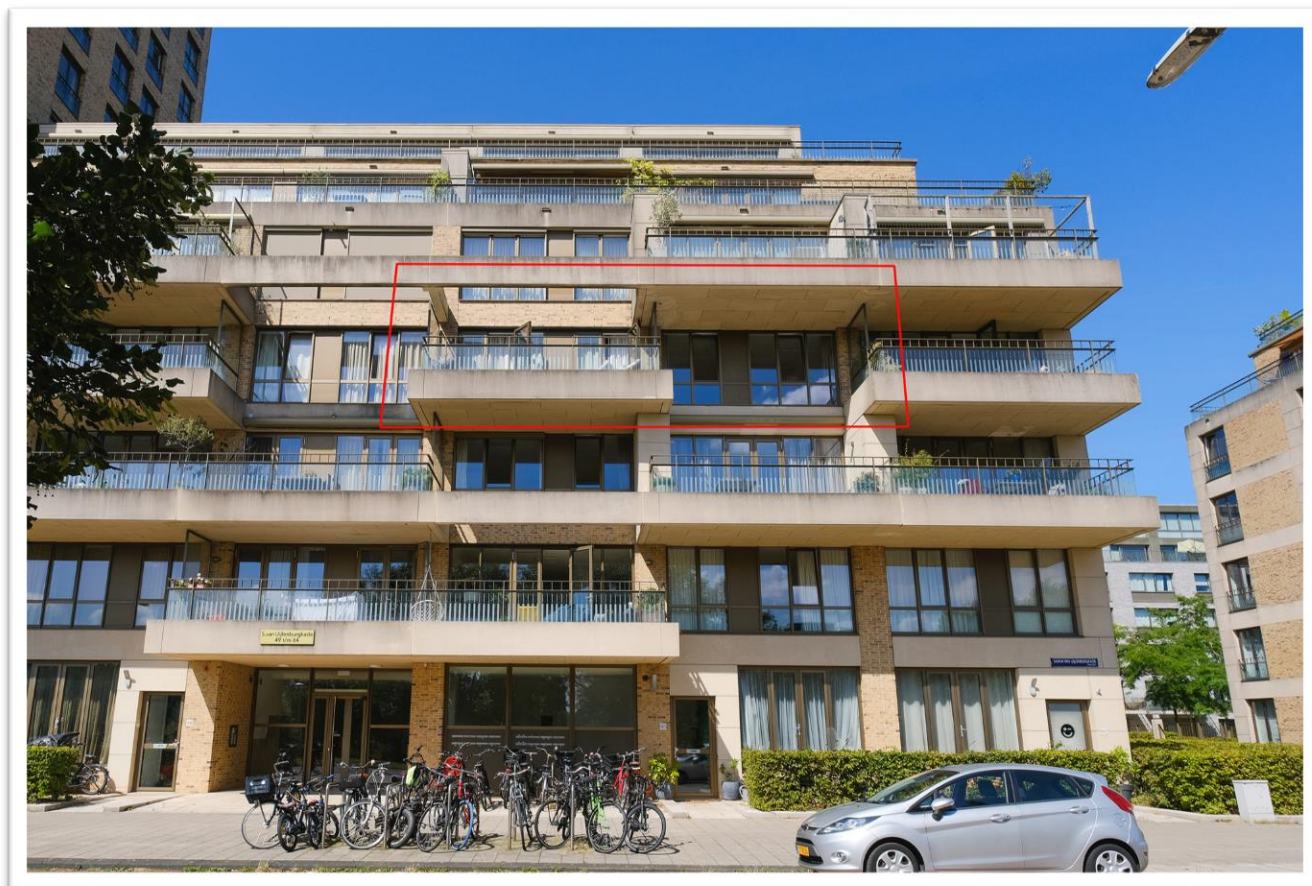




Kinneking & Heijer Makelaardij o/z B.V.

Koop/Verkoop • Huur/Verhuur • Taxaties

# TE KOOP



## Saskia van Uijlenburgkade 56 1058 GA Amsterdam

Derde Kostverlorenkade 33  
info@khemakelaardij.nl

• 1054 TR Amsterdam  
• www.khemakelaardij.nl

• tel. 020-589 3010  
• Rabobank 1111.94.369

• fax 020-589 3019  
• BTW nr. NL8156.16.016.B01

Kinneking & Heijer o/z B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de KvK te Amsterdam onder nummer 34246104, Ld van de Nederlandse Vereniging van Makelaars. De voorwaarden die van toepassing zijn op onze werkzaamheden zijn opgenomen in de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers NVM (gedeponeerd bij KvK Utrecht onder nummer 40476604). Deze voorwaarden zijn bindend. De verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van een onderhandeling.



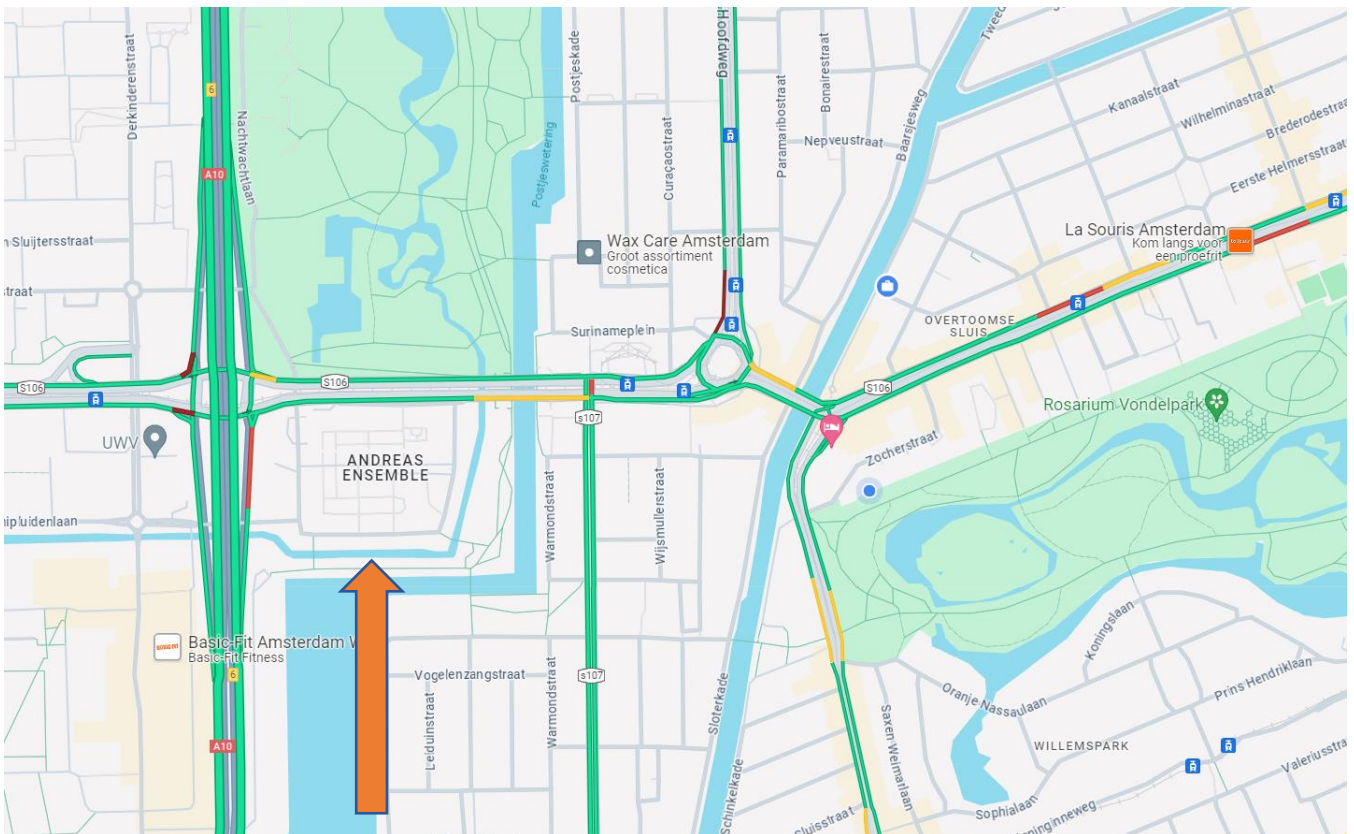
## Algemeen:

Gelegen op een toplocatie met prachtig vrij uitzicht over de Westlandgracht ligt dit royale appartement van ca. 94 m<sup>2</sup> met een balkon (circa 12m<sup>2</sup>), een eigen parkeerplaats en berging in de onderbouw. Dit perfect onderhouden appartementencomplex uit 2010 is gelegen in het chique Andreas Ensemble aan de rand van Oud-Zuid.

Middels de afgesloten entree met video-intercominstallatie, betreed je de luxueuze hal van het appartementencomplex. Deze hal geeft toegang tot de binnentuin van het complex en met de lift bereikt je de entree van de woning op de derde verdieping.

## Locatie:

Het appartement is gelegen in het Andreas Ensemble, een nieuwbouwwijk uit 2010 in Amsterdam op een zeer centrale locatie. Vanaf hier loopt u zo naar het Vondelpark en de gezellige restaurants/ cafés in Oud-West of Oud-Zuid. Binnen twee minuten is de ring A10 bereikbaar met snelle uitvalswegen naar A9/ A4/ A2. Ook openbaar vervoer naar het centrum van Amsterdam of Schiphol is uitstekend.



## Indeling van het appartement:

Vanuit de ruime hal bereikt u alle overige vertrekken.

De lichte living met open keuken biedt een fraai uitzicht over de Westlandgracht en groenvoorzieningen. De moderne open keuken is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en beschikt over voldoende opberg- en afzetruimte.



Het appartement telt twee ruime slaapkamers, groot genoeg voor het plaatsen van een grote garderobekast. Beide kamers bieden vrij uitzicht op groen wat voor de benodigde privacy zorgt. Vanuit deze slaapkamer is het ruime balkon/terras, op het zonnige zuiden, te bereiken.

De moderne badkamer is ruim en beschikt over een comfortabel ligbad, douche, wastafelmeubel en handdoekradiator.  
Het toilet is separaat.

Prettig is de aanwezigheid van een royale in pandige berging met aansluiting voor de wasmachine en droger. In de hal bevindt zich nog een tweede kast, aan opbergruimte geen gebrek!

De auto is te parkeren op uw eigen parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage.

Het complex beschikt over een fraaie gemeenschappelijke afgesloten binnentuin.  
Kortom een zeer net appartement gelegen op een TOP locatie.

#### **Vereniging van Eigenaars:**

De Vereniging van Eigenaars wordt professioneel geadmistreerd en is ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 51043203 onder de naam Vereniging van Eigenaars Andres Ensemble Blok D te Amsterdam.

Het betreft een financieel gezonde vereniging en de servicekosten voor het appartement, parkeerplaats en de berging zijn voor 2024 vastgesteld op € 172,44 per maand.

#### **Eigendomssituatie:**

Het appartementencomplex staat op grond, die in eigendom is van de gemeente Amsterdam. Zij heeft deze grond uitgegeven in erfpacht onder de volgende condities:  
Het eeuwigdurend recht van erfpacht onder de Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 kent de volgende financiële bijdrage:  
Canon € 3.225,14 voor de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.

#### **Zakelijke lasten 2024 (per jaar):**

WOZ-waarde (2024):	€	754.000,00
OZB:	€	477,51
Rioolrecht (2024):	€	207,60
Waterschapslasten:	€	115,20

#### **Oplevering:**

In overleg.

#### **Vraagprijs:**

€ 795.000.000,- kosten koper

#### **Energie prestatiecertificaat:**



Het label is geldig tot 04-10-2031



**Niet zelf bewoningsclausule:**

Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

**Maatvoeringsverklaring:**

De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiten en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten.

In zoverre de tekst van deze brochure en/of vermelde clausules door de vertaling anders kan worden geïnterpreteerd, dan geldt de Nederlandse versie.

**Nadere inlichtingen:**

**Kinneging & Heijer Makelaardij  /z B.V.**

**3<sup>de</sup> Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM**

**Tel: 020-589 3010**

**[info@khmakelaardij.nl](mailto:info@khmakelaardij.nl) [www.khmakelaardij.nl](http://www.khmakelaardij.nl)**

*De door ons verstrekte informatie is vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle door ons verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en grotendeels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Terzake de juistheid hiervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bieding of het starten van onderhandelingen. Op al onze werkzaamheden zijn de voorwaarden van de NVM van toepassing.*

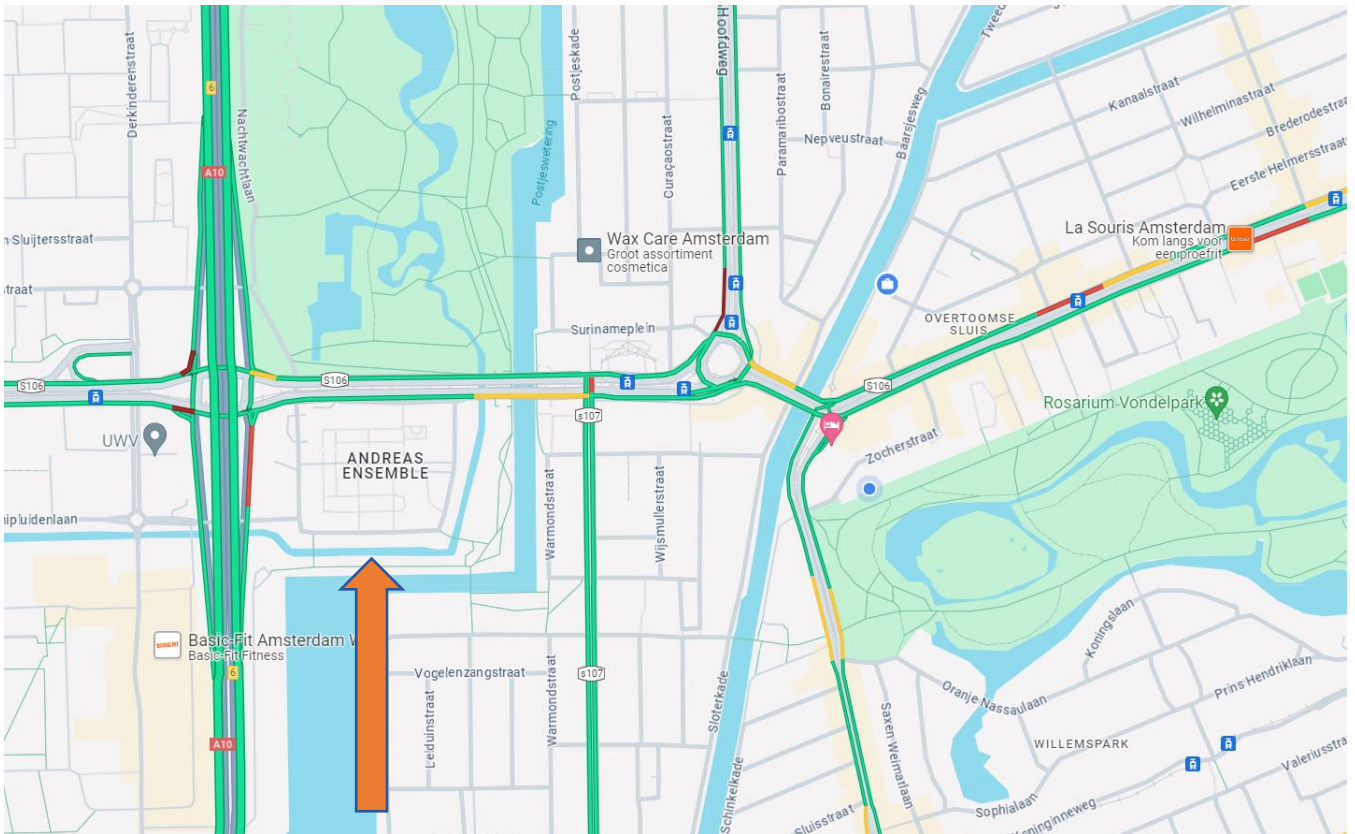
## General:

Located in a prime location with beautiful unobstructed views over the Westlandgracht is this spacious apartment of approx. 94 m<sup>2</sup> with its own parking space and storage room in the basement. This perfectly maintained apartment complex from 2010 is located in the chic Andreas Ensemble on the edge of Oud-Zuid.

