Orteliusstraat 12-2 Amsterdam

Informatiebrochure

Steijn & Steijn
MAKELAARS

Sfeervolle dubbele bovenwoning met dakterras in geliefd Amsterdam-West

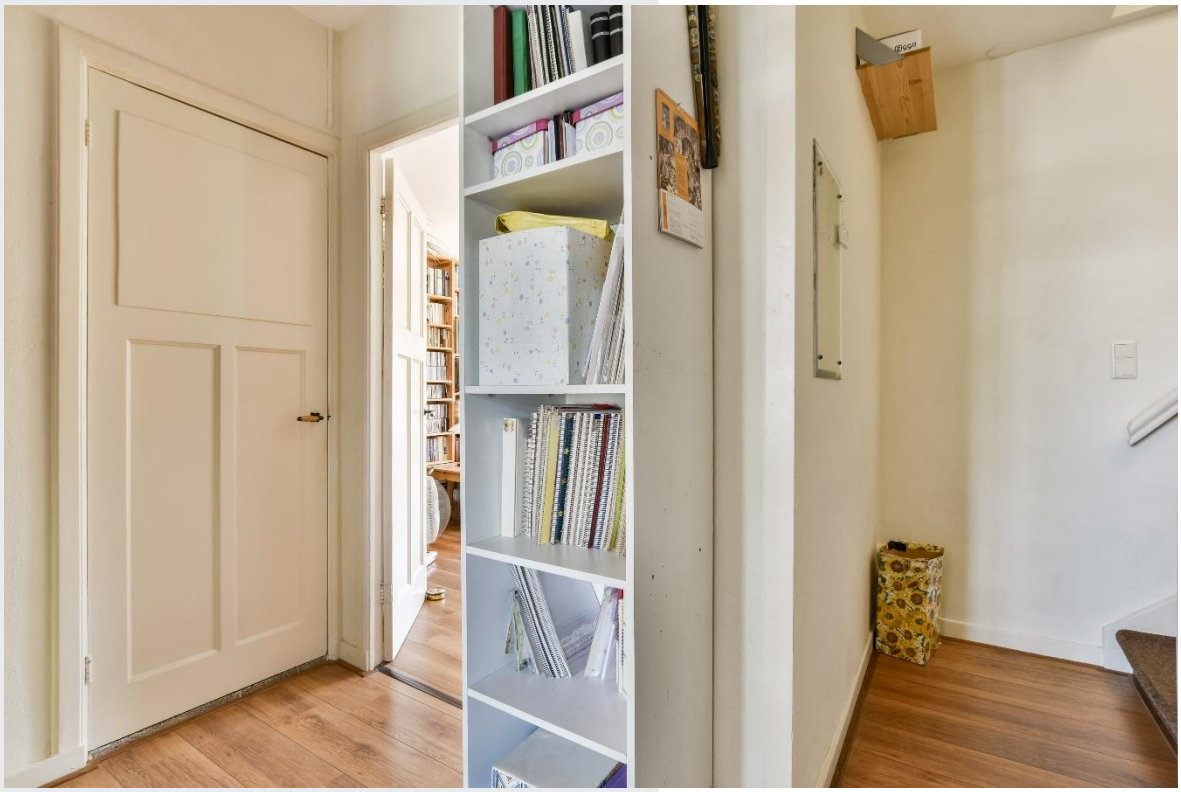
Aan een rustige, groene straat in de populaire Orteliusbuurt ligt deze charmante dubbele bovenwoning van circa 114 m², verdeeld over de tweede en derde verdieping, met eigen entree vanaf de begane grond. De woning combineert de karakteristieke sfeer van de jaren '30 met het wooncomfort van nu en beschikt onder meer over drie slaapkamers, een lichte woonkamer, een royale woonkeuken, een zonnig balkon op het oosten en een heerlijk dakterras.

