



Admiralengracht 87-2
Amsterdam

Vraagprijs: € 565.000 k.k.

www.admiralengracht87-2.nl

Admiralengracht 87-2

Amsterdam



ENGLISH TEXT BELOW

Licht en ruim driekamer appartement aan de Admiralengracht met vrij uitzicht!

Wonen aan het water, met twee slaapkamers, een zonnig balkon en een moderne, praktische indeling. Dit goed ingedeelde driekamerappartement van circa 61 m² ligt op de tweede verdieping van een verzorgd pand aan de geliefde Admiralengracht, op de grens van De Baarsjes en Oud-West. Aan de voorzijde geniet je vanuit de drie ramen brede woonkamer van een vrij en sfeervol uitzicht over het water. Aan de achterzijde bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, beide met toegang tot het woning-brede balkon op het westen.

De woning is in 2013 volledig gerenoveerd en beschikt over een eigentijdse afwerking, hoge plafonds en een prettige ruimtelijke indeling.

Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de tweede verdieping. De entree geeft toegang tot de hal, die de verschillende vertrekken met elkaar verbindt.

Aan de voorzijde ligt de ruime woonkamer met grote raampartijen en prachtig vrij uitzicht over de Admiralengracht. De open keuken sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd met een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, vierpits gaskookplaat met afzuigkap, koelkast en combi-oven. Aan de achterzijde liggen de twee slaapkamers. Beide kamers bieden rechtstreeks toegang tot het brede balkon, gelegen op het westen. Hier kun je vanaf de middag tot in de avond genieten van de zon en de rust.

De moderne badkamer is praktisch ingericht met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat toilet. De gehele woning is afgewerkt met strak gestucte wanden en plafonds en voorzien van een fraaie eiken lamelparketvloer. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een eigen cv-combiketel.

Admiralengracht 87-2

Amsterdam



Locatie

De Admiralengracht behoort tot een van de aantrekkelijke woonlocaties van De Baarsjes. Je woont hier direct aan het water, terwijl het bruisende stadsleven van Amsterdam binnen handbereik ligt. Om de hoek bevinden zich onder andere de populaire Hallen en Edel en op korte afstand vind je de vele winkels, cafés en restaurants aan de Jan Evertsenstraat, Kinkerstraat en J.P. Heijestraat. Voor ontspanning en recreatie zijn zowel het Rembrandtpark als het Vondelpark op loopafstand bereikbaar. Met de fiets sta je bovendien binnen circa tien minuten in het centrum van Amsterdam. De bereikbaarheid is uitstekend. Via de S105 en S106 is de Ring A10 snel bereikbaar en in de directe omgeving zijn diverse tram- en busverbindingen beschikbaar. Een extra bijzonderheid is dat er mogelijkheden zijn om een eigen boot voor de deur te hebben.

Admiralengracht 87-2

Amsterdam



Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1929;
- De jaarlijkse canon bedraagt € 434,97.
- Na het huidige tijdvak (2053) is de Eeuwigdurende canon afgekocht;
- Ingemeten volgens de BBMI op basis van de NEN 2580;
- Gebruiksoppervlakte wonen: 61,3 m²;
- Woningbreed balkon met middag en avondzon: 5.90 m²;
- Twee ruime slaapkamers;
- Vrij en fraai uitzicht over de Admiralengracht;
- Gesplitst met vergunning in 2013;
- Volledig gerenoveerd in 2013;
- Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Moderne ruime badkamer met inloepdouche en dubbele wastafel;
- Separate toiletruimte;
- Eiken lamelparketvloer en strak gestucte wanden en plafonds;
- Eigen cv-combiketel uit 2012;
- VvE bestaande uit 4 leden;
- Servicekosten circa € 103,- per maand;
- Parkeren via het gemeentelijke vergunningstelsel;
- Ouderdoms- en asbestclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst;
- Funderings risicoklasse: laag;
- Aanvaarding in overleg.

Een aantrekkelijk appartement voor wie comfortabel en centraal wil wonen, met het Amsterdamse stadsleven om de hoek én het water letterlijk voor de deur. Ga naar onze website en boek direct een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging.

