



# A W Sabel

**Makelaardij o.g.**

PERSOONLIJK  
PROFESSIEEL  
DESKUNDIG

## Rozengracht 23G te Amsterdam



**Vraagprijs € 395.000,- k.k.**



# Amsterdam

Straat: Rozengracht 23 G

Vraagprijs: € 395.000,-- k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Thuis in de regio

Lichte en keurig afgewerkte bovenwoning (ca. 40 m<sup>2</sup>/ca. 45m<sup>2</sup> bvo) met balkon en dakterras aan de voet van de Westertoren! Het appartement heeft hoge plafonds en veel licht. Het complex is in 2006 is gebouwd, in het midden van in de Jordaan in Amsterdam Centrum, met een leuk uitzicht in de karakteristieke straatjes en over de daken van de historische stad. Het appartement is gelegen op eigen grond, beschikt over een Energielabel A en maakt deel uit van een actieve en goede VvE!

### Omgeving

De woning ligt op de Rozengracht, een van de 6 gedempte grachten (1890) van de Jordaan, aan Oostkant, waar de Prinsengracht direct om de hoek gelegen is. Aan de straat zijn diverse winkels en horeca gehuisvest. De Jordaan laat zich kenmerken door verschillende historische straten en prachtige grachten. De Westertoren siert uit boven de gebouwen, de Westermarkt en de Dam, Damrak en Rokin zijn binnen 5 a 10 minuten lopen bereikbaar. De 9 straatjes zijn eveneens op enkele minuten afstand van het huis gelegen.

### Bereikbaarheid

De woning bevindt zich in het hartje van de stad. Met het openbaar vervoer bent u via de tramlijnen 2, 11, 12, 13 en 17 op korte afstand van Amsterdam Centraal. De buslijnen 47 en 97 brengen u naar diverse locaties buiten de stad.

Indien u de woning met de auto wilt bereiken kunt u middels afslagen S104 en S105 de ring A10 bereiken. Parkeren middels vergunningsstelsel in gebied Centrum 2.



# Indeling

Begane grond: Entree, bellentableau met postvakken. Ruime, keurig onderhouden hal. Trappenhuis met prettige brede trap.

4e etage: Lichte hal, meterkast. Entree woning, met direct de woonkamer met open keuken. De woonkamer wordt verlicht door een hoog raam. Vanuit het raam kijkt u de Eerste Bloemdwarsstraat in. Onder de schuine kap van de woning is een vaste bartafel aanwezig, daarnaast is er een gezellige zithoek aanwezig.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een afwasmachine, koelkast, vriezer, oven en 4 pits gasfornuis en afzuiginstallatie. De keuken is afgewerkt in een moderne witte kleurstelling met een composiet aanrechtblad.

Aan de achterzijde van de woning is de slaapkamer gelegen. De ruimte heeft een prettige afmeting van ca. 3,60m x 3,20m. Via de schuifdeur bereikt u het diepe balkon op het Oosten, met vaste kast (met 3 deuren) en Cv-installatie.

De woning heeft een charmant lichte vloer en stucwerk.

In het midden van het appartement is de badkamer aanwezig, deze heeft een inloofdouche, toilet en wasmachine aansluiting. De badkamervloer is recent betegeld met zandkleurige vloertegels, witte wandtegels) en heeft inbouwspots in het plafond.

Er is een mobiele ladder die u, middels het elektrische daklicht, naar het dakterras op de 5e etage brengt. De oppervlakte van het terras is ca. 15m² en biedt een schitterend uitzicht over de stad, met als hoogtepunt de prachtige Westertoren.

De woning beschikt over een energielabel A.

Kadastrale omschrijving:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, met dakterras, gelegen op de vijfde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Rozengracht 23 G te 1016 LR Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, complexaanduiding 10639-A, appartementsindex 10, uitmakende een onverdeeld tien/honderdste (10/100ste) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit twee (2) aaneengelegene panden, omvattende een bedrijfsruimte op de begane grond en acht (8) afzonderlijke bovenwoningen met ondergrond en erf, staande en gelegen te Amsterdam aan de Rozengracht 23 en 25, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, nummer 867 respectievelijk 866, groot éénennegentig centiare en drieëntachtig centiare.

Woning is gelegen op eigen grond, geen erfpacht van toepassing



## Bijzonderheden

### Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 40 m<sup>2</sup>/ca. 45m<sup>2</sup> bvo  
Aantal kamers: 2, waarvan 1 slaapkamer  
Buitenruimte: ca. 21 m<sup>2</sup> (15m<sup>2</sup> terras, 6m<sup>2</sup> balkon)  
Energie label: Energielabel A  
Isolatie: volledig geïsoleerd  
Bouwjaar: 2006  
Verwarming: C.V. gas: 2023 Remeha

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Amsterdam N.H.  
Sectie + nummer: E 10639 A10

### VVE

Aantal leden: 8 woningen en 1 bedrijfsruimte  
Professioneel beheer bij De Huishouding  
Aandeel: 10/100e aandeel  
Servicekosten: € 158,44 per maand (per 2024)  
Reserve Groot onderhoud per 31 december 2023 € 30.274,54  
MJOP: wel aanwezig  
Kamer van Koophandel nummer: 34368560

### Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing  
Notaris : ring Amsterdam  
Oplevering in overleg.



## Engelse text

Light and neatly finished upper house (approx. 40m<sup>2</sup>) with balcony and roof terrace at the foot of the Westertoren! The apartment has high ceilings and lots of light. The complex was built in 2006, in the middle of the Jordaan in Amsterdam Centre, with a nice view in the characteristic streets and over the roofs of the historic city. The apartment is located on private land (no leasehold), has an Energy Label A and is part of an active and good VvE!

### Environment

The house is located on the Rozengracht, one of the 6 muffled canals (1890) of the Jordaan, on east side, where the Prinsengracht is located directly around the corner. On the street are various shops and restaurants housed. The Jordaan is characterized by several historic streets and beautiful canals. The Westertoren adorns above the buildings, the Westermarkt and the Dam, Damrak and Rokin are accessible within 5 to 10 minutes walk.

In the immediate vicinity, several supermarkets and shops are available for daily use. The 9 Straatjes are also a few minutes away from the house.

### Accessibility

The house is located in the heart of the city. By public transport you are via the tram lines 2, 11, 12, 13 and 17 a short distance from Amsterdam Central. Bus lines 47 and 97 take you to various locations outside the city. If you want to reach the house by car, you can reach the Ring A10 by turns S104 and S105. Parking by permit system in area Centre 2.

### Lay out

Ground floor: Entrance, doorbell tableau with mailboxes. Spacious, neatly maintained hall. Stairwell with pleasant stairs.

4th floor: Light hall, meter closet. Entrance house, with directly the living room with open kitchen. The living room is illuminated by a high window. From the window you look into the Eerste Bloemdwarsstraat. Under the sloping roof of the house there is a fixed bar table, in addition there is a cosy seating area. The kitchen is equipped with various installation equipment such as a dishwasher, refrigerator, freezer, oven and 4 pits gas stove and extraction plant. The kitchen is finished in a modern white colour scheme with a composite counter top.

At the rear of the house is the bedroom. The space has a pleasant size of about 3.60m x 3.20m. Through the sliding door you reach the deep balcony on the East, with fixed cabinet (3 doors) and cv installation.

The property has a charming white floor and plasterwork.

In the middle of the apartment is the bathroom, this one has a walk-in shower, toilet and washing machine connection. The bathroom is fully tiled (sandcolor, white wall tiles) and has built-in spots in the ceiling.

There is a mobile ladder that, through the electric roof light, takes you to the roof terrace on the 5th floor. The area of the terrace is about 15m<sup>2</sup> and offers a magnificent view of the city, culminating in the beautiful Westertoren. The house has an energy label A.

### Property information

Surface approximately approx. 40 m<sup>2</sup> approx. 45m<sup>2</sup> gfa.

Number of rooms: 2, of which 1 bedroom

Outdoor space: approx. 21m<sup>2</sup>

Energy label: Energy label A

Isolation: completely isolated

Year of construction: 2006

Heating: C.V. gas: 2023 Remeha

### Land registry

Municipality : Amsterdam N.H. Section + number: E 10639 A10

Property is located on private land, no leasehold applies

### VVE

Number of members: 8 homes and 1 business premises

Professional property management at De Huishouding

Share: 10/100th share

Service charge: €158,44 per month (per 2024)

Maintenance Reservation: as of 31 December 2019 € 30.274,54

MJOP: present

Chamber of Commerce number: 34368560

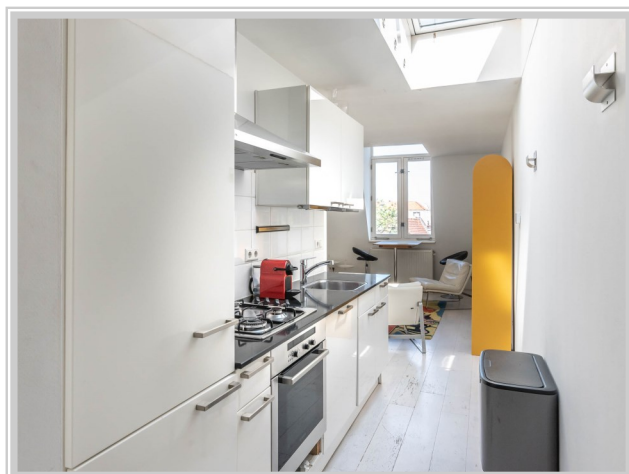
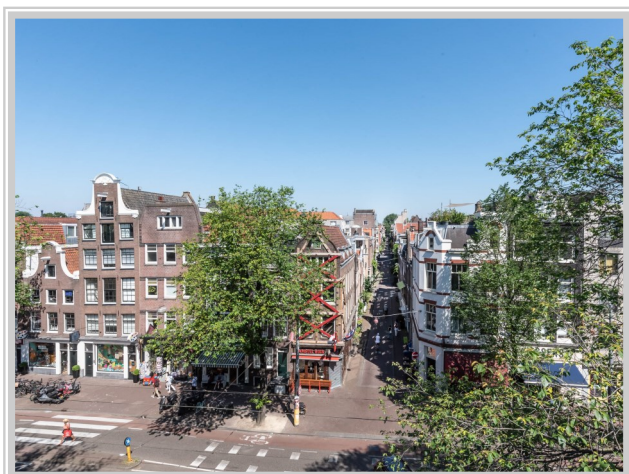
### Other

