

TE KOOP

Van Spilbergenstraat 94 3

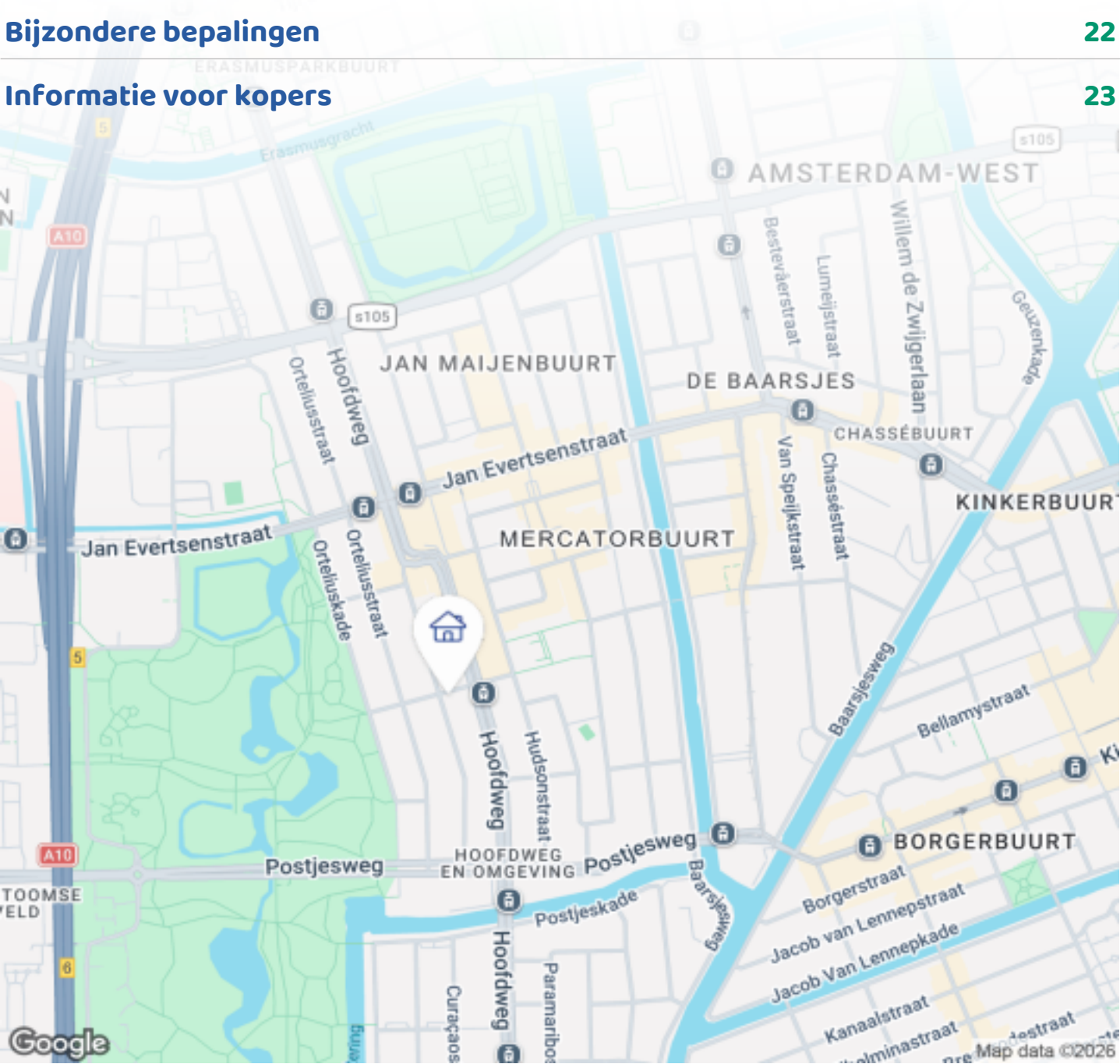
Amsterdam



Vraagprijs
€ 895.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Van Spilbergenstraat 94 3, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



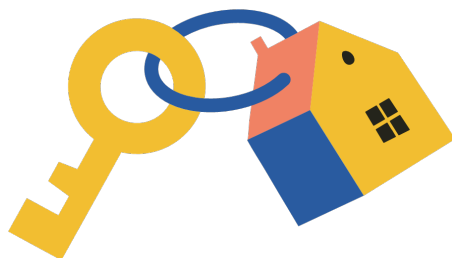
** English text below **

STIJLVOLLE DUBBELE BOVENWONING VAN CIRCA 101 M² MET ROYALE WOONVERDIEPING EN ZONNIG DAKTERRAS VAN CIRCA 22 M² DIRECT AAN DE WOONKAMER.

