



Roerstraat 106-1
1078 LT Amsterdam

Vraagprijs € 835.000,00 kosten koper

Omschrijving

English text below

Prachtig licht en sfeervol appartement op een top locatie in de groene Rivierenbuurt! Dit charmante en lichte appartement aan de Roerstraat combineert ruimte, comfort én een top locatie! Een ruime en brede woonkamer, grote woonkeuken en ruime slaapkamer. Naast de twee slaapkamers de mogelijkheid voor het creëren van een derde slaapkamer en maar liefst twee balkons! Op zolder is een grote kamer van ca. 14 m² die als werkplek, berging of voor hobby kan worden gebruikt.

Omgeving

Het appartement is gelegen aan de rustige Roerstraat, om de hoek van Maasstraat waar het bruist van gezelligheid. Hier zijn supermarkten, speciaalzaken en restaurantjes te vinden zoals Tapzuid en Goos. Ook voor lunch en koffie hoeft je niet ver, vele opties binnen handbereik in de Rivierenbuurt! Recreëren en sporten kan in het Martin Luther Kingpark of langs de Amstel.

Bereikbaarheid:

De bereikbaarheid is uitstekend! Met de auto kan via de S110 en S109 binnen enkele minuten de Ring A10 worden bereikt en ook de A2 ligt binnen 5 auto minuten binnen handbereik. Openbaar vervoer gaat vanaf de Rai, Churchill-laan en Rooseveltlaan en Station Zuid is korte afstand fietsen.

Indeling

Bij binnenkomst via je eigen voordeur op de bel-etage voel je het direct: dit is een plek om je thuis te voelen. De ruime en lichte woonkamer strekt zich uit over de volledige breedte aan de voorzijde door de verbinding met de gezellige zijkamer – perfect voor een werkplek of extra slaapkamer. Vanuit hier stap je zo het knusse balkon op, waar je heerlijk van de zon kunt genieten. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne woonkeuken, compleet uitgerust met een 6-pits gasfornuis, oven en vaatwasser. De openslaande deuren leiden naar een tweede balkon – een fijne plek voor een rustige avond met vrienden of familie. De woonkamer en woonkeuken kunnen middels en suite deuren met bergkasten van elkaar gescheiden worden.

Via de hal met toilet is de ruime slaapkamer bereikbaar, deze ligt aan de stille achterzijde en heeft een inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon. De badkamer met inloopdouche en wastafel is en suite toegankelijk vanuit de slaapkamer. Tussen de slaapkamer en de woonkamer ligt nog een slaapkamer, ook bereikbaar vanuit de hal, deze wordt momenteel als inloopkast/kastenkamer gebruikt, hier zit ook de wasmachine aansluiting en heeft een deur naar het balkon.

Vierde verdieping

Op de zolder van het complex zit een grote kamer met daglicht die bij de woning hoort van maar liefst een ruime 14 m². Deze kan gebruikt worden als berging, werkplek of hobbyruimte.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 92m²;
- Twee balkons;
- Mogelijkheid creëren derde slaapkamer;
- Grote zolderkamer van ca. 14m² die gebruikt kan worden als logeerkamer, hobbyruimte, werkkamer;
- VVE groot en professioneel beheerd, servicekosten € 280,45 per maand;
- Erfpacht afgekocht t/m 15-8-2053, aanvraag voor overstap naar eeuwigdurende erfpacht loopt;
- De koopovereenkomst zal worden opgemaakt volgens het model van de Ring Amsterdam, waarin additioneel een asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering in overleg.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580- norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.



ENGLISH

Beautifully lit and atmospheric apartment in a prime location in the green Rivierenbuurt! This charming and bright apartment on Roerstraat combines space, comfort, and a top location! A spacious and wide living room, large kitchen-diner, and generous bedroom. Next to the two bedrooms, there is the possibility to create a third bedroom and enjoy not one, but two balconies! On the top floor of the building, there is a large room of approx. 14 m², perfect for use as a workspace, storage room, or hobby area.

Location

The apartment is situated on the quiet Roerstraat, just around the corner from Maasstraat, a vibrant street full of cozy shops and restaurants. You'll find supermarkets, specialty stores, and eateries such as TapZuid and Goos. For lunch or coffee, you won't have to go far – the Rivierenbuurt offers plenty of great options within walking distance! Recreation and sports are easily accessible at the Martin Luther King Park or along the Amstel River.

Accessibility

Excellent accessibility! By car, the A10 Ring Road can be reached within minutes via the S110 and S109, and the A2 is also just a 5-minute drive away. Public transport is available via RAI Station, Churchill-laan, Rooseveltlaan, and Zuid Station is a short bike ride away.

