



Overtoom 440 3

Object

MAKELAAR:

Otte van Apeldoorn

M. +31 6 50 23 83 55

E. otte@broersma.nl



DE UITKIJK

Overtoom 440 3
1054 JV Amsterdam

Vraagprijs
€ 750.000,-- k.k.



Overtoom 440 3

Indeling

Een open, licht en mooi hoog appartement met een oppervlakte van 108 m², verdeeld over anderhalve woonlaag. Naast het riante leefgedeelte – woonkamer en open keuken – twee slaapkamers en een open werkkamer zijn er drie buitenruimtes, waarbij het dakterras op de uitbouw de hele dag zon heeft. De ligging bij het Vondelpark is uniek. De overstap qua erfpacht naar de AB 2016 is afgerond; daarbij is de canon vastgeklikt na 2031.

Een rondleiding

Er is een stenen buitentrap en een ruim algemeen trappenhuis. De voordeur van het appartement bevindt zich op de derde verdieping.

Derde verdieping

De entree geeft toegang tot een royale, hoge woonkamer met openslaande deuren naar een bloemrijk Frans balkon op de zuidzijde. Aan de achterzijde leiden openslaande deuren naar een veranda. Door de grote ramen op het zuiden valt er veel zon binnen, waardoor de woonkamer altijd aangenaam ruim, licht en open aanvoelt. Ook de plafondhoogte van ruim 3 meter draagt bij aan deze beleving, en het ruimtelijke effect wordt verder versterkt door het charmante balkon met zijn vrije uitzicht.





Overtoom 440 3

Indeling

Vierde verdieping

Deze woonlaag is in gebruik als slaap- en lounge-verdieping. De voormalige zolder is kundig verbouwd tot een slaapkamer met een badkamer-en-suite, met daarnaast een inloopkast. Ook is hier de badkamer met prettig natuurlijk licht, voorzien van een ligbad, toilet en inloofdouche. Het dakterras is groot en zonnig, ideaal om de hele dag door te brengen.

De buitenruimte

Een charmant bloemenbalkon met vrij uitzicht aan de voorkant dat al onderdeel was van het originele ontwerp uit 1906. Daarnaast is op de woonverdieping in 1935 een veranda toegevoegd. Het royale dakterras is net gerenoveerd. Er is helaas geen omgevingsvergunning terug te vinden in de bouwdoossiers.



