



FILIPS VAN ALMONDESTRAAT 30 2
1057 ZV
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	Bovenwoning
Bouwjaar	1925
Woonoppervlakte	53 m ²
Slaapkamers	1
Inhoud	181 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	1 m ²
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dubbel glas
Energie label	C

Omschrijving

Geweldig licht en goed ingedeeld twee kamer hoek appartement in de Baarsjes. Een heerlijk appartement op een toplocatie waar stads wonen, comfort en bereikbaarheid perfect samenkomen. Dit uitstekend onderhouden appartement van circa 53 m² beschikt over een energielabel C, een fijne indeling, een balkon en vrij uitzicht over de Admiralengracht.

Gelegen in een rustige straat biedt dit appartement een heerlijke combinatie van rust en stedelijke dynamiek. Dankzij de hoekligging en de vele raampartijen geniet de woning van een bijzonder prettige lichtinval gedurende de hele dag.

De woning verkeert in goede staat van onderhoud. Het appartement beschikt over een lichte woonkamer, een slaapkamer, een moderne keuken, een nette badkamer en een separaat toilet. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het balkon waar u heerlijk kunt genieten van de zon.

DE INDELING

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de woning op de tweede verdieping.

TWEEDE VERDIEPING

Entree van de woning, hal met meterkast, separaat toilet met fonteintje en kast met opstelling van de cv-ketel. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar.

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en kijkt vrij uit over de Admiralengracht. Door de hoekligging en de vele raampartijen aan twee zijden is sprake van een aangename lichtinval gedurende de dag. De open keuken sluit aan op de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende werk- en bergruimte.

De slaapkamer bevindt zich aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over een vaste kast met praktische bergruimte. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel.

Het appartement beschikt over een praktische indeling waarbij de beschikbare vierkante meters efficiënt zijn benut. De combinatie van de hoekligging, het vrije uitzicht over het water en de centrale ligging in De Baarsjes maken dit een bijzonder prettig appartement om te wonen.

DE LIGGING

De woning is gelegen in het populaire De Baarsjes, één van de meest gewilde woonwijken van Amsterdam-West. In de directe omgeving bevinden zich de Jan Evertsenstraat en Jan van Galenstraat met een breed aanbod aan winkels, supermarkten, speciaalzaken, cafés en restaurants. Voor ontspanning liggen zowel het Erasmuspark als het Rembrandtpark op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram- en busverbindingen bevinden zich op loopafstand en met de auto bent u binnen enkele minuten op de Ring A10 via afslag S105.

Omschrijving

VERENIGING VAN EIGENAREN

De actieve en kleinschalige VvE bestaat uit vier appartementsrechten. De vereniging vergadert regelmatig, beschikt over een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en heeft aandacht voor het planmatig onderhouden van het gebouw. Daarnaast is het complex collectief verzekerd via de VvE. De maandelijkse servicekosten bedragen € 119,-.

ERFPACHT

De woning is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De erfpacht is reeds omgezet naar het gunstige stelsel van eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam. De huidige canon bedraagt € 420,13 per jaar en is afgekocht noch vastgezet tot het einde van het lopende tijdvak op 30 november 2049. Vanaf 1 december 2049 geldt een vastgestelde eeuwigdurende canon van € 498,11 per jaar, welke uitsluitend wordt geïndexeerd conform de inflatie. Hierdoor heeft een koper reeds duidelijkheid over de toekomstige erfpachtvoorwaarden en hoeft geen overstapprocedure meer te worden doorlopen.

NENCLAUSULE

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 53 m²;
- Licht twee-kamer hoekappartement op de tweede verdieping;
- Vrij uitzicht over de Admiralengracht;
- Balkon;
- Energielabel C;
- Gelegen in het populaire De Baarsjes;
- Actieve VvE in eigen beheer, bestaande uit 4 leden;
- Servicekosten € 119,- per maand;
- Voortdurend recht van erfpacht € 420,13 per jaar tot en met 30 november 2049;
- Overstap naar eeuwigdurende erfpacht reeds gepasseerd na het tijdvak 2049 wordt de canon € 647,49 per jaar;
- Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en auto (Ring A10 via S105)
- Ouderdomsclausule, asbestclausule en NEN2580 clausule van toepassing;
- Oplevering in overleg.

Description

A wonderfully bright and well-designed one-bedroom corner apartment in the popular De Baarsjes neighbourhood. This charming home offers the perfect combination of city living, comfort, and excellent accessibility.

This well-maintained apartment of approximately 53 sq.m. features an energy label C, a practical layout, a balcony, and unobstructed views over the Admiralengracht canal.

