



Objectadres:	Amazonenstraat 23-bov
Plaats:	Amsterdam
Wijk:	Stadionbuurt / van Tuylbuurt
Vraagprijs:	€ 950.000 k.k.

“Wat een héérlijk familiehuis op zo’n fijne plek...”

Aan één van de rustigste straten in de gezellige en dynamische Stadionbuurt, direct om de hoek bij alle mogelijke voorzieningen, is nu een geweldig interessant bovenhuis te koop gekomen. Het appartement is ca. 120m² en beschikt onder meer over 3 slaapkamers, een separate werkplek en een heerlijk zonnig dakterras op het zuiden. Het appartement is met de aanwezige (isolatie-) voorzieningen, de slimme indeling, de grote woonkeuken, aanwezigheid van balkon en dakterras heerlijk comfortabel te noemen. Ook voor haar nieuwe bewoners zal dit appartement weer een ideale uitvalsbasis zijn, om rustig en royaal te kunnen wonen in het stedelijke karakter en de gezelligheid van de stad Amsterdam.

De ligging:

Het appartement heeft een centrale ligging in de wijk, tussen de mooie Stadionkade, het gezellige Stadionplein met tal van horeca én het Olympisch Stadion, de Stadionweg met een fijne keuze aan (dagverse) winkels en het Olympiaplein met tal van sportfaciliteiten. Er is in de directe buurt dus genoeg te doen en te beleven. Maar stap je op de fiets, dan ben je binnen enkele minuten noordwaarts in het Vondelpark, oostwaarts op Station Zuid / de Zuidas en zuidwaarts in het Amsterdamse Bos. Sportclubs zoals tennis- en voetbal verenigingen, zwembad en fitnessclubs zijn ook allemaal op aangename afstand te bereiken. Met de auto rij je in slechts 4 minuten de stad uit op weg naar andere steden of verre oorden via Schiphol.



Het gebouw:

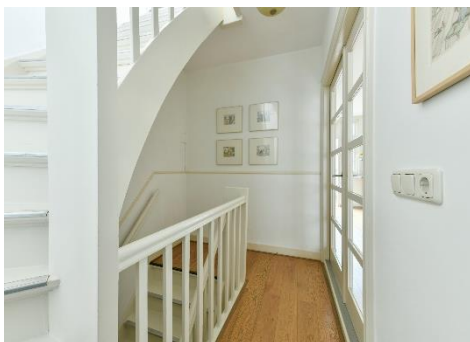
Het gebouw waarin dit appartement gelegen is, is gebouwd in 1930 onder architectuur van N. Ch. Dekker, in de kenmerkende Amsterdamse Schoolstijl. De symmetrische gevelindeling met opengewerkte charmante portiek en brede daklijst zijn typerend voor de buurt en het stratenplan dat onderdeel uitmaakt van het uitbreidingplan van Berlage. De panden hebben hier vier woonlagen en een kapverdieping. De bovenste 3 lagen van het pand behoren bij dit appartement. Het pand wordt door haar bewoners netjes onderhouden en heeft een nette entree / trappenhuis naar het bovenhuis dat slechts met 1 andere voordeur gedeeld wordt.

Het appartement:

Het appartement heeft haar entree in het trappenhuis op de eerste verdieping, alwaar achter de deur een garderobe is en de trap naar de overloop op de tweede verdieping. Middels een dubbele glazendeur kom je midden in de woonkamer terecht, met rechtsom de woonkamer met zijkamer, waarin thans een werkkamer gesitueerd is. De woonkamer heeft nog de karakteristieke marmeren schouw behouden alsmede een erker uitkijkend in de rustige straat. De zijkamer zou eventueel middels een glazen deur, nog afgescheiden kunnen worden van het zitgedeelte voor meer comfort als thuiswerken voor de nieuwe bewoners de norm is.

