

AliceBakker

Makelaardij

GIBRALTARSTRAAT 93 3, AMSTERDAM





Deze lichte dubbele
bovenwoning met ruim
terras en 4 slaapkamers
biedt alles wat je zoekt!

De gerenoveerde en
goed ingedeelde
maisonnette van 96m²
heeft een prachtig lichte
woonruimte met luxe
open keuken en
aansluitend een zonnig
terras op het westen. Er
zijn bovendien maar liefst
4 slaapkamers. De
woning ligt op
eeuwigdurend
afgekochte erfpacht, in
een geweldige omgeving
nabij het Westerpark.

Vraagprijs: €735.000 k.k.





Omschrijving

Via de gezamenlijke entree en prettige trappenhuis bereik je de ruime hal van het appartement op de derde etage.

Op deze verdieping bevinden zich de vier slaapkamers, twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is bijzonder ruim en voorzien van een charmante erker. De twee slaapkamers aan de achterzijde bieden toegang tot het balkon op het westen.

De centraal gelegen badkamer is voorzien van een wastafel, bad met douche en toilet. In de hal bevindt zich nog een separate ruimte met

aansluiting voor de wasmachine.

Op de vierde verdieping vind je de zeer lichte en ruim opgezette woonkamer met open keuken. De luxe keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur van het merk AEG.

Aangrenzend aan de woonkamer aan de achterzijde bevindt zich het ruime recent vernieuwde terras op het westen. Hier kan je de gehele dag van de zon genieten alsmede van een wijds en groen uitzicht.





Kenmerken

- Dubbele bovenwoning van 96m² op de derde en vierde etage
- Lichte woonruimte met open keuken
- Ruim terras op het westen, grenzend aan de woonruimte
- 4 slaapkamers
- Balkon over de gehele breedte van de slaapverdieping
- Energielabel B en dubbele beglazing
- Houten vloer
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Professionele en gezonde VvE met een maandelijkse bijdrage van €191,83

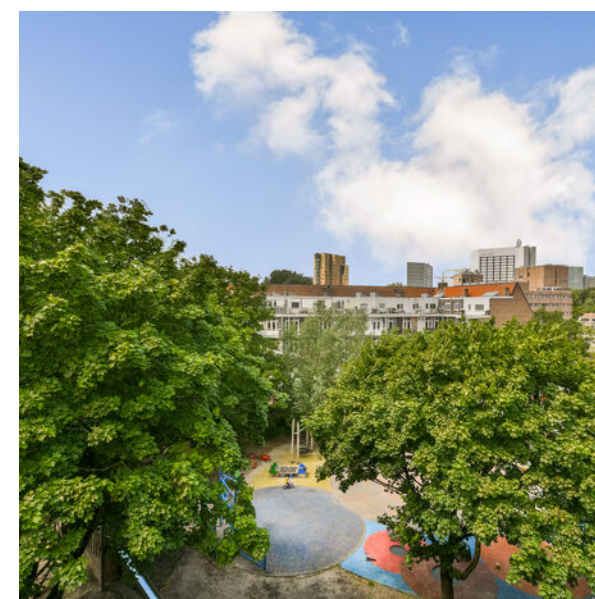




Omgeving

Het appartement ligt om de hoek van de Admiraal de Ruijterweg en Haarlemmerweg in Bos en Lommer. Deze buurt bruist dankzij veelbelovende hotspots. In de directe omgeving zijn diverse restaurants en koffietentjes zoals No Man's Art Gallery & Bar, Abbey, Bar Pepe, Friedhats FUKU café, MasMais, het cultuurcentrum Podium Mozaïek en niet te vergeten het Westerpark. De woning ligt bovendien om de hoek van diverse winkels voor dagelijkse boodschappen en er bevinden zich goede kinderopvang mogelijkheden

in de directe omgeving met zelfs een gewilde school in de straat. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Op de fiets ben je in 10 minuten in het centrum en met de auto ben je snel op de A10 en andere uitvalswegen. Schiphol is een krap kwartiertje rijden en het strand van Bloemendaal bereik je in 35 minuten. Er zijn diverse bus- en tramhaltes in de nabije omgeving en Station Sloterdijk ligt op vijf minuten fietsen. Tot slot is er voldoende parkeerruimte en momenteel geen wachttijd voor een vergunning.







ENGLISH

This bright double upper apartment with a large sunny terrace and 4 bedrooms has everything you are looking for!

This renovated and well-laid-out maisonette of 96 m2 features a beautifully bright living space with a luxury open-plan kitchen and an adjoining sunny west-facing terrace. There are no fewer than 4 bedrooms and the property is situated on perpetually bought-off ground lease, in a sought-after location near Westerpark.

