



A W Sabel

Makelaardij o.g.

PERSOONLIJK
PROFESSIONEEL
DESKUNDIG

Rijnsburgstraat 84-IV te Amsterdam



Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Amsterdam

Straat: Rijnsburgstraat 84-IV

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.

Aanvaarding: In overleg, kan spoedig

Thuis in de regio

Unieke, zeer lichte bovenwoning in groene omgeving in gewilde buurt in Amsterdam Zuid, met ca. 53m² woonoppervlak en 6,5m² overig inpandige ruimte, twee zonnige terrassen op het westen (gezaamenlijk ca. 37m²) een ruime slaapkamer en op de 5e etage extra ruimte voor kantoor of tweede slaapkamer. Open keuken en ruime badkamer met een aansluiting voor een was-droogcombinatie. De woning is netjes afgewerkt met grote kozijnen en isolerende beglazing en heeft zowel in de ochtend als namiddag een enorme lichtinval.

Appartementslocatie is de groene, ruim opgezette Rijnsburgstraat zonder overburen in de gezellige, klassieke Hoofddorppleinbuurt in Amsterdam Zuid, met winkels, OV en uitstekende toegang tot snelweg en vliegveld Schiphol.

Het appartement beschikt over een actieve VVE en ligt op eigen grond!

Hoofddorppleinbuurt

De in de jaren 20 en 30 opzette Hoofddorppleinbuurt langs rivier de Schinkel is een historische en gezellige wijk in Amsterdam Zuid. Op loopafstand bevinden zich drie supermarkten, een lokale kaasboer, groenteboer, slager en wijnhandel. Verschillende hippe restaurants, koffiezaken en bars in deze buurt zijn ontmoetingsplekken voor mensen uit heel Amsterdam. In de nabije omgeving bevinden zich meerdere recreatiegebieden zoals het Vondelpark, het Amsterdamse Bos, de Nieuwe Meer en het Rembrandtpark. En er zijn diverse (sport)scholen in de buurt.

Bereikbaarheid

Het openbaar vervoer is ruimschoots toegankelijk; NS- en metrostations Amsterdam Zuid, Henk Sneevlietweg, Lelylaan tramlijnen 1, 2 en 17.

Met eigen vervoer is de Ringweg A10 om de hoek, waardoor Schiphol binnen 10 minuten te bereiken is. Er is voldoende parkeerruimte in de buurt (parkeervergunning).



Indeling

Begane grond: Op de begane grond bevindt zich de klassieke entree naar het nette en goed onderhouden trappenhuis en de appartementsdeur op de 3e etage.

3e etage: Hal met garderobe en trap naar de 4e etage.

4e etage: Via het interne trappenhuis betreedt u de lichte woonkamer met houten vloer en halfopen keuken. In de gezellige woonkamer vallen de grote raampartijen aan de achterzijde direct op en voorzien de woonkamer van veel licht. De strakke halfopen keuken heeft een afwasmachine, 5 pits gasfornuis met afzuigkap, inbouw ijskast met vriezer, oven en veel werkruimte. Vanuit de lichte woonkamer stapt u via de openslaande deuren op het zonnige dakterras met stalen hekwerk (ca.17m²), waar het ook aan het eind van de dag nog goed toeven is.

Op deze etage bevinden zich eveneens de ruime badkamer en de eerste slaapkamer (ca. 11m²) met veel lichtinval. De badkamer is voorzien van een inloofdouche, zwevend toilet en een verticale handdoekradiator.

5e etage: Vanuit de trap in de woonkamer betreedt u de sfeervolle ruimte op de 5e etage met een oppervlak van ca. 6,5 m². Vanwege de hoogte is deze ruimte niet meegenomen in de geadverteerde 53m². In overleg met de VVE zijn er mogelijkheden voor een eventuele dakkapel/opbouw. De vorige bewoners hebben de ruimte als slaapkamer gebruikt. Deze etage biedt ook toegang tot het tweede, ruime terras (ca. 20m²) met veel zon, een open uitzicht over de stad en prachtige zonsondergangen.



Bijzonderheden

Kerngegevens woning

Oppervlakte: ca. 53 m² (NEN 2580 rapportage aanwezig)

Aantal kamers: 3 waarvan 2 slaapkamers

Buitenruimte: Het eerste terras is ca. 17m², het tweede terras is ca. 20m².

