



RIJNSTRAAT 234, AMSTERDAM

Verrassend ruime dubbele
benedenwoning met grote tuin in
Amsterdam Zuid.

Lammers + Dijkstra Makelaars
Hoogte Kadijk 32
1018 BM Amsterdam

Susanne Dijkstra
susanne@ldmakelaars.nl
+31 6 81 42 88 82

Lammers +
Dijkstra



Marieke Lammers + Susanne Dijkstra zijn twee doortastende makelaars met meer dan twintig jaar ervaring in en om Amsterdam en Weesp.

Mocht je een verkoop of verhuur overwegen of wil je graag meer weten over het aankooptraject van een woning? Wij praten je graag bij over de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt in de stad en daarbuiten. Buiten Amsterdam is het proces veelal weer anders georganiseerd. Loop gerust bij ons binnen of bel voor het maken van een afspraak!

EN Should you consider a sale in the future or would you like to know more about what the purchase process of a home involves? We are happy to inform you about the latest developments in the housing market in the city and beyond. Outside of Amsterdam, the process is often organized differently. Feel free to walk in at our office or give us a call to make an appointment!

Meer informatie?

Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)



Rijnstraat 234

€ 1.200.000,-



BENEDENWONING



4 SLAAPKAMERS



BOUWJAAR 1935



169 M2




3 BADKAMERS



TUIN OP HET ZUIDWESTEN

Ruime dubbele benedenwoning. De woning heeft een ruime woonkamer met balkon en grote tuin op het zuidwesten met een charmant tuinhuis. De woonetage met aparte studio & badkamer is op de begane grond en in het extra hoge souterrain zijn 3 ruime slaapkamers, 2 badkamers en een wasruimte.

 Spacious double ground floor apartment . It has a spacious living room with balcony and a lovely large garden south-west facing garden with a charming garden shed. The living floor with separate studio & bathroom is on the ground floor and in the basement, are 3 bedrooms, 2 bathrooms and a laundry room.

Meer informatie?

Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)



RIJNSTRAAT 234

BEGANE GROND

ENTREE

Vanaf de brede stoep stap je in de hal van de woning.

LIVING & KEUKEN

Aan de achterzijde van de woning, de zuidwestzijde, is de woonkamer met openslaande deuren naar het balkon en , uitzicht op de tuin. Het hart van de woonkamer is de woonkeuken.. Het aanrechtblad is verlengd met een gezellige bar.

TUIN MET TUINHUIS

De diepe tuin ligt op het zuidwesten en heeft de hele dag zon. Hier zit je heerlijk privé. Het stenen tuinhuis kan eenvoudig een upgrade krijgen.

STUDIO

De (af te sluiten) studio aan de voorzijde van de woning is nu ingericht als slaapkamer met een grote badkamer, met toilet, inloopdouche en een wastafelmeubel. Deze ruimte kan ook heel goed als werk/praktijkruimte worden

Bijzonderheden

- + Voormalig winkelpand uit 1935, met gemengde bestemming.
- + Geheel gerenoveerd in 2019 met nieuwe kelderbak.
- + Ruimtelijk ontwerp met plafondhoogte van 3,20 meter is spectaculair.
In de gehele woning ligt een PVC-vloer met vloerverwarming.
- + Charmante diepe tuin op het zuidwesten.
- + De witte keuken heeft een zwart granieten werkblad, een inductie kookplaat, afzuigkp, koel-/vriescombinatie, oven en combi magnetron met vaatwasser.

Meer informatie?

Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)

RIJNSTRAAT 234

SOUTERRAIN

4 SLAAPKAMERS

De 2 zeer ruime slaapkamers met ramen, kijkend naar de tuin, liggen aan de rustige achterzijde in het souterrain. Hier passen met gemak een tweepersoonsbed en kastenwanden in. De 3e slaapkamer aan de voorzijde kan goed als kinderkamer worden gebruikt. Verder is er nog een multifunctionele ruimte, een wasruimte en een inloopkast in het souterrain.

3 BADKAMERS

Een badkamer met ligbad, inloopdouche en een wastafelmeubel. De 2e badkamer heeft een inloopdouche en een dubbele wastafel. De badkamer bij de studio op de begane grond heeft een inloopdouche, wastafelmeubel. Alle drie de badkamers hebben een toilet en een bidet.

WASRUIMTE

Er is een wasruimte voor de wasmachine en droger opstelling met een keukenblok en wasbak.

Bijzonderheden

- + Smaakvol gerenoveerd in Berlage stijl.
- + Nieuw dak, HR++-gals, buitenkozijnen geschilderd in 2019.
- + De erfpacht is afgekocht tot 15 februari 2059.
- + Goed georganiseerde VVe met twee panden.

Meer informatie?

Bekijk LDMAKELAARS.NL







Heerlijke woonkeuken met bar
voor de kookliefhebbers.









Grote besloten tuin op het zuidwesten met charmant
stenen tuinhuis.

















Meer informatie?

Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)

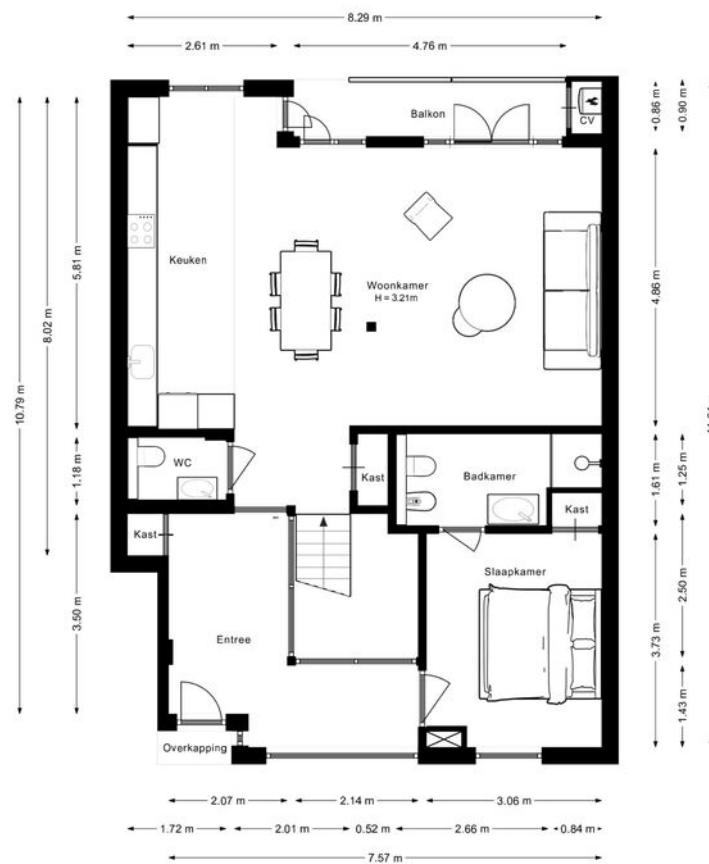


Grote badkamer bij de studio, met inloopdouche,
toilet & bidet.

Lichte hal door het glas
en
de hoge plafonds van 3,20 meter.



RIJNSTRAAT 234

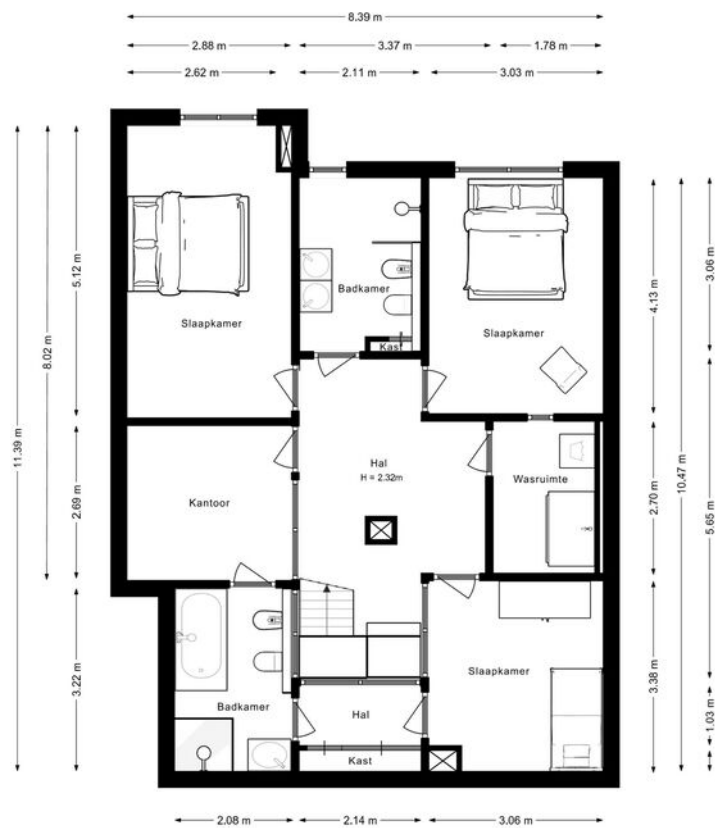


Rijnstraat 234 Amsterdam
Begane grond

Meer informatie?