Overtoom 440 3

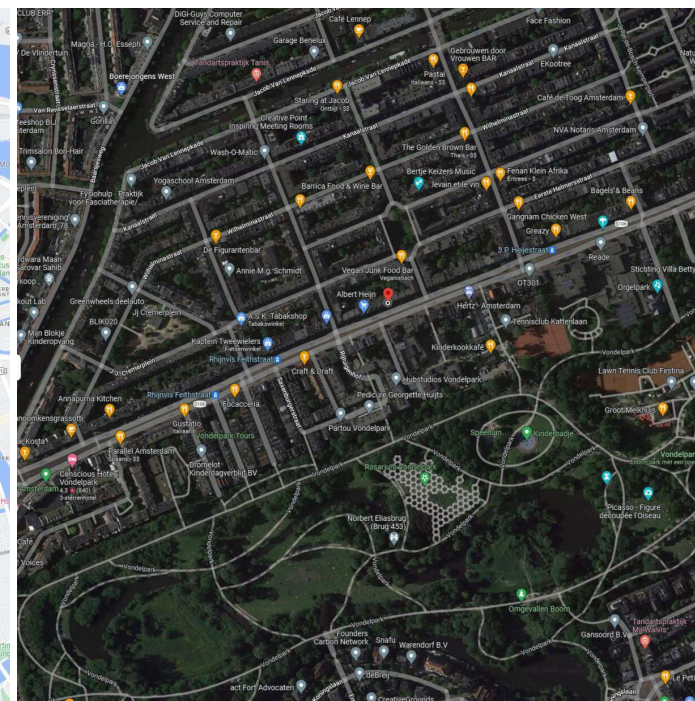
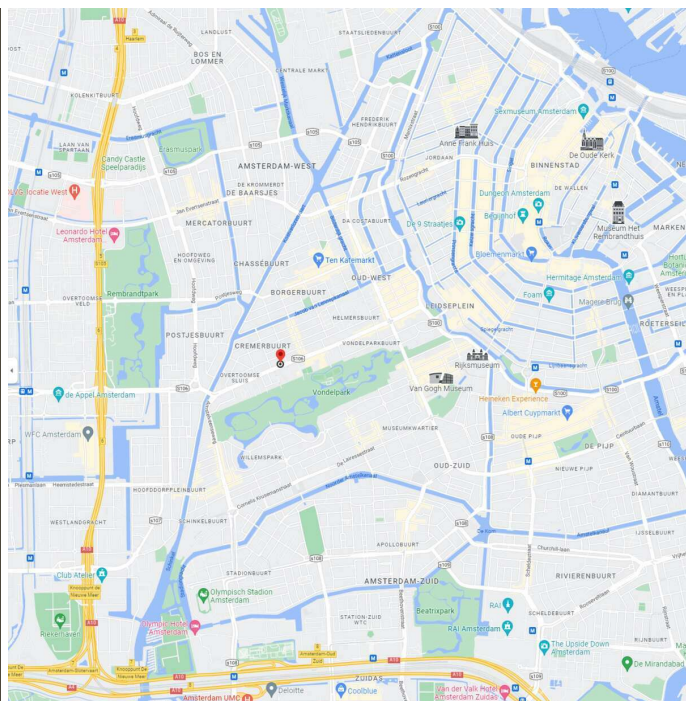
Ligging

De omgeving

Het appartement is gelegen in het levendige en geliefde Stadsdeel West, in de wijk Overtoomse Sluis, op een steenworp afstand van het Vondelpark en omringd door een grote verscheidenheid aan winkels. Van de ambachtelijke bakker, de keurslager en de groenteboer tot de Albert Heijn. De buurt is ook rijk aan trendy interieurwinkels, hippe, bruisende eetgelegenheden en gezellige terrassen. Ontspannen en sporten kan in het Vondelpark, op de Healthclub David Lloyd met zwembad of op een van de tennisbanen in de nabije omgeving.

De parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk langs de openbare weg. Het parkeervergunninggebied is West -11.3, met deze vergunning is parkeren ook toegestaan in West 11. De wachtlijst is momenteel rond de zes maanden.





Overtoom 440 3

Kadastraal / bijzonderheden

Kadastrale omschrijving

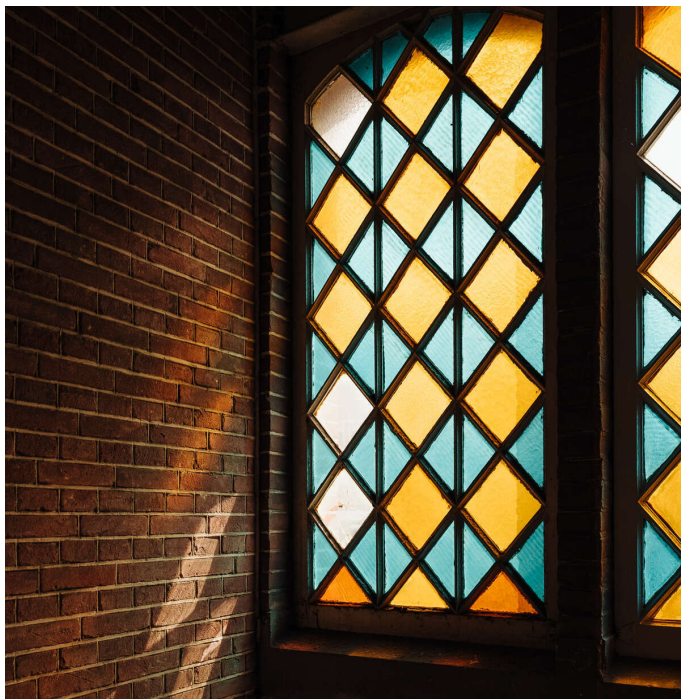
Gemeente Amsterdam

Sectie T

Nummer 6592

Index 4

- 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

- Royaal, breed, licht en sfeervol appartement van 108 m²
- Balkon aan de voorzijde, veranda en riant zonnig dakterras van 22 m²
- Gelegen op erfpachtgrond van Gemeente Amsterdam. Huidig tijdvak eindigt in 2031, de huidige canon is € 267,- per jaar. De toekomstige canon onder AB 2016 is vastgeklit op € 1.935,-. Zie erfpacht analyse
- Energielabel wordt aangevraagd, CV vernieuwd in 2020
- Servicekosten VvE € 103,- per maand
- Gelegen nabij het Vondelpark en dichtbij het Centrum;
- Mooie Jatoba hardhouten vloer over beide woonverdiepingen



Overtoom 440 3

Exterieur in beeld

Het gebouw

Het bouwblok omvat de nummers 434-442 en is 1906 in de neorenaissance stijl gebouwd waar Amsterdam groot in is. Kenmerkend voor deze stijl zijn onder meer de elegante stenen buitentrap, de speklagen in de gevel en de charmante kapellen. Aan de voorzijde zijn nieuwe kozijnen geplaatst met isolerende beglazing. Alle kozijnen zijn in 2021 geschilderd en het hoofddak is vernieuwd in november 2021. De fundering is een Amsterdamse houten paalfundering.





Overtoom 440 3

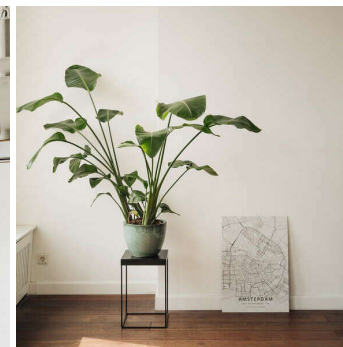
Interieur in beeld





Overtoom 440 3

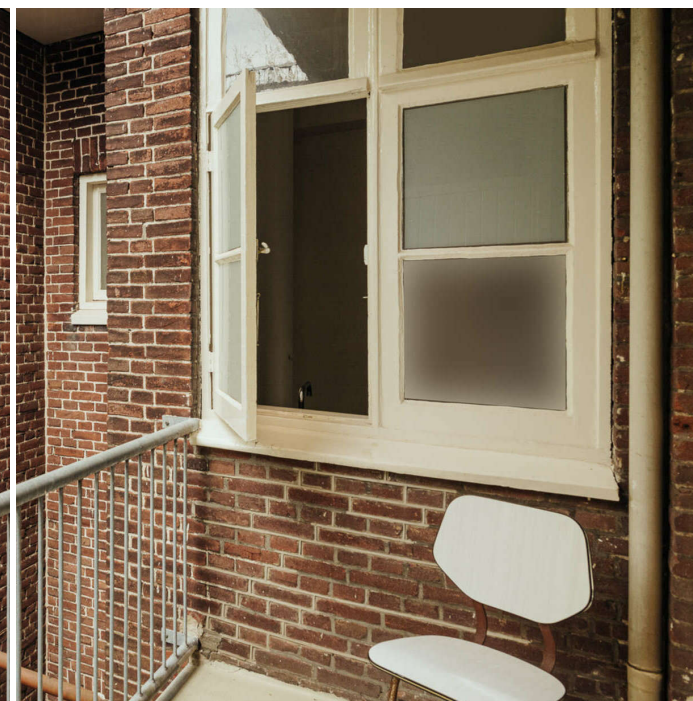
Interieur in beeld





Overtoom 440 3

Exterieur in beeld





Overtoom 440 3

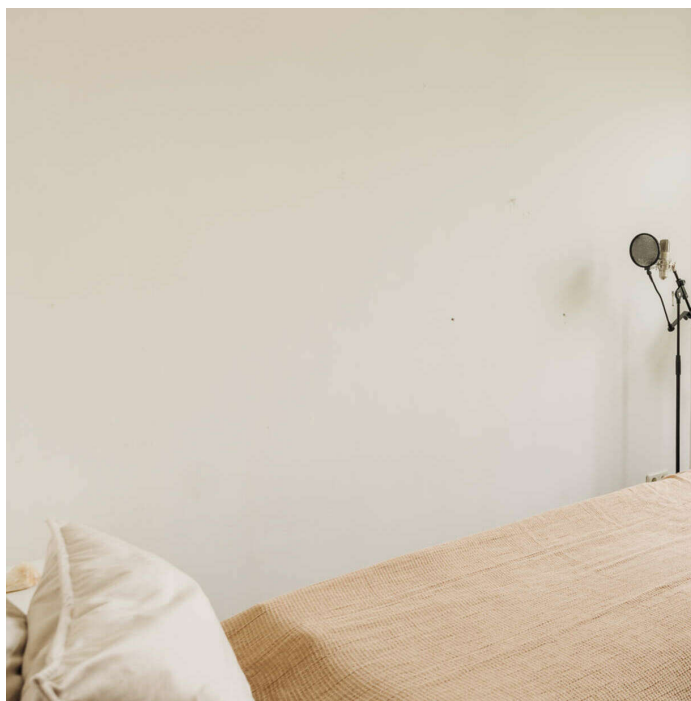
Interieur in beeld





Overtoom 440 3

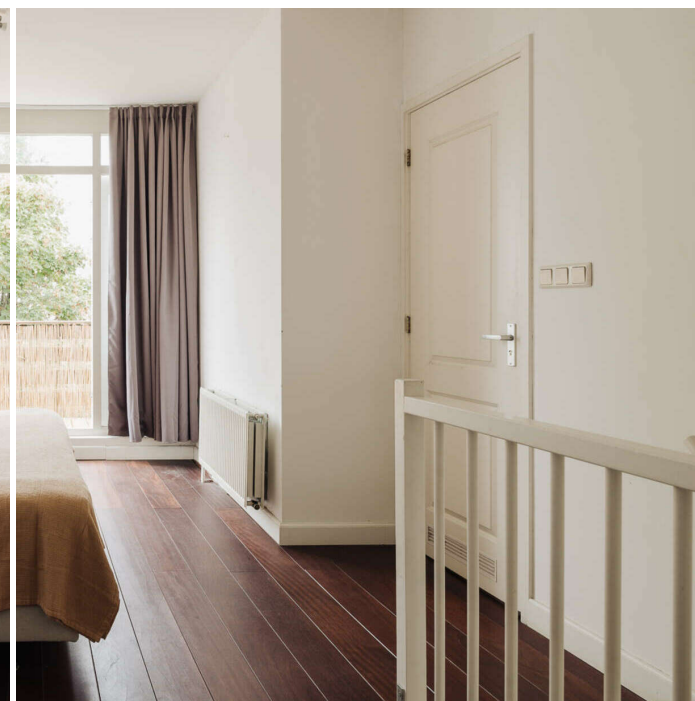
Interieur in beeld





Overtoom 440 3

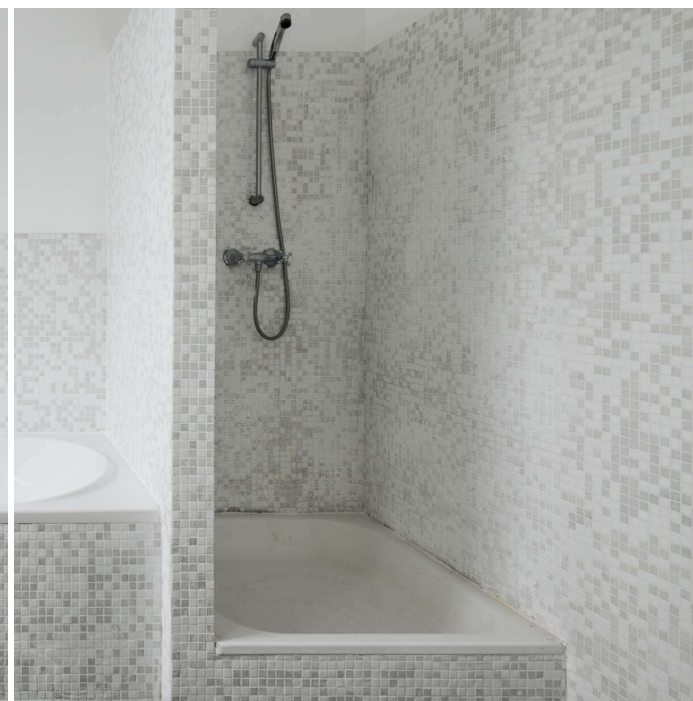
Interieur in beeld





Overtoom 440 3

Interieur in beeld





Overtoom 440 3

Exterieur in beeld



Overtoom 440 3

Interview

Wat de eigenaren gaan missen

De ruime en lichte opzet van de woning gaf voor ons de doorslag om in dit appartement te gaan wonen. En we hebben er in alle opzichten een heerlijke tijd gehad. In de zomer genieten van de zon- of schaduwrijke balkons of van het zonovergoten dakterras en de rustige groene binnentuin. En ook in de sombere wintermaanden blijft het licht in de hoge woonkamer dankzij de grote ramen aan de voor- en achterkant. Het uitzicht reikt tot ver over de bomen van het Vondelpark naar de torens van de Zuidas. Na een lange dag werken voelt dit huis als een rustige oase om in thuis te komen.

Ook qua locatie hadden we ons niets beters kunnen wensen. Het Vondelpark om de hoek was heerlijk om een wandeling te maken of rondje te hardlopen. Maar bovenal hebben we zoveel plezier gehad van wat we onze 'verlengde voorraadkast' noemden: het geweldige winkelaanbod op kruipafstand. De Albert Heijn ligt op minder dan 50 stappen lopen schuin onder het appartement. En ook andere fijne winkels waar wij graag komen, zijn