Through the closed entrance with video intercom system, you enter the luxurious hall of the apartment complex. This hall gives access to the courtyard garden of the complex and with the elevator you reach the entrance of the house on the third floor.

## Location:

The apartment is located in the Andreas Ensemble, a new residential area from 2010 in Amsterdam in a very central location. From here you can easily walk to the Vondelpark and the cozy restaurants/cafes in Oud-West or Oud-Zuid. Within two minutes, the A10 ring road can be reached with fast roads to A9 / A4 / A2. Public transport to the centre of Amsterdam or Schiphol is also excellent.



## Layout of the apartment:

From the spacious hall you can reach all other rooms. The bright living room with open kitchen offers a beautiful view over the Westlandgracht and green areas. The modern open kitchen is equipped with the necessary built-in appliances and has plenty of storage and sales space.



The apartment has two spacious bedrooms, large enough to place a large wardrobe. Both rooms offer an unobstructed view of greenery, which provides the necessary privacy. From this bedroom you can reach the spacious balcony/terrace, facing sunny south.

The modern bathroom is spacious and has a comfortable bath, shower, washbasin and towel radiator.

The toilet is separate.

Nice is the presence of a spacious indoor storage room with connection for the washing machine and dryer. There is a second cupboard in the hall, there is no shortage of storage space!

The car can be parked in your own parking space in the underground parking garage.

The complex has a beautiful communal enclosed courtyard.

In short, a very neat apartment located in a TOP location.

#### **Owners' Association:**

The Owners' Association is professionally administered and is registered in the Chamber of Commerce under number 51043203 under the name Vereniging van Eigenaars Andres Ensemble Blok D in Amsterdam.

It is a financially healthy association and the service costs for the apartment, parking space and storage room have been set at € 172.44 per month for 2024.

#### **Ownership situation:**

The apartment complex is located on land owned by the municipality of Amsterdam. It issued this land on a long lease under the following conditions:

The perpetual right of leasehold under the General Provisions for Perpetual Leasehold 2016 has the following financial contribution:

Canon € 3,225.14 for the period 1 January 2024 to 31 December 2024.

#### **Business expenses 2024 (per year):**

WOZ value (2024):	€	754.000,00
Property tax:	€	477,51
Sewer law (2024):	€	207,60
Water board charges:	€	115,20

#### **Delivery:**

In consultation.

#### **Asking price:**

€ 795,000,000 k.k.

#### **Energy Performance Certificate:**



The label is valid until 04-10-2031





**Non-self-occupancy clause:**

The buyer's attention was drawn to the fact that the seller did not use/inhabit the sold property himself and that he was therefore unable to inform the buyer about the properties or defects in the sold property, of which he would have been aware if he had actually used the sold property himself. In this context, the parties have expressly agreed that such properties or defects are at the risk and expense of the buyer and that this has been taken into account when determining the purchase price.

**Sizing Statement:**

The usable area as stated in the brochure and/or the registration on Funda has been calculated in accordance with the Sector-wide Measurement Instruction (derived from the NEN 2580 standard) established in the sector. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or old references. This is mainly due to this calculation method. When a purchase agreement is concluded, the buyer declares that he has been sufficiently informed about the aforementioned standards. The real estate agent has done his utmost to calculate the correct surface area and volume on the basis of his own measurements and those of a professional company and to support this as much as possible by placing floor plans with dimensions. The buyer will be given sufficient opportunity to check the dimensions himself (or have them checked). If the dimensions are of obvious importance to a buyer, the buyer must express this and declare that they have been sufficiently advised by the selling or purchasing agent to independently measure this (or have it measured).

