



WEDDERBORG 40, AMSTERDAM

€ 495.000 k.k.

www.wedderborg40.nl

Wedderborg 40, Amsterdam

[English summary below] Een verzorgd driekamer appartement met twee slaapkamers en een zonnig balkon op een fantastische locatie precies tussen de Zuid-As en het winkelcentrum Groot Gelderlandplein in gelegen met eeuwigdurend afgekochte erfpacht!

English summary

A well-maintained three-room apartment with two bedrooms and a sunny balcony in a fantastic location exactly between the Zuid-As and the Groot Gelderlandplein shopping center with perpetual leasehold bought off forever!

De locatie

De geliefde wijk, Buitenveldert in Amsterdam Zuid is omringd door diverse parken, zoals het Amstelpark, Beatrixpark en Martin Luther Kingpark, winkelcentrum Groot Gelderlandplein is om de hoek maar ook het centrum is slechts 10 minuten fietsen.

De bereikbaarheid van dit gebied is uitstekend. Station RAI, station Zuid/WTC, tramhaltes en de Noord/Zuidlijn bevinden zich op loopafstand. Met de auto bent u in een paar minuten op de Ringweg A10 via afslag S108 en S109.

Het vereniging van eigenaren

Het betreft een actieve, goed functionerende vereniging van eigenaren, er wordt jaarlijks vergaderd. De vereniging wordt professioneel beheerd en het is een financieel gezonde vereniging van eigenaren met een meer jaren onderhoudsbegroting, de vereniging heeft oog voor de toekomst. De servicekosten bedragen € 114,- per maand.

Indeling

Tweede verdieping: entree, hal met videofooninstallatie. Meterkast, separaat toilet. Badkamer met granitovloer, wastafel, wastafelmeubel en douche. Twee slaapkamers waarvan één met toegang naar het balkon. Doorzon woonkamer met half open keuken. De keuken is verzorgd en heeft diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, oven, losse magnetron, kookplaat met afzuigkap en de wasmachine.

Bijzonderheden

- Fantastische locatie in Amsterdam Buitenveldert, tussen de Zuid-As en winkelcentrum Groot Gelderlandplein;
- Twee slaapkamers;
- Zonnig balkon;
- Uitstekende bereikbaarheid;
- De servicekosten bedragen € 114,- per maand, het betreft een financieel gezonde vereniging van eigenaren;
- Verwarming middels eigen CV-ketel (2021);
- Ouderdomsclausule en een asbestclausule zijn van toepassing gezien het bouwjaar en zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- Vaste notaris, Notariskantoor Bellaar; het model Ring Amsterdam zal worden opgesteld.
- Deze woning heeft een eigen woning website; wedderborg40.nl;

English lay-out

Second floor: entrance, hall with videophone installation. Meter cupboard, separate toilet. Bathroom with granite floor, sink, washbasin and shower. Two bedrooms, one with access to the balcony. Sunny living room with semi-open kitchen. The kitchen is well maintained and has various built-in appliances including a dishwasher, oven, separate microwave, hob with extractor hood and washing machine.

Details

- Fantastic location in Amsterdam Buitenveldert, between the Zuid-As and the Groot Gelderlandplein shopping center;
- Two bedrooms;
- Sunny balcony;
- Excellent accessibility;
- The service costs amount to € 114,- per month, it concerns a financially healthy association of owners;
- Heating through own central heating boiler (2021);
- Age clause and an asbestos clause apply given the year of construction and will be included in the purchase agreement;
- Fixed notary, Notariskantoor Bellaar; accordance with the Ring Amsterdam model.
- This home has its own home website; wedderborg40.nl;

This information has been compiled by us with due care. On the other hand, no liability is accepted for any incompleteness, inaccuracy or otherwise, or the consequences thereof. All specified dimensions and surfaces are indicative. Applicable are the NVM conditions.

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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 495.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Bijdrage VVE	€ 114,00 per maand

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking


Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	67 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe Bergruimte	7 m ²
Inhoud	213 m ³

Indeling

Aantal kamers	3 (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche en 1 wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op	3 ^e
Voorzieningen	Kabel TV

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Intergas gas gestookt uit 2021, eigendom

Kadastrale gegevens

Amsterdam AK 2795	
Omvang	Appartementsrecht of complex
Eigendomssituatie	Eigendom belast met erfpacht

Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Geen tuin
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging	Box (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

VVE Checklist

Inschrijving KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja (€ 114,00)
Reservefonds aanwezig	Ja
Onderhoudsplan	Ja
Opstalverzekering	Ja

Wedderborg 40, Amsterdam







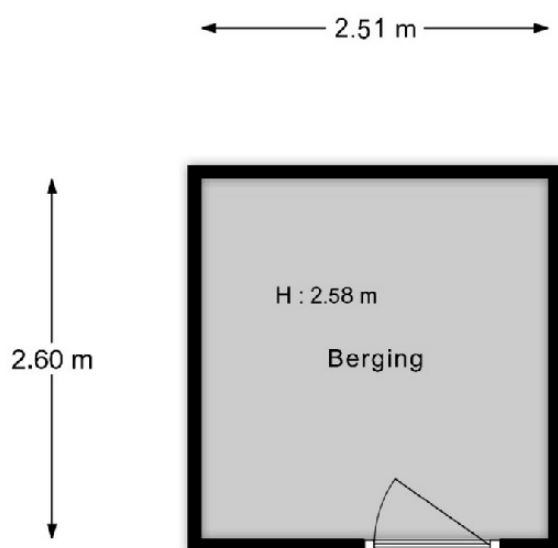
Plattegrond



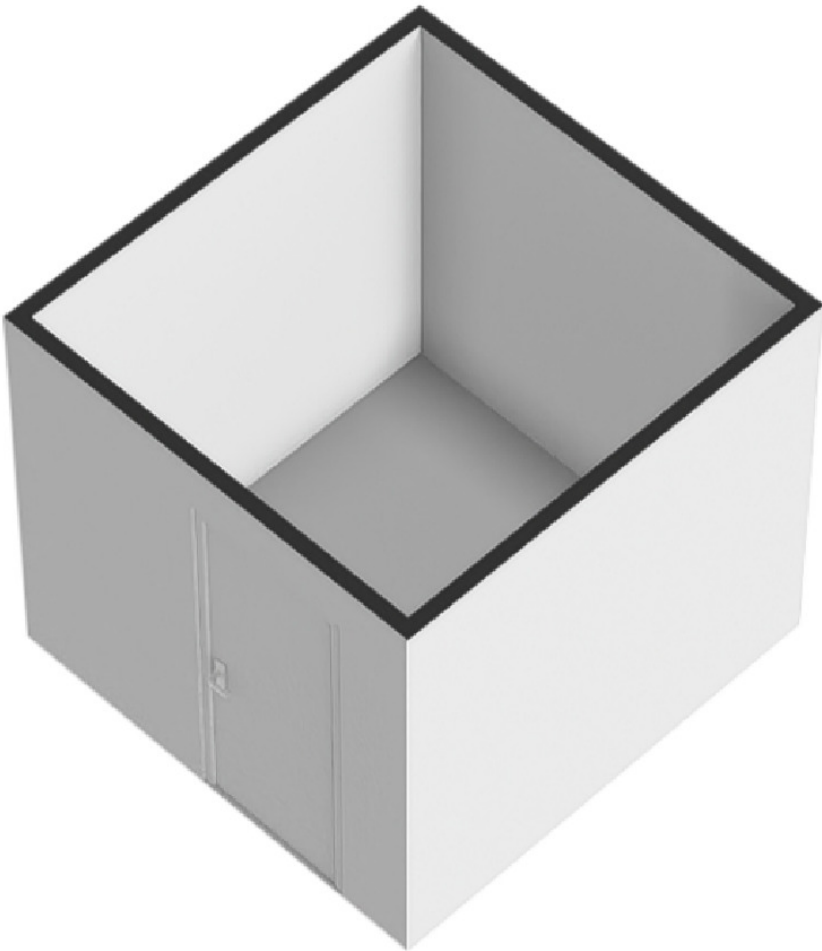
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
achter blijft geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Veening Diagnostics

Plattegrond 3D

Tweede verdieping



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



Energie label

Zoek je energielabel

Type woning

Koopwoning ▼

Postcode (verplicht)

1082ta

Huisnummer (verplicht)

40

Toevoeging



Check energielabel

Het energielabel van je woning

C

De woning **1082ta, 40** heeft een energielabel **C**

Dit label is geldig tot **03-01-2028**.

Het energielabel laat op een eenvoudige manier zien hoe energiezuinig je woning is. Het label van deze woning is vóór 2021 geregistreerd. Voor deze labels geldt dat A het beste label is en G het slechtste. Sommige woningen hebben ook een energie-index: die is vastgesteld door een energie-adviseur en meet uitgebreider hoe zuinig je woning is. Wil je weten hoe je jouw woning kunt verbeteren? Doe de check op www.verbeterjehuis.nl.

Meetrapport



Wedderborg 40, Amsterdam

Object	Tussenwoning
Opdrachtgever	Lunshof Makelaars
Datum meetopname	28 augustus 2024
Datum meetrapport	29 augustus 2024
Meetcertificaat type A	Op locatie ingemeten
Status	Definitief



Conform de Branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten inhouden van gebouwen- Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1: 2008



Toelichting op het meetrapport

Van Roemburg & Woning Diagnose heeft in opdracht van Lunshof Makelaars een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

Verantwoording meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 28 augustus 2024, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.

Van Roemburg & Woning Diagnose heeft de volgende vloeroppervlakte vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	88 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	67 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte(n)	6 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	7 m ²
Inhoud woonfunctie	170 m ³
Bruto inhoud woonfunctie	213 m ³
Inhoud externe bergruimte	17 m ³

Rapport opgemaakt door Dave Verhaaf naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.
Op locatie ingemeten door P. Potjes.

Amsterdam, 29 augustus 2024

D. Verhaaf



Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte

Overige in pandige ruimte

Een ruimte is overig in pandige ruimte indien minimaal één van de onderstaande gevallen van toepassing is:

- Het hoogste punt ligt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog;
- Het hoogste punt is hoger dan 2 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4 vierkante meter;
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;



- Er is sprake van een bergzolder. Dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (het raamoppervlakte kleiner dan 0.5 vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover deze rust op een in de bouwconstructie geïntegreerde drager van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte is externe bergruimte indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte **enkel bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat de externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben.

Perceel (kadastrale grenzen)

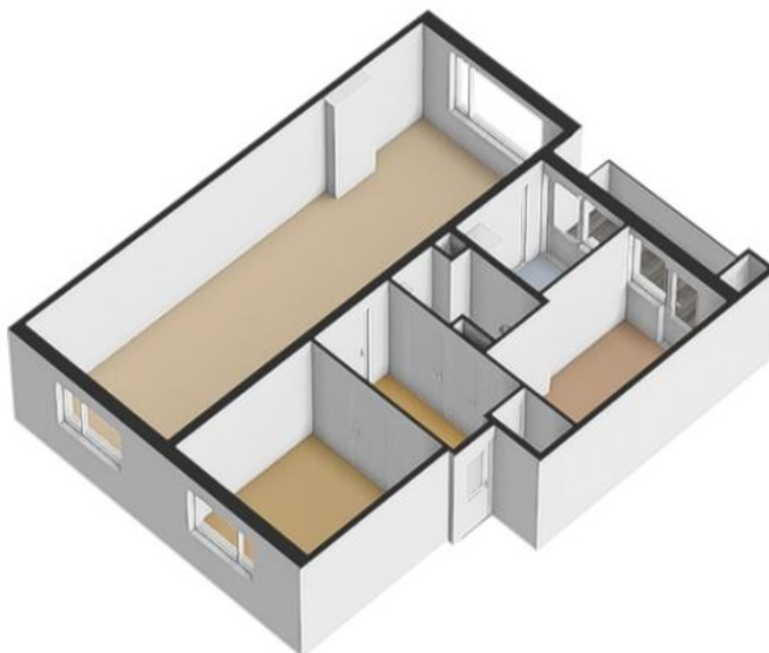
Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Meetgegevens

	PRE BVO AFTREK		BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580-2007			OPPERVLAKTE	INHOUD
	vides/schalngat	>4m2	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. >4m2)	Tara oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte <1,50m	Vertikaal Verkeer > 4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte m2	Overig inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m3
	A	(B=C+D+E+F+G+H)	B		C	D	E	F	G	H	I
Tweede verdieping	-	75,04	7,78	-	-	-	67,26	-	-	-	212,35
Woon/Werkruimte	-	75,04	7,78	-	-	-	67,26	-	-	-	212,35
Balkon/hof	-	0,43	-	-	-	-	-	0,31	-	-	1,03
Balkon	-	6,15	-	-	-	-	-	-	6,15	-	-
Berging BG	-	6,53	-	-	-	-	-	-	-	6,53	-
Totaal Woning (Funda)		88					67				213

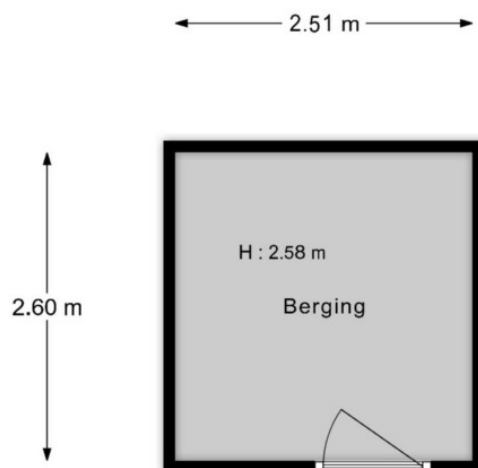


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose





Tweede verdieping



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