op kruipafstand. Zoals topslager Bastiaan Res, de groenteman, wijnhandel Chabrol en kapper 'Het Hoofdbureau'. De sportschool is vlakbij. Overal zijn gezellige eetgelegenheden, en in de Jan Pieter Heijestraat zijn de leukste boetiekjes en koffietentjes.

De rust vonden we ook prettig. Want hoewel de Overtoom een drukke straat is, merk je hier weinig van op drie hoog met goede glasisolatie aan de voorkant. Ook qua bereikbaarheid van kinderopvang, lagere en middelbare scholen is deze buurt in onze ogen in deze stad niet te overtreffen.

In 2012 zijn we met onze 2 kinderen, die hier zijn geboren, verhuisd naar een benedenwoning. Maar wel dichtbij, want deze geweldige buurt wilden wij niet missen. De afgelopen 10 jaar hebben we 2 huurders gehad die ook helemaal weg waren van dit fantastische appartement. Het is echt genieten om hier te wonen: waar vind je nog meer het stadse leven met de dorpswinkels én het lommerrijke groen en de rust van het Vondelpark allemaal gecombineerd in één locatie?





Overtoom 440 3

In het kort

Voorzieningen

- Elektrische installatie voorzien van meerdere groepen en aardlekbeveiliging
- Centrale verwarmingsinstallatie met HRketel

Buitenruimte

- Dakterras
- Balkon
- Veranda

Prijs

€ 750.000,-- kosten koper

Vertrekken

- Entree
- Woonkamer
- Keuken
- Drie slaapkamers
- Optie studeerkamer
- Badkamer
- Separaat toilet

Aanvaarding

- In overleg

Zakelijke lasten

- OZB ('22) € 314,16 per jaar
- Rioolrecht ('22) € 152,50 per jaar
- Servicekosten VvE ('22) € 103,- per maand

Roerende zaken

Lijst roerende zaken aanwezig.

