

AliceBakker

Makelaardij

STADIONWEG 55 1, AMSTERDAM





Dit recent volledig hoogwaardig gerenoveerde appartement van 116 m2 ligt in de populaire Apollobuurt in Oud Zuid. Door de weloverwogen indeling is er een lichte woonruimte ontstaan met luxe open keuken aan een breed zonnig balkon op het zuiden en zijn er maar liefst 3 a 4 slaapkamers (waarvan 1 met kleed-ruimte) en 2 badkamers.

Vraagprijs €1.125.000k.k.





Omschrijving en indeling

Het appartement bevindt zich in een statig pand uit de jaren 30 en maakt onderdeel uit van VvE Holbein I. Via de gemeenschappelijke entree en lift of trappenhuis bereik je de eigen entree op de eerste etage.

Bij binnenkomst valt de lichtinval meteen op alsmede de strakke afwerking van de woning. Achter 2 strakke stalen deuren biedt een ingebouwde kastenwand ruimte voor de garderobe. Ook in de zitkamer aan de rechterzijde is een op maat gemaakte kastenwand. Deze ruimte is eveneens af te sluiten door middel van een strakke stalen pui met glas.

De eetkamer met moderne open keuken bevindt zich aan de balkonzijde. Dubbele openslaande deuren geven toegang tot het balkon op het zuiden met uitzicht over de groene en rustige binnentuinen. Elektrische zonneschermen bieden schaduw indien gewenst.

De luxe keuken met kookeiland en bar is voorzien van een Miele inductie kookplaat en downdraft afzuigstelsel, Quooker, Gaggenau stoomoven, grote koelkast, vriezer en vaatwasser.









Slaapkamers en badkamers

De eerste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is voorzien van een ingebouwde kastenwand. De tweede slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een charmante erker. Ook deze kamer heeft een op maat gemaakte kastenwand en is voorzien van een handige schuifwand waarmee deze kamer in 2 ruimtes verdeeld kan worden. Ideaal want zo kunnen twee kinderen de kamer delen en toch ieder hun privacy hebben.

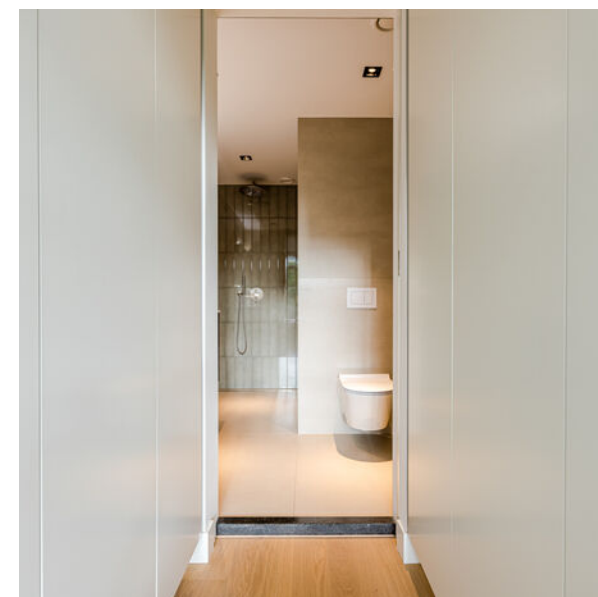
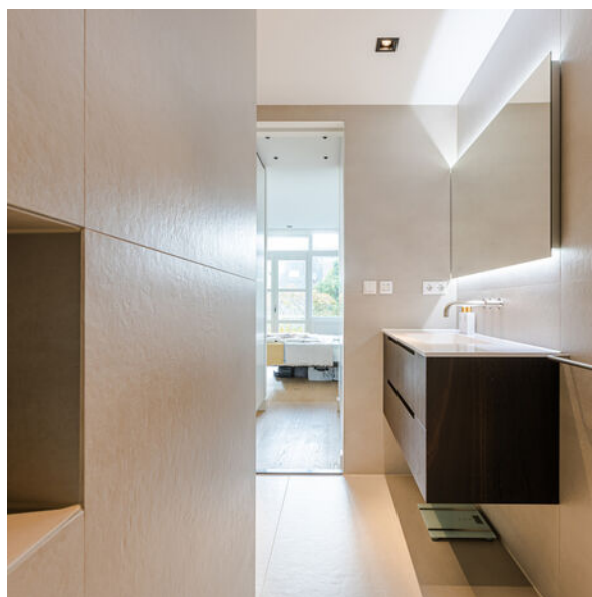
Vanuit de hal is de badkamer met regen-en handdouche en wastafel te bereiken, alsmede de separate wc en de bergkast met wasmachineaansluiting. Tot slot ligt de hoofdslaapkamer aan de achterzijde, met toegang tot het balkon. Via de aansluitende kleedruimte bereik je de badkamer en suite met regen-en handdouche, wastafel, wc en handdoekradiator.





