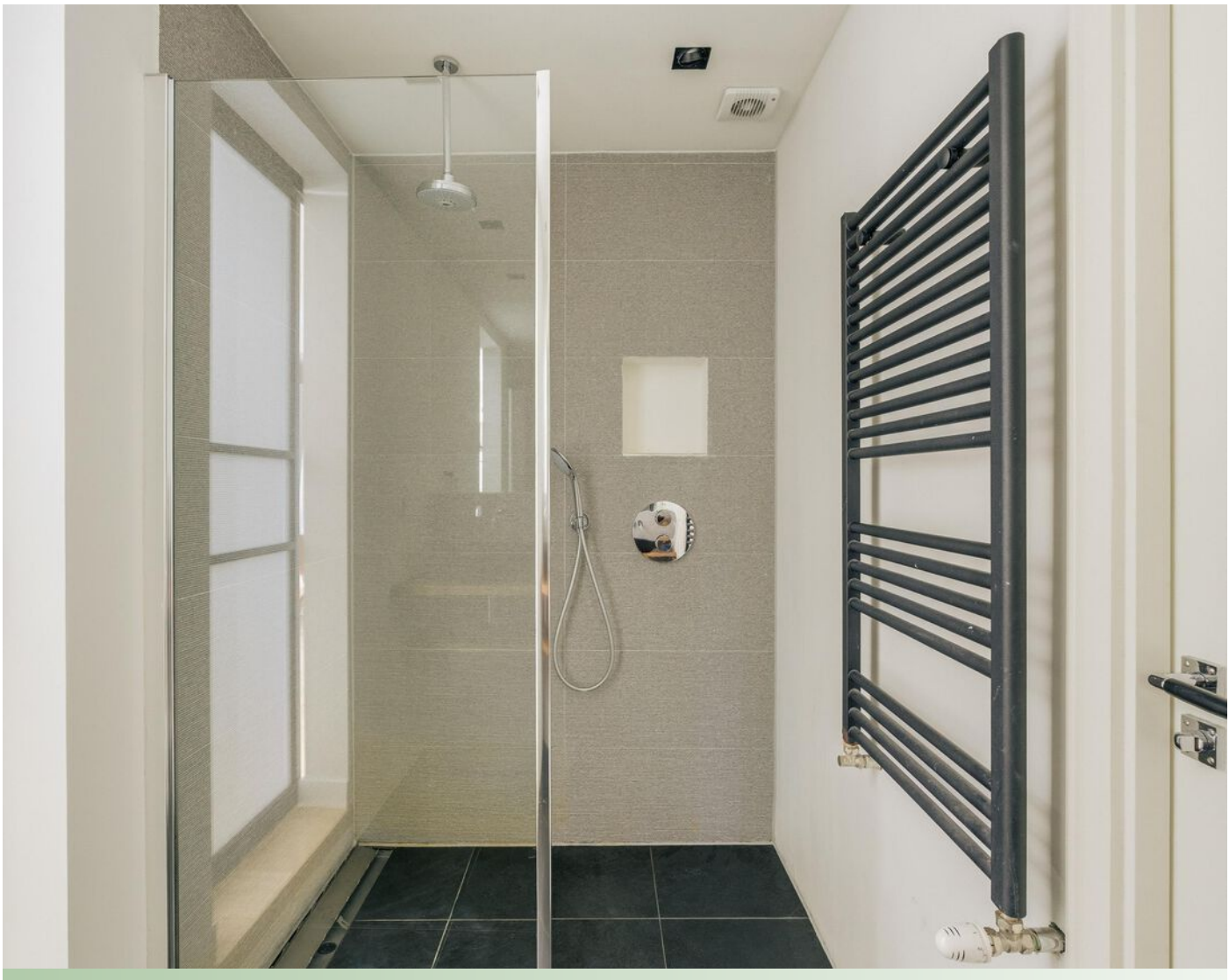




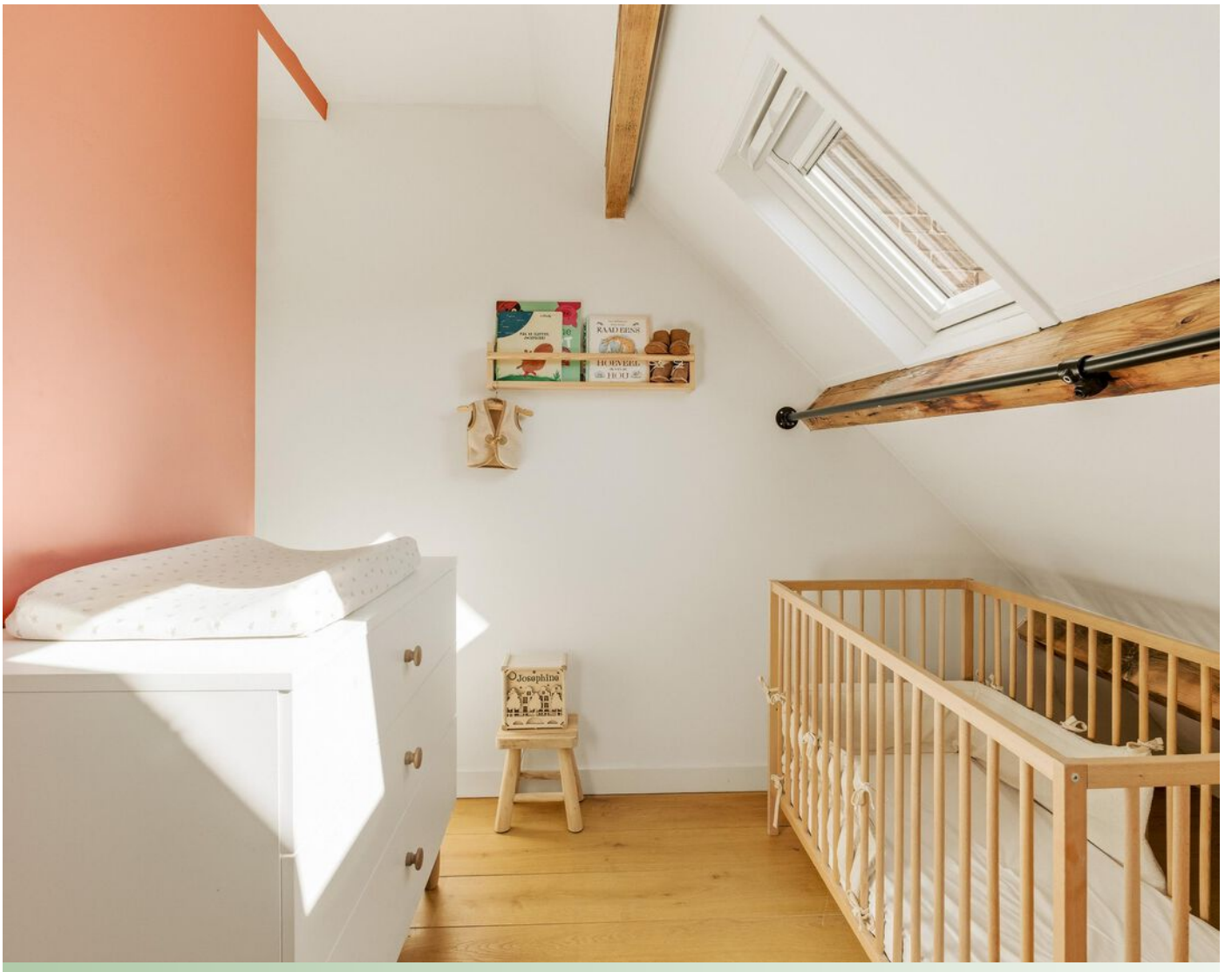




