Eveline Deken
makelaar





Objectadres:	Ernest Staetsstraat 45-3
Plaats:	Amsterdam
Wijk:	Kolenkitbuurt - Zuid
Vraagprijs:	€ 438.500 k.k.

In een rustige groene buurt in de Amsterdam West, op slechts enkele minuten lopen van het Erasmuspark en de gezellige winkelpromenade Bos en Lommerweg, ligt op de bovenste etage van een compleet gerenoveerd pand, een pareltje van een hoekappartement op jou te wachten. Dit 'strakke' appartement heeft een super leuk uitzicht en 2 goed bemeten slaapkamers, 2 balkons en een fietsenberging op de begane grond. De erfpacht? Die is eeuwigdurend afgekocht!

De ligging:

De ligging van dit mooie pand is in de Kolenkitbuurt, die afgelopen 2 decennia een metamorfose heeft ondergaan. Twee-derde van alle panden is inmiddels gerenoveerd, veel groen is bijgeplant en speelvoorzieningen zijn aangelegd. Daarmee heeft deze buurt in de toch al populaire wijk BoLo een enorme aantrekkingskracht gekregen op veelal jonge mensen.
Direct naast het pand waarin deze woning gelegen is, ligt een basketbalveld en aan de andere zijde van het pand ligt een kanaal met een groene oever waar mensen op zonnige dagen picknicken. De woning is gunstig gelegen ten opzichte tal van voorzieningen. Winkels en gezellige cafeetjes, vind je op enkele minuten van de woning aan de Bos en Lommerweg en het plein. Scholen zijn er in de directe buurt ook volop te vinden: van basisscholen tot aan vervolg onderwijs, zoals de Hogere Hotelschool The Hague of Tio Business School. Voor sportievelingen is er een ruime keuze; binnen enkele minuten sta je op één van de voetbalvelden, de atletiek- of de tennisbaan, doe je een rondje gym bij TrainMore, hang je aan een muur in de klimhal of zwem je een baantje in het Sportfondsen bad. De woning is ook nog eens goed bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als via de snelweg; beiden om de hoek gelegen.









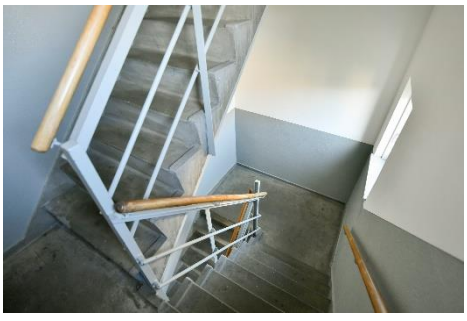
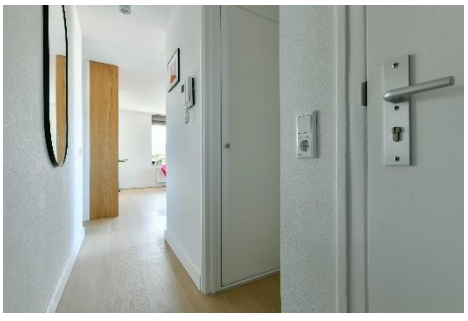



Het gebouw:

Het gebouw is van oorsprong gebouwd in 1952, maar 9 jaar geleden volledig gerenoveerd. Alle bewoners zijn vertrokken waarna een complete renovatie van het gehele pand heeft plaatsgevonden. Daarna mochten de nieuwe bewoners hun intrek nemen. Het skelet is bij de verbouwing blijven staan, maar intern zijn geheel nieuwe woningen ontstaan. Daarbij hebben de woningen hun nieuwe aantrekkelijke indeling gekregen met 2 gelijkwaardige slaapkamers. Ook zijn alle leidingen en voorzieningen opnieuw aangebracht, zijn alle kozijnen vernieuwd en is het trappenhuizen gerenoveerd. Je treft een instapklare woning in een zeer goed onderhouden pand.

