

AliceBakker

Makelaardij

KRAMATWEG 53 C, AMSTERDAM





Een vrij en groen uitzicht, een diep balkon op het westen en een erg ruime slaapkamer! Deze ruimtelijke 2-kamer woning van 47m² heeft het allemaal! In 2009 is het gehele pand gerenoveerd met behoud van de sfeer en karakter van de jaren 20. Kortom: een ideale starterswoning in de levendige Indische buurt in Amsterdam Oost met een geweldig uitzicht over het begin van het Flevopark.

Vraagprijs €350.000 k.k.





Omschrijving en indeling

De woning maakt onderdeel uit van 'De Batikblokken', een reeks panden uit 1926 in de stijl van de Amsterdamse School, die in 2009 volledig zijn gerenoveerd.

van de avond van de zon genieten. Bovendien heb je veel privacy op het balkon omdat je niet direct naast of tegenover het balkon van burens zit.

Via de gemeenschappelijke entree en het ruim opgezette trappenhuis bereik je de woning op de tweede verdieping.

De riante slaapkamer ligt ook aan de achterzijde en geeft eveneens toegang tot het balkon.

De woonkamer ligt aan de voorzijde en heeft een fantastisch vrij uitzicht over het begin van het Flevopark.

Vanuit de hal is de badkamer te bereiken met een toilet, inloepdouche en wastafel.

De keuken ligt aan de achterzijde en heeft toegang tot het verdiepte balkon op het westen. Hier kun je vanaf een uur of 3 tot in de loop

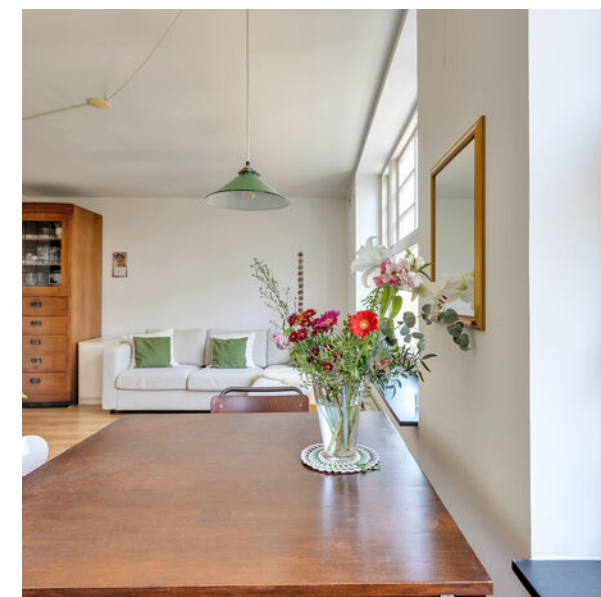
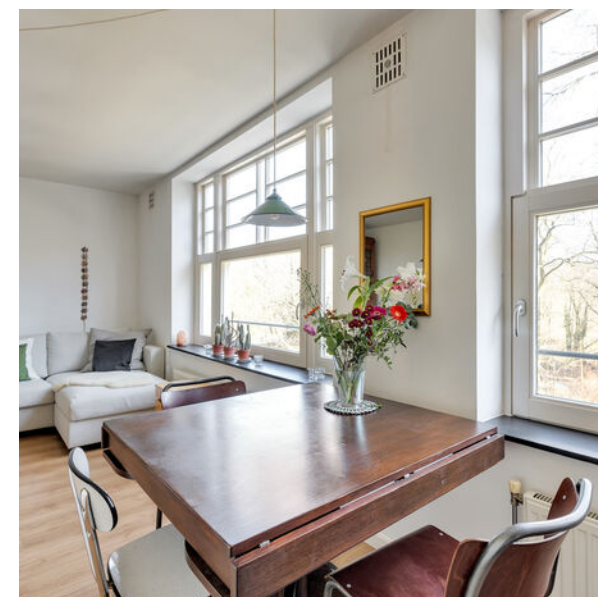




Omgeving

Het appartement ligt in het Oostelijke gedeelte van de Indische buurt in stadsdeel Oost. Bekend om zijn grote diversiteit aan winkels, eetgelegenheden en de nabijgelegen Dappermarkt. In en rondom de Javastraat kun je je hart ophalen. Denk bijvoorbeeld aan het Timorplein met bioscoop Studio K, compleet met eetcafé en het Javaplein met het prachtige Badhuis (één van de laatste badhuizen in Amsterdam, dat in 1982 haar deuren sloot waar een leuke horecagelegenheid

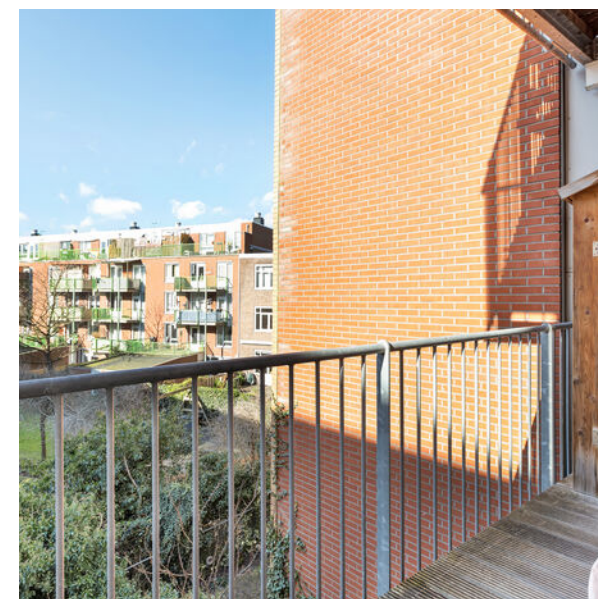
herbergt), het bekende restaurant Wilde Zwijnen en het Borneohof met een moderne bibliotheek en fitnesscentrum. Vanuit het appartement loop je zo het Flevopark in. In dit ruim opgezette park is een openluchtzwembad, speeltuin en volop ruimte om te recreëren. Er zijn talloze openbaar vervoersvoorzieningen, diverse trams, bussen en NS Station Muiderpoort. Er is een goede verbinding naar Ringweg A-10 en voldoende parkeergelegenheid.





Kenmerken

- Appartement van 47m2 op de 2e etage
- Woonkamer met een vrij en groen uitzicht over het begin van het Flevopark
- Enorm ruime slaapkamer
- Verdiept balkon op het westen
- Pand uit 1926, geheel gerenoveerd in 2009
- HR ++ dubbelglas en goed geïsoleerd
- Erfpacht afgekocht t/m 15-12-2056
- Maandbijdragen servicekosten VvE: € 97,46
- Energielabel B







An unobstructed and green view, a large balcony facing west and an enormous bedroom! This spacious 1-bedroom apartment of 47m2 has it all! In 2009 the entire building was renovated but the charm and character from the 1920's were preserved. In short: the ideal starter apartment in the lively Indian neighborhood in Amsterdam East, with a great view over the green Flevopark.

Description:

The apartment is part of "De Batikblokken", a series of buildings from 1926 in the Amsterdam School Architecture, which were completely renovated in 2009. The communal entrance and stairs lead up to the apartment's private entrance on the second floor. The living room is situated on the front side and has an amazing view over the green Flevopark. The kitchen is situated in the rear and has access to the extended balcony facing west. Here you can enjoy the sun from about 3 o'clock in the afternoon until well in the evening. There even is a lot of privacy as there are no direct neighboring balconies. The spacious bedroom is also situated in the rear with access to the balcony. The bathroom can be reached from the central hallway and has a walk-in shower, sink and toilet.

Characteristics:

- Apartment of 47 m2 on the second floor
- Living room with a green and unobstructed view over the Flevopark
- Spacious bedroom
- Large balcony facing west
- Building from 1926, renovated in 2009
- HR ++ double glazing and well insulated
- Lease hold prepaid until 16-12-2056
- Active association of owners, monthly fee €97,46
- Energy label B

Location:

The apartment is located in the eastern part of the Indische buurt that is part of district Oost. Known for its variety of shops, restaurants and the close by Dapper market. Past years the neighborhood has changed into a trendy neighborhood with lots of renovated buildings, many facilities and several restaurants within walking distance! Almost every week a nice new store or restaurant pops up. Around the corner you will find the Javaplein with the beautiful 'Badhuis' (one of the last bathhouses in Amsterdam, which closed its doors in 1982, and now features a nice restaurant), famous restaurant Wilde Zwijnen, a modern library and fitness centre. From the apartment you walk straight into the Flevopark. Last but not least there are plenty public transport facilities, trams, buses and railway station Muiderpoort are around the corner. Via the Zuiderzeeweg there is a good connection to Ring A-10 and there is plenty of parking space.

Eigendom:

Het betreft een appartementsrecht gelegen op erfpachtgrond van de Gemeente Amsterdam. De canon is vooruitbetaald tot en met 15 december 2056. De Algemene Bepalingen 2000 zijn van toepassing.

Splitsing, kadastrale gegevens:

Op 29-12-2008 is verleden de akte van splitsing. Het appartementsrecht is als volgt omschreven: het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend te 1095 JW Amsterdam Kramatweg 53 C, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie W nummer 8535 A 25.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

Het appartementsrecht is voor 63/2654e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft 1 stem (van de 36) in de vergadering. De vereniging draagt te naam: "Vereniging van Eigenaars Bataviestraat 73-85 (oneven nummers) en Kramatweg 53,54 en 55 te Amsterdam". De maandelijkse servicekosten bedragen € 97,46. Het betreft een financieel gezonde VvE welke professioneel beheerd wordt door Ter Linden en Heijer VvE Beheer.

Verwarming:

Verwarming en warm water middels een eigen HR combi CV ketel uit 2009.

EPC

Het appartement beschikt over een definitief energielabel B

Deze informatie is door ons met grote zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, noch voor de gevolgen daarvan. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn evenals de weergegeven plattegronden indicatief. Van toepassing zijn de MVA / NVM voorwaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Deze informatie, eventuele gesprekken, onderhandelingen etc. zijn allen vrijblijvend. Er is pas sprake van een overeenkomst op het moment dat de door een Amsterdamse notaris opgestelde koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koop zal geschieden onder de normale bepalingen en condities als opgenomen in de koopakte van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie Ring Amsterdam. De koopakte dient binnen 5 werkdagen na prijsovereenstemming getekend te worden bij een Amsterdamse notaris.

INTERVIEW MET DE VERKOPERS

1. Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?

Sinds november 2013.

2. Wat was jullie reden om destijds de woning te kopen?

Ik was echt toe aan meer woonruimte en zocht iets in de Indische Buurt van goede kwaliteit.

3. Wat vind je bijzonder aan jullie woning?

Het is een mooi, geheel gerenoveerd pand (2009) in stijl van de Amsterdamse School, met unieke ligging aan het Flevopark. Daardoor vrij en groen uitzicht aan voorzijde. Aan de achterzijde kijk je heerlijk ver weg vanaf het grote balkon in het avondzonnetje. Binnen is het een appartement met ruime vertrekken (ook slaapkamer) en veel lichtinval.

4. Is er in de loop van de jaren veel aan de woning verbouwd of veranderd?

Nee dat was niet nodig. Met de renovatie van 2009 is alles vernieuwd en opnieuw heel praktisch ingedeeld.

5. Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

Nu we met z'n drieën zijn, was een separate wc wel beter geweest.

6. Wat kun je vertellen over de (woon)omgeving?

Behoeft de Indische Buurt nog nadere toelichting? Gewoon een hele fijne buurt in Amsterdam. Bovendien een prachtig park voor de deur en het openlucht Flevoparkbad "om de hoek"!

7. Wie wonen er naast/boven jullie?

Jonge mensen en jonge gezinnen.

8. Waarom staat de woning te koop?

Wij gaan verhuizen naar een twee-onder-een-kapwoning met grote tuin in Deventer.

9. Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

De Kramatweg is ideaal gelegen met dichtbij snel bereikbare uitvalswegen, alsmede openbaar vervoer.

DERDE ETAGE





“Praatjes vullen geen gaatjes” zei een van mijn eerste opdrachtgevers tijdens onze eerste kennismaking. “Het klinkt allemaal heel goed, maar welke garantie heb ik dat je al je beloften waar maakt?” vroeg hij vervolgens.

Ik begreep wat hij bedoelde. De verkoop of aankoop van een huis is de belangrijkste financiële transactie van ons leven. Je daarbij vastketenen aan iemand die je niet of nauwelijks kent vraagt om een blind vertrouwen. Dus ik sprak met hem af dat hij mij niets verschuldigd was zolang zijn huis niet was verkocht. En dat hij altijd per direct en zonder kosten zijn verkoopopdracht kon intrekken, zonder moeilijk gedoe. Die afspraken hebben voor ons beiden heel goed uitgepakt. Ik kreeg zijn vertrouwen en de verkoop is geheel naar wens verlopen.

Gelukkig kan ik nu, zoveel jaar later, iedere potentiële opdrachtgever met trots wijzen op goede referenties, de schouderklopjes van heel tevreden cliënten.

Toch werken wij nog steeds op dezelfde “no cure, no pay” basis. Dat geeft iedere opdrachtgever een veilig en vertrouwd gevoel en het houdt ons extra scherp. Iedere nieuwe opdracht blijft een nieuwe uitdaging om het beste resultaat te behalen. Met als beloning een tevreden opdrachtgever.

Ik hoop dat wij ons ook aan u mogen bewijzen.

Vriendelijke groet,

Alice

AliceBakker
Makelaardij

Alice Bakker Makelaardij | 1e Looiersdwarstraat 19 HS | 1016 VL Amsterdam | 020-7371435 | info@alicebakker.nl

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