Slaan we bij het betreden van de woonkamer linksaf, dan komen we aan de achterzijde van de woning, in de grote open keuken, met openslaande deuren naar het balkon op het zuiden. De keuken heeft een riante hoekopstelling, is voorzien van tal van inbouwapparatuur en afgewerkt met nette witte greep loze fronten. Er is ruimte voor een riante eettafel en met de dubbele deuren naar het balkon open, haal je in de zomer, tijdens dinerfeestjes meteen de zon naar binnen.

Tussen zit en eetgedeelte is in de woonkamer een deur naar een bijkeuken met opbergruimte én toegang tot de wc.







Via de overloop nemen we de trap verder omhoog naar de derde verdieping. Hier lonkt meteen de toegang tot het dakterras, waar ruimte is voor een eettafel en loungehoek. Het terras is gelegen op het zuiden en door de gunstige ligging, zit je hier tussen 7.00 en 20.00 uur heerlijk uit de wind in de zon. Vanaf het terras kun je de Marathontoren van het Olympisch Stadion zelfs zien.



Terug de woning in, dan zijn op deze etage 2 slaapkamers en een fijne, frisse badkamer compleet met ligbad, inloopdouche en een tweede wc.





We nemen de laatste trap verder omhoog naar de kapverdieping. Bovenaan de trap stappen we via de deur een loftachtige slaapkamer binnen. Deze heerlijke ruimte onder de hoge kap ademt niets dan rust en ruimte uit. Het plafond is op zijn hoogste punt 4 meter en links en rechts achter diverse deuren bevinden zich tal van opbergruimtes. Ook de wasmachine heeft achter één van deze deuren een plek gekregen.



Staat van onderhoud woning:

Het appartement is door haar laatste bewoners afgelopen 10 jaar netjes onderhouden.

De volgende elementen zijn aanwezig:

- HR++ beglazing in nieuwe houten kozijnen uit 2023 aan voor- en achterzijde op de tweede verdieping en bestaande HR beglazing in houten kozijnen op de derde en kapverdieping.
- Eikenhouten parketvloer in 2022 gelegd met Renoboard vloerisolatie op gehele tweede verdieping.
- Eikenhouten parketvloeren op de derde en kapverdieping.
- Nette keuken uit 2014 met apparatuur van onder meer: Bosch, Zanussi en AEG.
- Luxe aangelegde badkamer uit 2017 met ligbad, inloop douche, tweede toilet, wastafelmeubel en handdoekradiator.
- Nette houten binnendeuren en -kozijnen met uniform beslag.
- Elektrische installatie met 10 groepen met aardlekbeveiliging.
- Nieuwe C.V. ketel uit 2023 van het merk Intergas Xtreme 36 HR cw5 klasse met klokthermostaat en zone-verwarmingssysteem; via een handige app kan elke kamer afzonderlijk op afstand en met tijdschema's geregeld worden.
- Aansluiting op glasvezel, kabel en telefoon.
- Rookmelders en mechanische ventilatie aanwezig.
- Deurbel met intercomterminal en camera die tevens op afstand bediend kan worden.

Staat van onderhoud VVE:

Het onderhoud van het pand wordt actief in de gaten gehouden door de 3 leden van de VVE; allen actief en betrokken. Nadat ten behoeve van de splitsing in 2003 het pand grootscheeps is gecontroleerd en gerenoveerd, zijn er diverse werkzaamheden uitgevoerd. In 2014 is het platte dak vervangen en onlangs zijn er reparaties aan de achtergevel uitgevoerd en is het lood rondom de schoorsteen vernieuwd. Bewoners houden middels het meerjarenonderhoudsplan het periodieke onderhoud bij aan onder meer het schilderwerk, trappenhuis en het dak. Momenteel heeft de VVE ca. € 25.000 reserve in kas voor klein en groot onderhoud.

Op de planning voor de toekomst staat onder meer het periodieke schilderwerk.

