



TESSELSCHADESTRAAT 15 C
1054 ET
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.995.000 k.k.

Kenmerken

Object	bovenwoning
Woonoppervlakte	161 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	568 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	12 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, gaskachels, vloerverwarming geheel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	A

Omschrijving

Exclusief én licht dubbel bovenhuis van circa 161 m² gelegen in een fraai hoekpand in het chique deel van Oud-West naast het Vondelpark. Hoogwaardig gerenoveerd (incl. fundering) en voorzien van o.a. een Poggenpohl keuken, vloerverwarming, gashaard en een inpandige lift met directe entree. Perfect ingedeeld met drie slaapkamers en twee badkamers én een zonnig terras van circa 12 m² direct aan de living. Gelegen op eigen grond, zonder bovenburen en met energielabel A.

INDELING

Het appartement is gelegen op de bovenste etage van een statig herenhuis op de hoek van de Tesselschadestraat en Roemer Visscherstraat.

Bordestrap. Ruim opgezet en verzorgd entree met toegang tot lift en trappenhuis.

Tweede verdieping

De entree van de woning bevindt zich op de tweede etage.

Derde verdieping (wonen)

Entree op tweede etage in hal met garderobe en gastentoilet. Een sleutelift komt direct uit in de woning. Aan de voorzijde is een riante living met veel daglicht door de grote raampartijen. Sfeervolle woonkamer met gashaard. Aan de achterzijde is de lichte eetkamer met drie dubbele deuren naar het terras op het zuiden.

Tussen de woonkamer en eetkamer is de smaakvolle Poggenpohl keuken met eiland en Gaggenau inbouwapparatuur en een Quooker.

Het zonnige terras heeft de gehele dag zon en fraai uitzicht richting het Vondelpark. Het balkon is een verlengstuk van de woning. Sfeervol aangelegd en met het elektrische zonneluifel is het er heerlijk vertoeven.

Vierde verdieping (slapen)

Op de bovenste etage zijn drie ruime slaapkamers gelegen. De master bedroom heeft een fraaie kapconstructie en walk-in en biedt toegang tot een afgesloten ruime badkamer. Een moderne, luxe badkamer voorzien van een grote inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet.

Een tweede badkamer bevindt zich in de gang. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafel. De wasruimte is voorzien van een aansluiting voor de wasmachine en droger.

DE LIGGING

Het pand op de hoek van de Tesselschadestraat en de Roemer Visscherstraat is gelegen in het chique deel van Oud-West, nabij de Vondelstraat, tussen de dynamiek van het Leidseplein en het groen van het Vondelpark. Het park, maar ook het uitgaansleven (met onder meer bioscopen en theaters), liggen beide op korte loopafstand.

Opvallend aan de hoekligging zijn de prachtige zichtlijnen van alle woningen. De bereikbaarheid met de auto is goed, de ligging ten opzichte van openbaar vervoer is uitstekend en de parkeergarage Byzantium is – letterlijk – om de hoek.

DE VERENIGING

Het pand VvE Tesselschadestraat 15 is in april 2018 met vergunning gesplitst in 3 appartementsrechten. De VvE wordt professioneel beheert door Van Roemburg VvE Beheer en de maandelijkse servicekosten zijn circa € 660. Een meerjarenonderhoudsplan is aanwezig (MJOP 2025 t/m 2039).

Omschrijving

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 eigenaar die er niet zelf gewoond heeft, zal de koopakte o.a. een ouderdomsclausule en een verklaring niet-eigen bewoning bevatten. Verkoper kan/wil 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