Vraagprijs € 849.000,00 kosten koper

Via de eigen entree vanaf de straat bereikt u de tweede verdieping. De hal geeft toegang tot de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met een karakteristieke erker en een originele schouw. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een prettig uitzicht op de groene straat.
Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken, die zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Dankzij de openslaande deuren vormt het balkon een natuurlijke verlenging van de leefruimte en is dit een heerlijke plek om te genieten van de ochtendzon. Modern toilet met bergruimte. De derde verdieping is in 2011 volledig vernieuwd en biedt plaats aan drie slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. Vanuit de overloop is via een vaste trap het vergunde dakterras bereikbaar. Hier geniet u in alle rust van het uitzicht over de omliggende bebouwing en het vele groen – een heerlijke plek om tot in de avond van het buitenleven te genieten.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op diverse onderdelen gemoderniseerd, waarbij karakteristieke details behouden zijn gebleven. De ligging nabij het Rembrandtpark, het Vondelpark en – iets verderop – het Erasmuspark, plus gezellige winkels en horeca van Amsterdam-West maakt dit een aantrekkelijke woning voor wie op zoek is naar ruimte, sfeer en comfort op een goede locatie.

TWEEDE VERDIEPING



Hal

Via de eigen entree vanaf de straat met authentieke houten voordeur komt u binnen in de tot deze woning toebehorende trapopgang naar de tweede verdieping.
De hal op de tweede verdieping biedt toegang tot de woonkamer, de woonkeuken, het toilet (oorspronkelijke badkamer) en de trap naar de derde verdieping.
De deuren zijn uitgevoerd in originele paneeldeuren, de wanden zijn gesausd en op de vloer ligt een laminaatvloer.

Toilet

De moderne toiletruimte beschikt over een zwevend toilet (wit sanitair), een antracietkleurig fonteintje en is deels betegeld met antracietkleurig of wit tegelwerk.
Het toilet biedt toegang tot een bergruimte (oorspronkelijk doucheruimte).

Woonkamer

De gezellige lichte woonkamer biedt ruimte voor een royale zithoek. In de ruimte bevindt zich een oorspronkelijke zwarte schouw, de meterkast (met paneeldeur) en een karakteristieke afgesloten erker met originele raampartijen. De ruime zithoek biedt mooi uitzicht op de groene straat en is afgewerkt met gestuukte en gesausde wanden en plafond (2018). Op de vloer ligt een laminaatvloer.

Woonkeuken

Over de gehele breedte, met toegang tot het balkon middels openslaande deuren, bevindt zich een gezellige woonkeuken met goede mogelijkheid tot het plaatsen van een grote eettafel.

Keuken

De lichtblauwe, recent geschilderde L-vormige keuken met houtmotief uit 2006 is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een gaskookplaat (2006), een oven (2006), een koel/vriescombinatie (2015), een vaatwasser (2025) en een afzuigkap (2006).
Het aanrechtblad is in kunststof uitgevoerd met RVS-spoelbak en mengkraan. De wanden zijn deels gesausd en deels crèmekleurig betegeld. Op de vloer ligt een laminaatvloer.

Balkon

Onlangs gerenoveerd balkon met bergkast. Het balkon met ochtendzon ligt op het oosten.

Slaapkamer 1

In 2011 is deze gehele verdieping vernieuwd. Aan de voorzijde bevindt zich een (ouder)slaapkamer over de gehele breedte van de woning, met dakkapel aan de voorzijde, vide voor bergruimte en een elektrisch bedienbaar dakraam. In de ruimte bevindt zich een kastenwand met schuifdeuren en verlichting.
De wanden en plafond zijn gestuukt en gesausd en op de vloer ligt een laminaatvloer. Fraaie paneeldeur.

Slaapkamer 2

Aan de achterzijde bevindt zich deze ruime slaap-/werkkamer. De kamer is uitgevoerd met vernieuwde houten kozijnen met roedeverdeling (schuiframen). De wanden zijn gestuukt en gesausd, evenals het plafond. Op de vloer ligt een laminaatvloer.

Slaapkamer 3

Eveneens aan de achterzijde gelegen 3e, royale slaapkamer met vernieuwde houten ramen met roedeverdeling (schuiframen). Van deze kamer zijn de wanden eveneens gestuukt en gesausd, evenals het plafond. Op de vloer ligt een laminaatvloer.

Badkamer

De in 2011 gemoderniseerd badkamer is voorzien van een inloopdouche met glazen douchewand en drain, een wit wastafelmeubel met wasbak en mengkraan en een zwevend toilet. In de ruimte bevindt zich een op maat gemaakte witte kastenwand en de wasmachine-aansluiting. De badkamer is uitgevoerd met een gestuukt en gesausd plafond met inbouwverlichting, mechanische ventilatie, een handdoekradiator en grijze vloertegels met elektrische vloerverwarming. De wanden zijn eveneens grijs betegeld tot aan het plafond. Het sanitair is in het wit uitgevoerd.

Dakterras

Het in 2011 met vergunning aangelegde dakterras van circa 18 m² is bereikbaar via een vaste houten trap vanaf de overloop. Het dakterras is uitgevoerd met een vlonderterras en hekwerk. Een heerlijke plek om te genieten van de rust en het mooie uitzicht op de omgeving. Het terras is op het oosten gelegen en biedt van zonsopgang tot rond zes á zeven uur in de avond de zon, afhankelijk van het seizoen.

Bijzonderheden

Inhoud / Woonoppervlakte
De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 400 m³, de woonoppervlakte bedraagt circa 114 m²; de overige inpandige ruimte circa 1 m² en de gebouw gebonden buitenruimte circa 24 m². Er is een NEN2580 Meetrapport aanwezig door een extern bureau uitgevoerd, conform de meetinstructies BBMI.

Bouwjaar
Het pand is omstreeks 1931 gebouwd.

Erfpacht
Het appartement is gelegen op erfpachtgrond met algemene erfpachtvoorwaarden uit 2016. De canon voor dit jaar (2026) bedraagt € 924,93 per jaar (jaarlijkse indexering). Het huidige tijdvak loopt tot 1 september 2055. In 2021 heeft de verkoper de overstap gemaakt naar Eeuwigdurende erfpacht. Door de verkoper is de canon vastgelegd (met jaarlijkse indexering) voor na 1 september 2055, deze canon bedraagt thans € 621,99 (2026).

Kadastrale gegevens
Gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C, nummer 10523 A 2, het 50/100e onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

Energielabel
Voor de woning is een Energielabel **C** afgegeven, geldig tot 06-07-2036.

Verwarming / Warmwater
Verwarming en warmwater via een Intergas HR combi Cv-ketel uit 2024. De Cv-ketel heeft een onderhoudscontract. De badkamer is uitgevoerd met elektrische vloerverwarming.

Elektra
De elektra is deels in 2011 vernieuwd (derde verdieping) en circa 2 jaar geleden in de woonkamer tijdens het vernieuwen van het plafond. De meterkast is uitgevoerd met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. Glasvezel aanwezig.

Roerende zaken
De lijst van zaken met welke roerende zaken wel/niet achterblijven of ter overname zijn, is opvraagbaar via ons kantoor.

Isolatie
De woning is voorzien van isolatie beglazing, met uitzondering van de ramen aan de zijde van het balkon (woonkeuken met voorzetramen). Het pand is voorzien van dakisolatie (2011). De kruipruimte is geïsoleerd (vermoedelijk met chips).

Splitsingsakte/ Vereniging van Eigenaren
Het complex is gesplitst in 2 appartementen. De servicekosten aan de "VVE Orteliusstraat van het gebouw Orteliusstraat 12", bedragen € 150,00 per maand. Het beheer van de VVE wordt gevoerd in eigen beheer. De VVE heeft geen Meerjaren Onderhoudsplan opgesteld. In 2023 is door de VVE het schilderwerk aan de buitenzijde uitgevoerd.

Onderhoud
De woning is aan de binnen- en buitenzijde goed onderhouden. In 2011 is de woning aan de binnenzijde op de derde verdieping gerenoveerd en voorzien van een dakterras (waarbij de dakbedekking is vernieuwd en het dak geïsoleerd is). Tevens is in 2011 de badkamer vernieuwd en is de derde verdieping voorzien van nieuwe houten kozijnen. In 2020 is op de tweede verdieping de voorzijde voorzien van nieuwe kozijnen. In 2024 is het plafond in de woonkamer vernieuwd, gestuukt en gesausd.