Erfpacht:

De eigenaren zijn - heel gunstig - reeds volledig overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon vanaf 2054 onder gunstige voorwaarden is vastgezet. De huidige canon bedraagt € 594,92 per jaar en loopt (geïndexeerd) door tot 2054, waarna de eeuwigdurende canon is vastgeklekt op € 1.112 excl. indexatie.



De Vereniging van Eigenaren (VVE):

- Datum oprichting VVE: 7 augustus 2003
- Modelreglement 1992.
- Huishoudelijk reglement 2015
- Naam VVE: "VVE Amazonenstraat 23", bestaande uit 3 leden.
- Servicekosten: € 195, waarin begrepen: reservering groot onderhoud, dagelijks onderhoud, opstalverzekering: brand/gebouw, aansprakelijkheids- en glasverzekering, abonnement VEH
- Technisch en administratief beheerder: in eigen beheer
- De VVE heeft een ruime reserve in kas : ± € 25.000
- De VVE heeft een vriendschappelijk en actief karakter. Er wordt regelmatig vergaderd. Er is een meerjaren onderhoudsplan aanwezig geldig van 2019-2029.

Bijzonderheden

- Er is geen Gemeentelijke vergunning v.w.b. het dakterras. Het aandeel van het dak voor gebruik als dakterras is wel meegenomen in de splitsingsvergunning. Gebruik van het dak als dakterras is door de VVE toegestaan.
- Volgens het recent uitgevoerde Funderingsattest, is de uitkomst van het fase 0 Funderingsrisico onderzoek: een Laag Risico.
- De woning is gelegen in Plan Zuid dat de status Rijksbeschermd stadsgezicht heeft.

Oplevering:

In goed overleg en met inbegrip van de roerende zaken uit de lijst.

