



CARLA  
VAN DEN BRINK

## BEETHOVENSTRAAT 63-3 AMSTERDAM

Recent gerenoveerd 5-kamerappartement met 2 badkamers en een royaal dakterras,  
gelegen aan de geliefde Beethovenstraat.

*Carla van den Brink,  
makelaarskantoor met liefde  
voor de stad Amsterdam.  
Voor haar bewoners.  
En voor hun verhalen.*

*Al sinds 1979 een begrip  
in aan- of verkoop van  
uw huis of bedrijfspand in  
de regio Groot Amsterdam.*



Aniek Steltenpool-Docter  
NVM Makelaar

T 06 21 363 963  
Aniek@vandenbrink.nl



CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

tmi taxatie management  
instelling  
Recognized by Rijksoverheid

## HET APPARTEMENT

Dit prachtige appartement, voorzien van een woningdeelvergunning, is recent volledig geschilderd en uitgerust met een nieuwe visgraat PVC-vloer. Gelegen boven de opticien en recht tegenover de luxe kledingwinkel Pauw, biedt deze woning een perfecte mix van comfort en een toplocatie.





## OMGEVING

Beethovenstraat 63 ligt in het hart van het stijlvolle Oud-Zuid, een van de meest gewilde wijken van Amsterdam.

De buurt biedt een perfecte mix van luxe en comfort. Geniet van exclusieve boetieks, culinaire hotspots zoals Ferilli's en Café Sud, en dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Voor ontspanning liggen het Beatrixpark en Vondelpark om de hoek, ideaal voor een wandeling of picknick.

De buurt is kindvriendelijk, met uitstekende scholen en speeltuinen in de directe omgeving. Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend: met het openbaar vervoer of via station Amsterdam Zuid bent u snel in het centrum en op Schiphol, terwijl de A10 binnen handbereik ligt. Een toplocatie die alles biedt voor een comfortabel en stijlvol leven.





## DERDE VERDIEPING

Via de gemeenschappelijke entree op de begane grond bereikt u de trap naar de tweede verdieping, waar de ingang van het appartement is. Een interne trap brengt u vervolgens naar de derde verdieping.

De ruime en lichte overloop biedt toegang tot een separaat toilet en de royale woonkamer aan de voorzijde. Grote ramen met charmante roedeverdeling en een sfeervolle erker zorgen hier voor een prachtige lichtinval.



DE RUIME EN  
LICHTE OVERLOOP  
BIEDT TOEGANG  
TOT EEN SEPARAAT  
TOILET EN  
DE ROYALE  
WOONKAMER  
AAN DE  
VOORZIJD.



GROTE RAMEN  
MET CHARMANTE  
ROEDEVERDELING  
EN EEN SFEERVOLLE  
ERKER ZORGEN  
HIER VOOR EEN  
PRACHTIGE  
LICHTINVAL.



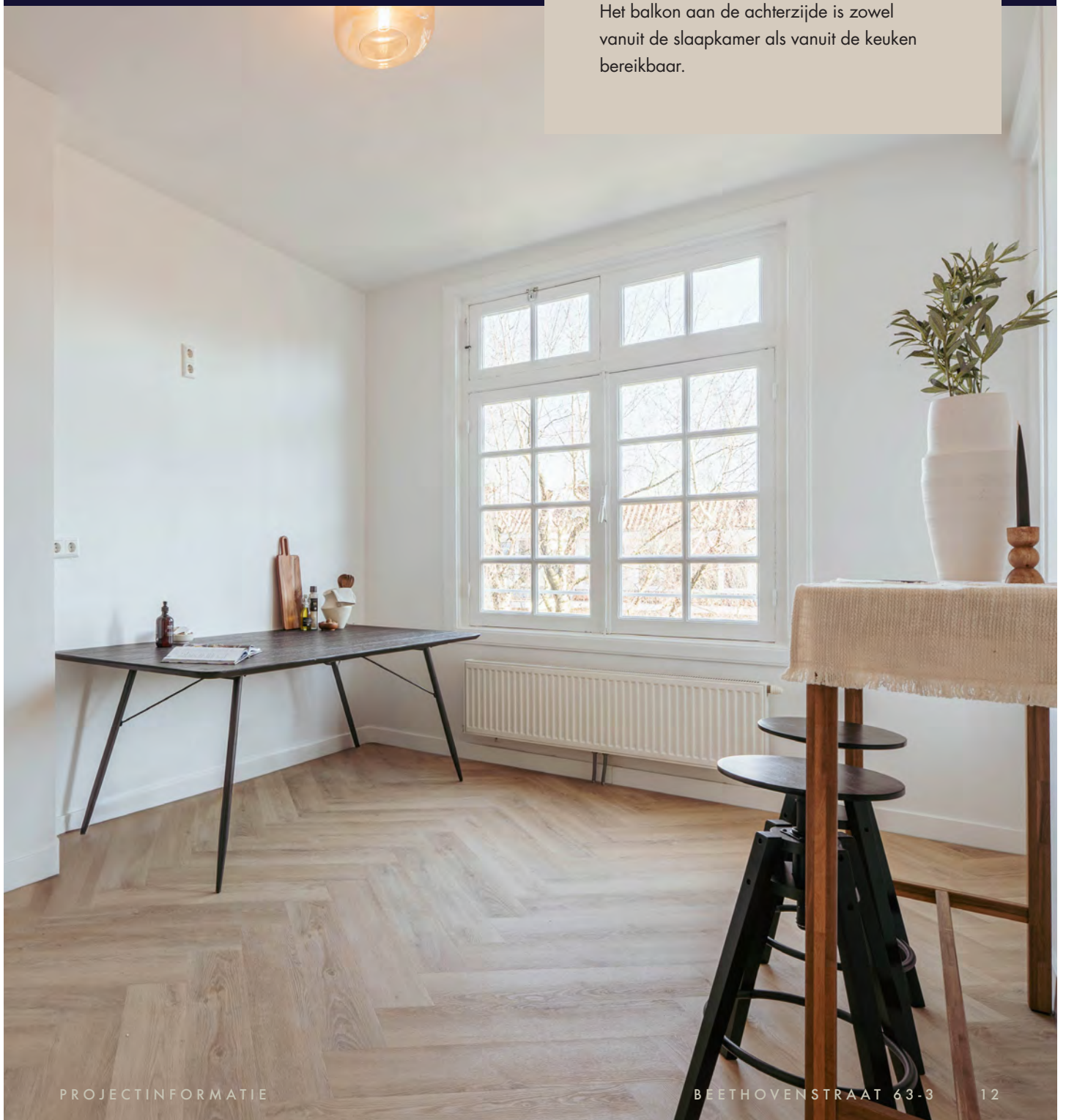






De dichte keuken aan de achterzijde, met toegang tot het balkon, biedt voldoende ruimte voor een eettafel. De koper heeft de mogelijkheid om een keuken geheel naar eigen smaak te laten plaatsen.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een royale slaapkamer aan de achterzijde. Deze kamer beschikt over een luxe en-suite badkamer met een ligbad, een inloofdouche, een wastafelmeubel en een designradiator. Het balkon aan de achterzijde is zowel vanuit de slaapkamer als vanuit de keuken bereikbaar.





HET BALKON AAN  
DE ACHTERZIJDE  
IS ZOWEL VANUIT  
DE SLaAPKAMER  
ALS VANUIT  
DE KEUKEN  
BEREIKBAAR.