Milieu / asbest
Aan verkoper en bij de Omgevingsdienst zijn geen olietank en/of bezwarende bodemverontreinigingen bekend. De bodemrapportage van de Omgevingsdienst is opvraagbaar via ons kantoor. Aan verkopers zijn geen asbesthoudende materialen bekend.

Recht van gunning
Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor.

Oplevering
In overleg, kan snel.

Parkeren
Er is gelegenheid tot betaald parkeren op de openbare weg voor en in de omgeving van de woning. Parkeren is mogelijk via het gemeentelijke vergunningenstelsel. De woning is gelegen in vergunningsgebied West-1.2. Een bewonersvergunning kost momenteel € 199,93 per zes maanden. De geschatte wachttijd bedraagt circa vier maanden. Een tweede bewonersvergunning is in dit gebied niet mogelijk. Genoemde bedragen en wachttijden zijn indicatief en kunnen door de gemeente worden gewijzigd.

Locatie
De woning ligt op een uitstekende locatie in De Baarsjes, een geliefde en levendige buurt van Amsterdam. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan gezellige cafés, goede restaurants, speciaalzaken, lunchgelegenheden en supermarkten. Beer & Wolff bevindt zich om de hoek aan de Postjesweg en ook populaire restaurants als Tweede Thuys en Daalder zijn eenvoudig bereikbaar. De Hallen, met onder meer de Foodhallen, Filmhallen en diverse winkels, ligt op korte loop- of fietsafstand.

Ook voor liefhebbers van groen en recreatie is de ligging ideaal. Het Rembrandtpark bevindt zich vrijwel om de hoek en zowel het Vondelpark als het Erasmuspark liggen op loop- of fietsafstand. Perfect voor een ontspannen wandeling, een picknick of een sportief moment. Daarnaast zijn de gezellige Kinkerstraat en de Ten Katemarkt binnen enkele minuten bereikbaar.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Diverse tram- en busverbindingen bevinden zich op korte afstand en met de auto is de Ring A10 snel te bereiken.

Kortom: een aantrekkelijke woonomgeving waar groen, goede horeca, dagelijkse voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid op prettige wijze samenkomen.

Algemene Voorwaarden
Op onze verkoopprocedure zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, deze zijn opvraagbaar via ons kantoor. Verder willen wij u erop attenderen dat koper binnen 2 werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming inzake de koopsom en de voorwaarden, een notaris dient aan te wijzen in de omgeving van het verkochte opdat uiterlijk 1 week na deze mondelinge overeenstemming de koopakte ondertekend kan worden. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen, heeft verkoper het recht deze aan te wijzen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. In de koopakte zullen een **Ouderdoms-, NEN-meting- en een Asbestclausule** opgenomen worden, alsmede een clausule betreffende het **Energielabel** en **Funderingsrisico**. De formulering van deze clausules is opvraagbaar via ons kantoor.

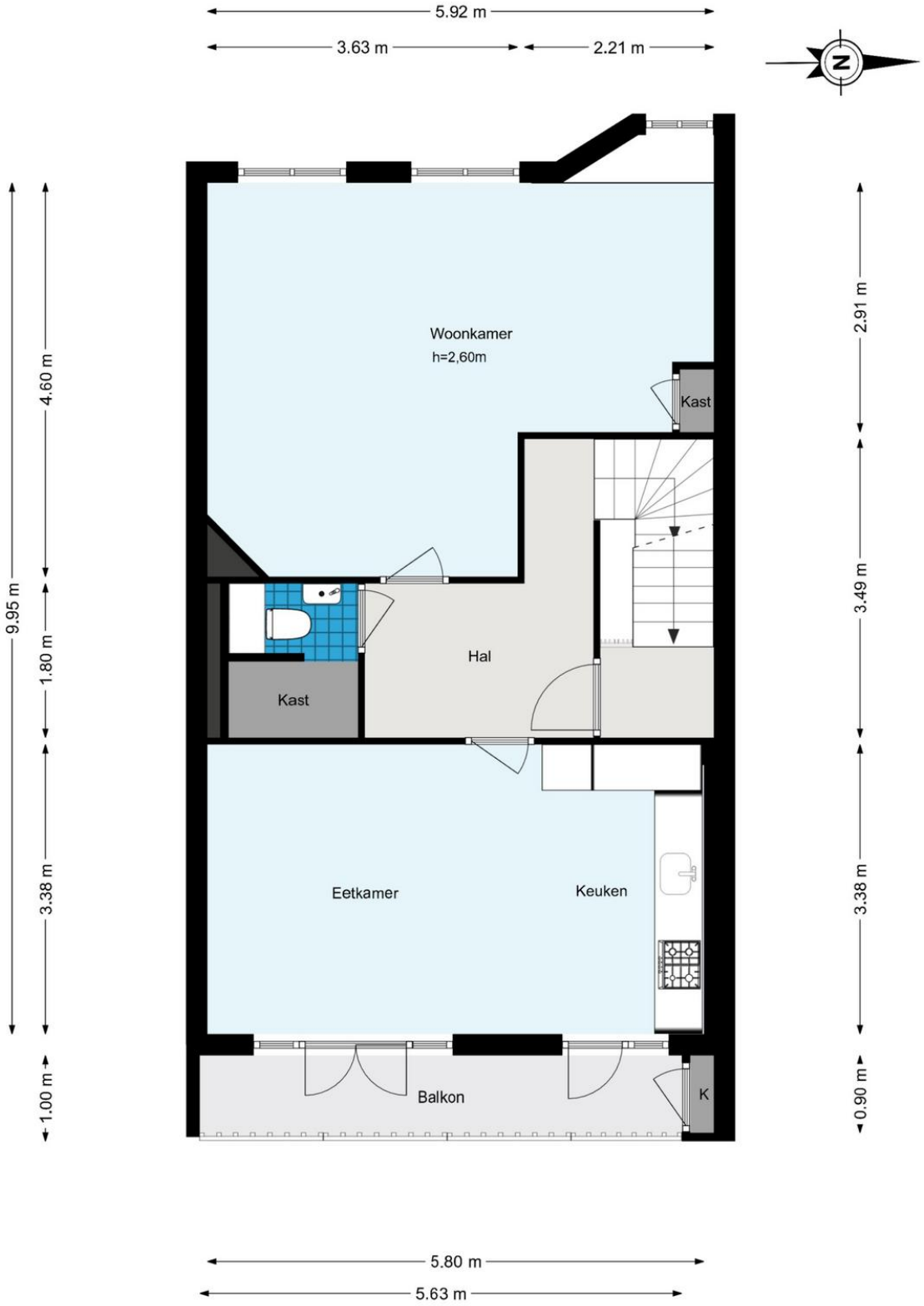
Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt voor bovenstaande informatie noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens.

Wij adviseren u uw eigen NVM-makelaar te raadplegen.

