

WOUWERMANSTRAAT 10-HUIS

TE

AMSTERDAM



VRAAGPRIJS € 1.595.000,- K.K.

CSV Makelaars BV
Cornelis Schuytstraat 2
1071 JH Amsterdam

T: +31 (0)20 6700 670
E: info@csvmakelaars.nl
www.csvmakelaars.nl

KVK 34198384
IBAN NL54ABNA0848516400a

BIJZONDER SFEERVOL EN ROYAAL DRIE-LAAGS BENEDENHUIS
VAN TOTAAL 202 M2 (CONFORM NEN2580 WONING 135,60 M2
& SOUTERRAIN 65,90 M2) MET TERRAS + TUIN & EEN BALKON
(IN TOTAAL CA. 66,5 M2), ZEER HOGE PLAFONDS, VIJF
SLAAPKAMERS EN EEN RIANT SOUTERRAIN, GELEGEN OP EEN
UNIEKE LOCATIE IN HET CHIQUE AMSTERDAM OUD-ZUID



EIGENSCHAPPEN

Bruto vloeroppervlak:	225,90 m2
Woonoppervlakte:	135,60 m2
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4/5
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

EIGENDOMSSITUATIE

Eigen grond

AANVAARDING

In overleg

ENERGIELABEL

De woning 1071LX-10-H heeft een energielabel D.
Dit label is geldig tot 05-09-2027.

BOUWJAAR

1911

AANSLAG WATERSCHAPSBELASTING 2019

Watersysteemheffing gebouwd	€ 187,09
Watersysteemheffing ingezetenen	€ 112,58
Zuiveringsheffing (eenpersoons)	€ 54,00
Zuiveringsheffing (meerpersoons)	€ 162,00

BESTEMMINGEN

Splitsingsakte:	woning
Eigendomsbewijs:	woning
Bagviewer:	woonfunctie

GECombineerde aanslag 2019

WOZ-waarde: (peildatum 01-01-2018)	€ 1.391.000
Onroerendezaakbelastingen:	€ 527,05
Rioolheffing, per jaar:	€ 131,12
Afvalstoffenheffing (eenpersoons):	€ 276,00
Afvalstoffenheffing (meer persoons):	€ 368,00

KADASTRAAL

Gemeente	Amsterdam
Sectie:	U
Nummer:	9546
Appartementsindex:	A-1
Aandeel gemeenschap:	1/2 ^e

GEMEENTELIJKE INSTANTIES

Aanschrijving:	geen
Milieudienst:	een bodemrapportage is aanwezig
Fundering:	geen negatieve informatie bekend

BUITENRUIMTE

Tuin & terras, ca. 65 m2,
noord
Balkon, ca. 1,5 m2, zuid

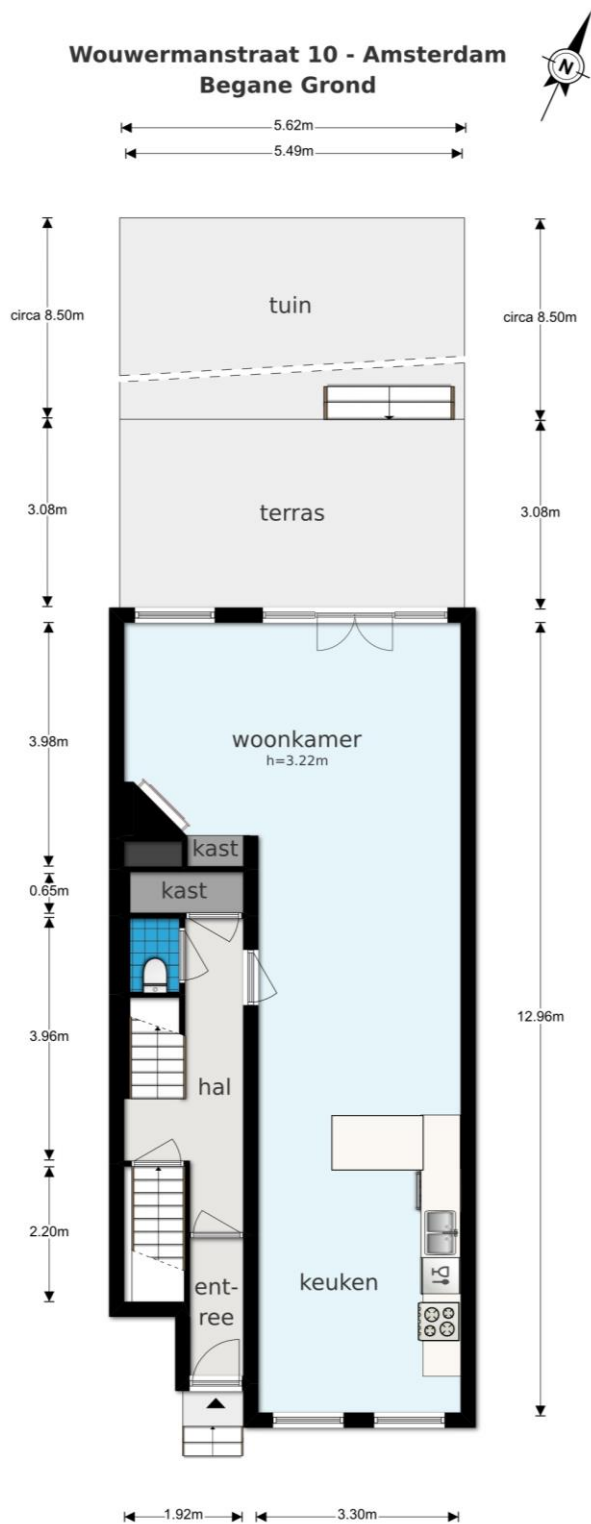
SPLITSINGSAKTE & VERENIGING VAN EIGENAREN

