

Rubensstraat 10-2 1077 MP AMSTERDAM



VRAAGPRIJS € 1.300.000,- KOSTEN KOPER

Vrijblijvende verkoopinformatie

Royaal dubbel bovenhuis van circa 164 m² met een eigen opgang vanaf de begane grond en twee zonnige balkons op het westen. Deze karakteristieke en lichte bovenwoning is gelegen op een toplocatie in Amsterdam-Zuid, tussen de Apollolaan en de Gerrit van der Veenstraat.

De geliefde Apollobuurt staat bekend om haar rustige, groene karakter en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, horecagelegenheden, sportvoorzieningen en diverse goede basis- en middelbare scholen.

Indeling

Via de eigen entree op de begane grond bereikt u, via de trap, deze karakteristieke dubbele bovenwoning.

Op de tweede verdieping bevindt zich de ruime overloop met toilet en de meterkast. De sfeervolle woonkamer en suite is voorzien van originele natuurstenen schouwen en vaste inbouwkasten, die de authentieke uitstraling van de woning benadrukken. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot het zonnige balkon op het westen met een handige balkonkast. Aan de voorzijde ligt een fijne werk- of studeerkamer. De dichte Bruynzeel-keuken is uitgerust met een zwart stenen aanrechtblad, een 4-pits gasfornuis, een Smeg-oven, een koel-/vriescombinatie en een vaatwasser. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

Een vaste trap leidt naar de derde verdieping. Hier bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en een kleinere slaapkamer aan de achterzijde. Aan de achterzijde is een tweede balkon op het westen. De slaapkamers beschikken over praktische inbouwkasten en diverse originele details, waaronder schouwen. Tussen de grootste slaapkamers ligt de badkamer, ingericht met een ligbad met douche en een wastafel. Daarnaast is op deze verdieping een separate toiletruimte aanwezig, evenals een praktische was- en stookruimte aan de voorzijde met de cv-installatie en aansluitingen voor de wasmachine. De woning is voorzien van een mooie houten visgraat parketvloer.

Algemeen

Bouwjaar	1926 en gesplitst in appartementsrechten in 2000
Woonoppervlakte	Circa 164 m ² (gemeten volgens de NEN-2580)
Inhoud	Circa 372 m ³
Eigendomssituatie	Erfpachtgrond gemeente Amsterdam, de jaarlijkse canon bedraagt € 2.273,- per jaar, met 5-jaarlijkse indexering. Huidig tijdvak loopt tot 01-09-2050. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is gemaakt met vaste canonbetaling.
Oplevering	In overleg

Kadastrale gegevens

Gemeente	Amsterdam
Sectie	Z
Complexaanduiding	2309
Appartementsindex	A-2
Aandeel VvE	1/2 ^e aandeel

Voorzieningen

Verwarming	CV-ketel, merk Atag, bouwjaar 2015
Elektrische installatie	Er zijn 9 elektragroepen met aardlekschakelaars
Parkeren	Vergunninggebied Zuid 2.2. Op dit moment geen wachtlijst

Vereniging van Eigenaars

De Vereniging van Eigenaars (VvE) Rubensstraat 10 te Amsterdam telt 2 leden. Het betreft een actieve VvE en de administratie wordt in eigen beheer gedaan. De servicekosten bedragen momenteel € 120,- per maand en wordt per 01-01-2027 verhoogd naar € 200,- per maand.

Bijzonderheden

- Dubbel bovenhuis van circa 164 m² (meetrapport aanwezig)
- Eigen opgang vanaf de begane grond
- 2 balkons op het westen
- Grote raampartijen en authentieke details
- Karakteristiek pand, bouwjaar 1926
- Energielabel D
- WOZ waarde € 1.459.000,- (peildatum 01-01-2025)
- Kleinschalige en actieve VvE, maandelijkse servicekosten bedragen € 120,-
- Vanaf 01-01-2027 worden de servicekosten verhoogd naar € 200,- per maand
- Het schilderwerk aan de voorzijde en achterzijde is uitgevoerd in 2025
- Erfpachtgrond gemeente Amsterdam, Algemene Bepaling 2016 van toepassing

- Erfpachtcanon € 2.273,46 per jaar (van 01-01-2026 tot 01-01-2031), 5-jaarlijkse indexering
- Het huidige erfpachttijdvak loopt tot 01-09-2050
- Overstap gemaakt naar eeuwigdurende erfpacht met vaste canonbetaling
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Gelegen op een toplocatie in Amsterdam Zuid
- Nabij o.a. de Beethovenstraat, de Zuidas, het Beatrixpark en het Vondelpark

Omgeving en bereikbaarheid

Het appartement ligt in de geliefde Apollobuurt, een rustige en karakteristieke wijk in Amsterdam-Zuid. Op loopafstand vindt u een gevarieerd aanbod aan speciaalzaken, cafés, restaurants en sportvoorzieningen. Ook de Beethovenstraat, Van Baerlestraat, P.C. Hooftstraat en Cornelis Schuytstraat, met hun brede aanbod aan winkels en horecagelegenheden, liggen op korte afstand.

