

AliceBakker

Makelaardij

KATTENBURGERSTRAAT 236, AMSTERDAM





Deze luxe gerenoveerde woning van 104 m² ligt in het oostelijke gedeelte van het centrum. Het appartement bevindt zich op de bovenste twee etages van het complex met lift en heeft een lichte woonkamer met moderne open keuken, een zonnig ruim balkon op het zuidoosten en maar liefst 3 slaapkamers!

Vraagprijs: € 600.000 k.k.





Omschrijving

Via het gemeenschappelijke trappenhuis of lift bereik je de eigen entree op de derde etage.

Bij binnenkomst valt direct de moderne afwerking van het appartement op. In de hal bevinden zich het gastentoilet en garderobe.

De woonkamer ligt aan de achterzijde met toegang tot het ruime balkon op het zonnige zuidoosten. Hier kun je van 's-Morgens tot laat in de middag van de zon genieten en van het uitzicht over de groene binnentuin van het complex.

De luxueuze open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 5-pits gasfornuis, koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi oven.

Via de interne trap in de hal bereik je de vierde en bovenste etage van het gebouw. Vanaf de overloop heb je toegang tot alle vertrekken.

De grote slaapkamer ligt aan de voorzijde. De twee andere slaapkamers aan de achterzijde van het complex.

De badkamer is voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet. Daarnaast is er nog een gangkast met wasmachine aansluiting.

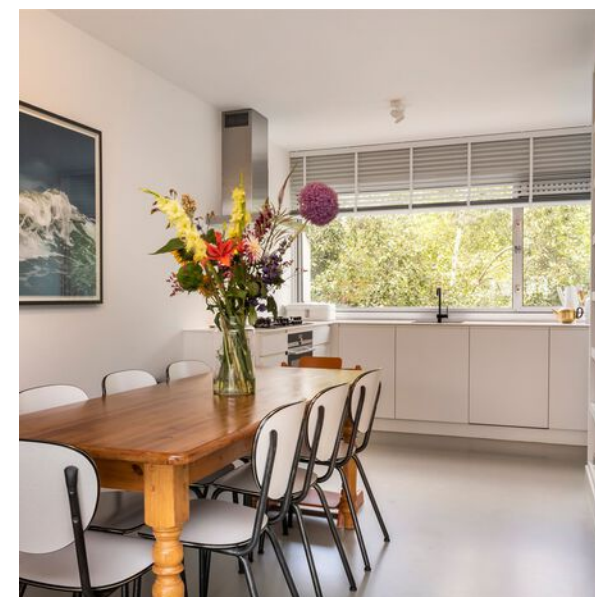
In de onderbouw ligt nog een ruime berging van 11 m². Het complex beschikt over een eigen parkeergarage waar je een parkeerplek kunt huren voor ongeveer € 40,- per maand.



Omgeving

Het stadseiland Kattenburg ligt aan de oostkant van het centrum, grenzend aan de Oostelijke eilanden en Kadijken, Plantage buurt en Zeeburg. Aan de overkant ligt het voormalige Marineterrein, de laatste jaren door het Rijk en de Gemeente ontwikkeld tot hotspot met oa kantoren, horeca (Scheepskameel, Kanteen, Brouwerij Homeland) en zelfs een binnenhaven waar wordt gezwommen. Ook het Scheepvaartmuseum, NEMO, Artis, de Centrale Bibliotheek, Muziek-

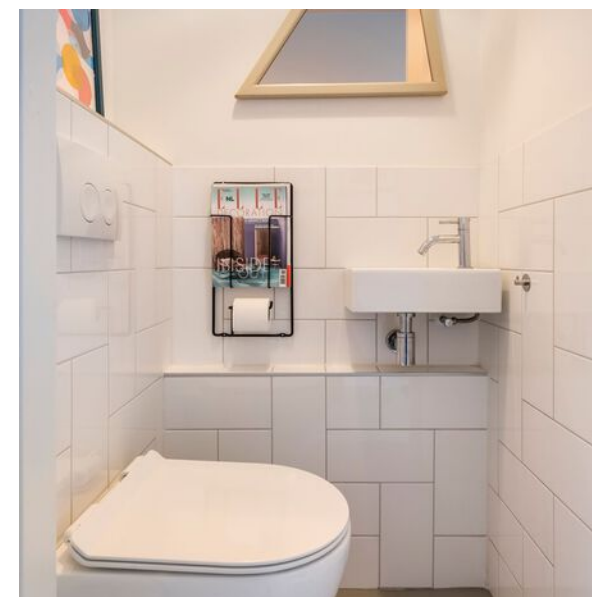
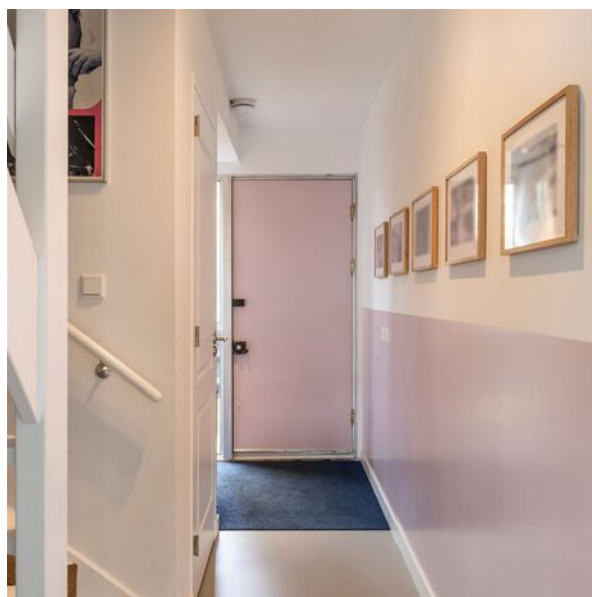
gebouw aan 't IJ, de Indische Buurt en Dappermarkt liggen in de directe omgeving. Boodschappen doe je bij de AH op de Kleine Wittenburgerstraat of bij een van de vele speciaalzaakjes. Er zijn diverse gezellige restaurants en cafés, en Brouwerij 't IJ heeft zijn eigen proeflokaal en zonnig terras. Met de auto is de Ringweg A10 via de Piet Heintunnel makkelijk te bereiken. De tram naar het centrum stopt vlakbij en ook het Centraal Station is in een mum van tijd bereikbaar.





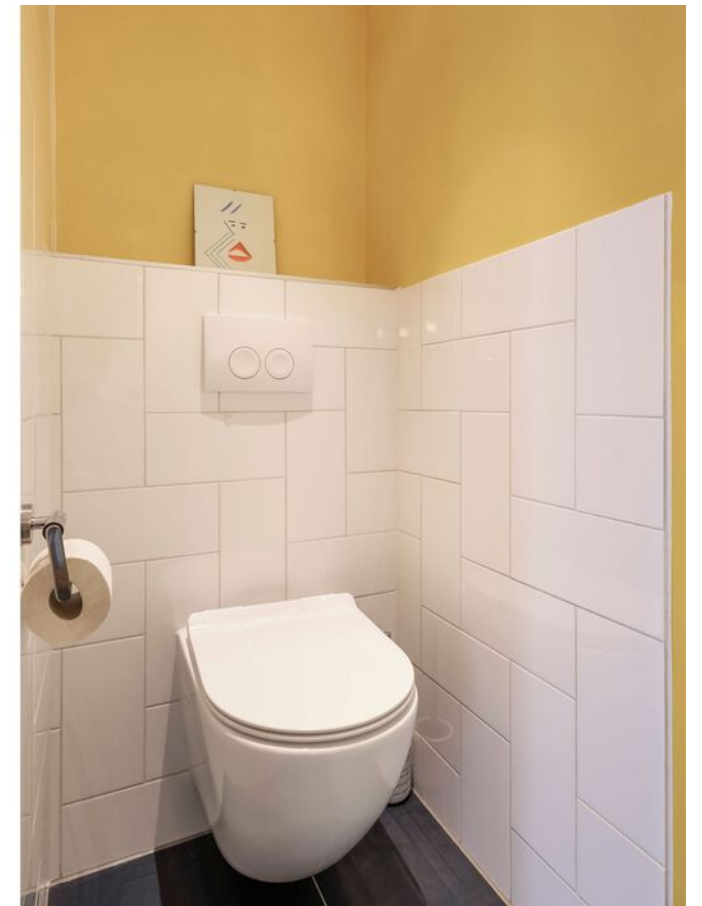
Kenmerken

- Appartement van 104 m2 op de derde en vierde etage met lift
- Volledig gerenoveerd in 2016
- 3 slaapkamers
- Gietvloer door gehele woning met vloerverwarming op de 3e etage
- Zonnig balkon op het zuidoosten
- Bijna geheel voorzien van dubbel glas
- Extra berging van 11 m2
- Mogelijkheid om een parkeerplaats te huren in parkeergarage voor € 40,- per maand
- Erfpacht canon afgekocht tot 31-12-2053
- Canon eeuwigdurende erfpacht na 2053 vastgezet voor € 829 per jaar + inflatie
- VvE maandelijkse bijdrage bedraagt € 224,17 per maand
- Energielabel D











VERDERE INFORMATIE

Eigendom:

Het betreft een appartement gelegen op erfpachtgrond van de gemeente Amsterdam. De canon is vooruitbetaald tot 31-12-2053. Overstap naar eeuwigdurende erfpacht na 2053 is reeds gedaan en de canon bedraagt vanaf 1-1-2054 € 829 per jaar + inflatie.

Splitsing, kadastrale gegevens:

Het gebouw werd op 2 augustus 2004 gesplitst in 393 appartementsrechten. Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving: het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde en vierde verdieping, alsmede een berging op de begane grond van het na te melden gebouw, plaatselijk bekend Kattenburgerstraat 236 te 1018 JK Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie N, complexaanduiding 4332-A, appartementsindex 129.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

De woning is voor 123/41.947e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft 3 stemmen (van de 1.157) in de vergadering. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van eigenaars Groot Kattenburg" te Amsterdam. De servicekosten voor het appartement bedragen € 224,17 per maand. In de toekomst zullen de puien voor en achter vervangen worden op kosten van woningstichting De Key.

Verwarming:

Verwarming en warm water middels cv ketel uit 2016. Vloerverwarming op de 3e etage.

EPC

Het appartement heeft een energielabel D.

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.

This luxurious renovated house of 104 m2 is located in the eastern part of the center. The apartment is situated on the top two floors of a complex with lift and has a bright living room with modern open kitchen, a sunny spacious balcony and 3 bedrooms!

Description:

Via the communal entrance with elevator and staircase you reach the private entrance on the third floor. Upon entering, you immediately notice the modern feel of the apartment. In the hallway you can find a guest toilet and cloakroom.

The living room is at the rear of the building and has access to the spacious balcony located on the sunny southeast. Here you can enjoy the sun from morning until late afternoon while overlooking the green courtyard of the complex. The luxurious open kitchen is equipped with various built-in appliances such as a 5-burner gas stove, fridge-freezer, dishwasher and combi oven.

Via the internal staircase in the hall you reach the fourth and top floor of the building. From the landing you have access to all rooms. The master bedroom is at the front. The two other bedrooms are located at the rear of the complex. The bathroom has a walk-in shower, sink and toilet. There is also a hall closet with washing machine connection.

In the basement there is a large storage room 11 m2. The complex has its own parking garage where you can rent a parking space for about € 40 per month.

Features and details:

- Apartment of 104 m2 on the 3rd and 4th floor with elevator
- Totally renovated in 2016
- 3 bedrooms
- Cast floors throughout the apartment with floor heating in the living room
- Sunny balcony facing southeast
- Almost all windows are double glazed
- Extra storage room of 11 m2
- Possible to rent a parking space in the garage for € 40,- per month
- Lease hold paid till 31-12-2053
- Perpetual lease hold after 2053 fixed for € 829 per year + inflation
- Association of owners, monthly service charge are € 224,17 per month
- Energylabel D

Location:

The city island of Kattenburg is on the east side of the center, adjacent to the Eastern islands and Kadijken, Plantage neighborhood and Zeeburg. The former Marineterrein across the street has been developed into a hotspot with offices, catering establishments (Scheepskameel, Kanteen and Brouwerij Homeland) and even an inland harbor where people swim in summer. Also the Maritime Museum, NEMO Science Museum, Zoo Artis, the Central Library, Muziekgebouw aan 't IJ, the Indische Buurt and the Dappermarkt are in the immediate vicinity. You can do your shopping at the Albert Heijn on the Kleine Wittenburgerstraat or at one of the many specialty shops. There are several nice restaurants and cafes, and Brouwerij 't IJ has its own tasting room and sunny terrace. The A10 is easily accessible by car via the Piet Hein tunnel. The tram to the city center stops nearby and the Central Station

1. Sinds wanneer is deze woning jullie eigendom?

We hebben deze woning ruim 5 jaar geleden gekocht van De Key.

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

De woning ligt midden in het centrum maar bood tegelijkertijd veel comfort en ruimte om ons gezin uit te kunnen bereiden (drie slaapkamers, een lift, binnentuin met twee speeltoestellen, garage onder het appartement, opbergmogelijkheden in de ruime berging, etc.).

3. Wat vind je bijzonder aan jullie woning?

Je woont midden in de stad maar wel in een rustige omgeving. Daarnaast genieten wij van het groen aan de voorkant met het vrije uitzicht vanuit de keuken en de slaapkamer en van onze uitstapjes naar Artis, het terras van Homeland en het zwemmen bij de zwemsteiger op het Marineterrein. De bereikbaarheid is ook uitstekend met het OV (tram en bus) en met de auto ben je binnen vijf minuten op de ring.

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

We hebben het appartement volledig verbouwd voor we erin kwamen en hopen dat de volgende eigenaren net zo genieten van de strakke keuken, badkamer en gietvloer als wij.

5. Zijn er ook minpuntjes te vermelden?

Het uiterlijk van de woning is natuurlijk niet karakteristiek oud-Amsterdams... We hebben jarenlang uitgekeken naar het moment dat de puien zouden worden vervangen, omdat de puien een groot deel van het aanzicht bepalen. Wij gaan het helaas niet meer meemaken, maar voor de volgende eigenaren lonkt binnenkort een upgrade van het exterieur (vergoed door De Key).

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

Alle appartementen worden goed onderhouden door de VVE, maar ook de bewoners zorgen ervoor dat het er netjes uit ziet. De bewoners zijn een mix van oud-Amsterdammers (waarvan sommigen er sinds de oplevering van het complex in 1975 wonen) en jonge mensen. We hebben goed contact met de bewoners van onze galerij en we maken vaak een praatje als we in het zonnetje aan de voorkant een borrel drinken na werk. Verder is in de directe omgeving veel te beleven voor jong en oud; veel speeltuintjes in de buurt, het Marineterrein met Homeland en de Scheepskameel, Brouwerij het IJ, Artis, het Scheepvaartmuseum, NEMO etc.

INTERVIEW MET DE VERKOPERS

7. Wie wonen er naast/boven jullie?

Aan de linkerkant woont een ouder paar die we vooral in het voorbijgaan zien. Aan de andere kant woont een gezin met een tweeling van 13 jaar, waarmee we regelmatig een borrel mee drinken en die onze planten water geven als we weg zijn. Onder ons woont een gezin waar wij weinig maar goed contact mee hebben.

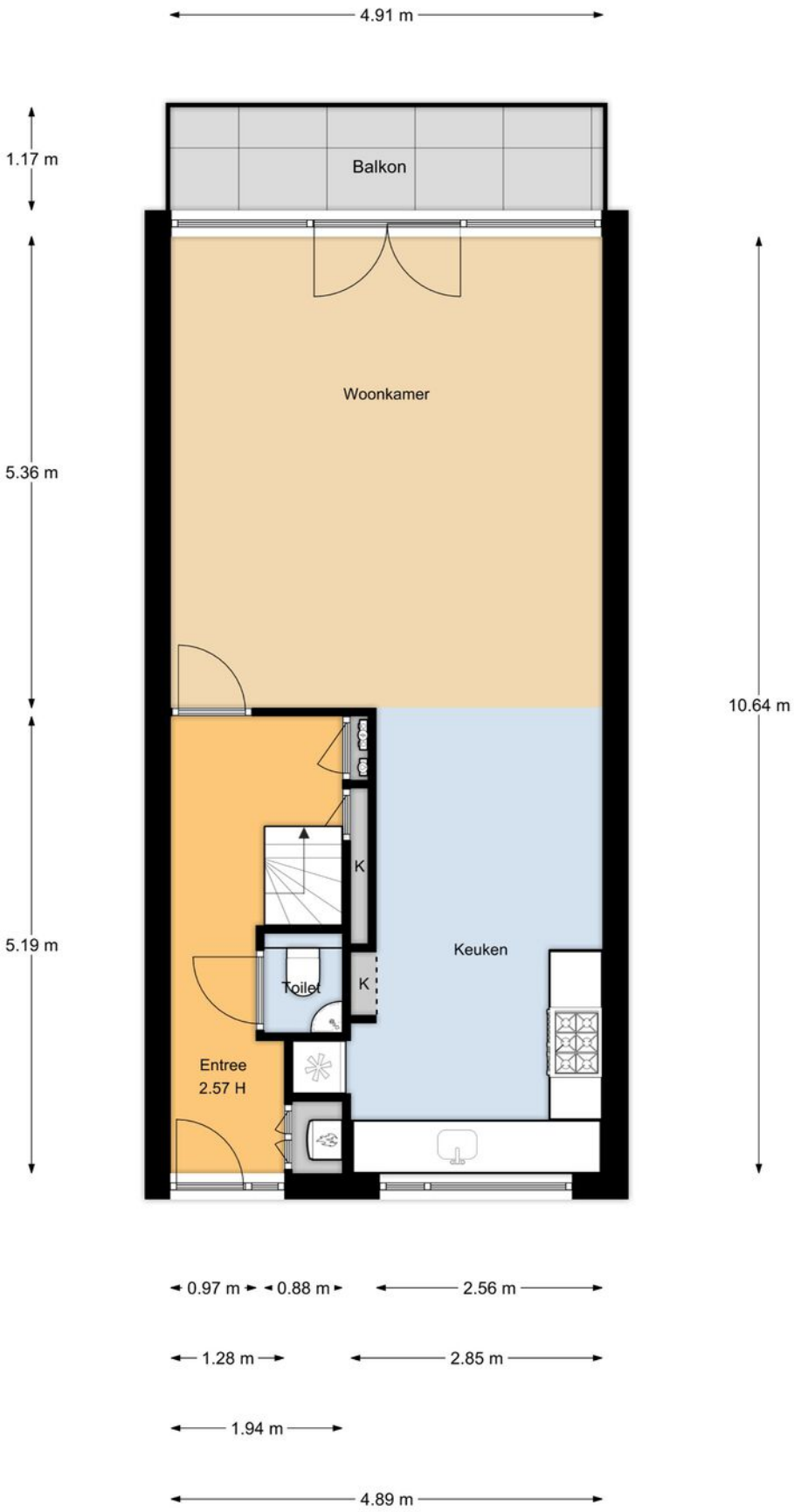
8. Waarom staat de woning te koop?

Door de gezinsuitbreiding en onze drukke banen, maken wij steeds minder gebruik van de horeca en culturele mogelijkheden die Amsterdam te bieden heeft en zoeken wij steeds vaker de natuur en rust buiten Amsterdam op. Van Amsterdam verhuizen naar een bosrijke omgeving is daar een logisch gevolg van.

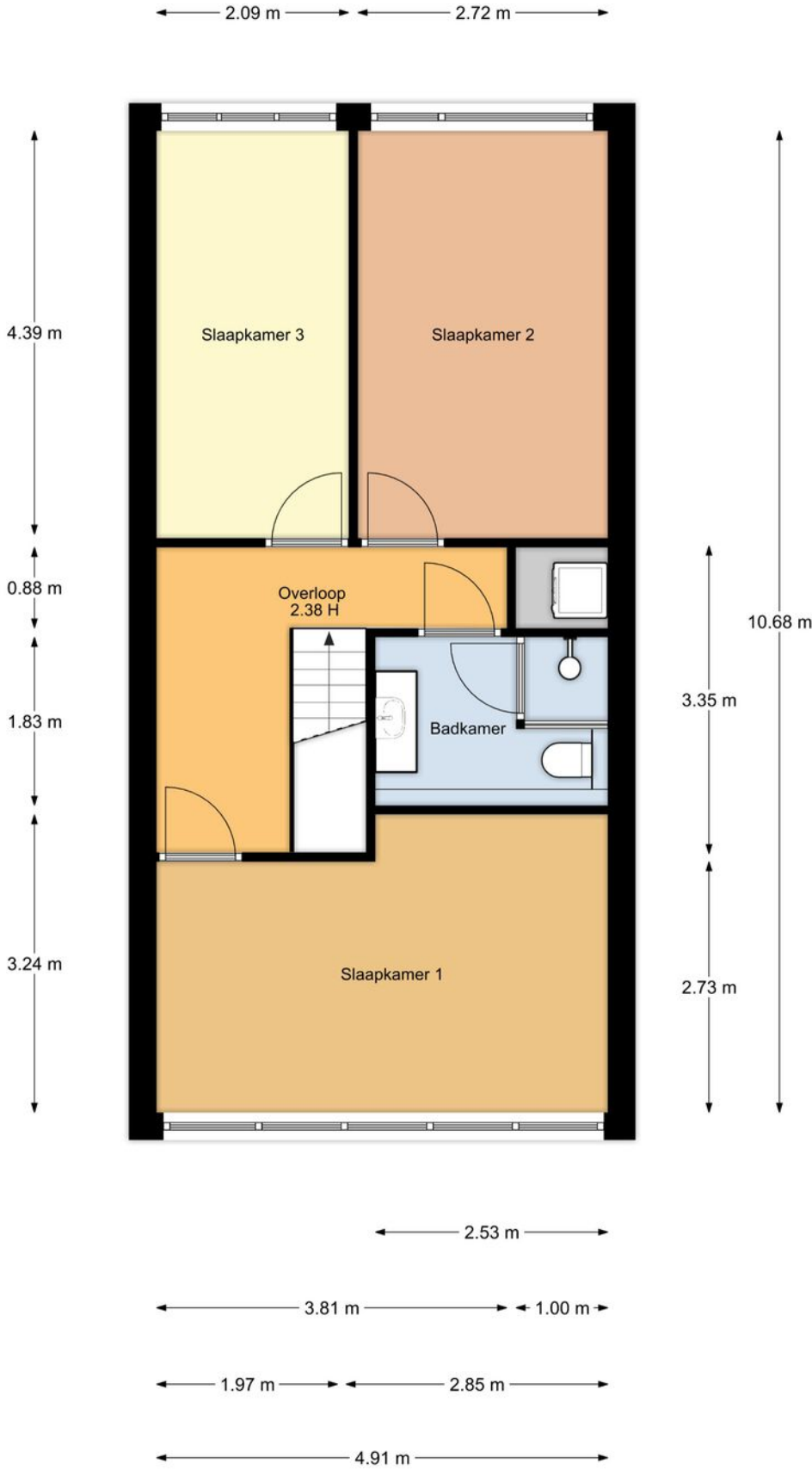
9. Zijn er nog andere zaken te melden die voor een koper interessant zijn?

- Wij hebben 6 (certificaten voor) zonnepanelen aangeschaft via een postcoderoos regeling met andere buurtbewoners. Deze kunnen via de coöperatie worden doorverkocht aan de nieuwe bewoners.
- Vanwege de betonnen constructie heb je eigenlijk nooit last van geluid van de burens (behalve als er iemand gaat boren...).
- De gedeelde binnentuin biedt een veilige speeltuin voor (kleine) kinderen.
- Het huis heeft een ruime berging van 11m2 (groter dan meeste andere huizen) op de begane grond aan de straatkant.
- Via de gemeente kan je als bewoner een vergunning aanvragen voor de inpandige Werfgarage.
- De erfpacht is reeds afgekocht tot 2053 en voor de periode daarna is er tegen gunstige voorwaarden (WOZ 2014) overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.

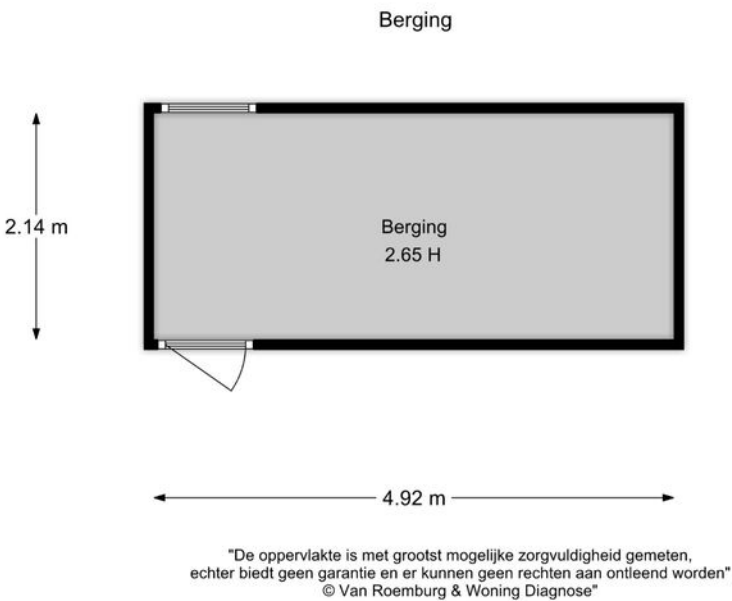
DERDE ETAGE



VIERDE VERDIEPING



BERGING





“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

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

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

