



KANAALSTRAAT 45 2, AMSTERDAM

Luxe & duurzaam gerenoveerd
appartement met zonnig balkon in
de Helmersbuurt.

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)



Kanaalstraat 45 2

€ 550.000,-



APPARTEMENT



2 SLAAPKAMERS



BOUWJAAR 1901



56 M2




BADKAMER



BALKON & FRANS BAKON

Instapklaar en in 2024 volledig gerenoveerd appartement in de geliefde Helmersbuurt. Met veel zorg en hoogwaardige materialen is alles duurzaam vernieuwd, van keuken tot badkamer en met vloerverwarming. Met 2 slaapkamers en een open keuken in het midden, is de indeling perfect.

 A ready to move in and in 2024 fully renovated apartment in the popular Helmersbuurt. With great care and high-quality materials, everything has been sustainably renewed, from kitchen to bathroom and with underfloor heating. With 2 bedrooms and an open kitchen in the middle, the layout is perfect.

Meer informatie?

Bekijk LDMAKELAARS.NL



KANAALSTRAAT 45 2

ENTREE: Via de verzorgde entree bereik je het appartement, voorzien van een brandwerende voordeur.

LIVING& KEUKEN

Aan de voorzijde is de lichte woonkamer met ruimte voor een eettafel en zithoek. Er zijn twee grote ramen en een frans balkon met openslaande deuren. In het midden is de moderne keuken met een U-opstelling.

2 SLAAPKAMERS

Aan de rustige achterzijde liggen twee goede slaapkamers. De hoofdslaapkamer biedt ruimte voor een 2-pessoonsbed en een grote, op maat gemaakte kledingkast. De 2e slaapkamer is iets kleiner, ideaal als kinder-of werkkamer.

BALKON

Het balkon op het zuiden is over de volle breedte van het appartement.

BADKAMER

Stijlvol vernieuwde badkamer met een inloopdouche, wastafelmeubel en een toilet.

Bijzonderheden

- + De keuken heeft inbouwapparatuur zoals een Bora-inductiekookplaat, oven, vaatwasser en een koelvriescombinatie van Whirlpool.
- + Door het gehele appartement ligt een nieuwe walnoten-look laminaatvloer.
- + Er is overal vloerverwarming aangelegd in 2024.
- + De wasruimte is in de 2e slaapkamer met plek voor een wasmachine en droger.
- + Beide slaapkamers hebben directe toegang tot het balkon.
- + Het appartement is compleet duurzaam gerenoveerd in 2024.
- + Houten kozijnen met dubbel glas in het gehele appartement.
- + Kleine en actieve VVE met 3 leden en een gezonde onderhoudsreserve.

Meer informatie?

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





Meer informatie?

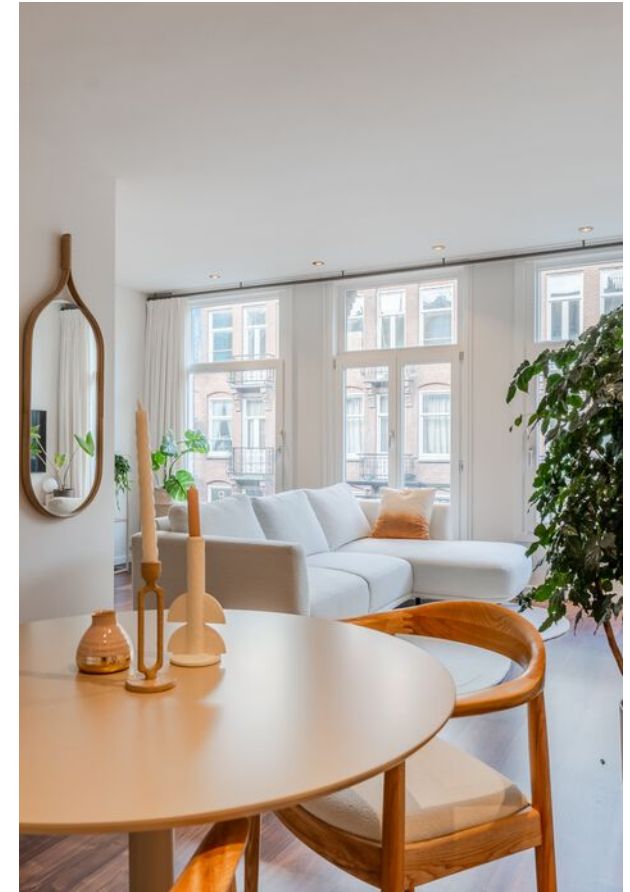
Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)



Het frans balkon
aan
de ruime woonkamer met openslaande deuren.







Meer informatie?

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

Een gezellige eethoek
naast
de keuken.





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



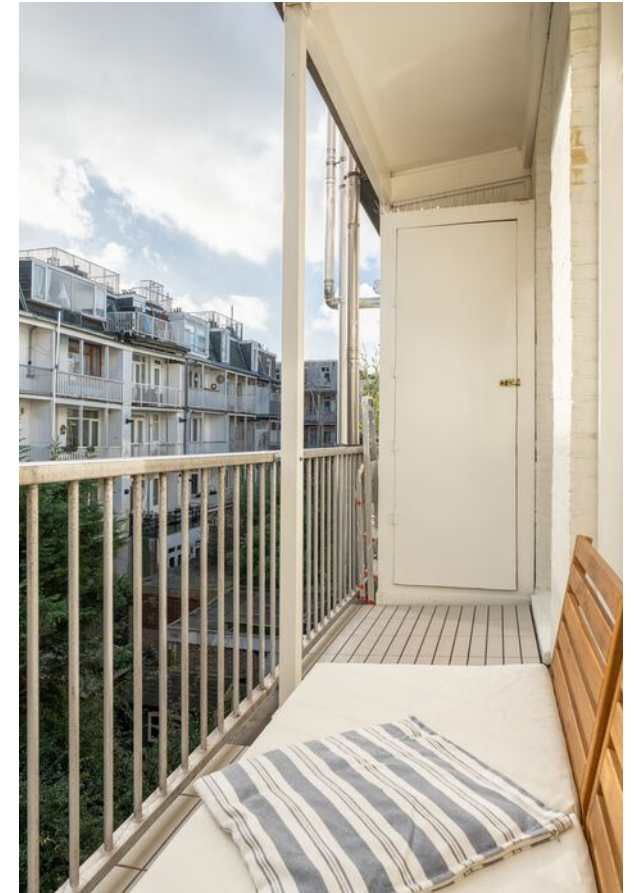






Meer informatie?

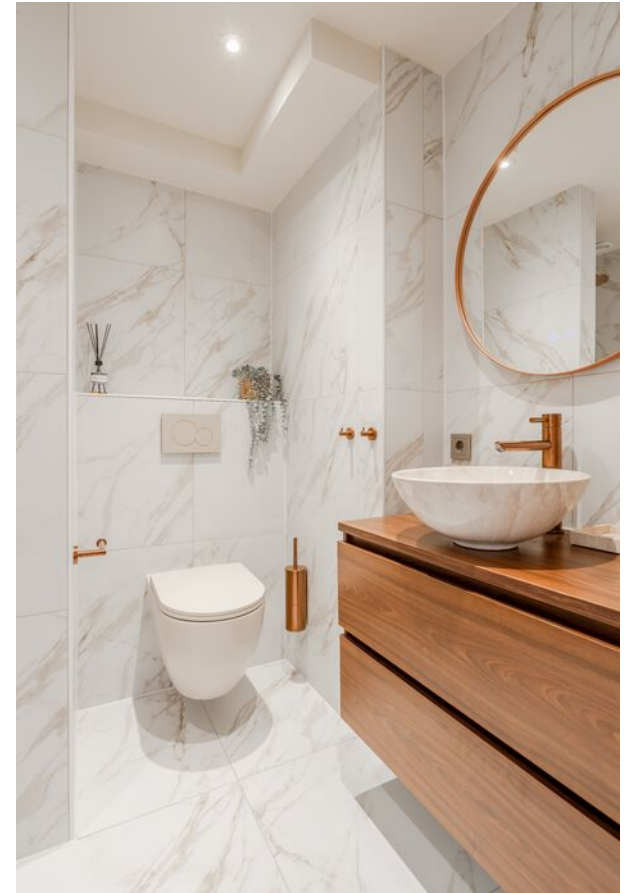
Bekijk [LDMAKELAARS.NL](https://www.ldmakelaars.nl)



Meer informatie?

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





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





Meer informatie?

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

KANAALSTRAAT 45 2



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemborg & Woning Diagnose

Meer informatie?

