

VALERIUSSTRAAT 117-HS

TE

AMSTERDAM



VRAAGPRIJS € 1.895.000,- 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

**PRACHTIG VERBOUWD 3,5-LAAGS BENEDENHUIS VAN
238 M2 (BVO 262 M2) MET EEN HEERLIJKE TUIN OP
ZUID, EEN GROTE KELDER, TWEE SLAAPKAMERS EN EEN
FANTASTISCH STUDIO APPARTEMENT OP DE 2E
VERDIEPING, GELEGEN OP EEN GEWELDIGE LOCATIE IN
OUD-ZUID NABIJ DE CORNELIS SCHUYTSTRAAT**



EIGENSCHAPPEN

Bruto vloeroppervlak:	262 m2
Woonoppervlakte:	238 m2
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Aantal badkamers:	2
Aantal toiletten:	3

ENERGIELABEL

De woning 1075ER-117-H heeft een definitief energielabel D geldig tot 14 mei 2029.

AANSLAG WATERSCHAPSBELASTING 2019

Watersysteemheffing ingezetenen	€ 112,58
Zuiveringsheffing (eenpersoons)	€ 54,00
Zuiveringsheffing (meer persoons)	€ 162,00

GECOMBINEERDE AANSLAG 2019

Rioolheffing, per jaar:	€ 131,12
Afvalstoffenheffing (eenpersoons):	€ 276,00
Afvalstoffenheffing (meer persoons):	€ 368,00

GEMEENTELIJKE INSTANTIES

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

EIGENDOMSITUATIE

Eigen grond

AANVAARDING

In overleg

BOUWJAAR

1905

BESTEMMINGEN

Splitsingsakte:	gemengd
Eigendomsbewijs:	gemengd
Bag viewer:	woonfunctie, kantoorfunctie

KADASTRAAL

Gemeente Amsterdam	
Sectie:	U
Nummer:	10525
Appartementsindex:	A-1
Aandeel gemeenschap:	PM

BUITENRUIMTE

Twee Franse balkons + tuin
Ligging: Zuid

SPLITSINGSAKTE & VERENIGING VAN EIGENAREN

Gesplitst op:	14 mei 2003
Appartementsrechten:	2
Naam VvE:	Vereniging van Eigenaars van het gebouw Valeriusstraat 117 te Amsterdam
Aantal stemmen:	1 stem (van 2)
Servicekosten:	nader te bepalen
Administratie:	In eigen beheer