Admiralengracht 87-2

Amsterdam



Disclaimer Ameo makelaars:

Deze informatie is door Ameo makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Op deze verkoop zijn de verkoopvoorwaarden van Ameo makelaars van toepassing.

+++++

A bright and spacious three-room flat on Admiralengracht with unobstructed views!

Living by the water, with two bedrooms, a sunny balcony and a modern, practical layout. This well-planned three-room flat of approximately 61 m² is situated on the second floor of a well-maintained building on the popular Admiralengracht, on the border between De Baarsjes and Oud-West. At the front, the spacious living room with its three windows offers unobstructed and charming views over the water. At the rear are two full-sized bedrooms, both with access to the west-facing balcony that spans the width of the flat.

The flat was fully renovated in 2013 and features contemporary finishes, high ceilings and a pleasant, spacious layout.

Admiralengracht 87-2

Amsterdam



Layout

The communal staircase leads to the second floor. The entrance opens onto the hall, which connects the various rooms.

At the front is the spacious living room with large windows and a beautiful unobstructed view over the Admiralengracht. The open-plan kitchen flows seamlessly into this space and features a granite worktop and various built-in appliances, including a dishwasher, a four-burner gas hob with extractor hood, a fridge and a combi-oven. At the rear are the two bedrooms. Both rooms offer direct access to the wide, west-facing balcony. Here you can enjoy the sun and the peace and quiet from midday until the evening.

The modern bathroom is practically laid out with a spacious walk-in shower, double washbasin and a connection for the washing machine. The flat also has a separate toilet. The entire property features smoothly plastered walls and ceilings and is fitted with attractive oak parquet flooring. Heating and hot water are provided by a private central heating combi boiler.

Location

The Admiralengracht is one of the most attractive residential areas in De Baarsjes. Here, you live right on the waterfront, whilst Amsterdam's vibrant city life is within easy reach. Just round the corner are the popular Hallen and Edel, amongst others, and a short distance away you'll find the many shops, cafés and restaurants on Jan Evertsenstraat, Kinkerstraat and J.P. Heijestraat. For relaxation and recreation, both Rembrandtpark and Vondelpark are within walking distance. What's more, by bike you can reach the centre of Amsterdam in around ten minutes. Accessibility is excellent. The A10 ring road is quickly accessible via the S105 and S106, and there are various tram and bus services available in the immediate vicinity. An added bonus is the possibility of mooring your own boat right outside the property.

Admiralengracht 87-2

Amsterdam



Details

- Year of construction: 1929;
- The annual ground rent is €434.97.
- After the current term (2053), the perpetual ground rent will be paid off;
- Measured in accordance with the BBMI based on NEN 2580;
- Usable living area: 61.3 m²;
- Balcony spanning the full width of the flat, with afternoon and evening sun: 5.90 m²;
- Two spacious bedrooms;
- Unobstructed and attractive views over the Admiralengracht;
- Subdivided with planning permission in 2013;
- Fully renovated in 2013;
- Modern open-plan kitchen with various built-in appliances;
- Modern, spacious bathroom with walk-in shower and double washbasin;
- Separate toilet;
- Oak parquet flooring and smoothly plastered walls and ceilings;
- Private central heating combi boiler installed in 2012;
- Owners' association comprising 4 members;
- Service charges approximately €103 per month;
- Parking via the local authority permit scheme;
- An age and asbestos clause will be included in the contract of sale;
- Foundation risk class: low;
- Date of possession to be agreed.

An attractive flat for those seeking comfortable and central living, with Amsterdam city life just around the corner and the water literally on your doorstep. Visit our website and book an appointment straight away for a detailed viewing.

Ameo Estate Agents Disclaimer:

This information has been compiled by Ameo Estate Agents with due care. No rights may be derived from its content. This sale is subject to Ameo Estate Agents' terms and conditions of sale.