Energie label E geldend tot 9 september 2034

Bouwjaar: 1933

Gerenoveerd in: 2007

Verwarming: C.V. ketel Intergas 2007

Kadastrale gegevens

Gemeente : Sloten N/H

Sectie + nummer: O 3279-A Appartementsindex 13
Gelegen op eigen grond

VVE

9 leden en 2/12 aandeel

Professioneel beheer bij Stedeplan

Servicekosten: € 110,23,-- per maand

Het reservefonds is 31.950 per 22/10/2024

MJOP: aanwezig, geldend tot 2039

Huishoudelijk reglement aanwezig

Kamer van Koophandel nummer: 34337078

Overig

Ouderdomsclausule is van toepassing

Niet bewonersclausule is van toepassing

Notaris: Ring Amsterdam

Oplevering kan spoedig

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid 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. Koper heeft de eigen onderzoekplicht naar alle zaken die

voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en

hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen.



Engelse text

Unique, Very Bright Upper-Level Apartment in a Green, Desirable Area in Amsterdam Zuid

This property offers approximately 53m² of living space and 6.5m² of additional indoor space. It features two sunny, west-facing terraces (together about 37m²), a spacious bedroom, and an extra room on the 5th floor, perfect for an office or second bedroom. There is an open kitchen and a large bathroom with a connection for a washer-dryer. The apartment is tastefully finished with large windows and insulating glazing, providing plenty of natural light both in the morning and afternoon.

Location

Located on the green, spacious Rijnsburgstraat with no direct opposite neighbors, this apartment sits in the charming, classic Hoofddorplein neighborhood of Amsterdam Zuid. The area boasts nearby shops, public transport, and excellent access to highways and Schiphol Airport.

The property has an active Homeowners Association (VvE) and is situated on freehold land!

Layout

- **Ground Floor:** A classic entrance leads to a well-maintained stairwell and the apartment door on the 3rd floor.
- **3rd Floor:** Hallway with a cloakroom and staircase to the 4th floor.

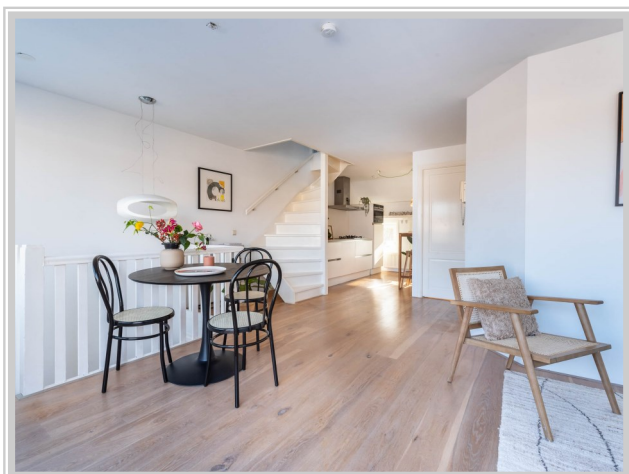
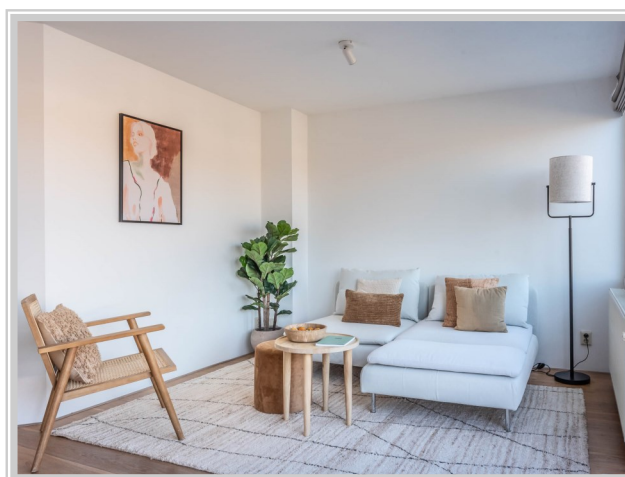
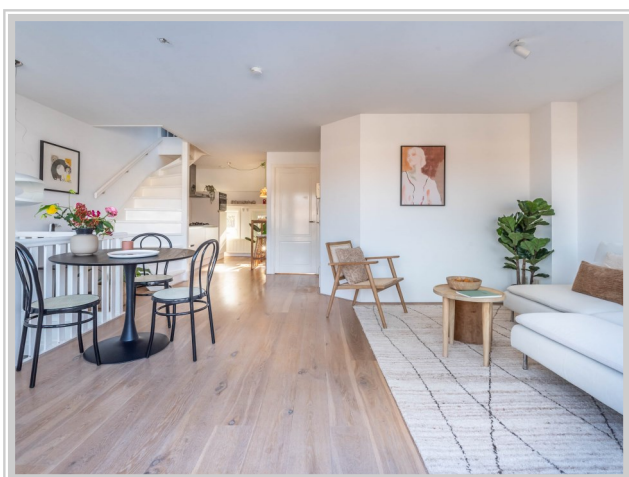
4th Floor: Enter through the internal stairwell into the bright living room with a wooden floor and semi-open kitchen. The large rear windows let in plenty of light. The modern, semi-open kitchen features a dishwasher, a 5-burner gas stove with an extractor hood, a built-in fridge-freezer, an oven, and ample counter space. French doors in the living room open onto the sunny 17m² terrace with a steel railing, ideal for relaxing at the end of the day.

