



Objectadres:

Plaats:

Wijk:

Vraagprijs:

Dirk Hartoghstraat 57

Amsterdam

Zeeheldenbuurt - Westerpark

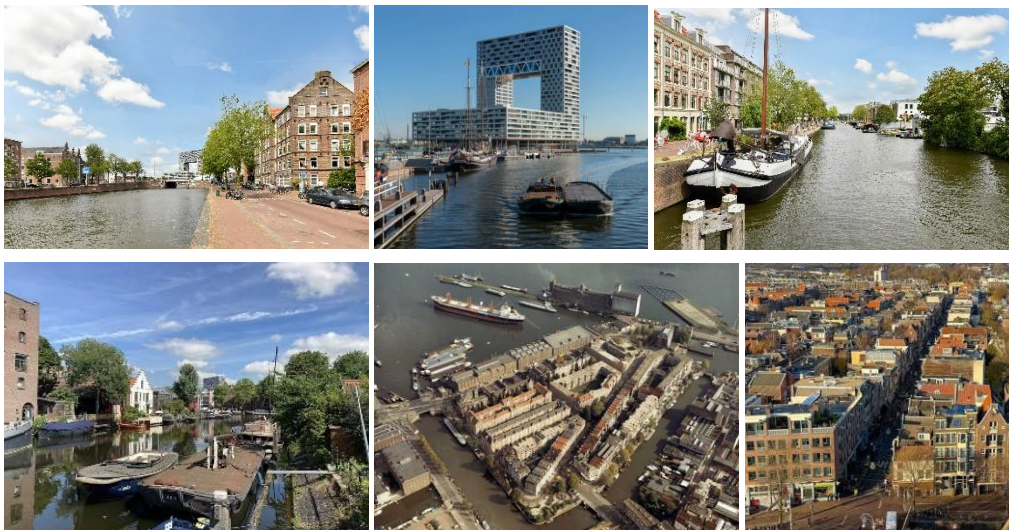
€ 685.000 k.k.

Droom de nacht van zeehelden en vaar met ze mee naar de horizon ...

In een autovrije, groene oase in de karakteristieke Zeeheldenbuurt in Amsterdam, ligt op de eerste etage van een monumentaal pand, een heerlijk ruim en onlangs gerenoveerd appartement van 80m² met eeuwigdurend afgekochte erfpacht.

De ligging:

Dit unieke door water omsloten buurtje in Amsterdam kent een rijke historie en dat voel je als je door de straten loopt. De diversiteit aan 19^e eeuwse gebouwen is groot en overal om je heen is water; het Westerkanaal, de Zoutkeetsgracht, de Oude Haven en het IJ. De woningen op dit 'eiland' waren destijds gebouwd en bestemd voor mensen die leefden van de scheepvaart. De huidige sfeer in de Zeeheldenbuurt is authentiek Amsterdams en er zijn veel leuke caféetjes in de buurt. Op loopafstand bevinden zich diverse sportfaciliteiten, winkels, basisscholen, musea en nog veel meer. Fiets je over één van de bruggetjes zuidwaarts de buurt uit, dan sta je in een paar minuten op de Haarlemmerdijk, dat zich de titel 'Leukste winkelstraat van Amsterdam' laat aanmeten.



Het gebouw:

Het gebouw is van oorsprong gebouwd rond 1880 en is een ontwerp van Stadsarchitect B. de Greef en is inmiddels een Gemeentelijk Monument. De robuuste, symmetrische gevels zijn gebouwd met een rode baksteen in een neo-Hollandse renaissance stijl. In het zadeldak, boven de voordeur naar dit appartement, bevindt zich een topgeveltje met steekkap. Het trappenhuis is prettig ruim en vangt veel licht door de nog originele 9-ruits ramen. Het langgerekte gebouw ligt rondom een smalle binnenplaats en telt in totaal 100 woningen, waarvan deze woning het grootste type betreft. Het gebouw telt 4 woonlagen met daarboven een zolderverdieping, waarin elk appartement nog een eigen berging heeft. Dit appartement heeft één van de ruimste.

Een paar deuren verderop in de straat, bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenstalling.



Het appartement:

Het appartement is in 2023 geheel gerenoveerd en heeft een woonoppervlak van 80m². Daarnaast bevindt zich op de zolderetage ook nog een privé berging van 12m² extra.

Het appartement, ligt op de eerste etage en heeft een fraaie U-vorm rondom het trappenhuis. Het appartement voelt ruim aan en is zeer comfortabel en tegelijk stijlvol, dankzij een complete en ook slimme renovatie van enkele jaren geleden. Hierbij zijn de keuken en sanitaire voorzieningen vernieuwd en ook de vloeren en wanden. Het karakteristieke balkenplafond is weer zichtbaar geworden, waarbij tevens door het hele huis inbouwspots zijn geplaatst. De woning heeft een prettige indeling, mede ook omdat het leefgedeelte goed gescheiden wordt van de slaapvertrekken.

Bij binnenkomst in het appartement sta je centraal in het midden van de woning. Ga je linksaf dan kom je in de fijne woonkamer. Deze ruimte voelt ruim en licht aan door de ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De openkeuken bestaat voornamelijk uit een geweldig groot kookeiland met langs de korte wand hoge kasten met apparatuur met daartussen in een charmante koffie booth. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een elektrisch kookunit van Bora met ingebouwde afzuigunit, een combi-oven, een vaatwasser en een koel-vriescombinatie. De wasmachine en c.v. ketel zitten eveneens verstopt achter hoge kastdeuren in de keuken. In de coffee booth is niet alleen ruimte voor je nieuwste espressomachine maar ook voor wat mooi servies en glaswerk en andere keukenmachines die het licht mogen verdragen.



De zithoek aan de voorzijde van de woonkamer is mooi breed en biedt ruimte aan een grote zithoek en een leuke eettafel.



Terug de gang in, is er eerst een deur naar een aparte toiletruimte met fonteintje en daarnaast de deur naar de badkamer met riante inloofdouche en wastafelmeubel. Beide ruimtes zijn gedecoreerd met grote keramische tegels met marmerlook.



Lopen we naar het einde van de gang, dan zijn daar 2 ruim bemeeten slaapkamers, ieder groot genoeg voor een tweepersoonsbed. De grootste is voorzien van een kamerbrede ingebouwde kledingkast.

Op de ruime overloop van het gemeenschappelijke trappenhuis bevindt zich de meterkast en is de huidige eigenaar zo vrij geweest om een fietsklem, een kapstok en wat opgeklapte ligstoelen te plaatsen. Deze laatste worden gebruikt om op mooie dagen, op de groene 'promenade' voor de deur te genieten van de zon. Ga je via het trappenhuis 3 trappen omhoog, dan heb je daar de beschikking over een riante berging die van plint tot plint 5,8 x 3,40mtr. meet. Genoeg ruimte dus voor véél spullen die wellicht niet dagelijks nodig zijn.



Staat van onderhoud:

Het appartement is in 2023 compleet gerenoveerd en heeft de volgende veranderingen ondergaan:

- De indeling is veranderd waarbij de huidige slimme indeling is ontstaan.
- De keuken is compleet nieuw aangebracht en voorzien van onder meer een groot kookeiland met apparatuur van Bora en Siemens.
- De badkamer en het aparte toilet zijn compleet en luxueus vernieuwd en voorzien van separate (elektrische) vloerverwarming.
- De gehele woning is (heel comfortabel!) voorzien van vloerverwarming.
- De vloer is afgewerkt met een prachtig strakke eikenhouten lamel parket.
- De wanden zijn gestuukt en geschilderd in hoofdzakelijk wit met ... een 'beetje' geel.
- Het oude balkenplafond is in het zicht gekomen met daartussen strak gestuukte plafondelen met ingebouwde, dimbare spots.
- De elektrische installatie is vernieuwd en voorzien van 10 groepen met aardlek.
- Het mechanisch ventilatiesysteem is vernieuwd aangebracht.

Verder is de woning voorzien van:

- Een individuele c.v. ketel van Nefit van het (super solide) type Proline HRC 24 CW 4 uit 2012. Deze stuurt de vloerverwarming én het warme water aan.
- Kunststof kozijnen met dubbel glas

Staat van onderhoud gebouw / algemeen:

Het complex is van oorsprong gebouwd in de periode rond 1880 en grootschalig verbouwd in 1998. Sindsdien wordt het pand keurig onderhouden door de VVE. Er is een professionele beheerder die op basis van het meerjarenonderhoudsplan het onderhoud keurig bijhoudt. Afgelopen jaren is onderhoud geweest aan het schilderwerk aan de achtergevel, is de voorgevel gereinigd, is de ventilatiesysteem vernieuwd en zijn de goten en het dak gerenoveerd. Voor komende jaren staat het volgende onderhoud op de planning:

Rookgasafvoeren vernieuwen, vervangen van de stalen dakramen, hemelwaterafvoeren vernieuwen en uiteraard het schilderwerk op pijl houden. Voor een uitgebreide planning verwijzen wij u naar het meerjarenonderhoudsplan. Er is thans ruim € 500.000 in kas en er wordt geen eigen bijdrage verwacht met de huidige planning.

Erfpacht = AFGEKOCHT:

De huidige eigenaar heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid omtrent afkoop eeuwigdurende erfpacht van de Gemeente Amsterdam. De huidige én eeuwigdurende canon is reeds volledig afgekocht. Er hoeft in de toekomst nooit meer canon betaald te worden, hetgeen als zeer gunstig beschouwd mag worden.

De Vereniging van Eigenaren (VVE):

- Datum splitsing :14 maart 2006
- Wijziging splitsing: 10 oktober 2013 (i.v.m. onjuiste afmetingen bergingen)
- Modelreglement 2006
- Naam VVE: "VVE Heemskerckstraat", bestaande 100 woningen met bergingen.
- Servicekosten: woning + berging: € 185,85 per maand, waarin begrepen:
 - o reservering groot onderhoud en dagelijks onderhoud
 - o opstalverzekering: gebouw, glas, rechtsbijstand, wa en bestuursaansprakelijkheid
 - o huisvestingskosten waaronder gem. elektra en verenigingskosten
- Professioneel beheerder: Newomij
- De huidige VVE reserve is ca. € 500.000 van waaruit de gemeenschappelijke onderhoudszaken gefinancierd worden.
- De VVE heeft een actief onderhouds- en beheerbeleid. Periodiek wordt vergaderd en er wordt goed gedocumenteerd.

Oplevering:

In goed overleg kan er op korte termijn al geleverd worden.

Verkocht wordt met een niet-zelfbewoningsclausule en een ouderdomsclausule v.w.b. het gebouw.



Overzicht belangrijke kenmerken:

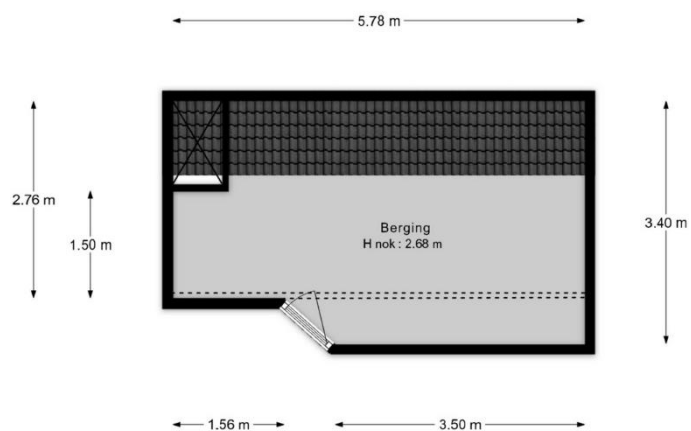
<u>Financieel:</u> Vraagprijs: € 685.000,- k.k. WOZ: € 596.000 Servicekosten: € 185,85 p/mnd Ozb: € 314,09 p/jr Rioolrecht: € 192,04 Afv: € 352	<u>Oppervlaktes (NEN2580):</u> Woning intern op 1 ^e et.: 79m ² Berging op 4 ^e etage: 12m ² Bruto inhoud woning: 205m ³ Geen privé buitenruimte.	<u>Bijzonderheden</u> Ligging aan een autovrije promenade Ruime indeling Mog. 3 ^e slaapkamer te maken. Gerenoveerde woning. Gemeentelijk monument. EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT
<u>Gemeente</u> Aangewezen als Gemeentelijk - Monument.	<u>Kadastrale gegevens</u> Gemeente A'dam, sectie M, Nr. 7020 A-244 (woning) en A-375 (berging).	<u>Roerende zaken</u> Zie lijst.
<u>Onderhoud</u> Intern: zeer goed. Extern: goed. De woning wordt verkocht met een niet-zelfbewonings- en ouderdomsclausule gezien het oorspronkelijke bouwjaar Energie label: C Funderingslabel: ABC	<u>Installaties</u> c.v. ketel, merk: Nefit type Proline HRC 24 CW 4, bj 2012. Elektrische installatie: 10 groepen.	<u>Oplevering</u> In overleg. Kan mogelijk snel.

Eerste verdieping



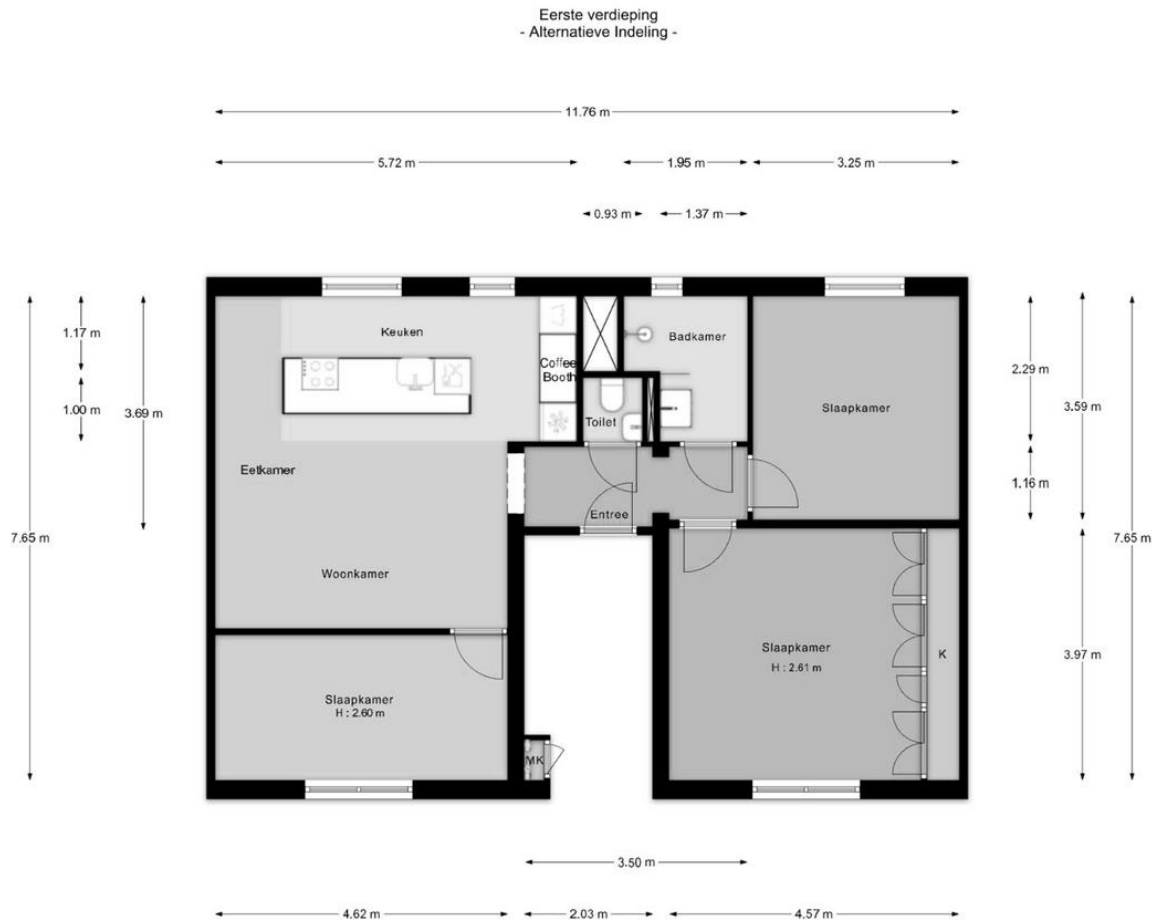
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Vierde verdieping



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

Aternatieve indeling met een derde slaapkamer



"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 bewoonster

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

De Zeeheldenbuurt, grenzend aan het Prinseneiland en op loopafstand van de Jordaan, vind ik een van de mooiste plekken van Amsterdam. Het water, de karakteristieke bruggen, het vele groen, de prachtige historische architectuur en de vriendelijke bewoners geven de buurt een unieke sfeer. Daarnaast zijn er gezellige kleine cafés en restaurants, terwijl de wijk tegelijkertijd rustig en gemoedelijk aanvoelt. En als je zin hebt in meer levendigheid, wandel je zo de bruisende Jordaan in. Die combinatie maakt deze locatie voor mij echt bijzonder.

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

De prachtige houten vloer en de authentieke houten balken sprongen meteen in het oog. Daarnaast viel het stijlvolle kookeiland direct op, evenals de ruime hoofdslaapkamer met de mooie inbouwkast. Wat mij vooral aansprak, is hoe efficiënt de circa 80 m² is ingedeeld. De woning beschikt over een ruime woonkamer, twee (slaap)kamers, een aparte badkamer en toilet én een grote berging. De indeling voelt verrassend ruim aan.

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

De woning is drie jaar geleden volledig gerenoveerd, waardoor alles modern, fris en instapklaar aanvoelt. De ruime keuken vormt echt het hart van het huis en loopt mooi over in de eethoek. Tegelijkertijd is er voldoende ruimte voor een grote zithoek met een televisie op een prettige kijkafstand. Ook de ruime slaapkamer, de stijlvolle badkamer en het aparte toilet dragen bij aan het wooncomfort.

Wat is de reden van uw vertrek?

Ik ga samenwonen met mijn vriendin buiten Amsterdam.

Als u zou blijven wonen, wat zou u dan als eerste veranderen aan de woning?

Eigenlijk niet veel. Als ik één ding zou aanpassen, dan zou ik een praktische kast op de gang plaatsen voor extra opbergruimte en de internetaansluiting iets logischer positioneren.

Een bieding uitbrengen:

Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u dit appartement 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 voor het appartement, op basis van kosten koper.
- Duidelijke formulering van de eventuele ontbindende voorwaarde voor financiering en/of bouwtechnische keuring en data waarop deze verlopen.
- 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 zijn gekomen, 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. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid en aandacht samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkopende makelaar:

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