Layout

Upon entering through your private front door on the raised ground floor, you immediately feel it – this is a place to call home.

The spacious and bright living room spans the full width at the front, thanks to the connection with the cozy side room – perfect as a workspace or extra bedroom. From here, you can step onto the charming balcony, ideal for enjoying the sun.

At the rear, you'll find the modern kitchen-diner, fully equipped with a 6-burner gas stove, oven, and dishwasher. French doors open onto a second balcony – a lovely spot for a quiet evening with friends or family. The living room and kitchen can be separated by en suite doors with built-in storage.

Through the hallway with a separate toilet, you access the large bedroom located at the quiet rear side, featuring built-in closets and French doors to the balcony. The en suite bathroom includes a walk-in shower and sink.

Between the living room and bedroom lies another room, accessible via the hallway. This is currently used as a walk-in closet/storage room, with a washing machine connection and access to the balcony.

Top Floor

In the attic of the building, there is a large room with natural light measuring approx. 14 m², which belongs to the apartment. This space can be used as a guest room, hobby space, or home office.



Key Features

- Living area approx. 92 m²;
- Two balconies;
- Option to create a third bedroom;
- Large attic room of approx. 14 m² for guest use, hobbies, or work;
- Professionally managed, large HOA; monthly service charges: €280.45;
- Leasehold paid off until August 15, 2053; application for perpetual lease submitted;
- Purchase agreement will be drawn up according to the Amsterdam Ring model, including asbestos and age clauses;
- Delivery in consultation.

BBMI/NEN-2580 Measurement Explanation Clause

The usable floor area has been measured according to the industry standard BBMI/NEN 2580. As a result, the surface area may differ from comparable properties and/or older references, primarily due to this (new) calculation method.

The buyer confirms they have been adequately informed about this standard. The seller and their real estate agent have done their utmost to calculate the correct surface area and volume using their own measurements, supported by floor plans with dimensions where possible. Should the measurements not (fully) comply with the standard, the buyer accepts this. The buyer has been given sufficient opportunity to verify the measurements independently. Any discrepancies in stated area or size do not entitle either party to compensation or adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Bouwjaar	1930

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Inhoud woning	333 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	92 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Ja

Energie	
Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel	Remeha (Gas gestookt, eigendom)

Foto's



Foto's



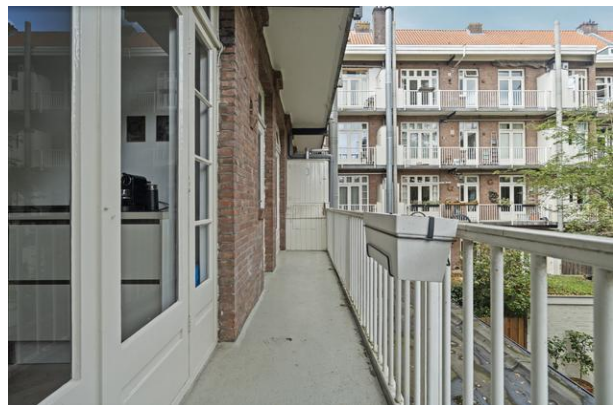
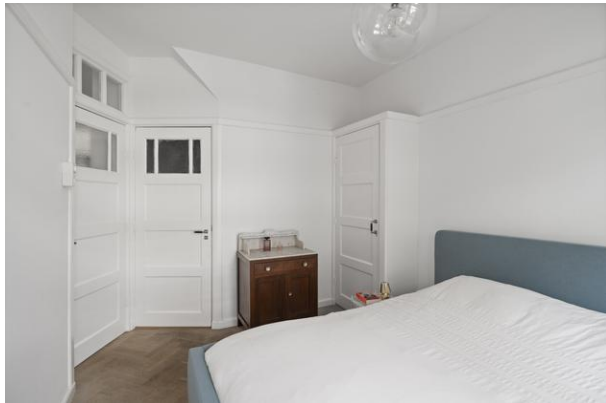
Foto's



Roerstraat 106 1 - 1078 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Foto's



Roerstraat 106 1 - 1078 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Roerstraat 106 1 - 1078 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Foto's



Roerstraat 106 1 - 1078 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond



Roerstraat 106-1 Amsterdam
Derde verdieping

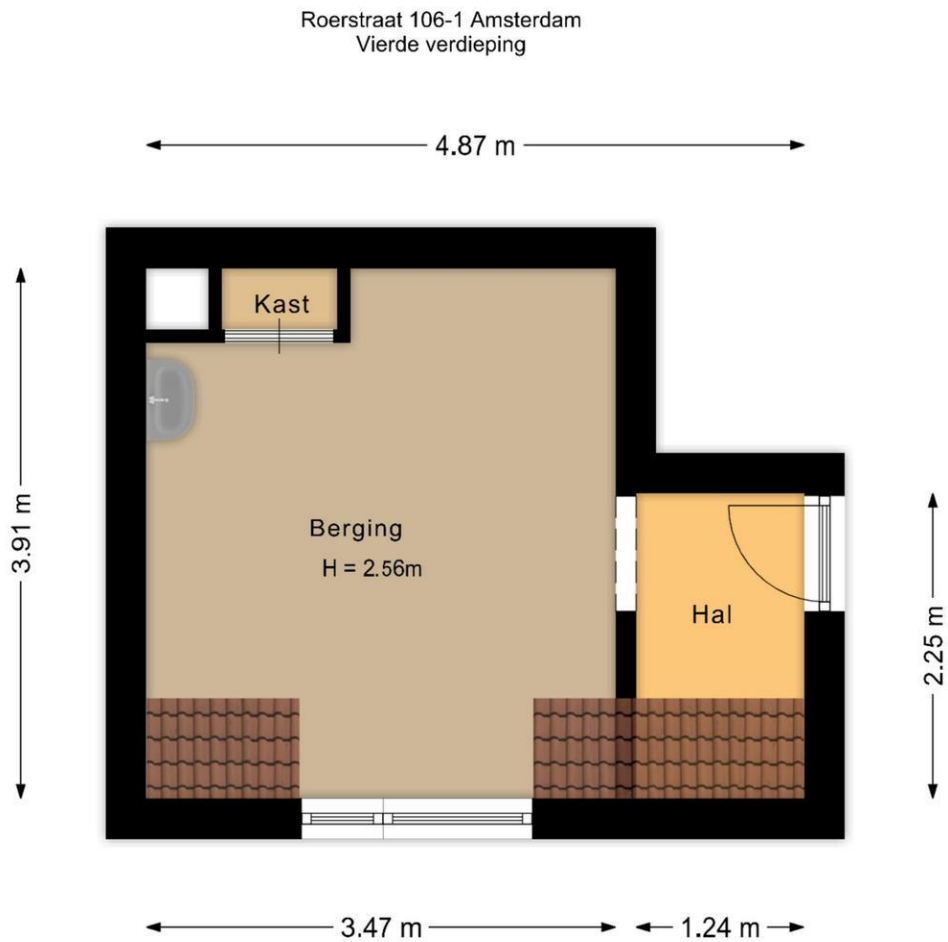


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Roerstraat 106 1 - 1078 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Plattegrond



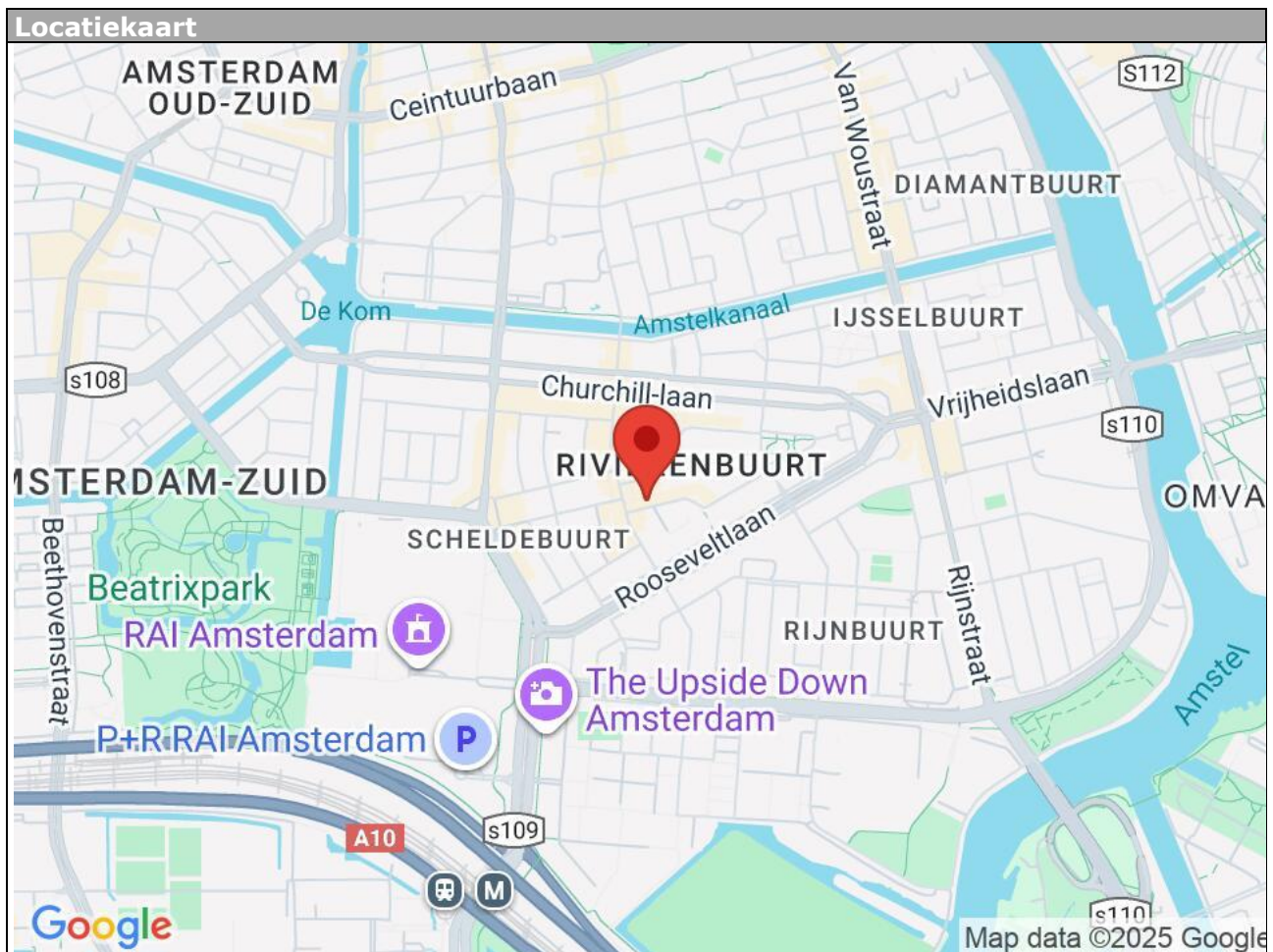
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Kadastrale gegevens

Adres	Roerstraat 106 1
Postcode / Plaats	1078 LT Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Sectie / Perceel	V / 10510
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Roerstraat 106 1
Postcode / plaats	1078 LT Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Roerstraat 106 1 - 1078 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
 Scheldestraat 26
 1078 GK, AMSTERDAM
 Tel: 020-6794809
 E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Voor het onderhoud van de CV heeft loopt een contract bij Vos Centrale Verwarming CV wordt jaarlijks gecheckt				

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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opmeten, wordt noch door River Makelaardij B.V., noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

Toelichtingsclausule BBMI/NEN-2580:

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde BBMI/NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 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. Indien de koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 25 eurocent per/km.

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'.

Indien er sprake is van een voordeel van de overdrachtsbelasting i.v.m. doorverkoop binnen 6 maanden komt dit voordeel ten goede aan verkoper.

Financiering:

In onderhandeling dient een aspirant koper aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat aan zijn bieding voldoende financiële waarborg te grondslag ligt. Indien gewenst kunnen wij u hier in behulpzaam zijn.

Indien er sprake is van een overdrachtsbelasting voordeel bij de verkoop van dit object, komt het voordeel ten goede aan de verkopende partij.

Indien u geïnteresseerd bent in de woning verzoeken wij u om uw bod te mailen naar info@rivermakelaardij.nl

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het Verkochte meer dan dertig (30) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

Asbestclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het ten tijde van de bouw c.q. eventuele verbouwing van het Gebouw en/of de Gebruikseenheid normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest c.q. asbesthoudende materialen in het Gebouw (inclusief de Gebruikseenheid). Hij is ermee bekend dat op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen getroffen dienen te worden voor de verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen en dat daaraan extra kosten verbonden zijn. Koper verklaart Verkoper daarop nimmer te zullen aanspreken en vrijwaart Verkoper voor alle mogelijke aanspraken die uit de aanwezigheid en/of verwijdering en afvoer van asbest c.q. asbesthoudende materialen kunnen voortvloeien.



River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
T: 020-6794809
E: info@rivermakelaardij.nl
W: www.rivermakelaardij.nl

Full-Service Verkoop en Aankoop ondersteuning

*Team River Makelaardij B.V. biedt u Full-Service Aankoop en Verkoop ondersteuning.
Wilt u meer weten? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.*

N.B. Kijkt u ook eens naar onze reviews op Google en Funda om een indruk te krijgen van onze dienstverlening!

Roerstraat 106 1 - 1078 LT Amsterdam

River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl