



Kanaalstraat 164 II

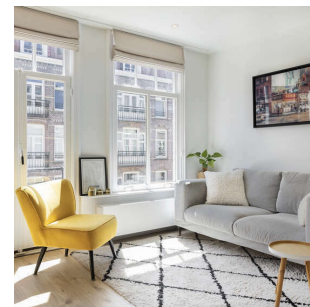
Object

MAKELAAR:

Glenn van der Zanden

M. +31 6 20347555

E. glenn@broersma.nl



Old-West living

Kanaalstraat 164 II
1054 XP Amsterdam

Vraagprijs
€ 450.000,-- k.k.



Kanaalstraat 164 II

Indeling

Sfeervol gerenoveerd appartement gelegen op eigen grond met nieuwe fundering in het sfeervolle Oud-West en dichtbij het groen.

Rondleiding

Gemeenschappelijk trappenhuis geeft toegang tot het appartement op de tweede verdieping. De woonkamer gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw karakteriseert zich door haar lichte en ruimtelijke opzet, wat het uitgangspunt was van de verbouwing in 2020. De woonkamer beschikt over een mooie laminatenvloer en biedt ruimte voor een zithoek en een riante eettafel. De open woonkeuken is in het verlengde van de woonkamer geplaatst en heeft een moderne uitstraling met donkere accenten. De slaapkamer is aan de achterkant van de woning gelegen en heeft toegang tot het aangrenzende balkon op het noordwesten. Verder beschikt het appartement over een luxe badkamer met wastafel, douche en ruimte voor een wasmachine. Het toilet is separaat. Tot slot is er een zolderberging van ca. 5 m².

Buitenruimte

Balkon van ca. 3 m² op het noordwesten met uitzicht over de groene binnentuin. Ideaal om te genieten van de eerste kop koffie van de dag of een zonnige borrel aan het einde van de dag, in de frisse buitenlucht.



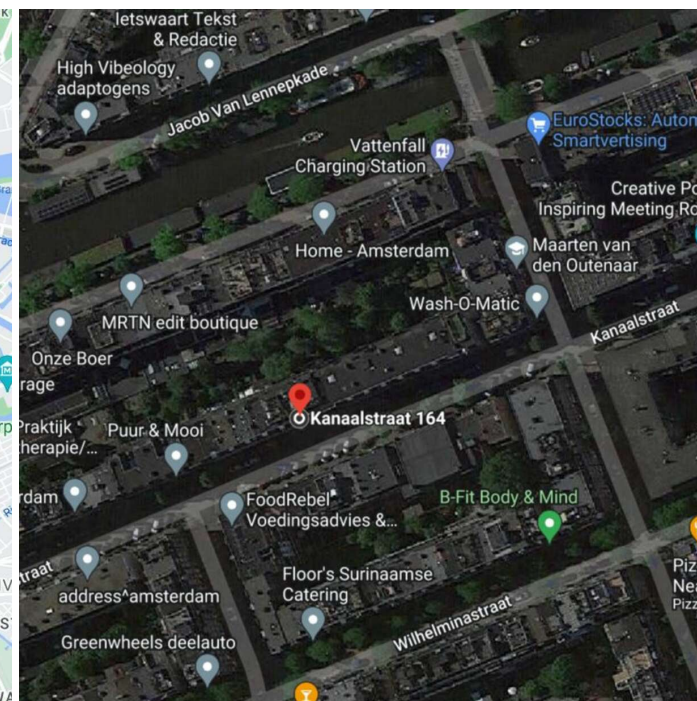
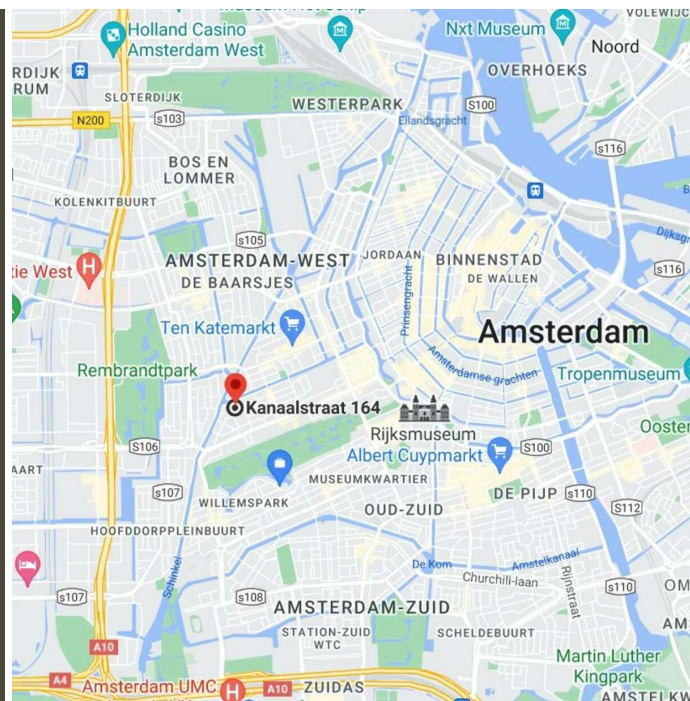
Kanaalstraat 164 II

Ligging

Wonen in een sfeervolle omgeving en dichtbij het groene hart van de stad, het Vondelpark.

Dit appartement is gelegen in het populaire stadsdeel Oud-West met haar grote diversiteit aan winkels, restaurants, trendy cafés en sportfaciliteiten. Zo biedt de J.P. Heijestraat ambachtelijke winkels zoals Levain et le vin, Trakteren en Zeeduiwel. Voor de borrel op het terras zijn Gebrouwen door Vrouwen, Comodo, Gollem, Rayleigh & Ramsey, Bar Kosta en Café Lennep goede keuzes. En met de Overtoom om de hoek sluit je de avonden af in heerlijke restaurants als Otto Volante, Parallel en Adam. Ook is de woning dichtbij het groen van het Vondelpark om te ontsnappen uit de drukte van de stad en te genieten van de rust van de natuur.

De woning geniet van een uitstekende bereikbaarheid door de nabijheid van openbaarvervoervoorzieningen en uitvalswegen. Tram- en busverbindingen zorgen voor een directe connectie naar het centrum, Amsterdam-Centraal en Amsterdam-Zuid. Ook met de auto is de woning goed te bereiken omdat het appartement centraal gelegen ligt ten opzichte van o.a. de Ring A10.





Kanaalstraat 164 II

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

Gemeente Amsterdam

Sectie T

Nummer 5709

Index 3

- 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 van ca. 50 m²
- Nieuwe fundering in 2021/2022
- Geheel intern gerenoveerd in 2020
- Gelegen op eigen grond
- Balkon op het noordwesten
- Zolderberging van ca. 5 m²
- Kleine VvE (4 leden) met MJOP
- Servicekosten VvE € 125,-- per maand
- Energielabel D
- Oplevering flexibel



Kanaalstraat 164 II

Exterieur in beeld

Het gebouw

Wonen in een karakteristiek gebouw uit 1911 maar met nieuwe fundering en modern appartement.





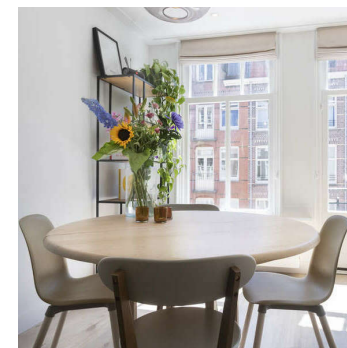
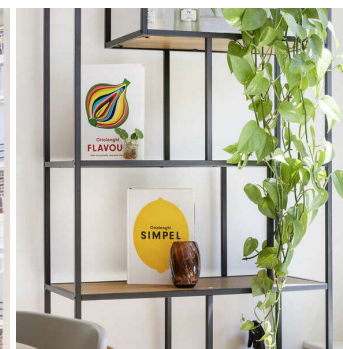
Kanaalstraat 164 II

Interieur in beeld



Kanaalstraat 164 II

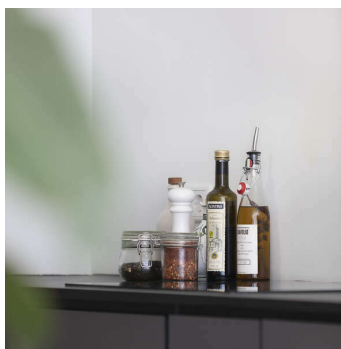
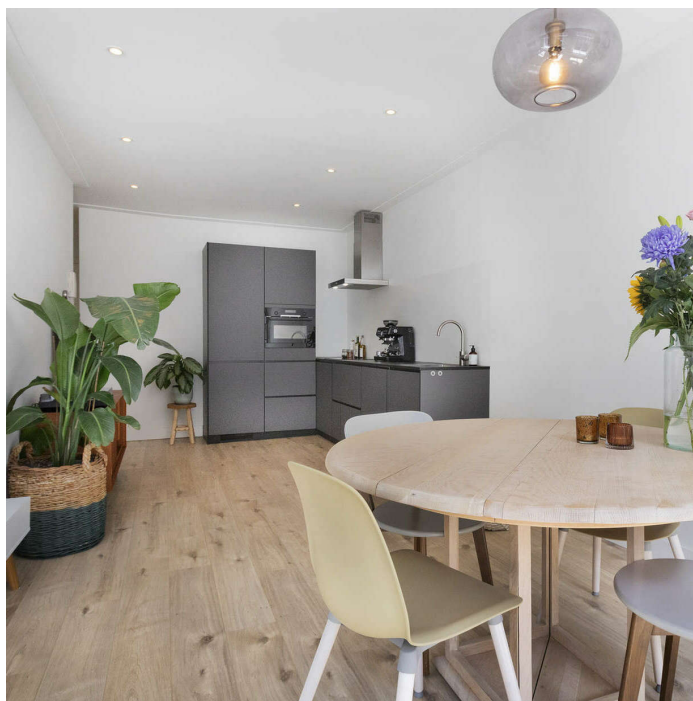
Interieur in beeld





Kanaalstraat 164 II

Interieur in beeld





Kanaalstraat 164 II

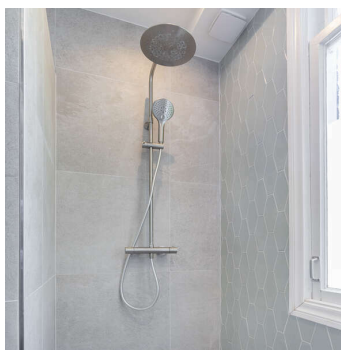
Interieur in beeld





Kanaalstraat 164 II

Interieur in beeld



Kanaalstraat 164 II

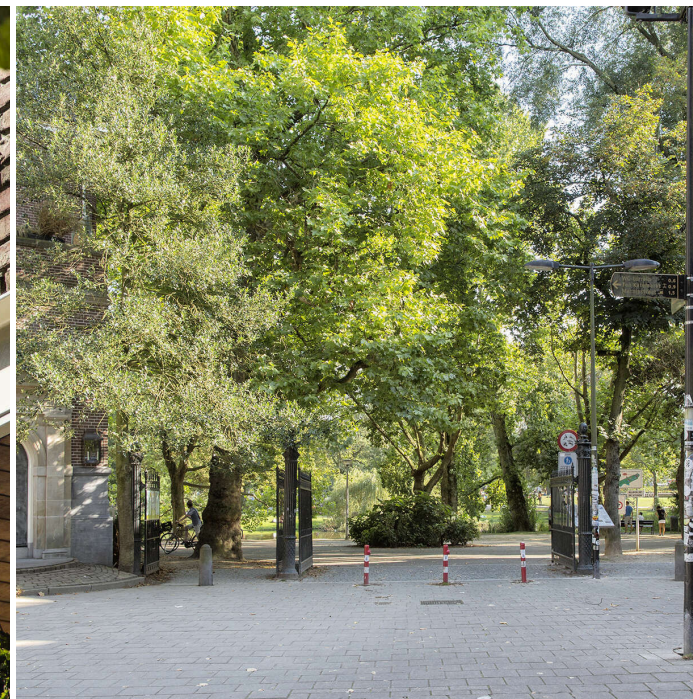
Exterieur in beeld





Kanaalstraat 164 II

Exterieur in beeld





Kanaalstraat 164 II

Interview

Wat maakt dit huis speciaal?

Het huis is in 2020 compleet gerenoveerd en omgetoverd tot de fantastische plek die het nu is. We hebben bewust de indeling van het huis omgegooid, zodat er goed gebruik wordt gemaakt van de lichtinval. 's Ochtends wanneer je vanuit de slaapkamer de woonkamer in loopt, en de ochtendzon via de grote ramen naar binnen, dat is wanneer het huis op haar mooist is.

Tijdens de renovatie is het huis verbouwd tot woning waar optimaal gebruik wordt gemaakt van de ruimte. De grote open woonkeuken creëert het hart van het huis waar een uitgebreid diner kan worden gegeven voor vrienden en familie, maar waar je ook samen in alle rust op de bank ligt voor je filmavonden. Het huis is zowel ruimtelijk als knus, en dat in één van de populairste wijken van Amsterdam.

Waar in het huis zitten jullie het liefst?

's Ochtends zitten wij het liefste aan de eettafel voor een uitgebreid ontbijt terwijl de ochtendzon over de daken door de voorgevel naar binnen schijnt. Aan het einde van de middag verplaatsen we graag naar het balkon waar wij genieten van de zonuren die we op het balkon hebben.

Wanneer de zon achter de huizen verdwijnt verplaatsen we ons weer graag naar de eettafel waar we vaak mensen uitnodigen voor een uitgebreid diner.

Wat maakt de buurt zo bijzonder?

Deze wijk biedt het beste van alle werelden: binnen vijf minuten ben je in de mooiste parken van de stad, en de Kinkerstraat, Overtoom en J.P. Heijestraat met een verscheidenheid aan winkels en restaurants liggen om de hoek. Daarom leent deze wijk zich perfect voor mensen die op zoek zijn naar zowel rust als wooncomfort.

Kunnen jullie nog leuke winkels, boutiques, koffiebarretjes, cafeetjes, restaurants aanraden?

Binnen een straal van 500 meter vind je hier eigenlijk alles wat je wilt. Zo biedt de J.P. Heijestraat winkels als 'Levain et le vin', 'Trakteren' en 'Zeeduivel' voor alle ambachtsproducten. Voor de borrel op het terras loop je zo naar tal van kroegen in de buurt: Gebrouwen door Vrouwen, Comodo, Gollem, Rayleigh & Ramsey, Bar Kosta en Café Lennep. En met de Overtoom om de hoek sluit je de avonden af in heerlijke restaurants als Otto Volante, Parallel en Adam.

Wat gaan jullie het meeste missen?

Een fantastisch huis in de leukste buurt van Amsterdam. Het comfort van het huis, de rust in de straat, in combinatie met de levendigheid van buurt is echt uniek. Nu het pand weer helemaal in topconditie is met een nieuwe fundering, voelt het een beetje bitterzoet om te vertrekken, maar wij weten zeker dat de nieuwe bewoners er net zo van gaan genieten als wij!



Kanaalstraat 164 II

In het kort

Voorzieningen

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlek-beveiliging
- Centrale verwarmingsinstallatie met HR-ketel

Buitenruimte

- Balkon van ca. 3 m²

Prijs

€ 450.000,-- kosten koper

Vertrekken

- Entree/hal
- Woonkamer
- Keuken
- Slaapkamer
- Badkamer
- Separaat toilet

Aanvaarding

- In overleg

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 135,24 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar
- Servicekosten VvE € 125,-- per maand

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Wonen volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

- Gelegen op eigen grond.

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Fundering

Fundering vernieuwd in 2021/2022

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie T
- Nummer 5709
- Index 3

Bouwjaar

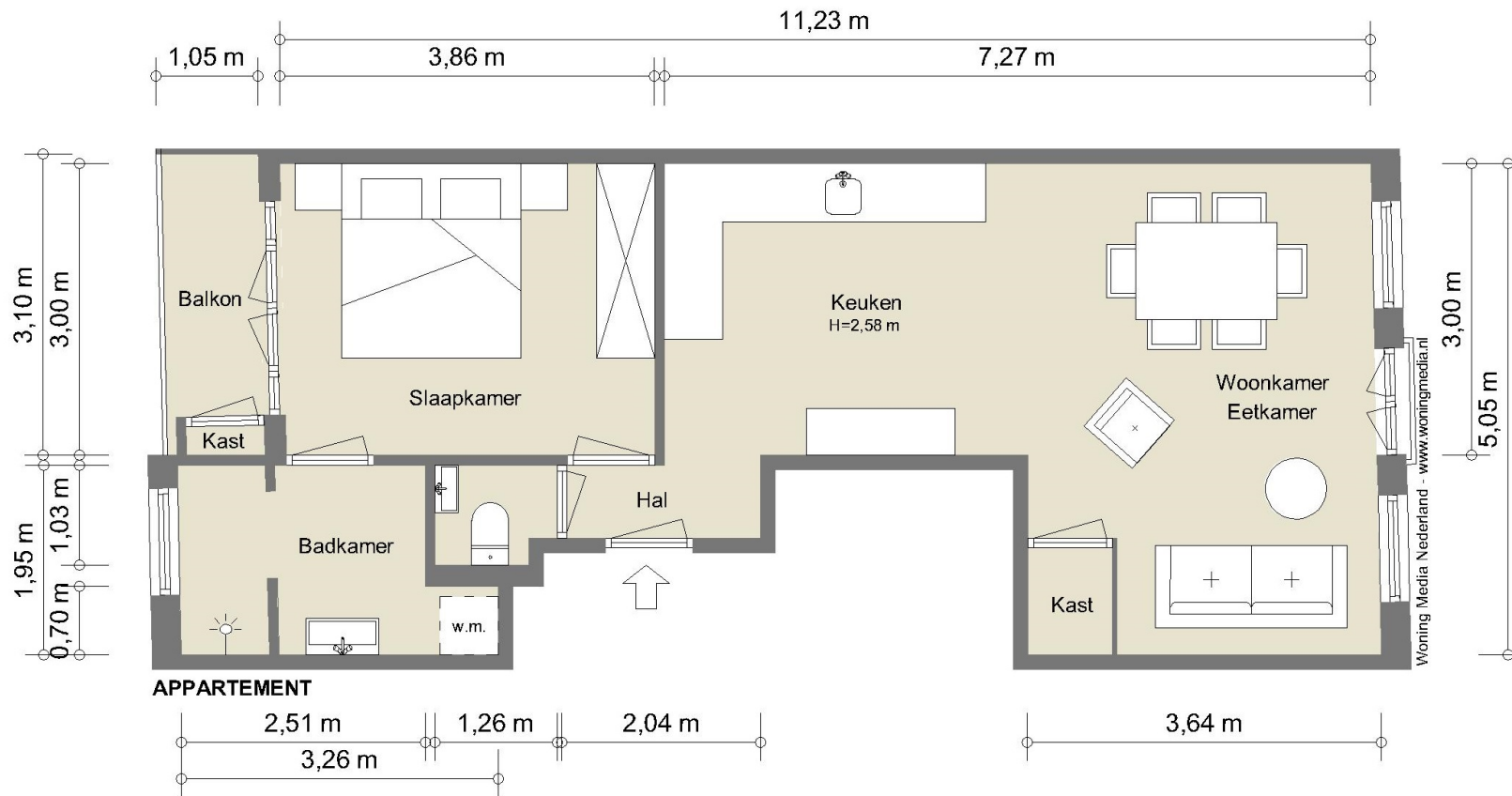
- 1911

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 50 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 3m²
- Externe bergruimte: ca. 5m²

Milieu

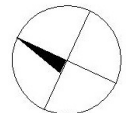
Volgens ingewonnen informatie bij dienst Milieu en Bouwtoezicht is er geen negatieve informatie bekend m.b.t. verontreiniging.



NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
50,21 m²
Overige inpandige ruimte
0,32 m²
Gebouwgebonden buitenruimte
2,89 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

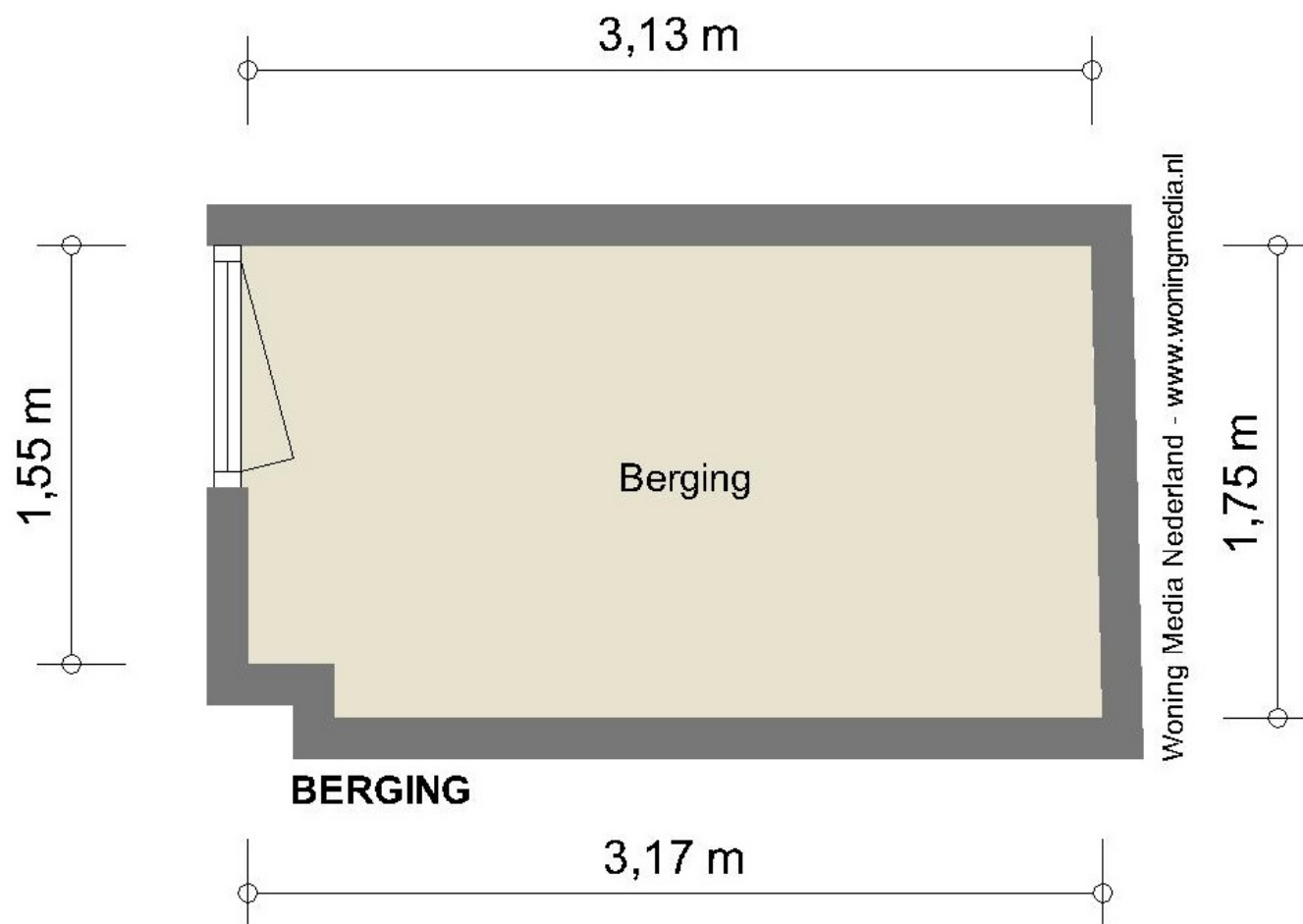


Plattegrond: Kanaalstraat 164 II

BROERSMA



Plattegrond: Kanaalstraat 164 II





Plattegrond: Kanaalstraat 164 II



Kanaalstraat 164 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.