Old age clause applies

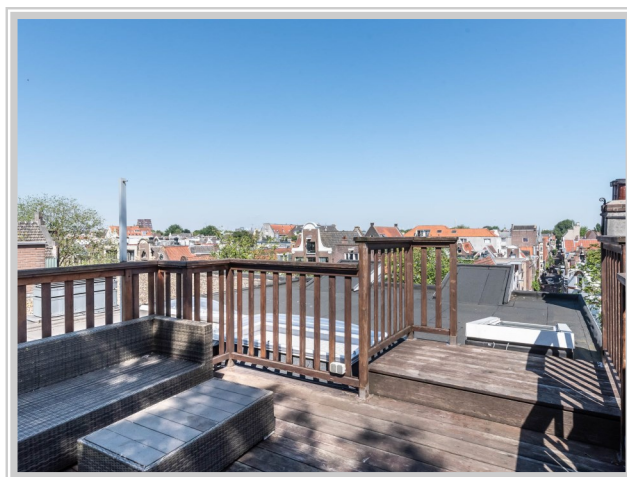
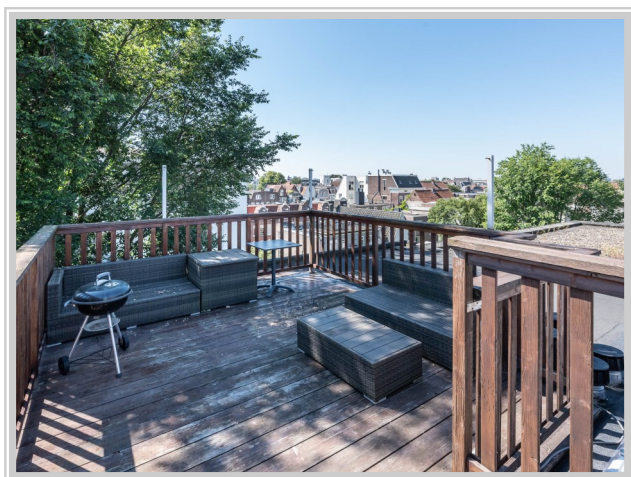
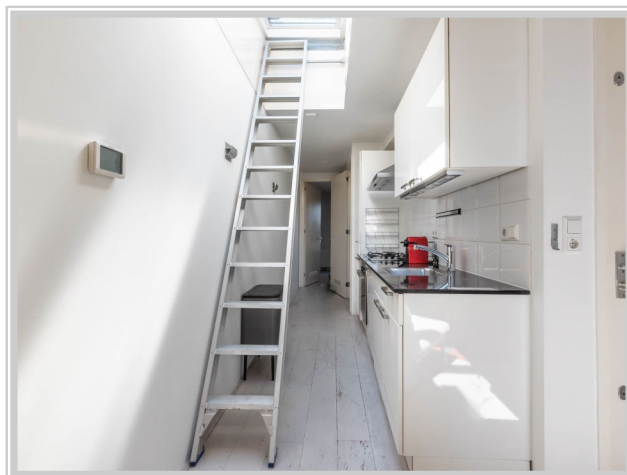
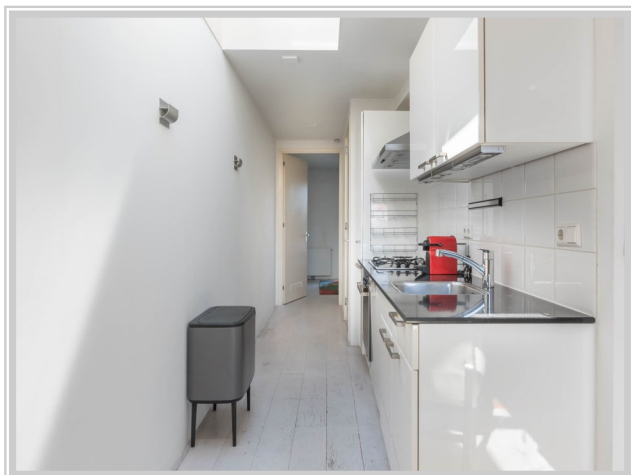
Notary : ring Amsterdam

Delivery: under consultation.

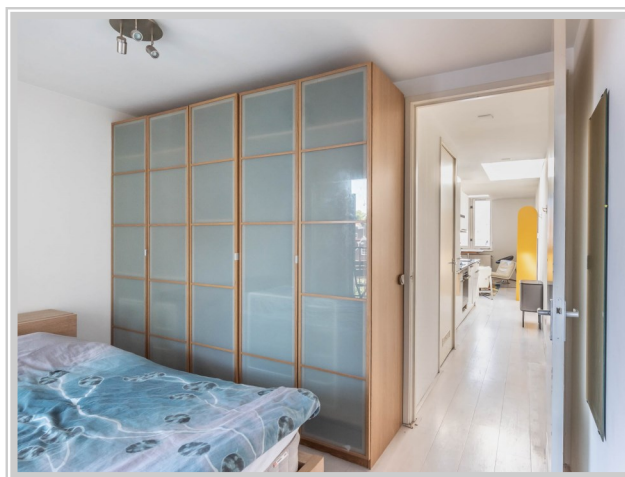
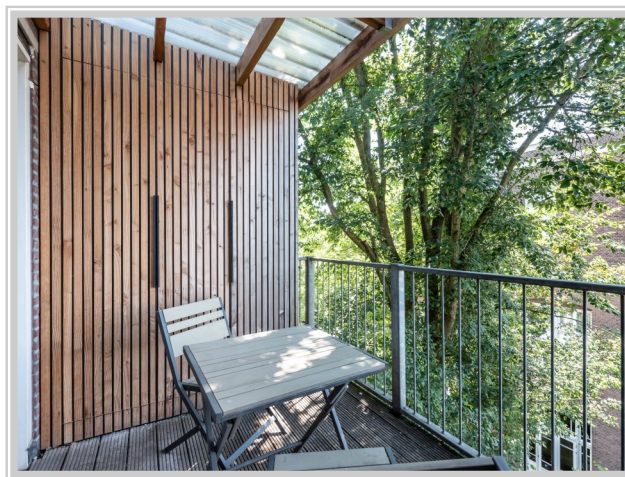
## Foto's