Situated on a quiet street, the apartment combines tranquillity with the vibrant atmosphere of Amsterdam-West. Thanks to its corner position and numerous windows, the property enjoys an abundance of natural light throughout the day.

The apartment is in good condition and comprises a bright living room, one bedroom, a modern kitchen, a neat bathroom, and a separate toilet. The kitchen provides access to the balcony, where you can enjoy the all day sun.

LAYOUT

The apartment is located on the second floor and can be reached via the communal staircase.

SECOND FLOOR

Entrance hall with meter cupboard, separate toilet with washbasin, and a storage cupboard housing the central heating boiler. All rooms are accessible from the hall.

The living room is situated at the front of the apartment and enjoys unobstructed views over the Admiralengracht canal. Owing to the corner position and large windows on two sides, the living space benefits from excellent natural light throughout the day. The open-plan kitchen seamlessly connects to the living area and is equipped with various built-in appliances as well as ample worktop and storage space.

The bedroom is located at the quiet rear side of the apartment and features a built-in wardrobe offering practical storage space. The bathroom is fitted with a shower and washbasin.

The apartment benefits from an efficient floor plan that makes optimal use of the available living space. The combination of the corner location, open water views, and central position in De Baarsjes makes this a particularly pleasant home.

LOCATION

The property is situated in the highly sought-after De Baarsjes neighbourhood, one of the most popular residential areas of Amsterdam-West. Within close proximity are the Jan Evertsenstraat and Jan van Galenstraat, offering a wide range of shops, supermarkets, specialty stores, cafés, and restaurants. For outdoor recreation, both Erasmuspark and Rembrandtpark are just a short distance away.

Accessibility is excellent. Several tram and bus connections are within walking distance, while by car the A10 Ring Road can be reached within minutes via exit S105.

Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The active and small-scale homeowners' association consists of four apartment rights. The association meets regularly, has a long-term maintenance plan (MJOP), and is committed to the planned maintenance of the building. The building is collectively insured through the association. Monthly service charges amount to €119.

GROUND LEASE

The property is situated on municipal leasehold land issued by the Municipality of Amsterdam. The leasehold has already been converted to the favourable perpetual leasehold system under the 2016 General Provisions of the Municipality of Amsterdam.

The current annual ground rent amounts to €420.13 and has neither been bought off nor fixed until the end of the current leasehold period on 30 November 2049. From 1 December 2049 onwards, a perpetual annual ground rent of €498.11 will apply, subject only to indexation in line with inflation.

As a result, a future owner already has full clarity regarding the long-term leasehold conditions, and no further conversion procedure is required.

NEN 2580 CLAUSE

The usable living area has been measured in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement guidelines. As a result, the stated floor area may differ from comparable properties and/or previous references, primarily due to this measurement methodology.

The purchaser acknowledges having been sufficiently informed about these standards. The seller and selling agent have made every effort to determine the correct floor area and volume based on their own measurements and, where possible, support these with floor plans including dimensions.

Should the measurements unexpectedly not fully comply with the applicable standards, this shall be accepted by the purchaser. The purchaser has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancy in stated dimensions or floor area shall not entitle either party to compensation or an adjustment of the purchase price. The seller and selling agent accept no liability in this respect.

PARTICULARS

- Living area of approximately 53 sq.m.;
- Bright one-bedroom corner apartment on the second floor;
- Unobstructed views over the Admiralengracht canal;
- Balcony;
- Energy Label C;
- Located in the popular De Baarsjes neighbourhood;
- Active self-managed Homeowners' Association consisting of four members;
- Monthly service charges of €119;
- Continuous leasehold right with an annual ground rent of €420.13 until 30 November 2049;
- Transfer to perpetual leasehold completed; annual ground rent from 2049 onwards will be €647.49;
- Excellent accessibility by public transport and car (A10 Ring Road via exit S105);
- Age clause, asbestos clause, and NEN 2580 clause apply;
- Transfer date in consultation.



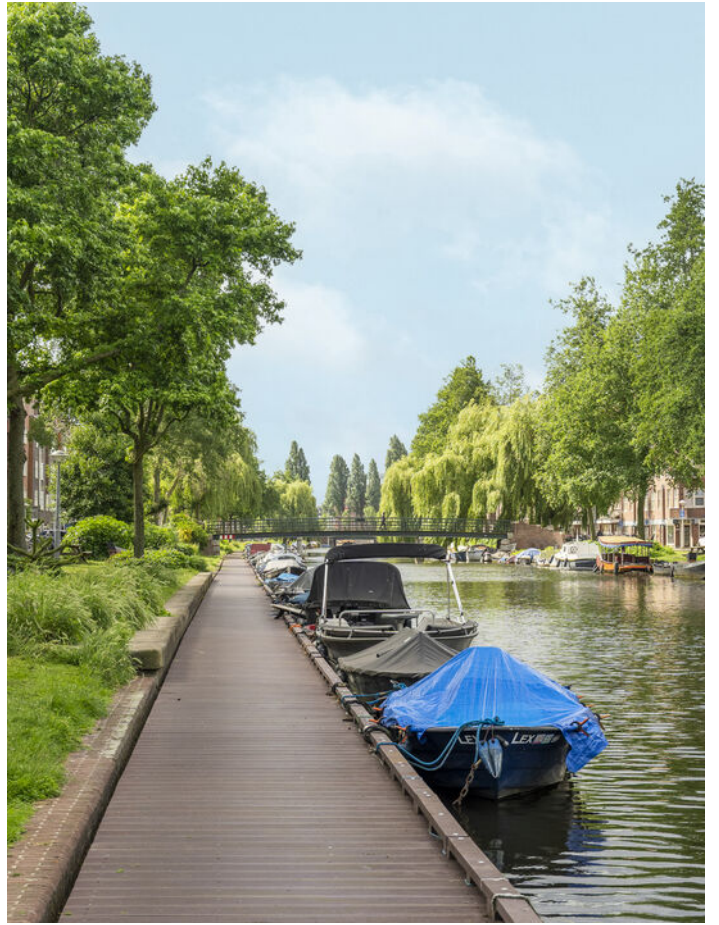










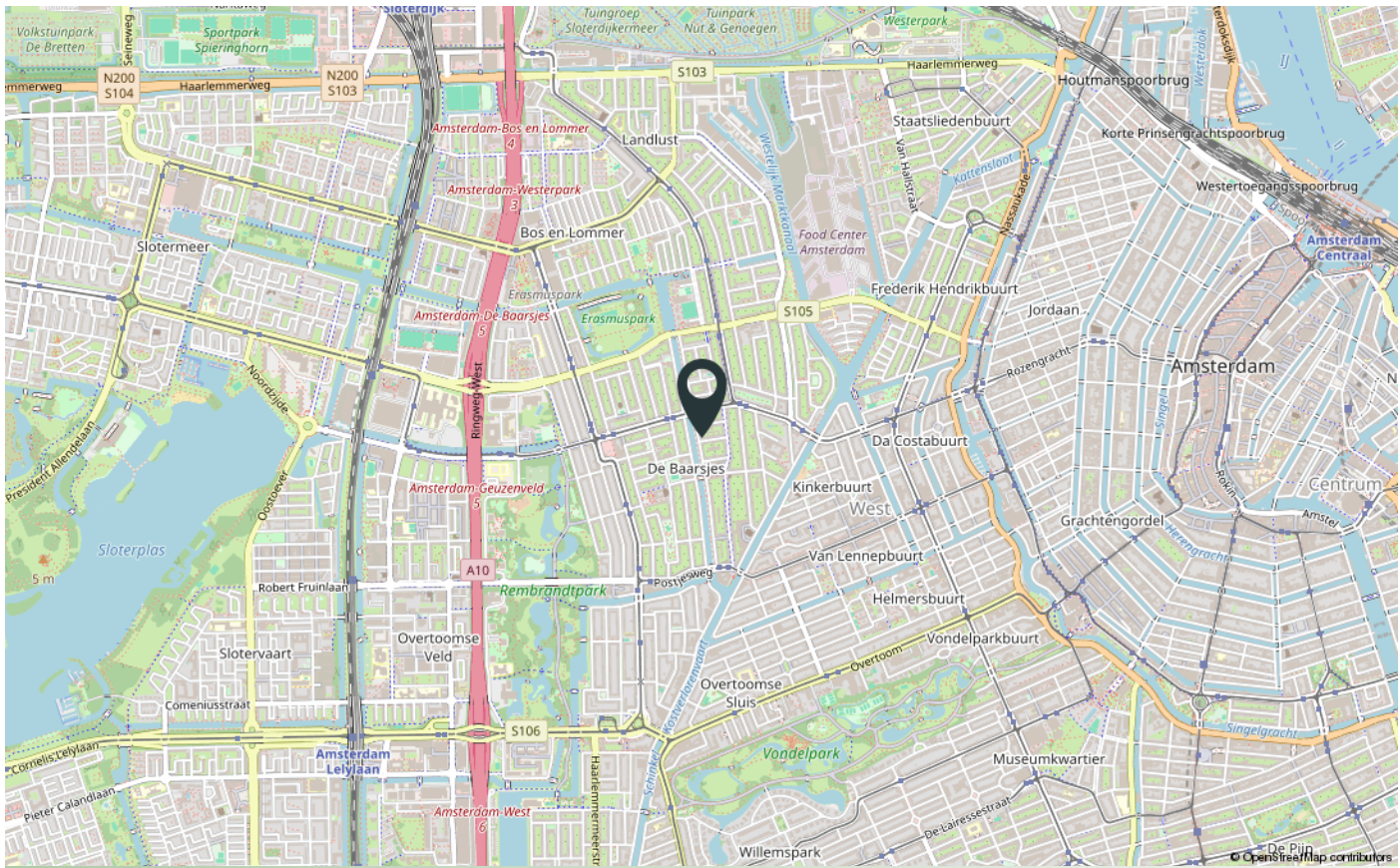
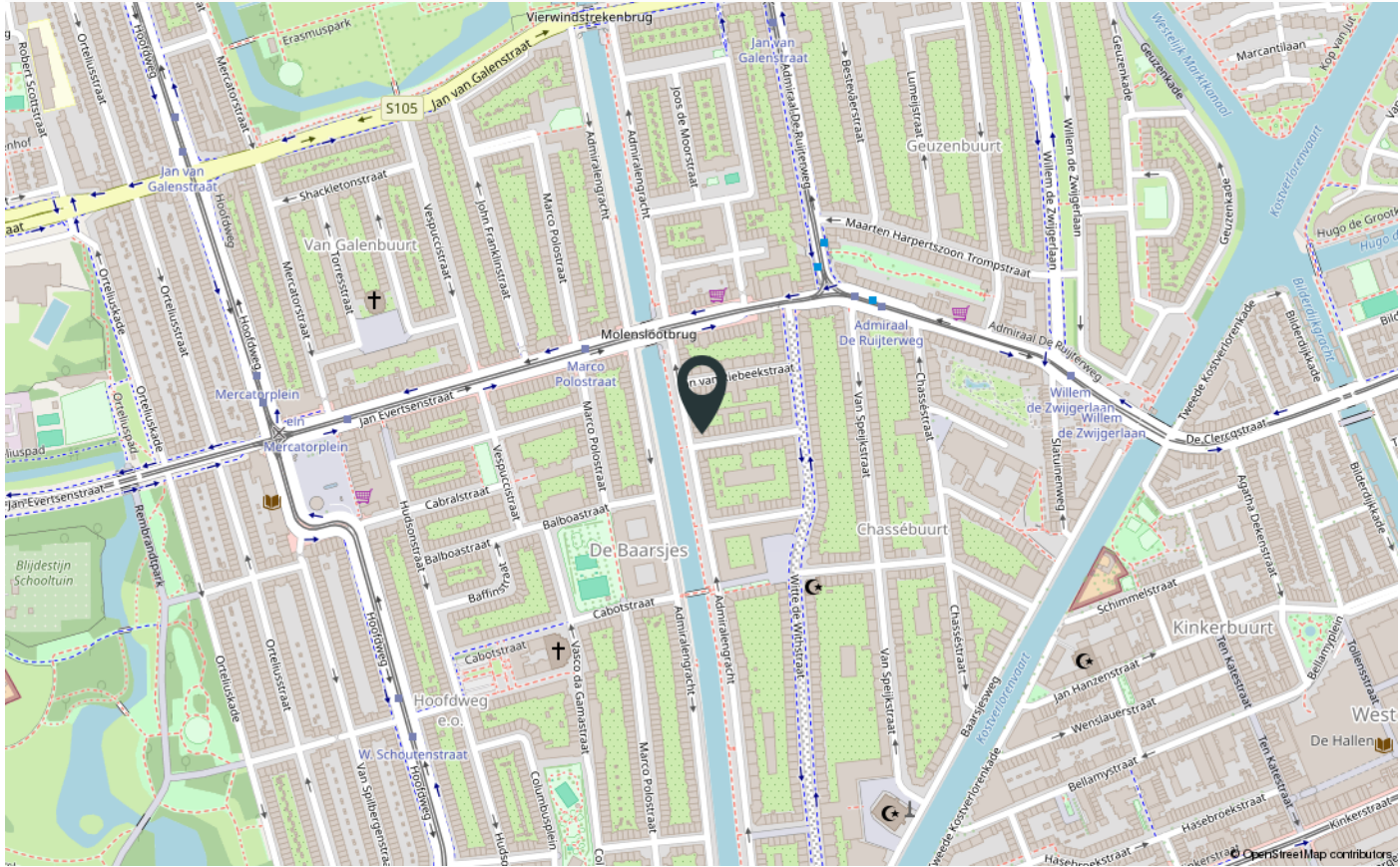


Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.*



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl