



## Spaarndammerdijk 276, 1013 ZX Amsterdam

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

## Spaarndammerdijk 276, 1013 ZX Amsterdam

*Wonen in een Rijksmonument? Welkom op de Spaarndammerdijk 276! Kom thuis in een authentieke Amsterdamse buurt, op een toplocatie.*

Een karaktervol 3-kamer appartement van 56m<sup>2</sup>, met eigen opgang, 2 slaapkamers, energielabel B, een balkon gelegen op het zuiden en het groene Westerpark om de hoek. En dat alles gelegen in een buurt waar authentieke gevels, gezellige hofjes en plantsoenen en een levendige, dorpse charme samenkomen. Hier ervaar je nog de échte Amsterdamse sfeer.

### Een functionele indeling

Via de portiek bereik je de entree van het appartement op de eerste verdieping. De hal vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot alle vertrekken. Aan de achterzijde bevinden zich de keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, en de ruime slaapkamer. Vanuit de keuken en slaapkamer krijg je toegang tot het zonnige balkon gelegen op het zuiden.

In het midden van het appartement zijn het separate toilet en de badkamer gesitueerd. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een aansluiting voor de wasmachine.

De woonkamer met vrij en groen uitzicht, en de tweede slaapkamer liggen aan de voorzijde van het appartement. De slaapkamer is tevens ideaal te gebruiken als werk- of studeerkamer.

Tot slot beschikt het appartement over een externe berging van circa 1m<sup>2</sup>, gelegen op de vierde verdieping.

### Een authentieke Amsterdamse omgeving

Het appartement is gelegen in de levendige Spaarndammerbuurt in Amsterdam-West, nabij het Westerpark en de Houthavens. In de straat en directe omgeving vind je diverse boetiekjes, cafés en restaurants. Zo kun je bij Dignita Westerpark terecht voor een ontspannen brunch of koffie, geniet je bij Café de Walvis van een gezellige borrel, biedt Moos een heerlijke maaltijd en haal je vers brood bij Bbrood. De dagelijkse boodschappen doe je eenvoudig bij de Albert Heijn en Jumbo om de hoek.

Het nabijgelegen Westerpark is een ideale plek voor een ontspannen (avond)wandeling, een zomerse BBQ of culturele uitstapjes. In het park vind je onder andere het kunstcentrum Fabrique des Lumières en evenementenlocatie Westergasfabriek. Voor film liefhebbers zijn er diverse bioscopen in de buurt, waaronder het Ketelhuis, de gerenoveerde De Movies aan de Haarlemmerstraat en Vue Cinemas in de Houthavens. Binnen 5 minuten fietsen bevind je je bovendien in het hart van de bruisende Jordaan.

### Ideale bereikbaarheid

De woning is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, diverse lijnen stoppen in de directe omgeving. Het Centraal Station, station Amsterdam Sloterdijk en het pontje bij de Pontsteiger naar Amsterdam-Noord zijn dichtbij. Voor automobilisten is parkeren mogelijk via een vergunning of betaald parkeren in de straat en omliggende straten. Via de snelwegen A10 en A5 zijn andere delen van de stad snel bereikbaar.

### Details

- Woonoppervlak 56m<sup>2</sup>, conform Meetinstructie NEN 2580
- Gelegen in een monumentaal pand (Rijksmonument)
- Balkon gelegen op het zuiden
- Berging op 4de verdieping
- Energie label B
- Erfpacht afgekocht tot 31-12-2059
- Professioneel beheerde VVE, is actief bezig met het verduurzamen van het pand
- Servicekosten bedragen 231,90 euro per maand
- Ouderdomsclausule van toepassing
- Oplevering in overleg

## Spaarndammerdijk 276, 1013 ZX Amsterdam

*Living in a National Monument? Welcome to Spaarndammerdijk 276! Make yourself at home in an authentic Amsterdam neighborhood, in a prime location.*

A characterful 3-room apartment of 56m<sup>2</sup>, with its own entrance, 2 bedrooms, energy label B, a south-facing balcony, and the green Westerpark just around the corner. All this located in a neighborhood where authentic facades, cozy courtyards, green spaces, and a lively, village-like charm come together. Here, you can still experience the real Amsterdam atmosphere.

### A functional layout

Through the authentic stairs, you'll reach the entrance of the apartment on the first floor. The hallway serves as the central point of the apartment and provides access to all rooms. At the rear you'll find the kitchen, equipped with various built-in appliances, and the spacious bedroom. Both the kitchen and bedroom provide access to the sunny south-facing balcony.

In the middle of the apartment are the separate toilet and the bathroom. The bathroom is equipped with a walk-in shower, a sink, and a connection for the washing machine.

The living room, with open green views, and the second bedroom are located at the front of the apartment. The second bedroom is also ideal for use as a work or study room.

The apartment has an external storage room of approximately 1m<sup>2</sup>, located on the fourth floor.

### An authentic Amsterdam environment

The apartment is located in the lively Spaarndammerbuurt in Amsterdam-West, near Westerpark and the Houthavens. In the street and immediate surroundings, you'll find various boutiques, cafés, and restaurants. Enjoy a relaxed brunch or coffee at Dignita Westerpark, a cozy drink at Café de Walvis, a delicious meal at Moos, or fresh bread from Bbrood. Daily groceries can be easily picked up at the nearby Albert Heijn and Jumbo.

The nearby Westerpark is an ideal place for a relaxing (evening) walk, a summer BBQ, or cultural outings. The park features, among other things, the art center Fabrique des Lumières and the event location Westergasfabriek. For film lovers, there are several cinemas nearby, including Ketelhuis, the renovated De Movies on Haarlemmerstraat, and Vue Cinemas in the Houthavens. Within a 5-minute bike ride, you can also reach the heart of the vibrant Jordaan.

### Ideal accessibility

The property is easily accessible by public transport, with several lines stopping nearby. Centraal Station, Amsterdam Sloterdijk station, and the ferry at Pontsteiger to Amsterdam North are all close by. For drivers, parking is possible via a permit or paid parking in the street and surrounding streets. The A10 and A5 highways provide quick access to other parts of the city.

### Details

- Living area 56m<sup>2</sup>, according to NEN 2580 measurement instruction
- Located in a monumental building (National Monument)
- South-facing balcony
- Storage on the 4th floor
- Energy label B
- Leasehold redeemed until 31-12-2059
- Professionally managed VVE, actively working on making the building more sustainable
- Service costs amount 231,90 euro per month
- Age clause applicable
- Delivery in consultation

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 450.000,00
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 3 kamers waarvan 2slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 209 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 56 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Portiekflat
<b>Bouwjaar</b>	: 1919
<b>Bouwperiode</b>	: 1906-1930
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: Geen tuin
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dubbel glas

## Locatie

Spaarndammerdijk 276  
1013 ZX AMSTERDAM













**JLG**  
REAL ESTATE

















**JLG**  
REAL ESTATE





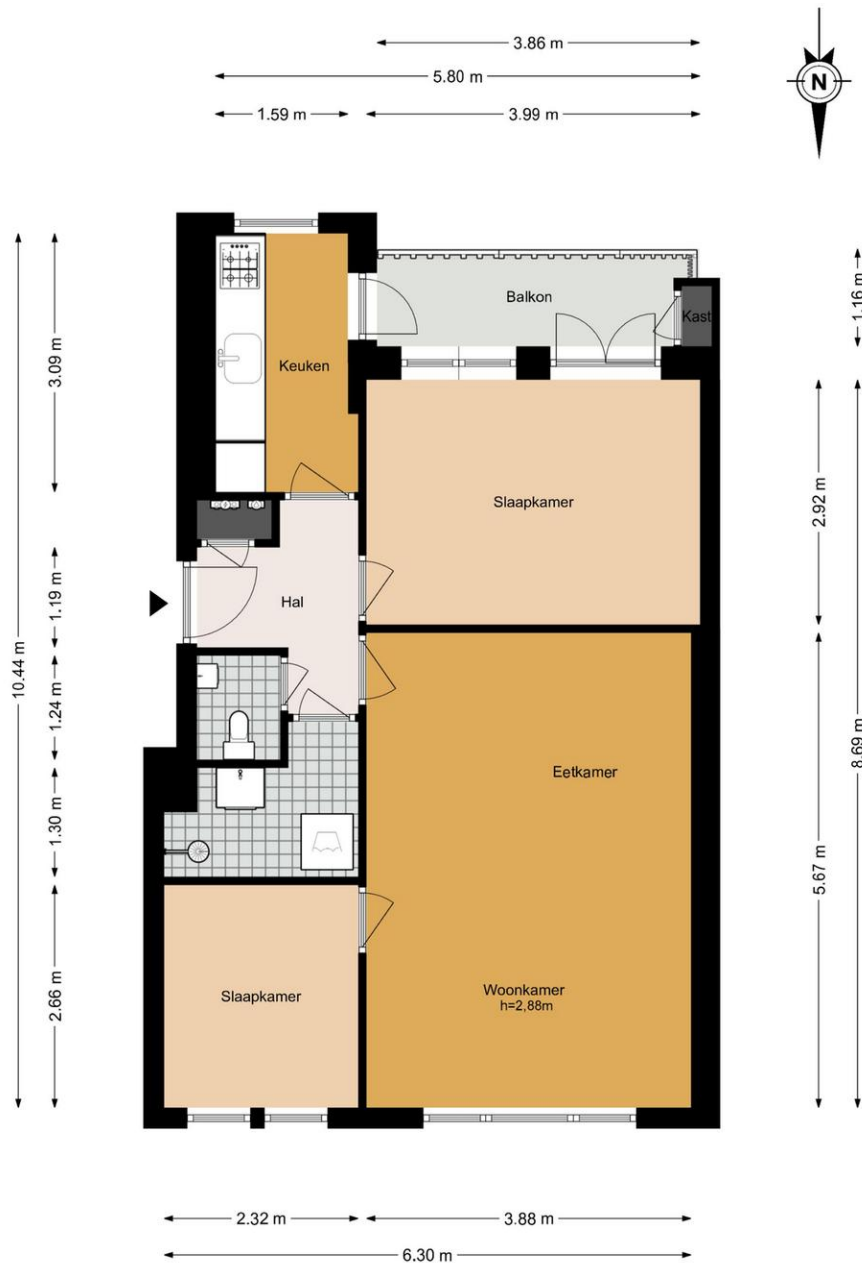




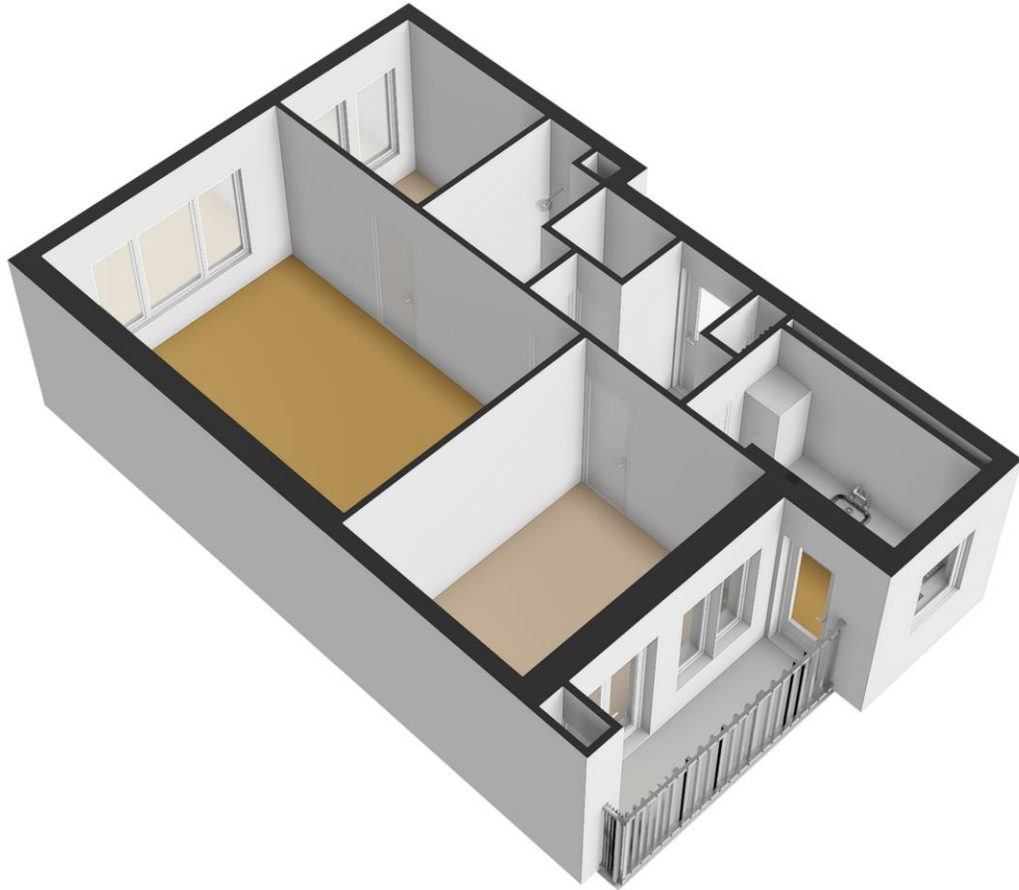
geen

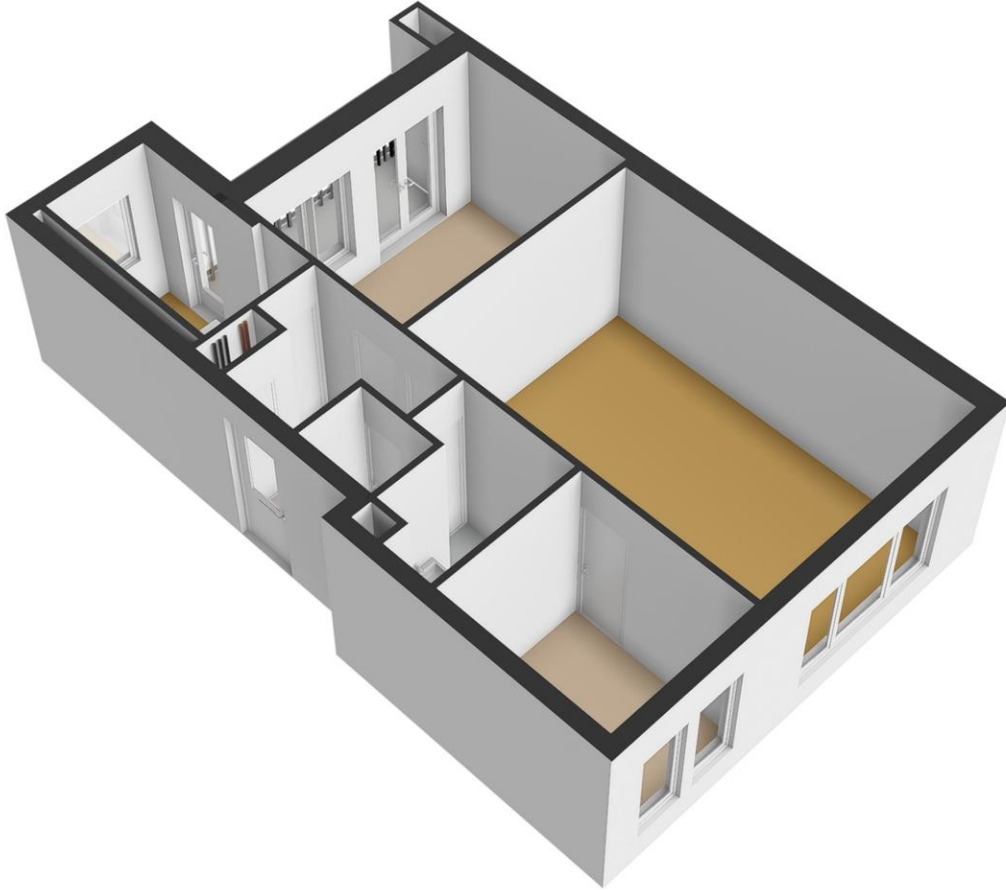


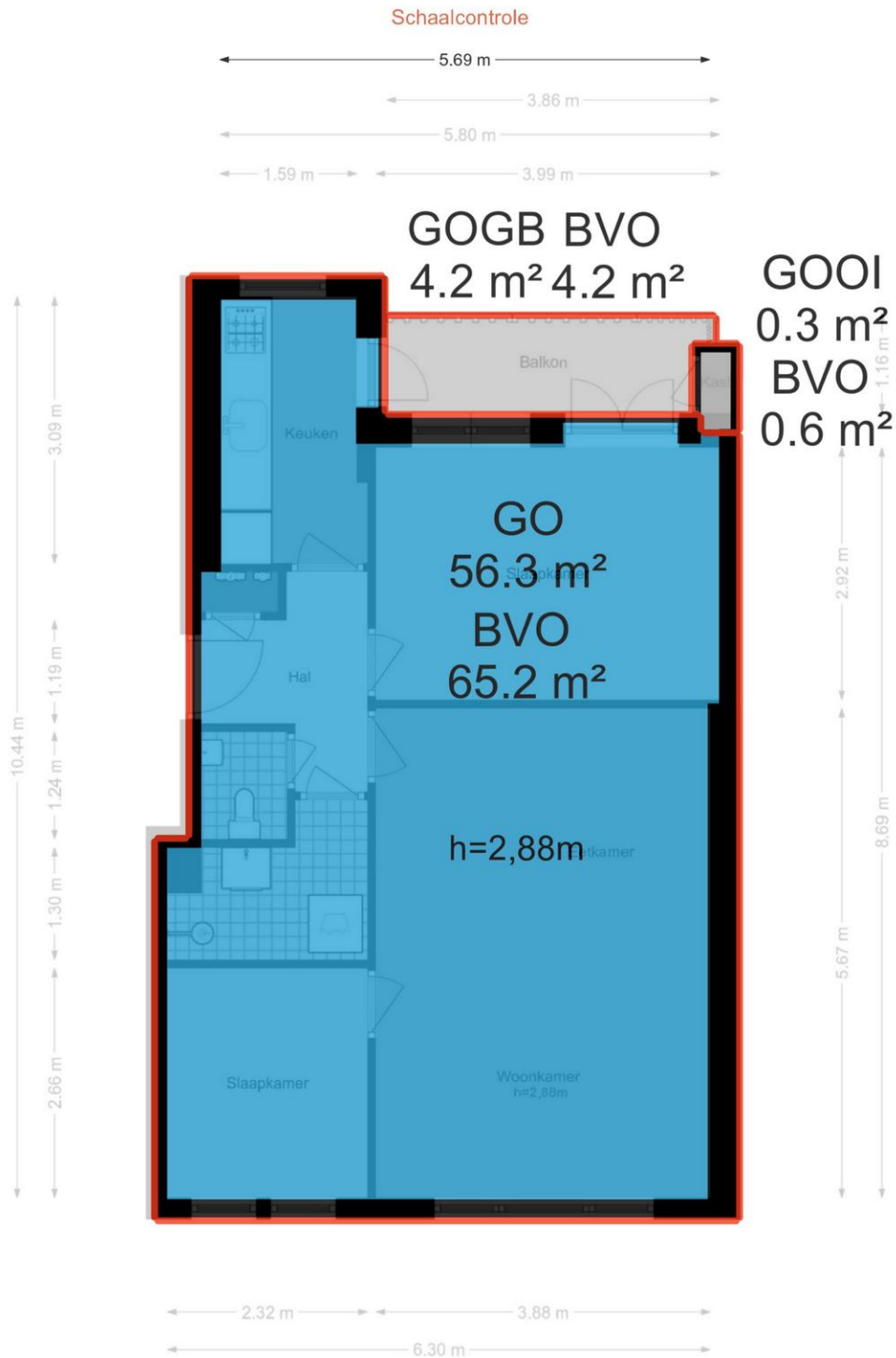
## Spaarndammerdijk 276 - Amsterdam Appartement



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl







## Algemeen

### JLGE Real Estate: thuis in de Amsterdamse woningmarkt

JLGE Real Estate helpt u graag met het verhuren, kopen of verkopen van een woning. We zijn een specialist op deze gebieden met een positieve kijk op zaken en een vernieuwende aanpak. Als lid van zowel de NVM, MVA en VVA staan we garant voor hoogstaande service. Een andere grote plus is ons ijzersterke netwerk in Amsterdam en omstreken. Een netwerk waaraan we al meer dan 20 jaar bouwen en waar we u graag van laten profiteren.

Ons team van ervaren en gecertificeerde medewerkers is dus helemaal thuis in de Amsterdamse woningmarkt. Vertel ons uw wensen en maak kennis met mogelijkheden waar u misschien nog niet aan gedacht had.

### Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. Real Estate heeft een exclusief partnership met **Bankgaranties.com**, waarbij snel, eenvoudig en voordelig in een paar klikken de verplichte bankgarantie is te regelen.

De 3 grootste voordelen:

- Snel en eenvoudig: een geautomatiseerd systeem leid je eenvoudig door de te nemen stappen: in 3 minuten is de bankgarantie geregeld.
- Zekerheid: zowel koper als verkoper zijn op deze manier verzekerd van de contractuele waarborg
- Goedkoop: voor slechts 399 euro inclusief btw is alles geregeld zonder tussenkomst van dure banken of hypotheekadviseurs.

Kijk voor meer informatie hier: [jlgrealestate.com/bankgarantie](http://jlgrealestate.com/bankgarantie)

### Disclaimer

**Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Door ons wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nooit beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

### Toelichtingsclausule NEN2580

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.

### 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

**Asbestclausule**

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

**Niet zelf-bewoningsclausule**

In sommige situaties komt het voor dat een verkoper het verkochte nooit zelf heeft bewoond. In de koopakte zal in deze gevallen een clausule worden opgenomen waarin staat dat de koper ermee bekend is dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. Zulke eigenschappen of gebreken komen voor risico van de koper en bij de vaststelling van de koopsom is hiermee rekening gehouden.

**Onderzoeksplicht koper**

Als koper heb je een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.