- Licht dubbel bovenhuis van circa 161 m² (meetrapport aanwezig);
- Zéér hoogwaardig gerenoveerd en afgewerkt met o.a. Poggenpohl keuken met div. Gaggenau apparatuur en Quooker, fraaie houten vloeren met volledig vloerverwarming, een gashaard, elektrisch bedienbare raambekleding en zonwering, etc.;
- Zonnig terras van circa 12 m² direct grenzen aan de living;
- Inpandige lift met direct entree in de woning;
- Praktische indeling met o.a. drie slaapkamers en 2 badkamers. The master bedroom voorzien van eigen walk-in closet en ensuite badkamer;
- Fraai pand met hoekligging;
- (Volledig) gerenoveerd in 2017/2018 inclusief fundering;
- VvE bestaat uit 3 woningen;
- VvE wordt professioneel beheerd door Van Roemburg VvE Beheer inclusief een meerjarenonderhoudsplan (MJOP)
- Maandelijkse servicekosten zijn circa € 660;
- Gelegen op eigen grond;
- Géén bovenburen;
- Energie label A geldt tot 6 juli 2028;
- Verklaring niet-eigen bewoning, een ouderdomsclausule en NEN-clausule zijn van toepassing.

Description

Exclusive and bright double upper apartment of approximately 161 sqm, situated in an elegant corner building in the prestigious part of Oud-West, adjacent to the Vondelpark. Fully and luxuriously renovated (including new foundation) and featuring, among others, a Poggenpohl kitchen, underfloor heating throughout, a gas fireplace, and a private in-house lift with direct access to the apartment. The property offers an excellent layout with three bedrooms, two bathrooms, and a sunny terrace of approximately 12 sqm directly connected to the living area. Located on freehold land, with no upstairs neighbours and an energy label A.

LAYOUT

The apartment is located on the top floors of a stately townhouse on the corner of Tesselschadestraat and Roemer Visscherstraat.

Elegant entrance via a staircase. Spacious and well-maintained communal entrance with access to both the lift and staircase.

Second floor

Private entrance to the apartment.

Third floor (living area)

Entrance on the second floor into a hallway with wardrobe and guest toilet. A key-operated lift opens directly into the apartment. At the front, a generous living room with large windows allowing abundant natural light. The living area features a cosy gas fireplace. At the rear, the bright dining area with three sets of French doors opening onto the south-facing terrace.

The stylish Poggenpohl kitchen with island is centrally positioned between the living and dining areas and is equipped with high-end Gaggenau built-in appliances and a Quooker.

The sunny terrace enjoys sunlight throughout the day and offers beautiful views towards the Vondelpark. Designed as a true extension of the living space, it is attractively landscaped and fitted with an electric awning.

Fourth floor (sleeping area)

The top floor comprises three well-proportioned bedrooms. The master bedroom features a beautiful roof structure, a walk-in closet, and access to a spacious en-suite bathroom. This luxurious bathroom is equipped with a large walk-in shower, bathtub, double washbasin, and toilet.

A second bathroom is located in the hallway and includes a walk-in shower, toilet, and washbasin. A separate laundry room provides connections for a washing machine and dryer.

LOCATION

The property, located on the corner of Tesselschadestraat and Roemer Visscherstraat, is situated in the prestigious part of Oud-West, near the Vondelstraat, perfectly positioned between the vibrant Leidseplein and the greenery of the Vondelpark. Both the park and a wide range of entertainment options (including cinemas and theatres) are within walking distance.

The corner position provides beautiful open views and excellent natural light throughout. Accessibility by car is good, public transport connections are excellent, and the Byzantium parking garage is literally around the corner.

Description

NEN CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry standard NEN 2580. As a result, measurements may differ from those of comparable properties or older references due to this (updated) method. The buyer declares to be sufficiently informed about this standard. The seller and its agent have made every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans including dimensions. Any discrepancies are accepted by the buyer. The buyer has had the opportunity to verify the measurements independently. No rights can be derived from any differences in stated dimensions, including any adjustment of the purchase price. The seller and its agent accept no liability in this regard.