Wonen boven de stad, met de slaapvertrekken en woonkeuken op de derde etage met daarboven een complete woonverdieping met dakterras. Deze stijlvolle dubbele bovenwoning ligt naast het Rembrandtpark en combineert licht, buitenruimte en een flexibele indeling. De aangrenzende eetkamer kan desgewenst worden ingericht als extra slaap-, werk- of logeerkamer.

HOOGTEPUNTEN VAN DE WONING

-Royale woonkamer met zonnig dakterras: Het hart van de woning wordt gevormd door de royale en lichte woonkamer op de bovenste etage. Grote openslaande deuren verbinden de leefruimte met het dakterras en laten binnen en buiten op een natuurlijke manier in



Woningbrochure: Van Spilbergenstraat 94 3, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

elkaar overlopen.

- Zonnig dakterras met uitzicht op de skyline van Amsterdam: Het terras ligt op het oosten en profiteert dankzij de relatief vrije ligging van de ochtendzon en een groot deel van de middagzon. Een heerlijke plek voor ontbijt, borrel of diner in de buitenlucht.

- Strakke, moderne keuken met ruime leefkeuken: De in 2024 geplaatste Italiaanse designkeuken heeft een strak en tijdloos ontwerp met greeploze fronten, een royale werkzone en veel praktische bergruimte. De keuken vormt samen met de aangrenzende ruime eetkamer een fijne open leefruimte. Door de royale afmetingen zijn er diverse indelingsmogelijkheden en kan deze ruimte, afhankelijk van de woonwensen, ook worden ingericht als extra slaapkamer, werkruimte of logeerkamer.

- Royale hoofdslaapkamer en veelzijdige tweede kamer: De hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een karakteristieke erker met massief houten kozijnen, hoge plafonds en een ruime moderne schuifdeurkast. De tweede kamer is geschikt als slaapkamer, werk- of logeerkamer.

- Moderne badkamer en praktische bergruimte: De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met regendouche en handdouche, een Corian wastafelmeubel en verwarmde spiegel. Daarnaast is er een praktische technische ruimte en separaat toilet aanwezig.

INDELING

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de woning. De woonverdieping bevindt zich op de bovenste etage en beschikt over een lichte woonkamer met toegang tot het dakterras. Op de verdieping daaronder bevinden zich een moderne keuken, een ruime eetkamer, twee slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de praktische bergruimte.

WONEN IN DE BAARSJES

De woning ligt op een aantrekkelijke en groene locatie nabij het Rembrandtpark. Hier woont u rustig, terwijl

de levendigheid van de stad binnen handbereik blijft. Het Vondelpark, De Hallen, de Jordaan en het centrum bevinden zich op korte fietsafstand. In de directe omgeving bevinden zich diverse restaurants, koffiebars, speciaalzaken en supermarkten. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Verschillende tram- en busverbindingen bevinden zich op loopafstand en via de Ring A10 rijdt u snel richting Schiphol, Utrecht of Haarlem.

GOED OM TE WETEN

- Dubbele bovenwoning van circa 101 m², met vier kamers verdeeld over de derde en vierde etage.
- Zonnig dakterras van circa 22 m², direct grenzend aan de ruime woonkamer op de bovenste etage.
- Twee slaapkamers en een flexibel indeelbare eetkamer.
- De erfpachtcanon is afgekocht tot 2064. Voor de periode daarna is de canon onder gunstige voorwaarden eeuwigdurend vastgezet op € 659,62 per jaar, prijspeil 2024, plus jaarlijkse indexatie.
- Gebouwd in 1924, met karakteristieke Amsterdamse School-details, en gerenoveerd in 2009.
- Lamelparketvloer op beide etages.
- HR++ beglazing en energielabel C.
- Nefit Trendline II HRC 25 HR-combiketel uit 2017.
- Actieve VvE met een maandelijkse bijdrage van € 98; meerjarenonderhoudsplan in voorbereiding.
- Oplevering in overleg

NOTARIS

De koper heeft de keuze voor een Amsterdamse notaris welke een koopakte zal opstellen conform Amsterdams Model.