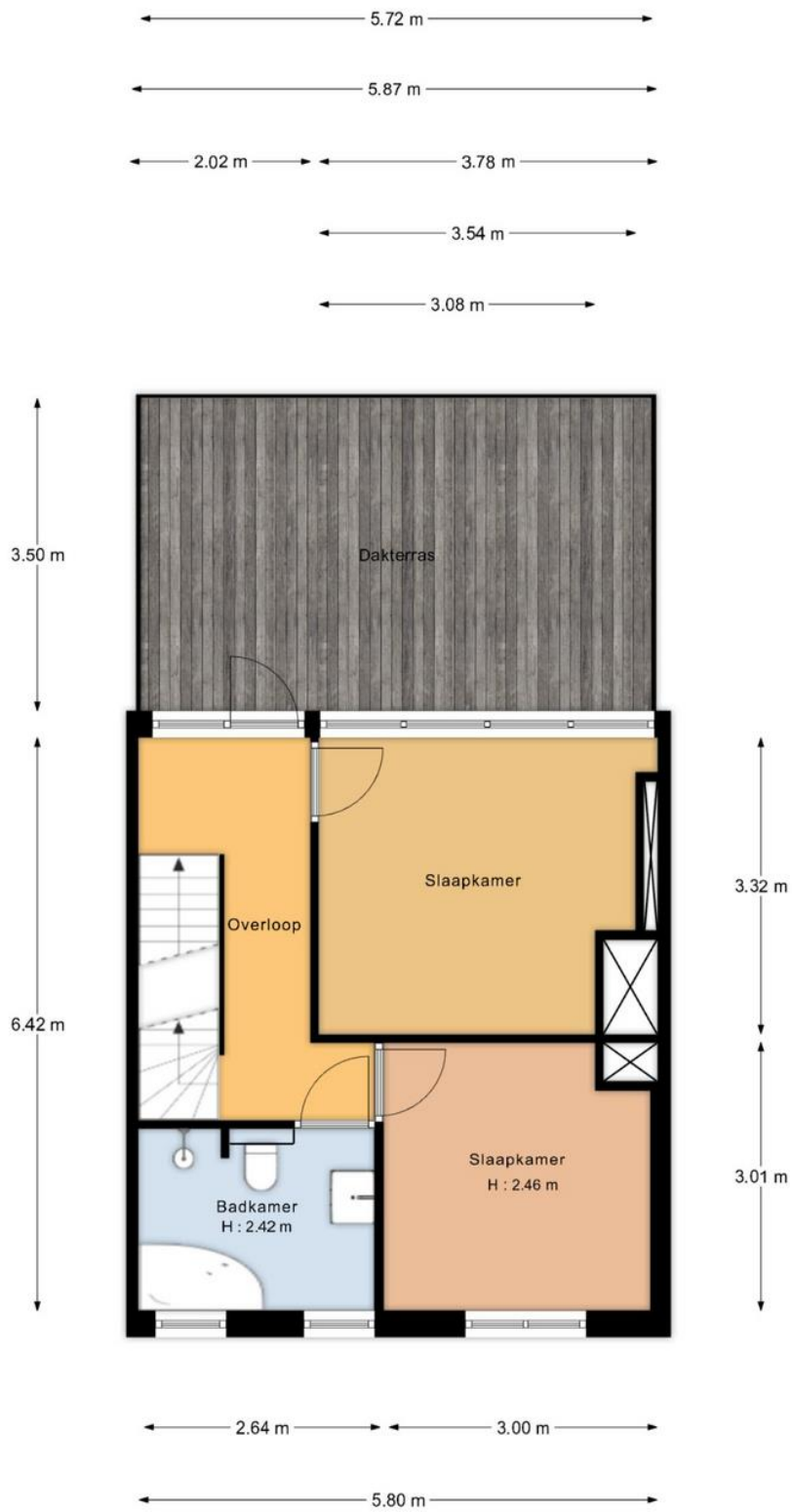


<u>Financieel</u> Vraagprijs: € 950.000,- k.k. WOZ: € 968.000 Ozb: € 1.171,17 p/jr Rioolrecht: € 192,04 p/jr AFV: € 469 p/jr Canon: € 594,92 p/jr Servicekosten: € 195 p/mnd	<u>Maatvoering:</u> Woonoppervlak: 119m ² Balkon: 3m ² Terras: 20m ² Inhoud: 306m ³	<u>Roerende zaken</u> Achter blijft onder meer: inbouwapparatuur, gordijnen en rails, vaste inbouwkasten, rookmelders en klokthermostaat. Zie voor een volledige opgave de lijst van zaken.
<u>Gemeente</u> Bestemming: wonen.	<u>Kadastrale gegevens</u> Gemeente A'dam, sectie AB, Nr. 2372, appartementsindex A3. Eeuwigdurende erfpacht gunstig vastgezet in 2020.	<u>Bijzonderheden</u> Ligging aan rustige weg. Centrale ligging. Groot terras. 3 verdiepingen
<u>Onderhoud</u> Intern: goed. Extern: goed. Energie label: C	<u>Installaties</u> C.V. Intergas Xtreme 36 HR CW 5, bouwjaar 2023. Elektrische installatie: modern 8 groepen.	<u>Oplevering</u> In overleg. Kan mogelijk al in augustus 2026.