CONTACTGEGEVENS

CSV Makelaars
Mark Puik

T: +31 (0)20 6700670
info@csvgmakelaars.nl

Cornelis Schuytstraat 2
1071 JH Amsterdam

PLATTEGROND – BEGANE GROND

Valeriusstraat 117HS - Amsterdam
Begane Grond



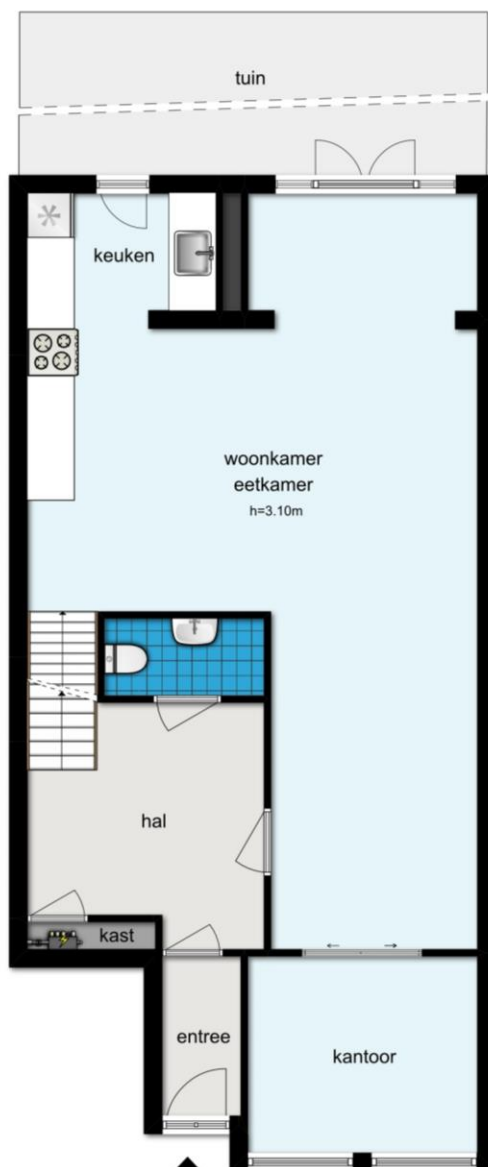
2.51m 3.06m
circa 7.00m

circa 8.00m

1.56m

4.41m

6.63m



circa 8.00m

10.11m

12.82m

2.62m

6.00m

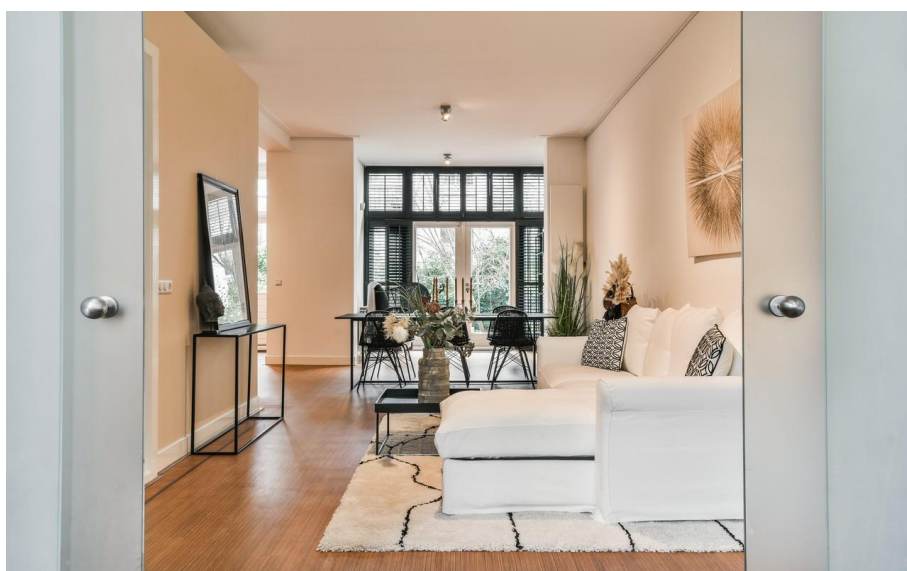
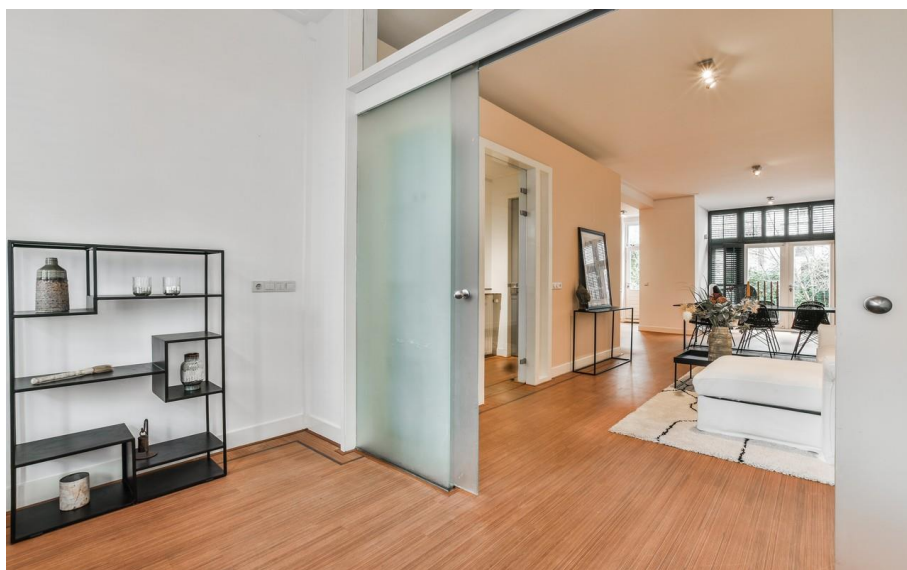
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl



FOTO'S – WOONKAMER



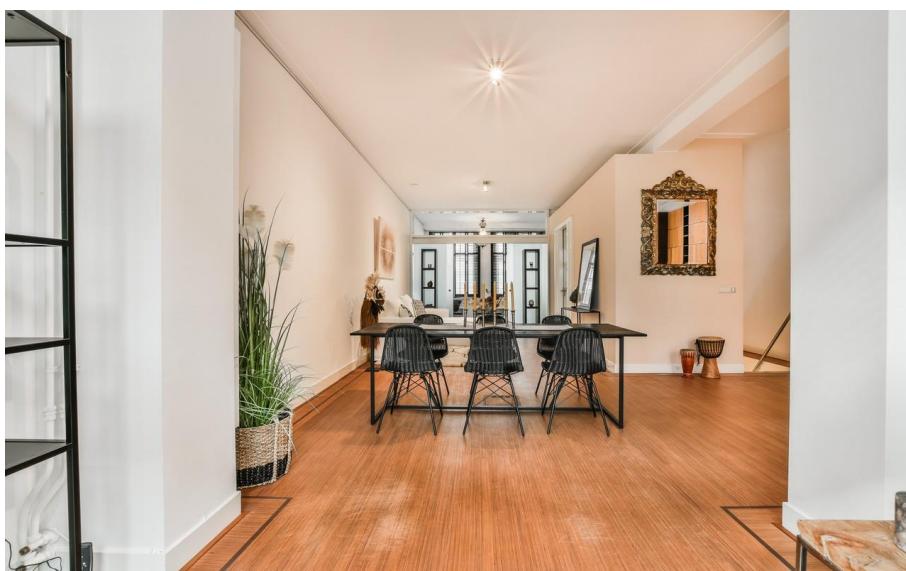
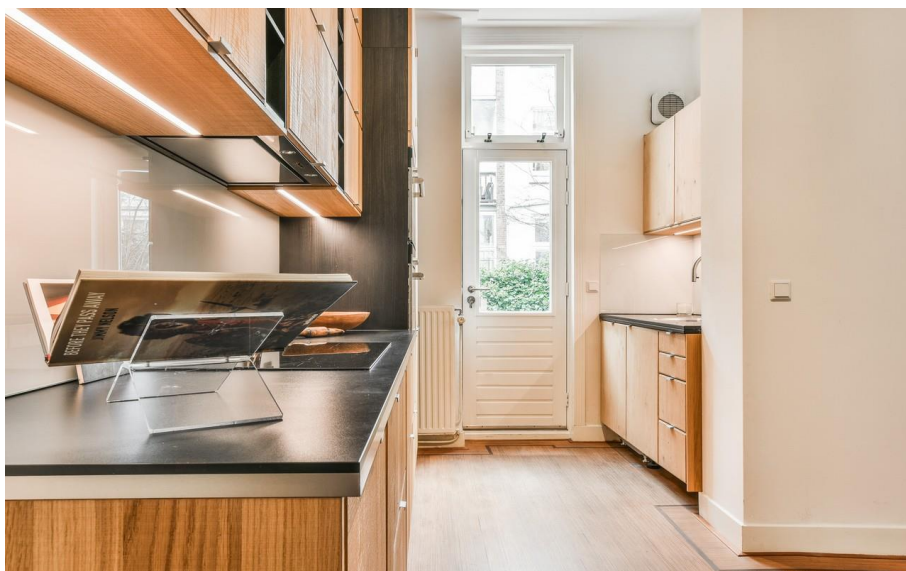
FOTO'S - KANTOOR