Insofar as the text of this brochure and/or the clauses mentioned can be interpreted differently as a result of the translation, the Dutch version shall apply.

**Further information:**

**Kinneking & Heijer Makelaardij  /z B.V.**

**3de Kostverlorenkade 33 1054 TR AMSTERDAM**

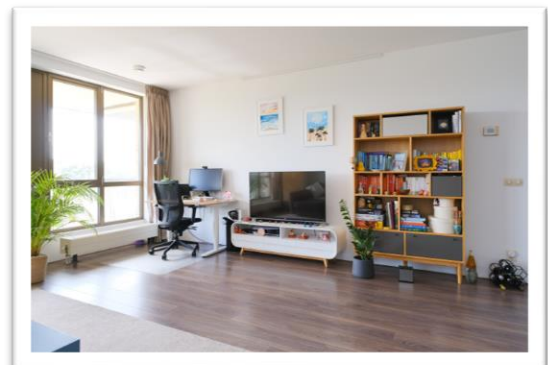
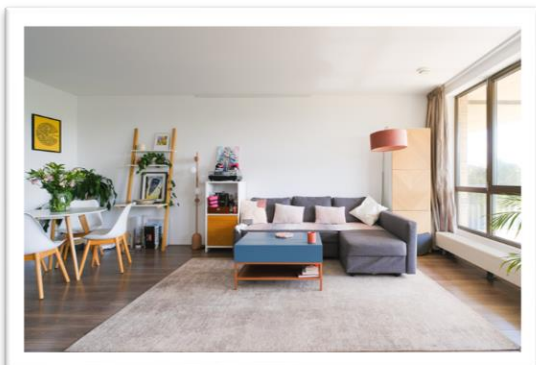
**Tel: 020-589 3010**

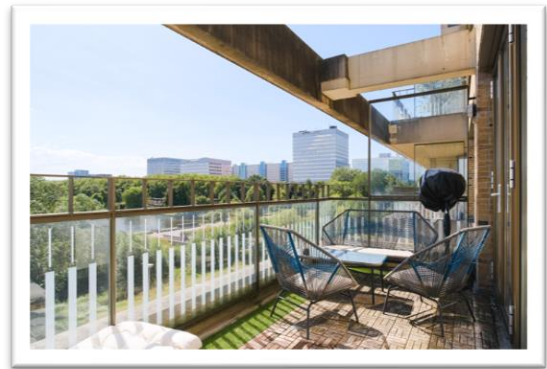
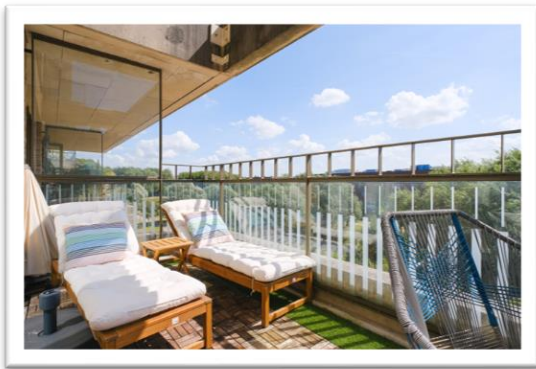
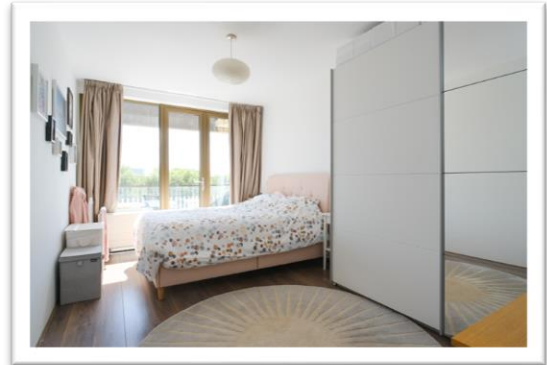
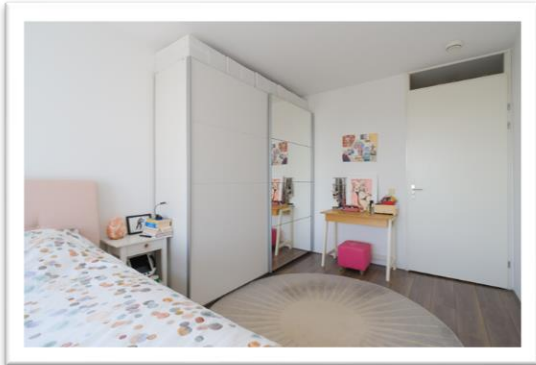
[info@khemakelaardij.nl](mailto:info@khemakelaardij.nl) [www.khemakelaardij.nl](http://www.khemakelaardij.nl)

