



Van Eeghenstraat 91 -II

Object

MAKELAAR:

Otte van Apeldoorn

M. +31 6 50 23 83 55

E. otte@broersma.nl



Op de Van Eeghen

Van Eeghenstraat 91 II
1071 EX Amsterdam

Vraagprijs
€ 2.200.000,-- k.k.

Van Eeghenstraat 91 -II

Indeling

Dit sfeervolle en lichte drielaags bovenhuis – op eigen grond - biedt met zijn circa 248 m2 en royale plafondhoogtes van 3,45 meter een unieke ruimtelijke beleving. Originele details zoals de en suites met houten paneeldeuren, de zwarte marmeren schouwen en sierlijke deurlijsten geven het geheel een charmant karakter. De maatvoering van alle verdiepingen is royaal en aan alle kanten is er vrij uitzicht op het groen.

Rondleiding

De woning heeft een eigen opgang via een stenen buitentrap. Deze leidt naar de ruime overloop.

De circa 3,5 meter hoge kamer en suite straalt met zijn originele zwarte schouw en de eikenhouten parketvloer.

De brede zitkamer aan de voorzijde heeft een open haard en is doorgebroken naar de zijkamer.

De erker, die uitzicht geeft op de statige straat, vormt met zijn openslaande ramen een verlengstuk van de toch al riante woonkamer.

Op deze etage bevindt zich ook de keuken met een naastgelegen serre waar het hele jaar door comfortabel genoten kan worden van het uitzicht over de groene binnentuinen.





Van Eeghenstraat 91 -II

Indeling

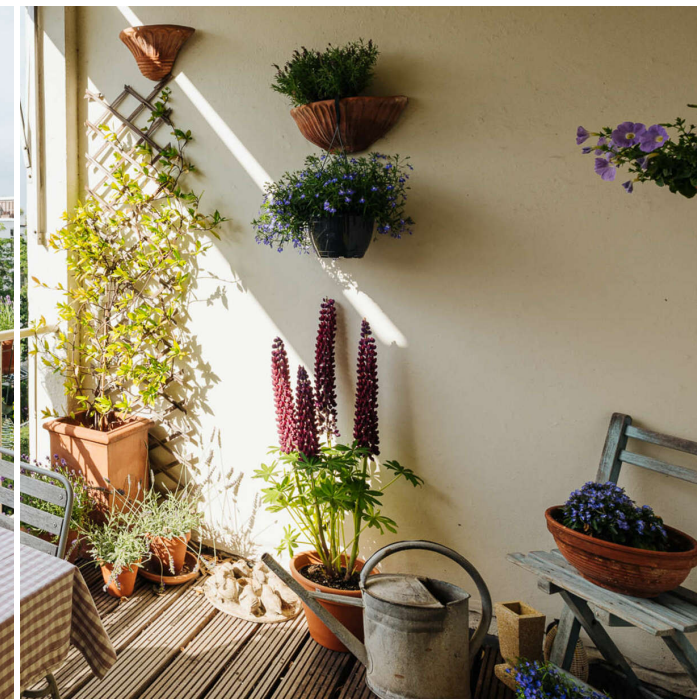
Met de trap naar boven komt u uit op de derde verdieping. Deze verdieping heeft drie slaapkamers en een grote en kleine badkamer.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de rustige zijde van de woning. De openslaande deuren geven toegang tot een zonnig, goed beschut terras.

Een tweede kamer – met balkon – biedt uitzicht over het park en is een ideale werkplek. De zijkamer op deze verdieping is meer dan twee meter breed en zeer geschikt als kinderkamer.

De royale badkamer heeft een granito vloer en een goede inloofdouche. Op de overloop is een tweede badkamer met douche.

Op de vierde verdieping bevindt zich de zolder. Dankzij de twee dakkappen is deze ruimte van een zolder veranderd in een multifunctionele ruimte van circa 48 m2 met ongeëvenaard uitzicht.



Van Eeghenstraat 91 -II

Ligging

Gelegen in stadsdeel Zuid in het Museumkwartier, tegenover de hoofdingang van het Vondelpark, en nabij de Cornelis Schuytstraat en de PC Hooftstraat. Een zeer gewilde woonlocatie.