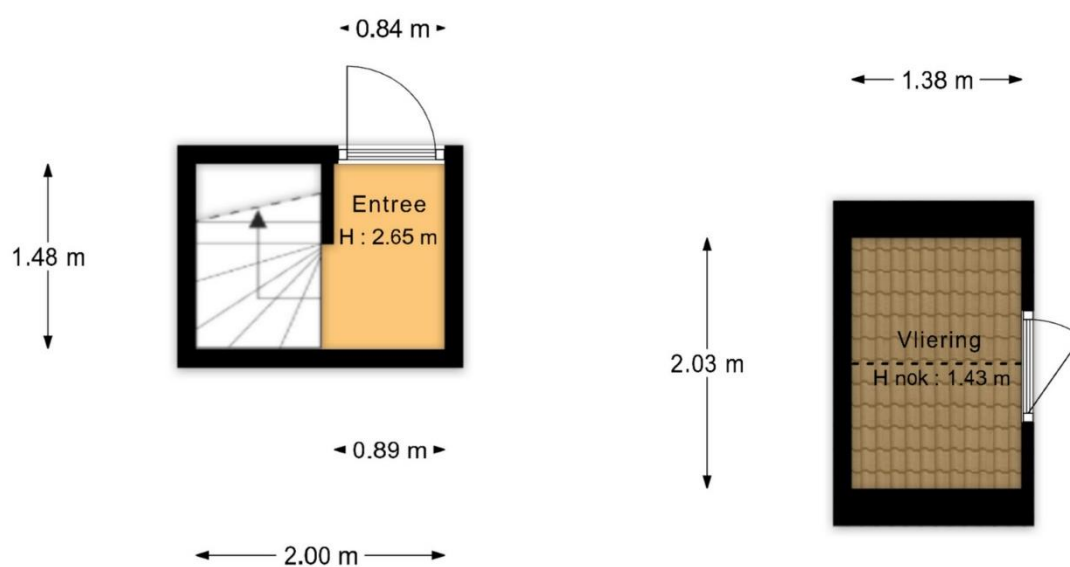
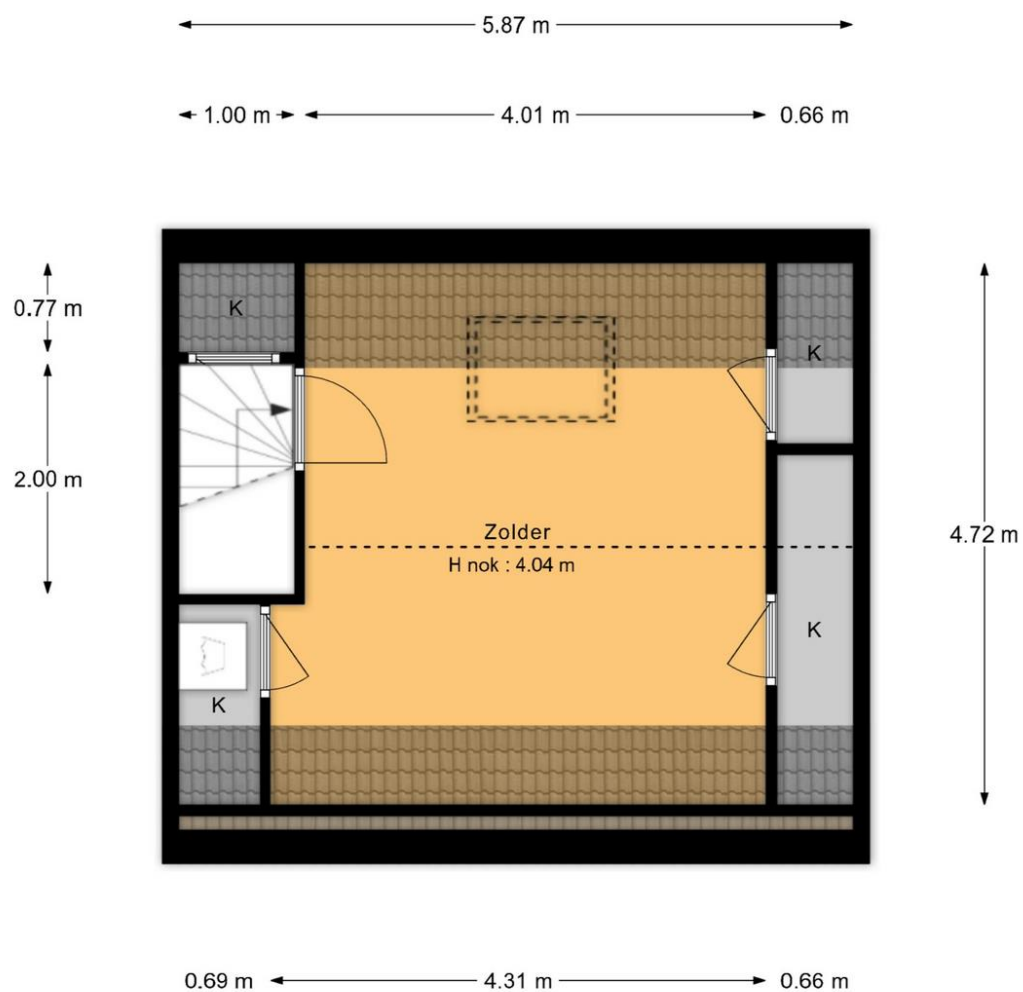


