



IJselstraat 13

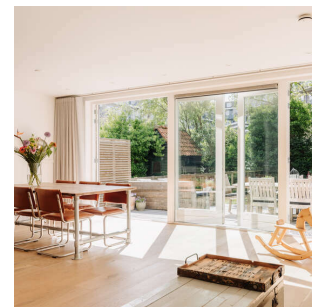
Object

MAKELAAR:

Judith de Jong

M. +31 6 11 12 29 51

E. judith@broersma.nl



**Eigentijds en licht
benedenhuis
gerenoveerd in 2018 met
waaninnige tuin op het
zuiden**

IJselstraat 13
1078BZ Amsterdam

Vraagprijs
€ 925.000,-- k.k.

BROERSMA



IJsselstraat 13

Indeling

Deze benedenwoning is bijzonder licht en de fantastische tuin op het zuiden is echt een verlengstuk van de woning. De tuin is voor Amsterdamse begrippen enorm en biedt ook nog mogelijkheden tot het plaatsen van een grotere schuur achter in de tuin. Door de grootschalige renovatie in 2018 een prettig en comfortabel familiehuus

Een rondleiding

Vanaf de straatzijde heeft het appartement een eigen voordeur die toegang geeft tot de hal. De hal is iets verbreed waardoor een goede ruimte voor de garderobe is gecreëerd. Aan de achterzijde, grenzend aan de tuin is de woonkamer gesitueerd. Mede door het vele glas en de breedte van ruim 7 meter is de woonkamer licht van karakter. De moderne keuken is voorzien van luxe inbouwapparatuur (quooker, vaatwasser, oven, inductiekookplaat, koel/vriescombinatie e.d.), Het kookeiland is een centrale plek met een gezellige bar om aan te zitten.

Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers, beiden van een goed formaat. De derde is inpandig en perfect als babykamer of werkplek. De verzorgde en eigentijdse badkamer heeft een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en een 2e toilet. Tevens is er een gastentoilet in dezelfde stijl als de badkamer.





IJsselstraat 13

Indeling

De buitenruimte

Grenzend aan de woning bevindt zich voor Amsterdamse begrippen een zeer grote zonnige tuin van ruim 14 meter diep. De totale oppervlakte is circa 107 m² en door de zuidelijke ligging te bestempelen als zonnige zeer kwalitatieve buitenruimte. De tuin is verzorgd aangelegd en achterin staat nog een houten berging van circa 4,6 m².



IJselstraat 13

Ligging

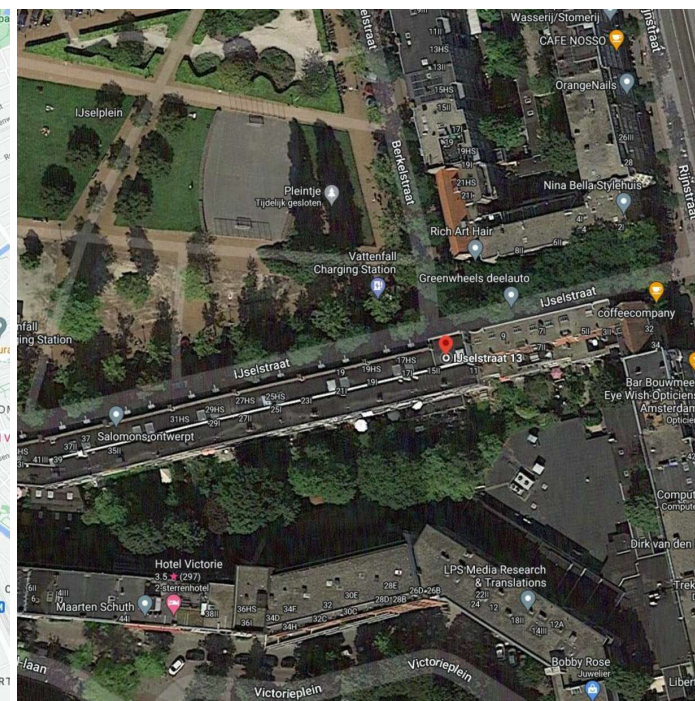
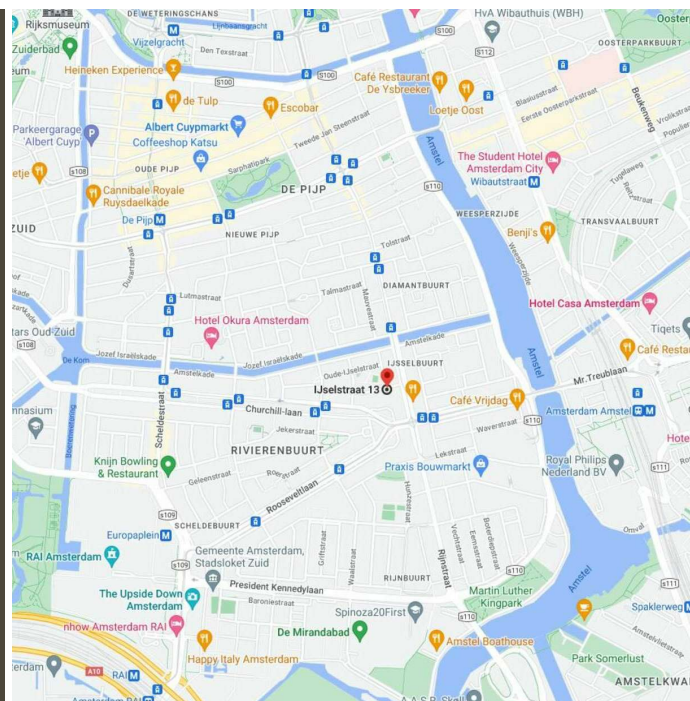
De omgeving

De IJselstraat is gelegen in de geliefde Rivierenbuurt nabij de Amstel. De buurt wordt gekenmerkt door zijn groene karakter en brede straten. Op o.a. de Rijnstraat is een groot en divers aanbod aan winkels, zoals een viswinkel, hippe koffietentjes en bakkerij. Voor meer ontspanning kan er langs de Amstel of in het Martin Luther Kingpark gerecreëerd worden. Mocht je van het terras willen genieten is onder andere Café Vrijdag een zeer leuk alternatief in de buurt. Diverse sportscholen zijn in de nabije omgeving gelegen en ook De Mirandabad is op enkele fietsminuten te bereiken.

Bereikbaarheid

De benedenwoning is uitstekend te bereiken met de auto door middel van de S110 vanaf de A2. Door de gunstige geografische ligging in de stad is o.a. luchthaven Schiphol binnen ca. 20 autominuten te bereiken.

Diverse openbaar vervoer voorzieningen zijn in de nabije omgeving te vinden. Op Rijnstraat, Churchill-laan en Vrijheidslaan zijn meerdere tram- en bushalte te vinden. Op ca. 5 minuten fietsafstand is station Amsterdam Amstel te bereiken.





IJselstraat 13

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

Gemeente Amsterdam

Sectie V

Nummer 12532

Index 1

- 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



De bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 95 m²
- Tuin gelegen op het zuiden van ca. 107 m²
- Gerenoveerd in 2018
- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak tot 15-11-2046, AB 2000, te betalen canon bedraagt € 614,73
- Eeuwigdurende erfpacht akte reeds gepasseerd (AB 2016), vanaf 15-11-2046 bedraagt te betalen canon € 1143,21 (geïndexeerd)
- Energielabel C
- Externe berging in de tuin van ca. 5 m²
- Servicekosten VvE € 107,- per maand

De parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunningsgebied Zuid 4.1). Een parkeervergunning voor bewoners kost € 142,20 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van circa 2 maanden. (Bron gemeente Amsterdam juni 2022).

IJsselstraat 13

Exterieur in beeld

Het gebouw

De Rivierenbuurt maakt deel uit van Plan Zuid en is gebouwd in de jaren '20 en '30 van de twintigste eeuw. Het stedenbouwkundige plan is ontworpen door architect H.P. Berlage, waarbij de bebouwing veelal in de herkenbare Amsterdamse school stijl werd gebouwd. Bekende architecten zoals Margaret Staal-Kropholler, Michel de Klerk en Piet Kramer hebben hun bijdrage geleverd bij de totstandkoming van de bouwwerken. Een leuk detail is dat de IJsselstraat is vernoemd naar een gelijknamige Nederlandse rivier.





