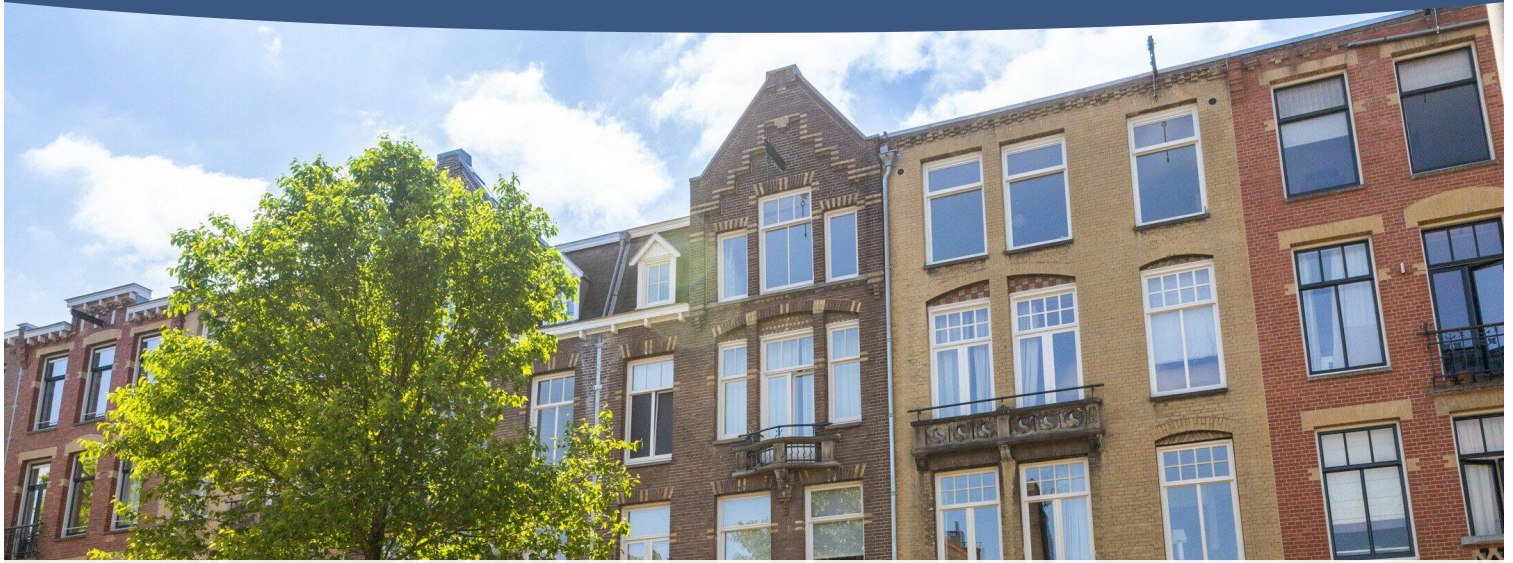


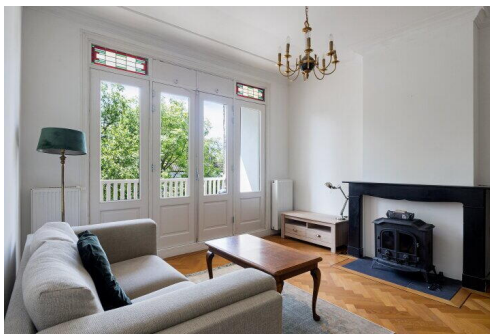
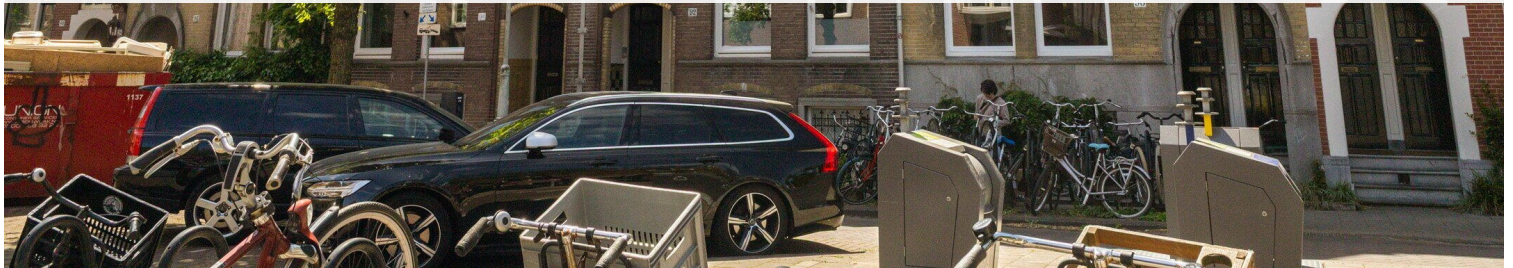
Amsterdam

Linnaeusparkweg 92 3 | Vraagprijs € 640.000 k.k.



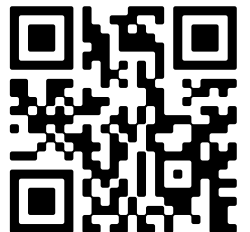
BESCHIKBAAR

WWW.LINNAEUSPARKWEG92-3.NL



Type object: Bovenwoning (appartement)
Bouwjaar: 1903
Woonoppervlakte: 70 m²
Inhoud: 246 m³
Aantal kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
Website: www.linnaeusparkweg92-3.nl

LANKHORST
MAKELAARS



Omschrijving

Linnaeusparkweg 92 3, 1098 EH Amsterdam

Voor meer informatie en inplannen van bezichtiging ga je naar linnaeusparkweg92-3.nl

English text below

Sfeervolle bovenwoning met ruim balkon op het zuidwesten in de geliefde Watergraafsmeer.

In een van de mooiste straten van de Watergraafsmeer ligt deze lichte en karakteristieke bovenwoning van ca. 8 m² balkonruimte en twee slaapkamers. De woning is gelegen aan de Linnaeusparkweg, een rustige en groene straat nabij Park Frankendael, winkelcentrum Oostpoort en diverse gezellige cafés en restaurants.

Indeling

Eigen entree op de begane grond, trap naar de derde verdieping. Vanuit de hal toegang tot de lichte woonkamer aan de achterzijde met een semi-open keuken welke is voorzien van alle denkbare gemakken denk aan vaatwasser, 6-pitsgasfornuis met oven, afzuigkap, koel - vrieskast en veel bergruimte. De originele kamer-en-suite indeling is behouden en vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon van ca. 8m² op het zuidwesten – ideaal om te genieten van de avondzon.

Via het balkon en de gang is ook de tweede slaapkamer bereikbaar. Verder in de hal bevinden zich een separaat toilet, een kast met aansluiting voor wasmachine en droger, en een bergkast met de CV. Aan de voorzijde ligt de ruime master bedroom met vrij uitzicht. De badkamer is eveneens aan de voorzijde en beschikt over een inloofdouche, ligbad, wastafel, handdoekradiator en voorzien van daglicht met natuurlijke ventilatie.

Er is gebruikt gemaakt van kwalitatieve materialen, grotendeels voorzien van hardhout kozijnen met dubbel glas, hoge plafonds, gietijzeren houtkachel, glas-en-loodramen, paneeldeuren en video intercom.

De Vereniging van Eigenaren

De VvE genaamd 'Linnaeusparkweg 92' is gezond en actief. Er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig evenals notulen en jaarrekening. De servicekosten voor de woning bedragen ca. € 80,-- per maand.

Locatie

De Watergraafsmeer is een statige buurt met brede straten en veel groen. Door de dorpse sfeer en vele faciliteiten in de buurt is het een ideale en populaire buurt voor gezinnen. Op loopafstand liggen naast een ruim winkelaanbod (Middenweg, Oostpoort, Christiaan Huygensplein) ook leuke restaurants, koffietentjes, diverse sportaccommodaties en Park Frankendael. Er is in de directe omgeving ook een groot aanbod aan sportfaciliteiten: fitness, Jaap Eden schaatsbaan, voetbal, hockey, tennis, cricket en atletiek.

De bereikbaarheid

De bereikbaarheid met zowel de auto als het openbaar vervoer is uitstekend. In de directe omgeving zijn goede bus- en tramverbindingen. Metro/treinstations Amstel, Muiderpoort en Science Park liggen op loopafstand. Met de fiets of het openbaar vervoer ben je zo in het centrum en met de auto ben je binnen enkele minuten op de ring A10. Er is altijd ruim voldoende parkeerplek voor de deur.

Parkeren

Betaald parkeren op de openbare weg en met een vergunningstelsel, vergunning gebied Oost 5c. Geschatte wachttijd bedraagt nu 3 maanden. Voor meer informatie zie de website van de gemeente Amsterdam.

Duurzaamheid en energielabel

Label F, geldig tot 14 februari 2035.

Een suggestie voor verbeteren van het energielabel zijn;

Vervangen van de cv-ketel voor een Hybride warmtepomp Intergas Xtend 5 icm met aanbrengen van Easycell (dak – en vloerisolatie) dan komt de woning op een energielabel A.

Tevens is de wijk in opbouw: De woning ligt in een wijk waar gewerkt wordt aan het buurtwarmtenet

Watergraafsmeer: een duurzaam en lokaal warmtenet op initiatief van bewoners zelf. De warmte komt van het datacenter in het Science Park en maakt aardgas overbodig. Het aansluiten is eenvoudig en verwacht wordt dat de eerste woningen vanaf 2028 gebruik kunnen maken van deze stadswarmte. Een toekomstbestendige keuze met stabiele, vaak lagere energiekosten. Zie ook buurtwarmtenet-watergraafsmeer.nl.

Bestemming

Wonen

Bijzonderheden

NEN-2580 70m²;

Balkon op zuidwesten van 8m²;

Hoge plafonds;

Bouwjaar 1903;

Eigen grond;

Maandelijkse bijdrage VvE bedraagt € 80,--;

Remeha cv-installatie 2009;

Niet-bewonersclausule en ouderdomsclausule van toepassing;

Gunstig gelegen t.o.v. faciliteiten;

Opleveren in overleg;

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor;

For more information and to schedule a viewing, visit linnaeusparkweg92-3.nl

Charming upper-floor apartment with a spacious southwest-facing balcony in the popular Watergraafsmeer area.

This bright and characterful upper-floor apartment is located on one of the most beautiful streets in Watergraafsmeer and features approximately 8 m² of balcony space and two bedrooms. The property is situated on Linnaeusparkweg, a quiet and green street near Park Frankendael, the Oostpoort shopping center, and various cozy cafés and restaurants.

Private entrance on the ground floor with stairs leading to the third floor. The hallway gives access to the bright living room at the rear, which includes a semi-open kitchen equipped with all modern conveniences such as a dishwasher, six-burner gas stove with oven, extractor hood, fridge-freezer, and plenty of storage space. The original en-suite room layout has been preserved, and from the living room, you have access to the southwest-

facing balcony of approximately 8 m² – ideal for enjoying the evening sun. The second bedroom can also be accessed via the balcony and hallway. Additionally, the hallway contains a separate toilet, a closet with connections for a washing machine and dryer, and a storage closet with the central heating system. At the front of the apartment is the spacious master bedroom with an unobstructed view. The bathroom is also at the front and features a walk-in shower, bathtub, sink, towel radiator, and benefits from natural light and ventilation.

High-quality materials have been used throughout the home, with hardwood window frames with double glazing, high ceilings, a cast iron wood stove, stained glass windows, paneled doors, and a video intercom system.

The homeowners' association, named 'Linnaeusparkweg 92', is healthy and active. A long-term maintenance plan, meeting minutes, and annual accounts are available. The monthly service charges for the apartment are approximately €80.

Watergraafsmeer is a stately neighborhood with wide streets and lots of greenery. Thanks to its village-like atmosphere and many amenities, it is an ideal and popular area for families. Within walking distance, you'll find a wide range of shops (Middenweg, Oostpoort, Christiaan Huygensplein), as well as great restaurants, coffee spots, sports facilities, and Park Frankendael. The area also offers numerous sports options including fitness centers, the Jaap Eden ice rink, and facilities for football, hockey, tennis, cricket, and athletics.

Accessibility by both car and public transport is excellent. There are good bus and tram connections in the immediate vicinity, and the Amstel, Muiderpoort, and Science Park metro/train stations are within walking distance. The city center is easily reachable by bike or public transport, and the A10 ring road can be accessed within minutes by car. There is always ample parking available in front of the property.

Parking is regulated through paid parking on public roads and a permit system, permit area East 5c. The estimated waiting time is currently three months. For more information, refer to the website of the Municipality of Amsterdam.

Energy label F, valid until February 14, 2035. Suggested improvements to enhance the energy label include replacing the boiler with an Intergas Xtend 5 hybrid heat pump and installing Easycell insulation for the roof and floors, which would upgrade the home to energy label A.

The neighborhood is also undergoing development: the apartment is located in an area where the Watergraafsmeer district heating network is being developed—a sustainable and local heat grid initiated by residents. The heat is sourced from the Science Park data center, eliminating the need for natural gas. Connection is simple, and the first homes are expected to start using this system from 2028. This is a future-proof choice offering stable and often lower energy costs. For more information, visit buurtwarmtenet-watergraafsmeer.nl.

Designated use: residential.

Additional details:

Measured according to NEN-2580: 70 m²

Southwest-facing balcony of 8 m²

High ceilings

Built in 1903

Own ground

Monthly contribution to home owners association: €80

Remeha central heating system from 2009

Non-resident clause and age clause apply

Conveniently located near amenities

Transfer in consultation

Seller reserves the right of allocation

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Vraag altijd naar de lijst van zaken. De in deze brochure omschreven zaken horen niet altijd bij de woning en gaan soms mee en zijn soms ter overname.

Niet bewoningsclausule zal worden opgenomen, de woning is verhuurd geweest.

Algemene ouderdomsclausule?

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het Verkochte deel uitmaakt van een oud gebouw betreft, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij Verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de kwaliteit van onder andere vloeren, dak, de fundering, de rookkanalen, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zwam en dergelijke) en/of houtworm en boktor en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 lid c omschreven door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte. Koper aanvaardt alle in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van het Verkochte, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van het Verkochte kunnen zijn.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten. In dit kader merken wij op dat het Ministerie van VROM bij de basisregistraties een afwijking van 15% toelaatbaar acht. Wij gaan uit van eenzelfde toelaatbaar verschil. Hierbij zijn geen interpretatieverschillen in meegenomen. Deze kunnen leiden tot een extra verschil.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 640.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg
Bijdrage vve:	€ 80,00 per maand

Bouw

Object type:	Bovenwoning (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1903
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	70 m²
Inhoud:	246 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, ligbad, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Rookkanaal en TV kabel

Energie

Energielabel:	F
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha (gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk en open ligging
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Betaald parkeren en parkeervergunningen

VvE Checklist

Inschrijving kvk:

Ja

Jaarlijkse vergadering:

Ja

Periodieke bijdrage:

Ja (€ 80,00 per maand)

Reservefonds aanwezig:

Ja

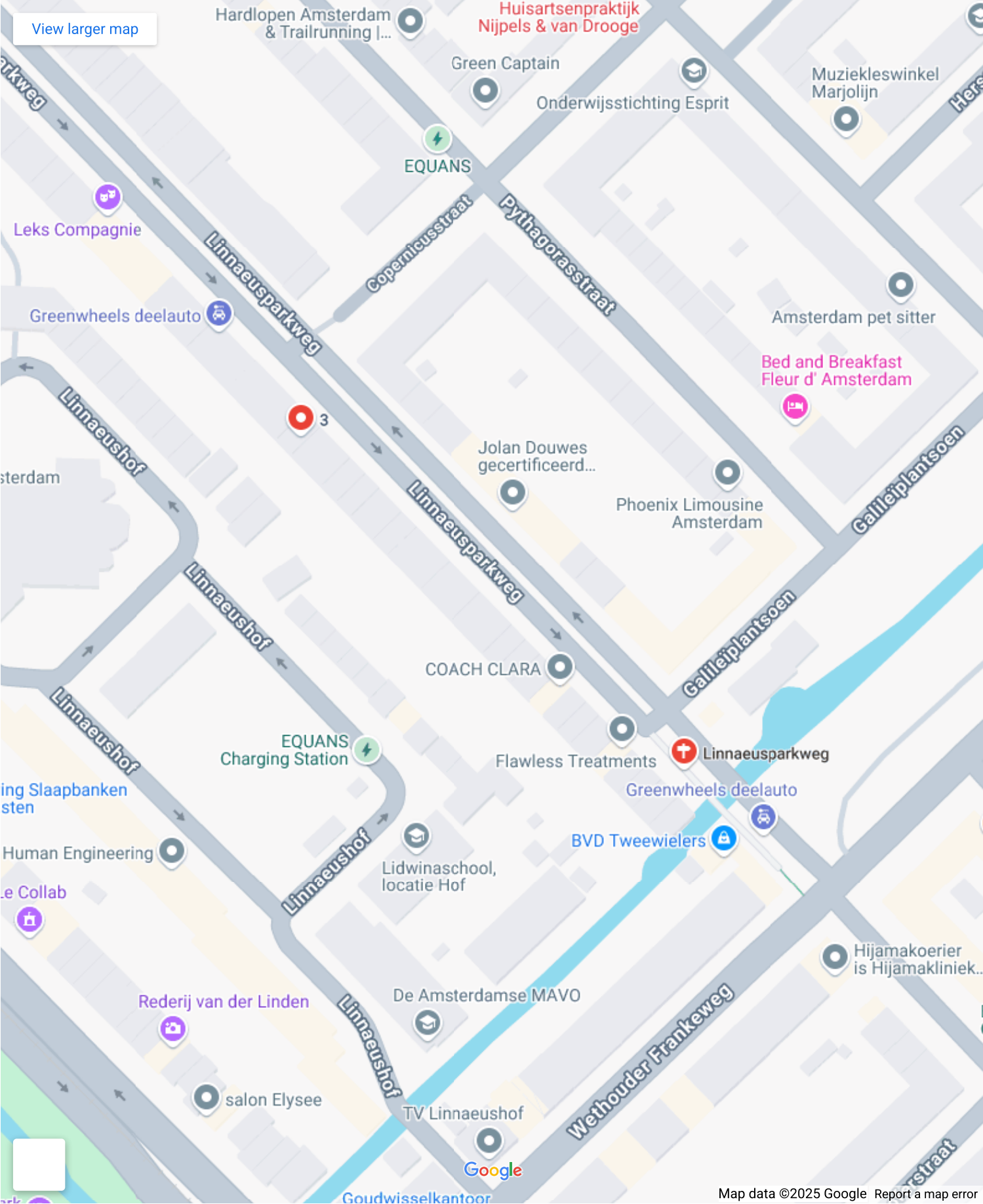
Onderhoudsplan:

Ja

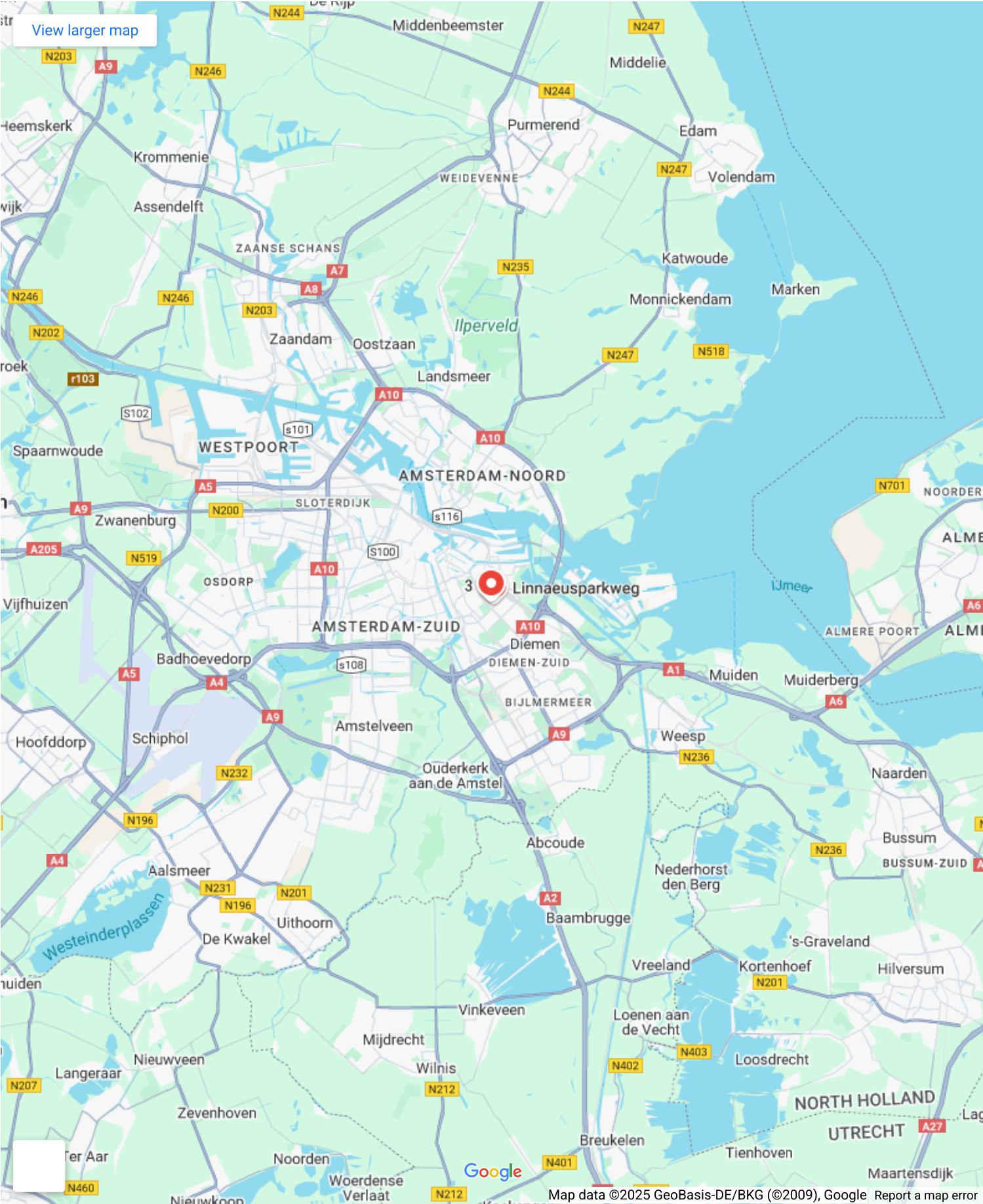
Opstalverzekering:

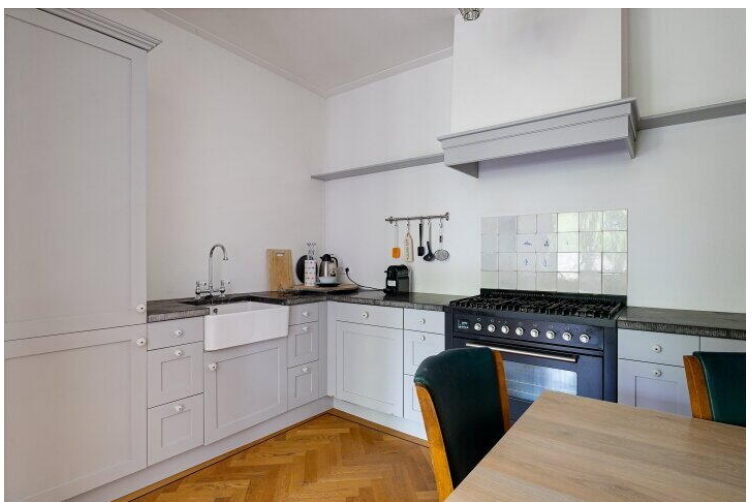
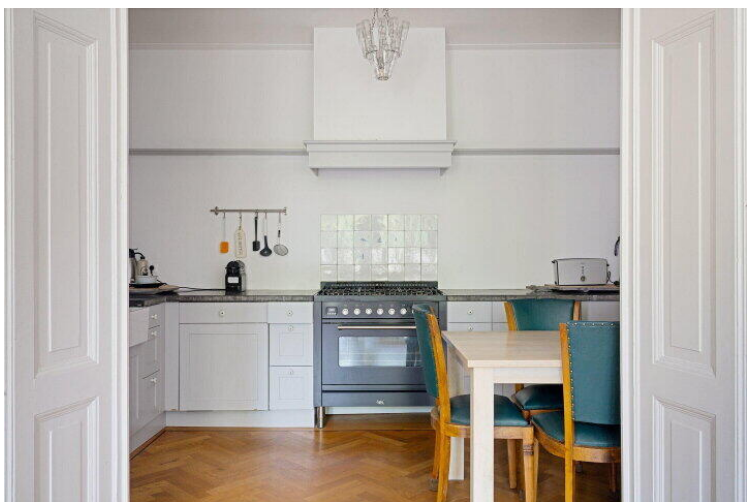
Ja

Op de kaart

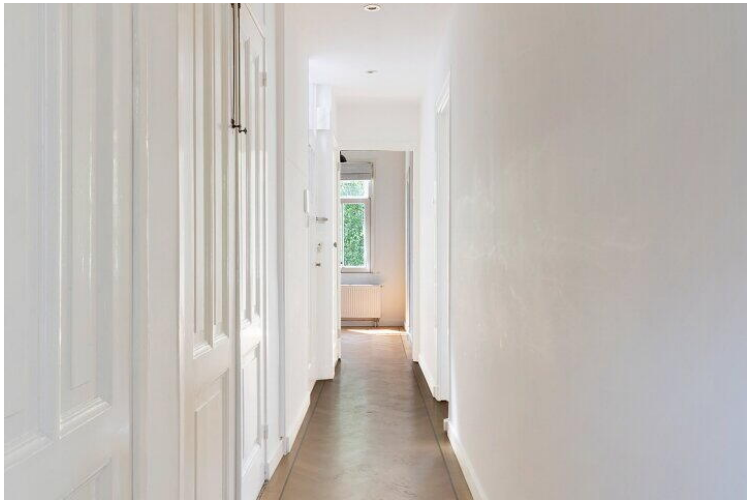


Op de kaart

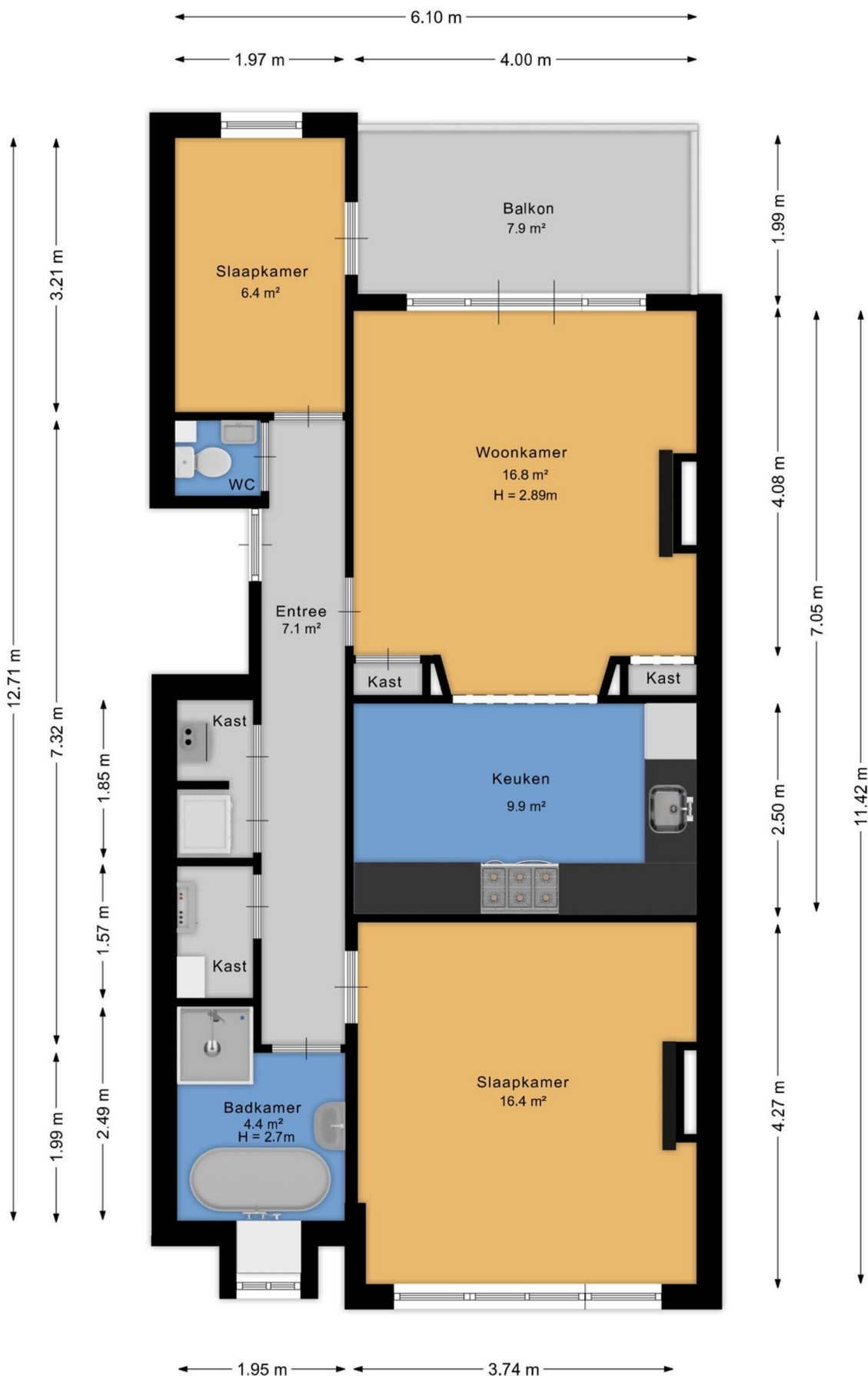












Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Linnaeusparkweg 92 3

www.linnaeusparkweg92-3.nl