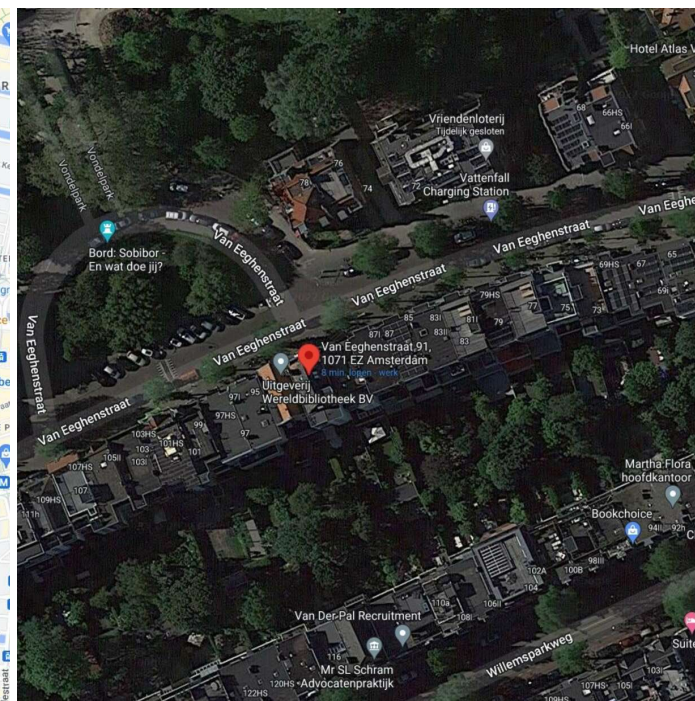
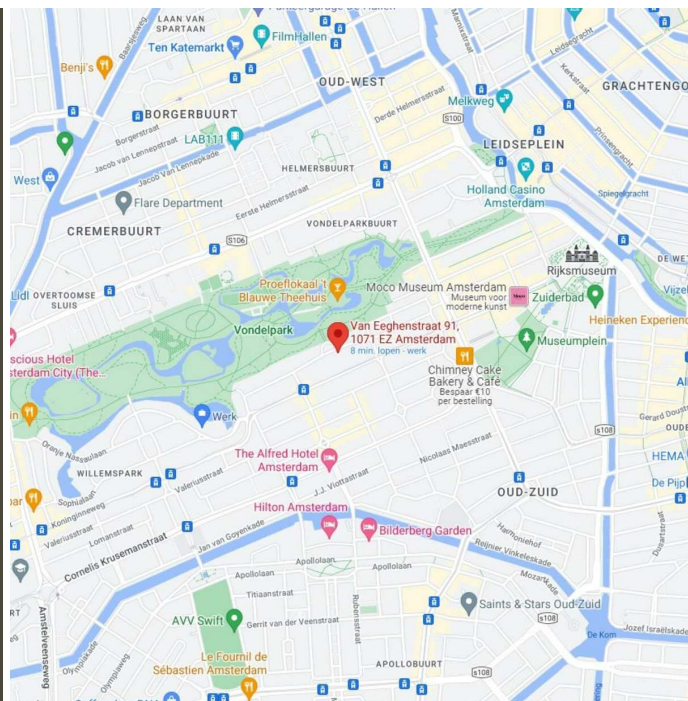
In de directe omgeving zijn vele faciliteiten aanwezig. Zoals exclusieve winkels, gerenommeerde (internationale) scholen, goede restaurants en het Concertgebouw, de thuisbasis van het wereldberoemde Concertgebouworkest.

De parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk in de vorm van betaald parkeren op de openbare weg, of met een vergunning voor bewoners, op dit moment is de wachttijd circa 7 maanden.

Bereikbaarheid

Het appartement is uitstekend te bereiken met de auto via de S100, S108 en S109 vanaf de ring A10. In de nabije omgeving zijn daarnaast diverse openbaarvervoorzorgeningen te vinden. Op de Van Baerlestraat om de hoek stoppen diverse tramlijnen, zoals lijn 3, 5, 12 en 24. Station Amsterdam Zuid WTC is ongeveer 10 minuten fietsen.





Van Eeghenstraat 91 -II

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale informatie

- Gemeente Amsterdam
- Sectie U
- Nummer 8857
- Index 2
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn slechts indicatief
- 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.



Bijzonderheden

- Unieke locatie aan het Vondelpark
- Onderscheidend in maatvoering, qua oppervlakte en volume
- Eigen entree
- Gebruiksoppervlakte wonen circa 248 m² en terras op het zuiden van circa 10 m²
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel D
- Servicekosten VvE € 300,- per maand, MJOP uit 2021 aanwezig



Van Eeghenstraat 91 -II

Exterieur in beeld

Het gebouw

Typerend voor de panden uit 1900 is dat ze rijk zijn aan fraaie details en grandeur uitstralen. Dat geldt zeker ook voor deze woning. Kenmerkend zijn de riante, hoge vertrekken en royale oppervlakken van de verdiepingen. Het gebouw dateert uit de belle époque, een zeer aansprekende bouwperiode, en is opgetrokken in Neorenaissancestijl. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de erkers, grote ramen, speklagen en vele details.

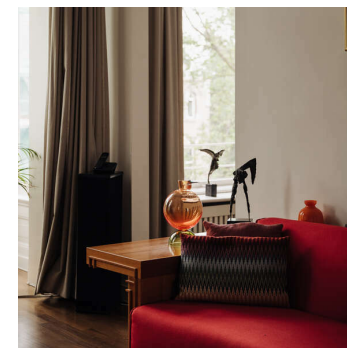
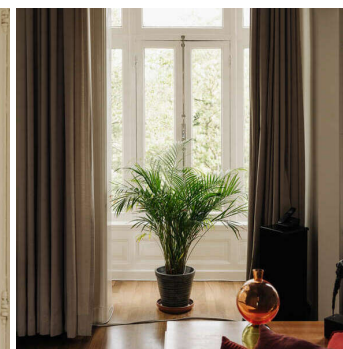
Het gehele gebouw bestaat uit een souterrain met vijf bovengelegen verdiepingen. Dit bovenhuis is gelegen op de bovenste drie verdiepingen en heeft een eigen entree via de stenen buitentrap.





Van Eeghenstraat 91 -II

Interieur in beeld



Van Eeghenstraat 91 -II

Interieur in beeld



Van Eeghenstraat 91 -II

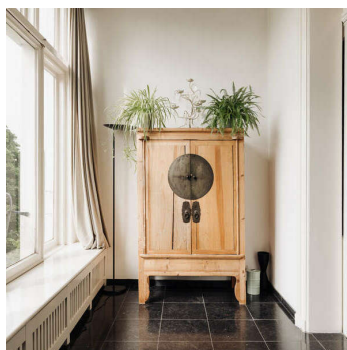
Interieur in beeld





Van Eeghenstraat 91 -II

Interieur in beeld





Van Eeghenstraat 91 -II

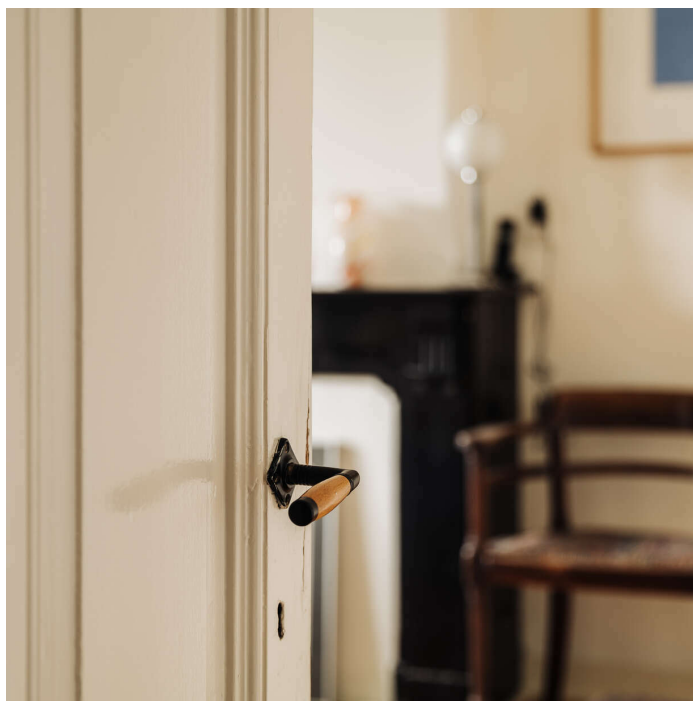
Interieur in beeld





Van Eeghenstraat 91 -II

Interieur in beeld



Van Eeghenstraat 91 -II

Exterieur in beeld





Van Eeghenstraat 91 -II

Interieur in beeld





Van Eeghenstraat 91 -II

Interieur in beeld



Van Eeghenstraat 91 -II

Exterieur in beeld





Van Eeghenstraat 91 -II

Interview

Wat we gaan missen

Bijna 40 jaar geleden betrokken we het bovenhuis in de Van Eeghenstraat. We woonden er eerst met goede vrienden en later met ons eigen gezin.

Een heerlijk huis in een mooie, rustige straat. Anno 2022 heeft ook onze straat veranderingen ondergaan, wat blijft zijn de ruimte, de bomen, de mooie sfeervolle huizen en de nabijheid van het Vondelpark. Het park van vele kinderfeestjes, picknicks, koffie bij het blauwe theehuis, hardlopen en heel veel wandelingen met onze lieve hond Odi.

Ons huis is heerlijk licht en heeft prachtig uitzicht aan de voorkant op het Vondelpark. Aan de achterkant kijken we op groene binnentuinen. Vanaf de lichte open zolderverdieping kijk je naar het Rijksmuseum en de binnenstad. Op onze bovenetage slaapkamers en een groot inpandig balkon waar we zelfs groenten teelden. In de grote living met hoge plafonds komt onze kunst mooi tot zijn recht. Het is een fijne ruime plek waar we met vrienden en familie regelmatig genieten van diners en feestjes.

Het voelt dat we "the best of both worlds" hebben: rust, ruimte beetje dorps en het beste van Amsterdam om de hoek. Op loopafstand het concertgebouw, de beste musea, lekkere restaurants, gezellige winkeltjes, goede scholen.

We gaan binnenkort de stap maken naar een andere bijzondere straat in Amsterdam, naar een huis dat een maatje kleiner is. Daar hebben we veel zin in. De Van Eeghenstraat blijft in ons hart.





Van Eeghenstraat 91 -II

In het kort

Voorzieningen

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging
- Centrale verwarmings-installatie met HRketel

Buitenruimte

- Balkon

Vertrekken

- Hal
- Woon-eetkamer
- Werkkamer
- Keuken
- Serre
- Drie slaapkamers
- Slaap/werkkamer
- Twee badkamers
- Twee separate toiletten
- Zolder

Aanvaarding

- In overleg

Prijs

€ 2.200.000,-- kosten koper

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 611,10 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar
- VvE ('22) € 300,- per maand

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Wonen volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

Gelegen op eigen grond.

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Fundering

Volgens ingewonnen informatie bij dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. de fundering.

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie U
- Nummer 8857
- Index 2

Bouwjaar

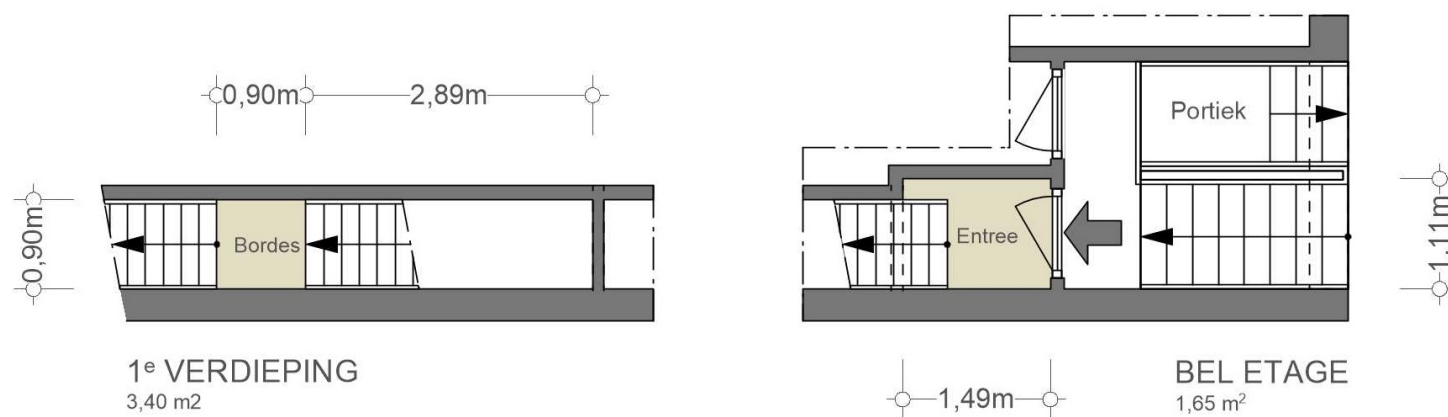
- 1899

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte ca. 248 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte ca. 10 m²

Milieu

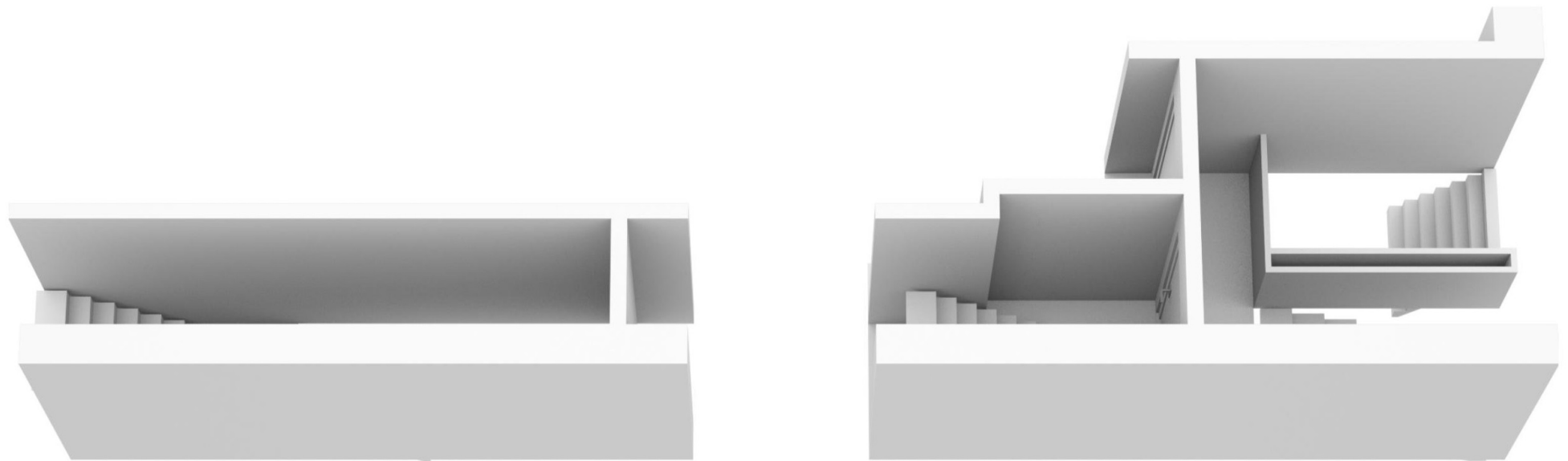
Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.



NEN2580/ BBMI - NVM

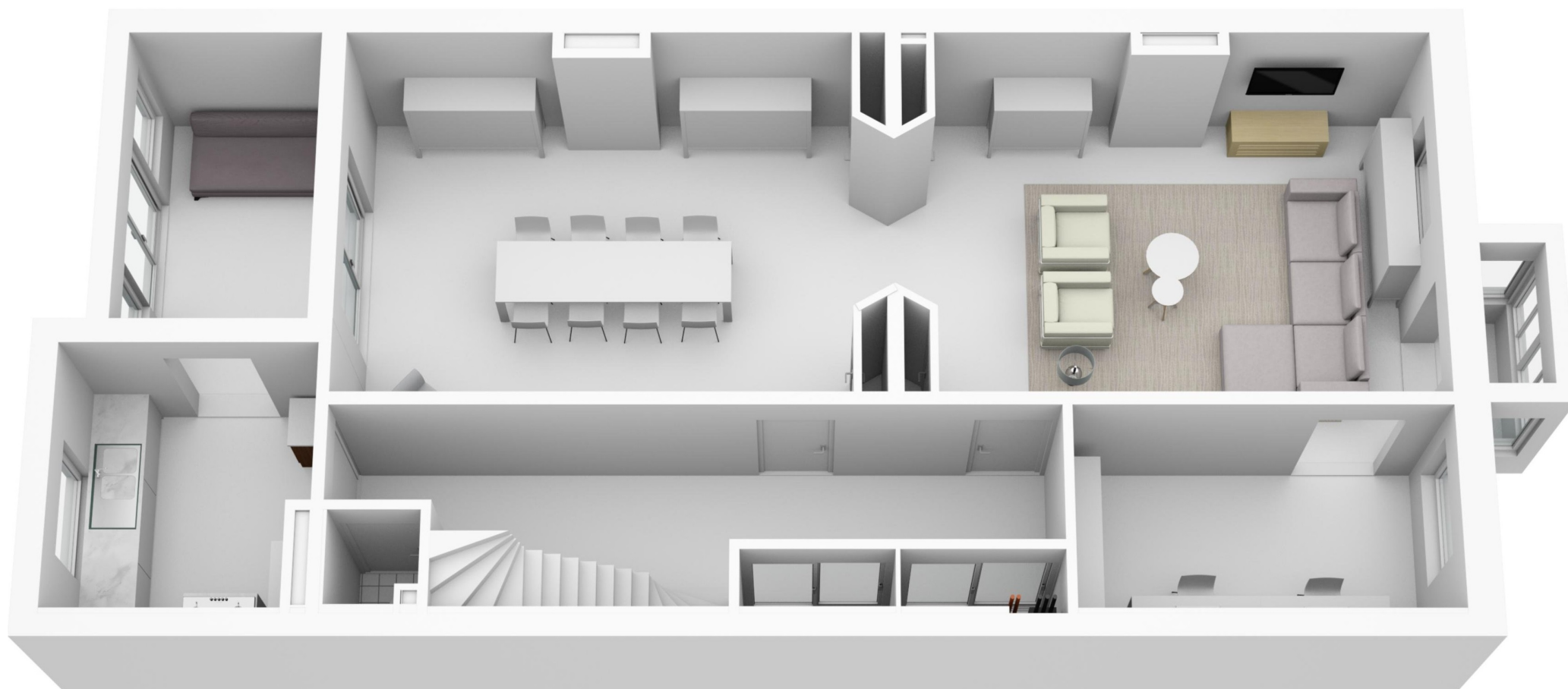
Gebruiksoppervlakte wonen 1,65 m ² + 3,40 m ²
Overige inpandige ruimte n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte n.v.t.
Externe bergruimte n.v.t.