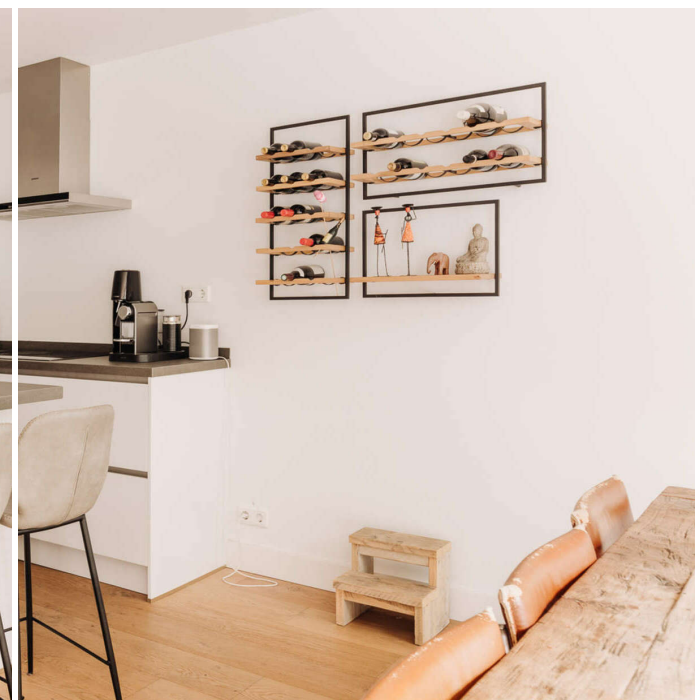
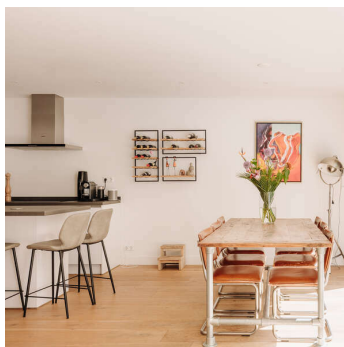
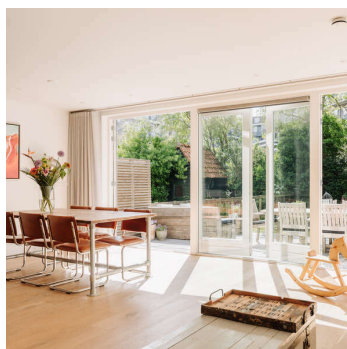
IJsselstraat 13

Interieur in beeld



IJsselstraat 13

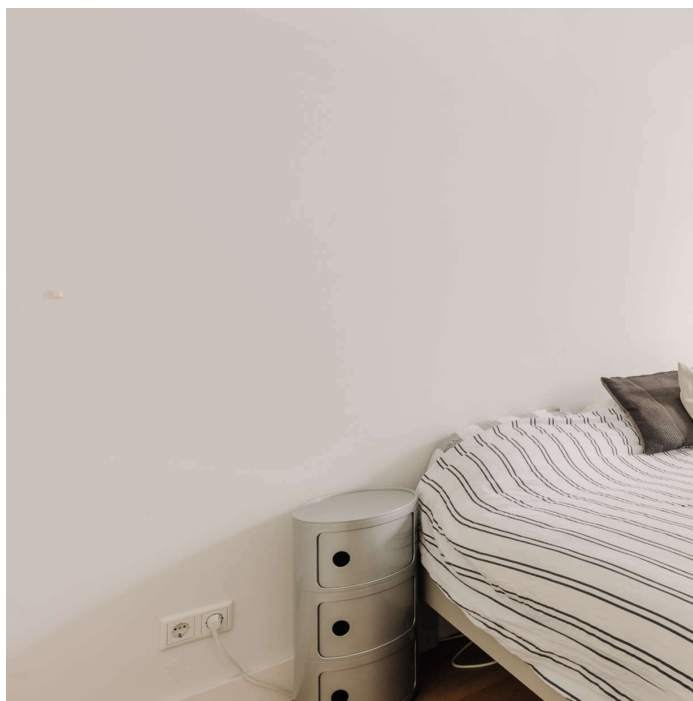
Interieur in beeld





IJsselstraat 13

Interieur in beeld



IJsselstraat 13

Interieur in beeld





IJsselstraat 13

Interieur in beeld



Iselstraat 13

Exterieur in beeld



IJselstraat 13

Interview

Met gezonde weemoed gaan we ons huis aan de IJselstraat verlaten. We hebben ons hier altijd ontzettend thuis gevoeld en beide wiegjes van onze kinderen hebben hier gestaan.

