

**TE KOOP**

# **Berkelstraat 17 3**

Amsterdam



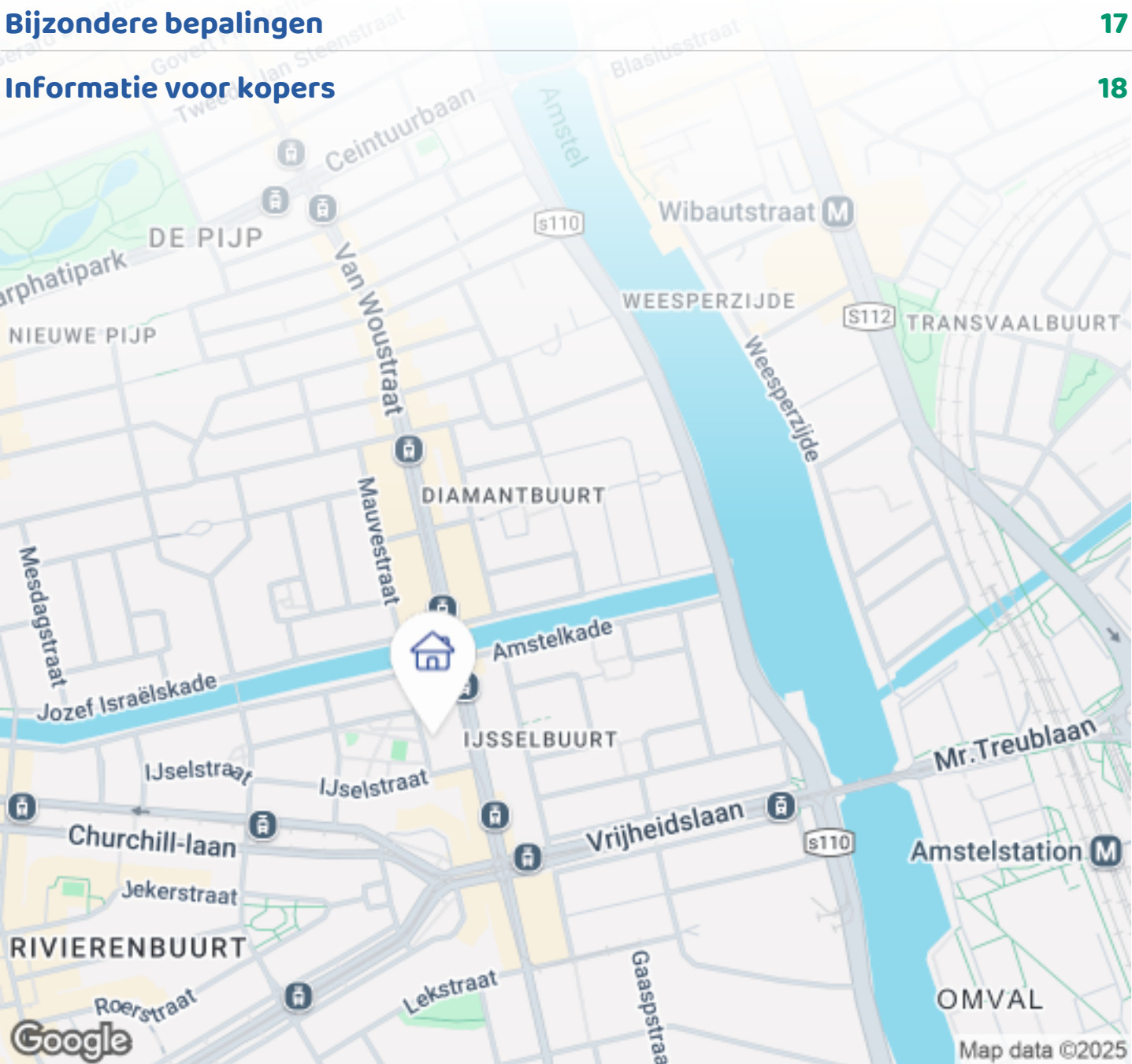
**Vraagprijs**

**€ 700.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

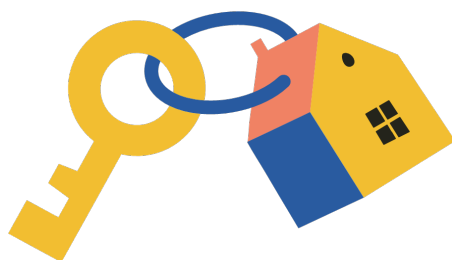


Wat een leuke locatie!

Dit heerlijke appartement is gelegen op de derde en vierde verdieping van een karakteristiek pand in de Amsterdamse School stijl en heeft dankzij zijn ligging een prachtig uitzicht over het gezellige IJselplein.