Gesplitst op:	17 juli 1992
Appartementsrechten:	2
Naam VvE:	Vereniging van Eigenaars van het gebouw Wouwermanstraat 10 te Amsterdam
Aantal stemmen:	1 stem (van 2 stemmen)
Servicekosten:	€ 220,- per maand
Administratie:	Deze wordt in eigen beheer gevoerd

CONTACTGEGEVENS

CSV Makelaars	T: +31 (0)20 6700670	Cornelis Schuytstraat 2
Ben Schepers	info@csvmakelaars.nl	1071 JH Amsterdam

PLATTEGROND – BEGANE GROND



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

FOTO'S – BEGANE GROND



FOTO'S – BEGANE GROND



FOTO'S – BEGANE GROND



BIJZONDER SFEERVOL EN ROYAAL DRIE-LAAGS BENEDENHUIS VAN TOTAAL 202 M² (CONFORM NEN2580 WONING 135,60 M² & SOUTERRAIN 65,90 M²) MET TERRAS + TUIN & EEN BALKON (IN TOTAAL CA. 66,5 M²), ZEER HOGE PLAFONDS, VIJF SLAAPKAMERS EN EEN RIANT SOUTERRAIN, GELEGEN OP EEN UNIEKE LOCATIE IN HET CHIQUE AMSTERDAM OUD-ZUID

VRAAGPRIJS € 1.595.000,- K.K.