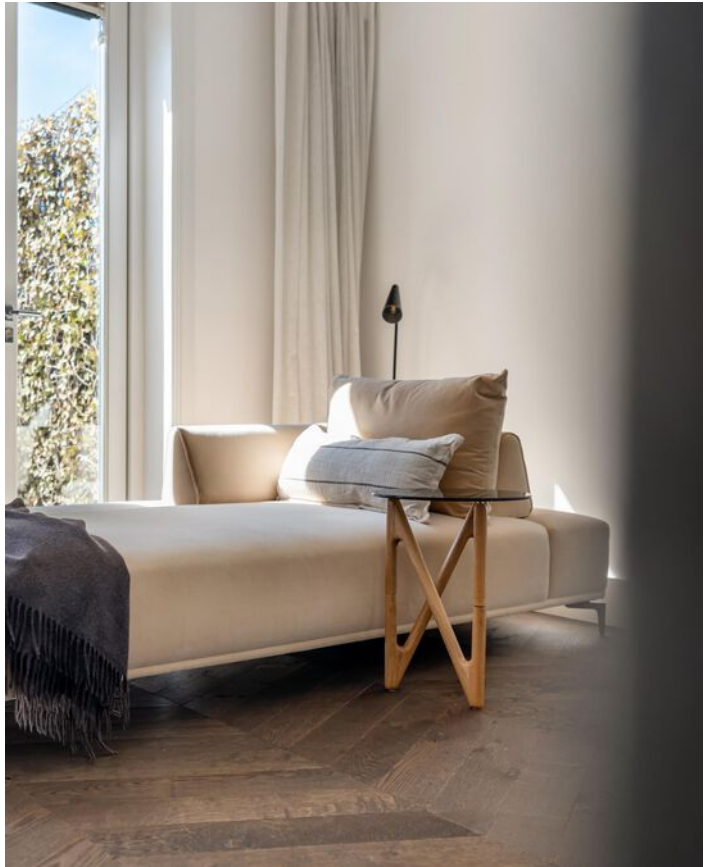
AGE CLAUSE & NON-OCCUPANCY CLAUSE

Given the age of the building and the fact that the property is being sold by an owner who has not occupied it, the purchase agreement will include an age clause and a non-occupancy clause. The seller cannot and will not provide guarantees regarding the technical installations, piping, wiring, or infrastructure (including data connections) serving the property and/or the common areas.

HIGHLIGHTS

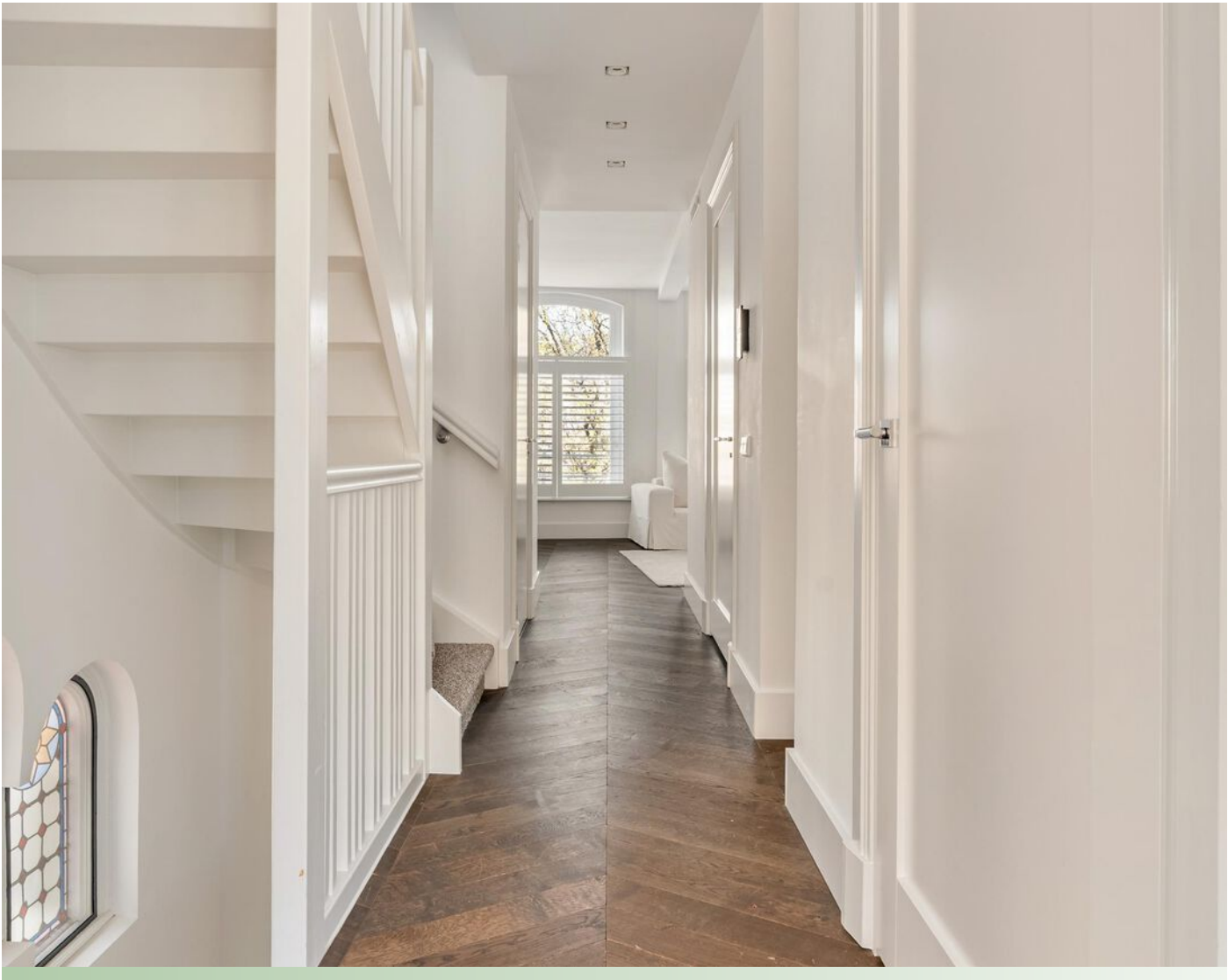
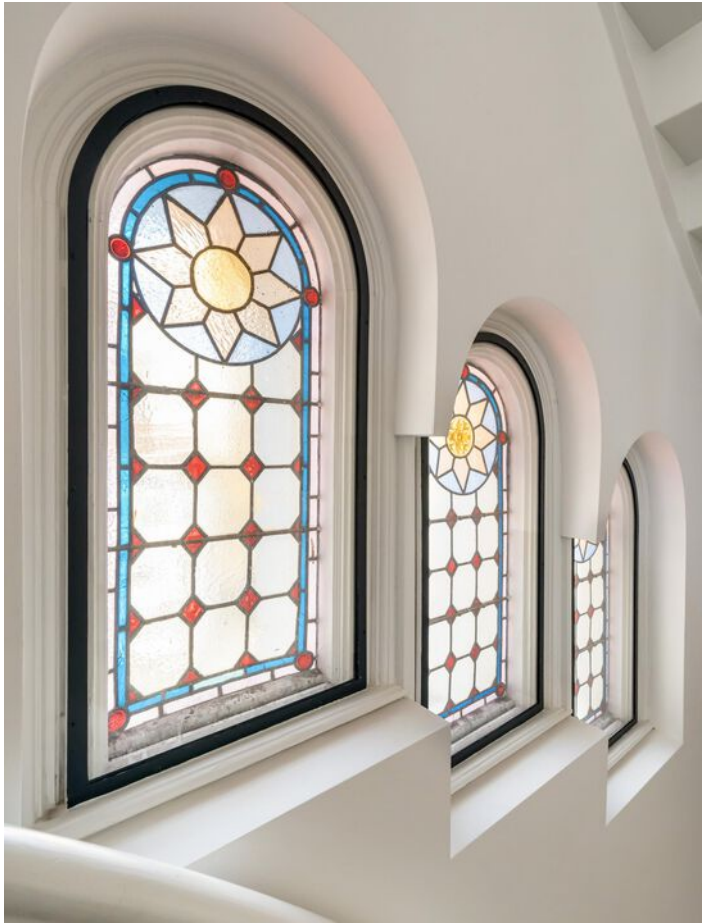
- Bright double upper apartment of approx. 161 sqm (measurement report available);
- Exceptionally high-quality renovation and finish, including Poggenpohl kitchen with Gaggenau appliances and Quooker, beautiful wooden floors with full underfloor heating, gas fireplace, electric blinds and sunshades;
- Sunny terrace of approx. 12 sqm directly connected to the living area;
- Private in-house lift with direct access to the apartment;
- Practical layout with three bedrooms and two bathrooms. The master bedroom with walk-in closet and en-suite bathroom;
- Beautiful corner building;
- Fully renovated in 2017/2018, including foundation;
- Small-scale owners' association (3 units);
- Professionally managed VvE with long-term maintenance plan;
- Monthly service charges approx. €660;
- Freehold property (no ground lease);
- No upstairs neighbours;
- Energy label A (valid until 6 July 2028);
- Non-occupancy clause, age clause, and NEN clause apply.

