



WESTLANDGRACHT 169 3
1059 TJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 910.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	109 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	370 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	33 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	B

Omschrijving

Een fantastisch en sfeervol dubbel bovenhuis met energielabel B, gelegen op eigen grond aan de Westlandgracht 169-3 in Amsterdam. Deze ruime woning is verdeeld over drie verdiepingen en beschikt over een lichte woonkamer en-suite, een royale eetkamer met moderne keuken, drie goede slaapkamers, een moderne badkamer, een balkon en een royaal dakterras. Bovendien is er sprake van eigen grond, dus geen erfpacht. Kortom: een heerlijk huis op een uitstekende locatie in Amsterdam.

INDELING

Begane grond

Via de hoofdingang kom je in het gemeenschappelijke trappenhuis. Op de tweede verdieping bevindt zich de entree van de woning.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de entree van de woning. Via de interne trap bereik je de woonverdieping op de derde verdieping.

Derde verdieping

Via de trap bereik je de entree van de woning op de derde verdieping. Bij binnenkomst kom je op de overloop. Aan de voorzijde van de woning ligt de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel daglicht naar binnen, waardoor de ruimte een open karakter heeft. Vanuit de woonkamer heb je bovendien een prachtig uitzicht over de Westlandgracht.

Via en-suite deuren bereik je de eetkamer aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte staat in open verbinding met de moderne keuken en biedt voldoende plaats voor een grote eettafel, waardoor het een heerlijke plek is om uitgebreid te dineren en gezellig met familie en vrienden samen te komen. De ruime keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de eetkamer en keuken heb je toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning. Het balkon vormt een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een praktische inbouwkast, ideaal voor extra opslagruimte. Het toilet is separaat.

Vierde verdieping

Via de interne trap bereik je de vierde verdieping. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een royaal dakterras.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer. Deze kamer is van goed formaat en uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer. Het dakterras is van royaal formaat en vormt een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.

Aan de achterzijde ligt de hoofdslaapkamer. Deze slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast met een aansluiting tot de wasmachine. De modern afgewerkte badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Vijfde verdieping

Via een vaste trap bereik je de vijfde verdieping. Hier bevindt zich de derde slaapkamer. Dankzij de ligging onder de kap beschikt deze kamer over een praktische indeling en is deze uitstekend te gebruiken als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Omschrijving

LIGGING

Westlandgracht 169-3 ligt in de fijne en rustige Westlandgrachtbuurt in Amsterdam. Een plek waar je rustig woont, maar toch alles van de stad dichtbij hebt. Om de hoek ligt de gezellige Hoofddorppleinbuurt, waar je terecht kunt voor leuke cafés, restaurants, speciaalzaken en supermarkten. Voor je dagelijkse boodschappen of een drankje hoeft je de wijk niet uit.

Ook qua groen zit je hier goed: zowel het Vondelpark als het Rembrandtpark liggen op korte afstand. Daarnaast zorgt de ligging aan de Westlandgracht voor een vrij uitzicht en een rustig gevoel.

De bereikbaarheid is daarnaast erg goed. Met de auto zit je zo op de Ring A10 en Schiphol is snel te bereiken. Ook met het openbaar vervoer zit je hier goed, met verschillende tram- en buslijnen op loopafstand en station Amsterdam Lelylaan op enkele minuten fietsen.

GRONDSITUATIE

Een groot pluspunt: het appartement is gelegen op eigen grond, dus er is geen erfpacht en geen extra kosten!

NEN-CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte 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

- Woonoppervlakte circa 109 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Bouwjaar 1933;
- 5 kamers, waarvan 3 slaapkamers;
- Ruim balkon;
- Ruim en zonnig dakterras
- Eigen grond;
- Energielabel B;
- VvE-bijdrage € 153 per maand;
- Onder voorbehoud van wijziging splitsingsakte;
- Projectnotaris KBNotarissen;
- NEN-clausule en ouderdomsclausule van toepassing;
- Levering in overleg.

Description

A fantastic and charming duplex apartment with energy label B, situated on freehold land at Westlandgracht 169-3 in Amsterdam. This spacious property is spread over three floors and features a bright en-suite living room, a generous dining room with a modern kitchen, three well-proportioned bedrooms, a modern bathroom, a balcony and a large sunny roof terrace. In addition, the property is situated on freehold land, meaning there is no leasehold. In short: a wonderful home in an excellent location in Amsterdam.