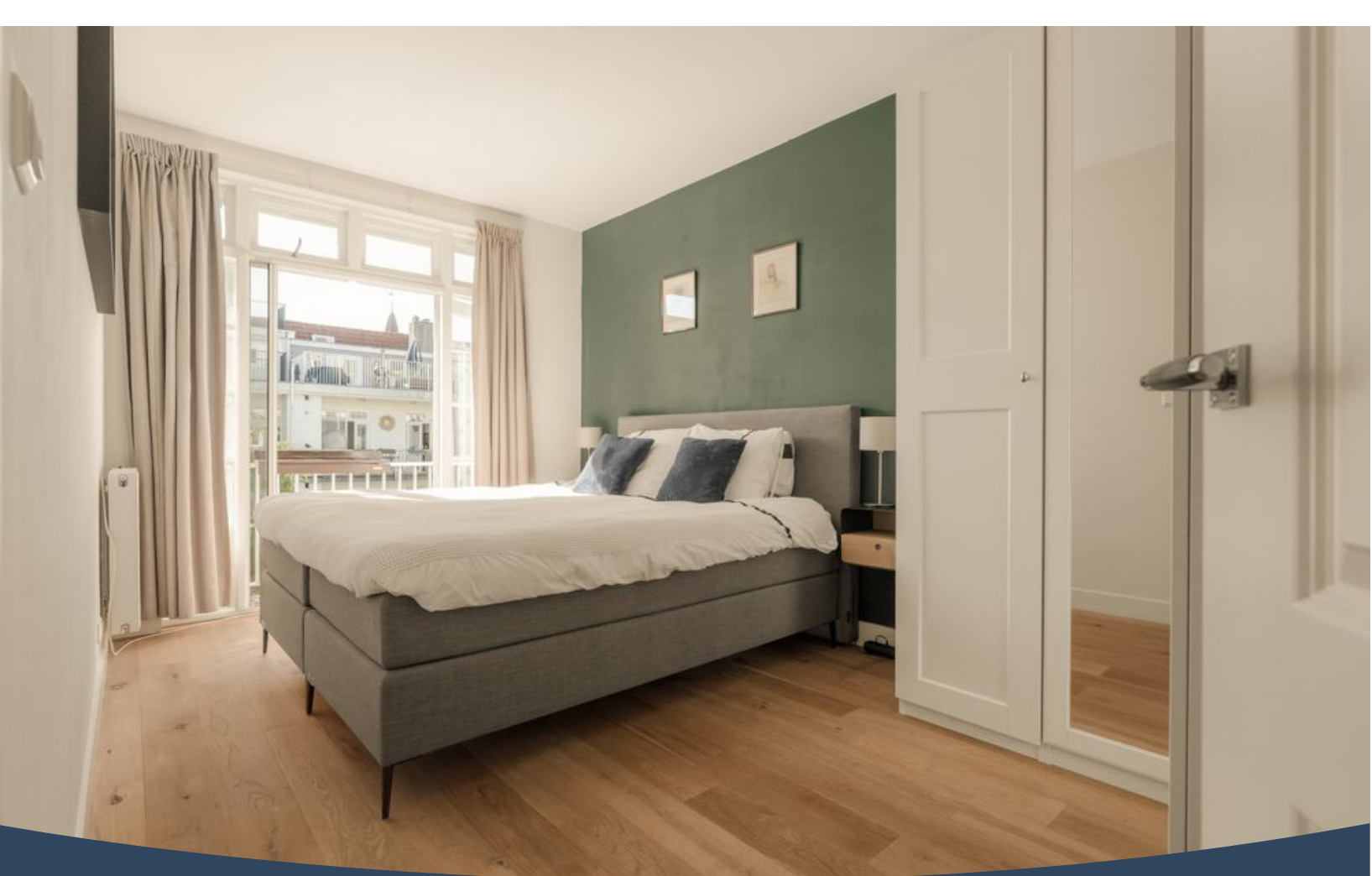






















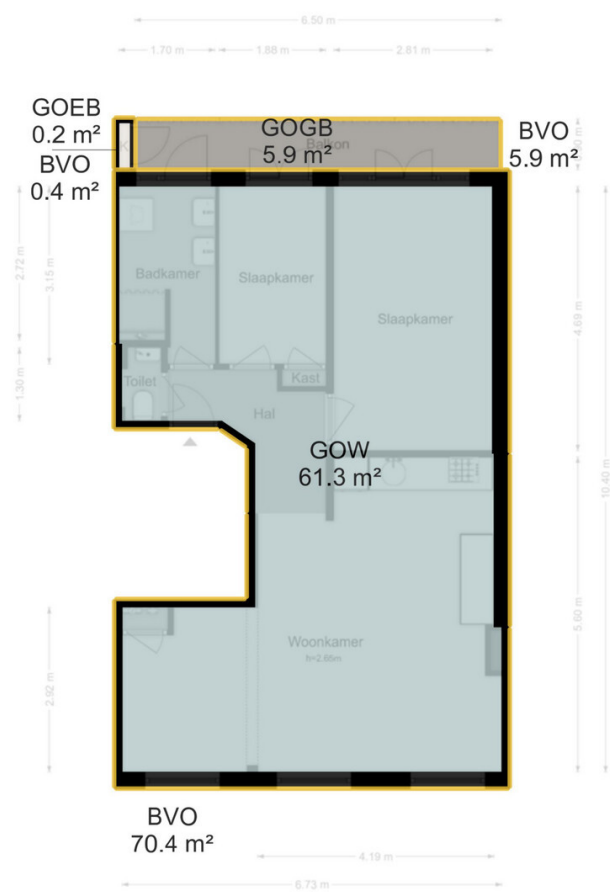
Plattegrond

Admiralengracht 87-2 - Amsterdam Appartement



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

Plattegrond



- Ouderdomsclausule: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven woongebruik.

- Asbestclausule: Aan de verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

- Eigenarenclausule: Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Dergelijke eigenschappen c.q. gebreken zijn dan voor risico en rekening van koper en hier is bij de vaststelling van de koopsom rekening gehouden. Om dit risico te beperken wordt een koper door verkoper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren.

Bouwkundige keuring: Indien u geïnteresseerd bent in deze woning, staat het u vrij (indien bedongen) een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Indien de uitkomst van deze keuring voor u van belang is voor de aankoopbeslissing, dan verzoeken wij u dit te melden bij uw bod. Het geniet sterk de voorkeur om de keuring vóór het tekenen van een koopovereenkomst te laten uitvoeren.

Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar van de betreffende woning voor publicatie te gebruiken. Tevens is beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden niet zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Het uitbrengen van