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

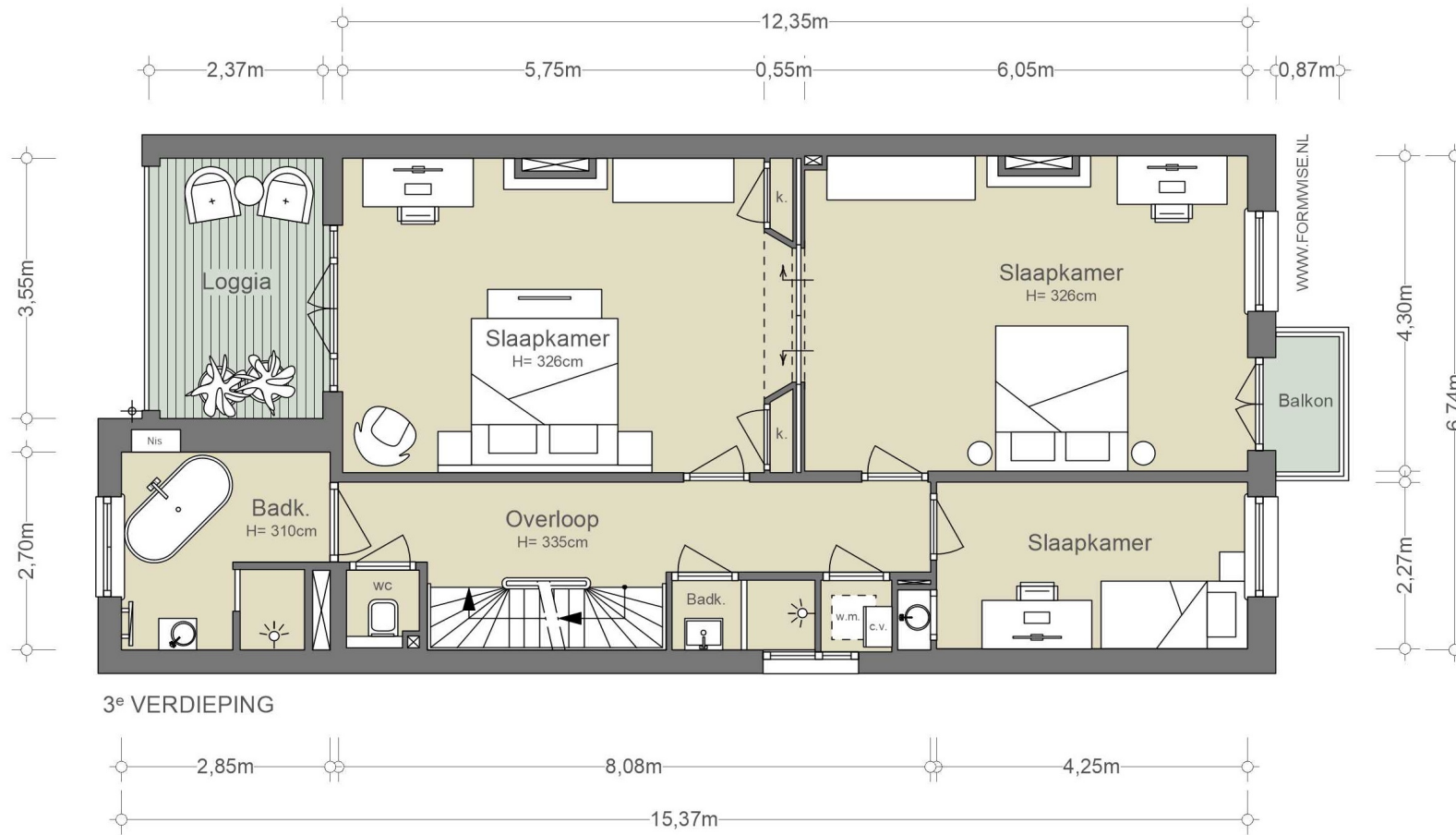


Plattegrond: Van Eeghenstraat 91-II





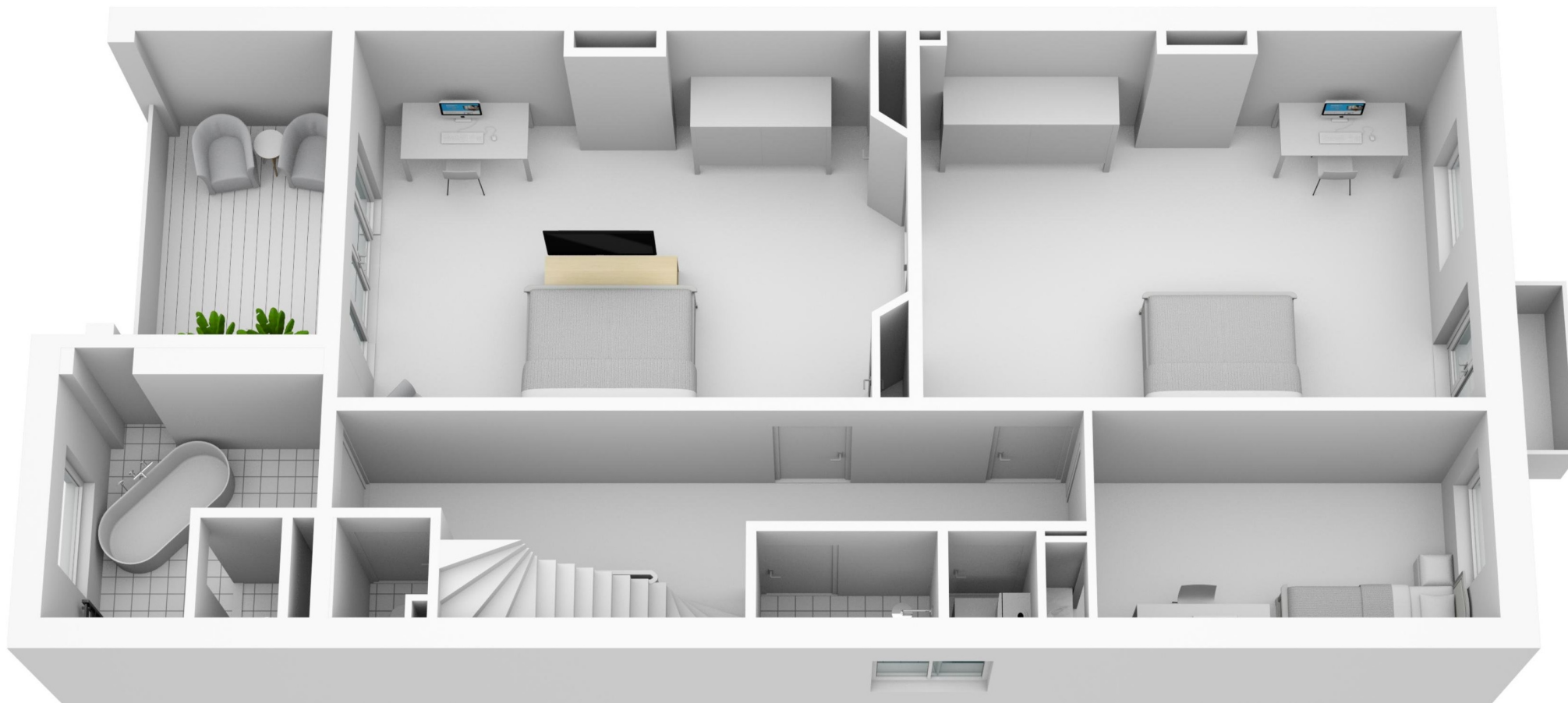
Plattegrond: Van Eeghenstraat 91-II



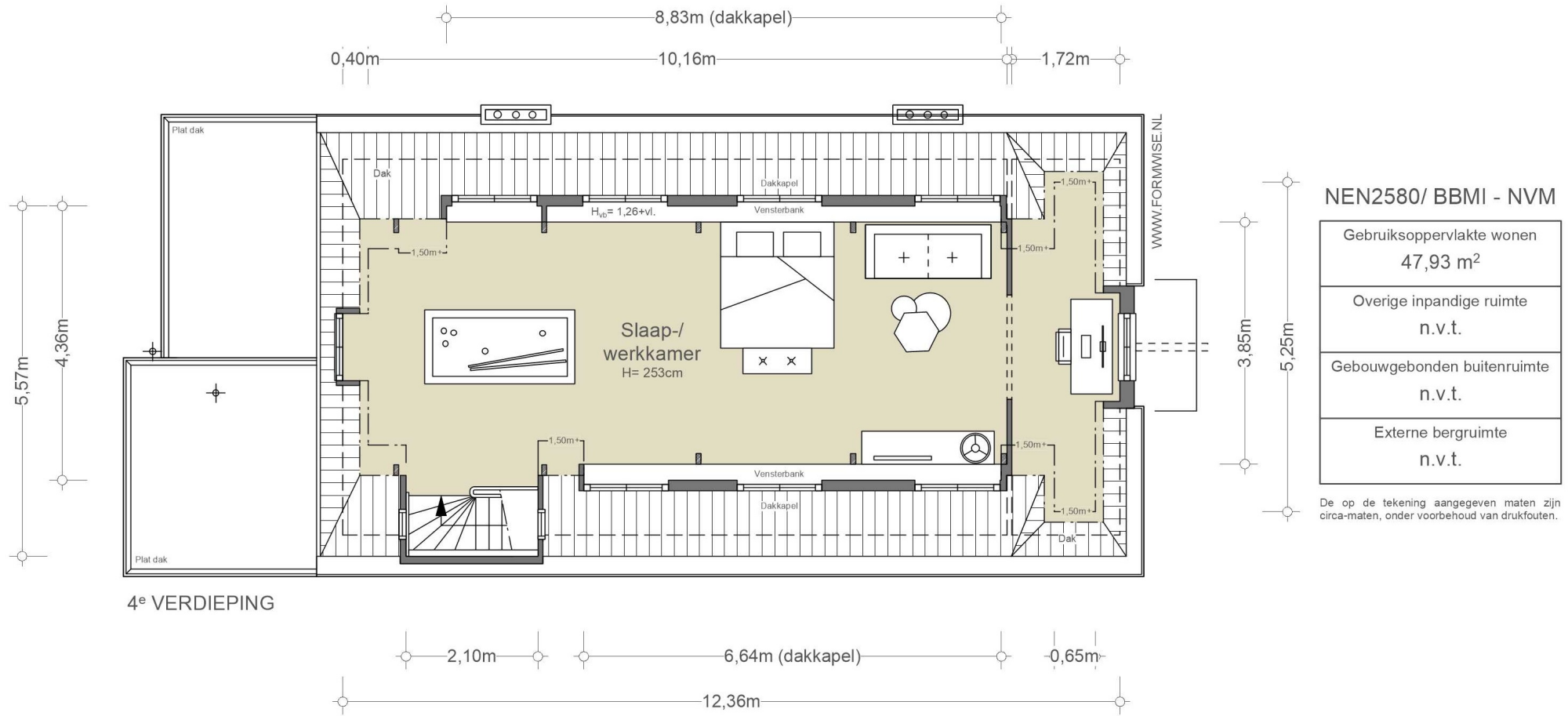
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
91,12 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
10,02 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

