



Van Tuyll van Serooskerkenweg 45-2
1076 JC Amsterdam

Vraagprijs € 600.000,00 kosten koper

Omschrijving

English text below

Modern en recent gerenoveerd 3-kamerappartement van circa 65 m², met een ruime woonkamer, een stijlvolle keuken en een luxe badkamer. Gelegen op een toplocatie in de populaire Stadionbuurt in Amsterdam-Zuid.

Omgeving:

De woning ligt in de geliefde Stadionbuurt in Amsterdam-Zuid, een groene en statige wijk met brede lanen en karakteristieke gevels. Hier is het rustig en comfortabel wonen, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik zijn. Op loopafstand ligt het moderne Stadionplein met diverse winkels, supermarkten, speciaalzaken, cafés en restaurants. Voor ontspanning en recreatie zijn het Vondelpark, het Beatrixpark en het Amsterdamse Bos eenvoudig bereikbaar, evenals het Olympisch Stadion met sport- en evenementenfaciliteiten.

Bereikbaarheid:

De woning is uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Binnen enkele minuten zijn de Ring A10 en andere uitvalswegen te bereiken, terwijl trams, bussen en Station Amsterdam Zuid snelle verbindingen bieden naar de rest van de stad en daarbuiten.

Indeling:

Begane grond:

Via het gemeenschappelijk trappenhuis bereik je de entree van het appartement op de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

Entree, hal met toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de royale en lichte woonkamer met aansluitend de eetkamer. Aan de achterzijde zijn de moderne keuken en de twee ruime slaapkamers te vinden. Zowel de keuken als de master bedroom geven toegang tot een zonnig balkon op het zuidoosten. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, vaatwasser, koelkast met vriesvak en een 4-pits gaskookplaat. Centraal in het appartement bevindt zich de luxe badkamer, voorzien van een toilet, inloofdouche, dubbele wastafel met meubel en een aansluiting voor wasmachine en/of droger.

Door de gehele woning ligt een prachtige brede houten (eiken) parketvloer. In de plafonds zijn inbouwspots geplaatst en het volledige appartement is voorzien van dubbel glas.

Bijzonderheden:

- In 2024 is er schilderwerk voorzijde/achterzijde uitgevoerd;
- Recent is het trappenhuis opgeknapt en geschilderd (2025);
- Voorzien van nieuwe intercom met camera (2025);
- VvE wordt professioneel beheerd door Administratiekantoor Van Doesum en Koopman;
- De VvE bestaat uit 4 appartementsrechten;
- VvE servicekosten bedragen ca. € 146,- per maand;

- Erfpachtcanon bedraagt ca. € 869,30 per jaar, tijdvak loopt t/m 15 november 2054;
- Erfpacht eeuwigdurend vastgeklikt na 15 november 2054;
Erfpacht canon na 15 november 2054, € 1.544,70 + daadwerkelijke inflatie;
- Projectnotaris: KB Notarissen, Frans ten Veen;
- De koopovereenkomst zal worden opgemaakt volgens het model van de Ring Amsterdam, waarin additioneel een niet- bewoners-, asbest- en ouderdomsclausule worden opgenomen;
- Oplevering kan snel.

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

Modern and recently renovated 2-bedroom apartment of approximately 65 m², featuring a spacious living room, stylish kitchen, and luxurious bathroom. ideally located in the popular Stadionbuurt in Amsterdam south.

Location:

The apartment is situated in the sought-after Stadionbuurt in Amsterdam South, a green and distinguished neighborhood known for its wide avenues and characteristic facades. It offers peaceful and comfortable living while all city amenities are within easy reach. Just a short walk away is the modern Stadionplein, which offers various shops, supermarkets, specialty stores, cafés, and restaurants. For relaxation and recreation, the Vondelpark, Beatrixpark, and Amsterdamse Bos are easily accessible, as is the Olympic Stadium with its sports and event facilities.

Accessibility:

The apartment is easily accessible both by car and public transport. The A10 Ring Road and other main roads can be reached within minutes, while trams, buses, and Amsterdam Zuid Station offer quick connections to the rest of the city and beyond.