Steijn & Steijn
MAKELAARS

Vraagprijs € 849.000,00 kosten koper

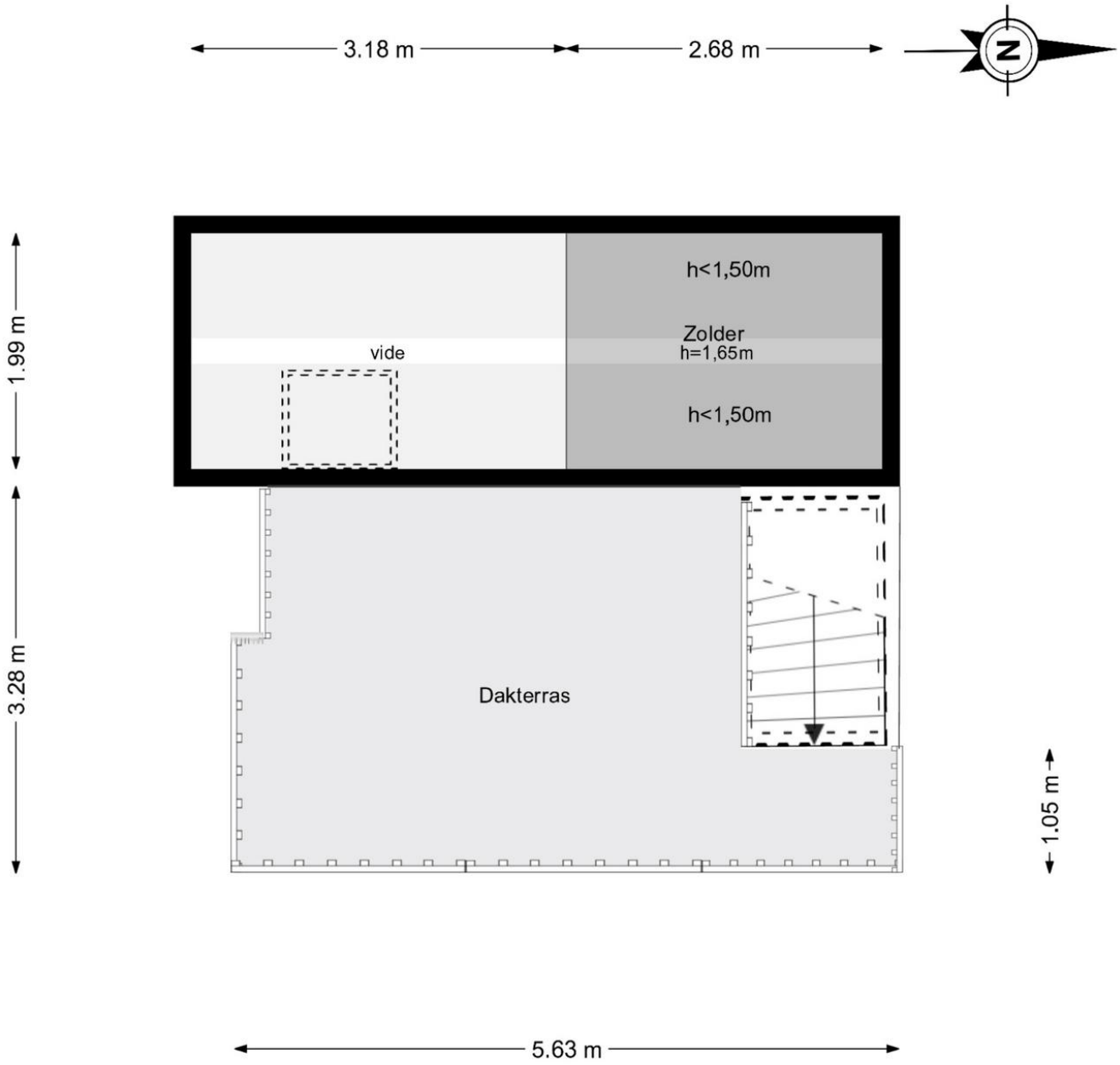
Plattegrond



Orteliusstraat 12-2 - Amsterdam
Derde verdieping

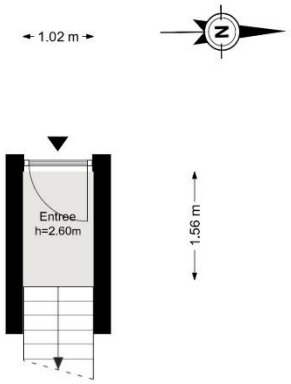
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Orteliusstraat 12-2 - Amsterdam
Dakterras

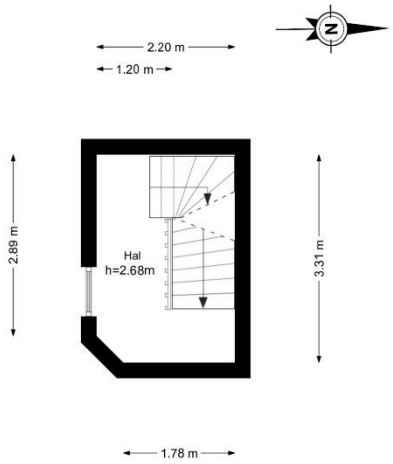


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Orteliusstraat 12-2 - Amsterdam
Begane grond



Orteliusstraat 12-2 - Amsterdam
Eerste verdieping



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Kleine afwijkingen in de maatvoering zijn mogelijk.