Het appartement:

Het appartement dat nu te koop is gekomen, is gelegen op de vierde en tevens bovenste etage op de kop van het pand. Door deze geweldige ligging en het feit dat de woning aan 3 zijdes ramen heeft, is het een heerlijk licht én rustig gelegen huis. Het appartement telt in totaal 60m² intern vloeroppervlak en nog eens 5m² extra ruimte beneden in de private (fietsen-)berging.
Intern heeft de woning vorig jaar nog een grootschalige upgrade gehad. Daarbij is er een prachtige PVC vloer geplaatst, zijn de wanden en plafonds weer prachtig strak afgewerkt en is er zelfs een geheel nieuwe keuken inclusief kookeiland geplaatst. Ook zijn er mooie nieuwe kastenwanden geplaatst die een lust zijn voor het oog en ter overname worden aangeboden.









Bij binnenkomst sta je in een open gang die alle ruimtes met elkaar verbindt. Hier zie je direct dat het een verzorgd en prettig licht appartement is. Achter de voordeur links in de hoek, ligt allereerst de wc met raampje naar buiten. Dan lopen we langs de bijkeuken/berging/washok, waar ruimte is voor extra keukenspullen, een was- en droogmachine en ook de c.v. ketel een plekje heeft.
We lopen verder de heerlijk lichte woonkamer in, waar direct rechtsom de open keuken is en het geweldig leuke kookeiland de eyecatcher is. Dit eiland nodigt uit tot koken en gezellige diners met of zonder een paar extra vrienden. De deur in de keuken naar het eerste balkon, kijkt uit op het ondergelegen basketbalveld en tevens mooie vergezichten.
De woonkamer heeft een fijne afmeting voor een mooie hoekbank en mede door de vele ramen is dit een heerlijke plek in huis.
Lopen we verder het appartement door, dan zien we achter de woonkamer 2 goed bemeten slaapkamers, waarvan de linker slaapkamer een deur heeft naar het tweede balkon. Op dit balkon is het op zomerdagen heerlijk toeven mede door de rustige omgeving en het uitzicht op de siertuin onder je. Tussen beide slaapkamers in, ligt de stijlvolle badkamer, die een fijne ruime inloopdouche heeft, een mooi wastafelmeubel met verlichting en vloerverwarming.
Lopen we naar beneden via het keurig onderhouden trappenhuis, dan slaan we op de begane grond aangekomen linksaf en lopen we de private berging in, waar nog extra ruimte is voor een paar fietsen en een kast.




























Staat van onderhoud:

Het appartement is in 2017 compleet gerenoveerd en heeft de volgende veranderingen ondergaan:

- De indeling is volledig veranderd waarbij de huidige slimme indeling is ontstaan.
- Alle buiten kozijnen zijn vervangen voor houten kozijnen met HR glas.
- Alle binnen kozijnen en deuren zijn nieuw alsmede alle wanden en plafonds.
- De elektrische installatie is compleet nieuw geplaatst.
- Het mechanische ventilatiesysteem en intercom met videofoon is nieuw aangebracht.
- De c.v. installatie is compleet nieuw aangelegd en wordt aangestuurd door een cv ketel van het merk Intergas type Kompakt HRE met nieuwe radiatoren in alle kamers.
- De badkamer en het aparte toilet zijn compleet en luxueus vernieuwd
- Beide balkons zijn voorzien van vaste opbergkasten

Vorig jaar / 2025 heeft de woning nog eens een nieuwe upgrade gekregen, waarbij de volgende werkzaamheden professioneel zijn uitgevoerd:

- Nieuwe maatwerk keuken met een geweldig leuk kookeiland met zitgedeelte voor 4 personen en inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast en een 4-pits inductie kookplaat (Bosch). De oven-magnetron is herplaatst uit 2022.
- Nieuwe PVC vloer met eikenhouten look, incl. ondervloer en mooie hoge plinten
- Diverse inbouwkasten die indien gewenst overgenomen kunnen worden (zie lijst). In de woonkamer betreft het een deels gesloten / deels openkast met prachtige houtnerfstructuur. In de linker slaapkamer een kledingkastenwand en in de rechter slaapkamer een deels open / deels gesloten vakkenkast.