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose

Derde verdieping



Vierde verdieping





Interview met de bewoners

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?

De Stadionpleinbuurt is een gezellige buurt met veel groen, speeltuinen, winkels en horeca. De sfeer is gemoedelijk. Op het Stadionplein is op zaterdag een leuke weekmarkt, waar de kinderen bij de kaasboer vaak een stukje kaas krijgen en bij de notenboer een doosje rozijnen. Ook de Beethovenstraat biedt veel winkelmogelijkheden. Bovendien ben je met de fiets zo in de Pijp en het Centrum. Het prachtige Vondelpark en het rustige Beatrixpark zijn op loopafstand.

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?

Onze eerste herinnering aan de Amazonenstraat is aan het trappenhuis, vooral de trap van de tweede naar de derde verdieping. De lichtval, het zicht op het dakterras. Wij dachten toen: wat een mooi, licht appartement! Ook de erker vonden we erg leuk en het feit dat de Amazonenstraat 23 een hoogte-accent is in de straat, waardoor de derde verdieping NIET schuin afloopt aan de voorkant.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?

De tweede verdieping waar de keuken, eetkamer en de zitkamer één fijne ruimte vormen om met ons gezin te koken, te eten, te lezen, spelletjes te doen en samen gezellig tv te kijken. Verder genieten wij van het balkon, het dakterras en de vele verdiepingen van de woning, waardoor je je ook even terug kan trekken. Hoogtepunt is de prachtige slaapkamer op zolder, met de mooie houten balken. Waar wij heel blij mee zijn is dat wij het enkelglas en de ramen allemaal hebben vervangen, wat een mooi én energiezuinig resultaat heeft opgeleverd.

Wat is de reden van uw vertrek?

Wij hadden met veel plezier hier kunnen blijven wonen, maar we hadden behoefte aan net wat meer ruimte, zodat onze opgroeiende kinderen over een jaar of acht thuis kunnen blijven wonen als ze nog geen betaalbare kamer kunnen vinden. Dus toen de mogelijkheid zich voordeed hebben wij besloten een iets ruimer appartement te kopen.

Als u zou blijven wonen in deze woning, wat zou dan het eerste zijn wat u verandert zou hebben aan de woning?

Dan zouden wij de ramen op de derde verdieping vernieuwen, zodat het net zo mooi wordt als op de tweede verdieping.

Een bieding uitbrengen:

Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u dit fijne appartement aan te kopen, dan nodigen wij u graag uit tot het doen van een bieding.

Wij raden u aan, u te laten begeleiden door uw beëdigd of gecertificeerd makelaar. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

U dient uw bieding schriftelijk te doen door een mail te sturen aan: info@evelinedeken.nl. Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

- Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
- Kopie geldig legitimatiebewijs van aspirant-koper(s).
- Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
- De door aspirant-koper(s) voorgestelde maximale koopsom voor het appartement op basis van kosten koper.
- Duidelijke formulering van de eventuele ontbindende voorwaarde voor financiering en/of bouwtechnische keuring en data waarop deze verlopen.
- Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom door u gesteld kan worden.
- De datum waarop of de periode waarin u de woning opgeleverd wenst te krijgen.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming zijn gekomen, zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid en aandacht 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.

Verkopende makelaar:

Eveline Deken Makelaar o.g.
Barbara Strozziilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 020 – 48 98 703
m: 06 – 31 76 76 76