## VIERDE VERDIEPING

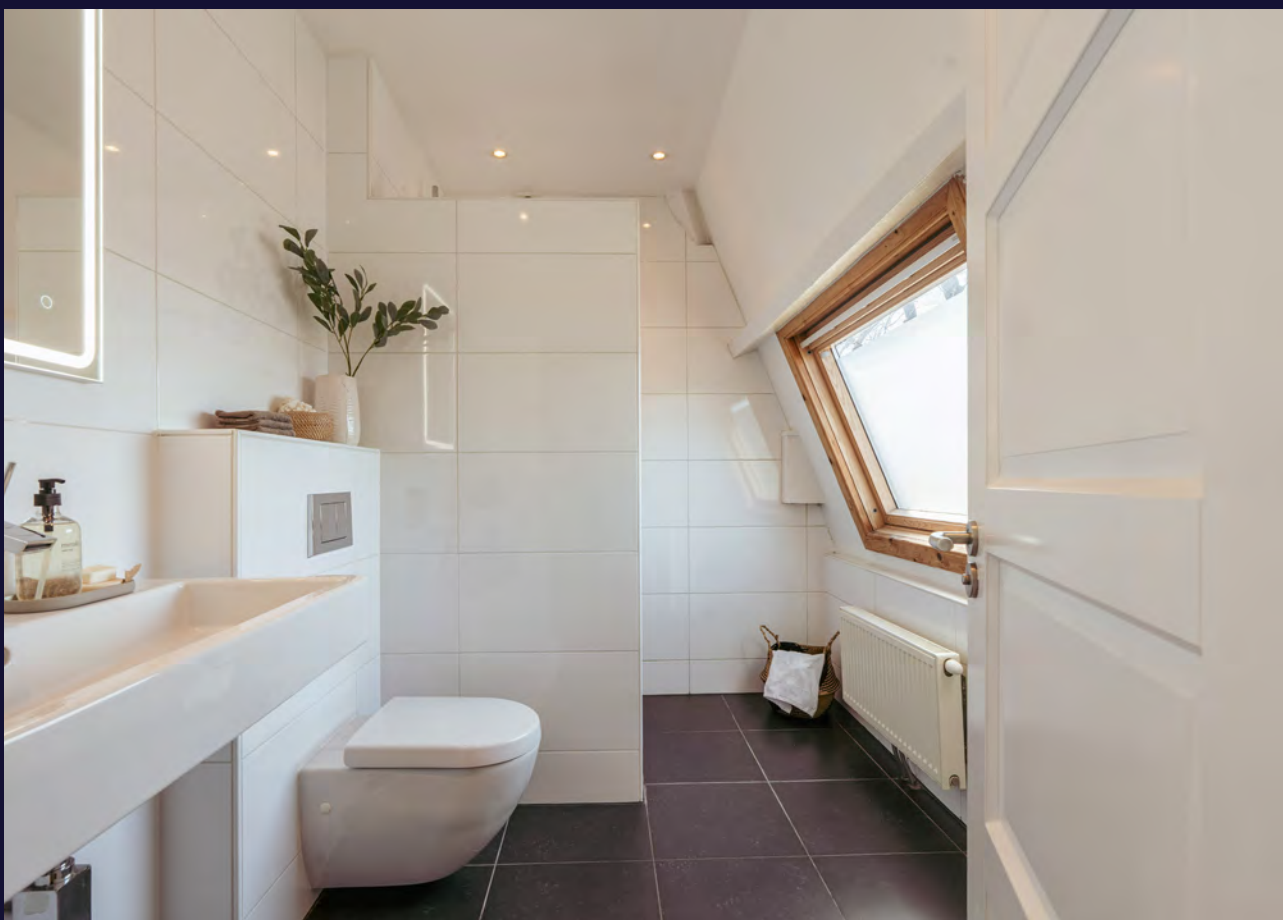
De trap naar de bovenste verdieping leidt naar een overloop met toegang tot het zonnige dakterras. Verder bevinden zich hier twee royale slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten. Eén van de slaapkamers geeft toegang tot de tweede badkamer, uitgerust met een inloopdouche, wastafel en een tweede toilet.



