

# AliceBakker

Makelaardij

WESTERSTRAAT 260 1, AMSTERDAM





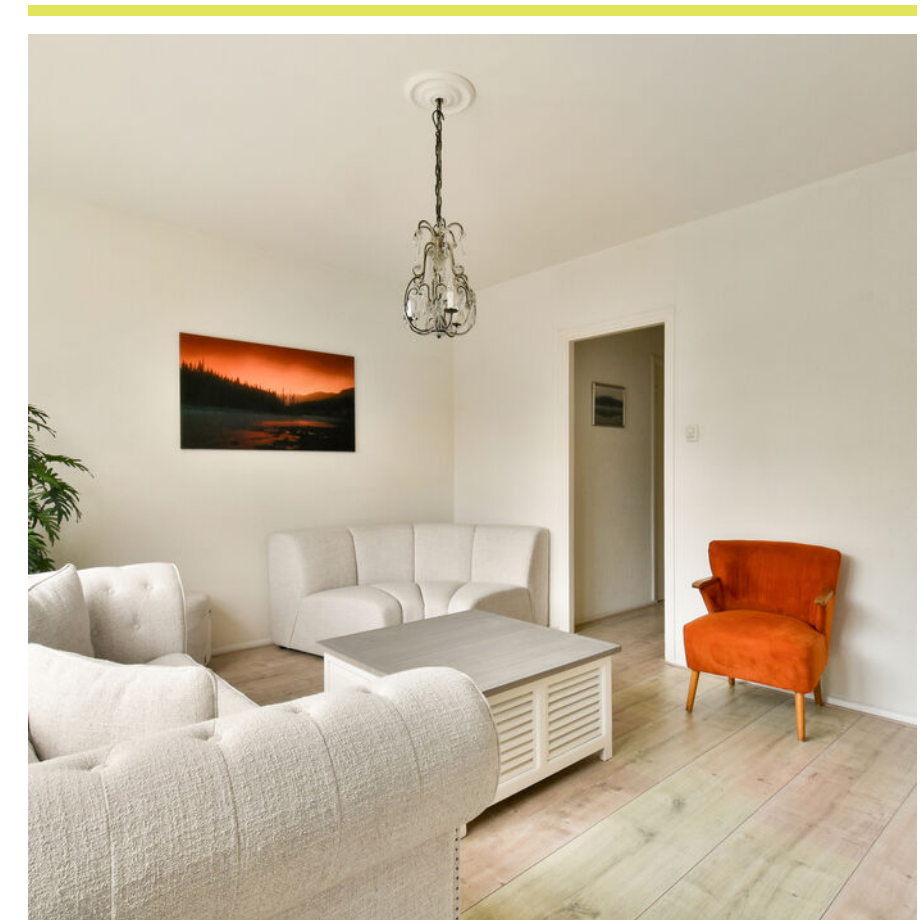
### Westerstraat 260 I

Sfeervol en goed ingedeeld 2-kamer appartement met balkon in het hart van de gezellige Jordaan!

Dit charmante appartement van 42 m<sup>2</sup> op de eerste etage ligt midden in een van de meest geliefde buurten van Amsterdam. Met een lichte woonkamer, een separate keuken met toegang tot het balkon, een ruime slaapkamer met walk-in closet en gelegen op eigen grond is dit een aantrekkelijke kans op een toplocatie.

**Vraagprijs €400.000 k.k.**





## Beschrijving en indeling

Middels de gemeenschappelijke entree en trappenhuis bereik je de woning op de eerste etage. De centrale hal geeft toegang tot alle vertrekken.

De lichte woonkamer heeft een grote raampartij met charmante glas-in-lood ruiten en kijkt leuk uit over de gezellige Westerstraat.

De separate keuken ligt aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouw-apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, koel-vriescombinatie en afzuigkap.

Via de balkondeur heb je toegang tot het balkon op het noordwesten.

De ruime slaapkamer ligt tevens aan de rustige achterzijde en beschikt over een walk-in closet en openslaande deuren naar het balkon.

De badkamer is voorzien van een douchecabine en toilet.

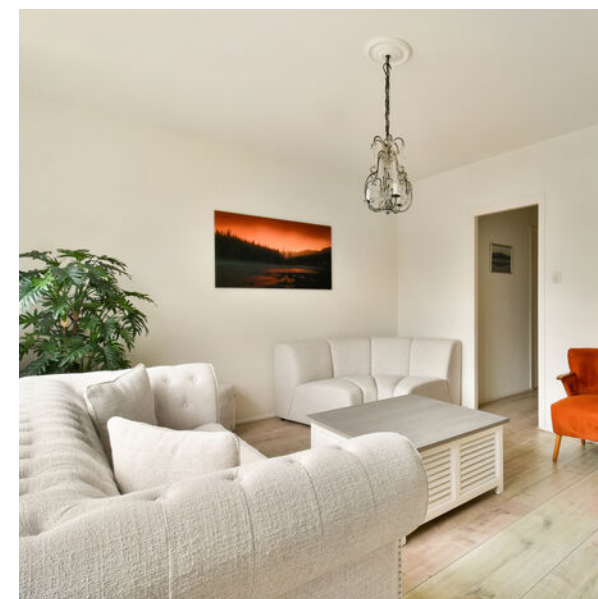
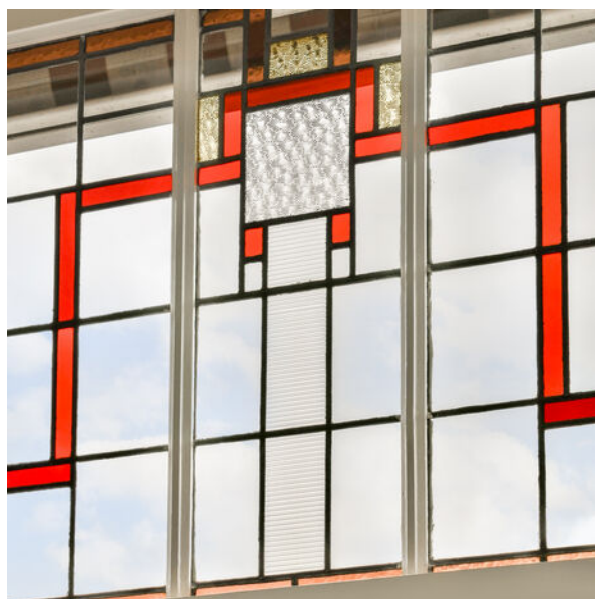
In de hal is tevens een bergkast te vinden met aansluiting voor de wasmachine.



## Omgeving

De Westerstraat ligt in het hart van de Jordaan, een van de meest geliefde en levendige buurten van Amsterdam. De straat staat bekend om zijn gezellige karakter met een gevarieerd aanbod aan winkels, cafés en restaurants direct voor de deur. De gezellige markten (zoals de geliefde Noordermarkt, met haar brocante markt op maandag en de biologische boerenmarkt op zaterdag) bevinden zich om de hoek, net als de sfeervolle grachten, de karakteristieke zijstraatjes van de

Jordaan en de charmante 9-Straatjes. Het Westerpark en de Westergasfabriek liggen op loop-en fietsafstand, evenals de Haarlemmerdijk-en straat met hun leuke winkels en eetgelegenheden. Voor boodschappen zijn er diverse supermarkten in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend. Met tram 5 en diverse buslijnen ben je snel in het centrum en op Amsterdam Centraal. Via de Ring A10 ben je bovendien snel op weg naar Schiphol en andere