een bieding: Biedingen worden slechts behandeld indien schriftelijk (per mail of via een digitaal portal(move.nl)) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs. De aspirant-koper is zelf verantwoordelijk voor de ontvangstbevestiging. Eventueel is er bij ons de mogelijkheid om bij ons op kantoor een biedingsformulier op te vragen en te ondertekenen. Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel. Met het doen van een nieuw/tegenvoorstel vervalt de voorgaande bieding. Indien een bieding wordt geaccepteerd dient binnen één week na acceptatie de koopakte door beide partijen te zijn getekend, tenzij verkoper akkoord gaat met uitstel van deze termijn.

Verkoper behoudt zich alle rechten voor zolang de koop niet schriftelijk is vastgelegd. Alle biedingen worden vastgelegd in het biedlogboek. Hierin worden (anoniem) alle biedingen (met voorwaarden) geregistreerd. Na het onherroepelijk worden van de verkoop wordt het biedlogboek vrijgegeven aan partijen die binnen 3 maanden voor de verkoop een bieding hebben gedaan. Biedingen die geen serieus karakter hebben of incompleet zijn zullen direct afgewezen worden. Voor meer informatie omtrent het biedlogboek kunt u terecht op: <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/biedlogboek>

Schriftelijkheidsvereiste: De koop van een woning (door een consument) is pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.

