



KUINDERSTRAAT 31 H
1079 DJ
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 695.000,- k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

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



Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1934
Woonoppervlakte	69 m ²
Slaapkamers	2
Inhoud	248 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	48
Externe bergruimte	6 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	B

Omschrijving

GERENOVEERDE BENEDENWONING MET TWEE SLAAPKAMERS, LUXE AFWERKING EN EEN ROYALE ACHTERTUIN!

Deze recent gerenoveerde en stijlvol afgewerkte benedenwoning beschikt over twee slaapkamers, een open keuken en een diepe achtertuin met berging. De woning is voorzien van vloerverwarming, een fraaie PVC-visgraatvloer en energielabel B. Een comfortabele en instapklare woning op een fijne locatie in de geliefde Rivierenbuurt!

DE INDELING

Eigen opgang.

BEGANE GROND

Via de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar. Hier bevinden zich een praktische vaste kast met de cv-installatie en ruimte voor de wasmachine en droger, evenals een separaat toilet.

Aan de voorzijde ligt een goed bemeten slaapkamer. Vanuit deze kamer is de aangrenzende badkamer ensuite bereikbaar, voorzien van een ligbad een dubbele wastafel en een inloopdouche.

In de woonkamer bevindt zich de ruime en open keuken. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte.

Dankzij de brede raampartijen en openslaande deuren valt er veel natuurlijk licht naar binnen en loopt de woonruimte prettig over in de achtertuin.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens de tweede slaapkamer. Aansluitend beschikt deze kamer over een eigen douchegelegenheid met inloopdouche en wastafel.

De diepe achtertuin biedt volop ruimte voor verschillende zitgedeelten en vormt een heerlijke verlenging van de woning. Achter in de tuin staat een praktische berging van circa 6 m², ideaal voor fietsen en extra opslag.

De gehele woning is fraai afgewerkt met een PVC-visgraatvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Voor de woning is energielabel B geregistreerd.

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 bedragen €138,81.

Omschrijving

ERFPACHT

De woning is gelegen op voortdurende erfpacht in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het huidige tijdvak loopt tot 16 februari 2059. Verkoper heeft geen aanvraag gedaan voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

De erfpachtcanon van deze woning bedraagt €619,13 per jaar (jaarlijkse indexering).

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

- Recent gerenoveerde en fraai afgewerkte benedenwoning;
- Woonoppervlakte van circa [invullen] m²;
- Royale en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin;
- Luxe open keuken met kookeiland;
- Twee goed bemeten slaapkamers;
- Twee badkamers/douchegelegenheden;
- Badkamer met ligbad en dubbele wastafel en inloopdouche;
- Tweede douchegelegenheid met inloopdouche en wastafel;
- Separaat toilet;
- Praktische wasruimte;
- Diepe achtertuin met berging van circa 6 m²;
- Volledig voorzien van vloerverwarming;
- Fraaie PVC-visgraatvloer;
- Energielabel B, geldig tot en met 30 juni 2036;
- Gelegen in de geliefde Rivierenbuurt, nabij de Rijnstraat en het Martin Luther Kingpark;
- Goede bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer;
- Recent gesplitst pand met vier appartementsrechten;
- Professioneel VvE-beheer door Velzel VvE Diensten;
- Servicekosten bedragen € 138,81 per maand;
- Erfpachtcanon bedraagt € 619,13 per jaar, onderhevig aan jaarlijkse indexering;
- Ouderdomsclausule, asbestclausule, NEN-clausule en verklaring van niet-eigen bewoning van toepassing;
- Projectnotaris: Hartman LMH.

Description

RENOVATED GROUND-FLOOR APARTMENT WITH TWO BEDROOMS, LUXURIOUS FINISHES AND A GENEROUS REAR GARDEN!

This recently renovated and stylishly finished ground-floor apartment features two bedrooms, , an open kitchen with a cooking island and a deep rear garden with a storage shed. The property benefits from underfloor heating, an attractive PVC herringbone floor and energy label B. A comfortable, move-in-ready home in a pleasant location in the popular Rivierenbuurt!

LAYOUT

Private entrance.

GROUND FLOOR

The hallway provides access to the various rooms. It includes a practical built-in cupboard housing the central-heating system and space for a washing machine and dryer, as well as a separate toilet.

At the front of the property is a well-proportioned bedroom. This room provides access to an adjoining en-suite bathroom, fitted with a bathtub, double washbasin and walk-in shower.

The spacious open-plan kitchen is situated in the living room. The kitchen offers ample worktop and storage space.

The wide windows and French doors allow plenty of natural light to enter and create a pleasant connection between the living area and the rear garden.

The second bedroom is also located at the rear of the property. This room benefits from its own adjoining shower area with a walk-in shower and washbasin.

The deep rear garden offers plenty of space for several seating areas and forms a wonderful extension of the living space. At the back of the garden is a practical storage shed of approximately 6 m², ideal for bicycles and additional storage.

The entire apartment has been attractively finished with PVC herringbone flooring and comfortable underfloor heating.

The property has a registered energy label B.

LOCATION

The property is situated in the popular Rivierenbuurt in Amsterdam South, close to the shops on Rijnstraat and Maasstraat. It 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 convenient access out of the city. The Martin Luther Kingpark is just a stone's throw away. Parking in this neighbourhood is still relatively easy compared with many other parts of Amsterdam.

Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The building has recently been granted a division permit by the Municipality of Amsterdam. The Homeowners' Association will comprise four apartment rights and will be professionally managed by Velzel VvE Diensten.

The monthly service charges amount to €138.81.

GROUND LEASE

The property is situated on land held under a continuous ground lease from the Municipality of Amsterdam. The current ground-lease period runs until 16 February 2059.

The seller has not submitted an application to convert to perpetual ground lease. The annual ground rent for the property amounts to €619.13 and is subject to annual indexation.

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement standard. The stated floor area may therefore differ from that of comparable properties and/or older references, primarily as a result of this measurement method.

The purchaser declares that they have been sufficiently informed about the aforementioned standard. The seller and the seller's estate agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support these calculations, where possible, by providing floor plans with dimensions.

Should the measurements unexpectedly not have been determined fully in accordance with the applicable standard, the purchaser accepts this. The purchaser has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently or to have them verified.

Any differences in the stated measurements or dimensions shall not entitle either party to any claim, including an adjustment of the purchase price. The seller and the seller's estate agent accept no liability in this respect.

Description

AGE CLAUSE AND NON-OCCUPANCY CLAUSE

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

Within the scope of these clauses, the seller is unable and unwilling to provide any guarantees regarding the technical installations, supply and drainage pipes, or wiring located within the private unit and/or the communal parts, insofar as these serve the property.

The seller is also unable and unwilling to guarantee the availability of a connection to data communications infrastructure.

PARTICULARS

- Recently renovated and attractively finished ground-floor apartment;
- Living area of approximately [to be completed] m²;
- Spacious and bright living room with French doors opening onto the garden;
- Luxurious open-plan kitchen with cooking island;
- Two well-proportioned bedrooms;
- Two bathrooms/shower facilities;
- Main bathroom with bathtub, walk-in shower and double washbasin;
- Second shower facility with walk-in shower and washbasin;
- Separate toilet;
- Practical laundry area;
- Deep rear garden with a storage shed of approximately 6 m²;
- Underfloor heating throughout;
- Attractive PVC herringbone flooring;
- Energy label B, valid until 30 June 2036;
- Located in the popular Rivierenbuurt, close to Rijnstraat and Martin Luther Kingpark;
- Excellent accessibility by both car and public transport;
- Recently divided building comprising four apartment rights;
- Professional Homeowners' Association management by Velzel VvE Diensten;
- Monthly service charges of €138.81;
- Annual ground rent of €619.13, subject to annual indexation;
- Age clause, asbestos clause, NEN clause and non-occupancy clause apply;
- Project civil-law notary: Hartman LMH.