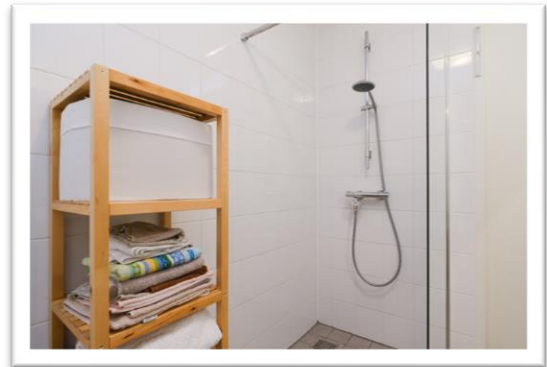
*The information provided by us is non-binding and intended exclusively for the addressee. All data provided by us has been compiled with care and is largely based on data provided by third parties. However, we cannot accept any liability for the accuracy of this. All information provided should be considered as an invitation to make a bid or to start negotiations. The terms and conditions of the NVM apply to all our activities.*



**Impressie / Impression**











Energie label woningen

Registratienummer  
715474066

Datum registratie  
04-10-2021

Geldig tot  
04-10-2031

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **A++**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	Warmtenet	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Warmtenet	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Saskia van Uijlenburgkade 56  
1058GA Amsterdam  
BAG-ID: 0363010001168541

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 2010  
**Compactheid** 0,30  
**Vloeroppervlakte** 89 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning op tussenverdieping



## Opnamedetails

**Naam** Horacio Nemseff **Examennummer** 7717984

**Certificaathouder**  
Buro Bentheimer

**Inschrijffnummer** EPG2015-31 **KvK-nummer** 71436987

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering

**Soort opname**  
Basisopname



Plattegrondtekeningen / Floor plan drawings



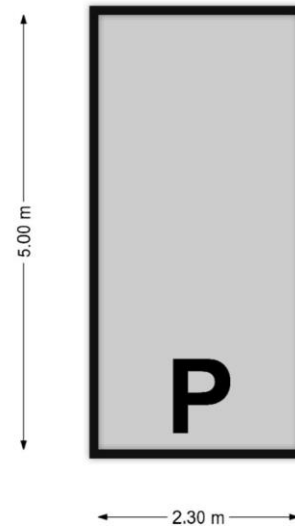
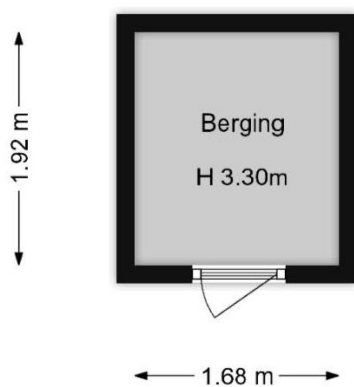
Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.

All sizes and dimensions in this information are indicative and provided by third parties. Therefore, no rights can be derived from this.



**Berging / Storage**

**Parkeerplaats / Parking spot**



Alle maten en afmetingen in deze informatie zijn indicatief en door derden opgegeven. Hieraan kunnen derhalve geen rechten ontleend worden.  
All sizes and dimensions in this information are indicative and provided by third parties. Therefore, no rights can be derived from this.