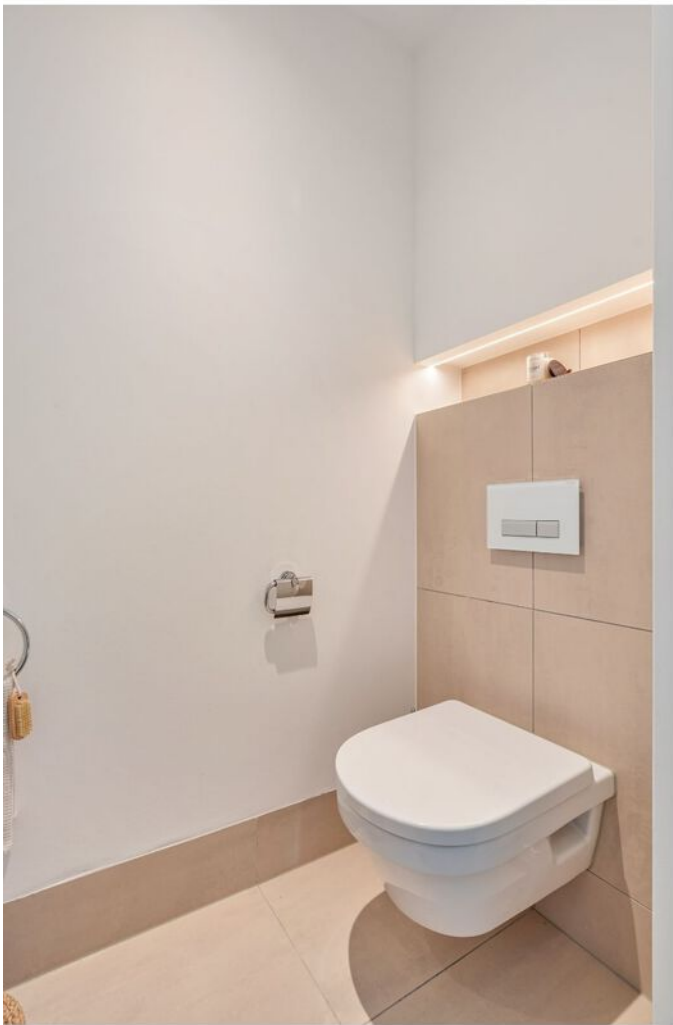














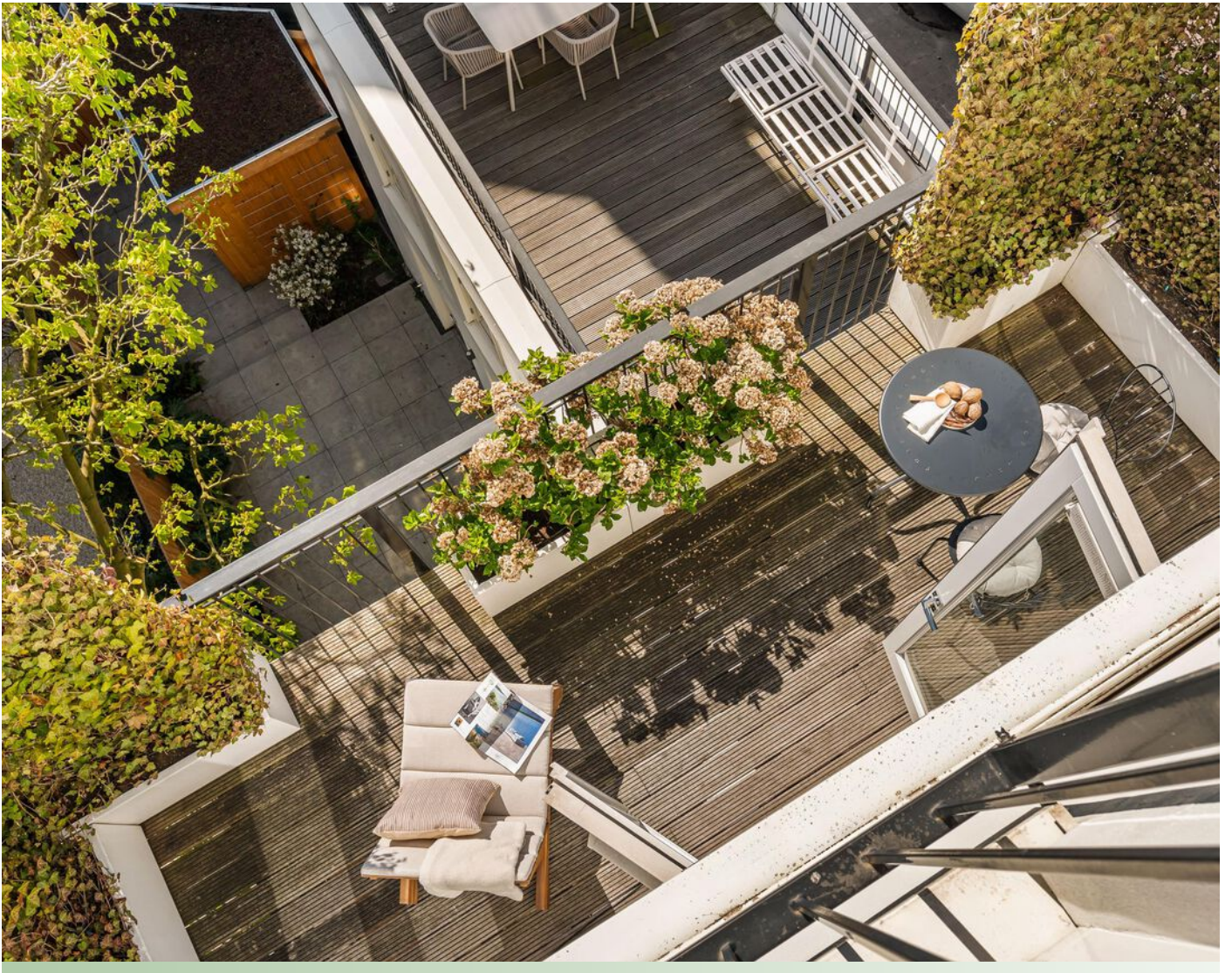










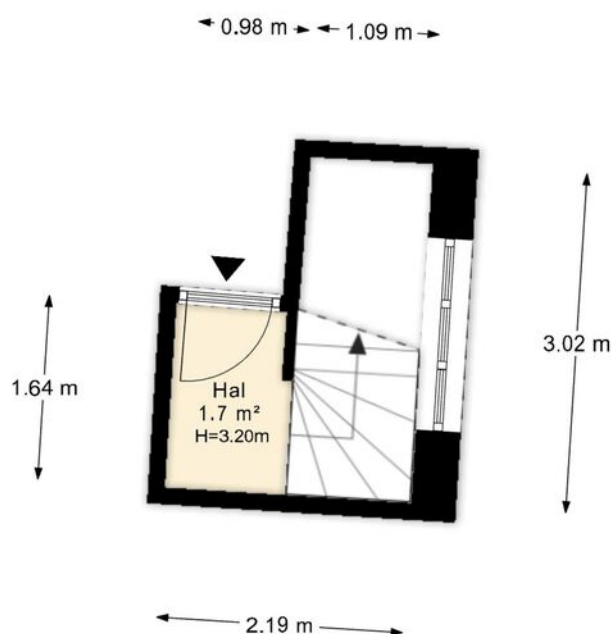






Plattegrond

Tesselschadestraat 15-C, Amsterdam
Eerste verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