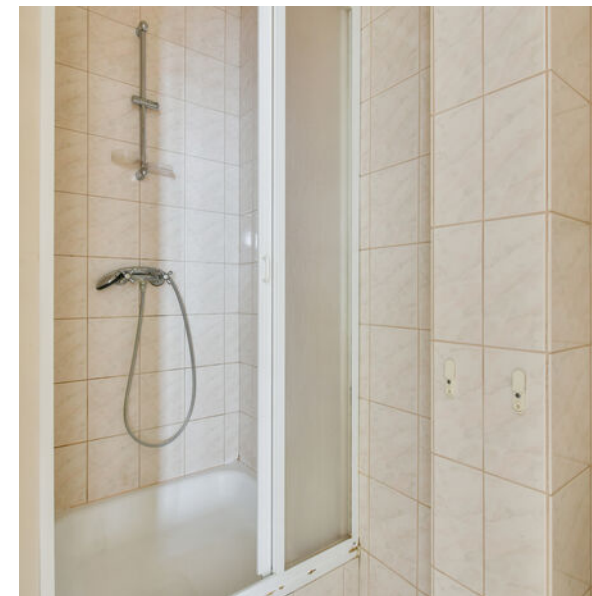
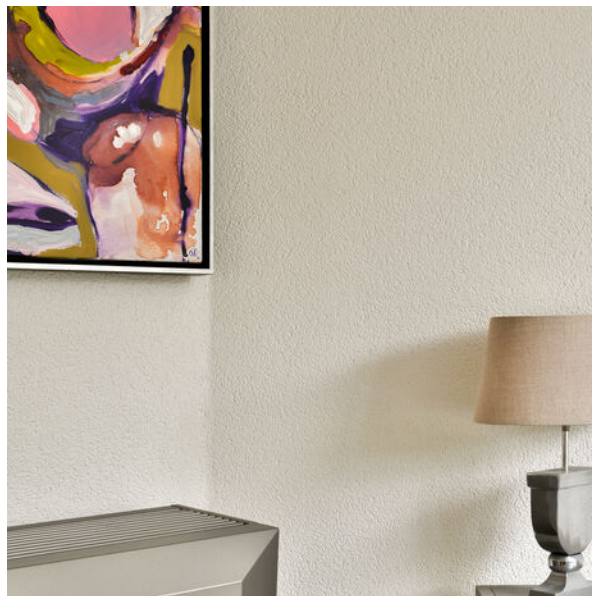


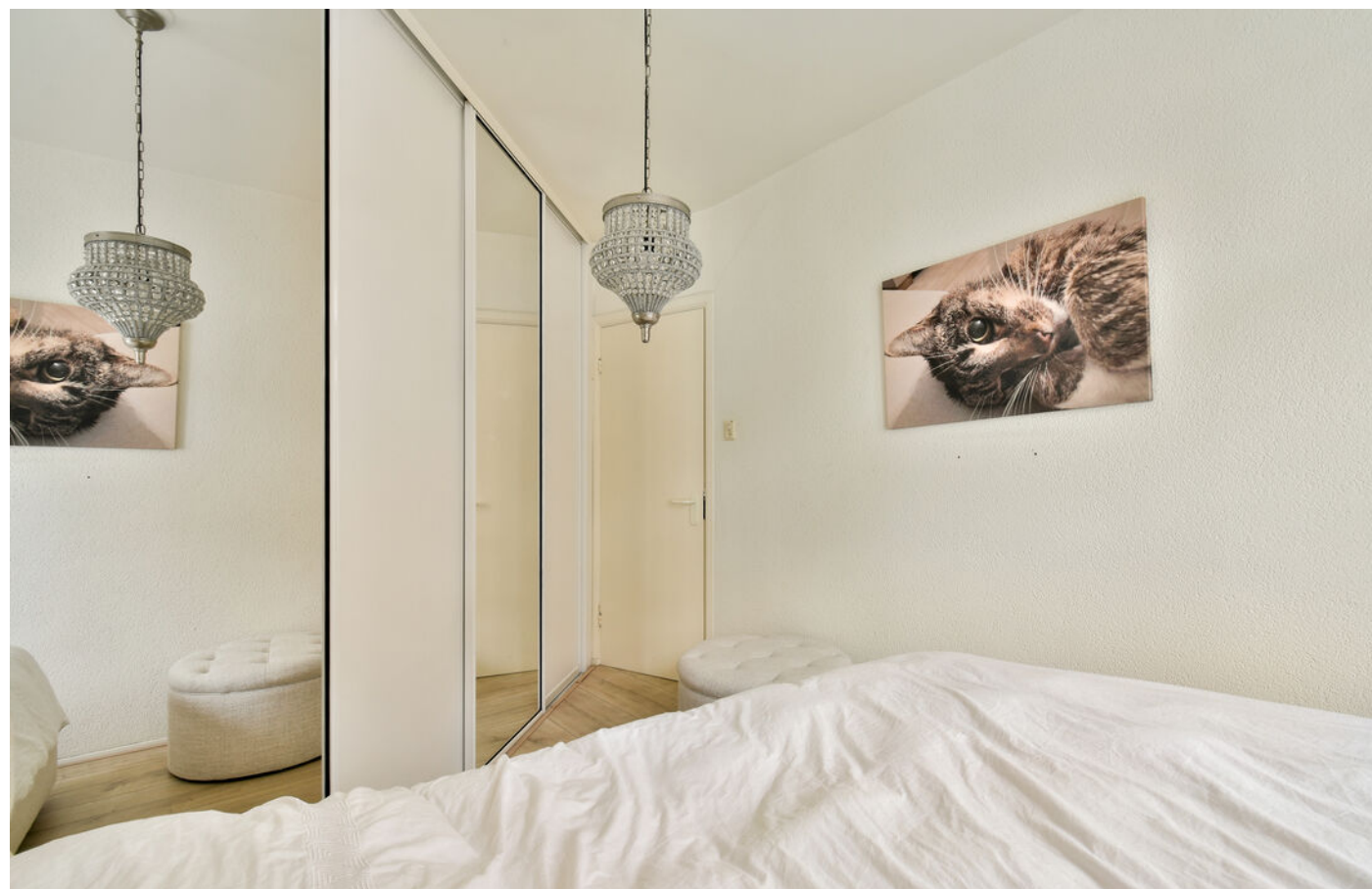




## Kenmerken

- Appartement van 42 m<sup>2</sup> op de eerste etage
- Gelegen in het hart van de gezellige Jordaan
- Separate slaapkamer met walk-in closet
- Balkon op het noordwesten
- Eigen grond, dus geen erfpacht!
- Verwarming middels moederhaard in de woonkamer, boiler voor warm water
- Energielabel G
- VvE maandelijkse servicekosten momenteel €65,40







**1. Sinds wanneer is deze woning je eigendom?**

Sinds juni 2013

**2. Wat was je reden om destijds de woning te kopen?**

Ik huurde de woning al en de woning werd te koop aangeboden. Ik woonde er al zoveel jaar naar tevredenheid dat ik hierop in ben gegaan.

**3. Wat vind je bijzonder aan je woning?**

Het is een heel licht appartement en in de zomer heerlijk koel.

**4. Is er in de loop van de jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?**

Ik ben hier 35 jaar geleden komen wonen en toen is alles helemaal aangepakt.

**5. Zijn er ook minpuntjes te vermelden?**

Geen dubbele beglazing, de woning zou zeker verduurzaamd kunnen worden.

**6. Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?**

De Jordaan is een hele leuke gezellige buurt en deze woning zit aan de rustige kant dus je bent zo in de reuring maar wil je rust dan kan je dit thuis vinden.

**7. Wie wonen er naast/boven je?**

Naast nog echte Jordanezen burens, onder een Osteopaat, 2de etage een jongen alleen en 3de etage 3 jongens.

**8. Waarom staat de woning te koop?**

Ik wil mijn nichtje helpen met het kopen van een huis.

**9. Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?**

Voor mij was dit een geweldig huis, ik heb het tenslotte 35 jaar bewoond. Heel leuk en fijn gehad.

**Charming and well-laid-out 1 bedroom apartment with balcony in the heart of the lively Jordaan!**

This characteristic 42 m2 apartment on the first floor is situated right in the middle of one of Amsterdam's most beloved neighborhoods. With a bright living room, a separate kitchen with access to the balcony, a spacious bedroom with walk-in closet and situated on freehold land, this is an attractive opportunity in a prime location.

**Description:**

Via the communal entrance and stairwell you reach the property on the first floor. The central hallway provides access to all rooms. The bright living room has large windows with charming stained glass panes and looks out over the lively Westerstraat. The separate kitchen is located at the rear and is equipped with various built-in appliances, including an induction hob, oven, fridge-freezer and extractor hood. Via the balcony door you have access to the north-west facing balcony. The spacious bedroom is also located at the quiet rear and features a walk-in closet and French doors leading to the balcony. The bathroom is fitted with a shower cubicle and toilet. In the hallway there is also a storage cupboard with washing machine connection.

**Features and details:**

- 42 m2 apartment on the first floor
- Located in the heart of the lively Jordaan
- Separate bedroom with walk-in closet
- North-west facing balcony
- Freehold land, so no ground lease!
- Heating via central fireplace in the living room, boiler for hot water
- Energy label G
- Homeowners' association monthly service costs currently €65.40

**Location:**

The Westerstraat is located in the heart of the Jordaan, one of Amsterdam's most beloved and vibrant neighbourhoods. The street is known for its lively character with a varied offering of shops, cafes and restaurants right on the doorstep. The popular markets (such as the beloved Noordermarkt, with its brocante market on Mondays and the organic farmers' market on Saturdays) are just around the corner, as are the atmospheric canals, the characteristic side streets of the Jordaan and the charming 9 Streets. Westerpark and Westergasfabriek are within walking and cycling distance, as are Haarlemmerdijk and Haarlemmerstraat with their lovely shops and eateries. For daily groceries there are various supermarkets in the immediate vicinity. Accessibility is excellent. Tram 5 and various bus lines get you quickly to the city centre and Amsterdam Centraal. Via the A10 ring road you can also quickly head to Schiphol and other destinations.

## OVERIGE INFORMATIE

### Eigendom:

Het betreft een appartementsrecht gelegen op eigen grond dus geen erfpacht!

### Splitsing, kadastrale gegevens:

In 2007 werd er (onder)gesplitst in 3 appartementen (op de begane grond zit een bedrijfs/winkelruimte). Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving: het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bovenwoning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als 1015 MT Amsterdam, Westerstraat 260-I, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 8974-A-3.

### Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

De woning is 20/80e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft 1 van de 3 stemmen. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars van de woningen Westerstraat 260 te Amsterdam". De VvE wordt in eigen beheer gevoerd. De maandelijkse servicekosten bedragen momenteel €65,40 maar zullen waarschijnlijk verhoogd worden. In 2022 is het schilderwerk uitgevoerd. Renovatie van de balkons staat op de planning.

### Verwarming en warm water en elektra:

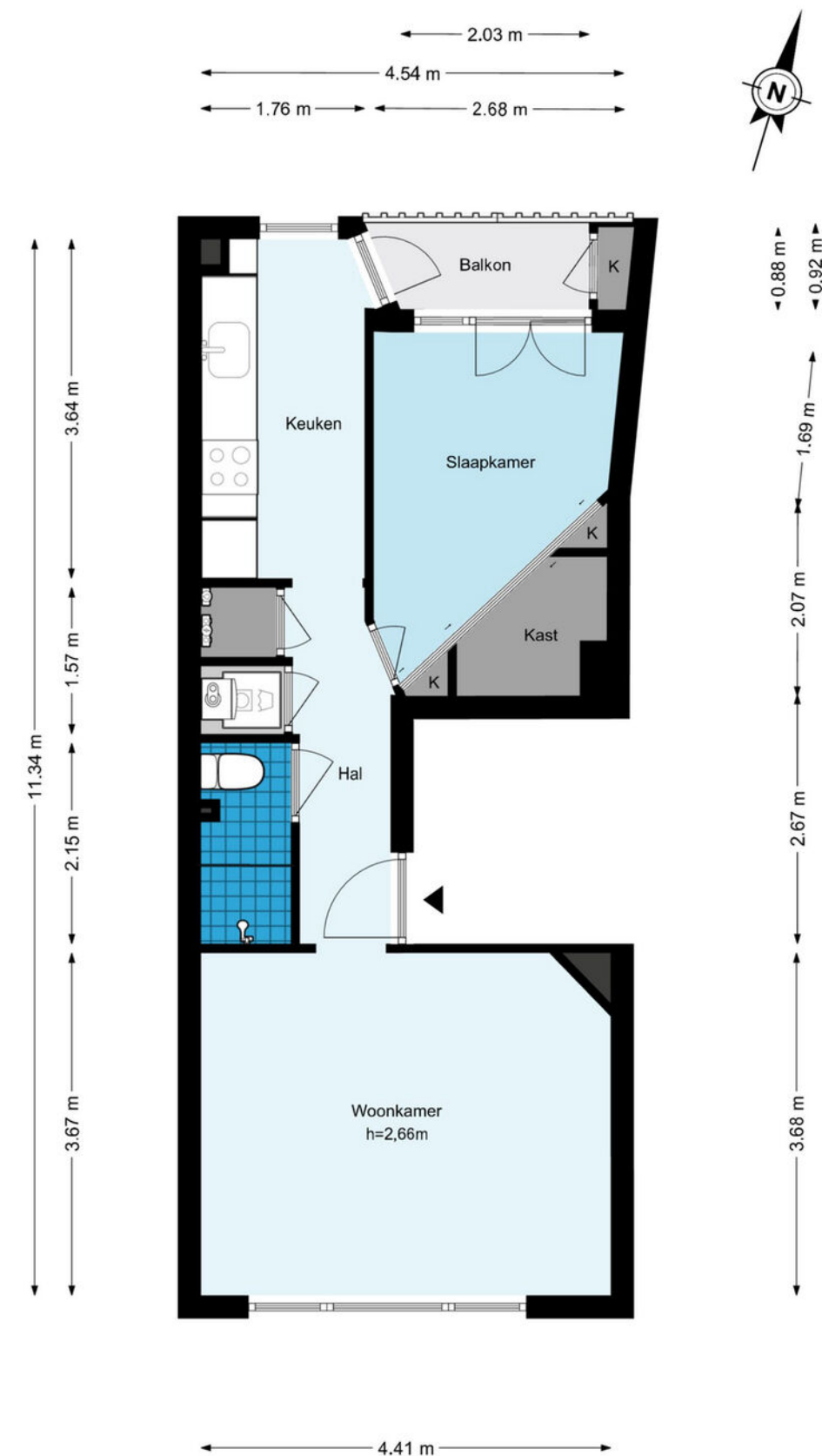
Verwarming middels moederhaard in de woonruimte. Warm water middels eigen Daalderop Boiler uit 2016. Moderne elektrische installatie.

### EPC

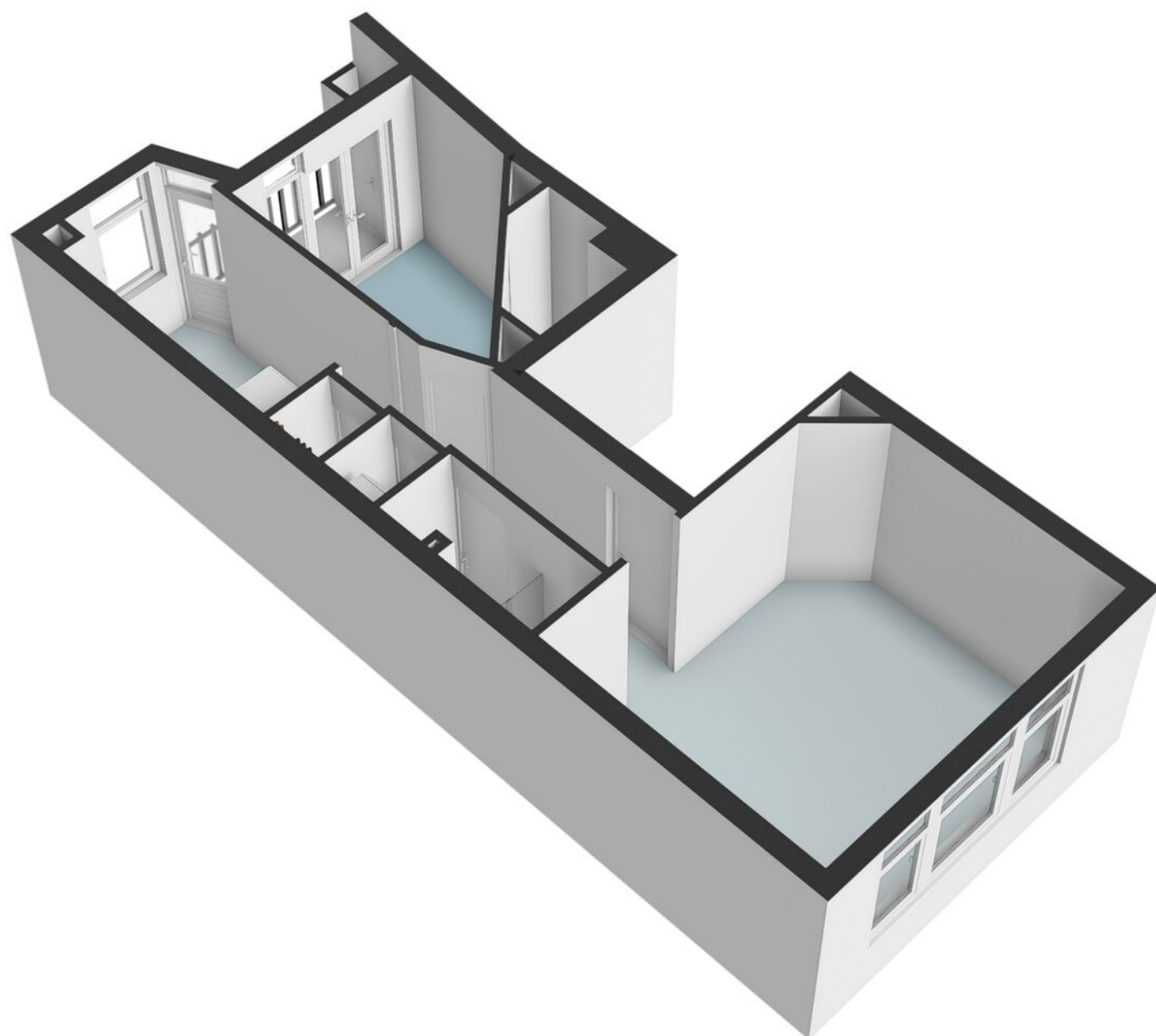
Het appartement beschikt over een energielabel G

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

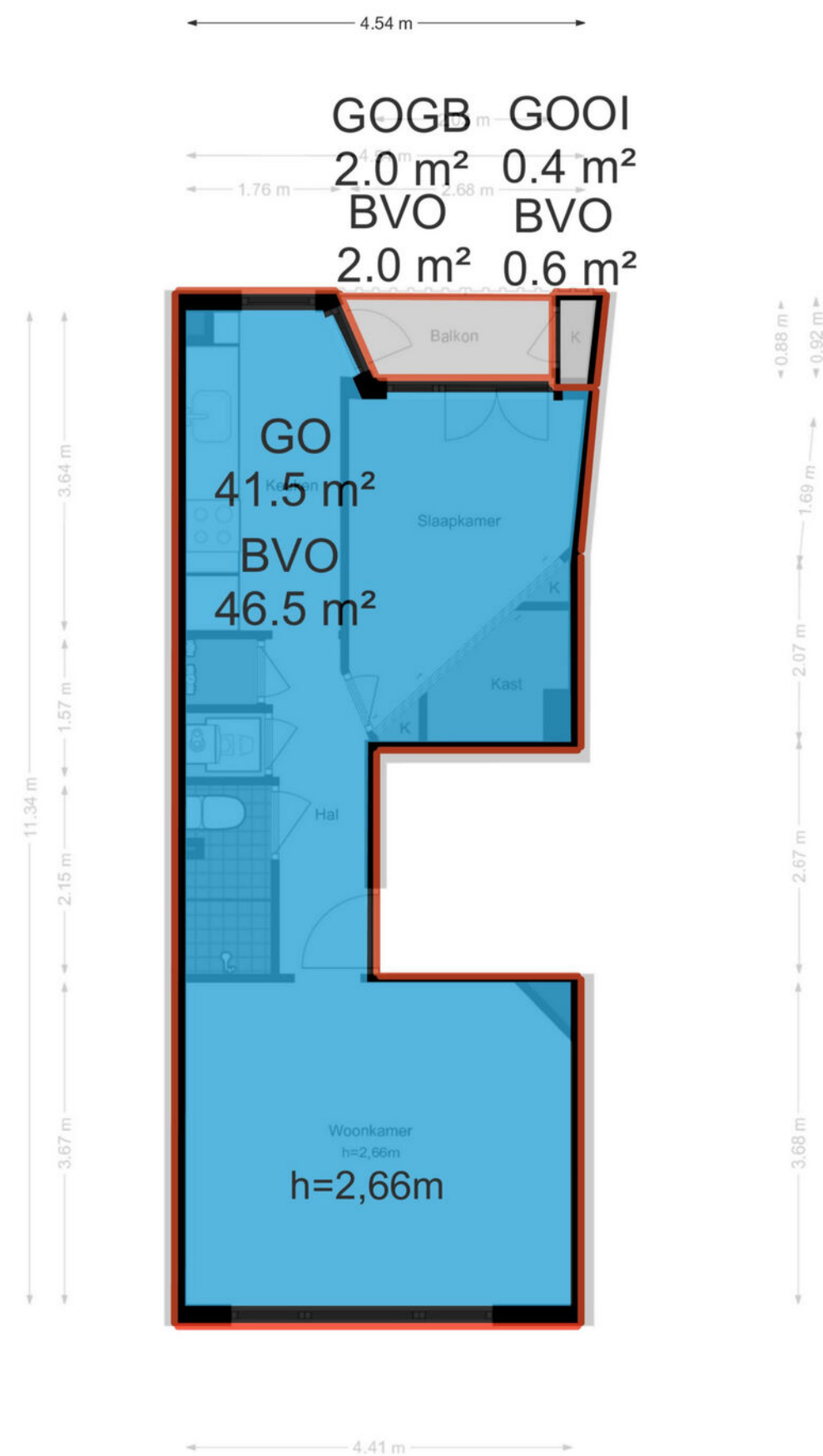
## PLATTEGROND 1E ETAGE



## PLATTEGROND 1E ETAGE 3D



## SCHAALCONTROLE





“Praatjes vullen geen gaatjes” zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. “Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?” vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgepakt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde “no cure, no pay” basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

*Alice*

AliceBakker  
Makelaardij

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarsstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker  
Makelaardij