Aantonen van financiële zekerheid: Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door een aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

Keuze notaris: De koopakte dient te worden opgemaakt volgens het model Ring Amsterdam van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 25 eurocent per kilometer. Indien de koopakte door de makelaar van verkoper wordt behandeld bedragen de kosten € 400,- inclusief (21%) BTW voor rekening van koper. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na mondelinge overeenstemming door partijen te zijn ondertekend.

Bedenktijd voor koper: Een (consument) koper heeft op basis van de wet in beginsel drie dagen bedenktijd na het schriftelijk vastleggen van de koop. Tot die tijd kan de koper zonder opgave van reden van de koop afzien.

Privacyverklaring en aansprakelijkheid: Ameo verwerkt bij het uitvoeren van haar werkzaamheden persoonsgegevens op de in haar Privacyverklaring genoemde wijze en voor de aldaar beschreven doeleinden. De verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard en hieraan kunnen ten opzichte van verkoper en/of Ameo Makelaars geen rechten worden ontleend. Door het uitbrengen van een bod op de in de verkoopinformatie aangeboden woning aanvaardt (kandidaat-)koper uitdrukkelijk de in de verkoopinformatie opgenomen beperkingen van de aansprakelijkheid. In geval van aansprakelijkheid van Ameo Makelaars is die te allen tijde beperkt tot het bedrag waarvoor de beroepsaansprakelijkheid verzekering in het desbetreffende geval dekking biedt.



Verzekerd van een beter bod dankzij **Bieden met Zekerheid**

De hypotheek adviseert om bij het bieden op een woning altijd zogenaamd financieringsvoorbehoud op te nemen. Daarmee word je koop ontbonden als je de financiering toch niet rond kunt krijgen. In de overspannen huizenmarkt zien steeds meer consumenten zich genoodzaakt een bod uit te brengen zonder dit financieringsvoorbehoud

Ben je van plan om een bod uit te brengen zonder de financieringsvoorbehoud? Kom dan eerst langs bij De Hypotheker voor een uitvoerige inventarisatie van jouw financiële situatie. Wil je daarna toch bieden zonder financieringsvoorbehoud? Dan is Bieden met Zekerheid misschien iets voor jou: een unieke verzekering van verzekeraar Woongarant. Hiermee verzekert je het bedrag van 10% van de aankoopprijs dat je aan de verkoper moet betalen als je de financiering van je droomhuis onverhoopt niet rond krijgt.

Aan de hand van een uitgebreide inventarisatie van jouw gegevens beoordeelt je adviseur je huidige financiële situatie. Samen gaan jullie in gesprek over welk bedrag jij maandelijks wilt en kunt betalen voor een woning. Daarnaast beoordeelt je adviseur of de verzekering bij jouw situatie past. Vervolgens maakt de adviseur een oriënterende berekening is ook een waardebeoordeling nodig zodra je je droomhuis gevonden hebt. Samen met je adviseur vraag je deze waardebeoordeling aan bij Woongarant. Op basis van deze gegevens ontvang je van Woongarant een certificaat waarmee je beter bod kunt uitbrengen op je droomwoning. Deze zet je in als je zonder financieringsvoorbehoud wilt bieden.



Jazeker. De Hypotheker.

Uitkomst in een krappe huizenmarkt

De huizenmarkt staat al een tijdje onder druk. Woningen worden steeds sneller verkocht en verkoopprijzen komen steeds verder van de vraagprijs te liggen. Ook blijft het aanbod ver achter op de vraag, waardoor overbieden eerder regel dan uitzondering is. Dit zorgt ervoor dat jij als huizenkoper vaak in een lastige positie zit. Om kans te maken op een woning wordt er daarnaast steeds vaker een bod zonder financieringsvoorbehoud uitgebracht. Het risico daarvan is dat al je de financiering van je droomhuis onverhoopt niet rondkrijgt, je wel de waarborgsom moet betalen. De waarborgsom bedraagt 10% van de aankoopprijs. Deze moet je aan de verkoper betalen als je financiering niet rond krijgt. De verzekering Bieden met Zekerheid kan hier een oplossing in zijn.