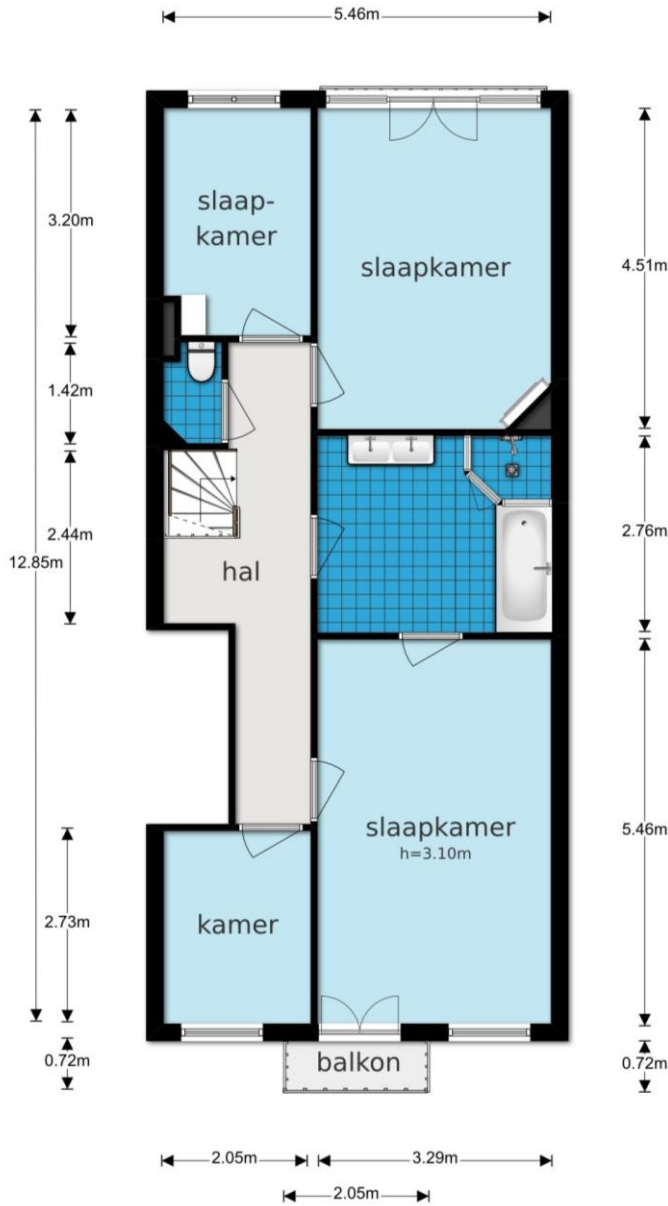


FOTO'S - TUIN



PLATTEGROND – EERSTE VERDIEPING

**Wouwermanstraat 10 HS - Amsterdam
Eerste Verdieping**



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



FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



BIJZONDERHEDEN

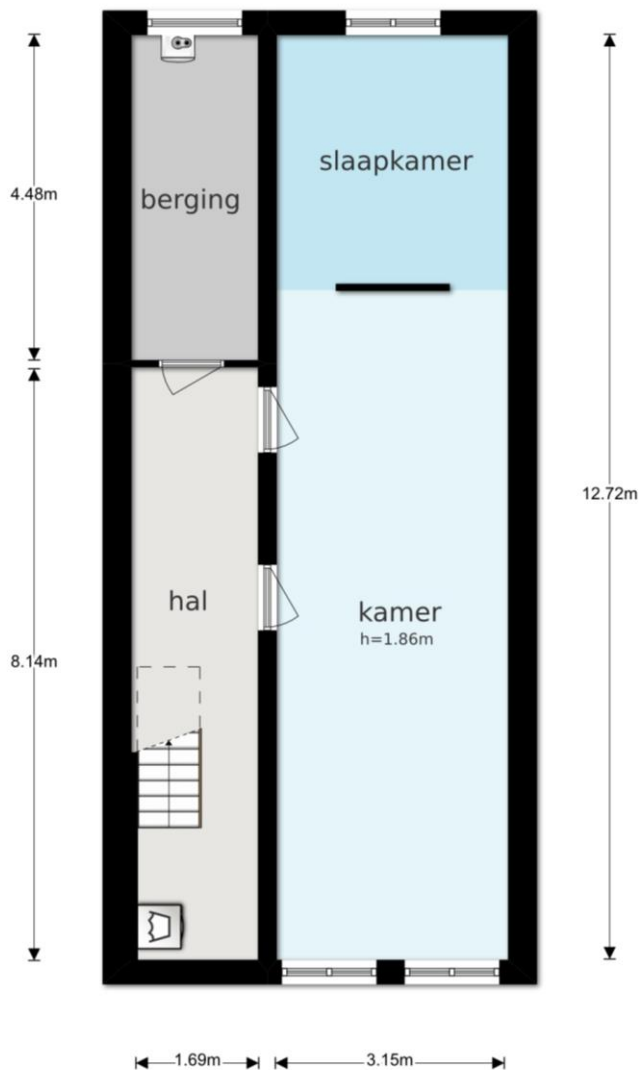
- Royaal en karakteristiek drie laags gezinshuis van totaal 202 m²
- De woning beschikt over drie volwaardige woonlagen
- Voorzien van een riante tuin, terras en balkon, tezamen groot ca. 66,5 m²
- Tuin voorzien van een nieuwe schutting aan de achterzijde
- Gelegen op eigen grond
- Sfeervolle doorzon living met hoge ornamenten plafonds en een functionerende open haard
- Luxe, moderne keuken en badkamer (badkamer van 2017)
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van een lichte eiken houten vloer
- Veel inpandige opbergruimte
- Woon – en slaapverdieping voorzien van hoge plafonds (ruim 3m)
- De servicekosten bedragen € 220,- per maand
- Het pand beslaat twee appartementsrechten
- Gelegen in een van de mooiste straten van Amsterdam Oud-Zuid
- Oplevering in overleg

FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND – SOUTERRAIN

Wouwermanstraat 10 - Amsterdam
Souterrain



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

FOTO'S – SOUTERRAIN



OBJECTINFORMATIE

BIJZONDER SFEERVOL EN ROYAAL DRIE-LAAGS BENEDENHUIS VAN TOTAAL 202 M2 (CONFORM NEN2580 WONING 135,60 M2 & SOUTERRAIN 65,90 M2) MET TERRAS + TUIN & EEN BALKON (IN TOTAAL CA. 66,5 M2), ZEER HOGE PLAFONDS, VIJF SLAAPKAMERS EN EEN RIANT SOUTERRAIN, GELEGEN OP EEN UNIEKE LOCATIE IN HET CHIQUÉ AMSTERDAM OUD-ZUID

Deze prachtige gezinswoning in goede staat is verdeeld over drie woonlagen en is gelegen op eigen grond in een van de mooiste straten van Amsterdam Oud-Zuid. De woning biedt een fraaie combinatie van moderne en authentieke details. Noemenswaardig zijn de hoge plafonds, de vijf slaapkamers, de ruime diepe tuin, het riante souterrain en de sfeervolle living met open haard en de hoogwaardige en moderne open woonkeuken.

De VvE 'Wouwermanstraat 10' bestaat uit 2 leden. Er wordt jaarlijks vergaderd en de servicekosten bedragen € 220,- per maand.



INDELING

Via de eigen entree leidt het tochtportaal met fraaie glazen deur en originele tegelmuur naar de ruime hal. De hal is voorzien van een diepe garderobekast, het 1^e separate toilet, de trap naar bovengestapelde slaapverdieping en toegang tot zowel het souterrain als de woonverdieping.

De smaakvolle doorzonliving is onderverdeeld met een ruime en moderne open keuken aan de voorzijde en een lichte woonkamer aan de achterzijde. De zitruimte in het brede deel van de woonverdieping is voorzien van plafondhoge raampartijen en openslaande deuren naar het aangrenzende terras & tuin. Tevens beschikt de achterzijde over een gezellige open haard met een modern uitgevoerde en speelse zitje.

De luxe keuken aan de voorzijde heeft een L-opstelling en is hoogwaardig uitgevoerd met hoogglans witte kasten en lades en een zwart natuurstenen aanrechtblad. De keuken is nagenoeg geheel voorzien van inbouwapparatuur met uitzondering van de losse "Smeg" koelkast. Leuk detail is het bar/zitgedeelte aan de woonkamerzijde van de keuken alsmede de radiatorombouw met zitgelegenheid. Aan zowel de voor – als achterzijde zijn de raampartijen aan de bovenzijde voorzien van originele glas in lood ramen en beschikt de gehele living over een prachtig ornamenten plafond.

De openslaande deuren leiden naar het pand brede terras welke overloopt in de fraai aangelegde tuin. Het gefundeerde terras is geheel afgewerkt met Bankirai terrasdelen, de riante tuin is grotendeels betegeld met aan weerszijde een brede groenstrook. Met de diepte van de tuin kunt u nagenoeg de gehele dag van de zon genieten.

De begane grond is geheel voorzien van een lichte eiken houten vloer.

De klassieke houten trap leidt naar bovengestapelde slaapverdieping. De ruime hal biedt toegang tot alle vertrekken en is voorzien van het 2^e separate toilet. Aan zowel de voor – als achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De master bedroom aan de achterzijde heeft openslaande deuren met glas in lood bovenramen naar een Frans balkon met uitzicht over de tuin. Tevens is deze kamer voorzien van een originele schouw en een ornamenten plafond.

Naastgelegen slaapkamer is een goede kinderslaapkamer.

INDELING – vervolg

De master bedroom aan de voorzijde heeft eveneens openslaande deuren met glas in lood bovenramen naar een compact balkon met uitzicht over de Wouwermanstraat zelf. De slaapkamer is aan twee zijdes voorzien van een moderne inbouwkastenwand en biedt toegang tot de schitterende badkamer, tevens bereikbaar vanuit de hal.

De luxe badkamer is uitgevoerd met een eclectische vloer met vloerverwarming en een geheel wit betegelde wand. Voorts is de badkamer voorzien van een ligbad, een ruime inloopdouche en een fraai houten wastafelmeubel met twee wasbakken en twee strakke zwarte spiegels.

De eerste verdieping is, net als de begane grond, geheel voorzien van een lichte eiken houten vloer.

Het souterrain is toegankelijk vanuit de hal op de begane grond en bestaat uit een ruime kamer met aan weerszijde daglichttoetreding. Thans in gebruik als speelkamer voor de kinderen en een semi afgesloten gastenslaapkamer. Naast deze ruime kamer biedt het souterrain een aparte bergruimte met c.v. opstelling en een hal met inbouwkasten en plaats voor de wasmachine en droger. De gemiddelde hoogte in het souterrain is 1,86 meter onder de balk en 1,97 meter tussen de balk. Na verwijdering van het gipsplafond zal de hoogte tussen de balk 2,06 meter zijn.



LIGGING & BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in het zeer gewilde stadsdeel Oud-Zuid, dichtbij de Van Baerlestraat en grenzend aan het Museumkwartier.

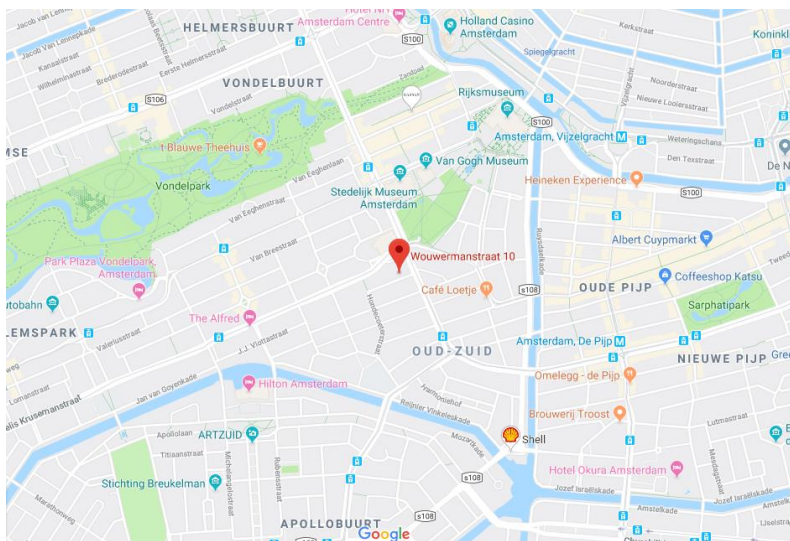
Het Vondelpark is op loopafstand te vinden evenals de exclusieve winkelstraat P.C. Hooftstraat alsmede de welbekende Cornelis Schuytstraat. Ook zijn er op loopafstand veel speelpleinen voor kinderen. In de Wouwermanstraat zelf komt bijna alleen bestemmingsverkeer en daarmee is de woning dan ook rustig gelegen. Het is een gezellige straat, waar veel bewoners elkaar goed kennen.

De buurt zelf is rijkelijk voorzien van terrassen en restaurants. Alle voorzieningen zoals goed aangeschreven scholen, openbaar vervoer (diverse tramlijnen en busverbindingen), kinderdagverblijven en sportscholen bevinden zich op loopafstand.



PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren (van 09.00 tot 00.00 uur) m.u.v. zondag en parkeren middels een vergunning systeem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er geen wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijst-gegevens per 2 oktober 2019, vergunningsgebied Zuid 8).



DISCLAIMER

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 zijn 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 (NVM-)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 deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de MVA voorwaarden.

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

VERKOOPVOORWAARDEN



Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke notariële beroepsorganisatie, Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object. De notariskeuze dient door de koper binnen 3 werkdagen na wilsovereenstemming bekend te zijn gemaakt. De ondertekening van de koopakte dient binnen 7 werkdagen na wilsovereenstemming gerealiseerd te zijn.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerde makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contract met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoekplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebracht voorstel.

Drie dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

- Bedenktijd: overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.
- Schriftelijk vastleggen: in tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door de koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop.