

VALERIUSSTRAAT 18-HS

TE

AMSTERDAM



VRAAGPRIJS € 1.349.000,- 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

HEERLIJK LICHT EN SFERVOL DUBBEL BENEDENHUIS INCLUSIEF
EEN TUINHUIS MET EEN TOTALE OPPERVLAKTE VAN 152 M2
(WONING 141 M2 EN TUINHUIS 11 M2) MET EEN KLASSIEK /
MODERNE UITSTRALING, HOGE PLAFONDS, FRAAIE ORIGINELE
DETAILS EN EEN PRETTIGE TUIN VAN CA. 35 M2, GELEGEN IN HET
PRESTIGIEUZE OUD-ZUID!



EIGENSCHAPPEN

Bruto vloeroppervlak:	165,30 m2
Woonoppervlakte:	140,60 m2
Tuinhuis:	11,00 m2
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

ENERGIELABEL

De woning 1071MH-18-HS heeft een voorlopig energielabel G. Een definitief label zal worden opgevraagd.

AANSLAG WATERSCHAPSBELASTING 2019

Watersysteemheffing gebouwd	€ 142,03
Watersysteemheffing ingezetenen	€ 112,58
Zuiveringsheffing (eenpersoons)	€ 54,00
Zuiveringsheffing (meer persoons)	€ 162,00

GECOMBINEERDE AANSLAG 2019

WOZ-waarde: (peildatum 01-01-2018)	€ 1.056.000
Onroerendezaakbelastingen:	€ 400,12
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

SPLITSINGSAKTE & VERENIGING VAN EIGENAREN

Gesplitst op:	31 mei 1995
Appartementsrechten:	2
Naam VvE:	Vereniging van Eigenaars van het gebouw Valeriusstraat 18 te Amsterdam
Aantal stemmen:	1 stem (van 2 stemmen)
Servicekosten:	Er worden thans geen servicekosten betaald
Administratie:	De administratie wordt in eigen beheer gevoerd

CONTACTGEGEVENS

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

EIGENDOMSSITUATIE

Eigen grond

AANVAARDING

In overleg

BOUWJAAR

1903

BESTEMMINGEN

Splitsingsakte:	woning
Eigendomsbewijs:	woning
Bagviewer:	woonfunctie

KADASTRAAL

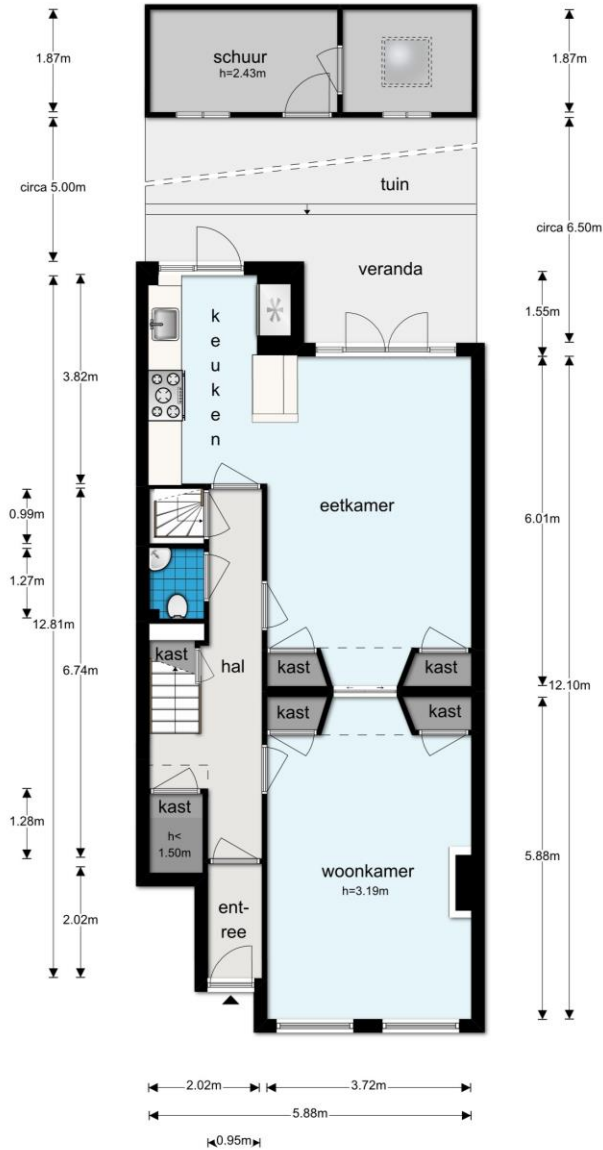
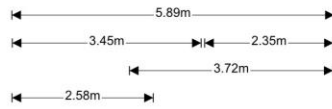
Gemeente	Amsterdam
Sectie:	U
Nummer:	9920
Appartementsindex:	A-1
Aandeel gemeenschap:	1/2 ^e

BUITENRUIMTE

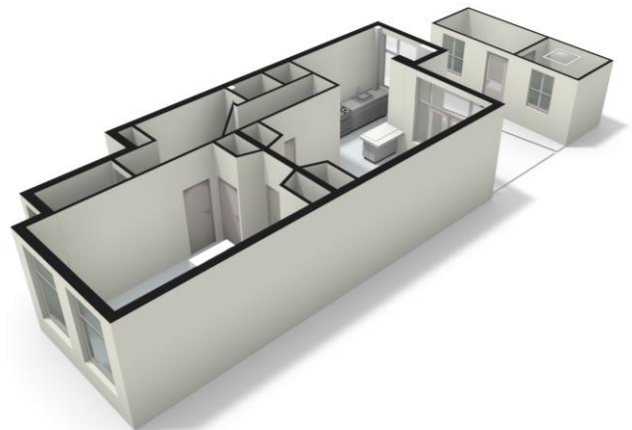
Achtertuint, ca. 35 m2
Balkon 1 ^e , ca. 6 m2
Ligging: noordwest
Compact balkon 1 ^e ca. 1,5 m2
Ligging: zuidoost

PLATTEGROND – BEGANE GROND

Valeriusstraat 18HS - Amsterdam
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

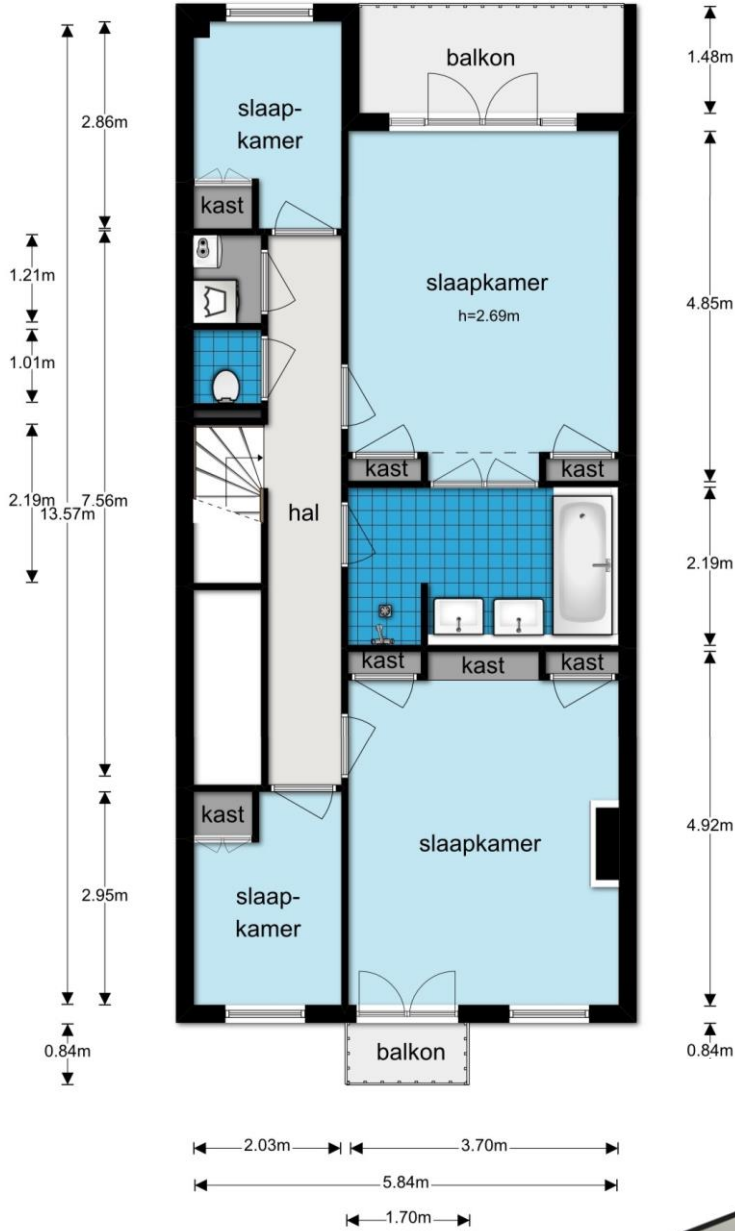
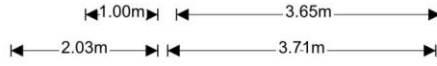


FOTO'S – BEGANE GROND

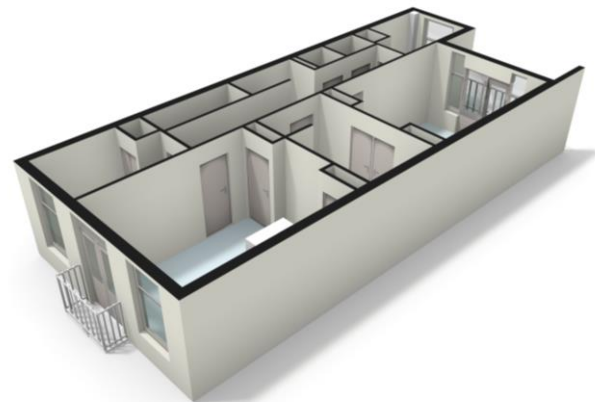


PLATTEGROND – EERSTE VERDIEPING

**Valeriusstraat 18HS - 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



FOTO'S – EERSTE VERDIEPING



HEERLIJK LICHT EN SFEERVOL DUBBEL BENEDENHUIS INCLUSIEF EEN TUINHUIS MET EEN TOTALE OPPERVLAKTE VAN 152 M2 (WONING 141 M2 EN TUINHUIS 11 M2) MET EEN KLASSIEK / MODERNE UITSTRALING, HOGE PLAFONDS, FRAAIE ORIGINELE DETAILS EN EEN PRETTIGE TUIN VAN CA. 35 M2, GELEGEN IN HET PRESTIGIEUZE OUD-ZUID!

VRAAGPRIJS € 1.349.000,- K.K.

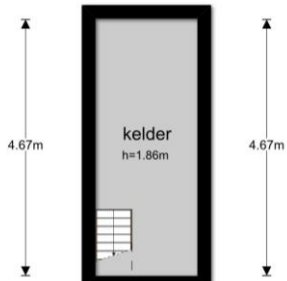
BIJZONDERHEDEN

- Heerlijk licht en sfeerful dubbel benedenhuis van 152 m2 inclusief een stenen tuinhuis van 11 m2;
- Pand gelegen op eigen grond;
- Appartement voorzien van hoge plafonds en tal van originele details;
- Prettige tuin van ca. 35 m2 op het noordwesten (zonne-uren ca. 15:00 – 19:30 uur);
- Balkon achterzijde en knus balkon voorzijde 1^e verdieping;
- Provisiekelder van ca. 9 m2;
- Begane grond voorzien van een massief eikenhouten visgraat vloer met wengé bies;
- Eerste verdieping voorzien van een fraaie houten vloer;
- Op toplocatie, zeer centrale ligging;
- Oplevering in overleg.

PLATTEGROND – KELDER

Valeriusstraat 18HS - Amsterdam
Kelder

← 1.84m →



← 1.88m →

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



FOTO'S – OMGEVING



OBJECTINFORMATIE

HEERLIJK LICHT EN SFEERVOL DUBBEL BENEDENHUIS INCLUSIEF EEN TUINHUIS MET EEN TOTALE OPPERVLAKTE VAN 152 M² (WONING 141 M² EN TUINHUIS 11 M²) MET EEN KLASSEK / MODERNE UITSTRALING, HOGE PLAFONDS, FRAAIE ORIGINELE DETAILS EN EEN PRETTIGE TUIN VAN CA. 35 M², GELEGEN IN HET PRESTIGIEUZE OUD-ZUID!

