



Eveline Deken

makelaar



Objectadres:	Borneostraat 100-1
Wijk:	Oost – Indische buurt
Plaats:	Amsterdam
Vraagprijs:	€ 410.000 k.k.

Algemene objectinformatie:

In een keurig onderhouden pand in Oost, gelegen op eigen grond én een vernieuwde fundering, is een fraai 3 kamer appartement te koop gekomen. Het appartement is 42m² en beschikt over 2 kamers met in het midden daarvan, een knusse woonkeuken en de badkamer. De woning heeft verder 2 balkons en een bergkast.

De ligging:

De ligging van dit appartement aan de prachtig vernieuwde Borneostraat direct om de hoek bij het Javaplein, is enorm fijn. Het pand ligt namelijk aan het autovrije, voetgangersgebied van de Borneostraat; inmiddels bekend als één van breedste en mooiste straten van Oost. In een straal van 100 meter loopafstand heb je keuze uit meer dan 15 café-restaurants, een keur aan diverse (dagverse)winkels, een sportschool, bibliotheek, bioscoop en nog veel meer. Binnen een paar minuten fietsen sta je in het Flevopark met nóg meer sportfaciliteiten als tennis en zwemmen of sta je in de Plantage buurt, Oosterpark buurt of de hippe Czaar Peterbuurt. Geen fiets of auto?; de tram die je naar alle windhoeken van de stad brengt stopt voor de deur.

Het gebouw:

Dit goed onderhouden gebouw is in 1914 ontworpen door architect Weissman. In 2006 heeft het pand een grootscheepse renovatie ondergaan. De fundering is destijds vernieuwd en voorzien van stalen buispalen. Ook zijn de raampartijen destijds vernieuwd en voorzien van dubbel glas. De voorgevel is gereinigd en met de authentieke Franse balkons aan de voorzijde heeft het gebouw een sympathieke uitstraling. Het pand kent 5 appartementen over 6 bouwlagen. Het pand wordt door haar huidige bewoners, keurig onderhouden.



Omschrijving van de woning:

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping en is te bereiken via het, zéér nette trappenhuis dat onlangs compleet is gerenoveerd, inclusief muisstil gelegde, zachte vloerbedekking, keurig geschilderde wanden en nieuwe intercom. De woning is intern ca. 10 jaar geleden gerenoveerd en voorzien van de huidige keuken, badkamer, vloer- en wandafwerking. In de basis betreft het een net appartement met prima voorzieningen dat direct bewoond kan worden door de nieuwe bewoner(s).

Van oorsprong was deze woning ingedeeld met een woonkamer met open keuken aan voorzijde en 2 slaapkamers aan de achterzijde. Thans heeft de woning een indeling met één kamer aan de voorzijde en één kamer aan de achterzijde, beiden met balkon. Ten midden daarvan bevindt zich de knusse en eenvoudige woonkeuken, voorzien van een vaatwasser, magnetron en kooktoestel. Wil je de huidige indeling behouden, dan dien je zelf nog een kleine koelkast onder het aanrecht te plaatsen, of een grotere in de hoek. Ook de mooie nette badkamer ligt centraal in het appartement en is voorzien van een nieuwe douchecabine, toilet, wastafel met spiegelkast en handdoekradiator. De wasmachine en c.v.-ketel bevinden zich in een aparte kast en op de overloop beschikt dit appartement over nog extra bergruimte. Deze slimme indeling is uitermate geschikt voor meerdere doelgroepen: een single, stel of delers. Wens je de indeling te wijzigen dan kan dat gemakkelijk door een wand weg te halen of bij te plaatsen.





Onderhoud en installaties:

De woning is in 2017 verbouwd waarbij de keuken en badkamer zijn vernieuwd alsmede de wand en vloerafwerking (laminaat) zijn aangebracht.

De cv ketel, een intergas Combi Kompakt HRE 24/18 A, dateert van 2021.

De huidige douchecabine is dit jaar vernieuwd evenals de rookmelder.

Algemeen onderhoud VVE:

In 2006 is het pand volledig gerenoveerd; de fundering, het dak en de kunststof kozijnen aan de voor- én achterzijde zijn voorzien van dubbel glas. Ook zijn alle elektrische groepenkasten vernieuwd. De huidige installatie heeft 4 groepen met aardlekbeveiliging.

In 2023 zijn de balkonafwerkingen aan de achterzijde vernieuwd. Vorig jaar is ook het trappenhuis geheel vernieuwd inclusief stoffering, stucwerk en nieuwe intercoms.

Het pand heeft een glasvezelaansluiting en de woningen zijn voorzien van mechanische ventilatie.

De VVE heeft een meerjarenonderhoudsplan uit 2019, waaraan de leden zich steeds goed houden. De meeste onderhoudspunten zijn dan ook al uitgevoerd. De VVE heeft evengoed een reserve in kas van ca. € 8.200.