OP DEZE  
VERDIEPING VINDT  
U TWEE ROYALE  
SLAAPKAMERS,  
BEIDE VOORZIEN  
VAN VASTE KASTEN.



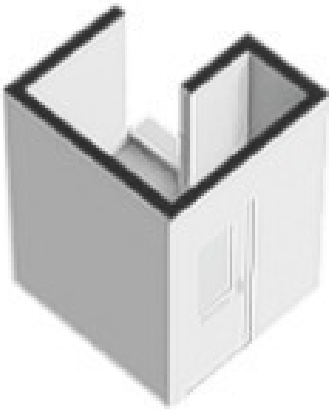
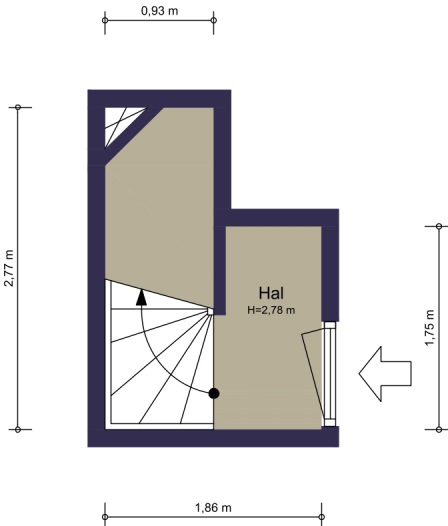








# TWEEDE VERDIEPING

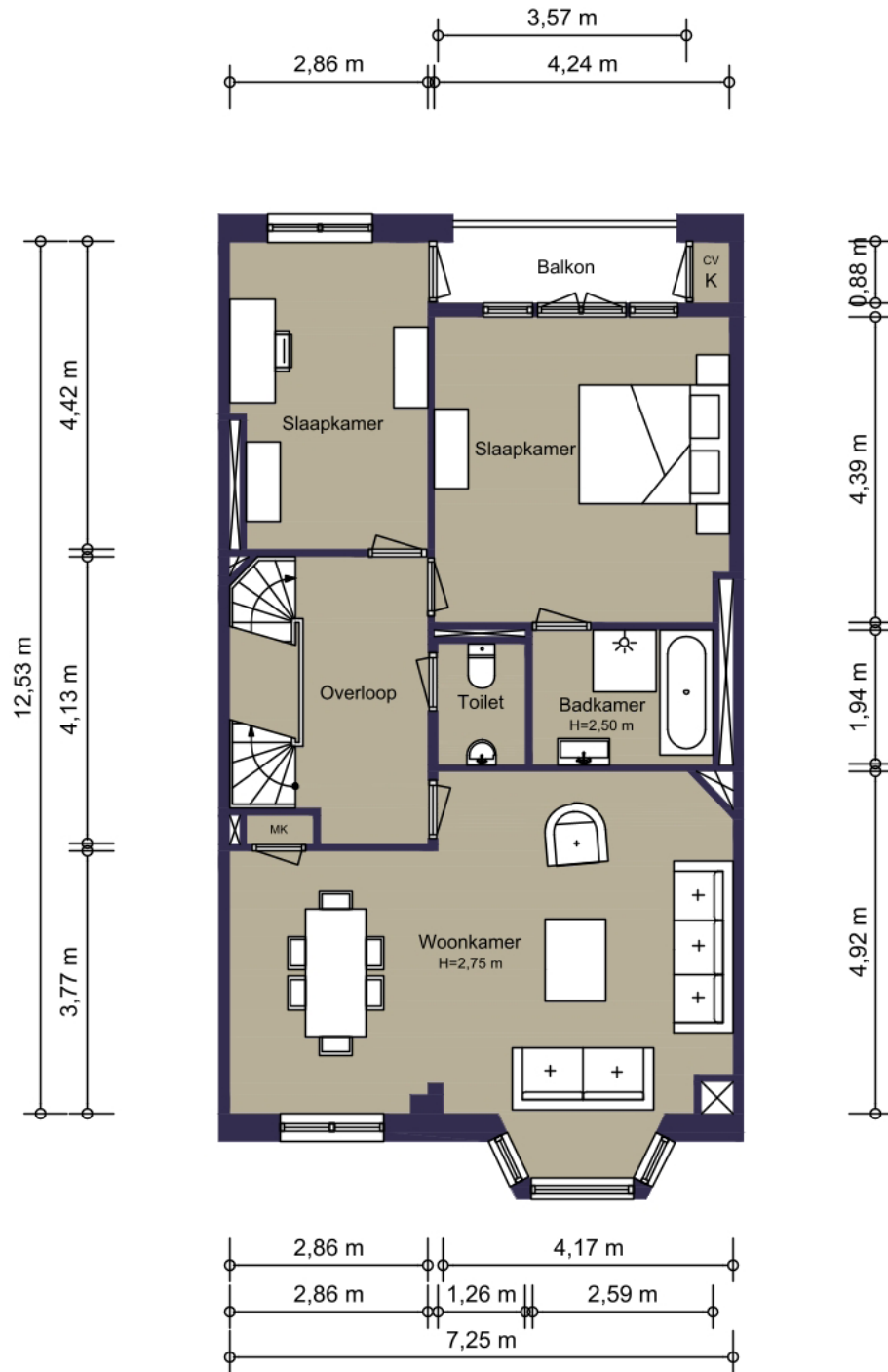


OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

### NEN2580 BBMI - NVM

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| GEbruiksoppervlakte wonen   | 1,54 M² |
| Overing inpandige ruimte    | N.V.T.  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | N.V.T.  |
| Externe bergruimte          | N.V.T.  |