On this floor, you'll also find the spacious bathroom and the first bedroom, about 11m², with plenty of natural light. The bathroom includes a walk-in shower, floating toilet, and vertical towel radiator.

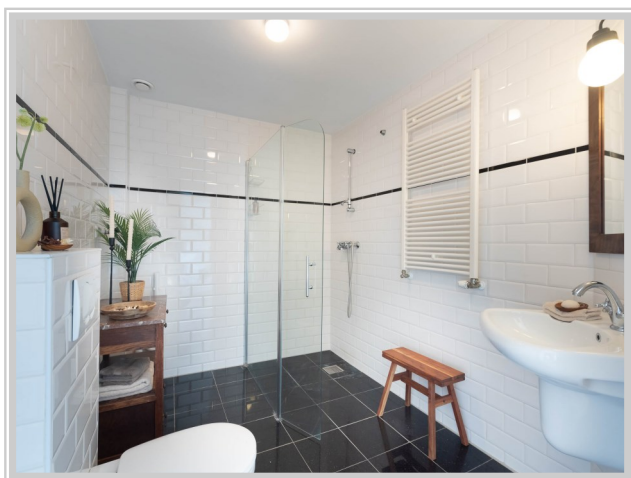
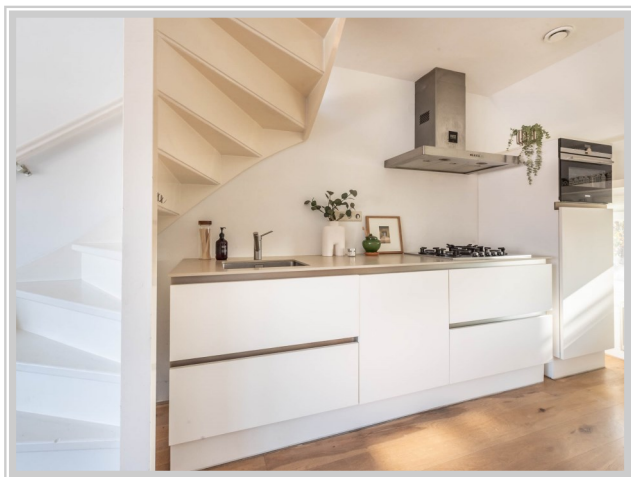
5th Floor: The staircase from the living room leads to a charming space on the 5th floor, with an area of approximately 6.5m². This floor's height means it's not included in the advertised 53m². In consultation with the VvE, there may be possibilities for a dormer or extension. The previous residents used this space as a bedroom. This floor also provides access to the second, larger terrace of about 20m², offering an open view of the city and beautiful sunsets.
Delivery possible soon



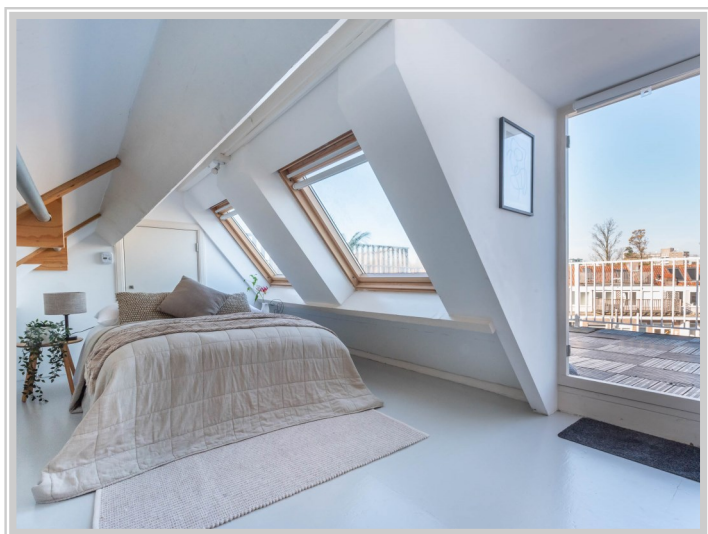
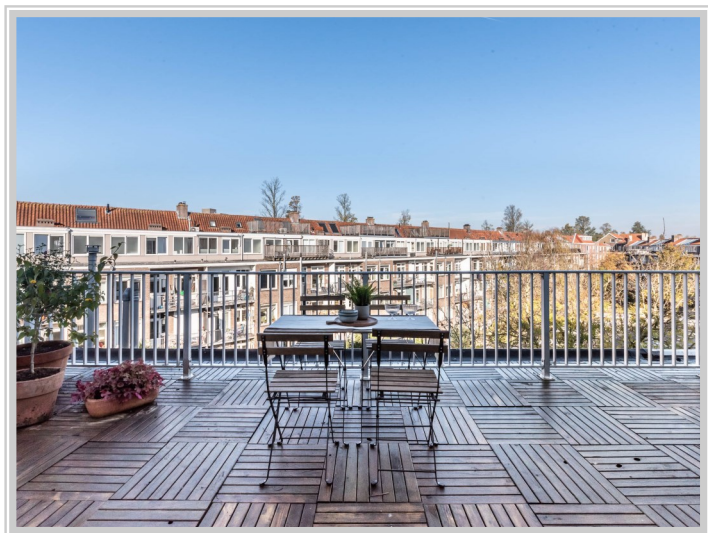
Foto's



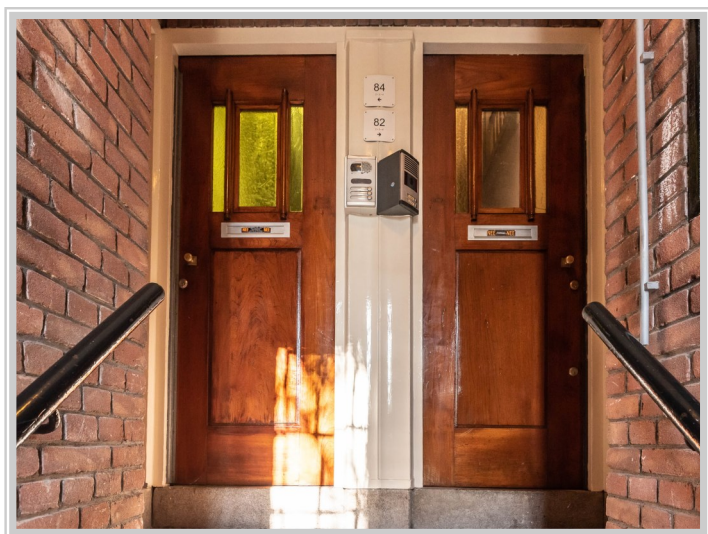
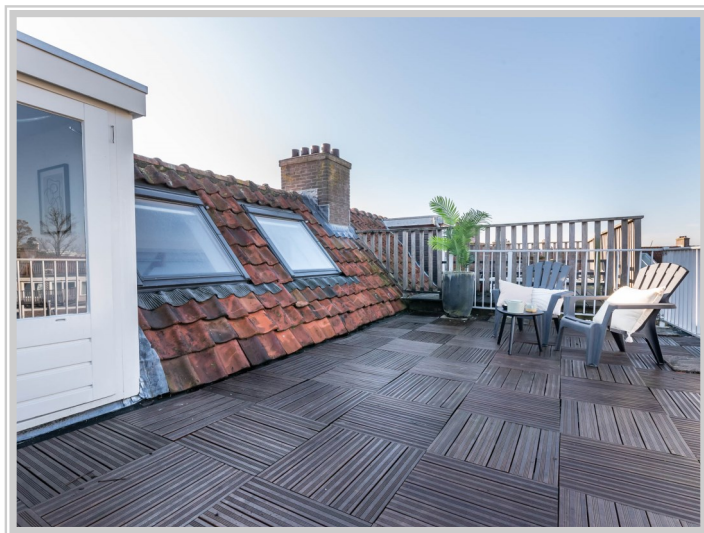
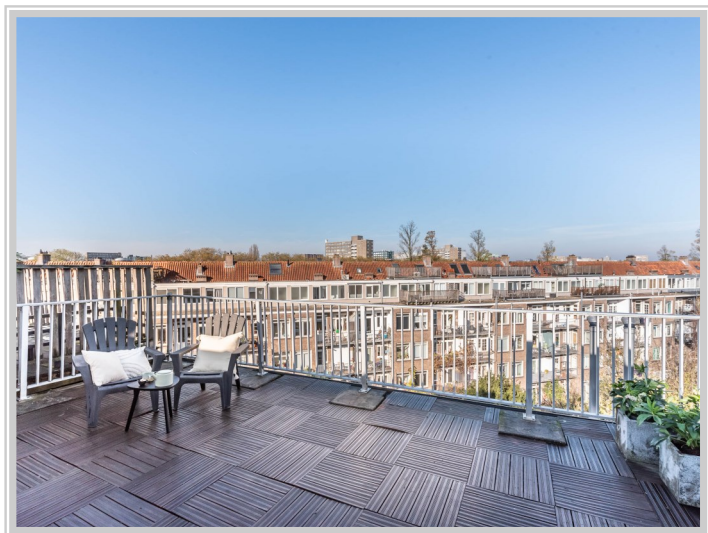
Foto's

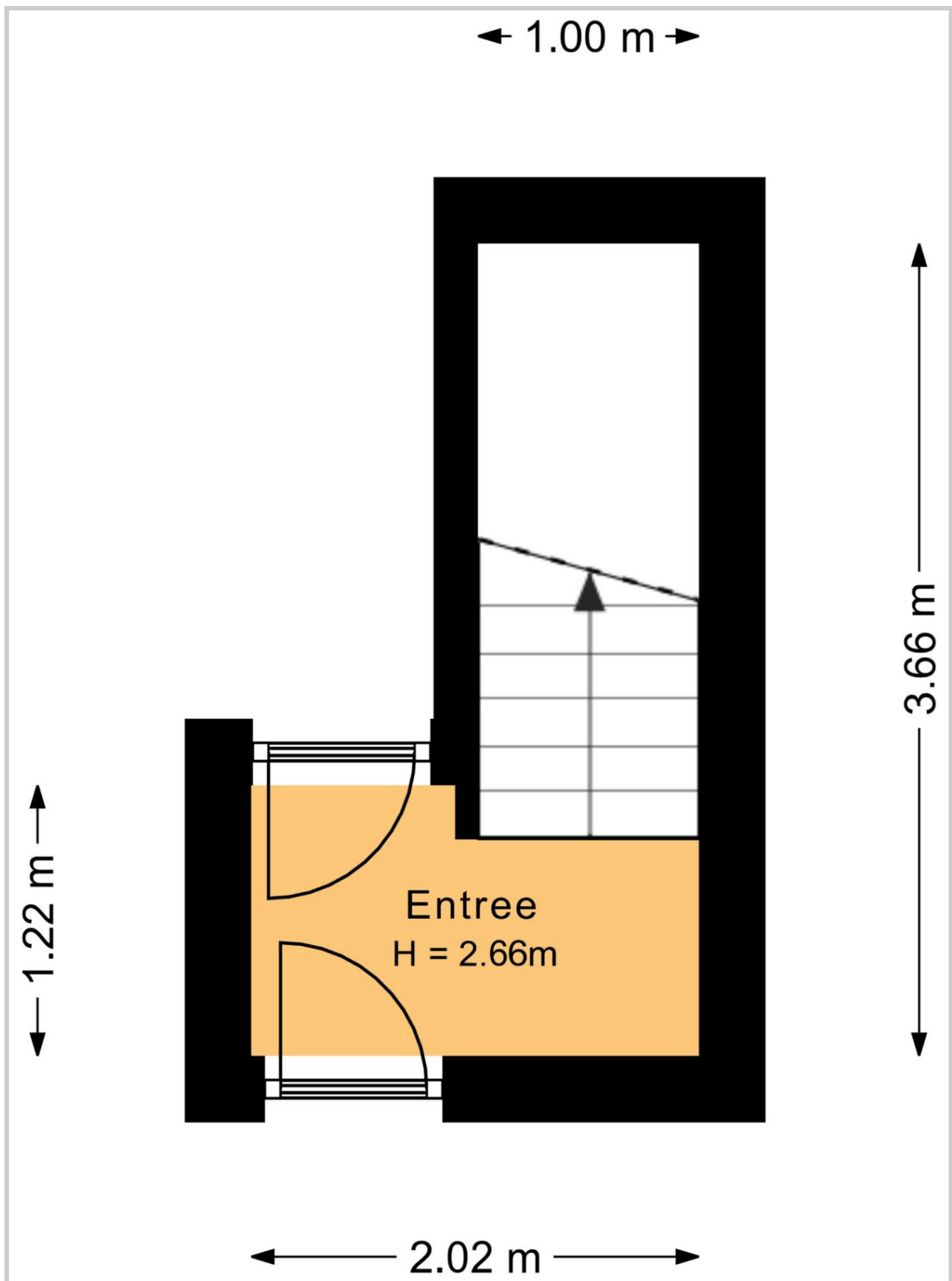


Foto's



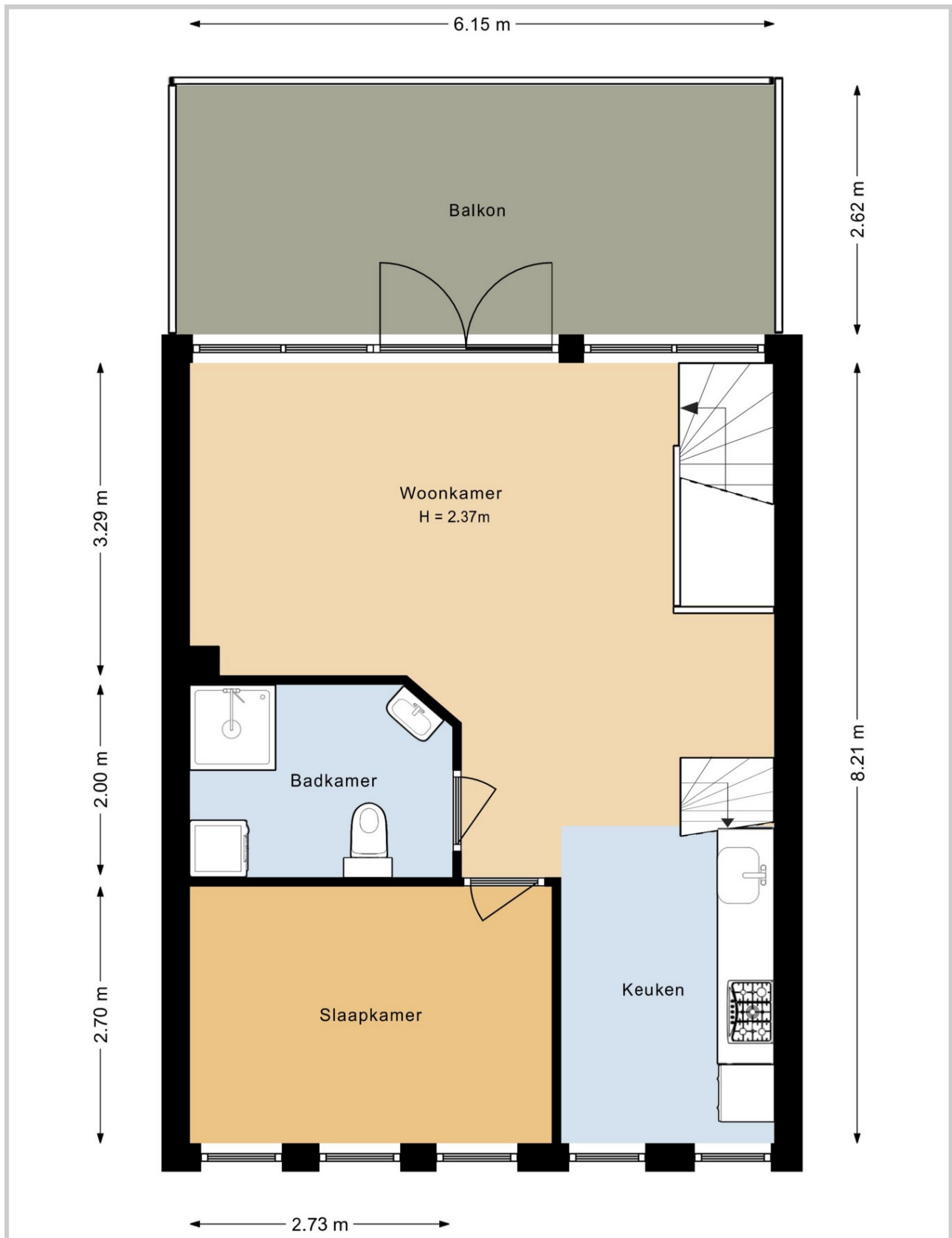
Foto's





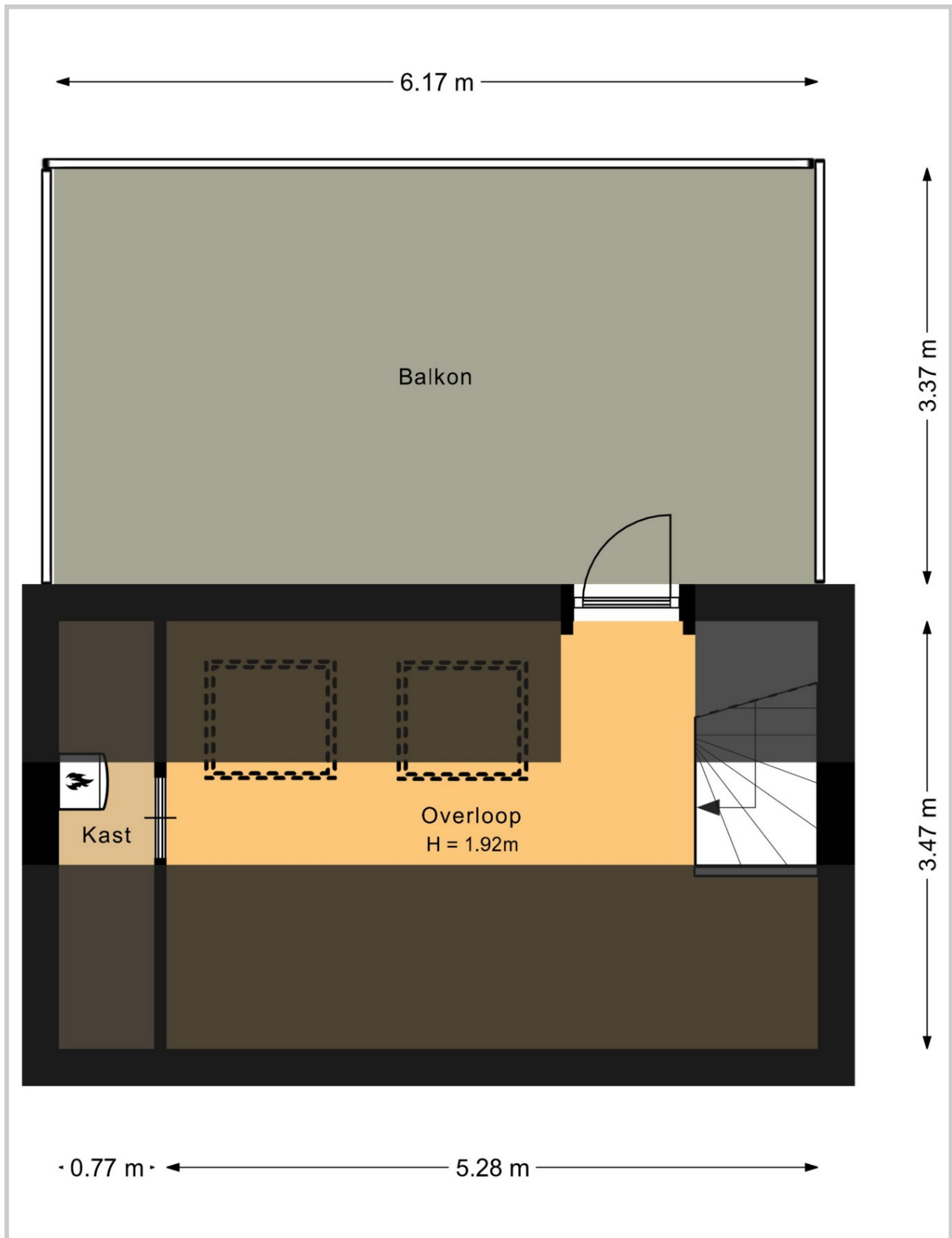
Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de maatvoering.

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

Twitter @AWSabel

Website 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.