## Foto's



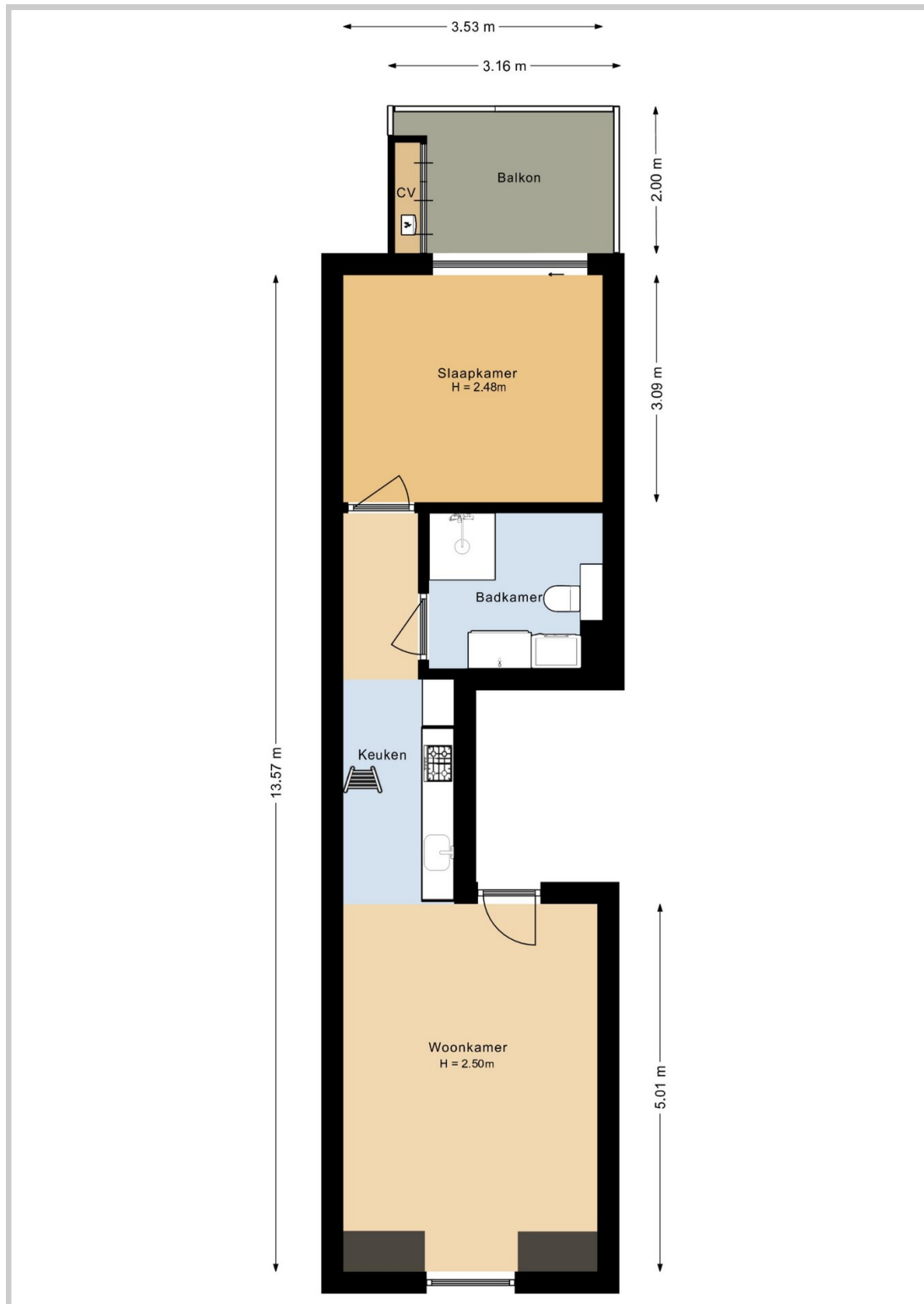
## Foto's



## Foto's

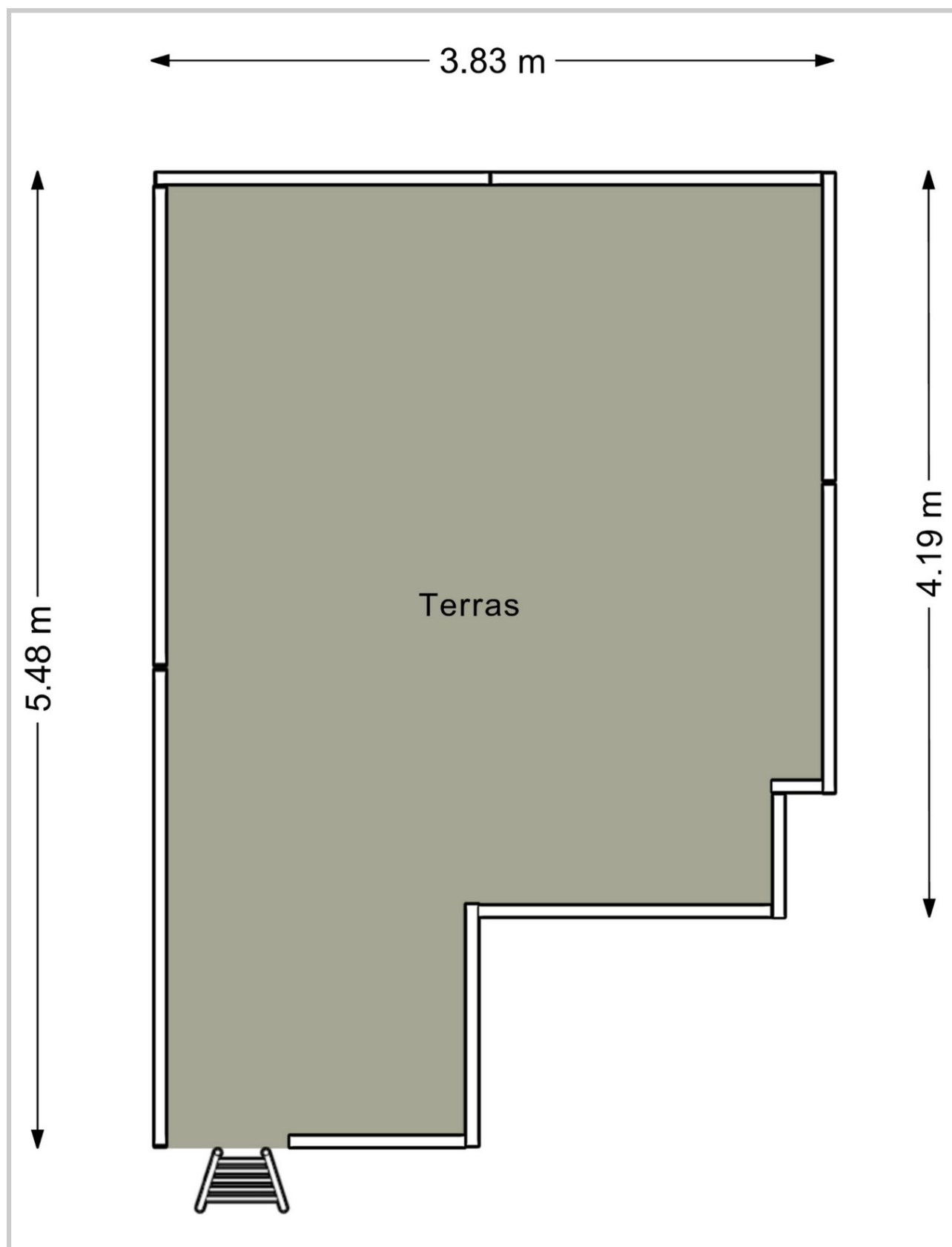


# Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## Plattegrond



Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

## Wie zijn wij

A.W. Sabel Makelaardij is een klein, jong en dynamisch kantoor (met meer dan 25 jaar bouwkundige- en makelaarservaring) dat veel belang hecht aan een deskundig en persoonlijk contact met zijn opdrachtgevers. Onze ervaring leert dat u daardoor een zo optimaal mogelijk rendement uit uw opdracht haalt.

**Ons werkgebied is Amsterdam, Haarlem en omgeving. Onze dienstverlening bestaat uit:**

- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van woonhuizen
- Aan- en verkoop/ aan- en verhuur van bedrijfspanden.
- Taxeren
- Aan- en verkoop van beleggingspanden
- Vastgoedadvisering

Voor meer informatie over ons kantoor en onze dienstverlening kunt u altijd bij ons langskomen op maandag tot en met vrijdag tussen 8.30 en 17.30 uur. Op zaterdag bent u voor een gerichte aan- en/of verkoopopdracht ook altijd welkom. U dient dan wel deweeks een telefonische afspraak met ons te maken.