LAYOUT

Ground floor

Via the main entrance, you enter the communal staircase. The entrance to the property is located on the second floor.

Second floor

The private entrance to the property is located on the second floor. An internal staircase leads to the main living floor on the third floor.

Third floor

Via the staircase, you reach the entrance to the property on the third floor. Upon entering, you arrive at the landing. At the front of the property is the spacious and bright living room. The large windows allow plenty of natural light to flood in, creating a bright and open atmosphere. From the living room, you also enjoy beautiful views over the Westlandgracht.

Through en-suite doors, you enter the dining room at the rear of the property. This space is open to the modern kitchen and offers ample room for a large dining table, making it a wonderful place to enjoy long dinners and spend quality time with family and friends. The spacious kitchen is fitted with various built-in appliances.

The dining room and kitchen both provide access to the balcony at the rear of the property. The balcony is a pleasant place to relax and enjoy the outdoors in peace.

This floor also features a practical built-in cupboard, ideal for additional storage. The toilet is separate.

Fourth floor

Via the internal staircase, you reach the fourth floor. This level comprises two spacious bedrooms, a modern bathroom and a generous roof terrace.

At the front of the property is a well-sized bedroom, which is perfectly suited for use as a bedroom, study or guest room. The roof terrace is generously proportioned and offers a wonderful place to relax and enjoy the sun in complete privacy.

At the rear is the principal bedroom. This room features a practical built-in cupboard with a connection for the washing machine. The modern bathroom is fitted with a bath, shower, washbasin and toilet.

Fifth floor

A fixed staircase leads to the fifth floor, where the third bedroom is located. Situated under the roof, this room has a practical layout and is perfectly suited for use as a bedroom, home office or hobby room.

Description

LOCATION

Westlandgracht 169-3 is situated in the pleasant and quiet Westlandgracht neighbourhood in Amsterdam. It is a location where you can enjoy peaceful living while having all the amenities of the city close at hand. Just around the corner lies the lively Hoofddorppeleinbuurt, offering a wide range of cafés, restaurants, speciality shops and supermarkets. For daily shopping or a drink, there is no need to leave the neighbourhood.

The area also offers excellent access to green spaces, with both Vondelpark and Rembrandtpark located nearby. In addition, the position along the Westlandgracht provides open views and a tranquil atmosphere.

The property is also very well connected. By car, you can reach the A10 Ring Road within minutes, and Schiphol Airport is easily accessible. Public transport connections are excellent, with several tram and bus lines within walking distance and Amsterdam Lelylaan Station just a few minutes away by bicycle.

LAND OWNERSHIP

A major advantage: the apartment is situated on freehold land, meaning there is no leasehold and no additional ground rent costs.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 guidelines. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or previous references. This is mainly due to this (new) calculation method. The buyer declares that they have been sufficiently informed about these measurement standards. The seller and the seller's agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this information with floor plans wherever possible. Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standards, the buyer accepts this. The buyer has had sufficient opportunity to verify the measurements independently. Differences in the stated dimensions and floor area do not entitle either party to any rights, including an adjustment of the purchase price. The seller and the seller's agent accept no liability in this respect.

FEATURES

- Approx. 109 m² of living space (NEN 2580 measurement report available);
- Built in 1933;
- 5 rooms, including 3 bedrooms;
- Spacious balcony;
- Large and sunny roof terrace;
- Situated on freehold land (no leasehold);
- Energy label B;
- Homeowners' Association (VvE) contribution: €153 per month;
- Subject to amendment of the deed of division;
- Project notary: KB Notarissen;
- NEN clause and age clause apply;
- Transfer by mutual agreement.



