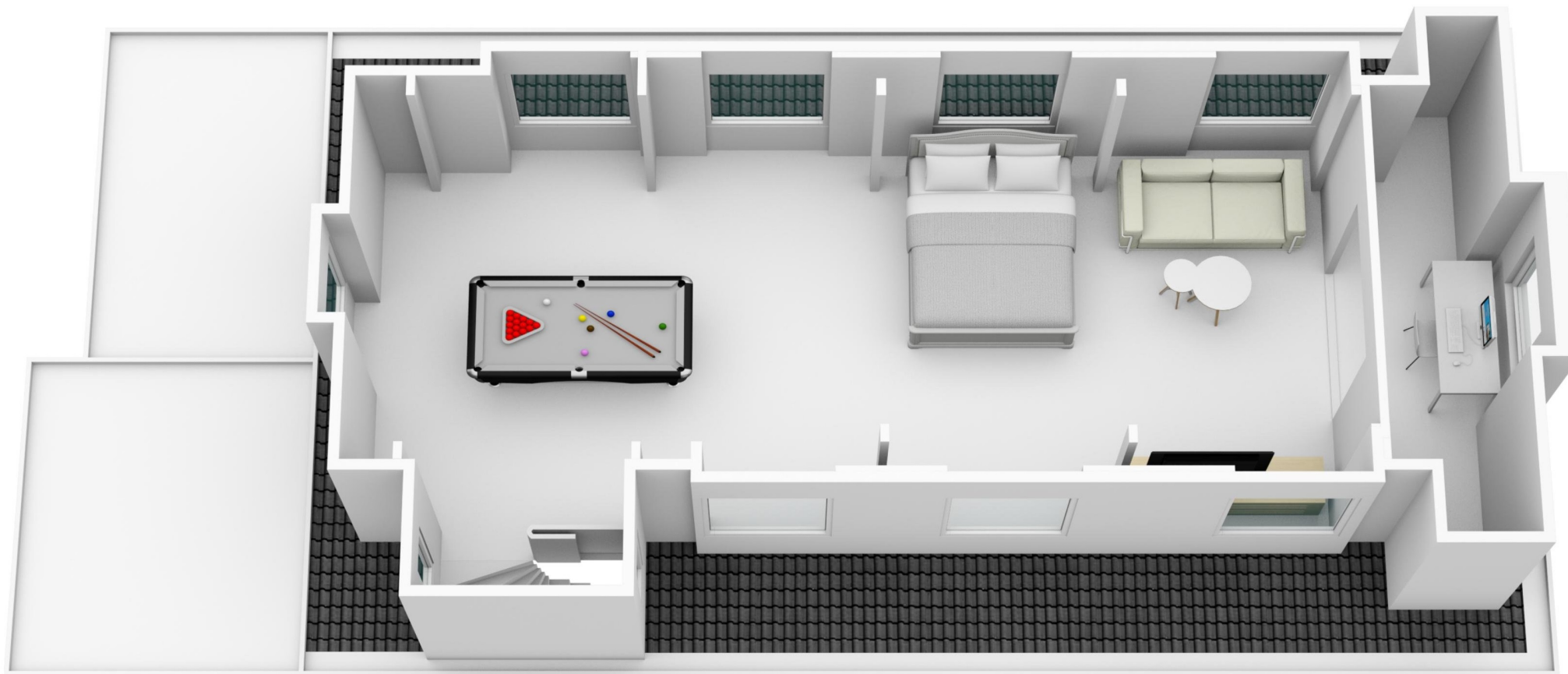
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Plattegrond: Van Eeghenstraat 91-II



Plattegrond: Van Eeghenstraat 91-II



Plattegrond: Van Eeghenstraat 91-II



Van Eeghenstraat 91 -II

Algemeen

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar.

Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkend financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden bij voorkeur per post of e-mail aan de verkopend makelaar toegezonden, vergezeld van een

afschrift van een geldig legitimatiebewijs.

- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meedelen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant-koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

3 dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de "wet koop onroerende zaken" van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samenvatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en het schriftelijk vastleggen van de koop.

■ Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De consument krijgt zo de gelegenheid om alsnog deskundigen te raadplegen of wat extra nachtjes te slapen over de aankoop. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper de akte ontvangt, is niet van belang.

■ Schriftelijk vastleggen

In tegenstelling tot de situatie vóór 1 september 2003 is de koop van een woning (door een consument) pas gesloten als de koopakte door koper en verkoper is getekend. Tot die tijd is er geen rechtsgeldige koop. Dit is door meerdere gerechtshoven bevestigd; indien een koopovereenkomst ten aanzien van een woning niet schriftelijk wordt vastgelegd conform artikel 7:2 BW, is de sanctie nietigheid.