Description:

Via the communal entrance and pleasant stairwell you reach the spacious hallway of the apartment on the third floor. On this floor there are four bedrooms, two at the front and two at the rear. The master bedroom at the front is particularly spacious and features a charming bay window. The two rear bedrooms provide access to the west-facing balcony. The centrally located bathroom is fitted with a washbasin, bath with shower and toilet. In the hallway there is an additional separate room with washing machine connection. On the fourth floor you will find the very bright and generously proportioned living room with open-plan kitchen. The luxury kitchen is equipped with all necessary built-in appliances by AEG. Adjoining the living room at the rear is the spacious recently renovated west-facing terrace. Here you can enjoy the sun throughout the day as well as a wide and green view.

Features and details:

- Double upper apartment of 96 m2 on the third and fourth floor
- Bright living space with open-plan kitchen
- Spacious west-facing terrace adjoining the living space
- 4 bedrooms
- Full-width balcony on bedroom floor
- Energy label B and double glazing
- Wooden floors
- Ground lease perpetually bought off
- Professional and financially healthy homeowners' association with a monthly contribution of €191.83

Location:

The apartment is located around the corner from Admiraal de Ruijterweg and Haarlemmerweg in Bos en Lommer. This neighbourhood buzzes with promising hotspots. In the immediate vicinity there are various restaurants and coffee shops such as No Man's Art Gallery & Bar, Abbey, Bar Pepe, Friedhats FUKU café, MasMais, cultural centre Podium Mozaïek and of course Westerpark. The property is also around the corner from various shops for daily groceries. There are many childcare facilities around and even a highly sought after school in the street. Accessibility is excellent too. By bike you can reach the city centre in 10 minutes and by car you can quickly get onto the A10 and other main roads via Haarlemmerweg. Schiphol is just under a quarter of an hour's drive and Bloemendaal beach can be reached in 35 minutes. There are various bus and tram stops nearby and Station Sloterdijk is a five-minute cycle away. Finally, the neighbourhood offers ample parking and there is currently no waiting time for a parking permit.

VERDERE INFORMATIE

Eigendom:

Het betreft een appartement gelegen op erfpacht grond van de gemeente Amsterdam, welke eeuwigdurend is afgekocht.

Splitsing, kadastrale gegevens :

Het complex is in 2007 gesplitst in appartementsrechten, vervolgens zijn er een aantal wijzigingen geweest. Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw, met balkon en dakterras, plaatselijk bekend Gibraltarstraat 93-3 te 1055 NL Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie C, complexaanduiding 11186-A, appartementsindex 61

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

De woning is voor 108/4.411e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft 1 stem (van de 59) in de vergadering. De vereniging draagt de naam: 'Vereniging van Eigenaars gebouw "Gibraltarstraat 63-99" te Amsterdam" en bestaat uit 75 appartementsrechten (59 woningen en 16 bergingen). De servicekosten bedragen €191,83 per maand. De gezonde VvE wordt professioneel beheerd door Falcon VvE management en er is een mjop aanwezig.

Verwarming:

Verwarming en warm water middels cv-ketel uit 2022.

EPC

Het appartement heeft een energielabel B

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kernmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

INTERVIEW MET DE VERKOPERS

1. Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?

Sinds eind 2018

2. Wat was jullie reden om destijds de woning te kopen?

Het leek ons een geweldige plek om een gezin te stichten. We wonen nog in de stad maar toch in een heel kindervriendelijke omgeving en een rustige, groene straat. Het appartement was met drie slaapkamers groot genoeg om er comfortabel met 1-2 kleine kinderen te wonen en ook nog een kantoor thuis te hebben.

3. Wat vind je bijzonder aan jullie woning?

De bovenverdieping met de grote ramen aan de achterkant en het schuine dak aan de voorkant, het is hier altijd heel licht en voelt ruim en toch knus. Door de open keuken is het makkelijk te koken en toch een oog op de kinderen in de woonkamer te houden.

4. Is er in de loop van de jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?

2007/08 is het hele appartementcomplex volledig gerenoveerd en het overgrote deel van alle voormalige huurwoningen is toen verkocht. In ons huis is de voormalige zolder verbouwd en samengetrokken met de 3e verdieping, er is aan de achterkant een stuk uitgebouwd en het dakterras toegevoegd. Wij hebben in 2022 de keuken helemaal gerenoveerd.

5. Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

Er is geen apart toilet.

6. Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

Hier wonen veel gezinnen met schoolgaande kinderen, er zijn veel scholen en kinderopvangmogelijkheden in de directe omgeving. Onze straat is vrij rustig en groen. Veel mensen kennen elkaar. In de direct omgeving zijn alle winkels die je dagelijks nodig hebt en een aantal leuke cafés en restaurants. Achter ons gebouw is de speeltuin en buurthuis De Gibraltar, een heerlijke plek voor kinderen om te spelen. Zij zijn alleen overdag open (10u-17u) en niet op zondag.

7. Wie wonen er naast/boven jullie?

Rechts: Gezin met twee tieners; Links: Jong stel; Onder ons (2e verdieping): oudere dame (huurder); Begane grond & 1e verdieping: Gezin met kinderen (basisschoolleeftijd)

8. Waarom staat de woning te koop?

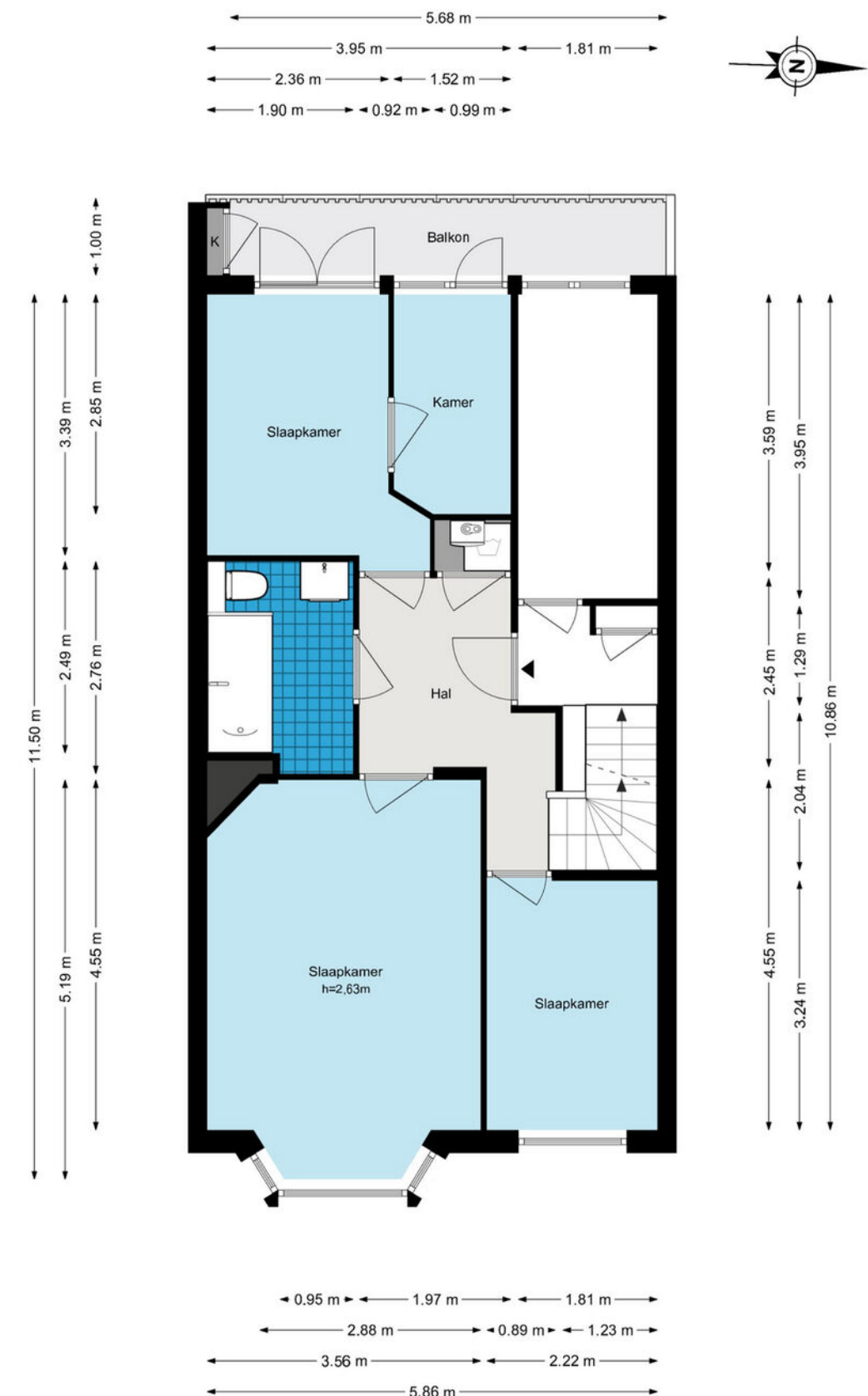
We verhuizen naar een groter huis met tuin buiten de stad.

INTERVIEW MET DE VERKOPERS

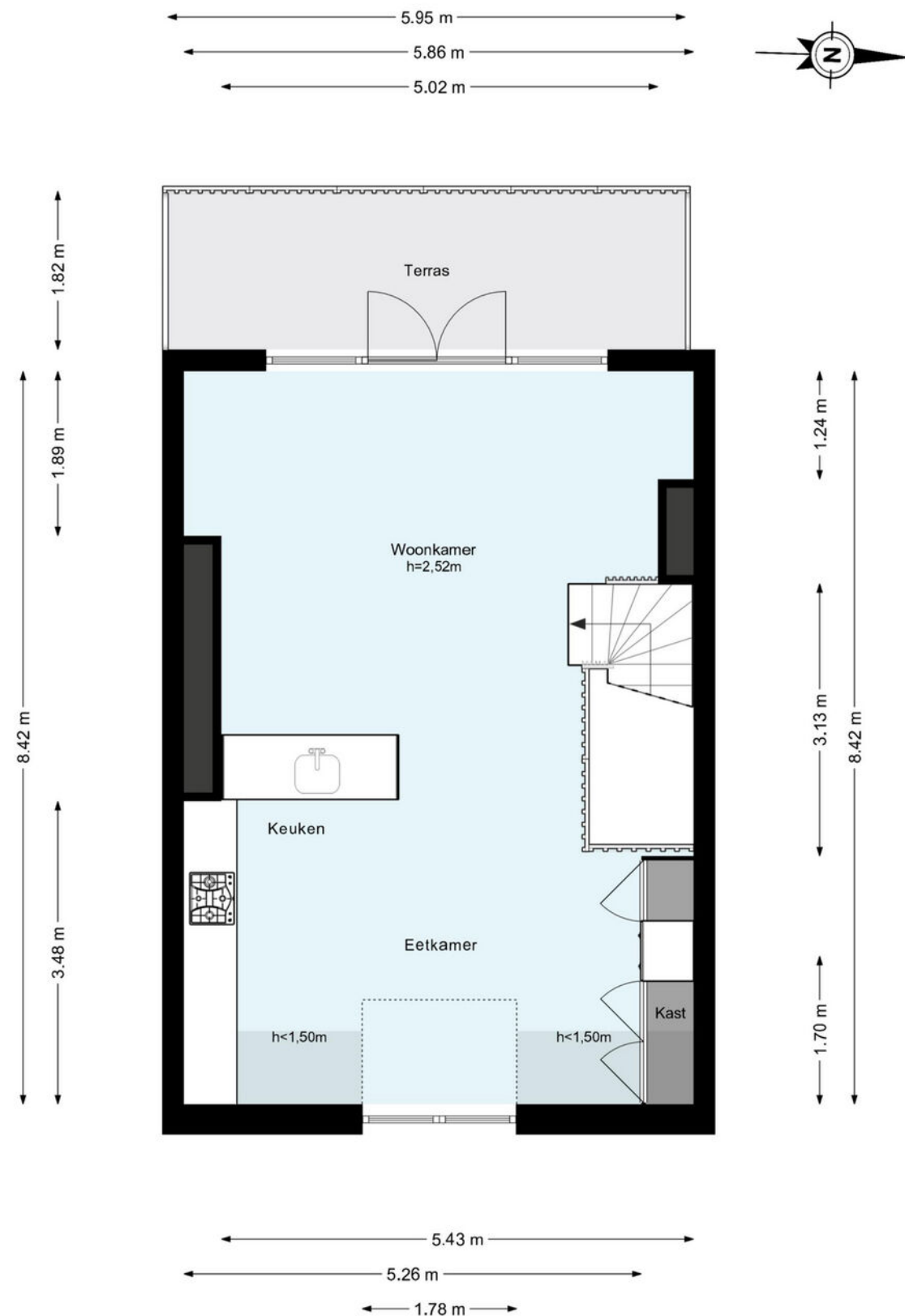
9. Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht
- Onderhoudswerkzaamheden in de afgelopen jaren:
 - o 2025: Vervanging platte daken op de 3e verdieping
 - o 2024: Intercom vervangen, nieuwe intercom met camera / beeldscherm (op beide verdiepingen)
 - o 2024: Vervangen sloten voordeuren (straat)
 - o 2024: Schilderwerk trappenhuis
 - o 2024: Vervangen houten vlonders dakterras
 - o 2022: Schilderwerk buitenkozijnen voor en achter
 - o 2021: Inspectie van alle kruipruimtes van het gebouw en herstel van gebreken waar nodig

DERDE ETAGE



VIERDE ETAGE



"Praatjes vullen geen gaatjes" zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. "Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?" vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgekapt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde "no cure, no pay" basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

Alice

AliceBakker
Makelaardij

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarsstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