FOTO'S – WOONKAMER & KEUKEN



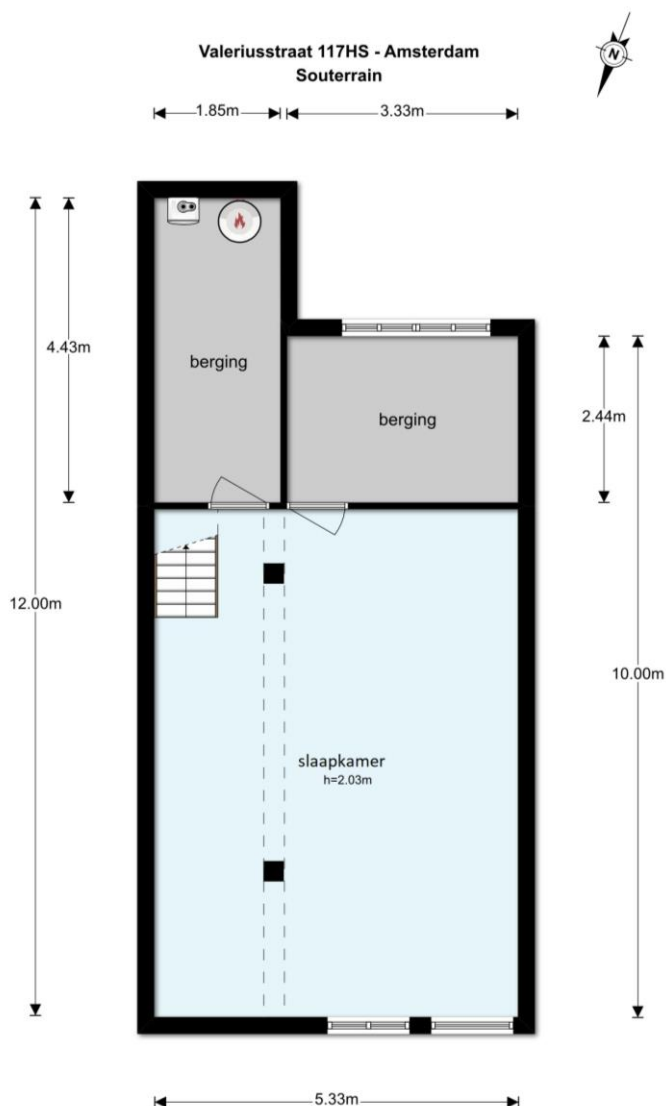
FOTO'S – KEUKEN & EETHOEK



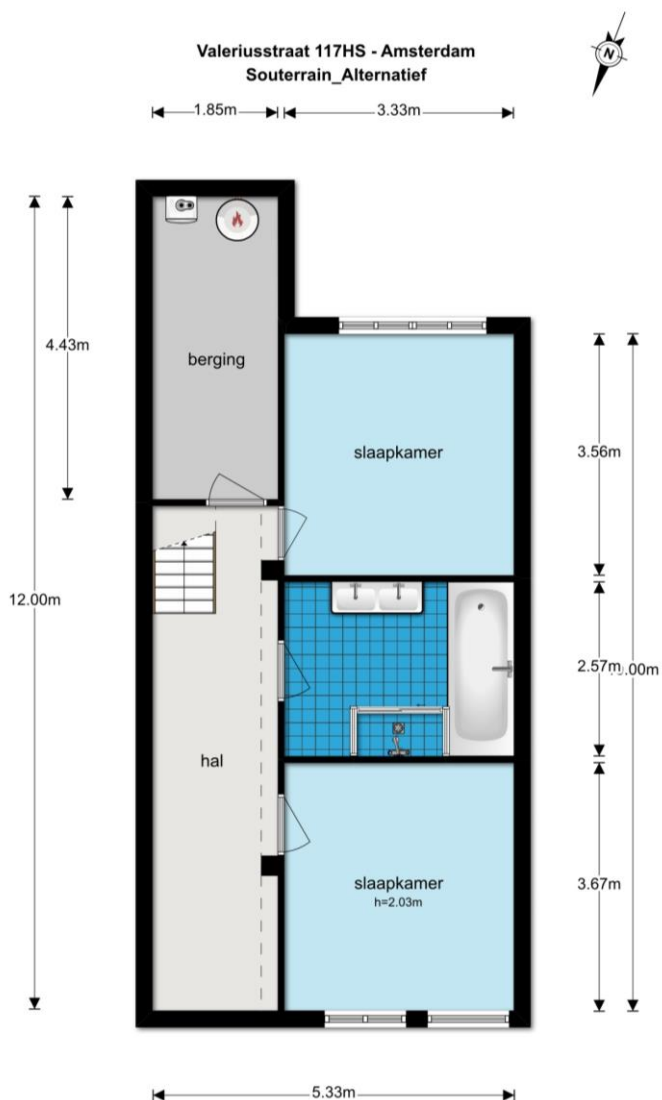
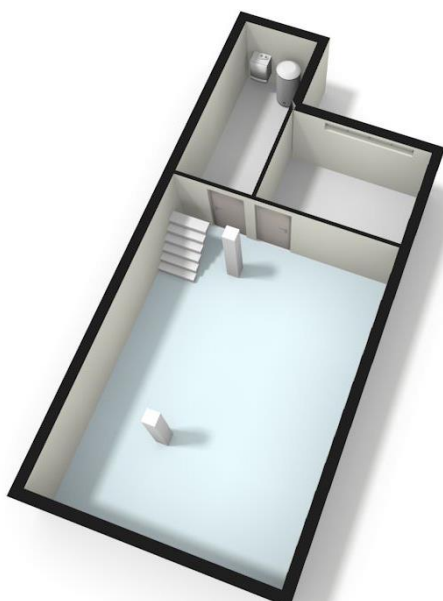
FOTO'S - TUIN