Bekijk LDMAKELAARS.NL

RIJNSTRAAT 234



Rijnstraat 234 Amsterdam
Souterrain

Meer informatie?

Bekijk LDMAKELAARS.NL







Meer informatie?

Bekijk LDMAKELAARS.NL

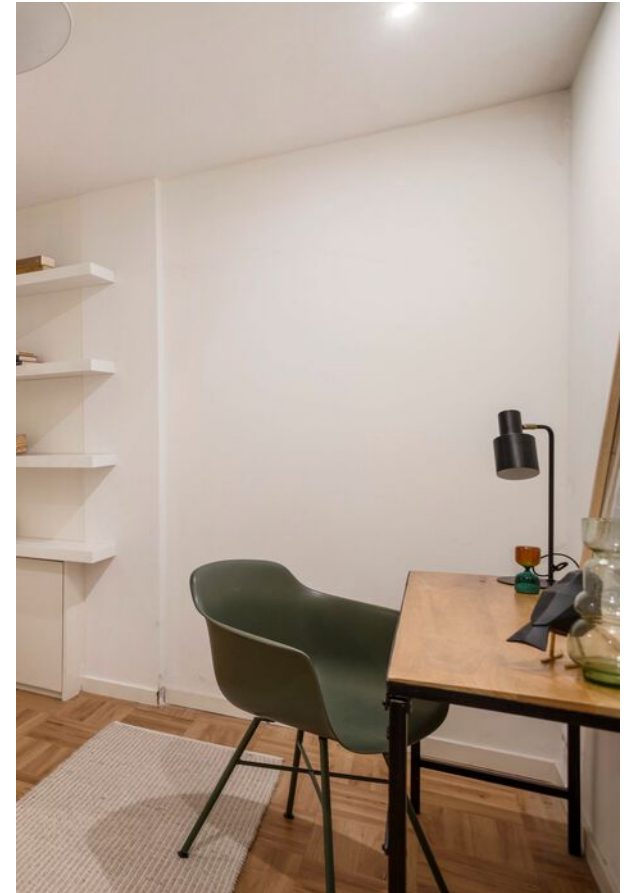










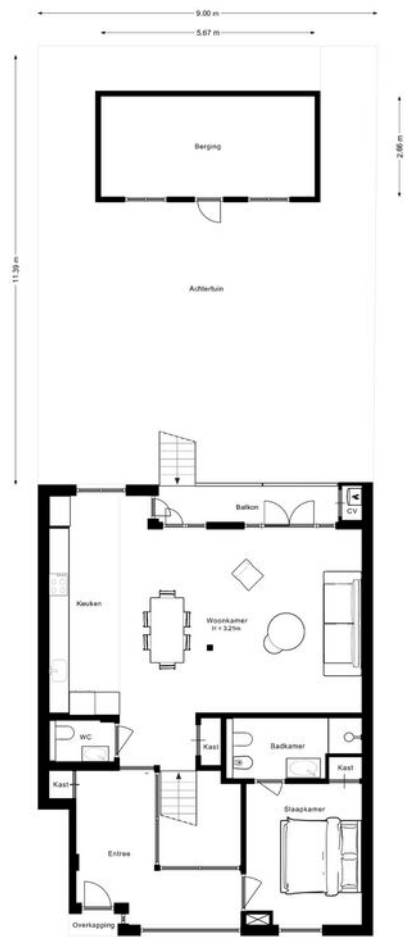


Meer informatie?

Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)



RIJNSTRAAT 234



Rijnstraat 234 Amsterdam
Situatie

Meer informatie?
Bekijk LDMAKELAARS.NL

Wonen in Amsterdam Zuid

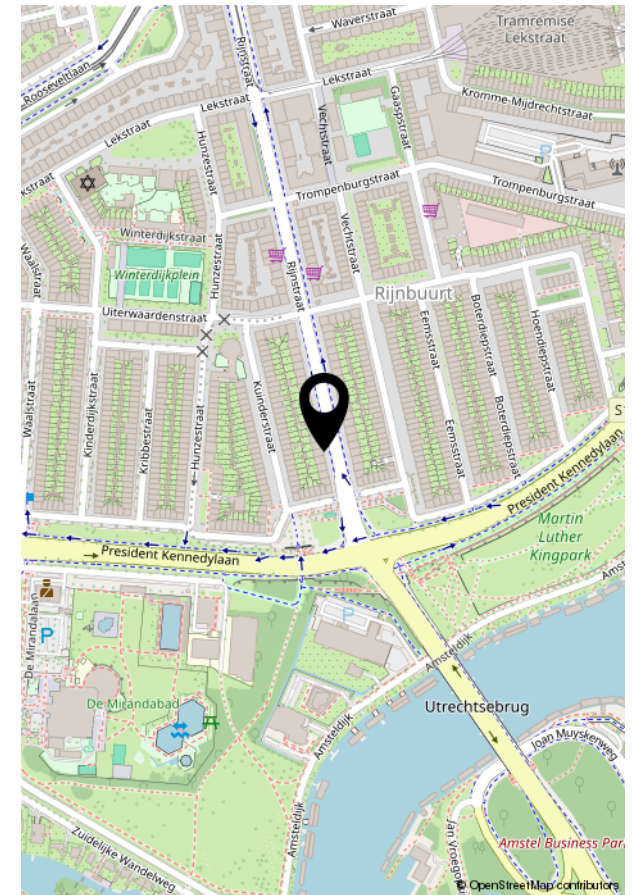
Met het Martin Luther King voor de deur kun je recreëren of sporten in het stadsgroen. Met de fiets ben je in mum van tijd in het landelijke gebied van Ouderkerk aan de Amstel.

Er is een riante keuze aan winkels en restaurants in de Rijnstraat zelf, en de gezellige Maasstraat met meer traitteurs en winkels om de hoek.

Ook kinderdagverblijven, basisscholen en het De Mirandabad zijn op loopafstand.

Met de fiets ben je in enkele minuten in het centrum of op de Zuid-As. Ook zit je zo via de S109 en S110 op de A10 en A2 snelwegen.

Er is vrijwel altijd parkeergelegenheid voor de deur en in de directe omgeving (vergunninggebied).



Omgeving in beeld



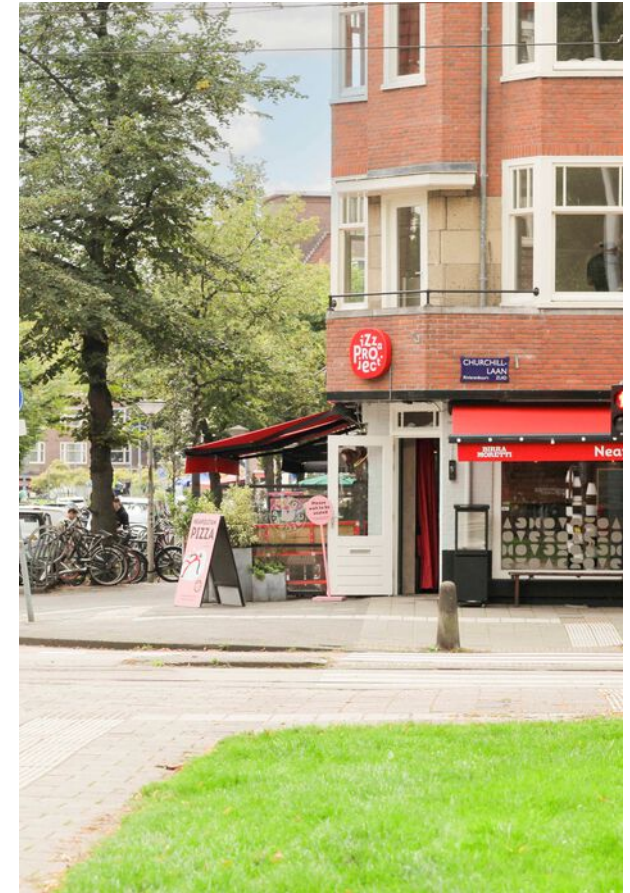
Omgeving in beeld



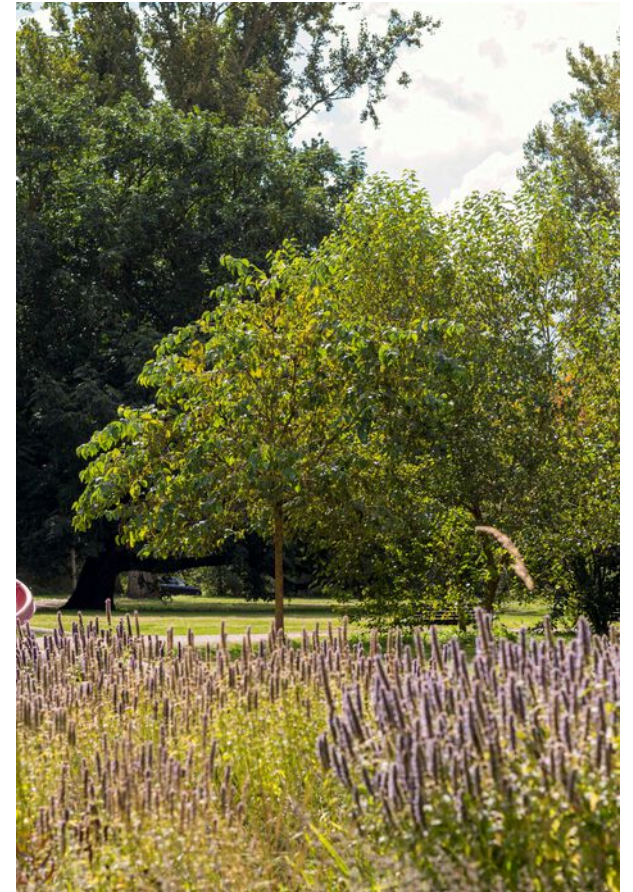
Omgeving in beeld



Omgeving in beeld



Omgeving in beeld



De woning in het kort 1/2

RIJNSTRAAT 234



Vraagprijs
€ 1.200.000 K.K.



Vertrekken
- Hal
- Woonkamer & keuken
- Studio
- 5 (Slaap)kamers
- 3 Badkamers
- Wasruimte



Oppervlakte
Gebruikersoppervlakte 169 m2
Bergruimte 15 m2
Gebouwgebonden buitenruimte 6
m2



Bouwjaar
1935



Eigendoms soort
Erfpacht Gemeente Amsterdam
afgekocht tot 15 februari 2059.



Fundering
Nieuwe kelderbak



Buitenruimte
Besloten tuin op het zuidwesten
van 100m2.



Kadaster
Amsterdam V 10523 A1

De woning in het kort 2/2

RIJNSTRAAT 234



Installaties

- Verwarming en water water dmv combi ketel
- Vloerverwarming



Staat van onderhoud

- Intern: goed
- Extern: goed



Zakelijke lasten

- OZB € 394,54
- Rioolrechten € 166,95



VVE

- € 125 per maand



Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig.



Aanvaarding

- In overleg, kan snel.



Verkopende makelaar

- Susanne Dijkstra
- 06 81 42 88 82

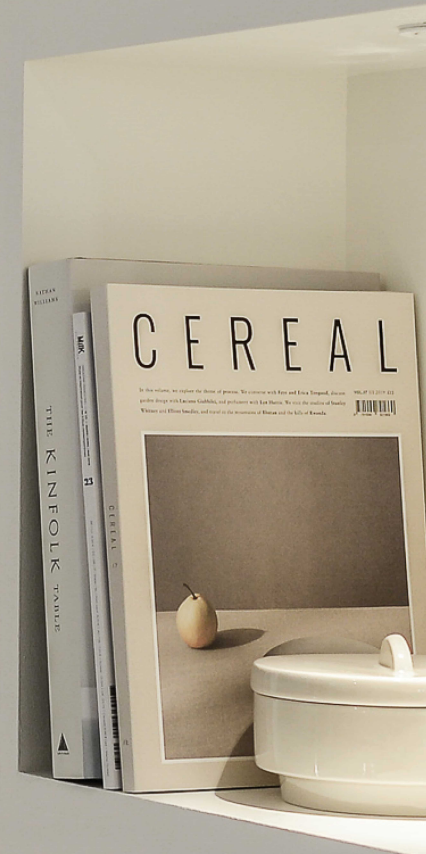


Overig

- Niet zelf-bewoningsclausule van toepassing omdat de eigenaar hier recent niet zelf gewoond heeft.

Hoe is het om met ons
samen te werken?

Persoonlijke aanpak, de beste service en
een goed gevoel van start tot eind staan
voor ons centraal. Vragen? Aarzel niet
om contact met ons op te nemen.



Algemene informatie

LAMMERS + DIJKSTRA

Voor elke verkoop stellen wij enkele condities op, dit doen wij ter bescherming van jou en de verkoper. Op de volgende pagina's vind je meer informatie over het uitbrengen van de bieding, de notariskeuze, bedenktijd en het schriftelijk vastleggen van de koop.