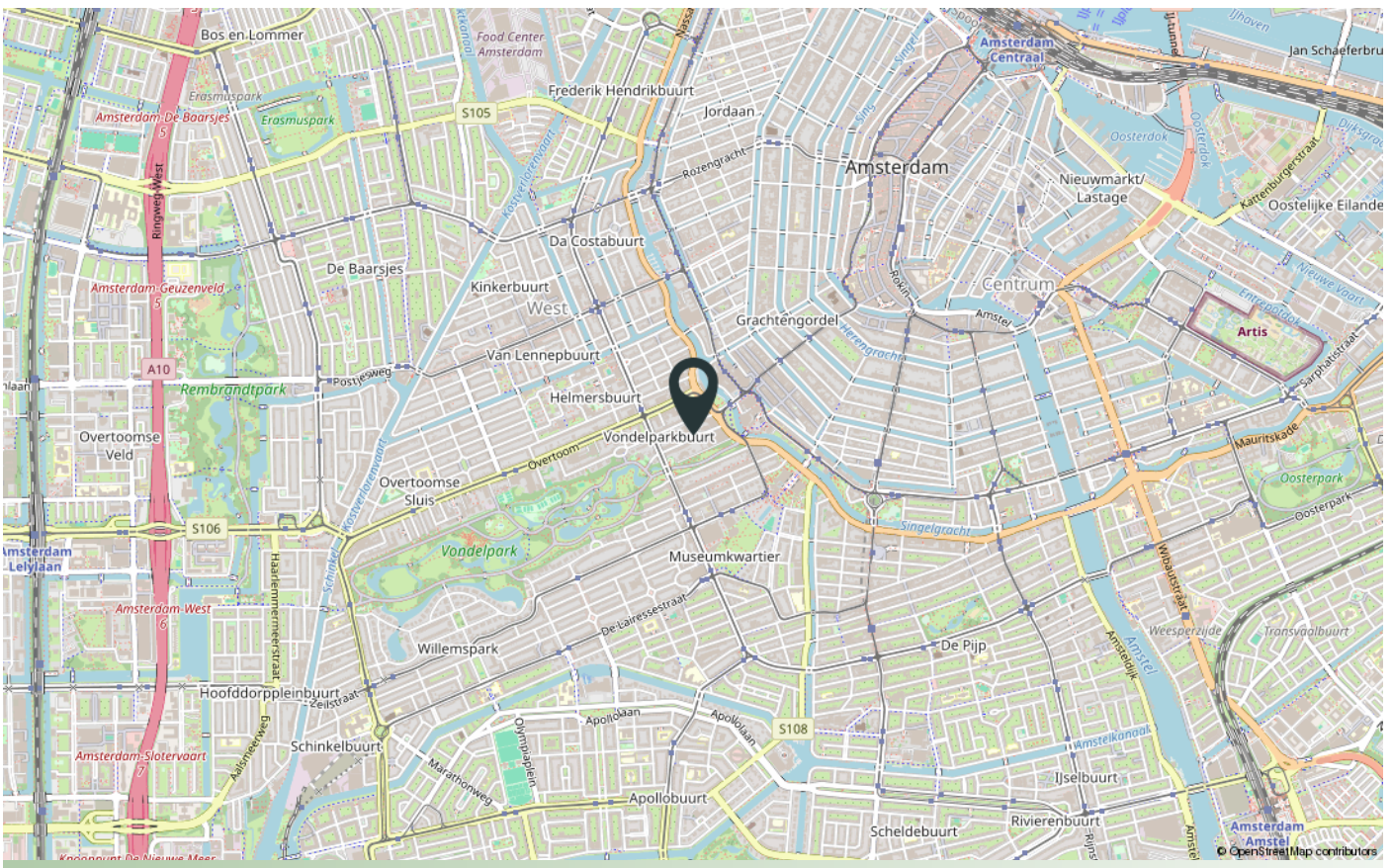
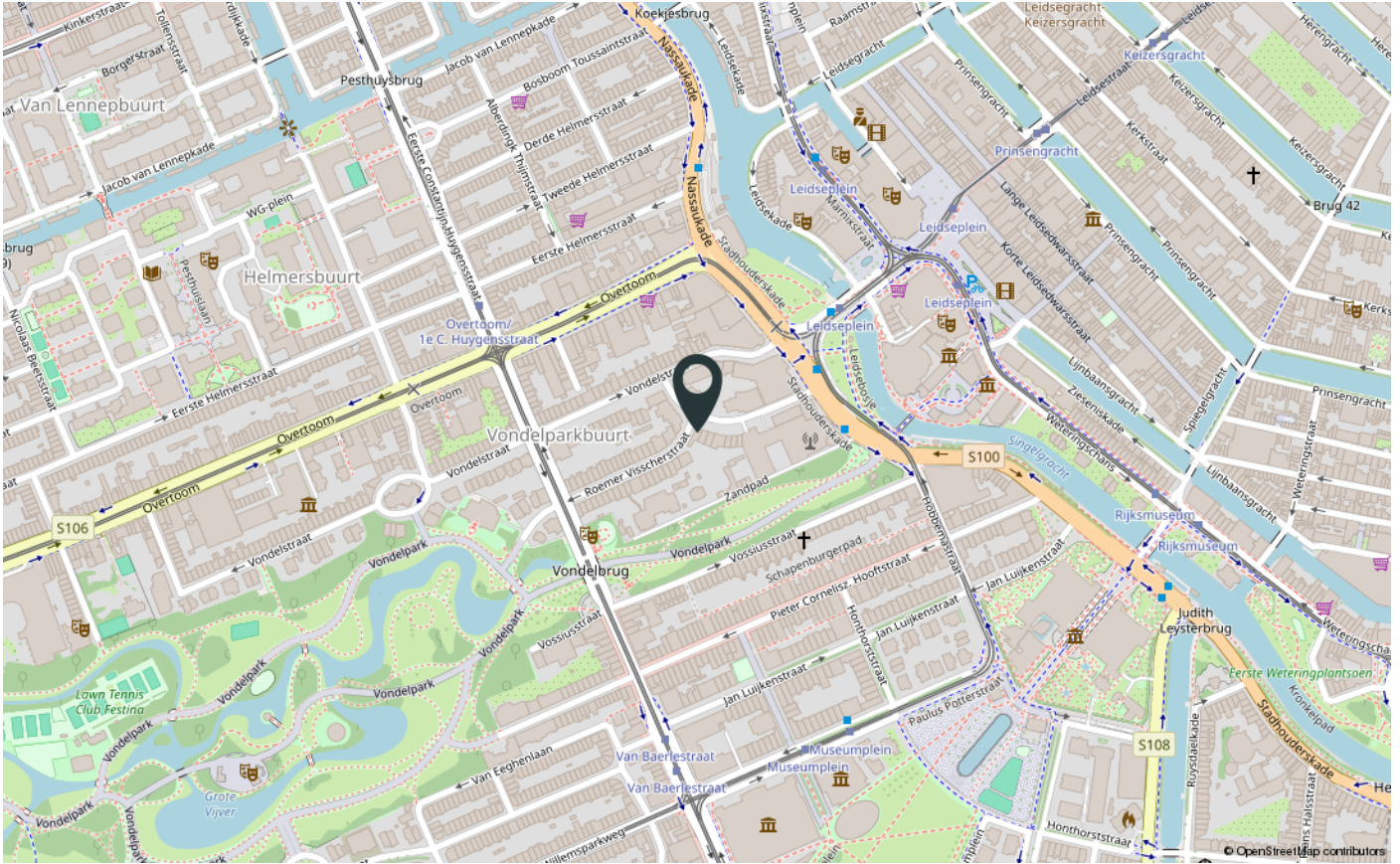
Plattegrond

Tesselschadestraat 15-C, Amsterdam
Derde verdieping



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

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 kabelaansluiting 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.*