Bestemming

Wonen volgens bestemmingsplan.

Grondsituatie

- Gelegen op erfpacht van de Gemeente Amsterdam AB 2016

Onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed

Fundering

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

Kadastraal

- Gemeente Amsterdam
- Sectie T
- Nummer 6592

Bouwjaar

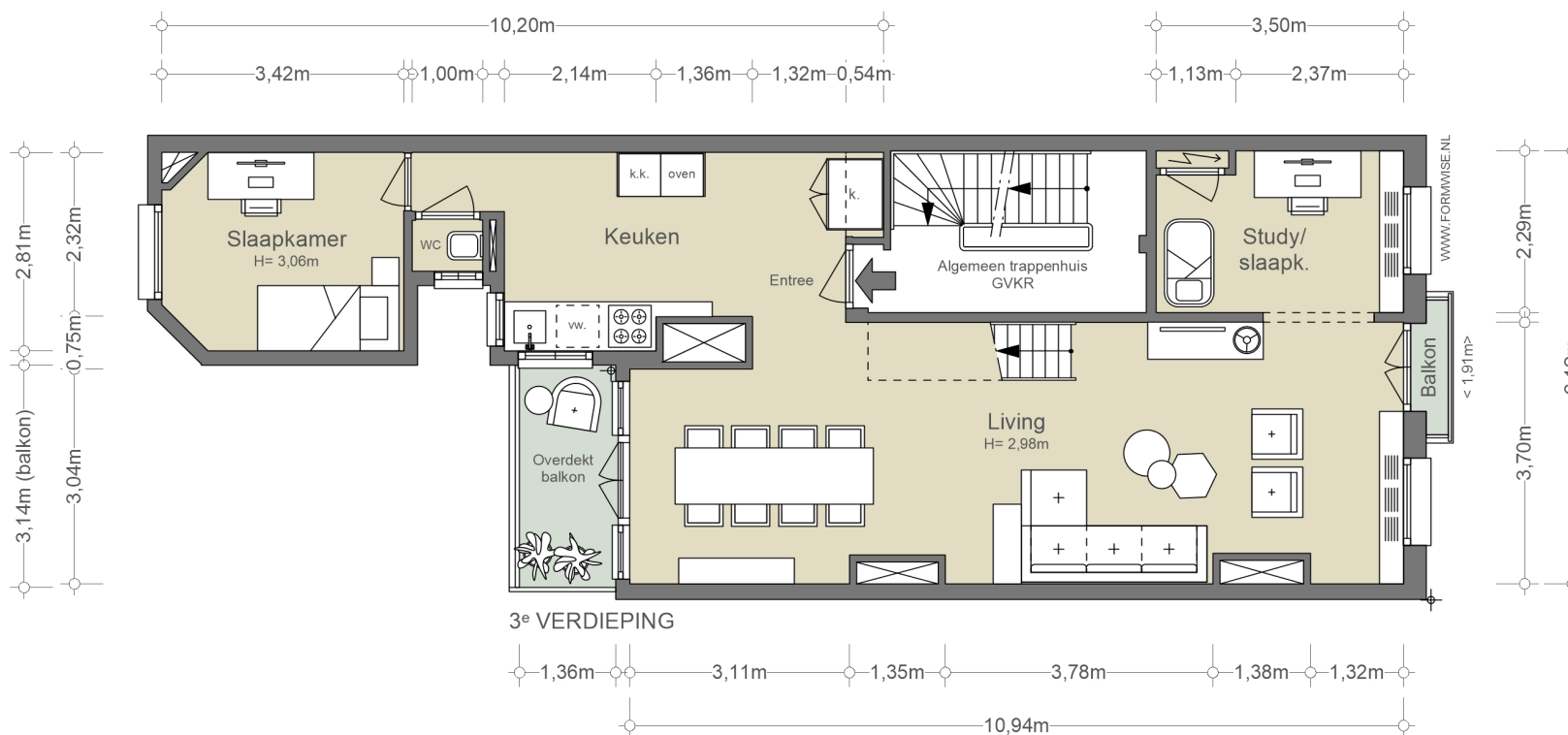
- 1907

Oppervlakten

- Gebruiksoppervlakte: ca. 108 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 27 m²

Milieu

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



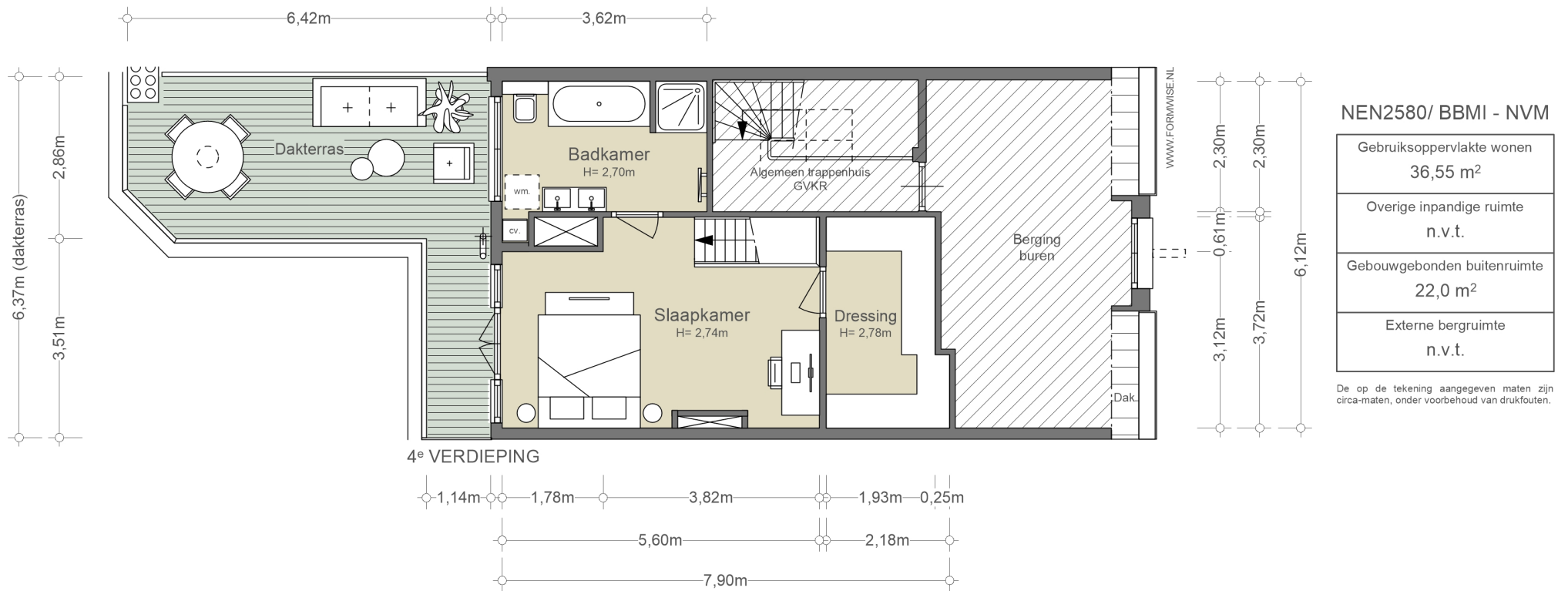
NEN2580/ BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
71,49 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
4,27 m ² + 0,59 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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



Plattegrond: Overtoom 440 3





Plattegrond: Overtoom 440 3



Overtoom 440 3

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.