Hoe het werkt

Woongarant introduceert Bieden met Zekerheid. Een verzekering van de waarborgsom voor als je de financiering onverwacht tot niet rondkomt. Welk bedrag je maximaal kunt verzekeren, bepaalt Woongarantie na de online taxatie van de woning en de maximale hypotheekberekening die je hypotheekadviseur maakt op basis van je inkomgegevens, je uitgaven en je eigen spaargeld. Op het moment dat je biedt zonder een financieringsvoorbehoud, is je risico op het betalen van de waarborgsom afgedekt. Je betaald eenmalig een bedrag van €850,- voor, te verrekenen bij de notaris. Is de verkoper akkoord met het bod? Dan wordt binnen 7 dagen na de wettelijke bedenktijd de bankgarantie afgegeven

Stappenplan

Je hebt een eerste oriëntatiegesprek bij De Hypotheker.



Je zoektocht naar een woning wordt concreter.



Je levert minimaal de volgende documenten aan: legitimatie, loonstrook, werkgeversverklaring, UWV-verzekeringsbericht, BKR-registratie gegevens, DUO en bewijs van eigen middelen.



Jouw adviseur geeft jou inzicht op basis van de door jou aangeleverde documenten en beoordeelt of Bieden met Zekerheid bij jou past.

Droomwoning gevonden? Neem opnieuw contact op met je adviseur.



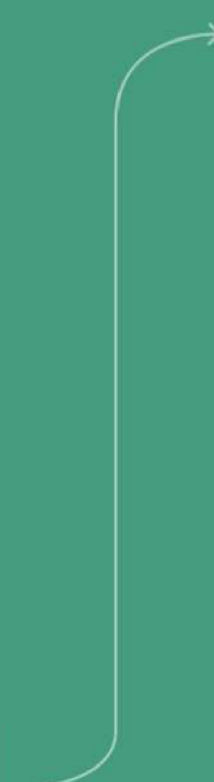
Op basis van een online taxatie van €25 en de inventarisatie van jouw adviseur stelt Woongarant een maximaal te bieden bedrag voor jou vast.



Woning gekocht? Dan kom je weer terug bij de adviseur voor hypotheekadvies en -bemiddeling.



Is je eerste bod niet geslaagd?
Jouw adviseur helpt je graag met een nieuwe bieding op een andere woning die binnen jouw financiële ruimte valt.



Droomhuis **gevonden?**
De Hypotheker helpt
je met de **financiering!**



Meer weten over de
mogelijkheden?

**Kijk op hypotheker.nl of bel 020 462 40 30 voor een
vrijblijvende afspraak**



Jazeker. De Hypotheker.

Amsterdam Middenweg 24 (020) 462 40 30

Diemen, Diemerplein 178 B

Of bel 0800 1480 voor een vestiging bij jou in de buurt



Over Ameo makelaars

Ambititeus maar realistisch. Snel maar nooit gehaast. Met die typische Amsterdamse mentaliteit werkt Ameo al 2 decennia op de woningmarkt in en rondom de hoofdstad. En dat word gewaardeerd. Op funda scoort Ameo gemiddeld een 9,4

Wij geloven in de kracht van de samenwerking. Dus nemen we bij Ameo alle tijd om te horen wat je wensen zijn. En daarom kun je ieder moment van de dag met al je vragen bij ons terecht. Of je nu wilt kopen over verkopen, of een taxatie nodig hebt. Ben je geholpen met een bedrijfsmatig taxatierapport, erfprachtadvies of een consultancy? Ook daar heeft Ameo de juiste experts voor in huis!

Ameo werkt al ruim 22 jaar in en rondom Amsterdam. Daardoor hebben we waardevolle kennis met de lokale markt en een groot en relevant netwerk dat we aan kunnen spreken. Onze troef? Dat is de enorme liefde voor het vak. We hebben altijd zin om voor het beste resultaat te gaan. Voor jou en met jou.

OOK JE WONING VERKOPEN VIA AMEO?

We komen graag bij je langs voor een GRATIS en passend verkoopadvies voor jouw woning.

T. 020- 6001600

E. info@ameo.nl

W. www.ameo.nl