

OVERTOOM 168-III/IV

TE

AMSTERDAM



VRAAGPRIJS € 850.000,- 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

LICHT, MODERN EN SFEERVOL DUBBEL BOVENHUIS VAN 130 M2 (BVO 145 M2) MET EEN LOFT-ACHTIG KARAKTER, TWEE RUIME SLAAPKAMERS EN EEN MODERNE KEUKEN EN BADKAMER, GELEGEN OP EIGEN GROND IN HET BRUISENDE STADSDEEL AMSTERDAM OUD-WEST EN PRAKTISCH GRENZEND AAN HET VONDELPARK



EIGENSCHAPPEN

Bruto vloeroppervlak:	145,30 m2
Woonoppervlakte:	129,50 m2
Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2

ENERGIELABEL

De woning 1054HP-168-3 heeft een voorlopig energielabel G. Een definitief label wordt opgevraagd.

AANSLAG WATERSCHAPSBELASTING 2020

Watersysteemheffing gebouwd	€ 55,21
Watersysteemheffing ingezetenen	€ 114,56
Zuiveringsheffing (eenpersoons)	€ 54,92
Zuiveringsheffing (meerpersoons)	€ 164,76

GECOMBINEERDE AANSLAG 2020

WOZ-waarde: (peildatum 01-01-2019)	€ 453.000
Onroerendezaakbelastingen:	€ 161,27
Rioolheffing, per jaar:	€ 138,33
Afvalstoffenheffing (eenpersoons):	€ 276,00
Afvalstoffenheffing (meer persoons):	€ 368,00

GEMEENTELIJKE INSTANTIES

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

EIGENDOMSSITUATIE

Eigen grond

AANVAARDING

In overleg

BOUWJAAR

1885

BESTEMMINGEN

Splitsingsakte:	woning
Eigendomsbewijs:	woning
Bagviewer:	woonfunctie

KADASTRAAL

Gemeente:	Amsterdam
Sectie:	Q
Nummer:	7240
Appartementsindex:	A-4
Aandeel gemeenschap:	2/5 ^e

BUITENRUIMTE

Het appartement heeft thans geen buitenruimte. Het dak biedt echter de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras. Vergunningen nog aan te vragen.

SPLITSINGSAKTE & VERENIGING VAN EIGENAREN

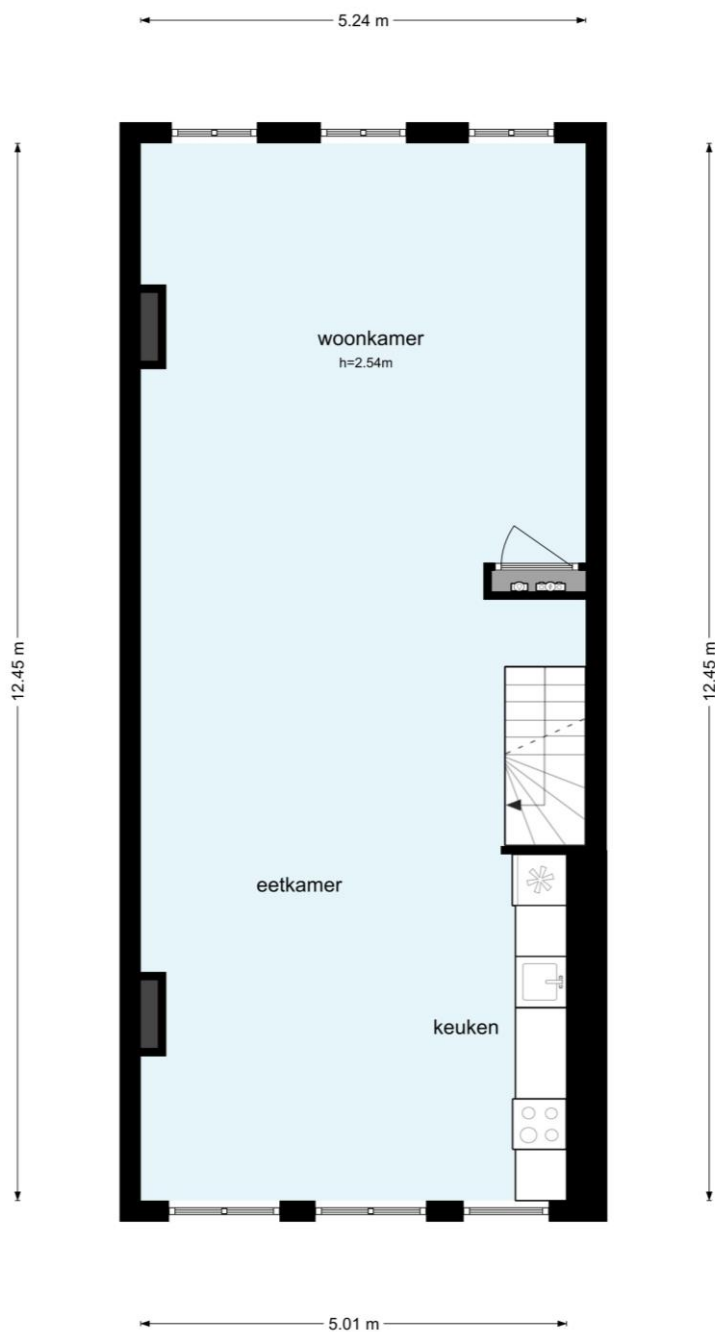
Gesplitst op:	20 maart 1972
Appartementsrechten:	3
Naam VvE:	Vereniging van Eigenaars van het gebouw Overtoom 168 te Amsterdam
Aantal stemmen:	2 stemmen (van totaal 5)
Servicekosten:	€ 75,- per maand
Administratie:	Deze wordt in eigen beheer gevoerd

CONTACTGEGEVENS

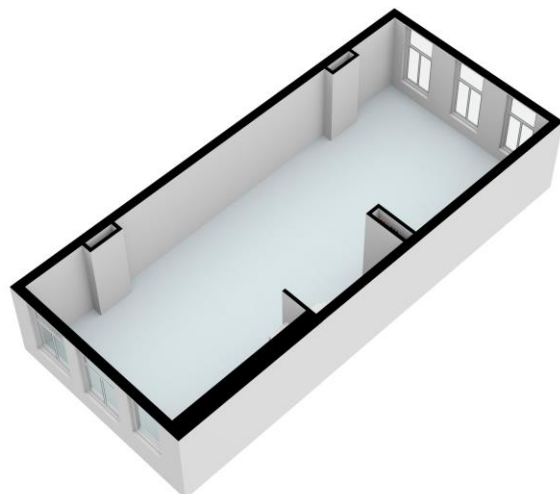
CSV Makelaars	T: +31 (0)20 6700670	Cornelis Schuytstraat 2
Lennaert Vellekoop	info@csvmakelaars.nl	1071 JH Amsterdam

PLATTEGROND – DERDE VERDIEPING

Overtoom 168-3 - Amsterdam
Derde Verdieping



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



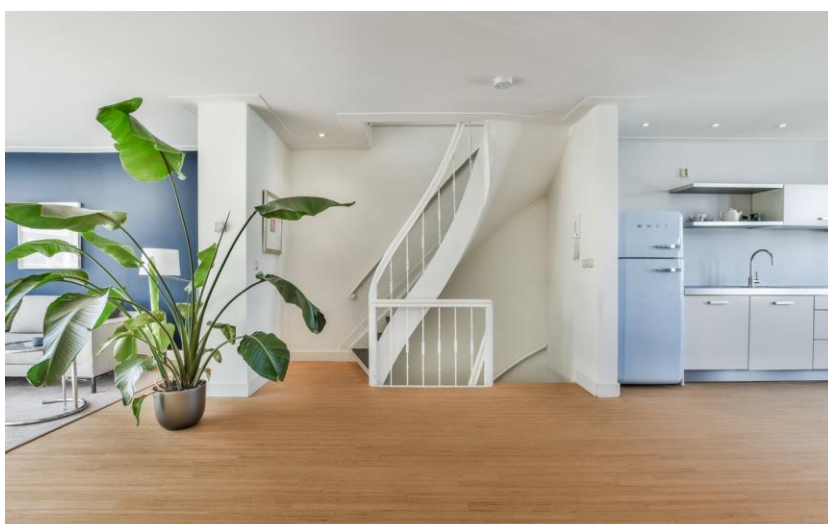
FOTO'S – DERDE VERDIEPING



FOTO'S – DERDE VERDIEPING



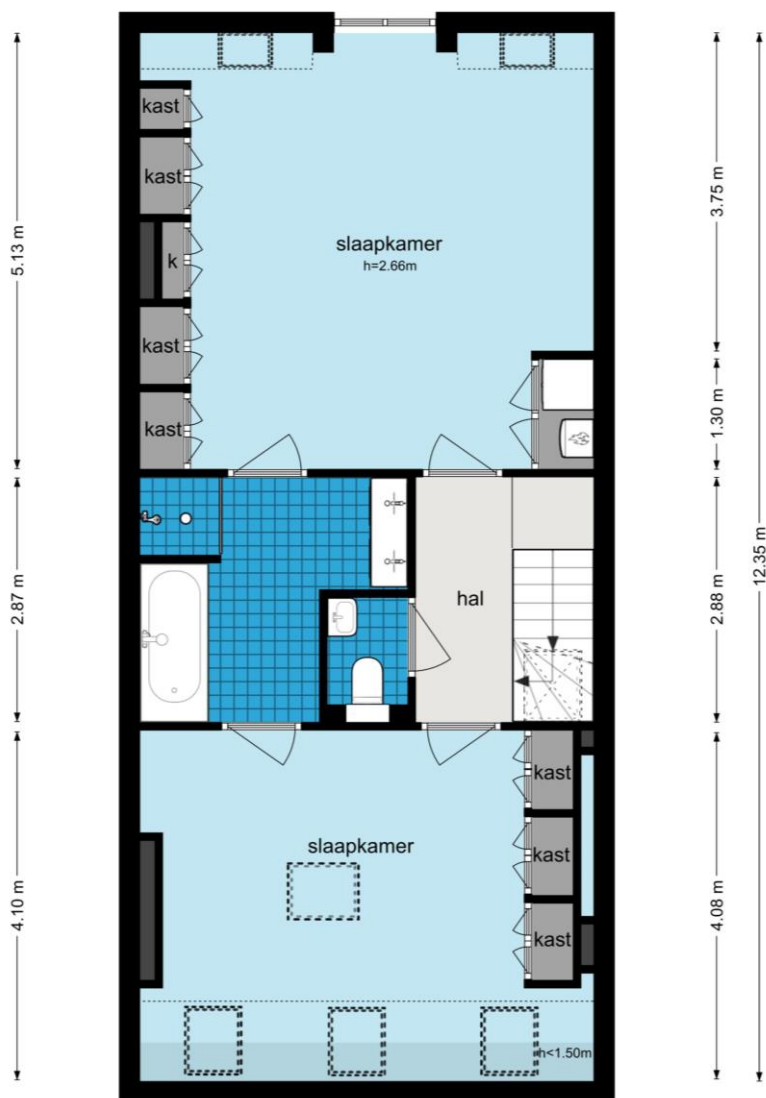
FOTO'S – DERDE VERDIEPING



PLATTEGROND – VIERDE VERDIEPING