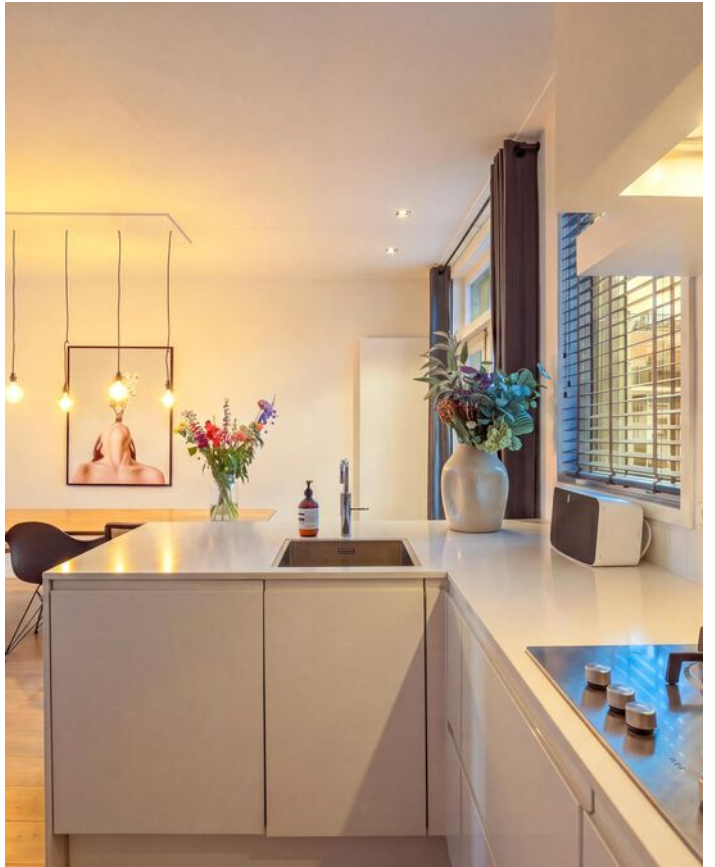








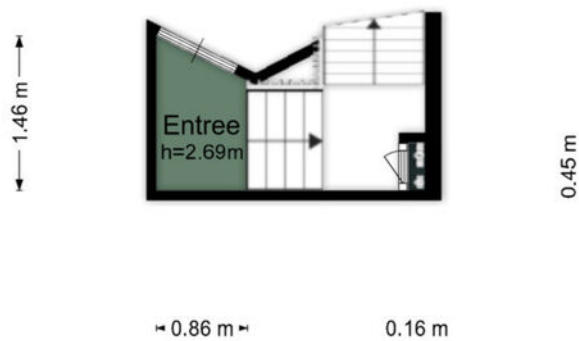






Plattegrond

Woestduinstraat 92-2 - Amsterdam
Eerste Verdieping



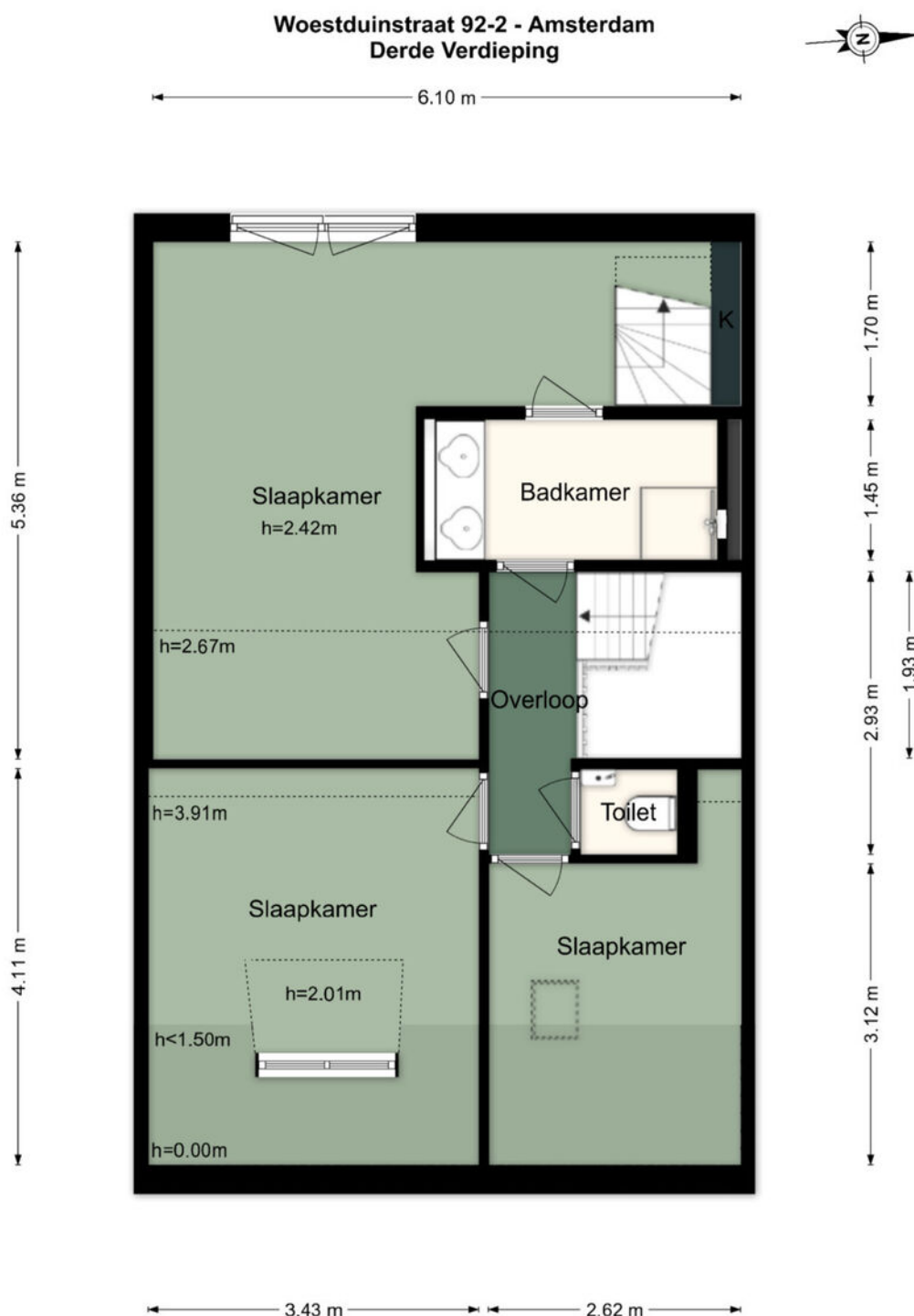
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
WeGoGroen - www.wegogroen.nl

Plattegrond



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

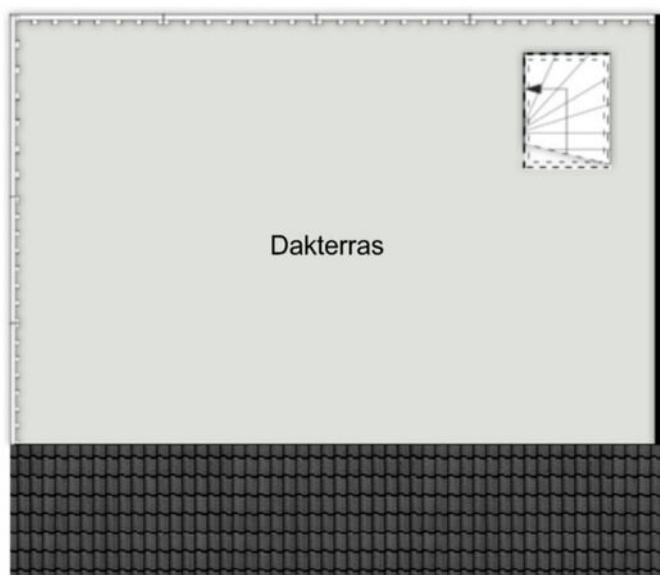
Plattegrond

Woestduinstraat 92-2 - Amsterdam
Vierde Verdieping



6.11 m

4.07 m

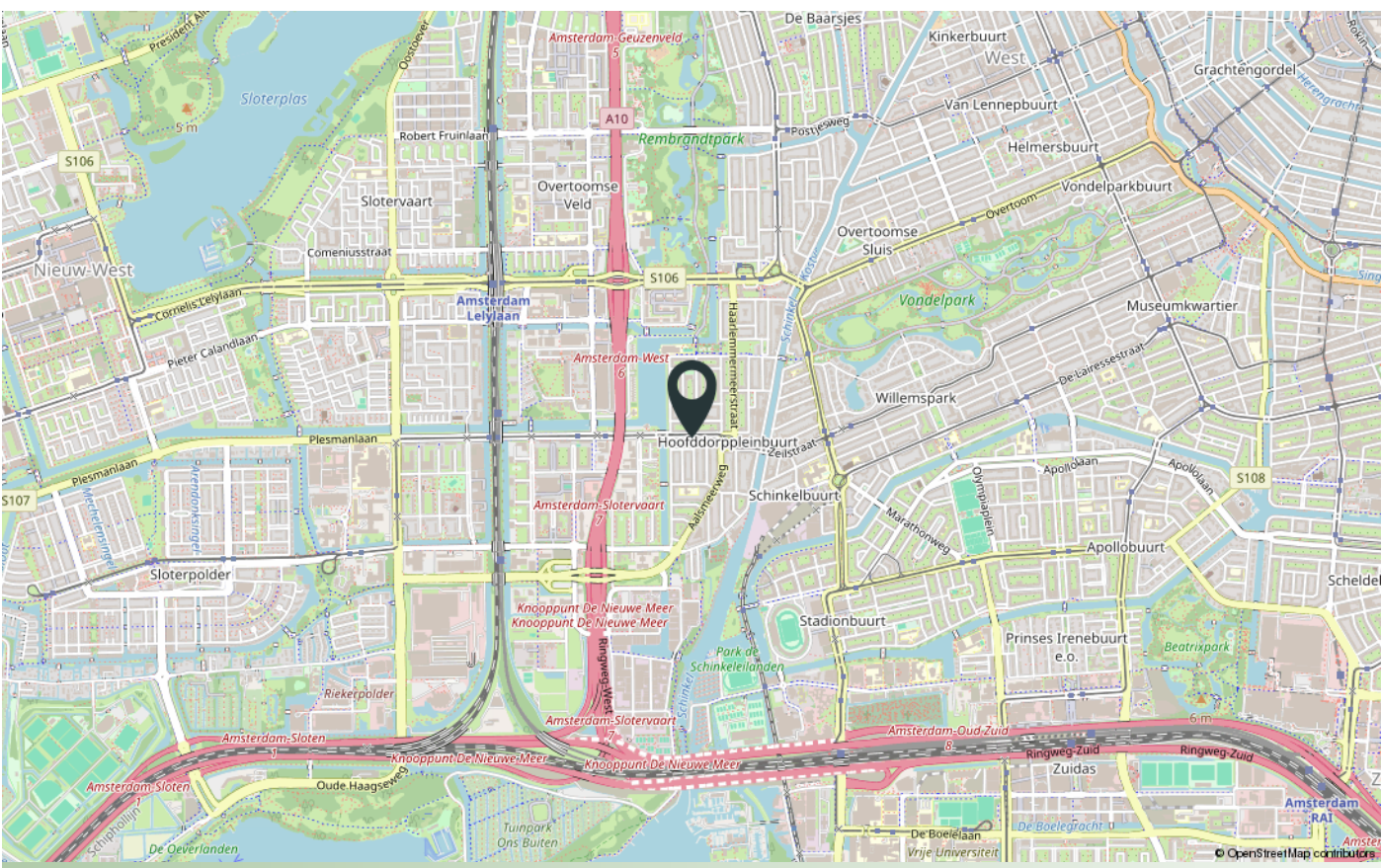
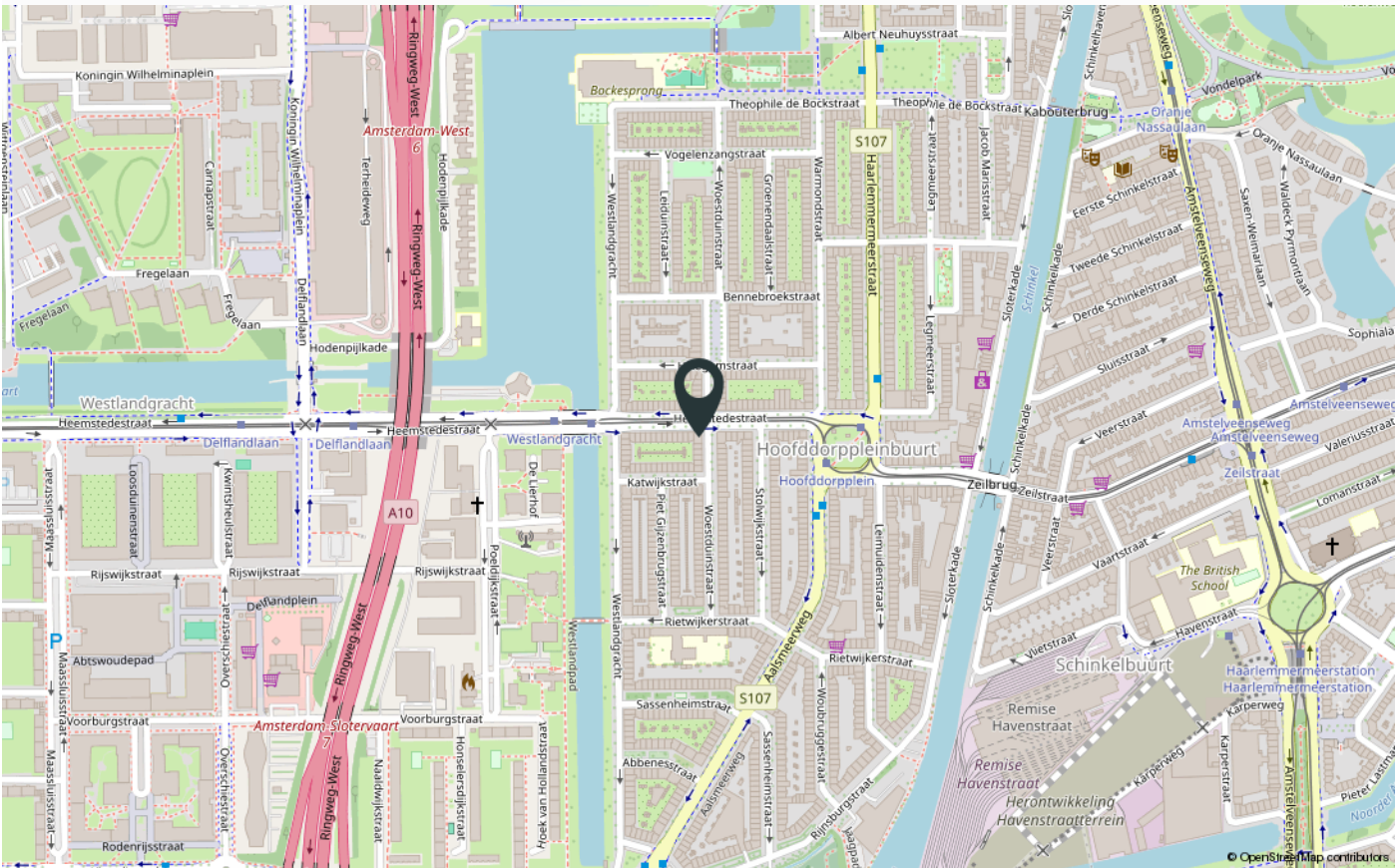


4.07 m

6.11 m

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.*