Het appartement meet een woonoppervlak van totaal circa 99,4 m<sup>2</sup> waarvan circa. 65,1 m<sup>2</sup> op de derde etage en op de 4e etage circa 34,3 m<sup>2</sup>. Er is een gemeenschappelijke opgang op de begane grond. Beide etages hebben een keuken en een badkamer. Op de derde etage zijn 3 kamers en op de vierde etage zijn 2 kamers.

De woning is gelegen op erfpacht, welke herzien zal worden in 2046. De jaarlijkse canon bedraagt € 537,90 en wordt jaarlijks geïndexeerd. De vereniging van eigenaren is beperkt actief en wordt beheerd door de eigenaren zelf.



**Woningbrochure: Berkelstraat 17 3, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Omgeving en bereikbaarheid:

Het appartement is gelegen in een rustige straat in de Rivierenbuurt en aan het gezellige IJselplein. Om de hoek zijn de bruisende winkelstraten de Scheldestraat en de Rijnstraat, waardoor diverse winkels, (super)markten, restaurants, cafeetjes, schoenen- en kledingwinkels, stomerijen, wijnhandels, heerlijke bakkerszaakjes en koffiecorners zijn te vinden op steenworp afstand. Groenvoorzieningen zijn niet alleen voor de deur maar ook het Beatrixpark en Martin Luther Kingpark zijn op korte afstand van de woning gelegen. De Ring A10 en A2 zijn met de auto binnen enkele minuten bereikbaar. Het openbaar vervoer is goed geregeld, de tramlijnen 4 en 12 en buslijnen 62 en 65. Het RAI- en Amstel treinstation liggen daarbij op loop/fietsafstand waardoor er een snelle openbaar vervoerverbinding is met de rest van het land.

## Indeling:

### Begane grond:

Gemeenschappelijke entree; trapopgang naar het appartement op de 3e en 4e etage.

### Derde etage:

Entree; gemeenschappelijke hal met meterkast, en toegang tot de hal van de woning die toegang geeft tot alle vertrekken van het appartement. Aan de voorzijde de woonkamer met fraai uitzicht over het IJselplein. Deze woonkamer is nu in tweeën gedeeld door middel van een tussenwand met inbouwkast; Aan de achterzijde bevindt zich de keuken; Tevens bevindt zich aan de achterzijde de master bedroom met toegang tot het balkon gelegen op het oosten; badkamer voorzien van 2 wastafels, separate douche en wasmachine aansluiting; separaat toilet.

### Vierde etage:

Via het algemene trappenhuis kom je in een zelfstandig te gebruiken studio op de 4e etage van circa 34,3 m<sup>2</sup>. Deze studio bevindt zich aan de voorzijde en biedt prachtig uitzicht over het IJselplein. Vanuit het trappenhuis stap je in de woonkamer met open keuken. Daarnaast is een aparte slaapkamer met daaraan vast een badkamer met wastafel, toilet en

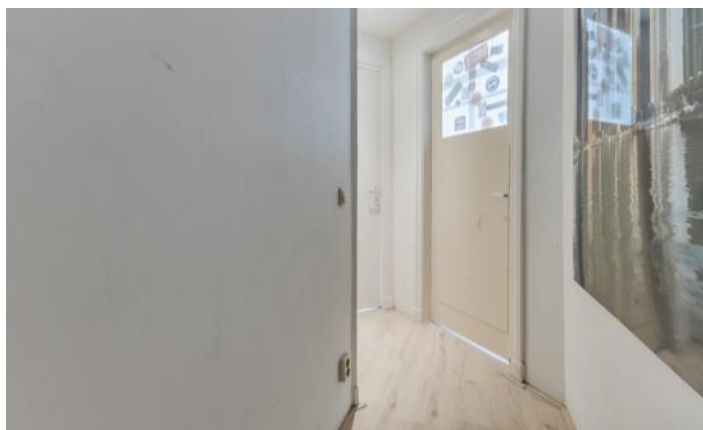
douche. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een bergruimte welke is voorzien van een wasmachine aansluiting en de eigen CV ketel. De ruimte is extra licht door in het dak aangebrachte lichtkoepels.

## Bijzonderheden:

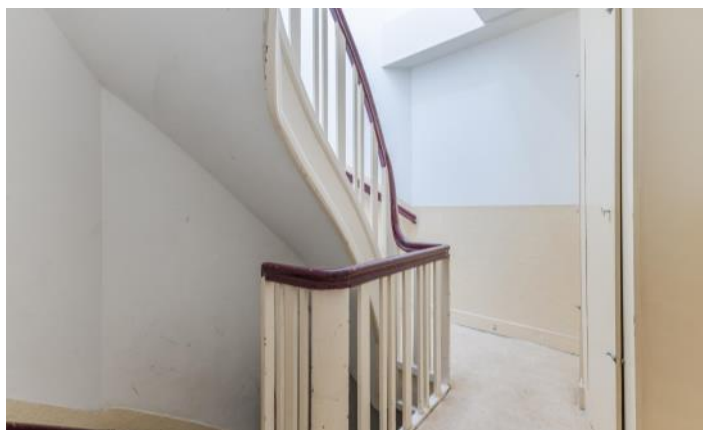
- Bouwjaar 1922;
- Woonoppervlakte circa 99,4 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Heerlijk 4/5-kamer appartement met fraai uitzicht over het IJselplein;
- Karakteristiek complex in Amsterdamse School stijl;
- Balkon van circa 3,5 m<sup>2</sup> gelegen op het oosten;
- Erfpacht eeuwigdurend, jaarlijkse canon van € 537,90 met herzieningsdatum 31-10-2046
- Energielabel C;
- Kleine VvE met 5 appartementen, servicekosten van € 66,26 per maand (begroting 2025).