Door de gehele woning ligt een prachtige geoliede houten vloer met vloerverwarming (met 3 draadloze thermostaten per ruimte instelbaar). Alle kozijnen zijn tijdens de renovatie vervangen en voorzien van HR ++ dubbelglas. Bovendien zijn de vloeren, wanden en plafonds geïsoleerd. Middels het Domotica systeem is de verlichting (LED) te bedienen alsmede de zonneshermen.

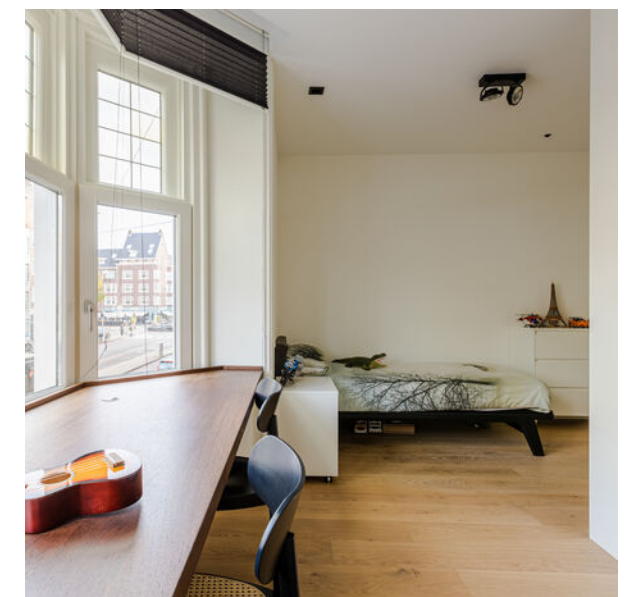
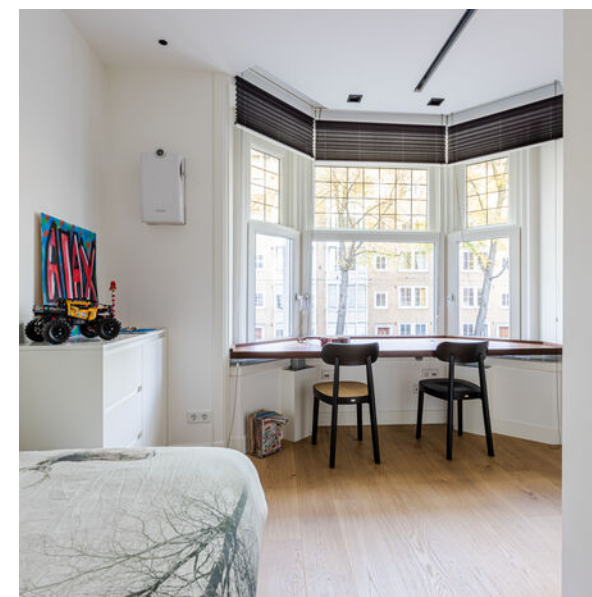
Op de zolderverdieping is een extra bergkamer gelegen van circa 8m2 met een vliering.





Kenmerken

- Hoogwaardig gerenoveerd appartement van 116m² op de 1e etage
- Statig pand met lift
- 3 a 4 ruime slaapkamers (waarvan 1 met kleedruimte)
- 2 badkamers
- Luxe maatwerk keuken met kookeiland en bar
- Breed en zonnig balkon op het zuiden met zonneschermen
- Houten vloer met vloerverwarming
- Geheel voorzien van HR ++ dubbelglas, vloer, plafond en wandisolatie
- Extra bergkamer op de 4e etage beschikbaar
- Gemeentelijke erfpacht €1.478 per jaar, overstap eeuwigdurende erfpacht onder gunstige voorwaarden
- Actieve en professioneel beheerde VvE, maandelijkse servicekosten bedragen €334 plus €154 voorschot stookkosten





Omgeving

Het appartement ligt in de Apollobuurt in Oud Zuid. De buurt kenmerkt zich door de ruime en luxueuze opzet, daterend uit de jaren '20 en '30, in Amsterdamse Schoolstijl en maakt deel uit van het Plan Zuid van Berlage. De gezellige Beethovenstraat ligt om de hoek, met een gevarieerd aanbod in winkels, boetieks, delicatessenwinkels en horeca. In deze buurt zijn zeer goede scholen te vinden waaronder het Amsterdams Lyceum en het Vossius Gymnasium. Voor

recreatie en sport kun je terecht in het nabij gelegen Beatrixpark. Hartje centrum ligt op nog geen 15 minuten fietsafstand en Station Zuid/WTC met de Noord-Zuidlijn (en de Zuidas) ligt op loopafstand. Er is sowieso een goede verbinding met het OV (bijvoorbeeld tram 5 en 24) maar de Ring A10 en de A2 zijn ook in enkele minuten te bereiken. Er bestaat momenteel geen wachtlijst voor een parkeervergunning en er kunnen 2 parkeervergunningen worden verkregen.



This recently high end renovated apartment of 116 m2 is located in the popular Apollobuurt in Old South. Thanks to the well-considered layout there is a bright living space with modern open kitchen adjoining a sunny balcony facing south, 3 / 4 bedrooms (of which one has a walkthrough wardrobe) and 2 bathrooms.

The apartment is situated in a majestic building from the 30's and part of association of owners Holbein I. Via the communal entrance and elevator of stairs, you reach the private entrance on the first floor.

When entering you immediately notice the brightness and the modern finish of the apartment. Behind 2 sleek steel doors you can find a built-in wardrobe. Also the living room has a tailor made cupboard wall and can be closed of by steel doors with glass. The dining room with modern open kitchen is situated at the rear with double opening doors to the balcony facing south overlooking the quiet and green gardens. Electrical sunscreens provide shade when desired. The luxury open kitchen with cooking island and bar is equipped with a Miele electrical cooking plate, downdraft extraction system, Quooker, Gaggenau steam oven, large fridge, freezer and dishwasher.

The first bedroom is located at the rear and contains a large built-in wardrobe closet. The second bedroom is situated in the front with a charming bay window. This rooms has a tailormade wardrobe as well, and has a convenient sliding door to divide the room in two. An ideal solution for two kids to share the room but still enjoy enough privacy. From the hallway you can reach the bathroom with walk-in shower and washbasin, as well as the separate toilet and a storage closet with the connection for the washing machine and dryer. The main bedroom is situated in the rear with access to the balcony. Via the adjoining walk-through closet you reach the ensuite bathroom with walk-in shower, washbasin, toilet and towel radiator.

There is a beautiful wooden floor with floor heating through the entire apartment (with 3 wireless thermostats per room adjustable). All windows are replaced with HR ++ double glass during the renovation. Also the floors, walls and ceilings are insulated. Via the Domoticasystem the lighting (LED) can be managed as well as the sunscreens.

On the attic floor is an extra storage room located of about 8 m2.

Characteristics:

- High end renovated apartment of 116m2 on the first level
- Stately building with elevator
- 3 / 4 bedrooms (of which one has a walk-through wardrobe)
- 2 bathrooms
- Luxury tailormade kitchen with island and bar
- Wide and sunny balcony facing south with sunscreens
- Wooden flooring with floor heating throughout the apartment
- HR ++ double glazing and ceiling, floor and wall insulation
- Extra storage room in the 4th floor
- Ground lease €1.478 per year, transfer to perpetual ground lease under beneficial conditions
- Active association of owners, professional administration, monthly fee €334 plus €154 advanced payment for heating

Location:

The apartment is situated in the Apollo neighborhood in Old South. This area is known for its spacious design and stately buildings from the '20s and '30s, in the Amsterdam School architecture and part of Plan Zuid of Berlage. The well-known and treasured Beethovenstraat is just around the corner, offering a wide variety in stores, shops, boutiques, café's and restaurants. In the area you can find many good schools like the Amsterdams Lyceum and Vossius Gymnasium. For recreation and leisure you have the nearby Beatrixpark. The city centre is not even 15 minutes away by bike and Station South/WTC with the North/South metro line are within walking distance. In general there are many public transport facilities (for instance tramline 5 and 24) but also highway A10 and A2 are reachable in a couple of minutes. There is currently no waiting list for (2) parking permits.

VERDERE INFORMATIE

Eigendom:

Het betreft een appartementsrecht gelegen op erfpacht grond van de gemeente Amsterdam. De canon bedraagt €1.478 per jaar voor 25 jaar vast t/m 15 april 2030, het huidige tijdvak loopt t/m 15 april 2055. De algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht uit 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Er is in 2019 een aanvraag gedaan voor overstappen naar eeuwigdurende erfpacht onder de gunstige voorwaarden. De jaarlijkse canon na 2055 zal €2.284,64 + inflatie gaan bedragen. De jaarlijkse erfpacht voor de berging bedraagt momenteel €18 per jaar met een jaarlijkse indexatie t/m 16 april 2055.

Splitsing, kadastrale gegevens:

Het pand werd op 1 februari 2006 gesplitst in appartementsrechten/ omgezet vanuit de Coöperatieve Flatexploitatievereniging. Het onderhavige appartement heeft de volgende omschrijving:

- Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon, plaatselijk bekend Stadionweg 55 I, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AB, complexaanduiding 2512, appartementsindex 9.
- het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging op de zolderverdieping, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AB complexaanduiding 2512, appartementsindex 39.

Vereniging van Eigenaars en servicekosten:

Het appartementsrecht is voor 380/10.006e deel en de berging voor 21/10.006e deel gerechtigd in de gemeenschap en heeft 36+2 stemmen (van de 948) in de vergadering.

De vereniging draagt te naam: "Vereniging van Eigenaars Holbein I". De maandelijkse servicekosten bedragen € 318,29 voor de woning en €15,75 voor de berging, dus in totaal €334,04 per maand, daarbij komt een voorschot stookkosten van €154 per maand (de huidige eigenaren kregen ruim €1.000 terug afgelopen jaar). De VvE bestaat uit 26 appartementsrechten en 13 bergingen. De vereniging wordt professioneel beheerd door Stedeplan. Het betreft een actieve, financieel gezonde vereniging van eigenaren. Er wordt aan een nieuw meerjaren-onderhoudsplan gewerkt. In de zomer 2018 is de gehele voorgevel gerenoveerd (oa. schilderwerk, houtrotherstel, dakkapellen, zinkwerk), en in de zomer 2021 is de achterzijde gerenoveerd (oa. schilderwerk, houtrotherstel, metselwerk, balkons). Renovatie van de trappenhuizen staat op de planning.

VERDERE INFORMATIE

Verwarming:

Vloerverwarming en warm water middels blokverwarming. Een van de ketels is recent vervangen.

EPC

Het appartement beschikt nog niet over een definitief energielabel. Aanstaaende 18 november zal de woning opgenomen worden tbv een definitief label.

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 kernmerken 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.

BERICHT VAN DE VERKOPERS

We wonen op de Stadionweg 55-1 sinds april 2000. Het unieke aan deze plek is, dat je aan de Stadionweg-zijde van de woning vol in het leven zit. Vlakbij de leuke barretjes en koffietentjes in de Beethovenstraat. De tuinzijde van onze woning bevindt zich echter in een oase van rust. Dat contrast is heel bijzonder.

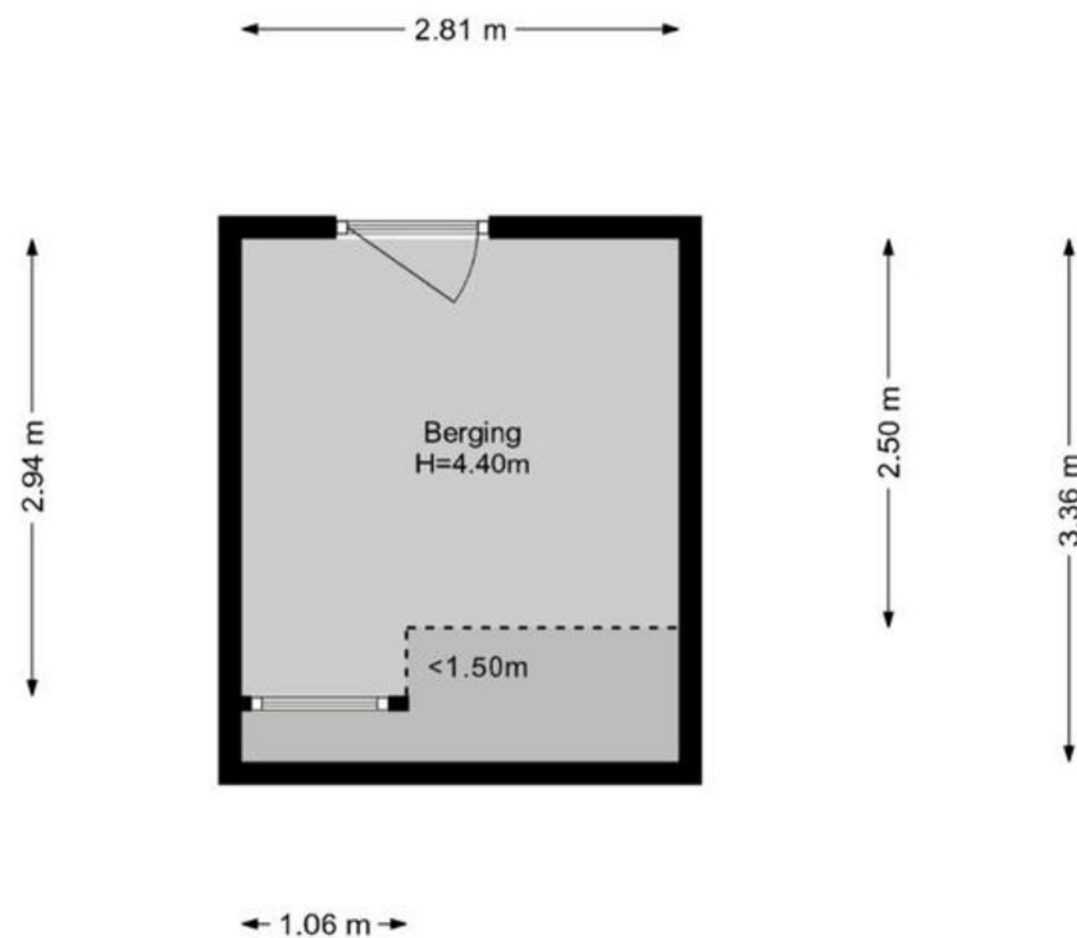
Onze woning is recent voorzien van alle gemakken, heeft een bijzonder prettig leefklimaat en voldoet sinds december 2018 aan alle moderne eisen. Door alle maatwerk inbouwkasten is er veel ruimte en rust ontstaan in ons huis. Met de volledige renovatie is gestart in mei 2018 en is afgerond in december 2018. Werkelijk alles is aangepakt. Van standleidingen, vloerdelen, elektra, plafonds tot aan isolatie van de buitenmuren, leidingwerk en kozijnen. Met andere woorden, er is geen oude spijker meer in de woning aanwezig.

Om de hoek van onze woning spelen veel kinderen met elkaar in de Holbeinstraat. Op straat worden voetbaltoernooitjes gehouden en wordt gebasketbald. De lagere school is aan de overkant van onze woning in de Cliostraat. Je hebt alles vlakbij, op loopafstand, ook de tram. Gelukkig rijden er geen bussen meer over ons deel van de Stadionweg.

PLATTEGROND EERSTE ETAGE



PLATTEGROND 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

AliceBakker
Makelaardij

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

WWW.ALICEBAKKER.NL

AliceBakker
Makelaardij