De Vereniging van Eigenaren:

- Datum splitsing: 26 augustus 2009
- De VVE bestaat in totaal uit 5 appartementen,
- Servicekosten : € 75 per maand incl. opstal- en glasverzekering, reservering groot onderhoud en kosten KvK.
- Administratie VVE: in eigen beheer
- Algemene Ledenvergadering: 1 à 2 x per jaar.
- Aandeel appartementsrecht in VVE: 1/5^e aandeel
- De VVE heeft een actief onderhoudsbeleid gevoerd de afgelopen jaren. Het periodieke onderhoud dat op de planning staat is het bijstellen van het hang en sluitwerk van de kozijnen in de gevels (augustus 2026) en het schilderwerk van de Franse balkons aan de voorzijde.



Bijzonderheden / clausules:

- Er zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopakte; de eigenaren hebben nooit zelf gewoond in het verkochte.
- De VVE is doende om via notaris HamansBlocks de splitsingsakte en -tekeningen te wijzigen vanwege de extra bouwlaag die gecreëerd is ten behoeve van het bovenhuis. Hiertoe is al toestemming gegeven door de overige eigenaren. Koper dient en verklaart volledige medewerking te verlenen aan de afronding van deze wijziging splitsing.



Overzicht belangrijke kenmerken:

<u>Financieel:</u> Vraagprijs: € 410.000 kk Servicekosten: € 75 WOZ 2025: € 393.000 OZB: € 207,11 Rioolrecht: € 192,04 Waterschapsltn: € 69,38 p/j	<u>Indeling en oppervlak:</u> Intern vloeroppervlak: 41m ² + 1m ² externe berging. Balkon 5,8m ² Aantal kamers: 3 waaronder de woonkeuken. N.B. 2 slaapkamers aan de achterzijde mogelijk.	<u>VVE:</u> ‘Borneostraat 100’, zijnde 5 appartementsrechten. Actieve VVE. Eigen beheer. Regelmatige vergaderingen. Reserve voor groot Onderhoud. Nieuwe splitsingsakte en -tekeningen in de maak.
<u>Onderhoud:</u> Onderhoud binnen: goed Onderhoud buiten: goed Energie label: C Funderingslabel: ABC	<u>Kadastrale gegevens:</u> Gemeente Amsterdam, sectie S, nummer 9778 A-2, zijnde het 1/5 ^e aandeel in de gemeenschap.	<u>Oplevering:</u> De woning wordt in de huidige staat doch leeg en ontruimd opgeleverd, rekening houdend met de lijst van zaken. Opleverdatum: kan snel, in goed overleg.





"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
 Van Roemburg & Woning Diagnose.



Interview met de vorige bewoner

Wat was uw indruk van de omgeving toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?

Voor mij was de sfeer en de locatie bepalend. Dichtbij de trein, tram, Roeterseiland, UvA (o.a. faculteit economie en Sciencepark). Voor de gezelligheid staat het huisje aan het Javaplein, met de Dappermarkt en het Oosterpark om de hoek, vol cafeetjes, wereldkeukens en marktjes. De natuur is ook nabij, voor mijn hardloopprondje dook ik vaak het Flevopark in en rende ik daarna langs het IJ.

Wat zijn kenmerken die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?

De woning heeft een uitzicht op de weidse Borneostraat aan de ene kant en aan de andere kant een breed balkon om rustig een boek te lezen, te terrastuinieren of een drankje met vrienden te doen. De verdeling is perfect voor twee studenten of een klein gezin door de indeling van 2 slaap-/woonkamers een keuken en een badkamer.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan fijn maken?

Het doorlopende balkon langs de achterkamer vond ik het mooist, hierdoor kon ik echt buiten met binnen verbinden. En ik vond de hoge plafonds heel fijn, deze geven een extra ruim gevoel.

Wat is de reden van uw verkoop?

Migratie van stad naar platteland nu ik klaar ben met de studie; vertrek uit Amsterdam om ook dichterbij de zee en op het platteland te wonen.

Als u de woning zou behouden, wat zou dan het eerste zijn wat u veranderd zou hebben aan de woning?

Eventueel zou ik de eigenaar gevraagd hebben om de muur weg te halen tussen de keuken en de voorkamer.

Een bieding uitbrengen:

Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u deze aan te kopen, dan nodigen wij u graag uit tot het doen van een bieding.

Wij raden u aan, u te laten begeleiden door uw beëdigd of gecertificeerd makelaar. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

U dient uw bieding schriftelijk te doen door een mail te sturen aan: info@evelinedeken.nl. Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

- Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
- Kopie geldig legitimatiebewijs van aspirant-koper(s).
- Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
- De door aspirant-koper(s) voorgestelde maximale koopsom op basis van kosten koper
- Duidelijke formulering van de eventuele ontbindende voorwaarde waaronder de bieding gedaan wordt en de datum waarop deze verloopt.
- Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom door u gesteld kan worden.
- De datum waarop of de periode waarin u de woning opgeleverd wenst te krijgen.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming komen zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 10 km van de aan te kopen woning. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

Verkopende makelaar:

Eveline Deken Makelaar o.g.
Barbara Strozilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 06 – 31 76 76 76
t: 020 – 48 98 703