Bekijk LDMAKELAARS.NL

Wonen in Amsterdam West

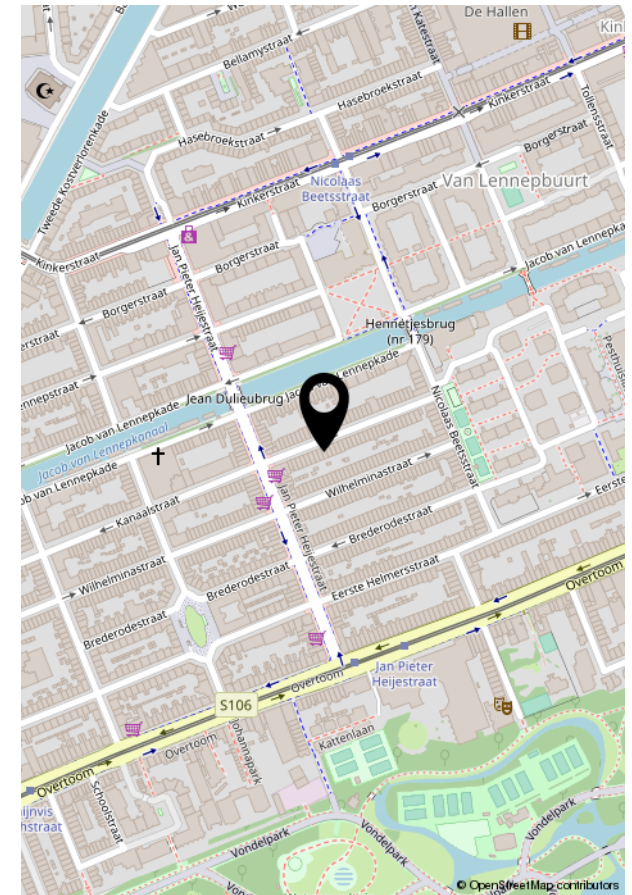
Dit appartement ligt in een van de mooiste delen van Oud-West, op nog geen 100 meter van het Vondelpark. Het park, met het Blauwe Theehuis voelt bijna als je eigen voortuin.

De populaire Hallen, de Overtoom met trendy winkels en de Jan Pieter Heijestraat met fijne speciaal zaken en supermarkten liggen om de hoek.

Vers brood en mooie wijnen van Levain et le Vin en een borrel bij de Golden Brown Bar.

Met de tramlijnen 1 en 17 (Overtoom en Kinkerstraat) ben je snel de stad door. Met de auto ben je binnen enkele minuten via de S106 op de Ring A-10 West.

Lopend of fietsend ben je zo in het Centrum.



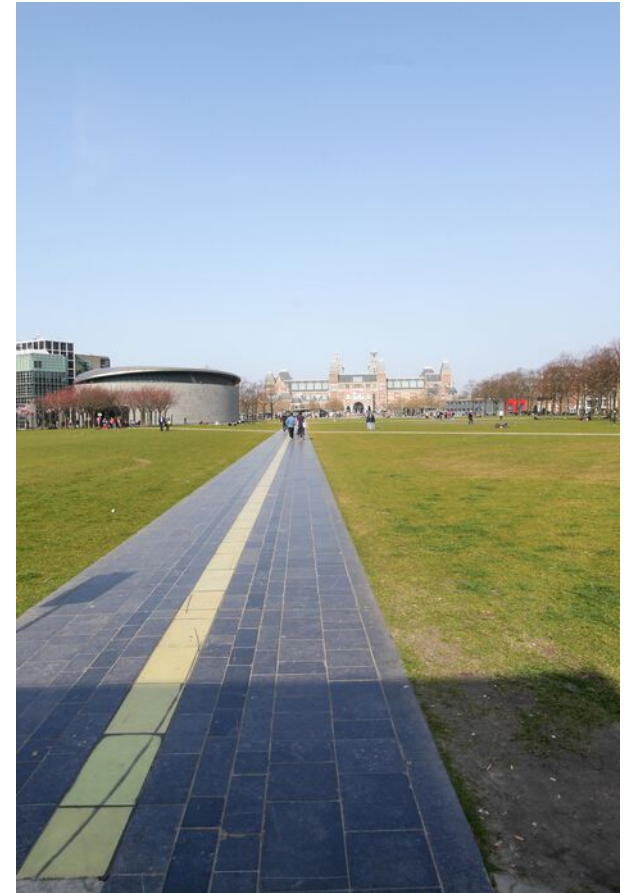
Omgeving in beeld



Omgeving in beeld



Omgeving in beeld



De woning in het kort 1/2

KANAALSTRAAT 45 2



Vraagprijs
€ 550.000



Vertrekken
- Woonkamer
- Badkamer
- Keuken
- 2 Slaapkamers



Oppervlakte
Gebruikersoppervlakte 56 m2
Bergruimte 1 m2
Gebouwgebonden buitenruimte 5
m2



Bouwjaar
1901



Eigendoms soort
Volle eigendom, dus geen
erfpacht.



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



Buitenruimte
Balkon op het zuiden.
Frans balkon op het noorden.



Kadaster
Gemeente Amsterdam
Sectie T
Index 6

De woning in het kort 2/2

KANAALSTRAAT 45 2



Installaties

- vloerverwarming
- CV-ketel
- Intercom met video en geluid



Staat van onderhoud

- Intern: uitstekend
- Extern: goed tot uitstekend



Zakelijke lasten

- OZB € 220,83
- Waterschapslasten € 334,98
- Rioolheffing € 166



VVE

- € 175 per maand



Roerende zaken

- Lijst roerende zaken aanwezig



Aanvaarding

- In overleg, kan vlot



Verkopende makelaar

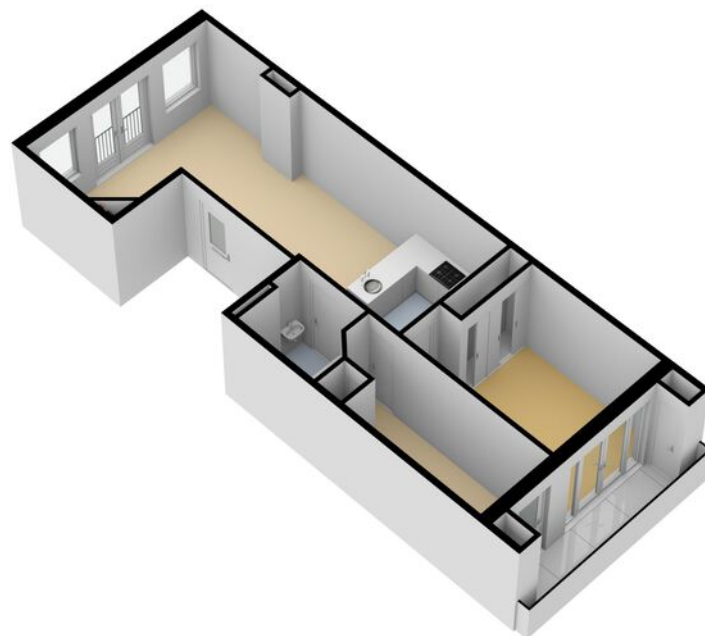
- Susanne Dijkstra



Overig

- WOZ-waarde € 478.000 1 januari 2023

KANAALSTRAAT 45 2

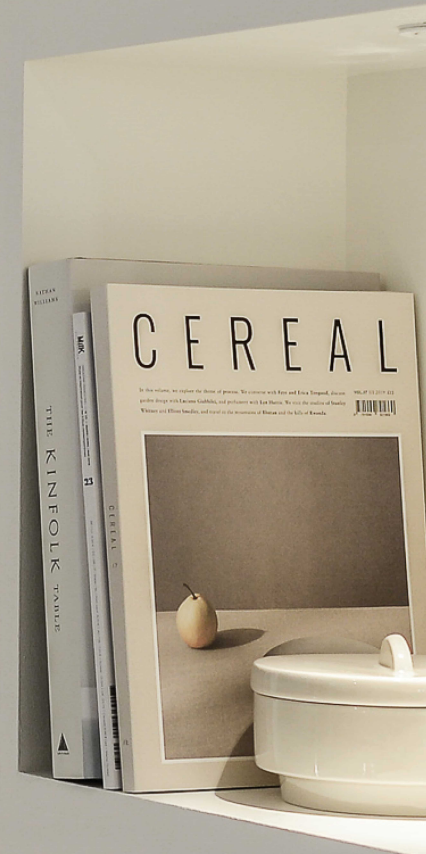


Meer informatie?

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

What it feels like
to work with us?

Personal approach, the best service and
a good feeling from start to finish are
central to us. Questions? Do not
hesitate to contact us.



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