De grote glazen terrasdeuren hebben onze woonkamer als meest favoriete plek van het huis gemaakt. Wanneer de zon ook maar een beetje aanwezig is gaan de deuren open en duiken we de zonnige tuin in. We nemen dan ook veel herinneringen aan gezellige borrels, bbq-s en speelfeestjes in de tuin mee.

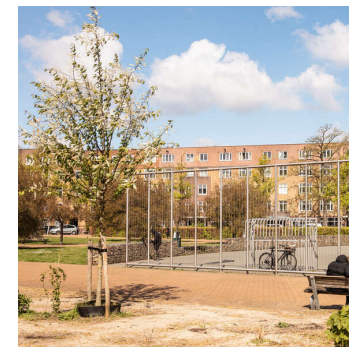
Regelmatig ontbijten we aan het kookeiland of zitten we hier met vrienden terwijl er wordt gekookt. Het speelhoekje dat we hebben gecreëerd bij de bank is een ideale plek voor onze twee kinderen.

Al 15 jaar wonen we in deze buurt. Een dorp in de stad noemen we het zelf. Naast dat er veel sociale controle is en we inmiddels bijna iedereen kennen in de straat zijn er genoeg leuke winkeltjes op loopafstand te vinden.

Een koffie van de Coffee Company op de hoek van de straat, een visje bij de visboer in de Rijnstraat en in het weekend halen we de allerlekkerste croissantjes bij Grammes. En niet te vergeten de vele leuke winkeltjes en terrasjes op de Maasstraat.

Onze kinderen spelen regelmatig op het IJselplein met alle buurtkinderen. Hier kunnen ze steppen, voetballen of klimmen in de speeltuin. Aan het plein is altijd wel een parkeerplek te vinden en mocht je de stad uit willen dan ben je binnen 5 minuten op de snelweg.

We gaan de leuke buurt, gezellige burens, leuke winkeltjes erg missen. Maar kijken uit naar een nieuwe stap.





IJsselstraat 13

In het kort

Voorzieningen

- CV ketel van Vaillant
- Dubbel glas

Buitenruimte

- Achtertuin van ca. 107m²

Vertrekken

- Entree / hal
- Woonkamer
- Keuken
- 3 Slaapkamers
- Badkamer
- Berging

Aanvaarding

- In overleg

Prijs

€ 925.000,-- kosten koper

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 289,38 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar
- Servicekosten VvE € 107,- per maand

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Wonen volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

- Gelegen op erfpacht
- Zie bijzonderheden

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Fundering

Volgens ingewonnen informatie bij dienst Bouw en Woningtoezicht is er geen negatieve informatie bekend.

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie V
- Nummer 12532
- Index 1