Erfpacht = AFGEKOCHT:

Voor dit appartement zijn de huidige én eeuwigdurende canon reeds volledig afgekocht. Er hoeft in de toekomst nooit meer canon betaald te worden, hetgeen als zeer gunstig beschouwd mag worden.

De Vereniging van Eigenaren (VVE):

- Datum splitsing : 12 oktober 2016
- Rectificatie splitsing: 30 maart 2017
- Modelreglement 2006
- Naam VVE: “VVE Blauwvoetstraat 2 t/m 16 en Ernest Staetsstraat 45-47”, bestaande uyit 35 woningen met bergingen en 1 winkelruimte
- Servicekosten: woning + berging: € 114 per maand, waarin begrepen:
    - reservering groot onderhoud en dagelijks onderhoud
    - opstalverzekering: gebouw, glas, wa en bestuursaansprakelijkheid
    - huisvestingskosten waaronder gem. elektra en schoonmaakkosten (trappenhuis)
    - administratie-/verenigingskosten
    - dak onderhoudscontract
- Professioneel beheerder: VVE Company
- De huidige VVE reserve is ca. € 100.000 van waaruit de gemeenschappelijke onderhoudszaken gefinancierd worden.
- De VVE heeft in 2025 nog een nieuw meerjarenonderhoudsplan gekregen. De VVE voert een actief onderhouds- en beheerbeleid. Momenteel staan er geen grote uitgaven op de planning. Periodiek wordt vergaderd en er wordt goed gedocumenteerd.
- De VVE heeft een huurcontract met T-Mobile voor de zendmast op het (vernieuwde) dak.

Oplevering:

In goed overleg kan er op korte termijn al geleverd worden : eind dit jaar.

Overzicht belangrijke kenmerken:

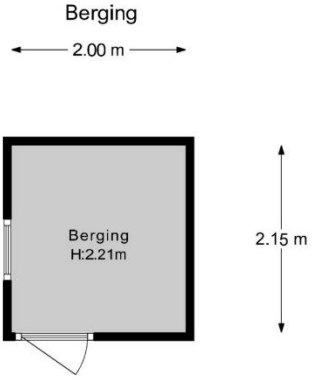
Financieel: Vraagprijs: € 438.500,- k.k. WOZ: € 436.000 Servicekosten: € 114 p/mnd Ozb: € 229 p/jr Rioolrecht: € 192,04 Waterschapslasten: € 542 Huidig energie verbruik p/mnd (2 pers.): gas € 100, elektra € 53	Oppervlaktes (NEN2580): Woning intern 4e et.: 59m². Overige inpandige ruimte 4e et.: 1m² Berging beg.gr.: 4m² Totaal opp. balkons: 5m² Bruto inhoud woning: 147m³	Bijzonderheden Geen bovenburen. Hoekwoning. Compleet gerenoveerd pand. Kookeiland. Bijkeuken. 2 Goede slaapkamers. 2 balkons. EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT
Gemeente Geen bijzonderheden bekend.	Kadastrale gegevens Gemeente Sloten, sectie D, Nr. 11.271 A-28	Roerende zaken Achter blijven: gordijnrails en gordijnen. Verder: zie lijst.
Onderhoud Intern: zeer goed. Extern: zeer goed. Energielabel: C Funderingslabel: ABC	Installaties c.v. ketel, merk: Intergas, type Kompakt HRE, bj 2017. Elek. installatie: 5 groepen Mechanische ventilatie. Intercom met videofoon. Glasvezel	Oplevering In overleg. Kan mogelijk nog dit jaar.

Vierde Verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose.