Cultuurliefhebbers kunnen terecht bij het Concertgebouw en de nabijgelegen musea, waaronder het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Stedelijk Museum. Voor een wandeling of sportieve ontspanning zijn het Beatrixpark en het Vondelpark eenvoudig te bereiken.

De buurt is bijzonder geschikt voor gezinnen dankzij het ruime aanbod aan basis- en middelbare scholen. Ook de British School en de International School bevinden zich in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de auto bent u via de S108 en S109 snel op de ring A10 en Schiphol is binnen ongeveer 16 minuten bereikbaar. Daarnaast beschikt de buurt over goede openbaarvervoersverbindingen met diverse tram- en bushaltes op het Minervaplein en de Beethovenstraat. Station Amsterdam Zuid ligt op slechts vijf minuten fietsen en biedt snelle verbindingen naar de rest van de stad en daarbuiten.

Verkoper vertelt

Wat maakt dat de huidige bewoner hier met veel plezier woont en waarom heeft zij besloten de woning te verkopen? De verkoper vertelt.

Ik heb het appartement Rubensstraat 10 II destijds gekocht nadat ik al bijna een jaar gezocht had naar een nieuw onderkomen. Ik moest mijn prachtige huis aan de Pieter de Hoochstraat verlaten na een scheiding.

Toen ik het huis in de Rubensstraat binnenkwam voelde ik me er direct thuis: de prettige afmetingen van de brede kamers en gangen, de authentieke elementen zoals de paneeldeuren, de leuning van de trappen in het huis en de prachtige lichtinval.

De Oost-West ligging van het pand is fantastisch. De ochtendzon in de ochtend aan de voorkant van het huis, de latere middag- en avondzon aan de achterkant en de twee mooie balkons op het westen. Veel bomen en ook vogelgeluiden bij het wakker worden 's ochtends.

De ligging in de buurt is ideaal: rustig en toch ook met de nodige levendigheid.

Ruim uitzicht aan de voorkant met het Ignatiusgymnasium op de achtergrond en een speelterreintje en klein parkje dichtbij. Ruime afstand aan de achterkant van de huizen aan de Minervalaan, door flinke achtertuinten. De buurt is aan het verjongen en er komen steeds meer gezinnen met jonge kinderen.

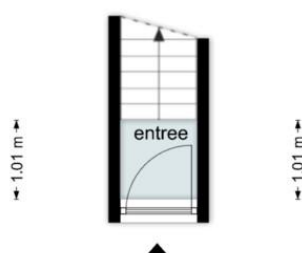
Alle voorzieningen zijn bij de hand: de Beethovenstraat met alle winkels die je nodig hebt, de winkel in de Cornelis Schuytstraat ook dichtbij. Voor mij nog belangrijker zijn het Concertgebouw en de musea op het Museumplein, allemaal te voet of per fiets gemakkelijk bereikbaar, net als ca 5 bioscopen op fietsafstand.

Met de benedenburen vormde ik samen de kleine VVE en wij konden het met elkaar zakelijk en persoonlijk prima vinden. Kortom, ik heb hier 25 jaar met ontzettend veel plezier gewoond en het gaat mij aan het hart het huis te verlaten. Primaire en enige reden is dat ik volgend jaar 80 word en het trappen lopen op den duur mogelijk een probleem gaat worden. Ik ben toe aan wat kleiner wonen, in een appartement met lift en alles op één etage.

Rubensstraat 10-II - Amsterdam Begane Grond



→ 0.99 m →



→ 0.99 m →

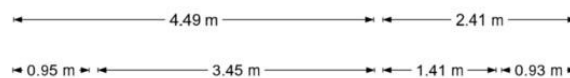
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.beeldpakket.nl

Rubensstraat 10-II - Amsterdam Tweede Verdieping



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

Rubensstraat 10-II - Amsterdam Derde Verdieping



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

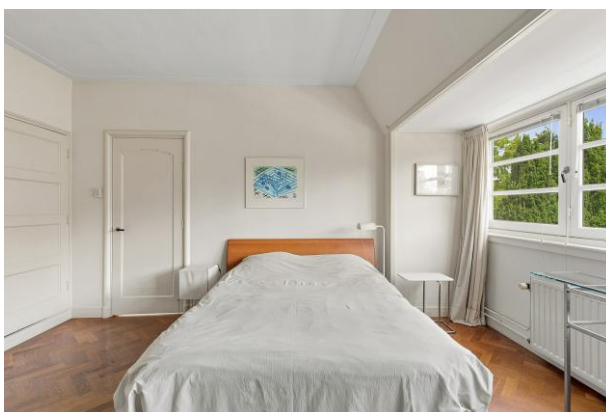
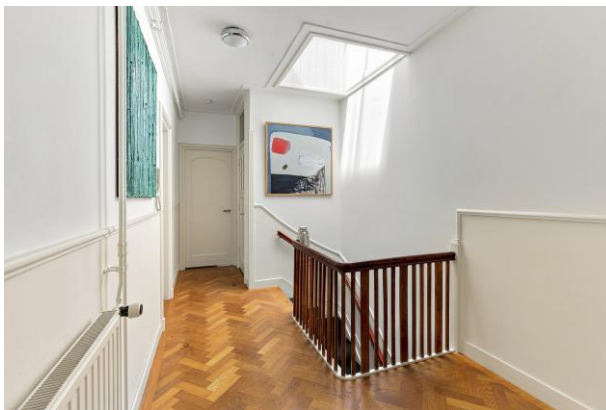
Woning in beeld



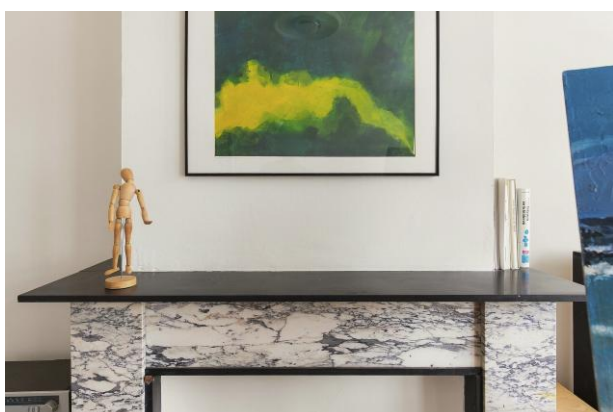
Woning in beeld



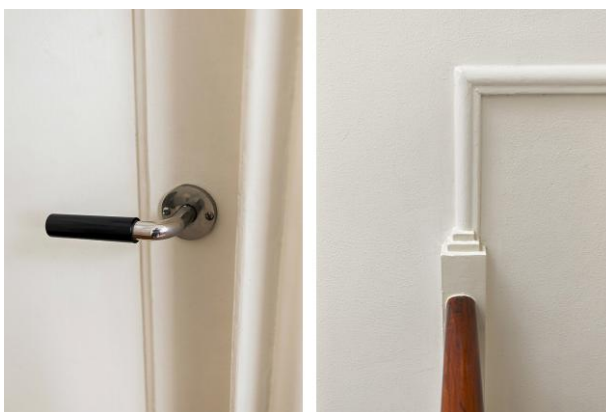
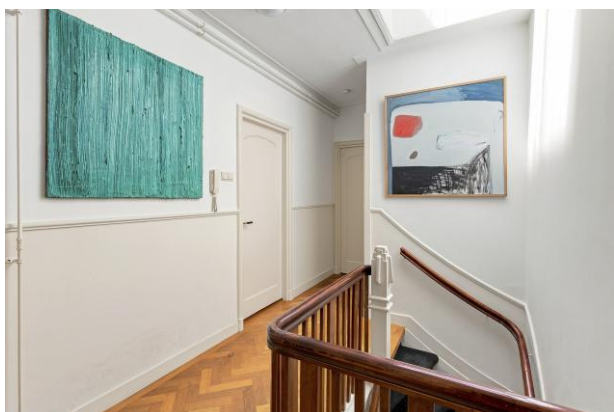
Woning in beeld



Woning in beeld



Woning in beeld



Algemene informatie

Vrijblijvende informatie

De vermelde informatie in deze brochure is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze brochure is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Burger Elkerbout Makelaars en Taxateurs o.z. B.V.

Wij verzorgen het volledige traject van aankoop, verkoop en taxaties van woningen in Amsterdam in alle prijssegmenten. Wij zijn actieve en bevroren verkoopmakelaars en aankoopmakelaars met een hoog ambitieniveau. Kritisch, zorgvuldig en leveren degelijk werk. Betrouwbaarheid, open communicatie en eerlijke adviezen zijn voor ons vanzelfsprekend, zodat u op ons kunt bouwen.

Onze jarenlange ervaring, kennis van de lokale woningmarkt en ons uitgebreide netwerk zetten wij graag voor u in. Wij voelen ons persoonlijk verantwoordelijk voor elke opdracht en de succesvolle afronding ervan. Onze klantenkring breidt zich voornamelijk uit doordat klanten ons aanbevelen, en daar zijn we trots op.



Martin Burger



Astrid Elkerbout

Kantoorgegevens

Burger Elkerbout Makelaars en Taxateurs o.z. B.V.

Blasiusstraat 66 hs

1091 CV Amsterdam

Telefoon: 020 622 21 99

e-mail: info@burgerelkerbout.nl

website: www.burgerelkerbout.nl