Tot slot

Een onderscheidende dubbele bovenwoning voor wie ruim en licht wil wonen op een rustige, groene locatie in Amsterdam-West. Vooral de complete woonverdieping met directe toegang tot het dakterras, gecombineerd met de flexibele indeling op de verdieping eronder, maakt deze woning bijzonder.

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

*** English text ***

STYLISH DOUBLE UPPER HOUSE OF APPROX. 101 M² WITH A SPACIOUS LIVING FLOOR AND SUNNY ROOFTOP TERRACE OF APPROX. 22 M² DIRECTLY CONNECTED TO THE LIVING ROOM

Living above the city, with the bedrooms and open-plan kitchen on the third floor and a complete living floor with rooftop terrace above. This stylish double upper house is located next to Rembrandtpark and combines plenty of natural light, outdoor space and a flexible layout. The adjoining dining area can, if desired, be converted into an additional bedroom, home office or guest room.

HIGHLIGHTS OF THE PROPERTY

- Spacious living room with sunny rooftop terrace: The heart of the property is formed by the generous and bright living room on the top floor. Large French doors connect the living space with the rooftop terrace, creating a natural transition between indoors and outdoors.
- Sunny rooftop terrace with views over the Amsterdam skyline: The terrace faces east and benefits from its relatively open location, enjoying the morning sun and a large part of the afternoon sun. A wonderful place for breakfast, drinks or dinner outdoors.
- Sleek, modern kitchen with spacious open-plan living area: The Italian designer kitchen, installed in 2024, features a sleek and timeless design with handleless fronts, a generous worktop area and plenty of practical storage space. Together with the adjoining spacious dining area, the kitchen forms a pleasant open living space. Due to its generous size, this area offers various layout possibilities and can, depending on your wishes,

also be used as an additional bedroom, home office or guest room.

- Spacious master bedroom and versatile second room: The master bedroom at the front features a characteristic bay window with solid wooden frames, high ceilings and a large modern sliding wardrobe. The second room is suitable as a bedroom, home office or guest room.

- Modern bathroom and practical storage space: The bathroom features a spacious walk-in shower with rain shower and hand shower, a Corian vanity unit and heated mirror. In addition, there is a practical technical room and a separate toilet.

LAYOUT

Via the communal staircase, you reach the apartment. The living floor is located on the top floor and features a bright living room with access to the rooftop terrace. The floor below comprises a modern kitchen, a spacious dining room, two bedrooms, the bathroom, a separate toilet and practical storage space.

LIVING IN DE BAARSJES

The property is located in an attractive and green area near Rembrandtpark. Here you can enjoy a peaceful living environment while the vibrancy of the city remains within easy reach.

Vondelpark, De Hallen, the Jordaan and the city centre are only a short cycling distance away. The immediate surroundings offer a wide range of restaurants, coffee bars, speciality shops and supermarkets.

The accessibility is excellent as well. Several tram and bus connections are within walking distance and the A10 ring road provides quick access towards Schiphol, Utrecht and Haarlem.

GOOD TO KNOW

- Double upper house of approx. 101 m², with four rooms spread over the third and fourth floors.
- Sunny rooftop terrace of approx. 22 m², directly connected to the spacious living room on the top floor.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Two bedrooms and a flexible dining area that can be adapted to your needs.
- The ground lease has been bought off until 2064. After this period, the ground lease has been fixed under favourable conditions in perpetuity at €659.62 per year, price level 2024, plus annual indexation.
- Built in 1924, with characteristic Amsterdam School architectural details, and renovated in 2009.
- Laminate parquet flooring on both floors.
- HR++ double glazing and energy label C.
- Nefit Trendline II HRC 25 HR combi boiler from 2017.
- Active Homeowners' Association (VvE) with a monthly contribution of €98; multi-year maintenance plan in preparation.
- Delivery in consultation.