Ons **telefoonnummer is : 020-615 11 11.**

AW Sabel Makelaardij is uw makelaar voor onder andere Amsterdam Oud Zuid (Hoofddorpplein, Schinkelbuurt, Vondelpark en de Pijp), Oud West, Nieuw West (Osdorp, Slotervaart, Geuzenveld, Slotermeer), Zuideramstel (Rivierenbuurt, Buitenveldert), Watergraafmeer, Centrum, Westerpark, Bos en Lommer en de Baarsjes.



Heemstedestraat 2  
(Hoofddorpplein)  
1058 NM Amsterdam

Telefoon 020 - 615 11 11  
Telefax 020 - 615 45 00  
Email: [info@awsabel.nl](mailto:info@awsabel.nl)

Twitter @AWSabel

Website [www.awsabel.nl](http://www.awsabel.nl)

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

### **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. In dit verband wijzen wij op het bestaan van betonvloeren uit de periode tussen 1961 en 1983 die soms technische problemen vertonen. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

### **Biedproces**

Indien aspirant koper niet vertegenwoordigd wordt door een makelaar, dient deze:

- tot genoegen van verkopend makelaar aan te (laten) tonen financieel in staat te zijn het gedane voorstel te waarborgen;
- alle voorstellen en/of biedingen schriftelijk (per fax of e-mail) te bevestigen;
- zijn onderzoeksplicht te aanvaarden, zoals ook verkoper en diens makelaar alles dienen mee te delen dat ter kennis van de koper behoort te worden gebracht, buiten feiten die uit eigen onderzoek van koper bekend hadden kunnen zijn.

### **Notaris keuze**

De koopakte zal worden opgemaakt bij een door koper aan te wijzen, in Amsterdam gevestigd, notaris, volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroeps organisatie, Ring Amsterdam. Indien koper om hem moverende redenen een notaris buiten Amsterdam wenst aan te wijzen, zijn verkopers en verkopend makelaar gerechtigd kosten in rekening te brengen voor de te investeren extra reistijd en een kilometervergoeding van 15 euro-cent per km.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.