## Wat u verder moet weten:

- De woning is de afgelopen 13 jaar gebruikt voor verhuur aan studenten. Die hebben er prachtig gewoond maar het pand heeft weer wat liefde nodig;
- Er bestaat de mogelijkheid de 2 etages intern met elkaar te verbinden. Dat vergt een verbouwing.
- Er is een vergunning voor de verhuur aan 4 studenten (kamerverhuur) op het pand aanwezig.
- De mede eigenaar van de 4e etage heeft aangegeven graag met de nieuwe eigenaar de mogelijkheden van een dakterras te willen onderzoeken.
- Oplevering in overleg.









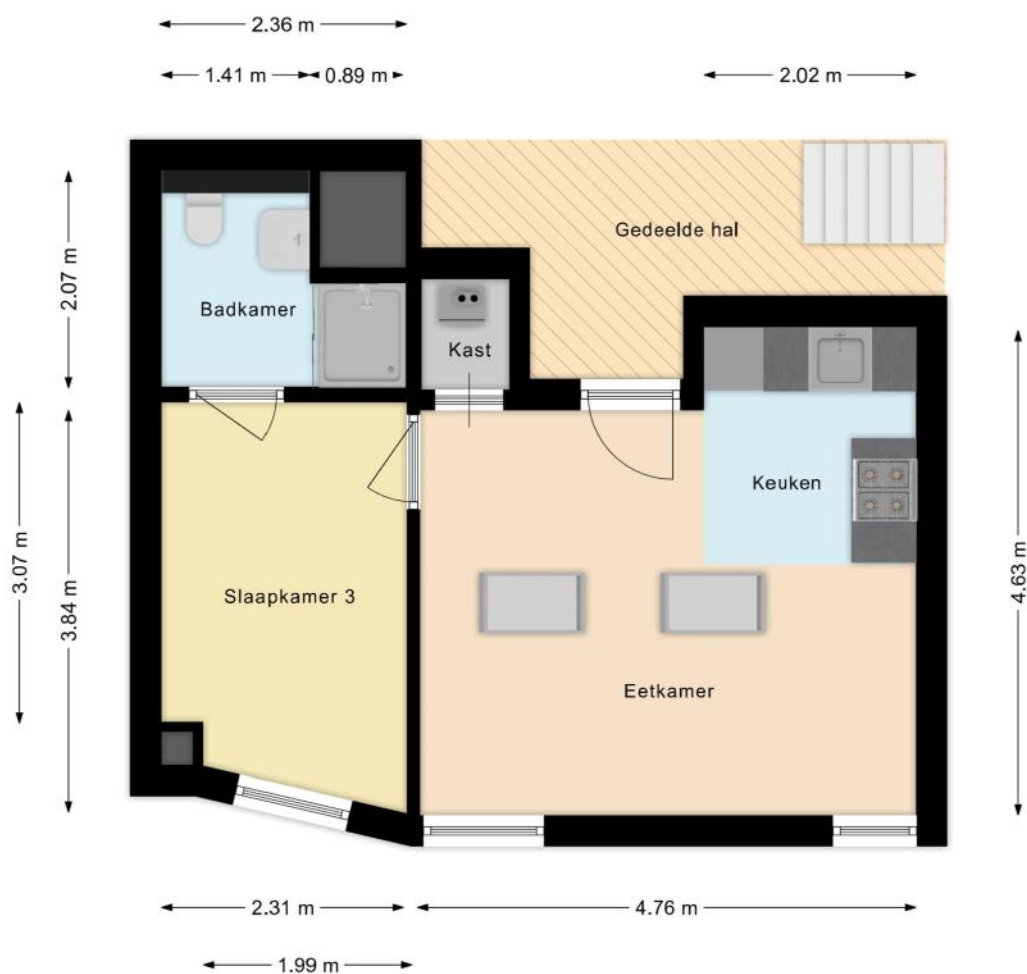




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1922
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	335 m <sup>3</sup>
--------	--------------------

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	99 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, 2 douches, 2 wastafelmeubels, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, In woonwijk, Vrij uitzicht
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 67 per maand
--------------	----------------

## Kadastrale gegevens

Amsterdam V 11139 4	
Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143 Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Afzuigkap	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.