NOTARY

The buyer has the choice of an Amsterdam notary who will prepare the purchase agreement in accordance with the Amsterdam Model.

FINALLY

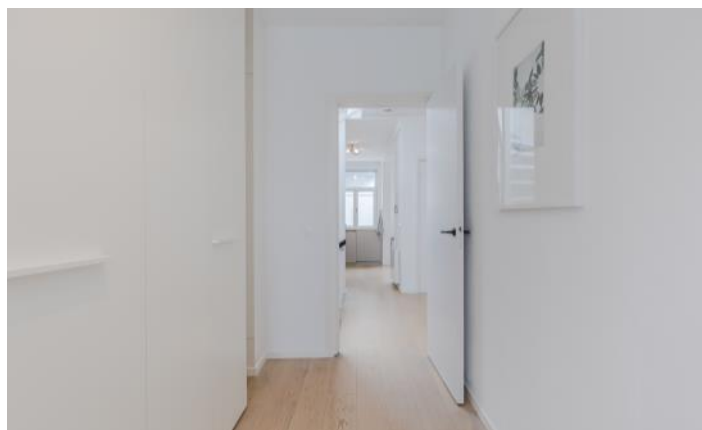
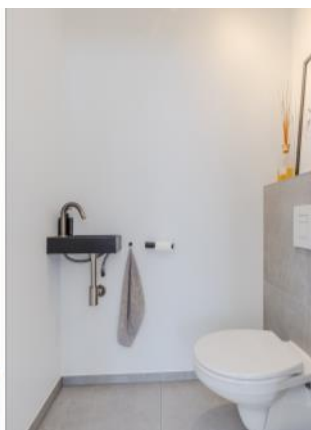
A distinctive double upper house for those looking for spacious and light living in a quiet, green location in Amsterdam-West. The complete living floor with direct access to the rooftop terrace, combined with the flexible layout of the floor below, makes this property truly special.

Disclaimer: This description is intended for informational purposes only and is not legally binding. No rights can be derived from the information provided.