EN For each sale we draw up some conditions, this is to protect the buyer and the seller. On the following pages you will find more information about making the bid, the choice of notary, the reflection period and finalizing the purchase in writing.



Meer informatie?

Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)

Algemene informatie

LAMMERS + DIJKSTRA

Uitbrengen van bieding

Een bieding doe je schriftelijk, het liefst per mail aan de verkopend makelaar, vergezeld met een afschrift van een geldig legitimatiebewijs. In de bieding worden de koopsom, de wenselijke leveringsdatum en eventuele voorwaarden vermeldt. Aspirant-koper dient zelf de voor de koop gangbare informatiebronnen te raadplegen en aanvaardt diens onderzoeksplicht.

Een schriftelijk bod is bindend en is geldig totdat de verkopend makelaar een reactie geeft op het uitgebrachte bod van de potentiële koper. Het bod kan geaccepteerd worden, worden afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan. Bij acceptatie van het bod is er sprake van een wilsovereenstemming.

Bidding

A bidding is done in writing, preferably by e-mail to the selling broker, accompanied by a copy of a valid proof of ID. The bidding states the purchase price, the preferred delivery date and any conditions you might have. The prospective buyer must consult general sources of information for the purchase and accept the obligation to investigate.

A written offer is binding and is valid until the selling broker responds to the potential buyer's bid. The offer can be accepted, rejected or a counteroffer is made. Upon acceptance of the offer, there is a consensus of will.

Algemene informatie

LAMMERS + DIJKSTRA

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.

Buiten Amsterdam wordt de koopakte door de verkopend makelaar opgesteld en ondertekend door koper en verkoper op het makelaarskantoor van verkoper. De hypotheekakte en leveringsakte worden door de notaris opgesteld en aldaar ondertekend.

Choice of notary

The deed of sale will be drawn up in accordance with the model of the Dutch Royal notarial professional association, ring Amsterdam, by a notary to be appointed by the buyer with an office in the Amsterdam region or within a radius of 5 km from the object offered for sale. Outside Amsterdam, the deed of sale is drawn up by the selling broker and signed by the buyer and seller at the seller's real estate agency. The mortgage deed and deed of delivery are drawn up by the notary and signed there.

Algemene informatie

LAMMERS + DIJKSTRA

Bedenktime

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. Twee hoofdpunten zijn hierin van belang; de drie dagen bedenktijd en het schriftelijk vastleggen van de koop.

De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper. De drie dagen 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 koopakte ontvangt, is niet van belang. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

EN Time to consider

As of September 1st 2003, the 'Act on the purchase of immovable property' has been executed. Two points are important here: the three-day cooling-off period and the written record of the purchase.

The buyer (consumer) has the right to dissolve the purchase within three days after he has received the purchase deed without stating reasons and without the buyer having to pay compensation to the seller. The three-day cooling-off period starts on the day following the day that the buyer has received (a copy of) the deed of sale signed by both parties. The exact time at which the buyer receives the deed of sale is not important. The seller has no cooling-off period. In principle, the cooling-off period ends on the third day at 24:00 (midnight).

Algemene informatie

LAMMERS + DIJKSTRA

Schriftelijk vastleggen

In tegenstelling tot de situatie voor 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.

Disclaimer

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 indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning zijn wij adviseur van verkoper. Wij adviseren je een deskundige makelaar in te schakelen die je begeleidt bij het aankoopproces. Indien je specifieke wensen hebt omtrent de woning, adviseren wij je deze tijdig kenbaar te maken aan jouw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te [laten] doen. Indien je geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht je je volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de VBO voorwaarden.

EN Documenting

In contrast to the situation before September 1st 2003, the purchase of a home (by a consumer) is only finalized when the deed of sale has been signed by the buyer and seller. Until then, there is no legally valid purchase.

Disclaimer

This information has been compiled by us with the necessary care. On our part, however, no liability is accepted for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. All specified sizes and surfaces are indicative. The buyer has his own obligation to investigate all matters that are important to him or her. With regard to this property, we are the advisor to the seller. We advise you to engage an expert broker who will guide you through the purchase process. If you have specific wishes regarding the property, we advise you to make these known to your purchasing agent on time and to conduct an independent investigation into this. If you do not engage an expert representative, you consider yourself competent enough according to the law to be able to oversee all matters that are important. The VBO conditions apply.

Lammers + Dijkstra

hello@ldmakelaars.nl
+31 20 210 10 48

Hoogte Kadijk 32
1018 BM Amsterdam

Susanne Dijkstra
susanne@ldmakelaars.nl