Bouwjaar

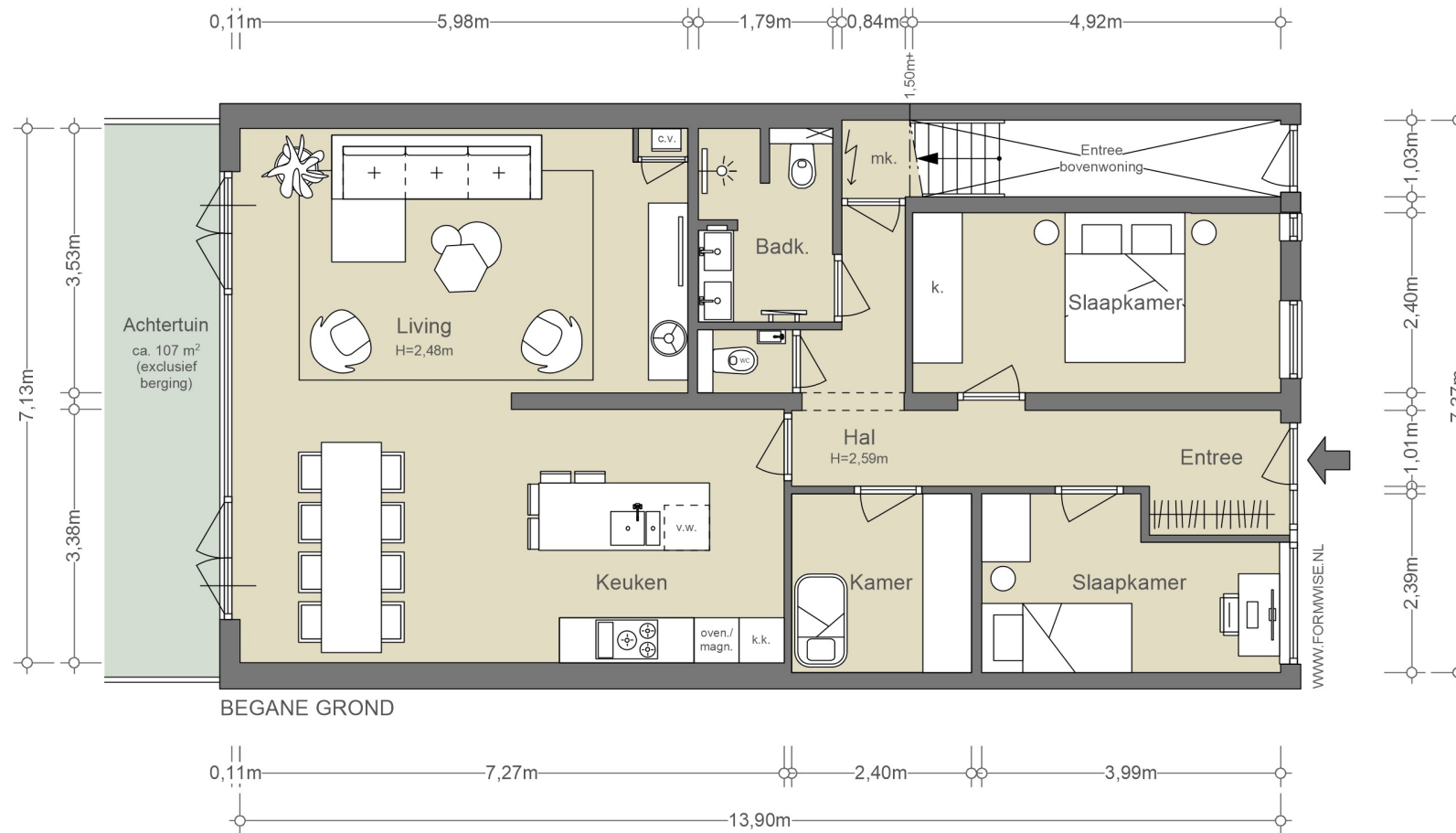
- 1925

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 95 m²
- Externe bergingruimte: ca. 5m²