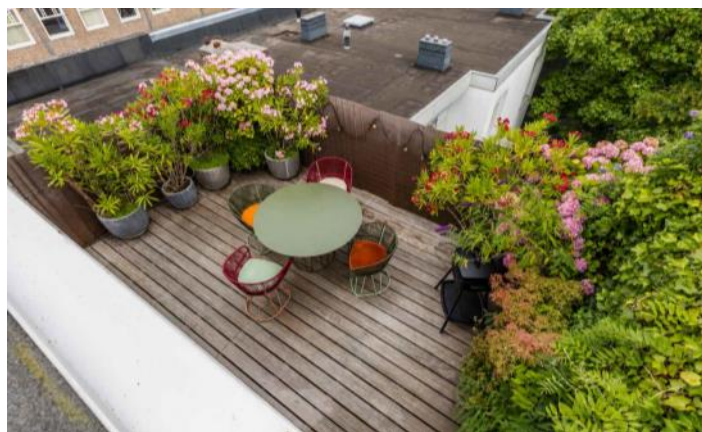
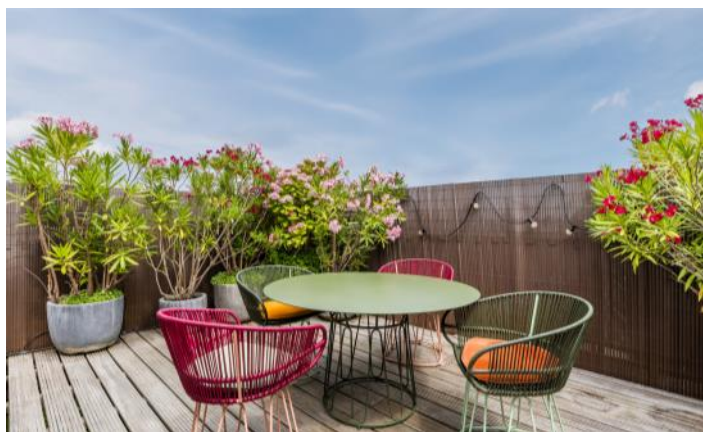
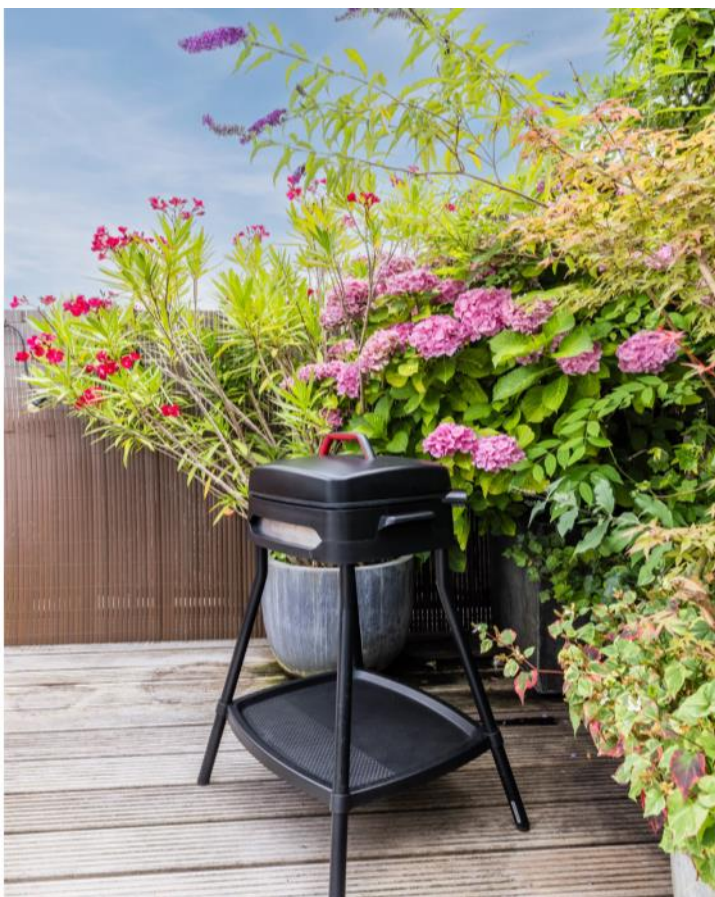




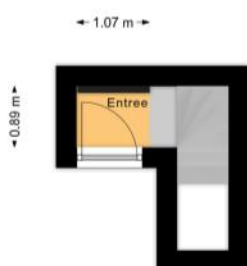
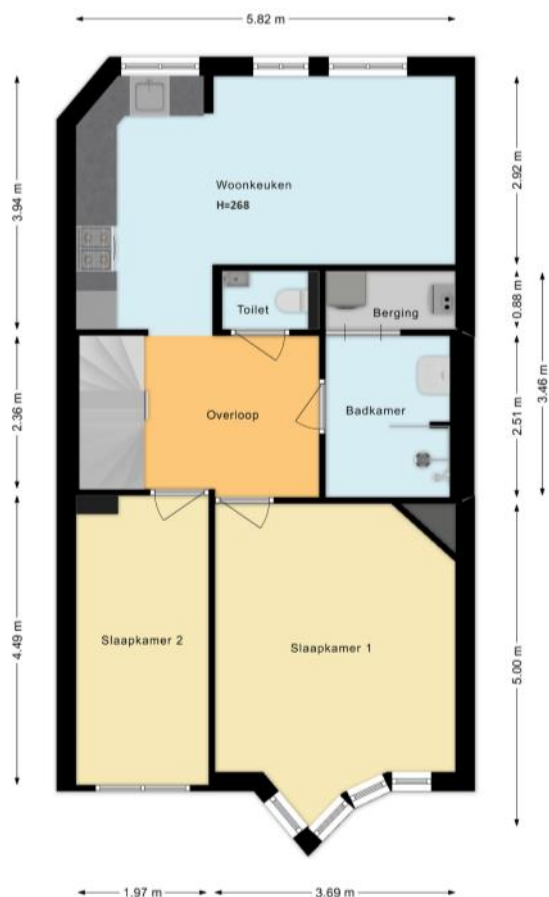




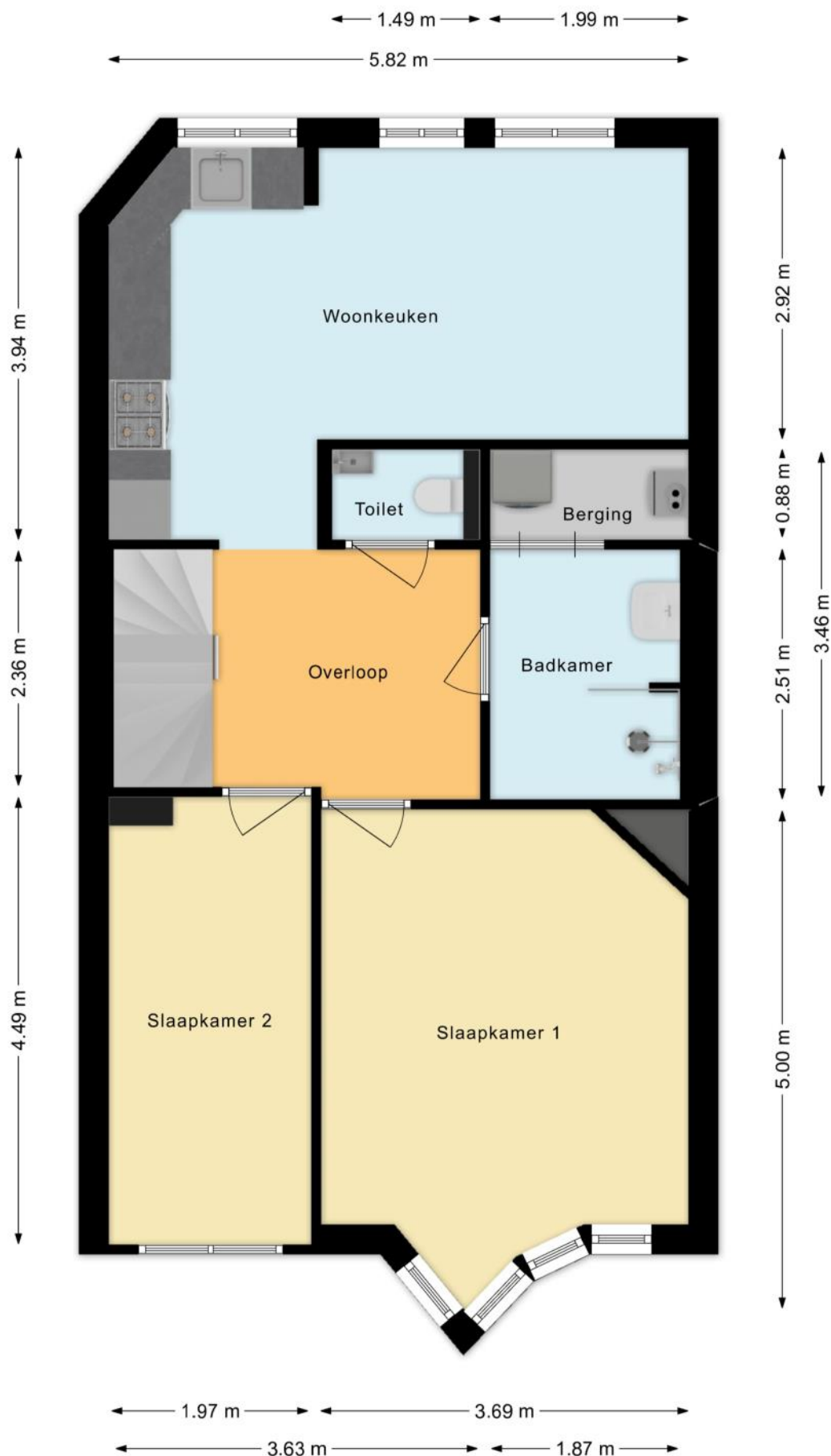




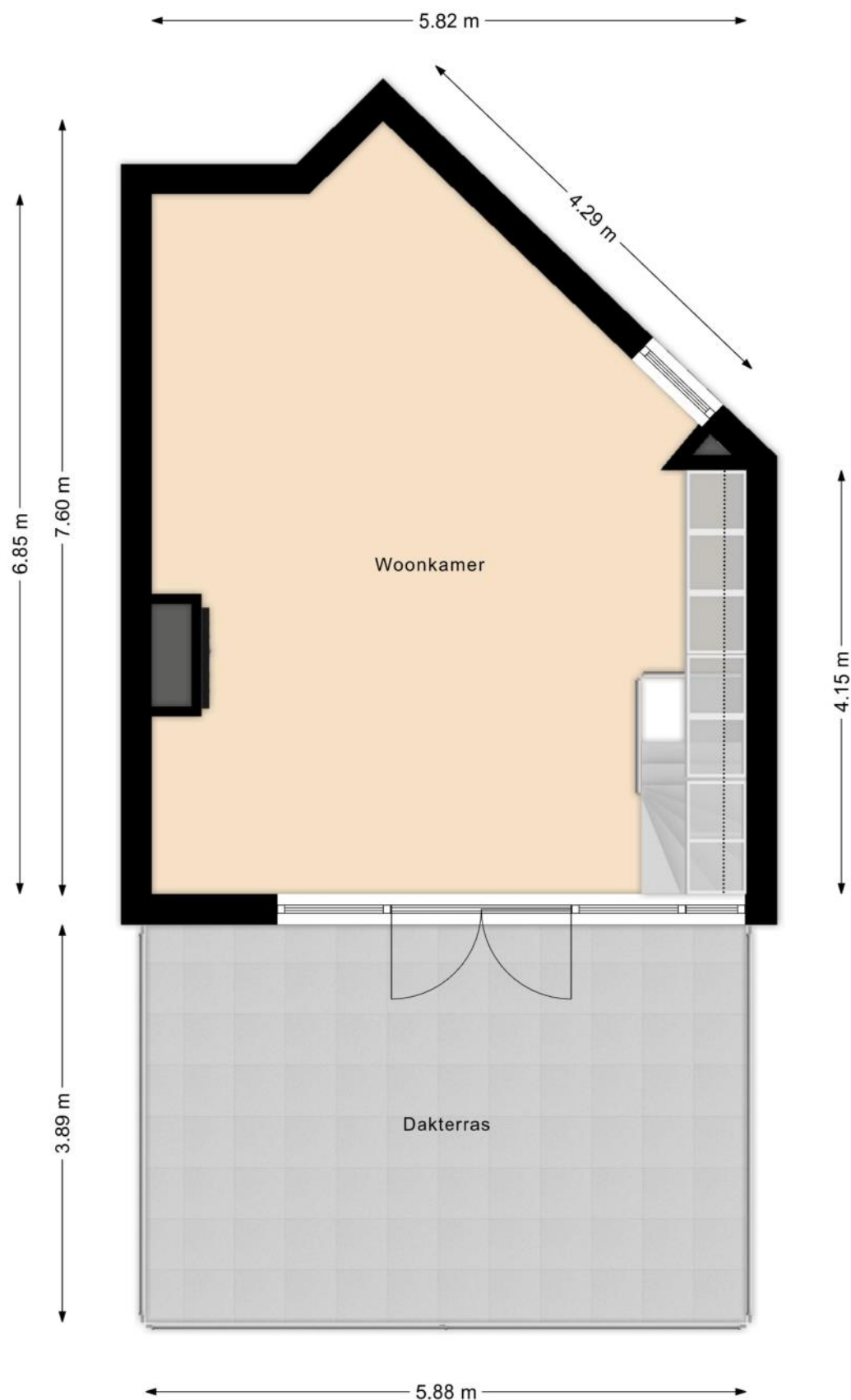




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1924
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	342 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	101 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	C
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2017
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 98 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland C 11536 4

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam
Datum in werking 18-01-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Bloembakken met planten, slanghaspel en dekenkist op dakterras blijven achter.

De notenhouten kast in de woonkamer blijft achter.

Gashaard woonkamer blijft achter.

De grote schuifdeurkast in de slaapkamer blijft achter

** Alle overige meubels, kasten en verlichting in het appartement zijn ter overname **



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.