PLATTEGROND – SOUTERRAIN



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



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

FOTO'S - SOUTERRAIN



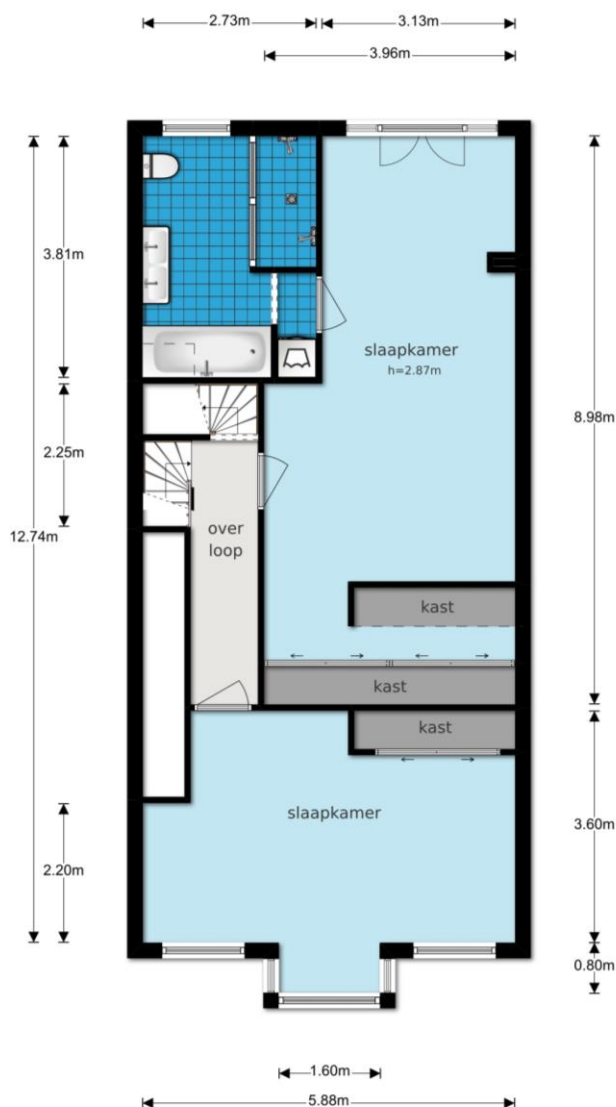
PRACHTIG VERBOUWD 3,5-LAAGS BENEDENHUIS VAN 238 M2 (BVO 262 M2) MET EEN HEERLIJKE TUIN OP ZUID, EEN GROTE KELDER, TWEE SLAAPKAMERS EN EEN FANTASTISCH STUDIO APPARTEMENT OP DE 2E VERDIEPING, GELEGEN OP EEN GEWELDIGE LOCATIE IN OUD-ZUID NABIJ DE CORNELIS SCHUYTSTRAAT

VRAAGPRIJS € 1.895.000,- K.K.



PLATTEGROND – EERSTE VERDIEPING

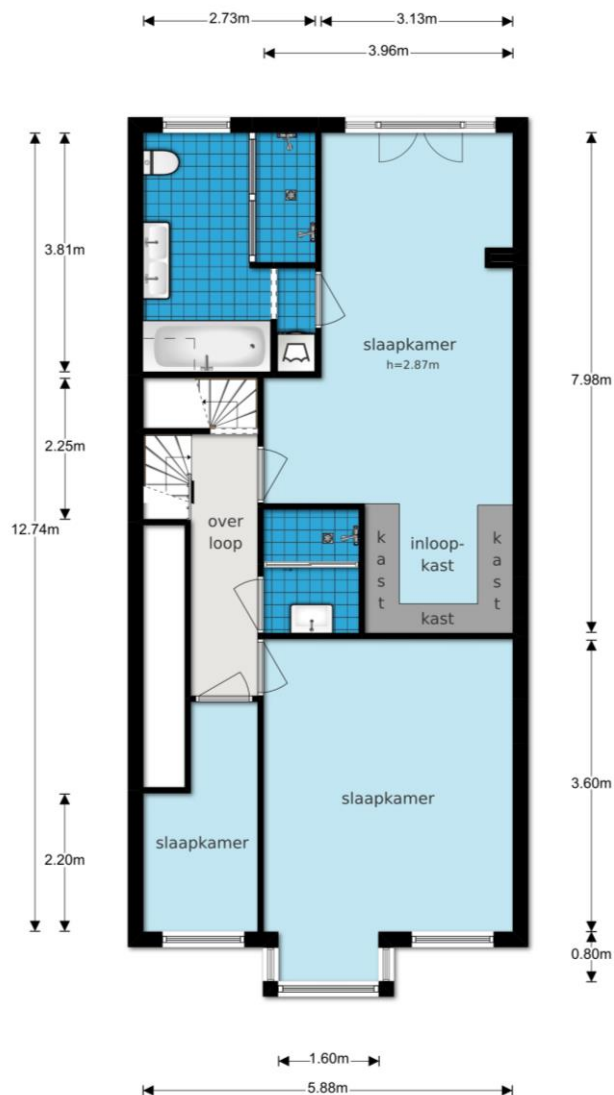
Valeriusstraat 117HS - Amsterdam
Eerste Verdieping



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



Valeriusstraat 117HS - Amsterdam
Eerste Verdieping - Alternatief

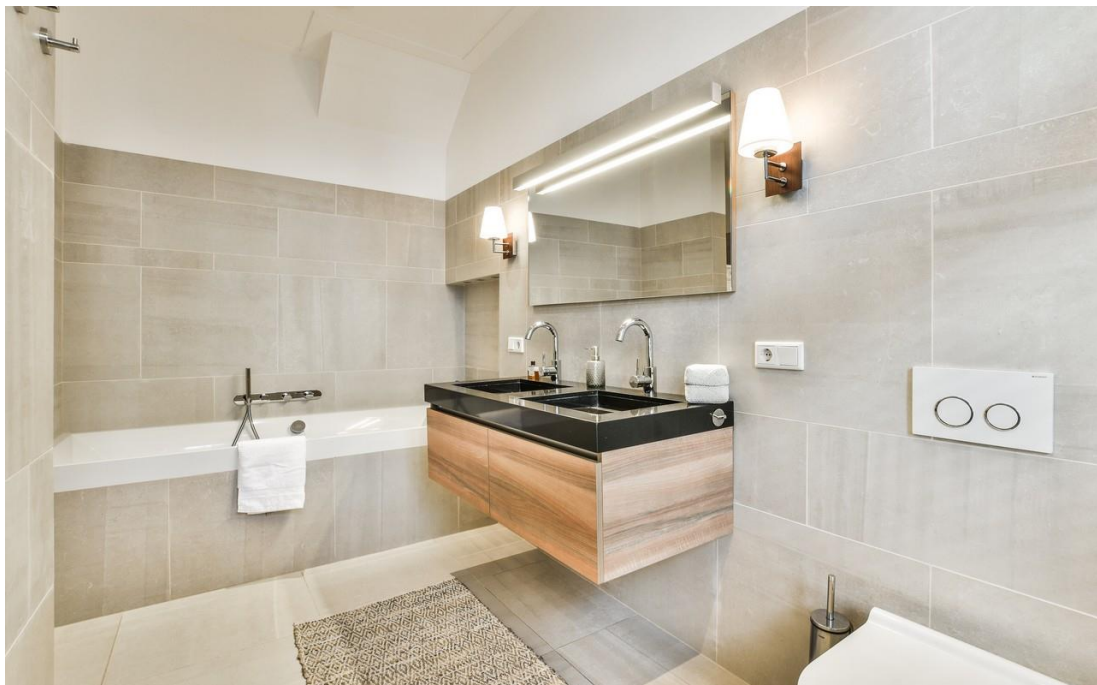


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



FOTO'S – EERSTE VERDIEPING

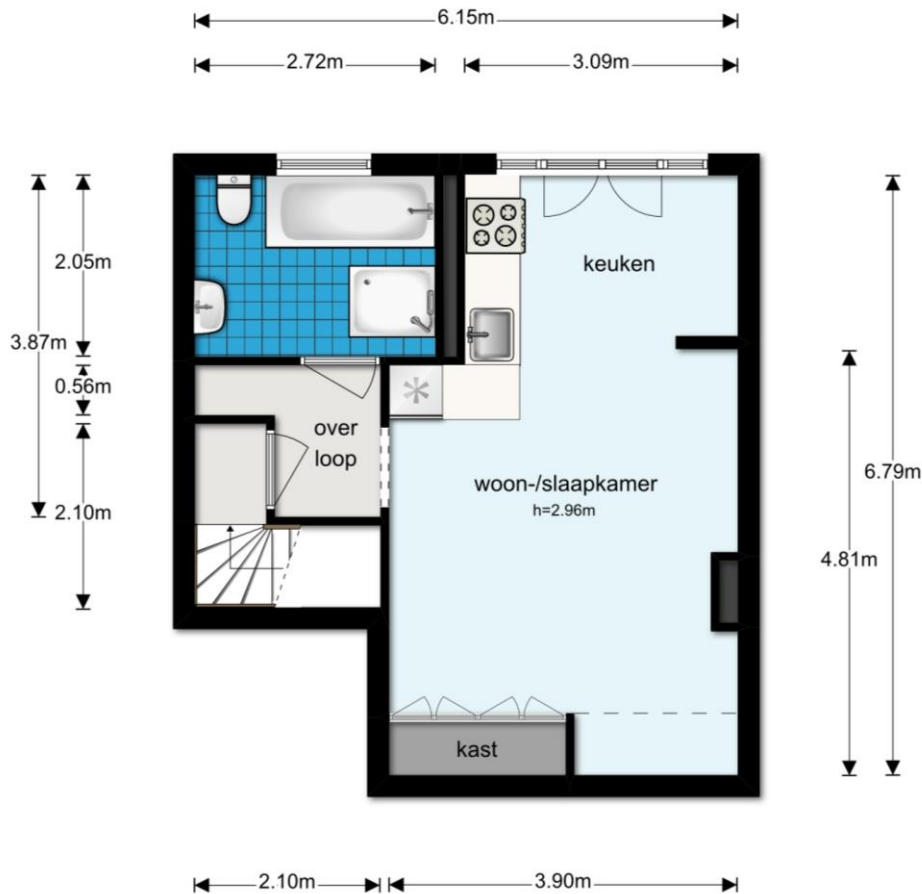


FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND – TWEEDE VERDIEPING

Valeriusstraat 117HS - Amsterdam
Tweede Verdieping



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



FOTO'S – TWEEDE VERDIEPING



FOTO'S – TWEEDE VERDIEPING



FOTO'S – OMGEVING



OBJECTINFORMATIE

PRACHTIG VERBOUWD 3,5-LAAGS BENEDENHUIS VAN 238 M2 (BVO 262 M2) MET EEN HEERLIJKE TUIN OP ZUID, EEN GROTE KELDER, TWEE SLAAPKAMERS EN EEN FANTASTISCH STUDIO APPARTEMENT OP DE 2E VERDIEPING, GELEGEN OP EEN GEWELDIGE LOCATIE IN OUD-ZUID NABIJ DE CORNELIS SCHUYTSTRAAT

Dit ruime benedenhuis is gelegen op eigen grond in een pand gebouwd in 1905 en grootscheeps verbouwd in 2000 met een fantastisch studio-appartement op de tweede verdieping, ideaal voor bijvoorbeeld een au-pair. De woning is verdeeld over 3,5e laag, heeft een heerlijke tuin op het zuiden, een grote kelder met een goede stahoogte, twee royale slaapkamers en een semi-zelfstandige studio van 37 m2.

Zie onze alternatieve plattegronden voor een woning indeling met 6 slaapkamers en 4 badkamers.

De begane grond van dit appartement heeft een gemengde bestemming, waardoor er veel extra mogelijkheden zijn om functies te combineren.

De VvE genaamd "Valeriusstraat 117" bestaat uit 2 leden. Er wordt niet vergaderd, maar het pand is wel goed onderhouden. Zo is recentelijk (2018) de gehele achtergevel opnieuw gestuct en is de voorgevel net opgedroogd van een goede schilderbeurt (2019).



INDELING

Via de eigen entree komt men eerst in het voorportaal waarna men middels een glazen deur in de hal met garderobe komt. Hier bevindt zich tevens het toilet en de zeer uitgebreide meterkast.

De royale woonkamer is heerlijk licht en heeft aan de voorzijde een kleine kantoorruimte welke afgesloten kan worden d.m.v. prachtige, melkglasten schuifdeuren. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken (2016) met eiken fineer kastjes, een zwart aanrechtblad, een 4-pits inductieplaat, een inbouwvaatwasser (2019) en -koelvriescombinatie, een Quooker (2018), twee combimagnetrons en meer dan voldoende kastruimte. Zowel vanuit de keuken als vanuit de woonkamer komt men middels een loopdeur of de openslaande deuren in de zonnige tuin, gelegen op het zuiden. Vanuit de keuken gaat tevens een trap naar de ruime kelder met goede stahoogte, voorzien van een kelderkoekoek en twee grote bergingen waarin de cv-ketel (Remeha Quidra Pro, 2016) en een oplaadbare Itho Daalderop boiler met een inhoud van 200 liter staan.

Via de klassieke en keurig beklede trap in de hal komt men op de eerste verdieping, waar zich twee ruime slaapkamers en de badkamer bevinden. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een gezellige erker en een grote, vaste kast met veel bergruimte. De slaapkamer achter heeft een fijne walk-in-closet, openslaande deuren (weer met diezelfde zwarte shutters) naar het Franse balkon en toegang naar de in 2016 verbouwde badkamer, uitgerust met vloerverwarming, een ligbad, dubbele wastafels, een grote inloopdouche met Rainshower, een design radiator en een aparte hoek voor de wasmachine en de droger.

Vanaf de overloop komt men via een vaste, ook weer keurig beklede trap op de tweede verdieping. Hier is een volwaardig studio-appartement gecreëerd welke is uitgerust met een keuken voorzien van ingebouwde koelkast en vriezer, spoelbak en inductiekookplaat. Tevens hier ook weer openslaande deuren, met zwarte shutters, met toegang naar het Franse balkon. Er is meer dan voldoende plek voor een tweepersoons bed en ook aan bergruimte geen gebrek dankzij de op maat gemaakte wand kast rondom het bed.

Tot slot is de ruime badkamer uitgevoerd met een zwarte vloertegel en voorzien van een toilet, ligbad, separate douche, wastafel en design radiator.

Bij alle ramen in het gehele huis zijn prachtige, zwarte shutters aangebracht wat het geheel een chique en rustige uitstraling geeft. Dit geldt tevens voor de bijzondere massief houten vloer, hoogkant gelegd, met Wengé bies, welke door de gehele woning te vinden is.

BIJZONDERHEDEN

- 3,5-laags benedenhuis van 238 m2;
- Gelegen op eigen grond;
- Fantastisch studio-appartement van 37 m2;
- Voorzien van hoge plafonds;
- Intern hoogwaardig verbouwd in 2016;
- Gehele woning voorzien van prachtige, zwarte shutters;
- Gemengde bestemming voor begane grond;
- Oplevering in overleg.

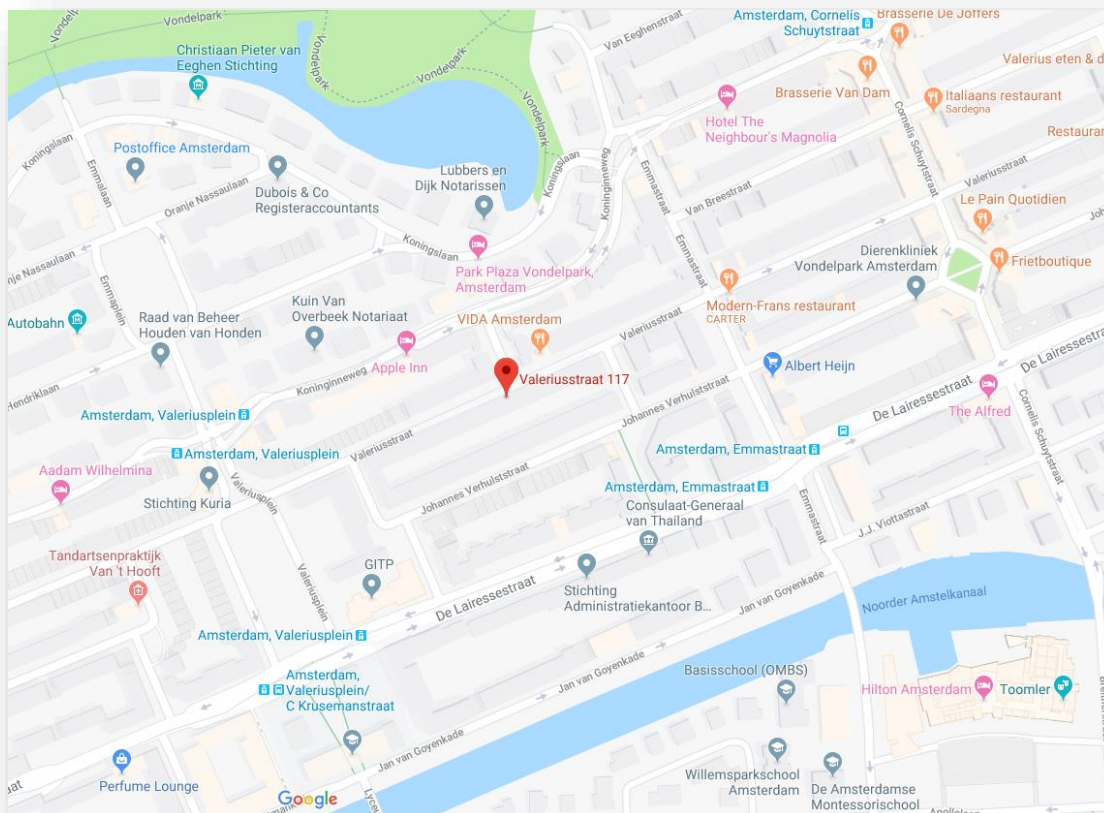


LIGGING & BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in het zeer gewilde stadsdeel (Oud-)Zuid, tussen de Emmastraat/Dufaystraat en het Valeriusplein en nabij de 'Cornelis Schuyt'. Dit stukje Valeriusstraat kenmerkt zich als gemoedelijk en biedt een haast dorps gevoel. Het prachtige Vondelpark is op loopafstand evenals de winkels voor de dagelijkse boodschappen aan de Amstelveenseweg. Exclusief winkelen kunt u op de nabijgelegen Cornelis Schuytstraat of de iets verder gelegen P.C. Hooftstraat en Beethovenstraat. De buurt zelf is rijkelijk omgeven van terrassen, lunch cafés en restaurants. Alle voorzieningen zoals goed aangeschreven scholen en openbaar vervoer (diverse tramlijnen en busverbindingen) bevinden zich op loopafstand van de woning.

PARKEREN

Op de openbare weg geldt betaald parkeren (van 09.00 tot 21.00 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 (wachtlijstgegevens per 13 januari 2020, vergunningsgebied Zuid 8 – Gebied 1).



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.

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.