Deze woning is gelegen op de begane grond en 1e verdieping en heeft buiten het prettige tuinhuis nog een goede provisiekelder. De woning is voorzien van tal van originele details die door de gehele woning te vinden zijn. Zo beschikt de woning over hoge ornamenten plafonds (3.19m), glas in lood en-suite deuren, een tweetal schouwen en een originele glazen tochtdeur met boven raam met een gegraveerd Jugendstil patroon.

De combinatie van de originele details met de moderne uitvoering geven dit benedenhuis dan ook een warme, klassieke en ruimtelijke uitstraling.

Het pand is gelegen op eigen grond. De VvE "Valeriusstraat 18" beslaat 2 leden, is thans slapende en de administratie wordt in eigen beheer gevoerd. Voorkomende kosten worden ad hoc en naar rato betaald.



INDELING

Entree met tochtportaal en tussendeur naar de hal voorzien van een marmeren vloer. De hal is voorzien van diverse bergkasten en geeft toegang tot het separate toilet, de provisiekelder, de trap naar bovengelegen verdieping en alle ruimtes op deze woonlaag. Met de aanwezige glazen deur naar de keuken blijft de gang zeer licht met een fraaie doorkijk over de gehele lengte van het huis en daarmee vanaf de voordeur tot aan het tuinhuis.

De en-suite living heeft aan de voorzijde het zitgedeelte en aan de achterzijde de ruime woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin. De twee ruimtes zijn separaat vanuit de hal te bereiken en zijn van elkaar te scheiden middels de glas in lood en-suite deuren. Aan weerszijden bevinden zich twee kasten en zijn beide ruimtes voorzien van een hoog ornamenten plafond. De zitkamer heeft goede raampartijen met veel lichtinval en is voorzien van een originele schouw.

De riante eetkamer aan de achterzijde loopt over in de modern uitgevoerde open keuken. Vanuit hier is tevens een toegang tot de tuin. De op maat gemaakte keuken is uitgevoerd met hoogglans witte kasten en lades en een massief betonnen aanrechtblad. Tevens beschikt deze keuken over een eetbar en diverse inbouwapparatuur met in het bijzonder een brede gaskooplamp met wok brander, een "Gaggenau" vaatwasser, twee ovens waarvan 1 "Gaggenau" stoomoven, een Qooker en een brede Amerikaanse tweedeurs koelkast met ijsmaker in de deur. Gezien de breedte van het aanrecht biedt deze keuken extra bergruimte.

De tuin, gelegen op het noordwesten, is onderverdeeld in een veranda op begane grond niveau en een grotendeels bestrate tuin op tuinhuis niveau. De tuin is voorzien van een origineel stenen tuinhuis van 11 m² en is onderverdeeld in een afsluitbare kantoorruimte met dakkoepel en een goede bergruimte. Het tuinhuis is voorzien van elektra en verwarming.

De living is voorzien van een massief eikenhouten visgraat vloer, de keuken van een antracietvloertegel en de hal van een marmeren vloer.

De slaapverdieping is op de eerste verdieping gelegen en beschikt over vier slaapkamers. Via de overloop zijn alle ruimtes toegankelijk en bevindt zich hier nog een separaat toilet en een diepe kast met de wasmachine- en drogeraansluiting alsmede de c.v. opstelling. Aan weerszijden bevindt zich een master bedroom alsmede een tweede goede slaapkamer. De master bedroom aan de achterzijde is voorzien van een wand brede inbouwkledingkast en heeft openslaande deuren naar een balkon met uitzicht over de tuin. Tevens heeft deze kamer een eigen toegang tot de ruime badkamer (tevens bereikbaar vanaf de overloop). De badkamer is uitgevoerd met een zwart gemêleerde "Terrazzo" vloer en een licht betegelde wand met zwarte bies. Voorts is de badkamer voorzien van een ligbad, een tweetal wastafels, een grote spiegel met verlichting en verwarming en een inloofdouche.

De master bedroom aan de voorzijde is voorzien van openslaande deuren naar een compact balkon met uitzicht over de Valeriusstraat. Tevens beschikt deze kamer over een originele schouw, een brede inbouwboekenkast en nog twee afsluitbare inbouwkasten. De twee overige slaapkamers zijn identiek en hoogwaardig verbouwd met een ingebouwde hoogslaper, een bureau en een inbouwkledingkast.

Deze woonlaag beschikt geheel over een fraaie houten vloer. De woning is met uitzondering van 1 slaapkamer geheel voorzien van dubbel glas.

LIGGING & BEREIKBAARHEID

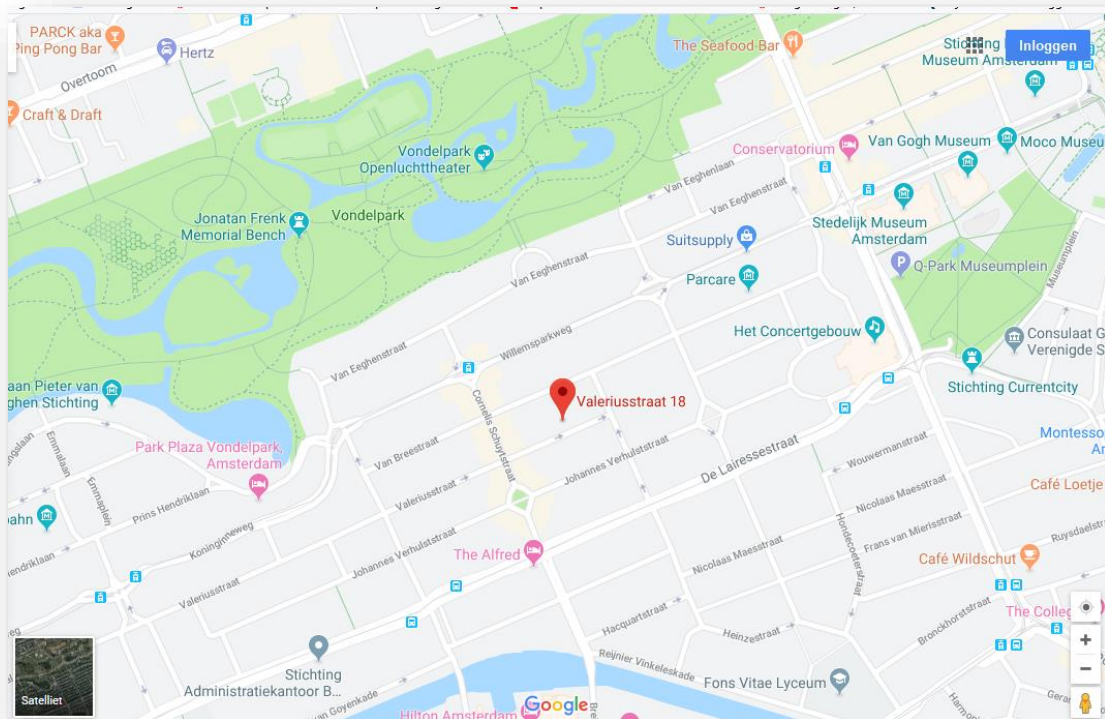
De woning is gelegen in het chique Oud-Zuid, enerzijds tussen de Johannes Verhulststraat en de Van Breestraat en anderzijds tussen de fameuze Cornelis Schuytstraat en de Banstraat. De woning grenst praktisch aan het mooie Vondelpark en aan het bruisende Museumkwartier. De buurt kenmerkt zich als rustig en gemoedelijk en biedt tal van mogelijkheden ten aanzien van winkelen, dineren, terrasjes pakken, musea, scholen, opvang, ontspanning en theaters. Het centrum is op fietsafstand evenals de gezellige Pijp of de Hoofddorpleinbuurt.

Openbaar vervoer is praktisch voor de deur gelegen en diverse uitvalswegen zijn direct te bereiken.



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 27 mei 2019, vergunningsgebied Zuid 8).



DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzekerheden worden echter niet 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.