



STADIONWEG 26 A
1077 SM
AMSTERDAM

Vraagprijs
€ 1.495.000 k.k.

Kenmerken

Object	dubbel benedenhuis
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	128 m ²
Slaapkamers	3
Inhoud	432 m ³
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	A

Omschrijving

Luxe en hoogwaardig afgewerkte dubbele benedenwoning van circa 128 m², gelegen op een uitstekende locatie in Amsterdam Oud-Zuid. De woning beschikt onder andere over drie slaapkamers, twee badkamers, een royale en lichte doorzonliving, airconditioning en een fijne stadstuin. In 2021 is de woning volledig en met veel aandacht voor detail gerenoveerd. Daarnaast beschikt de woning over energielabel A.

DE INDELING

Via de statige en ruime entree op straatniveau betreedt u deze bijzondere dubbele benedenwoning.

De ruime ontvangsthal is voorzien van een authentieke marmeren schouw en garderobe. Vanuit de hal zijn het separate toilet met fonteintje, de trap naar het souterrain en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer wordt vanuit de hal afgesloten door stijlvolle zwartstalen deuren.

De royale en lichte doorzonliving vormt samen met de luxe woonkeuken het hart van de woning. De sfeervolle gashaard, hoogwaardige materialen en fraaie afwerking geven de ruimte een bijzonder luxe uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken met aangrenzend eetgedeelte. De keuken is uitgevoerd met een doorlopend marmeren werkblad en voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een wijnklimaatkast, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. Daarnaast is de keuken voorzien van een Quooker.

Er is ruim voldoende kast- en opbergruimte.

Vanuit zowel de keuken als het eetgedeelte is de achtertuin bereikbaar, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar worden verbonden.

SOUTERRAIN

Via de interne trap vanuit de hal bereikt u de slaapverdieping.

Hier bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en twee luxe badkamers. Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met eigen badkamer en suite en een ruime inloopkast.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waaronder de royale master bedroom. Deze grenst direct aan de luxe wellnessbadkamer, voorzien van een tweepersoons sauna, vrijstaand ligbad, dubbel wastafelmeubel met marmeren blad en een ruime inloopdouche.

Op deze verdieping bevinden zich tevens een tweede separaat toilet met fonteintje en een praktische, afzonderlijke wasruimte.

De gehele woning is afgewerkt met een eikenhouten visgraatvloer en voorzien van vloerverwarming. Daarnaast beschikt de woning over airconditioning.

Omschrijving

DE LIGGING

De woning is gelegen aan de brede en statige Stadionweg, midden in het geliefde Amsterdam Oud-Zuid.

Op korte loopafstand bevindt zich de Beethovenstraat met een uitgebreid aanbod aan winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés. Ook het Beatrixpark, het Vondelpark en het Museumplein bevinden zich in de nabije omgeving.

De buurt wordt gekenmerkt door de kenmerkende architectuur van Berlage, brede groene lanen en fraaie pleinen. Daarnaast bevinden zich diverse gerenommeerde basis- en middelbare scholen en internationale scholen in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Amsterdam Zuid en de Zuidas bevinden zich op korte afstand en via de nabijgelegen Ring A10 zijn onder andere Schiphol en de belangrijkste uitvalswegen snel bereikbaar. Ook met het openbaar vervoer is de woning uitstekend ontsloten.

Voor bewoners bestaat de mogelijkheid om, onder voorbehoud van de geldende voorwaarden en beschikbaarheid bij de gemeente Amsterdam, maximaal twee bewonersspaarkeurvergunningen aan te vragen.

VERENIGING VAN EIGENAARS

Het pand is in 2021 met vergunning gesplitst en maakt deel uit van de Vereniging van Eigenaars gebouw Stadionweg 26 te Amsterdam.

De VvE bestaat uit drie appartementsrechten, alle bestemd voor bewoning. De maandelijkse servicekosten bedragen € 215,80. De financiële administratie van de vereniging wordt professioneel verzorgd door Delair Vastgoedbeheer.

ERFPACHT

Het appartement is gelegen op gemeentelijke erfpacht.

Voor het huidige tijdvak geldt een vaste canon onder de Algemene Bepalingen 1994. De huidige canon bedraagt € 2.014,40 per jaar en staat vast tot en met 15 november 2053.

Vanaf 16 november 2053 is de eeuwigdurende erfpacht onder de Algemene Bepalingen 2016 van toepassing. De toekomstige canon bedraagt € 3.813,94 per jaar op prijspeil 2026. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd conform de Algemene Bepalingen 2016 en is vanaf 16 november 2053 verschuldigd.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Dubbele benedenwoning van circa 128 m²;
- Volledig en hoogwaardig gerenoveerd in 2021;
- Energielabel A, geldig tot juli 2030;
- Stadstuin aan de achterzijde op het noordwesten;
- Drie slaapkamers;
- Twee luxe badkamers;
- Slaapkamer met badkamer en suite en inloopkast;
- Wellnessbadkamer met sauna, vrijstaand ligbad en inloopdouche;
- Royale woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur en Quooker;
- Lichte doorzonliving met sfeervolle gashaard;
- Voorzien van airconditioning;
- Eikenhouten visgraatvloer;
- Volledige vloerverwarming;
- Stalen deuren en luxe marmeren details;
- Video-intercom op de begane grond;
- Servicekosten € 215,80 per maand;
- Huidige erfpachtcanon € 2.014,40 per jaar, vast tot en met 15 november 2053;
- Vanaf 16 november 2053 eeuwigdurende erfpacht onder AB 2016;
- Toekomstige canon € 3.813,94 per jaar op prijspeil 2026, jaarlijks te indexeren;
- Mogelijkheid tot maximaal twee bewonersparkeervergunningen, onder voorbehoud van de geldende gemeentelijke voorwaarden en beschikbaarheid;
- De door verkoper aangeleverde as-isclausule wordt opgenomen in de koopovereenkomst;
- Notaris: Buma Algera.

VERKOOPVOORWAARDEN

Op de verkoop zijn de gebruikelijke verkoopvoorwaarden van toepassing.

De door verkoper aangeleverde as-isclausule zal uitdrukkelijk in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Voor zover van toepassing worden tevens de gebruikelijke clausules ten aanzien van ouderdom, materialen en overige bij de woning behorende verkoopvoorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen.

Description

Luxurious and high-quality finished duplex ground-floor apartment of approximately 128 m², situated in an excellent location in Amsterdam Oud-Zuid. The property features, among other things, three bedrooms, two bathrooms, a spacious and bright through-living room, air conditioning and a pleasant city garden. The apartment was fully renovated in 2021 with great attention to detail. In addition, the property has an energy label A.

LAYOUT

Through the stately and spacious entrance at street level, you enter this distinctive duplex ground-floor apartment.

The generous entrance hall features an authentic marble fireplace surround and cloakroom. From the hall there is access to the separate toilet with washbasin, the staircase to the souterrain and the living room. The living room is separated from the hall by stylish black steel-framed doors.

The spacious and bright through-living room, together with the luxurious kitchen, forms the heart of the home. The atmospheric gas fireplace, high-quality materials and refined finishes give the space a particularly luxurious appearance.

At the rear is the kitchen with adjoining dining area. The kitchen features a continuous marble worktop and is fitted with a range of high-quality built-in appliances, including a wine climate cabinet, induction hob with integrated extractor, dishwasher and fridge/freezer combination. The kitchen is also equipped with a Quooker. There is ample cupboard and storage space.

The rear garden can be accessed from both the kitchen and the dining area, creating a natural connection between indoor and outdoor living.

SOUTERRAIN

The sleeping level is accessed via the internal staircase from the hall.

This floor comprises three well-proportioned bedrooms and two luxurious bathrooms. At the front is a bedroom with an en-suite bathroom and a spacious walk-in wardrobe.

At the rear are two bedrooms, including the generous principal bedroom. This bedroom directly adjoins the luxurious wellness bathroom, which is fitted with a two-person sauna, freestanding bathtub, double washbasin unit with marble top and a spacious walk-in shower.

This level also includes a second separate toilet with washbasin and a practical separate laundry room.

The entire property is finished with an oak herringbone floor and underfloor heating. The apartment is also equipped with air conditioning and video intercom systems on the ground floor.

LOCATION

The property is situated on the wide and stately Stadionweg, in the heart of highly desirable Amsterdam Oud-Zuid.

Within a short walking distance is Beethovenstraat, offering a wide variety of shops, speciality stores, restaurants and cafés. Beatrixpark, Vondelpark and Museumplein are also located nearby.

The neighbourhood is characterised by Berlage's distinctive architecture, wide green avenues and attractive squares. Various highly regarded primary and secondary schools, as well as international schools, can also be found in the immediate vicinity.

Accessibility is excellent. Amsterdam Zuid railway station and the Zuidas business district are both a short distance away, while the nearby A10 ring road provides quick access to Schiphol Airport and the main arterial roads. The property is also very well connected by public transport.

Subject to the applicable conditions and availability of the Municipality of Amsterdam, residents may be eligible to apply for up to two resident parking permits.

Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The building was legally subdivided into apartments in 2021 and forms part of the Homeowners' Association of the building Stadionweg 26 in Amsterdam.

The Homeowners' Association consists of three apartment rights, all designated for residential use.

The monthly service charges amount to €215.80. The financial administration of the association is professionally managed by Delair Vastgoedbeheer.

GROUND LEASE

The apartment is subject to a municipal leasehold. The current ground rent is €2,014.40 per year and is fixed until 15 November 2053. The ground rent applicable thereafter has been locked in; please ask the real estate agent for details.

PARTICULARS

- Duplex ground-floor apartment of approximately 128 m² with garden;
- Fully and luxuriously renovated in 2021;
- Energy label A, valid until July 2030;
- Three bedrooms;
- Two luxurious bathrooms;
- Bedroom with en-suite bathroom and walk-in closet;
- Wellness bathroom with sauna, freestanding bathtub and walk-in shower;
- Spacious kitchen with high-quality built-in appliances and Quooker;
- Bright through-living room with atmospheric gas fireplace;
- Equipped with air conditioning;
- Oak herringbone flooring;
- Underfloor heating throughout;
- Video intercom on the ground floor;
- VvE is professionally managed by Delair Vastgoedbeheer, monthly service charges: €215.80;
- Current annual ground rent: €2,014.40, fixed up to and including 15 November 2053;
- Perpetual ground lease under the General Provisions of 2016 from 16 November 2053
- Future ground lease payment: €3,813.94 per year (based on 2026 price levels), subject to annual indexation;
- Possibility to apply for up to two resident parking permits, subject to applicable municipal conditions and availability;
- The 'as-is' clause provided by the seller will be included in the purchase agreement;
- Notary: Buma Algera.

CONDITIONS OF SALE

The customary conditions of sale apply to this transaction.

The as-is clause supplied by the seller will expressly be included in the purchase agreement.

Where applicable, the customary clauses relating to the age of the property, materials used and other relevant conditions of sale will also be included in the purchase agreement.

Description

PARTICULARS

- Duplex ground-floor apartment of approximately 128 m²;
- Fully and luxuriously renovated in 2021;
- Energy label A, valid until July 2030;
- City garden at the rear, facing northwest;
- Three bedrooms;
- Two luxurious bathrooms;
- Bedroom with en-suite bathroom and walk-in wardrobe;
- Wellness bathroom with sauna, freestanding bathtub and walk-in shower;
- Spacious kitchen with high-quality built-in appliances and Quooker;
- Bright through-living room with atmospheric gas fireplace;
- Equipped with air conditioning;
- Oak herringbone flooring;
- Underfloor heating throughout;
- Steel-framed doors and luxurious marble details;
- Video intercom on the ground floor;
- Monthly service charges: €215.80;
- Current annual ground rent: €2,014.40, fixed up to and including 15 November 2053;
- Perpetual ground lease under the General Provisions of 2016 from 16 November 2053;
- Future annual ground rent: €3,813.94 at the 2026 price level, subject to annual indexation;
- Possibility to apply for up to two resident parking permits, subject to applicable municipal conditions and availability;
- The as-is clause supplied by the seller will be included in the purchase agreement;
- Notary: Buma Algera.

CONDITIONS OF SALE

The customary conditions of sale apply to this transaction.

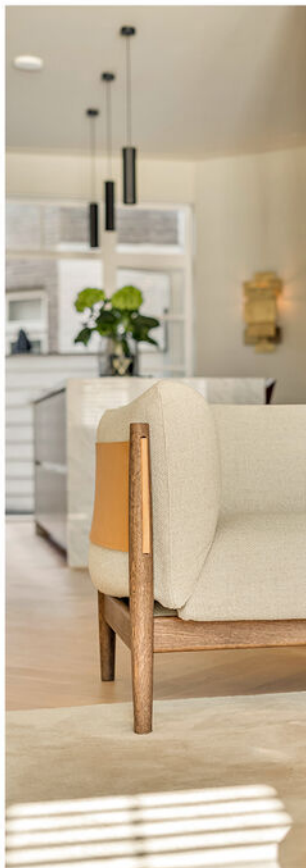
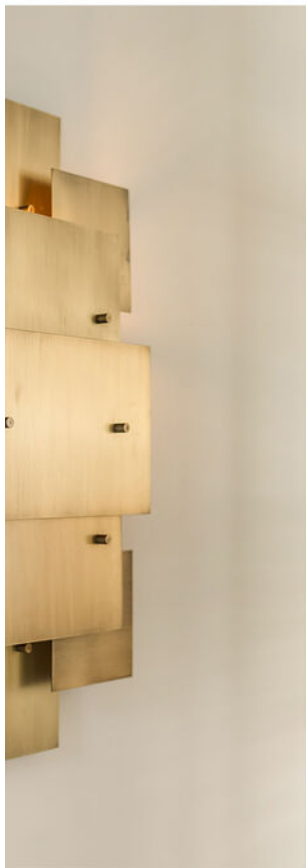
The as-is clause supplied by the seller will expressly be included in the purchase agreement.

Where applicable, the customary clauses relating to the age of the property, materials used and other relevant conditions of sale will also be included in the purchase agreement.







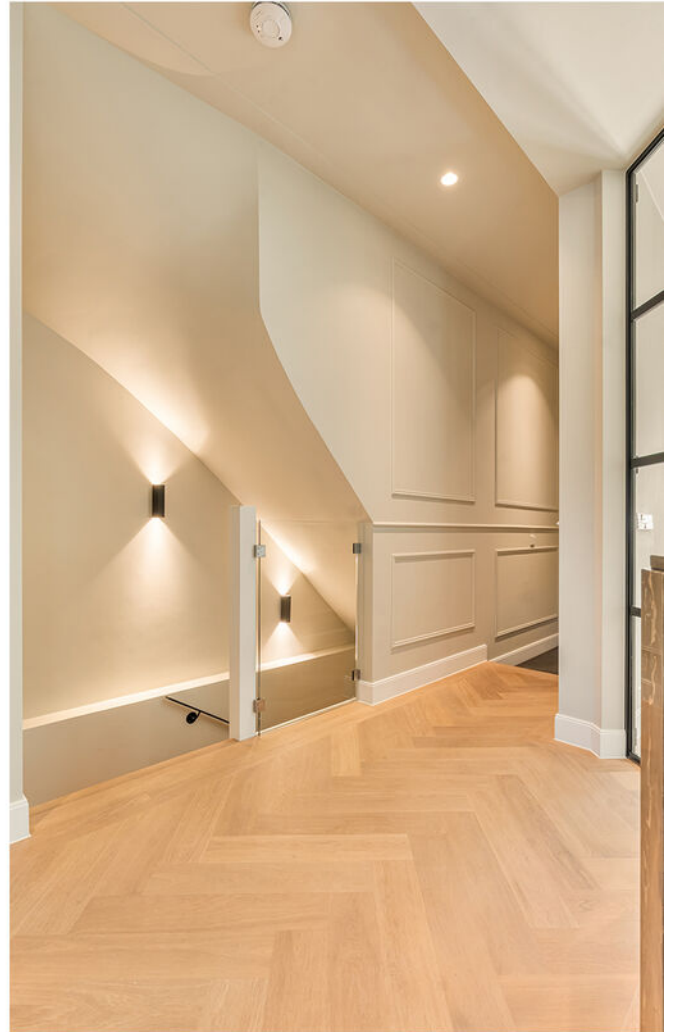
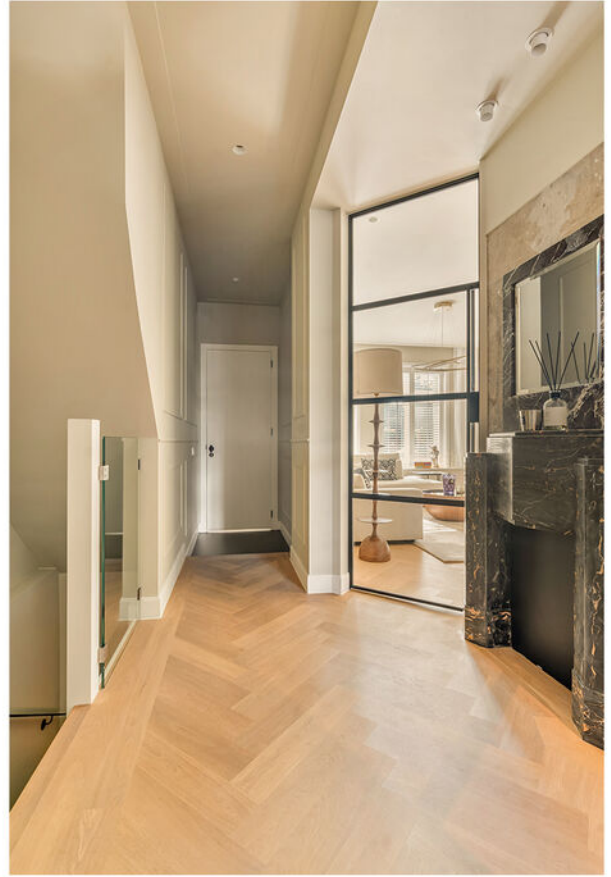


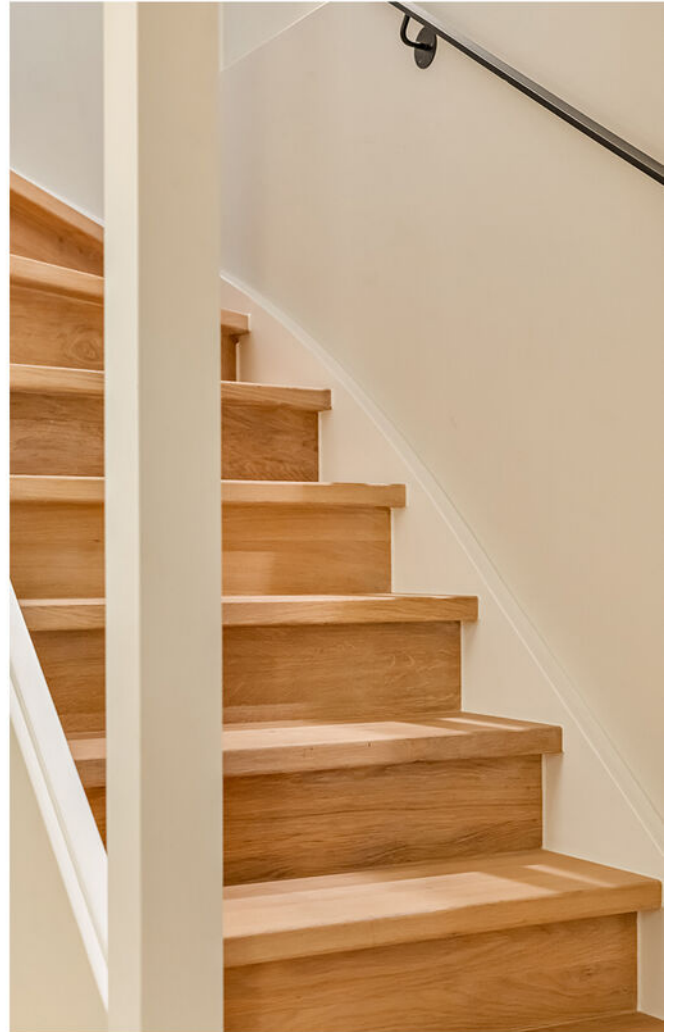














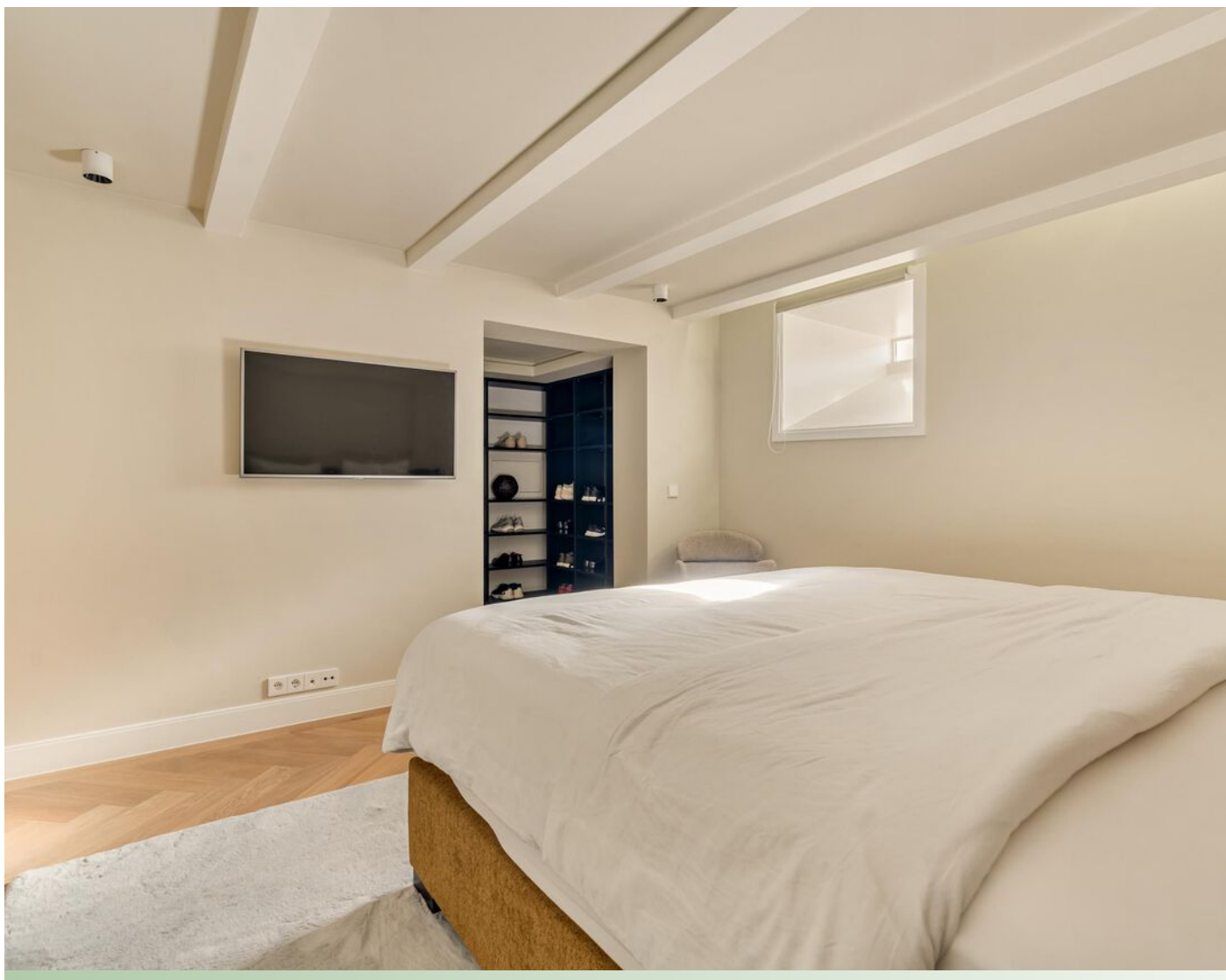














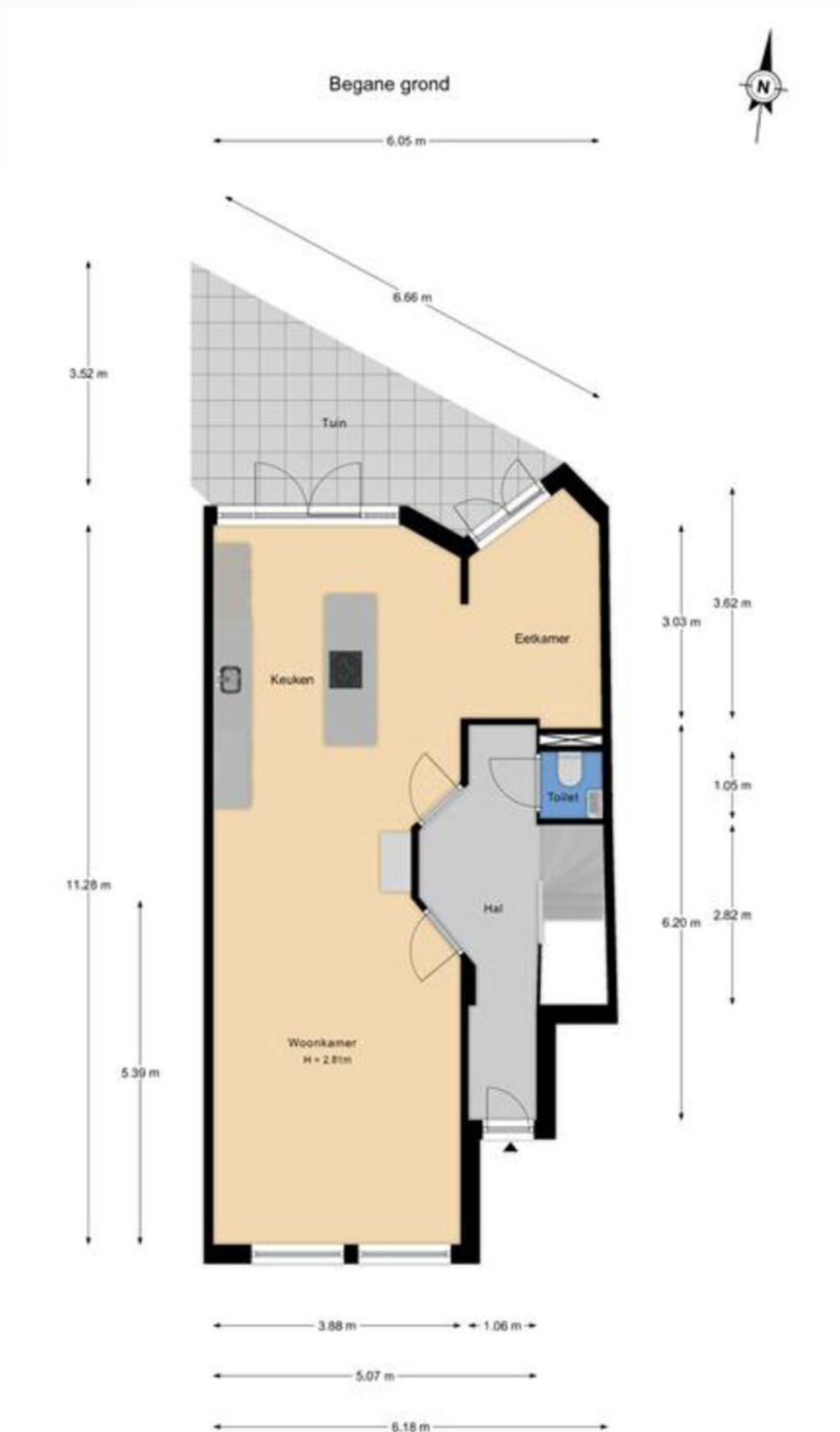








Plattegrond



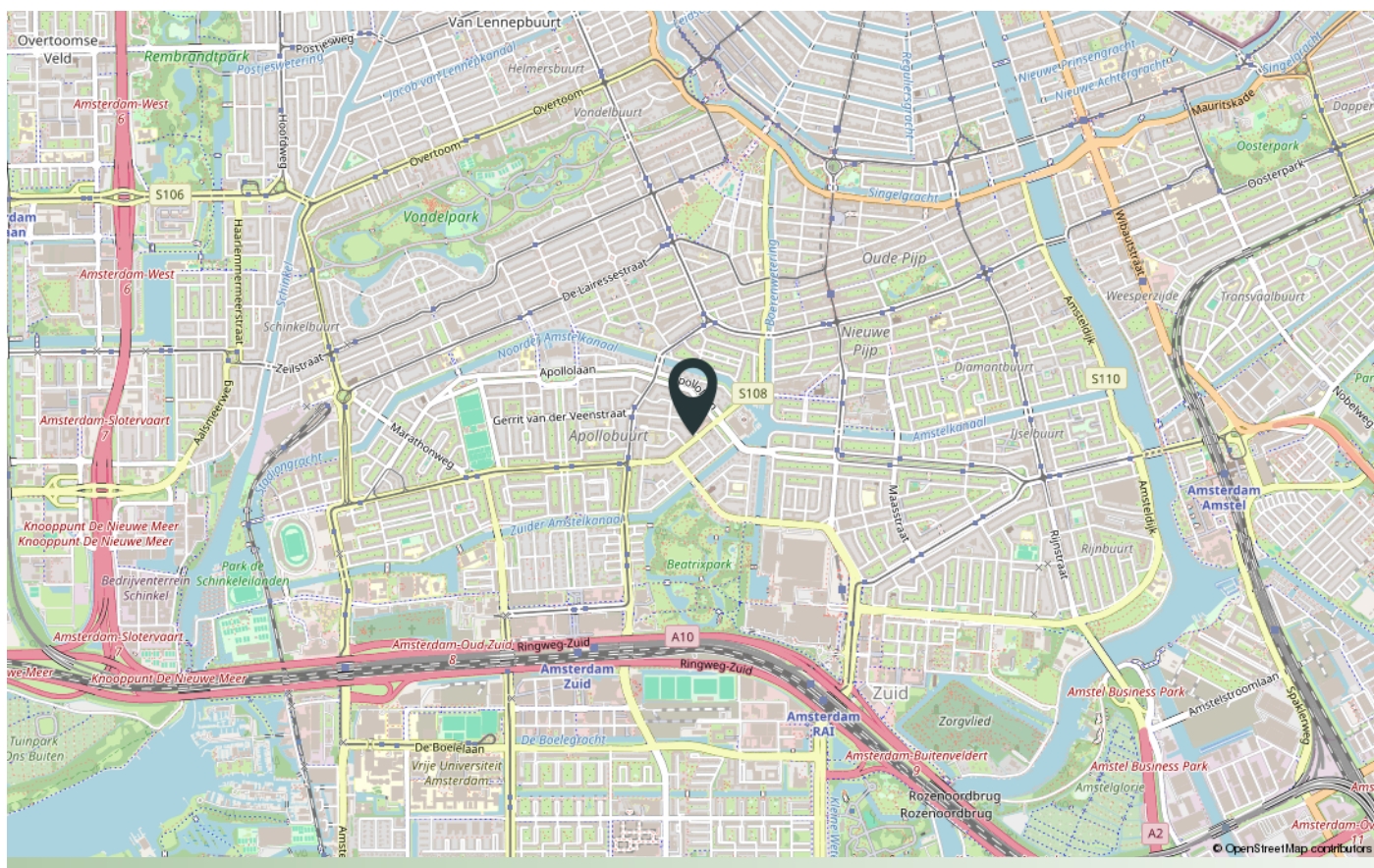
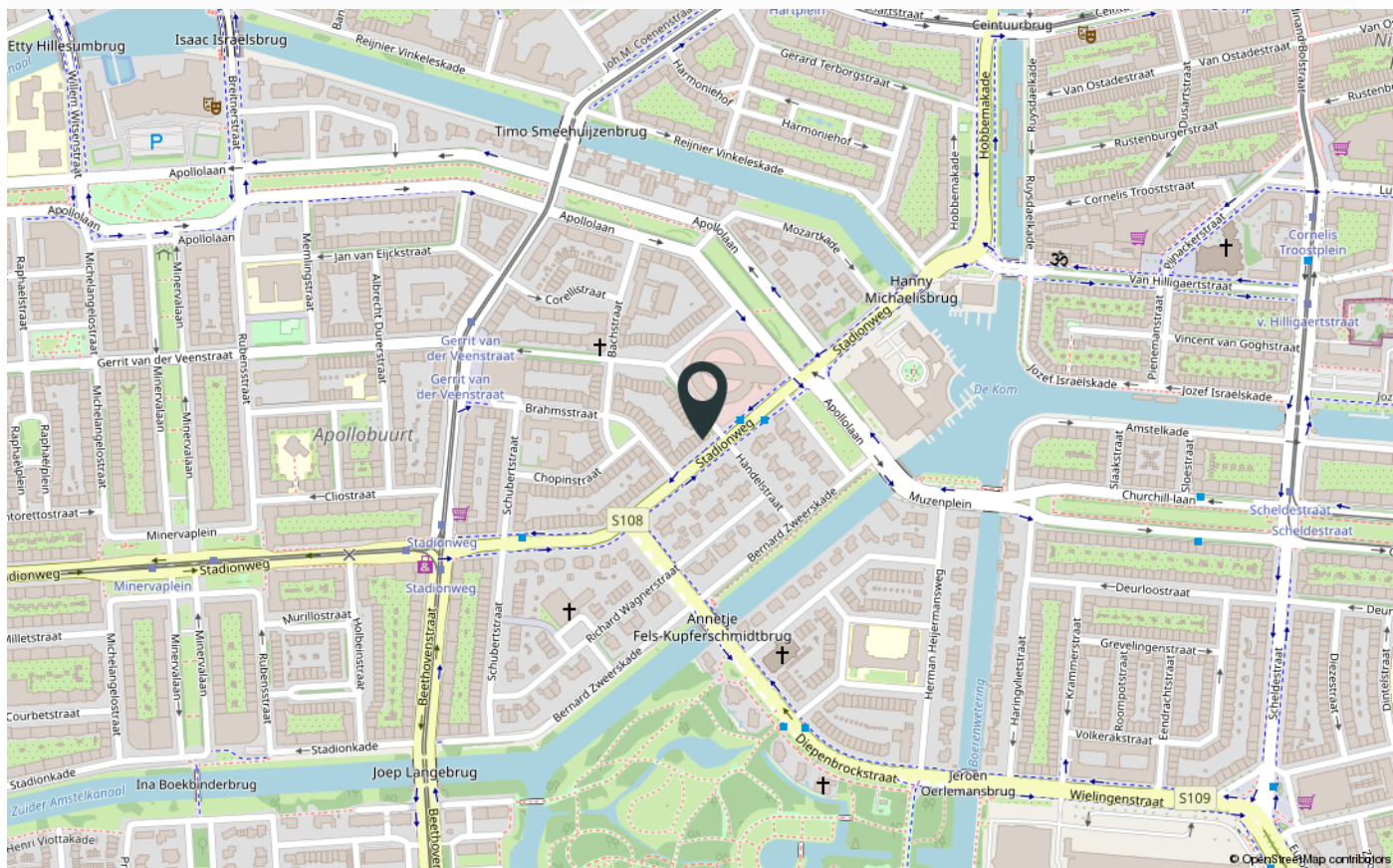
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



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

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 kabel aansluiting 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.*