

TE KOOP

Hestiastraat 65 3

Amsterdam



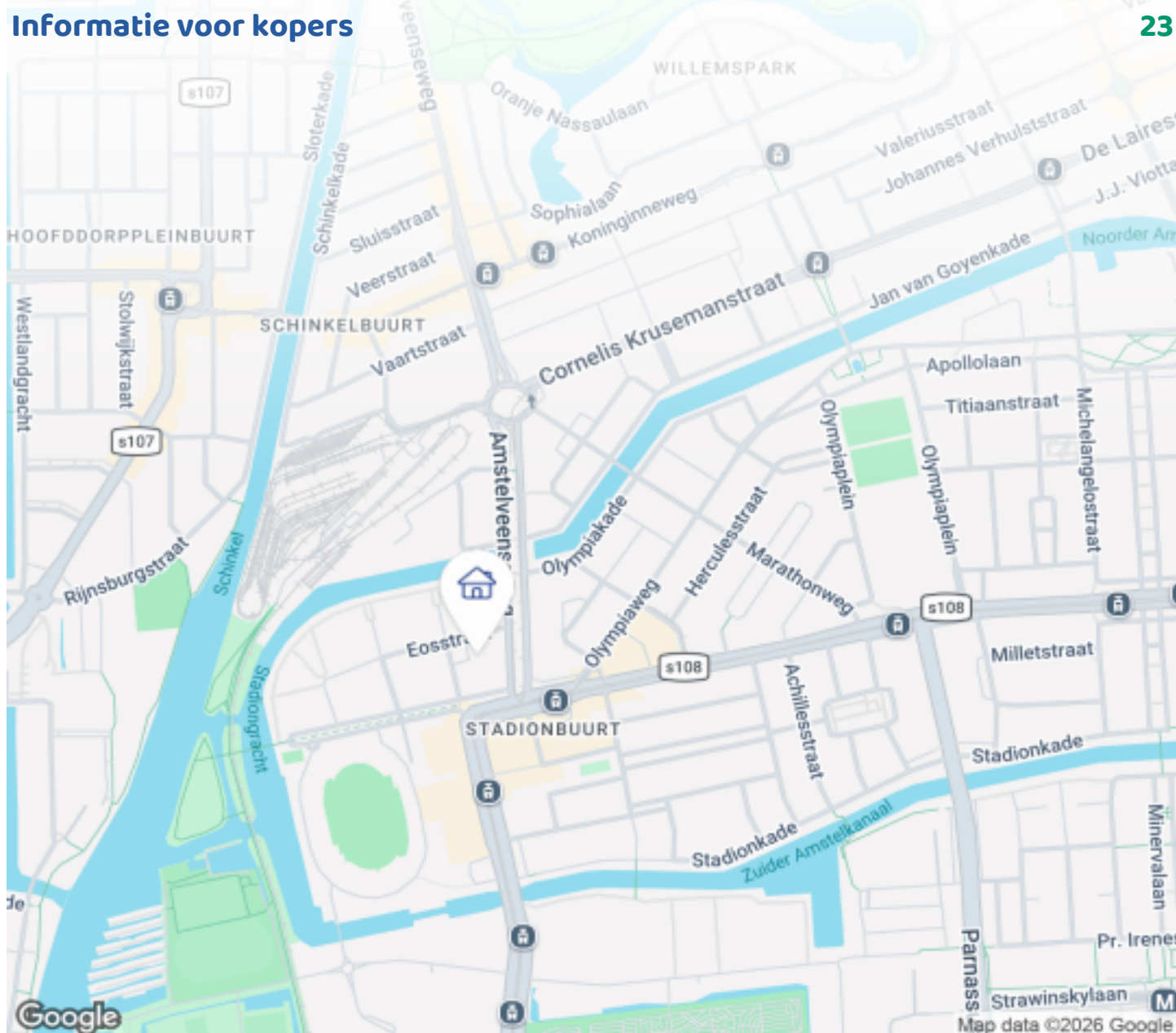
Vraagprijs

€ 1.450.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Hestiastraat 65 3, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Elegant en royaal dubbel bovenhuis met dakterras in de Stadionbuurt

In een rustige straat aan de Hestiastraat 65-III in de geliefde Stadionbuurt te Amsterdam bevindt zich dit uitzonderlijk ruime en licht uitgevoerde dubbele bovenhuis van circa 141 m², voorzien van een royaal dakterras en meerdere balkons. De woning is in 2016 hoogwaardig gerenoveerd en combineert een stijlvolle afwerking met een comfortabele en doordachte indeling.

De open leefruimte, royale maatvoering en overvloed aan daglicht zorgen voor een direct gevoel van ruimte en rust.

Indeling

Via de gezamenlijke entree bereikt u de woning op de tweede verdieping, waarna een eigen trap leidt naar de woonverdiepingen.



Woningbrochure: Hestiastraat 65 3, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De derde verdieping vormt het hart van de woning: een indrukwekkende, open leefruimte met een moderne keuken voorzien van kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur. De ruimte loopt naadloos over in het eet- en zitgedeelte en kenmerkt zich door de breedte, het licht en de prettige indeling. Aan de achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar het balkon.

Op de vierde verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van airconditioning. De royale badkamer is luxe uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Daarnaast zijn er twee separate toiletten in de woning, wat bijdraagt aan het comfort.

Via deze verdieping bereikt u het ruime dakterras, gelegen op het zuidoosten, waar u in alle rust kunt genieten van zon en privacy.

Buitenruimte

De woning beschikt over meerdere buitenruimtes, waaronder een balkon en een royaal dakterras. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten is er gedurende de dag volop zon, waardoor het dakterras een volwaardig verlengstuk van de woning vormt.

Locatie

Gelegen in de populaire Stadionbuurt in Amsterdam Zuid, een wijk die bekend staat om haar rustige karakter en uitstekende voorzieningen.

Op korte afstand bevinden zich het Vondelpark, het Amsterdamse Bos en de Beethovenstraat met een breed aanbod aan winkels en horeca. Daarnaast zijn er diverse (internationale) scholen in de directe omgeving. Een super appartement voor een klein gezin of expats, met de British School en de International School of Amsterdam binnen handbereik.

De woning is strategisch gelegen ten opzichte van Schiphol en de uitvalswegen, waardoor u snel de stad

kunt verlaten zonder eerst het centrum te hoeven doorkruisen. Openbaar vervoer (tram en bus) bevindt zich op loopafstand.

Volgens opgave van de gemeente Amsterdam zijn er twee parkeervergunningen mogelijk.

Erfpacht

-Eeuwigdurend recht van erfpacht (Gemeente Amsterdam, Algemene Bepalingen 2016)
-Huidige canon: ca. € 1212 per jaar (geïndexeerd). De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is notarieel vastgelegd, wat zorgt voor langdurige duidelijkheid en voorspelbaarheid van de canon. De canon na 2052 is vastgesteld op ca. € 1.417,44 per jaar, jaarlijks aangepast aan de inflatie.

Potentie & indelingsmogelijkheden

Voor de woning is een indicatief schetsontwerp beschikbaar dat één van de mogelijke indelingsvarianten weergeeft en de potentie van de woning inzichtelijk maakt. Deze impressie dient uitsluitend ter inspiratie. Aan de schets kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele aanpassingen zijn afhankelijk van goedkeuring van de Vereniging van Eigenaren en de benodigde vergunningen. Koper wordt geadviseerd dit zelfstandig te onderzoeken.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 141 m²
- Geheel gerenoveerd in 2016. Het dak is vernieuwd in 2018 en in 2019 zijn de balkons gerenoveerd
- Twee ruime slaapkamers
- Twee separate toiletten
- Luxe badkamer met ligbad en inloopdouche
- Vloerverwarming in badkamer
- Meerdere buitenruimtes (balkon en dakterras)
- Airconditioning in beide slaapkamers
- Strategische ligging t.o.v. uitvalswegen, Schiphol, Amsterdamse Bos, Vondelpark, Beethovenstraat etc.
- Twee parkeervergunningen mogelijk (volgens gemeente)

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Actieve VvE, professioneel beheerd door Stedeplan
- MJOP aanwezig
- VVE servicekosten: € 262,- per maand
- Energie label B
- Oplevering in overleg

Slot

Een uitzonderlijk ruim en stijlvol appartement op een toplocatie in Amsterdam Zuid, waar comfort, licht en ligging samenkomen.

English text

Elegant and Spacious Double Upper-Floor Apartment with Rooftop Terrace in the Stadionbuurt

Located on a quiet street at Hestiastraat 65-III in the sought-after Stadionbuurt neighbourhood of Amsterdam, this exceptionally spacious and light-filled double upper-floor apartment of approximately 141 m² features a generous rooftop terrace and multiple balconies. The property was extensively renovated to a high standard in 2016, combining a refined finish with a comfortable and well-considered layout.

The open living space, generous proportions and abundance of natural light create an immediate sense of space and tranquillity.

Layout

Access to the property on the second floor is via the shared entrance, from which a private staircase leads to the upper living floors.

The third floor forms the heart of the home: an impressive, open-plan living space featuring a modern kitchen with a central island and high-quality built-in appliances. The space flows seamlessly into the dining and sitting areas and is defined by its width, light, and pleasant layout. French doors at the rear open onto the balcony.

The fourth floor accommodates two spacious

bedrooms, both equipped with air conditioning. The generous bathroom is finished to a luxury standard and features a walk-in shower, freestanding bath and double washbasin. The apartment also has two separate toilets, adding to the overall comfort.

From this floor, you have direct access to the large rooftop terrace, which faces south-east and offers a peaceful setting where you can enjoy sun and privacy throughout the day.

Outdoor Space

The property benefits from multiple outdoor areas, including a balcony and a generous rooftop terrace. Thanks to the favourable south-easterly orientation, the terrace receives ample sunlight throughout the day, making it a true extension of the living space.

Location

Situated in the popular Stadionbuurt in Amsterdam Zuid, a neighbourhood known for its quiet character and excellent amenities.

Within close proximity you will find the Vondelpark, the Amsterdamse Bos and the Beethovenstraat, with a wide range of shops and restaurants. Several (international) schools are also nearby. This is an outstanding apartment for a small family or expats, with the British School and the International School of Amsterdam within easy reach.

The property is strategically located with respect to Schiphol Airport and the main arterial roads, allowing you to leave the city quickly without having to pass through the city centre. Public transport (tram and bus) is within walking distance.

According to the Municipality of Amsterdam, two parking permits are available.

Ground Lease (Erfpacht)

Perpetual ground lease (Municipality of Amsterdam,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

General Provisions 2016)

Current annual ground rent: approx. € 1,212 (indexed).

The transition to perpetual ground lease has been notarially recorded, ensuring long-term clarity and predictability of the ground rent. The ground rent after 2052 has been set at approx. € 1,417.44 per year, adjusted annually for inflation.

prime location in Amsterdam Zuid, where comfort, light and location come together.

Potential & Layout Options

An indicative sketch design is available for the property, illustrating one possible layout variant and highlighting the potential of the apartment. This impression is provided for inspiration purposes only. No rights may be derived from the sketch. Any modifications are subject to approval by the Homeowners' Association (VvE) and the required permits. Buyers are advised to investigate this independently.

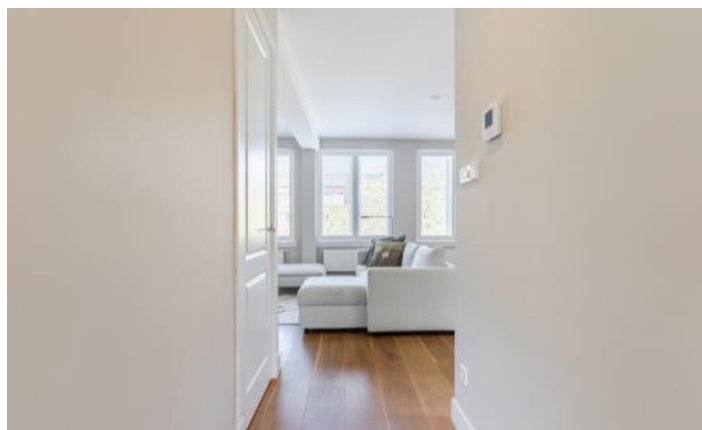
Key Features

- Living area approx. 141 m²
- Fully renovated in 2016. The roof was renewed in 2018 and the balconies were renovated in 2019
- Two spacious bedrooms
- Two separate toilets
- Luxury bathroom with freestanding bath and walk-in shower
- Underfloor heating in the bathroom
- Multiple outdoor spaces (balcony and rooftop terrace)
- Air conditioning in both bedrooms
- Strategic location with respect to arterial roads, Schiphol, Amsterdamse Bos, Vondelpark, Beethovenstraat, etc.
- Two parking permits possible (subject to municipality)
- Active VvE, professionally managed by Stedeplan
- Long-term maintenance plan (MJOP) in place
- VvE service costs: € 262 per month
- Energy label B
- Transfer date to be agreed