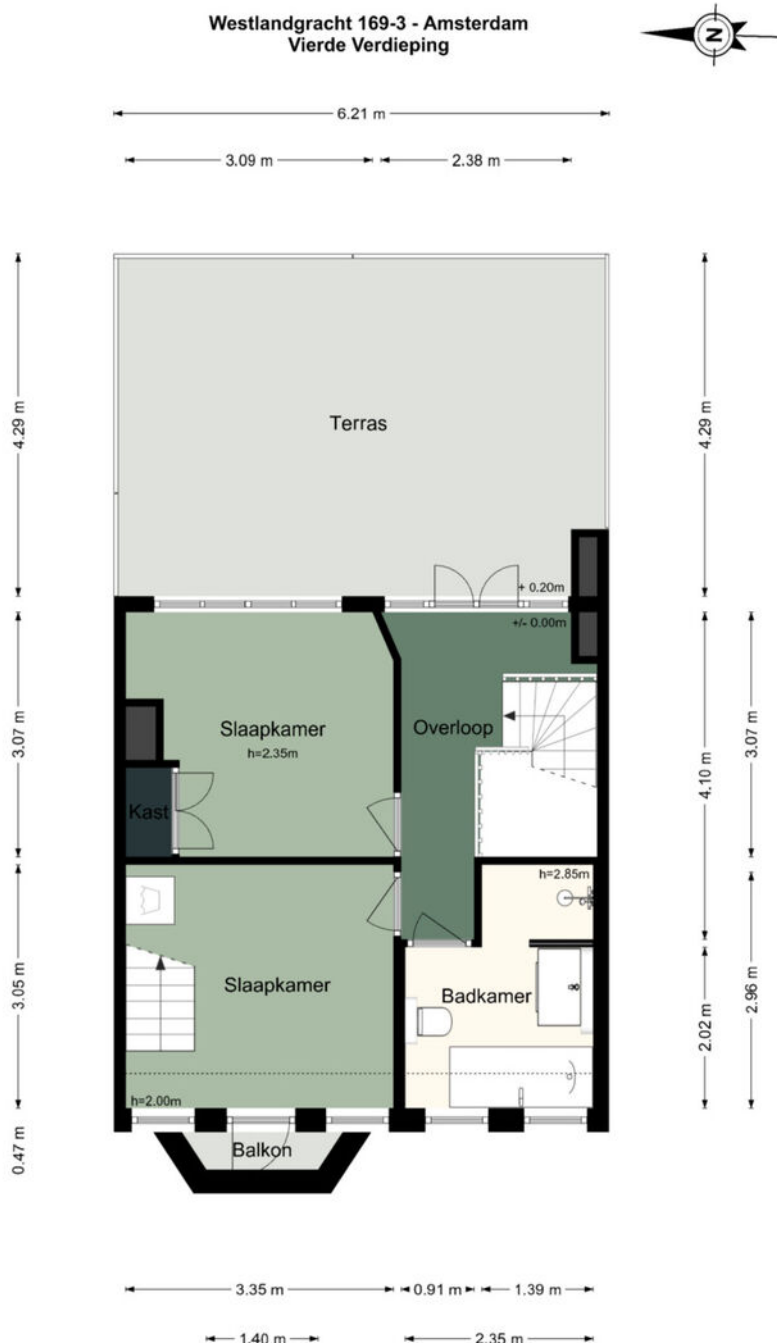




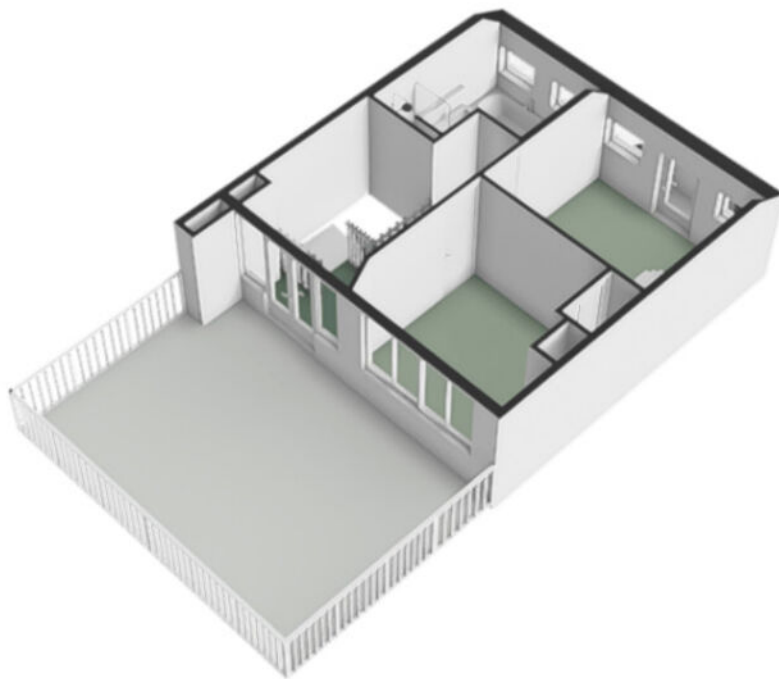




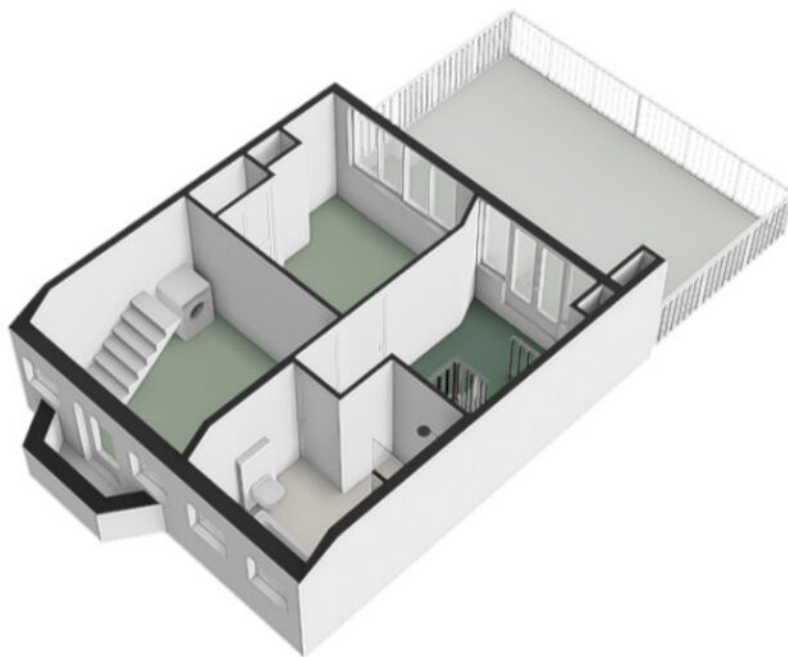
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