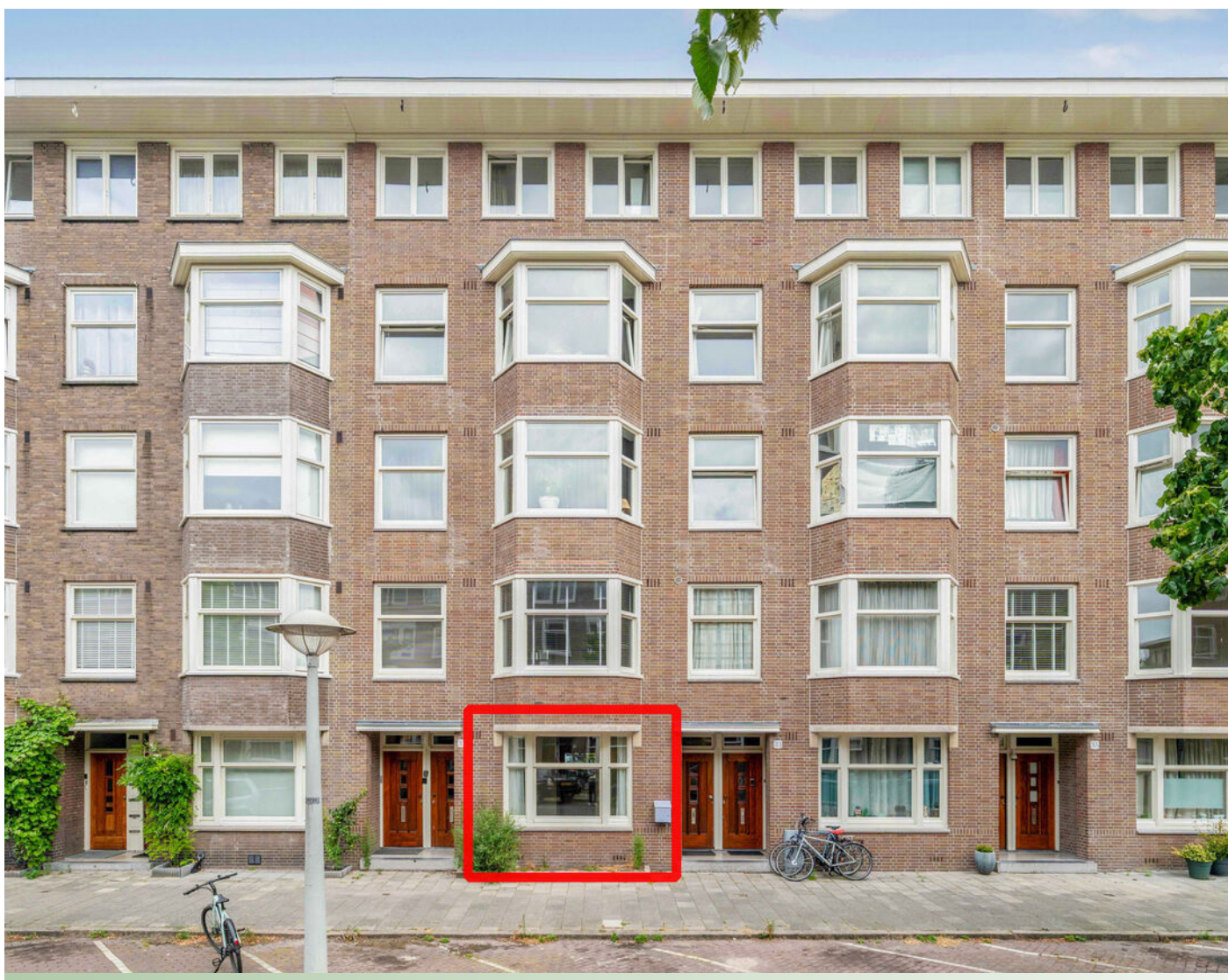


















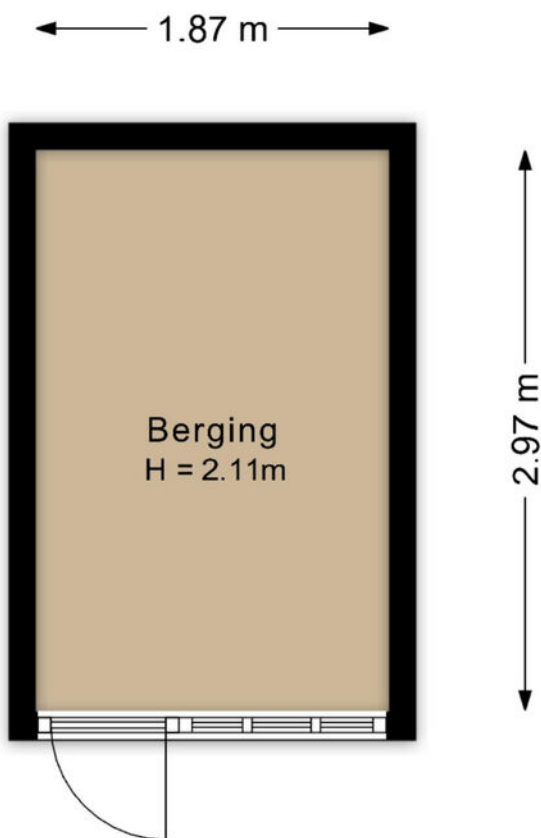
Plattegrond



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

Plattegrond

Kuinderstraat 31 H - Amsterdam
Berging



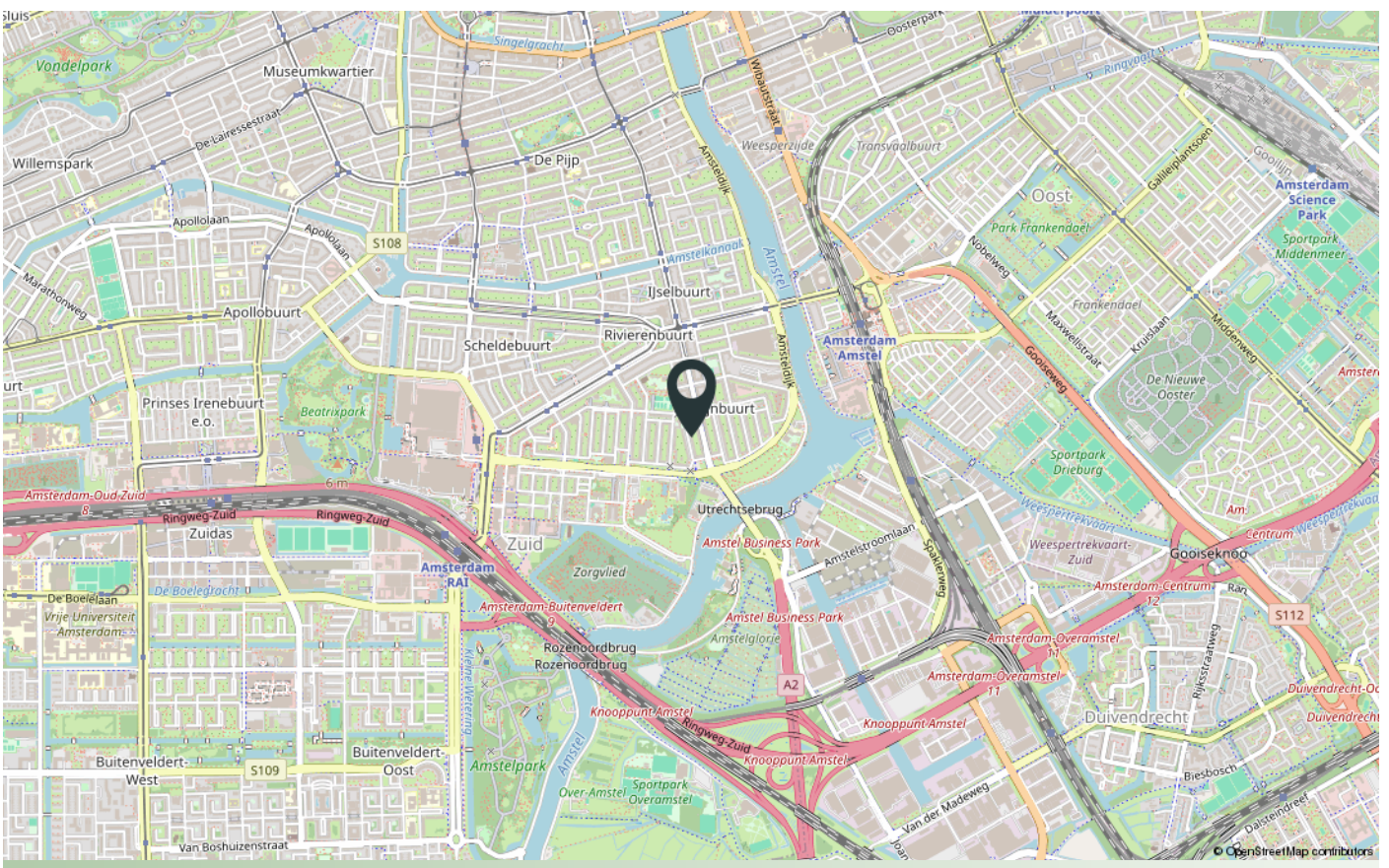
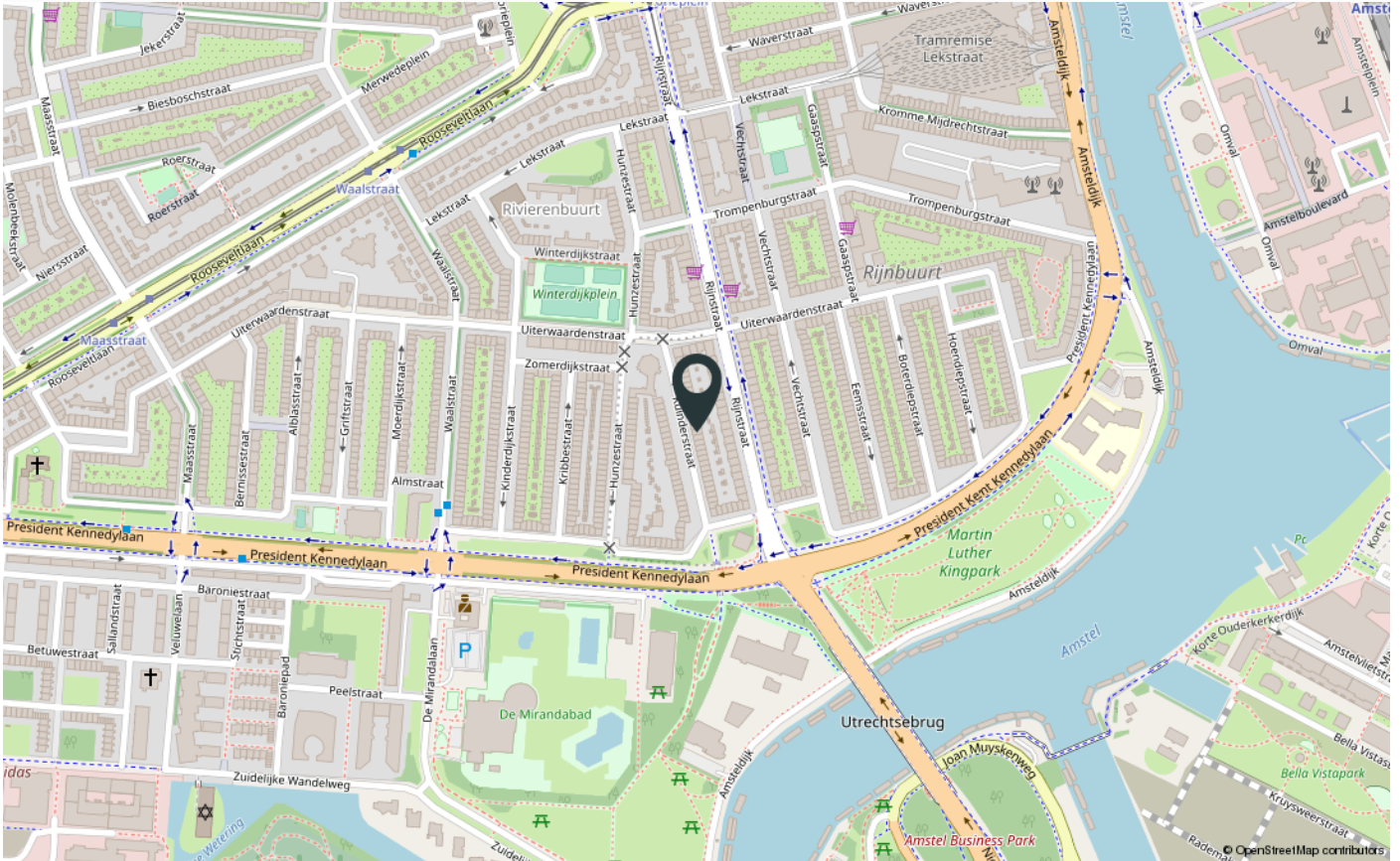
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

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.*