Berging





Interview met de bewoners

Wat was uw eerste indruk van de buurt toen u voor het eerst naar de woning kwam kijken?
We kennen de omgeving goed want we hebben hier over verschillende periodes ruim 10 jaar samen gewoond. Selina heeft hier zelfs ruim 15 jaar gewoond. In de afgelopen 10 jaar is de buurt enorm veranderd, in positieve zin. Het is een groene buurt, je zit vlak aan het water en het Erasmuspark is op loopafstand, terwijl het appartement zich in een rustige straat bevindt. Dat vinden wij een prettige combinatie.

Wat zijn kenmerken van de woning zelf die u meteen opvielen toen u de woning voor het eerst bezichtigde?
De woning is ontzettend efficiënt ingedeeld, er wordt geen cm2 verspild. Daarnaast is het open karakter van de woonkamer ontzettend leuk, we hebben lang licht en genieten in de zomer van een avondzon.

Wat zijn voor u de belangrijkste elementen aan de woning, die het bewonen ervan zo fijn maken?
We wonen in een rustige en fijne buurt met goede uitvalswegen naar het centrum van Amsterdam, of naar de rest van Nederland. De keuken vormt echt het hart van onze woning, hier brengen we veel tijd door en hebben we veel mooie herinneringen gemaakt.

Wat is de reden van uw vertrek?
Na 6 hele fijne jaren zijn we toe aan iets anders. Niet eerder hebben we zo lang op dezelfde plek gewoond. We kwamen een unieke woning tegen in een oud-Amsterdamse buurt. Daar zijn we verliefd op geworden en nu gaan we de sprong wagen.

Als u zou blijven wonen, wat zou u dan als eerste veranderen aan de woning?
We hebben de woning ruim een jaar geleden nog bijna volledig opgeknapt en geschilderd. Daar zijn we nog steeds ontzetten blij mee. Als we dan toch iets moeten veranderen, dan hangen we een vrolijk behang op in de wc met een print van onze lieve katten.

Een bieding uitbrengen:

Bent u serieus geïnteresseerd en wenst u dit fijne appartement aan te kopen, dan nodigen wij u graag uit tot het doen van een bieding.

Wij raden u aan, u te laten begeleiden door uw beëdigd of gecertificeerd makelaar. Heeft u geen deskundige aankoopbegeleiding dan dient u de volgende richtlijnen in acht te nemen.

U dient uw bieding schriftelijk te doen door een mail te sturen aan: info@evelinedeken.nl.
Uw bieding heeft ten minste de volgende informatie ten einde in behandeling genomen te kunnen worden:

- Volledige naam en huidige adresgegevens van de aspirant-koper(s).
- Kopie geldig legitmatiebewijs van aspirant-koper(s).
- Telefoonnummer(s) en email adressen waarop aspirant-koper(s) te bereiken is/zijn.
- De door aspirant-koper(s) voorgestelde maximale koopsom voor het appartement, op basis van kosten koper.
- Duidelijke formulering van de eventuele ontbindende voorwaarde voor financiering en/of bouwtechnische keuring en data waarop deze verlopen.
- Een onderbouwing of advies van een financieel adviseur of geldverstrekker dat te kennen geeft dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.
- De voorgestelde datum waarop de 10% bankgarantie of waarborgsom door u gesteld kan worden.
- De datum waarop of de periode waarin u de woning opgeleverd wenst te krijgen.

Indien koper en verkoper tot een overeenstemming zijn gekomen, zullen de gemaakte afspraken worden opgemaakt in een voorlopige koopakte. Deze koopakte wordt opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris echter kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien gewenst kunnen wij u bij het vinden van een geschikte notaris van dienst zijn.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid en aandacht samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkopende makelaar:

Eveline Deken Makelaar o.g.
Barbara Strozzilaan 201
1083 HN Amsterdam
i: www.evelinedeken.nl
e: info@evelinedeken.nl
t: 020 – 48 98 703
m: 06 – 31 76 76 76