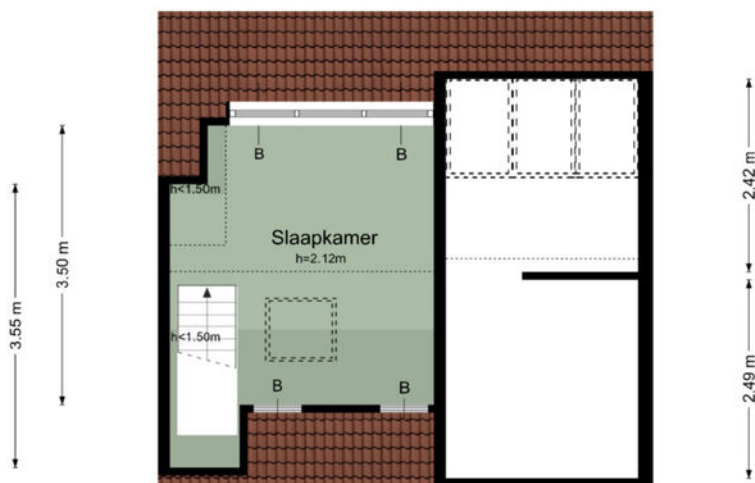


Plattegrond

Westlandgracht 169-3 - Amsterdam
Vijfde Verdieping



2.84 m 2.41 m



3.31 m 2.41 m

0.88 m

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

Plattegrond



Plattegrond

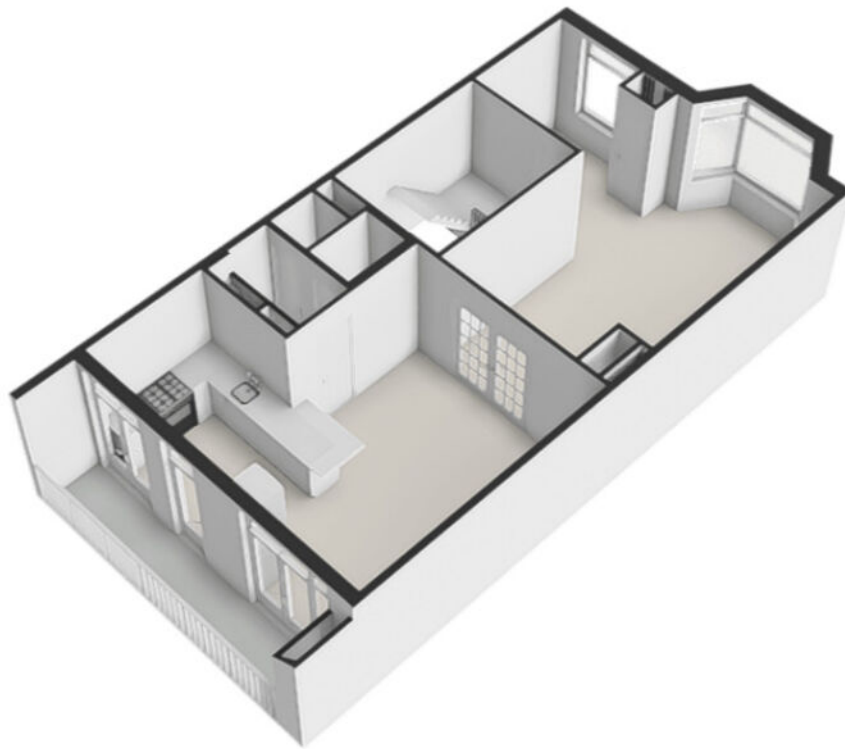


Plattegrond



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

Plattegrond



Plattegrond

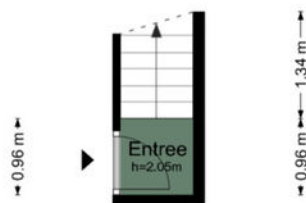


Plattegrond

Westlandgracht 169-3 - Amsterdam
Tweede Verdieping



↔ 0.91 m ↔



↔ 0.91 m ↔

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

Plattegrond



Plattegrond

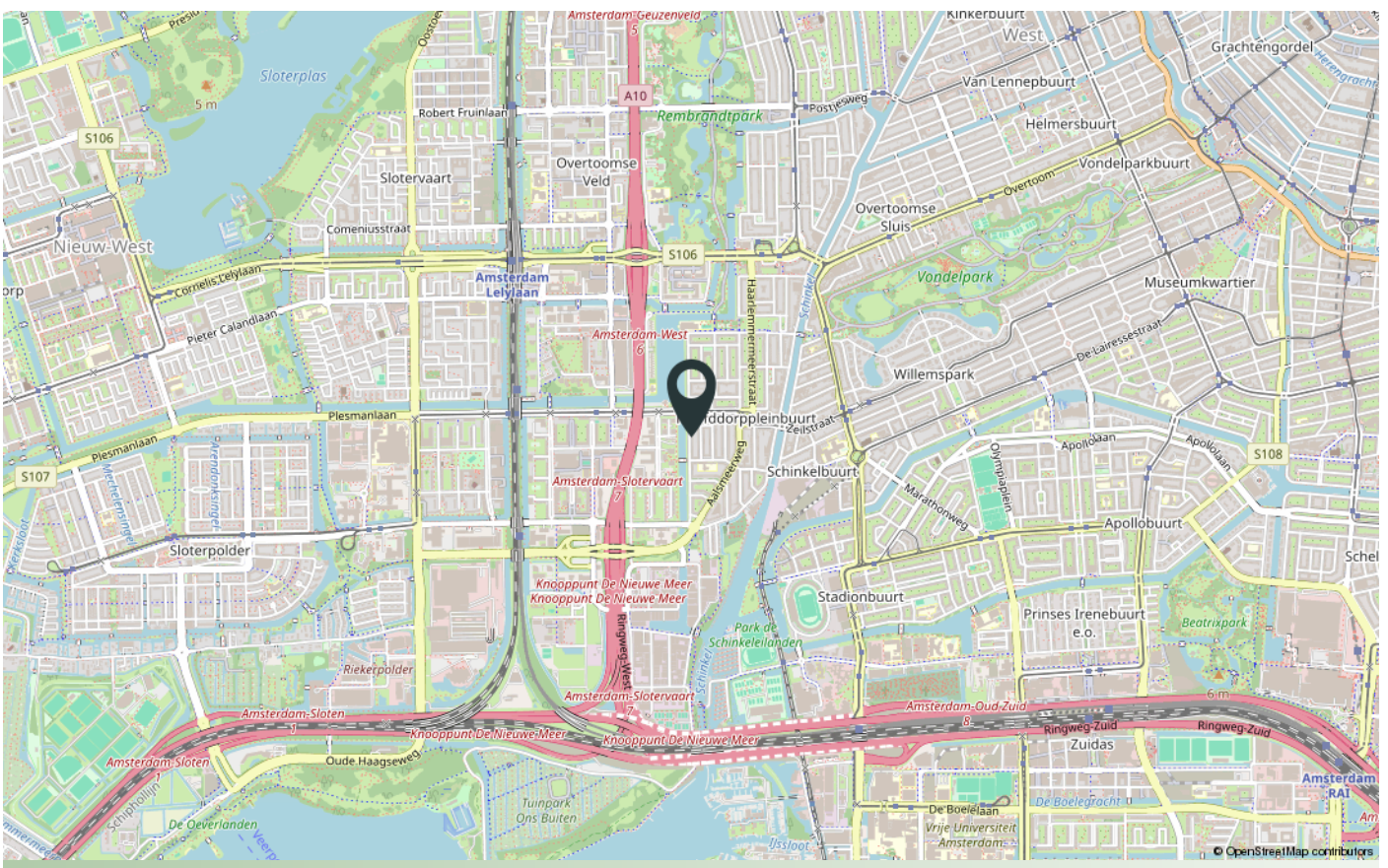
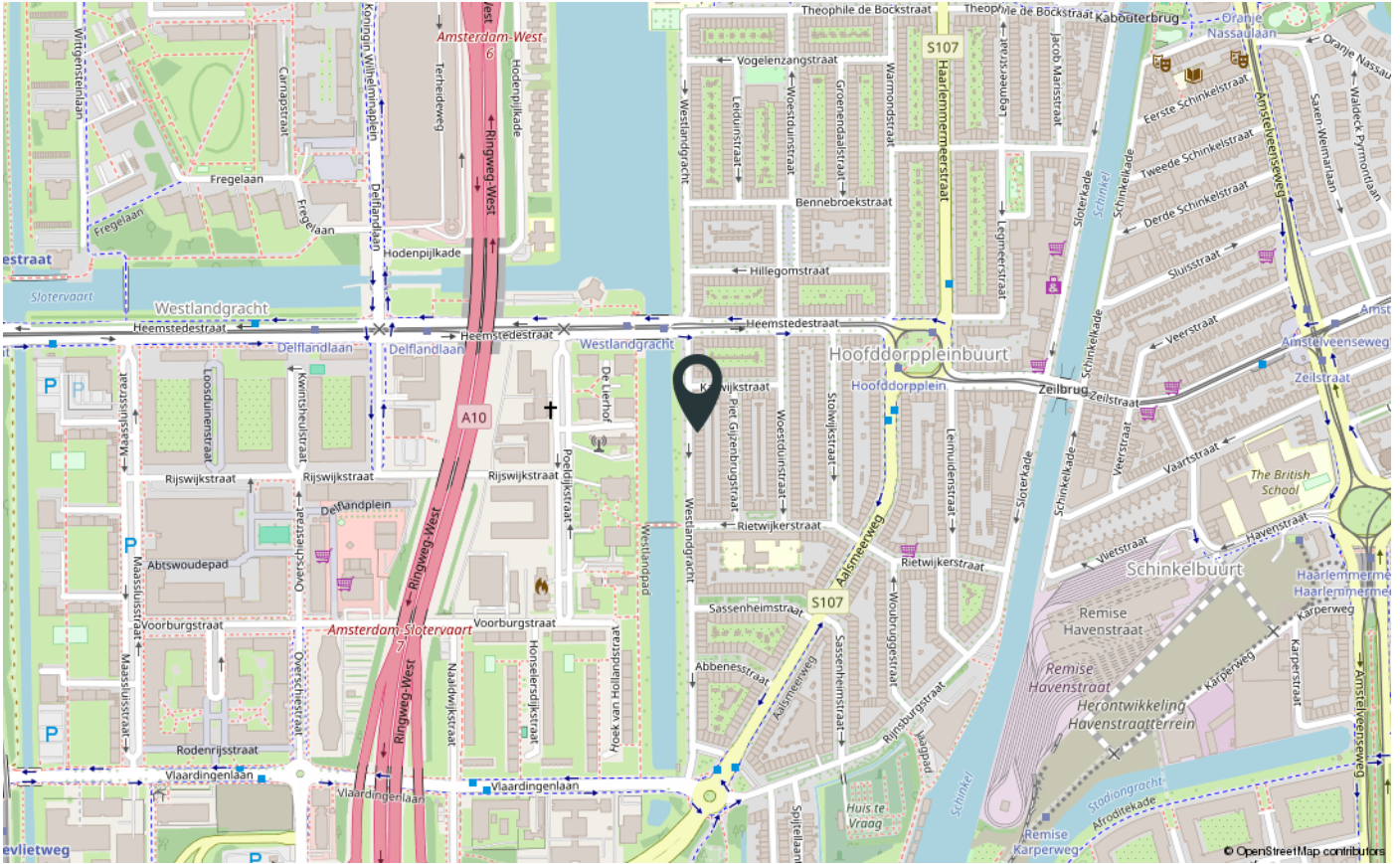


Plattegrond



[illegible]

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.*