Milieu

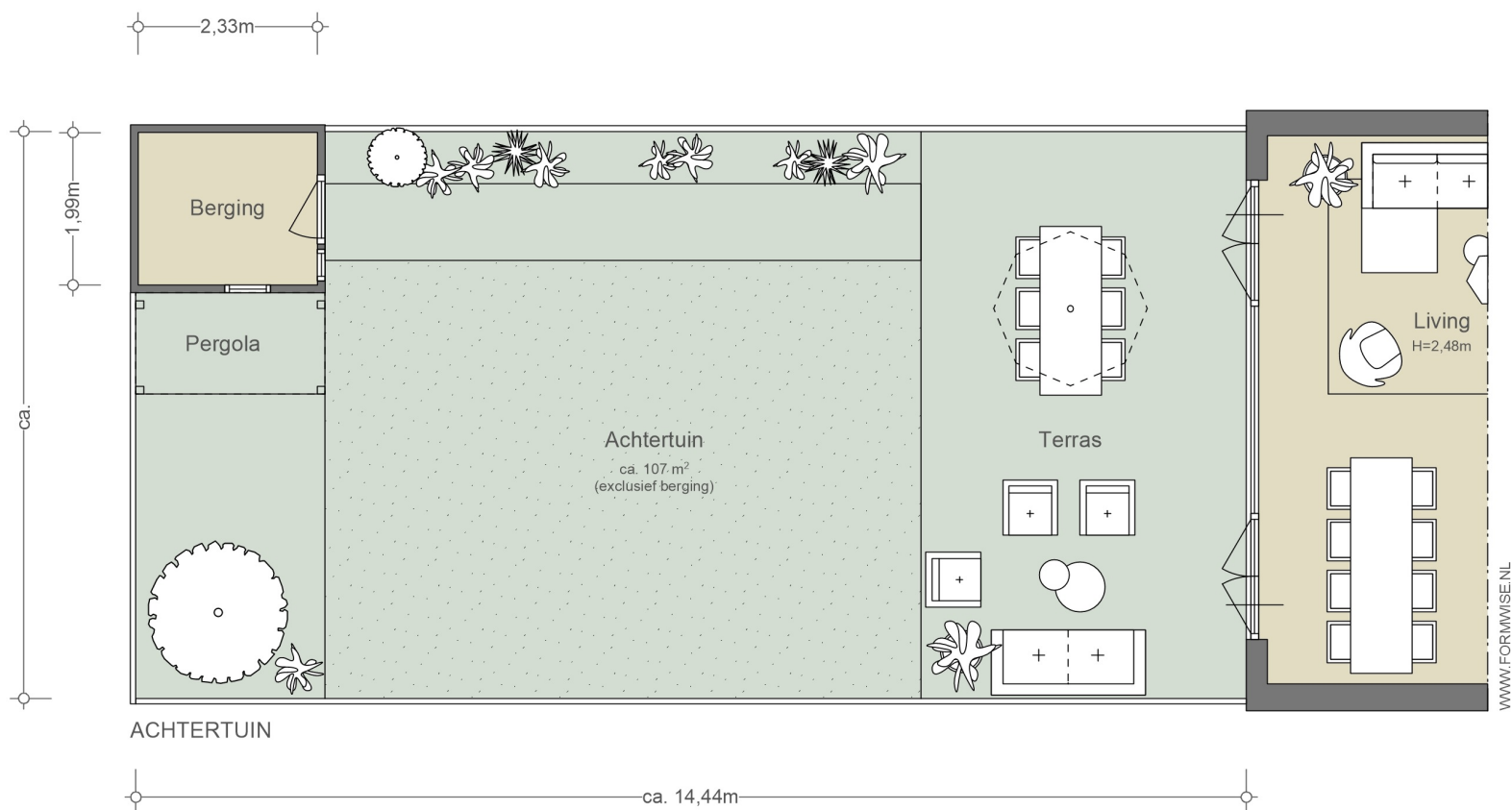
Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
95,10 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

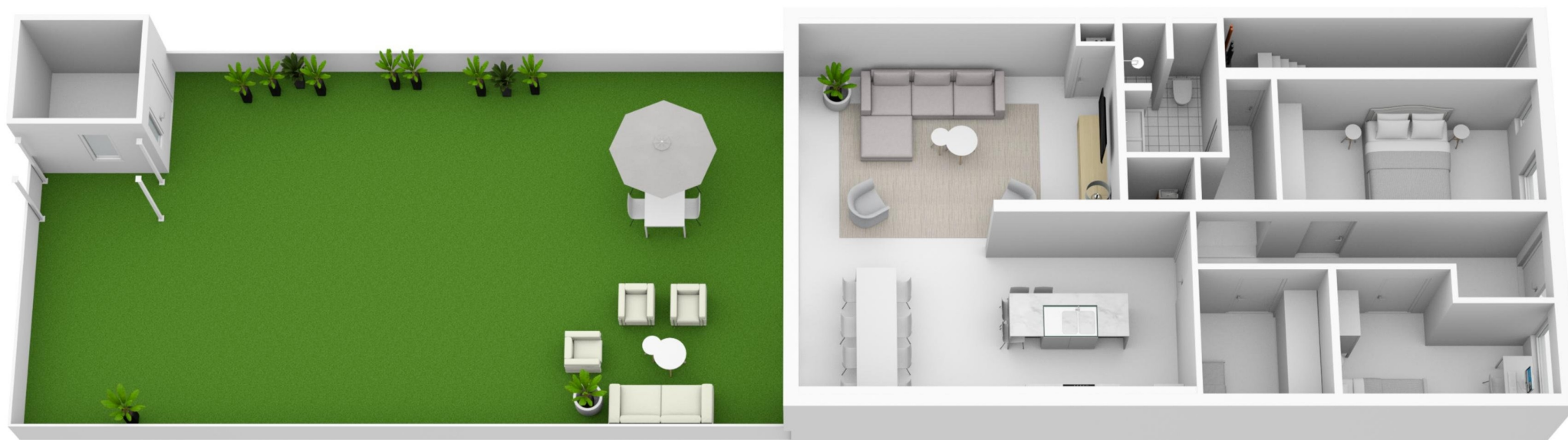
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
4,63 m ²

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



Plattegrond: IJselstraat 13



IJsselstraat 13

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.