Layout:

Ground floor:

Via the communal staircase, you reach the entrance of the apartment on the second floor.

Second floor:

Entrance hall providing access to all rooms. At the front of the apartment is the spacious and bright living room with an adjoining dining area. At the rear are the modern kitchen and two generously sized bedrooms. Both the kitchen and the master bedroom offer access to a sunny southeast-facing balcony. The kitchen is equipped with built-in appliances including a combination oven, dishwasher, fridge with freezer compartment, and a 4-burner gas hob. Centrally located is the luxurious bathroom, fitted with a toilet, walk-in shower, double washbasin with vanity unit, and a connection for a washing machine and/or dryer.

The entire apartment features a beautiful wide oak parquet floor. Recessed spotlights are installed in the ceilings, and the apartment is fully double-glazed.

Features:

- Exterior painting (front and back) completed in 2024;
- Stairwell recently renovated and painted (2025);
- Fitted with a new intercom system with camera (2025);
- Homeowners' association (VvE) professionally managed by Administratiekantoor Van Doesum en Koopman;
- VvE consists of 4 apartment rights;
- Monthly VvE service charges approx. €146,-;
- Annual ground lease (erfpacht) amounts to approx. €869.30, ground lease period runs until 15 November 2054;
- Ground lease locked in perpetuity after 15 November 2054;
- Annual perpetual ground lease fee after 15 November 2054, €1,544.70 + actual inflation;
- Project notary: KB Notarissen, Frans ten Veen;
- Purchase agreement will be drawn up using the standard Ring Amsterdam model, including additional non-occupancy, asbestos, and age clauses;
- Quick delivery possible.

BBMI/NEN-2580 Disclaimer:

The usable area has been calculated according to the industry-standard BBMI/NEN 2580 norm. As such, the area may differ from comparable properties and/or older references, primarily due to this (newer) calculation method. The buyer confirms to be sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have done their utmost to calculate the correct area and volume based on their own measurements, and to support this with the inclusion of floor plans with dimensions. Should the measurements unexpectedly not fully align with the norm, the buyer accepts this. The buyer has been given ample opportunity to verify the measurements independently. Any differences in the stated size and area do not entitle either party to any claims, including adjustments to the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Tussenverdieping
Bouwjaar	1930

Maten object	
Inhoud woning	224 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	65 m ²

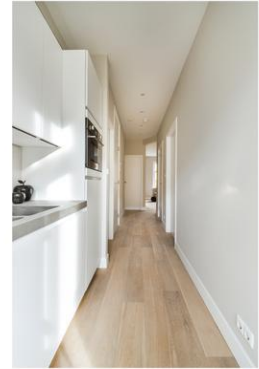
Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Natuurlijke ventilatie

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel	Intergas (combiketel uit 2018, eigendom)

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



**Van Tuyll van Serooskerkenweg 45 2 - 1076
JC Amsterdam**

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

Foto's



**Van Tuyll van Serooskerkenweg 45 2 - 1076
JC Amsterdam**

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

Plattegrond

Van Tuyl van Serooskerkenweg 45-2 - Amsterdam
Tweede verdieping



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

Van Tuyl van Serooskerkenweg 45 2 - 1076
JC Amsterdam

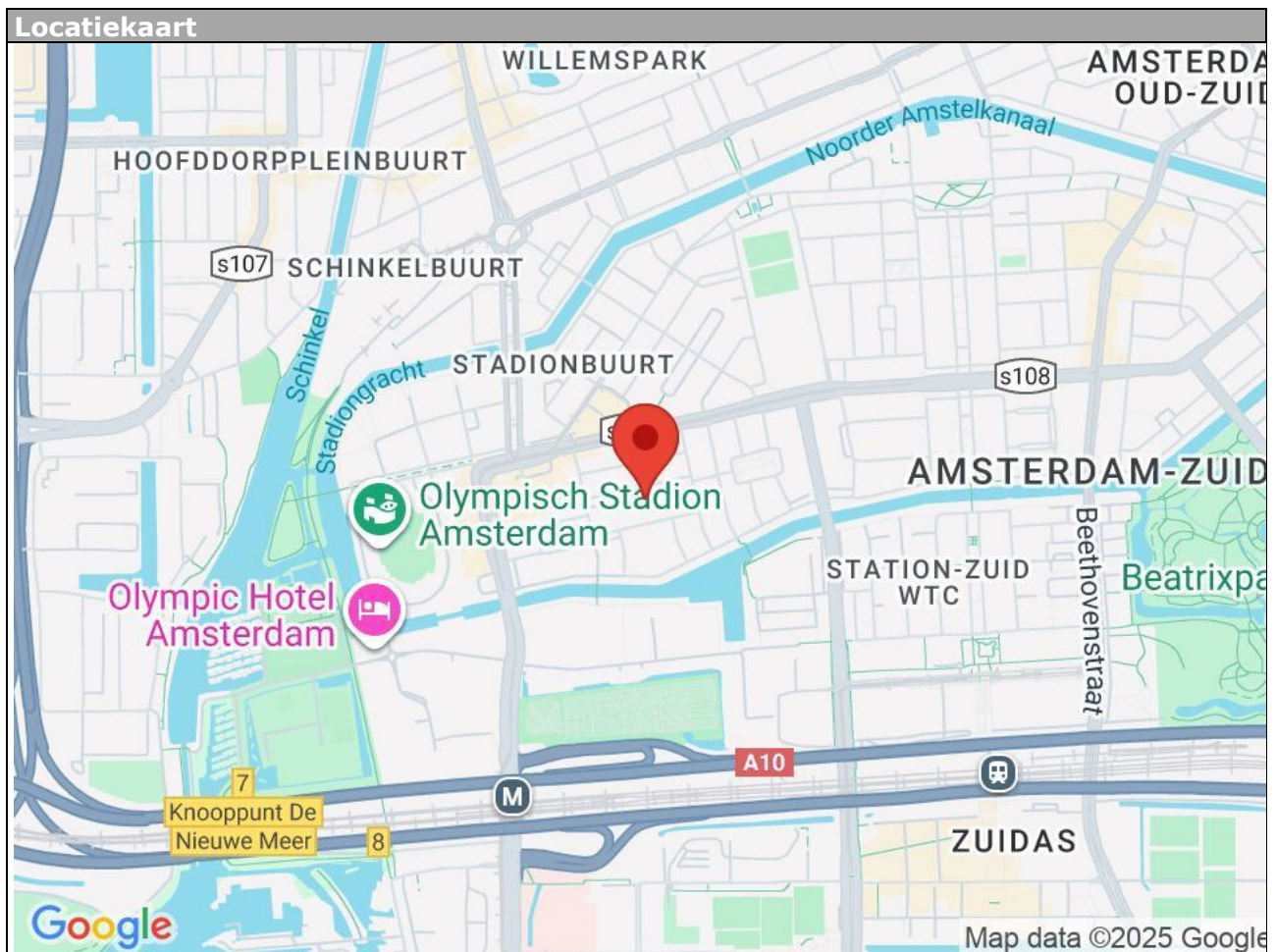
River Makelaardij B.V.
Scheldestraat 26
1078 GK, AMSTERDAM
Tel: 020-6794809
E-mail: info@rivermakelaardij.nl
www.rivermakelaardij.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Van Tuyll van Serooskerkenweg 45 2
Postcode / Plaats	1076 JC Amsterdam
Gemeente	Amsterdam
Sectie / Perceel	AB / 2384
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Van Tuyll van Serooskerkenweg 45 2
Postcode / plaats	1076 JC Amsterdam
Provincie	Noord-Holland



Van Tuyll van Serooskerkenweg 45 2 - 1076
JC Amsterdam

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

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.

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 hierin 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 uw bod te mailen naar info@rivermakelaardij.nl

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.

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.

Niet-zelfbewoningsclausule:

Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij daarvan zelf feitelijk het gebruik had gehad.



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!