



KUINDERSTRAAT 35 1
1079 DJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 485.000,- k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	bovenwoning
Bouwjaar	1934
Woonoppervlakte	57 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	186 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	5 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas
Energie label	C

Omschrijving

LICHTE BOVENWONING MET TWEE SLAAPKAMERS EN BALKON IN DE RIVIERENBUURT!

Deze sfeervolle bovenwoning van circa 57 m² beschikt over een lichte woonkamer met karakteristieke erker, een separate keuken met glas-in-looddeuren, twee goed bemeten slaapkamers en een balkon aan de rustige achterzijde. De woning is gelegen in de geliefde Rivierenbuurt, op korte afstand van de Rijnstraat, de Maasstraat en het Martin Luther Kingpark.

DE INDELING

Entree van de woning is op de eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING

Via de voordeur kom je binnen in de centrale hal, die toegang biedt tot alle vertrekken van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer met karakteristieke erker. Dankzij de brede raampartijen valt er veel natuurlijk licht naar binnen en is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel.

De separate keuken is eveneens aan de voorzijde gelegen, met prachtige glas en lood deuren, praktisch ingericht en voldoende werk- en bergruimte.

Aan de rustige achterzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers. Beide slaapkamers bieden toegang tot het balkon, dat over vrijwel de volledige breedte van de woning is gelegen.

Centraal in de woning bevindt zich de badkamer, voorzien van een ligbad met douche, wastafel. Vanuit de hal is daarnaast een separate toiletruimte met fontein bereikbaar.

DE LIGGING

De woning is gelegen in de geliefde Rivierenbuurt (Stadsdeel Zuid) nabij de winkels aan de Rijnstraat en de Maasstraat. Goed bereikbaar met de auto via de ring A-10 afslag Rai en afslag Amstel (S109 en S111) en met het openbaar vervoer. De ligging is ideaal om snel in het centrum te komen of om snel buiten Amsterdam te gaan. Het Martin Luther Kingpark ligt op een steenworp afstand. Parkeren is in deze buurt nog (relatief) makkelijk.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het pand heeft recent een splitsingsvergunning gekregen vanuit de Gemeente Amsterdam. De vereniging van eigenaren gaat bestaan uit vier appartementsrechten. De VvE gaat ondergebracht worden bij Velzel VvE diensten. De servicekosten dienen nader te worden vastgesteld.

ERFPACHT

De woning is gelegen op voortdurende erfpacht in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 15-02-2059. Verkoper heeft geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De erfpachtcanon van deze woning is nog niet bekend omdat bureau Erfpacht de aanbieding (nog niet) heeft gedaan. Omtrent de hoogte van deze canon kan verkoper geen garanties afgeven. Vraag de makelaar naar de bijzonderheden.

Omschrijving

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.

OUDERDOMSCLAUSULE EN VERKLARING NIET-EIGEN BEWONING

Gezien het bouwjaar van het pand en het feit dat de woning wordt verkocht door een belegger zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. In het kader van deze clausules kan/wil verkoper geen garanties geven over de zich in de gebruikseenheid en/of de gemeenschappelijke gedeelte(n) bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen - voor zover dienstbaar aan het verkochte. Tevens kan/wil verkoper geen garantie geven over de aanwezigheid van een aansluiting op de infrastructuur voor dataverkeer.

BIJZONDERHEDEN

- Bovenwoning van circa 57 m²;
- Lichte living;
- 2 slaapkamers;
- Balkon circa 5 m²;
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel;
- Separate toiletruimte;
- Energielabel C;
- Gelegen in de rustige Rivierenbuurt nabij Rijnstraat en Martin Luther Kingpark;
- Goed bereikbaar met auto (A10, S109, S111) en openbaar vervoer;
- Recent gesplitst pand; VvE bestaande uit 4 appartementsrechten (professioneel beheer via Velzel VvE diensten);
- Servicekosten VvE nog nader te bepalen;
- Erfpachtcanon nog niet bekend;
- Verklaring niet-eigen bewoning, ouderdomsclausule en een NEN-clausule zijn van toepassing;
- Projectnotaris Hartman LMH.

Description

BRIGHT UPPER-FLOOR APARTMENT WITH TWO BEDROOMS AND A BALCONY IN THE RIVIERENBUURT!

This charming upper-floor apartment of approximately 57 m² features a bright living room with a characteristic bay window, a separate kitchen with stained-glass doors, two well-proportioned bedrooms and a balcony at the quiet rear of the property. The apartment is situated in the popular Rivierenbuurt, within walking distance of the Rijnstraat, Maasstraat and Martin Luther Kingpark.

LAYOUT

The entrance to the apartment is located on the first floor.

FIRST FLOOR

The front door opens into the central hallway, which provides access to all rooms in the apartment. At the front is the spacious and bright living room with a characteristic bay window. The wide windows allow plenty of natural light to enter and provide ample space for both a comfortable seating area and a dining table.

The separate kitchen is also located at the front of the apartment and features beautiful stained-glass doors. It is practically laid out and offers sufficient worktop and storage space.

At the quiet rear of the apartment are two well-proportioned bedrooms. Both bedrooms provide access to the balcony, which extends across almost the full width of the property.

The bathroom is centrally located and is fitted with a bathtub with shower and a washbasin. The hallway also provides access to a separate toilet with a small washbasin.

LOCATION

The apartment is situated in the popular Rivierenbuurt in Amsterdam South, close to the shops on the Rijnstraat and Maasstraat. The property is easily accessible by car via the A10 ring road, using the RAI and Amstel exits (S109 and S111), as well as by public transport.

The location is ideal for reaching Amsterdam city centre quickly, while also providing easy access to destinations outside the city. Martin Luther Kingpark is just a short distance away. Parking in this neighbourhood is still relatively convenient.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The property has recently been granted a division permit by the Municipality of Amsterdam. The homeowners' association will consist of four apartment rights and will b

GROUND LEASE

The apartment is situated on continuous ground lease owned by the Municipality of Amsterdam. The current lease period runs until 15 February 2059. The seller has not submitted an application to convert to perpetual ground lease.e professionally managed by Velzel VvE Diensten. The monthly service charges are yet to be determined.

Description

The ground rent applicable to this apartment is not yet known, as the Municipal Ground Lease Department has not yet issued its offer. The seller cannot provide any guarantees regarding the amount of the future ground rent. Please contact the estate agent for further details.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-wide NEN 2580 measurement standard. The stated floor area may therefore differ from comparable properties and/or older references, primarily due to the use of this revised measurement method.

The buyer declares that they have been sufficiently informed about this measurement standard. The seller and the seller's estate agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume on the basis of their own measurements and to support these as much as possible by providing dimensioned floor plans.

Should the measurements unexpectedly not have been determined fully in accordance with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify, or have verified, the dimensions of the property. Any discrepancies in the stated measurements or floor area will not entitle either party to any rights, including an adjustment of the purchase price. The seller and the seller's estate agent accept no liability in this respect.

AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY CLAUSE

In view of the age of the building and the fact that the apartment is being sold by an investor, the purchase agreement will include, among other provisions, an age clause and a non-occupancy clause.

Under these clauses, the seller is unable and/or unwilling to provide any guarantees regarding the technical installations, supply and drainage pipes, wiring and other systems located within the apartment and/or the communal areas, insofar as these serve the property being sold.

The seller is also unable and/or unwilling to guarantee the presence of a connection to data communication infrastructure.

PARTICULARS

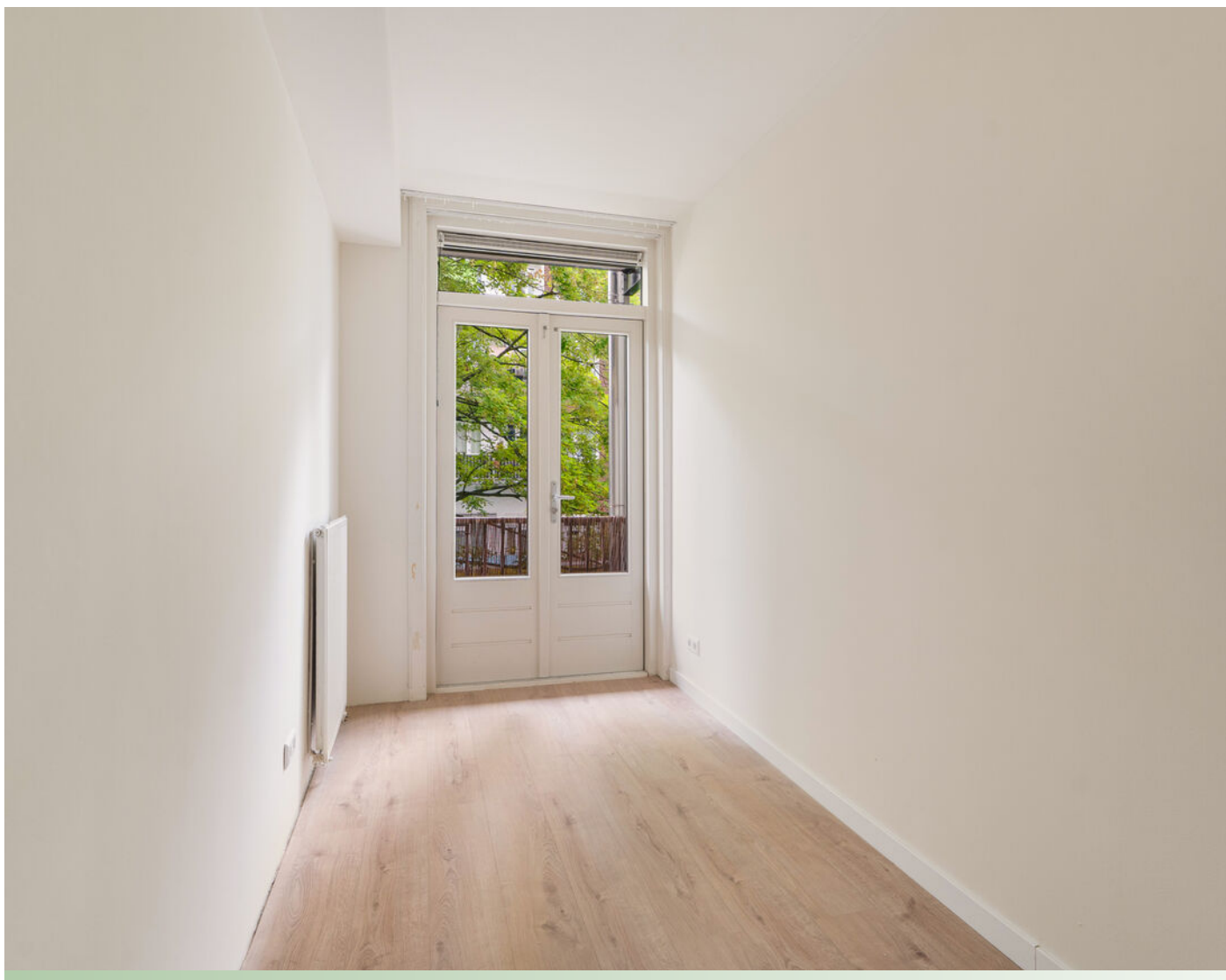
- Upper-floor apartment of approximately 57 m²;
- Bright living room;
- Two bedrooms;
- Balcony of approximately 5 m²;
- Bathroom with bathtub, walk-in shower and double washbasin;
- Separate toilet;
- Energy label C;
- Quietly situated in the Rivierenbuurt, close to the Rijnstraat and Martin Luther Kingpark;
- Excellent accessibility by car via the A10, S109 and S111, as well as by public transport;
- Recently divided building;
- Homeowners' association consisting of four apartment rights;
- Professional management by Velzel VvE Diensten;
- Monthly service charges are yet to be determined;
- Ground rent is not yet known;
- A non-occupancy clause, age clause and NEN clause will apply;
- Project civil-law notary: Hartman LMH.

























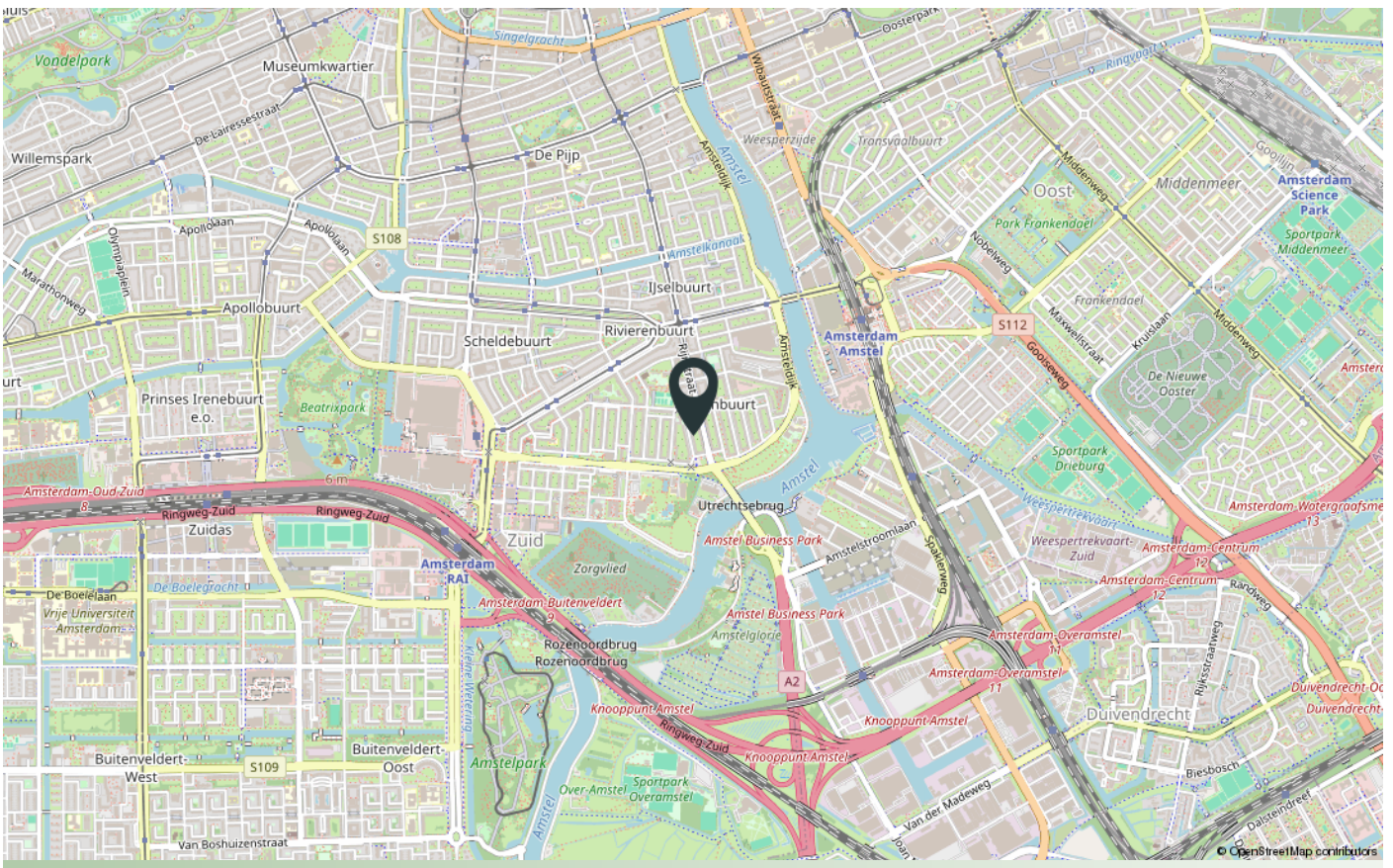
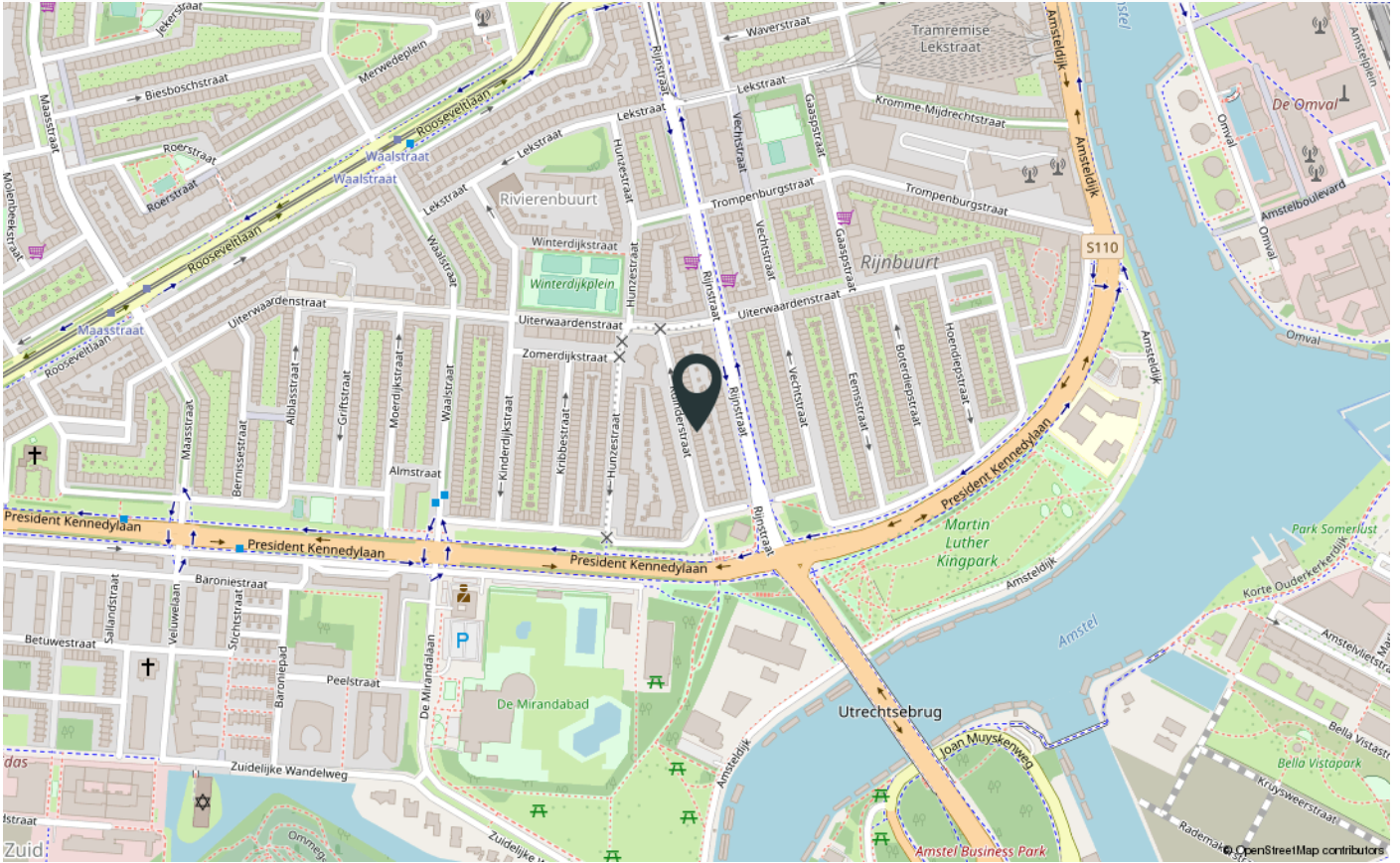


Plattegrond



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.*