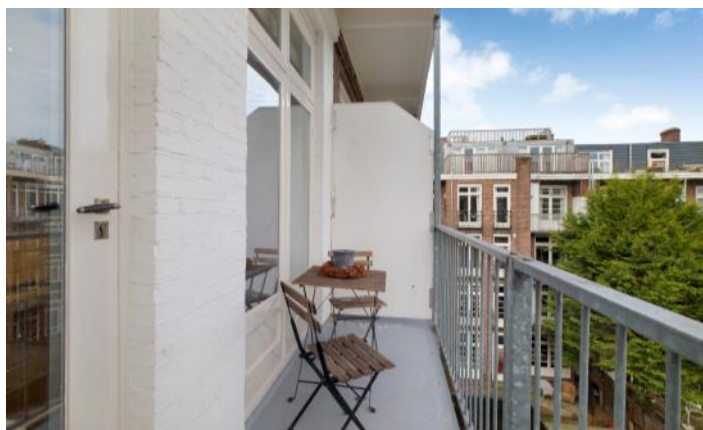
In Summary

An exceptionally spacious and stylish apartment in a











FOTO'S

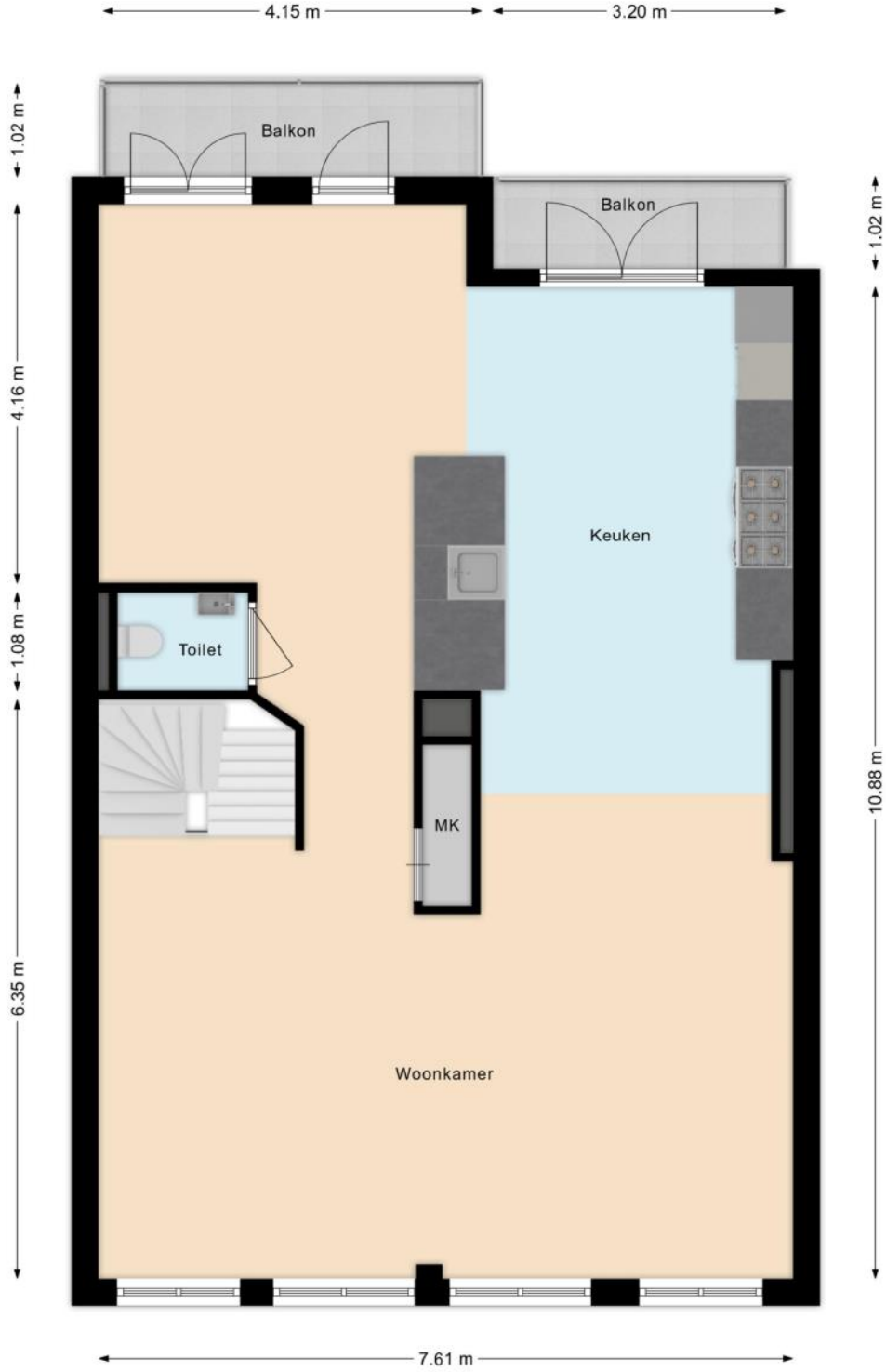


Woningbrochure: Hestiastraat 65 3, Amsterdam

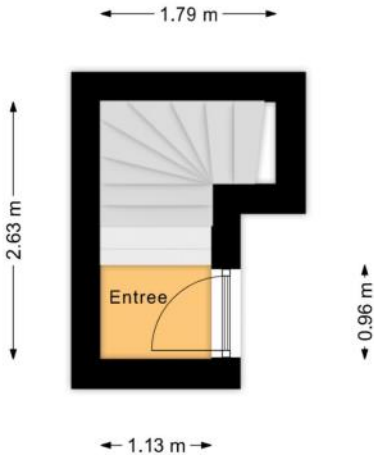
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	495 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	141 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	35 m²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 262 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam AC 1110 72

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Amsterdam AC 1110 69

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in

de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel

splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Wastafelmeubel			●
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Overige roerende zaken in overleg



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.