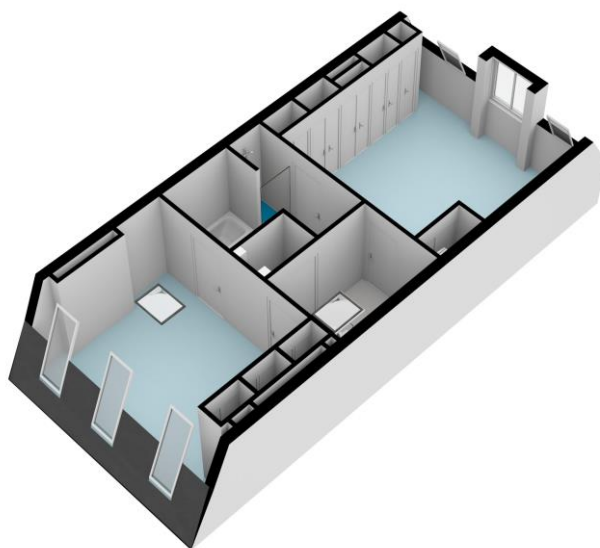
Overtoom 168-3 - Amsterdam
Vierde Verdieping

5.34 m



5.33 m

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



FOTO'S – VIERDE VERDIEPING



FOTO'S – VIERDE VERDIEPING



FOTO'S – VIERDE VERDIEPING



**LICHT, MODERN EN SFEERVOL DUBBEL BOVENHUIS VAN 130 M2
(BVO 145 M2) MET EEN LOFT-ACHTIG KARAKTER, TWEE RUIME
SLAAPKAMERS EN EEN MODERNE KEUKEN EN BADKAMER,
GELEGEN OP EIGEN GROND IN HET BRUISENDE STADSDEEL
AMSTERDAM OUD-WEST EN PRAKTISCH GRENZEND AAN HET
VONDELPARK**

VRAAGPRIJS € 850.000,- K.K.

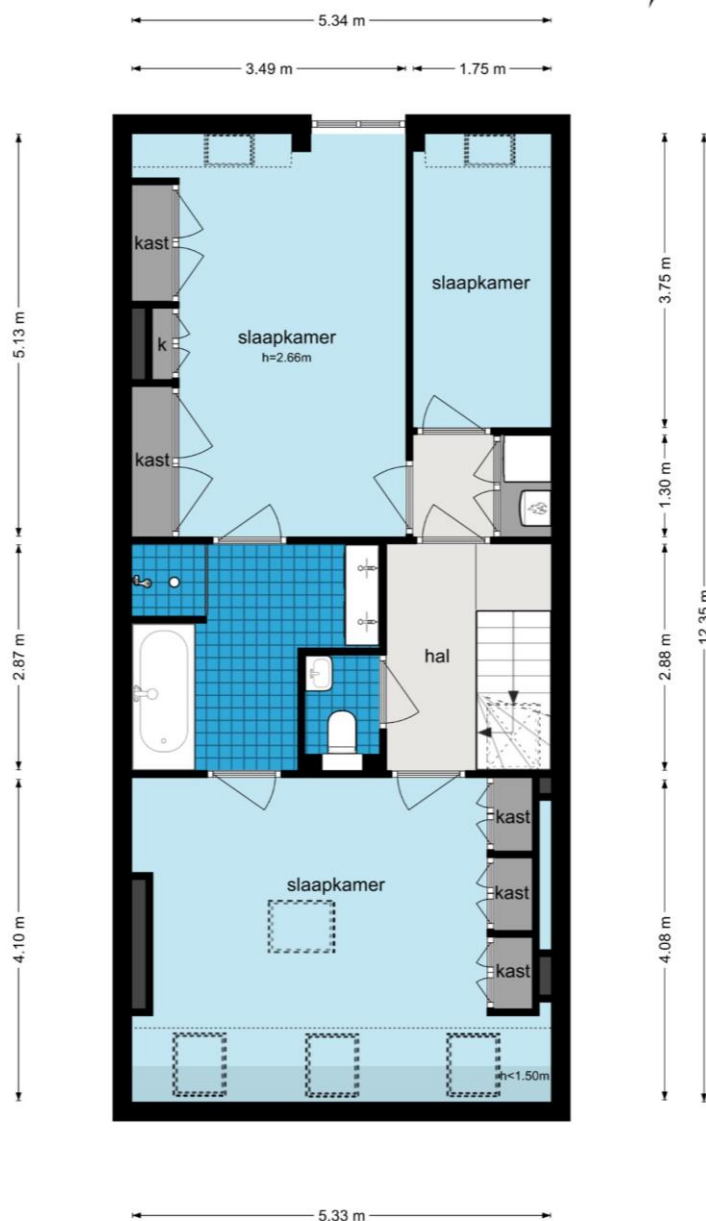
FOTO'S – VIERDE VERDIEPING (te realiseren dakterras)



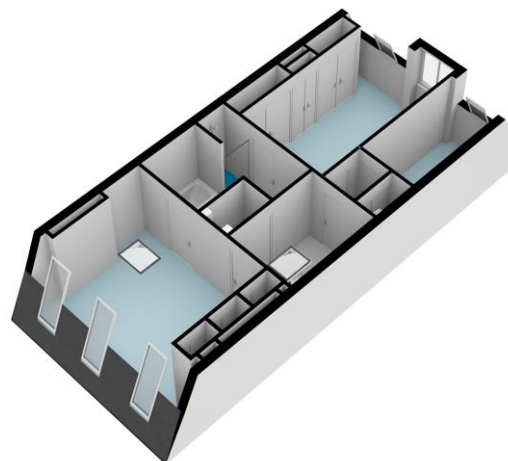
ALTERNATIEVE PLATTEGROND – VIERDE VERDIEPING



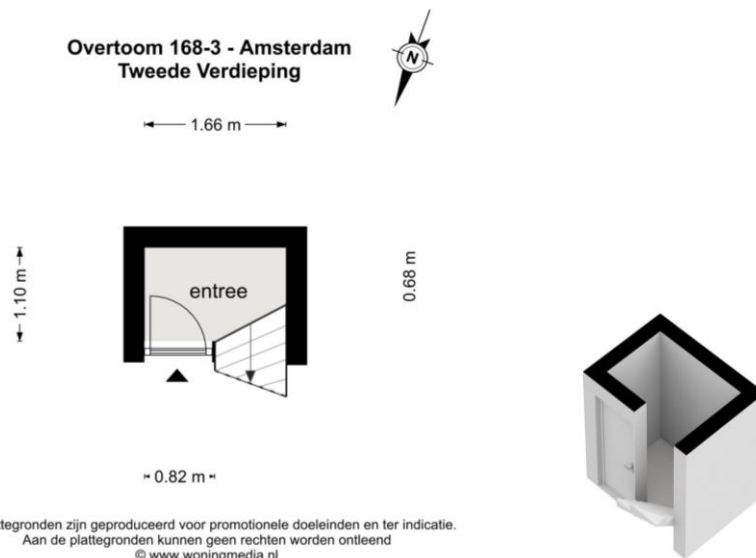
Overtoom 168-3 - Amsterdam
Vierde Verdieping Alternative



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



PLATTEGROND – OPGANG



BIJZONDERHEDEN

- Licht, modern en ruim dubbel bovenhuis van 130 m²
- Pand gelegen op eigen grond
- Twee goede slaapkamers
- Extra slaapkamer mogelijk (zie alternatieve plattegrond)
- Moderne keuken en badkamer
- VvE in eigen beheer
- Servicekosten ad. € 75,-
- Dak biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras (vergunning nog aan te vragen)
- Erfdienstbaarheden van toepassing m.b.t. gebruik van bovenste woonlaag
- Zeer centraal gelegen nabij het Vondelpark
- Oplevering in overleg



OBJECTINFORMATIE

LICHT, MODERN EN RUIM DUBBEL BOVENHUIS VAN 130 M2 (BVO 145 M2) MET EEN LOFT-ACHTIG KARAKTER, TWEE GOEDE SLAAPKAMERS EN EEN MODERNE KEUKEN EN BADKAMER, GELEGEN OP EIGEN GROND IN HET BRUISENDE STADSDEEL AMSTERDAM OUD-WEST EN PRAKTISCH GRENZEND AAN HET VONDELPARK

Dit aangename bovenhuis is gelegen in een pand uit 1885 en is verdeeld over de derde en vierde verdieping. Met de breedte van het appartement en de vele raampartijen beschikt de woning over bijzonder goede lichtinval. Tevens is de woning voorzien van een charmant balkenplafond op de bovenste woonlaag alsmede originele, opgeschuurde houten vloerdelen uit 1885.

Het dak biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras. De vergunningen hiervoor dienen nog te worden aangevraagd.

De vereniging van eigenaren is genaamd "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Overtoom 168" te Amsterdam. De servicekosten bedragen € 75,- per maand en de administratie wordt in eigen beheer gevoerd.



INDELING

Via de gemeenschappelijk entree leidt het trappenhuis naar de toegang tot het appartement, gelegen op de tweede verdieping. Via een kleine hal met garderobe leidt de interne trap direct naar de doorzonliving op de derde verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte voorzien van een sfeervolle houtkachel. De achterzijde beslaat de ruime woonkeuken voorzien van een fraai modern keukenblok. De keuken is uitgevoerd met lichte kasten en lades en een antraciet aanrechtblad. Opvallend is het brede fornuis met wokbrander en grote oven.

In het midden van deze woonlaag bevindt zich de open trap naar de bovengelegen slaapverdieping. De derde verdieping is geheel voorzien van een lichte houten vloer.

De overloop biedt toegang tot de twee slaapkamers en het separate toilet. Tevens bevindt zich hier een open houten trap met dakkoepel naar het eventueel te realiseren dakterras.

Aan de voor – en achterzijde bevinden zich de twee ruime slaapkamers. De kamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel en een brede inbouwkast voorzien van de wasmachineaansluiting en de c.v. opstelling. De kamer aan de achterzijde is voorzien van een kleine dakkoepel. Vanuit beide slaapkamers is de badkamer te bereiken. De slaapkamer aan de voorzijde is eenvoudig op te delen waarmee een derde slaapkamer gerealiseerd zou kunnen worden (zie alternatieve plattegrond).

De badkamer is uitgevoerd met een antraciet vloertegel en een lichte wand. De badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douche, een design radiator en een tweetal wastafels.

De slaapverdieping is voorzien van originele, opgeschuurde houten vloerdelen uit 1885.

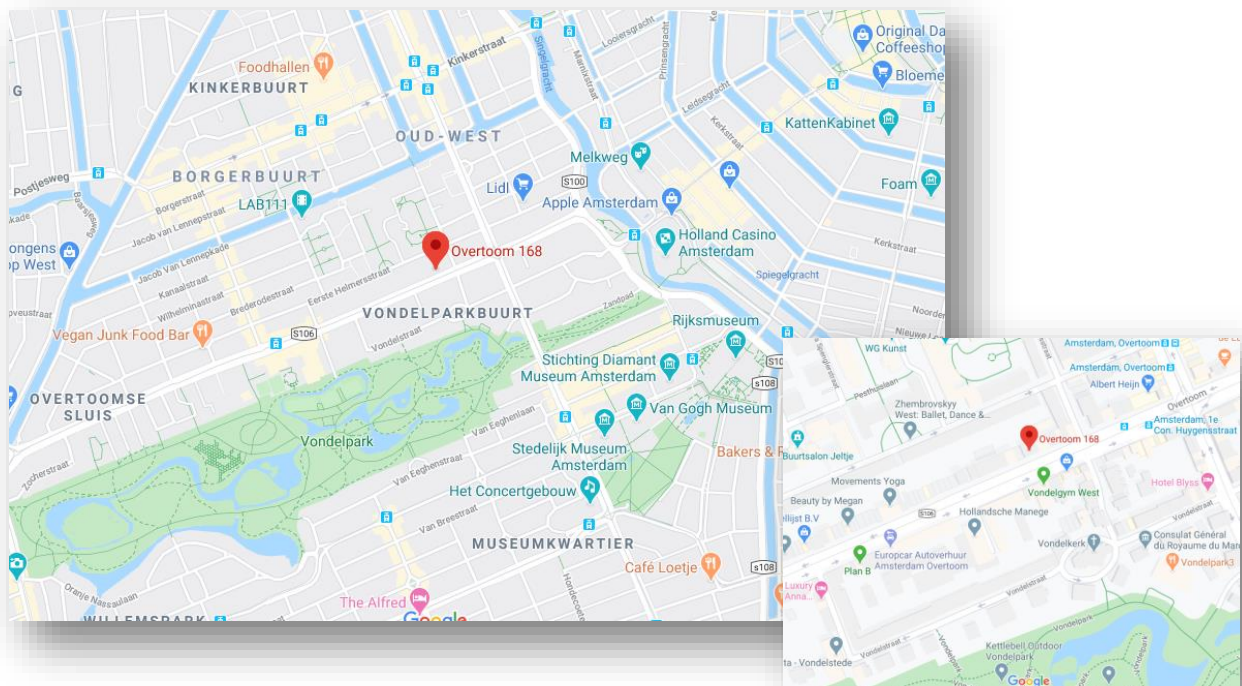
De gehele woning is voorzien van dubbel glas met uitzondering van de dakkoepel in de slaapkamer achter.

LIGGING & BEREIKBAARHEID

De woning ligt op een TOPLOCATIE in het bruisende Oud-West en grenzend aan het chique Oud-Zuid. Het appartement is nagenoeg gelegen op de hoek met de Tweede Constantijn Huygensstraat. De woning bevindt zich op loopafstand van het heerlijke Vondelpark, de winkels en tal van terrassen en restaurants aan de Overtoom zelf, de gezellige Eerste Constantijn Huygensstraat en de nabijgelegen Kinkerstraat met de über trendy plek "De Hallen". De locatie is ideaal te noemen, u zit in een mum van tijd midden in het Centrum. De wijk zelf is voorzien van tal van voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, openbaar vervoer en culturele uitgaansgelegenheden. Via de Overtoom is er een goede en directe ontsluiting naar Ringweg A-10.

PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren (ma-zat van 09.00 tot 00.00 uur en zondag van 12.00 tot 00.00 uur) en parkeren middels een vergunning systeem. Volgens informatie van de website van gemeente Amsterdam is er een wachtlijst voor een parkeervergunning (wachtlijst-gegevens per 27 februari 2020, vergunningsgebied West 11.3).



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.