# DERDE VERDIEPING



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

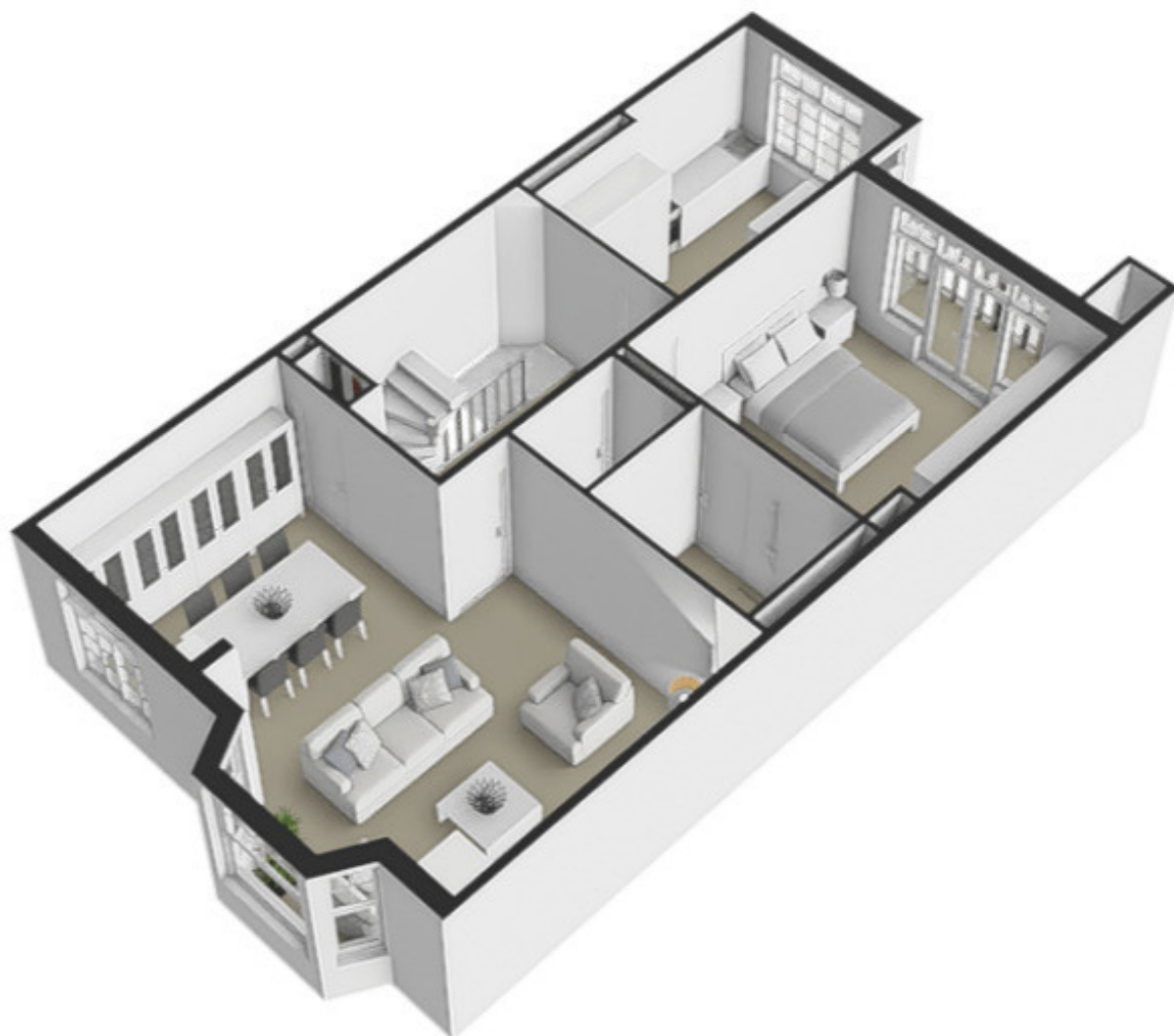
NEN2580 BBMI - NVM

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONEN   | 86,20 M <sup>2</sup> |
| OVERING INPANDIGE RUIMTE    | 0,50 M <sup>2</sup>  |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | 4,10 M <sup>2</sup>  |
| EXTERNE BERGRUIMTE          | N.V.T.               |

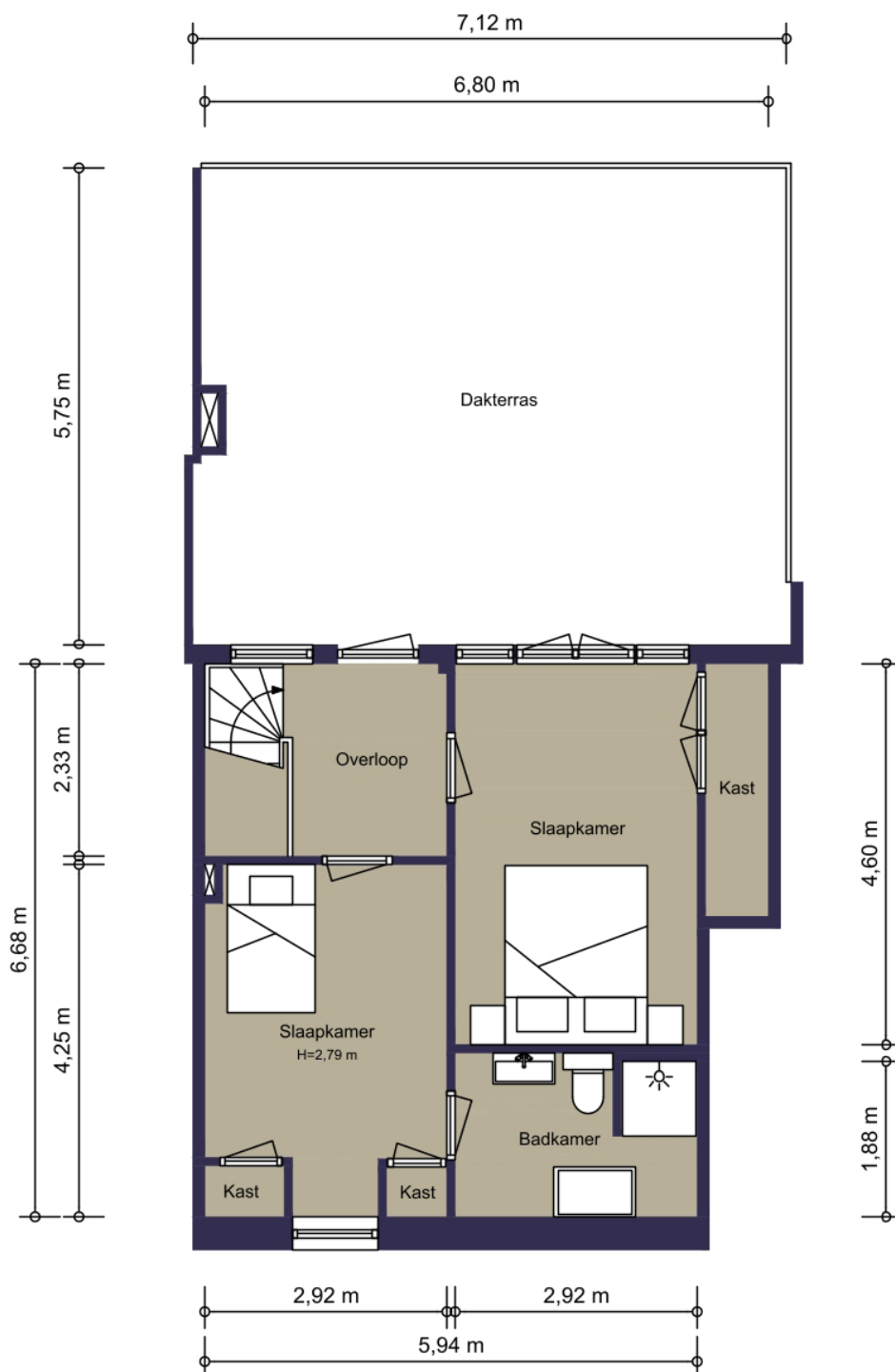
## DERDE VERDIEPING



## DERDE VERDIEPING



# VIERDE VERDIEPING



OPPERVLAKTE, MAATVOERING EN INDELING DOOR DERDEN

## NEN2580 BBMI - NVM

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| GEbruiksoppervlakte wonen   | 42,32 M <sup>2</sup> |
| OVERING INPANDIGE RUIMTE    | N.V.T.               |
| GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE | 41,20 M <sup>2</sup> |
| EXTERNE BERGRUIMTE          | N.V.T.               |

## VIERDE VERDIEPING



## VIERDE VERDIEPING



# SPECIFICATIES

## OBJECT

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Soort:               | Bovenwoning      |
| Type:                | Dubbel bovenhuis |
| Bouwjaar:            | 1930             |
| Permanente bewoning: | Ja               |
| Huidig gebruik:      | Wonen            |
| Huidige bestemming:  | Wonen            |

## BESTEMMING

- + Bestemming van dit object is wonen
- + In de omgeving zijn soortgelijke woningen
- + Op loopafstand zijn winkels en openbaar vervoer bereikbaar

## BIJZONDERHEDEN

- + Gelegen op een absolute A-locatie;
- + Woningdeelvergunning aanwezig;
- + Niet zelfbewoningclausule is van toepassing, dit houdt in dat de eigenaar de woning niet zelf bewoond heeft en daardoor niet evenveel weet van de woning als wanneer hij er zelf gewoond had;
- + Projectnotaris Spier en Hazenberg.

## VVE

- + De vereniging van eigenaren bestaat uit 4 leden.
- + De administratie wordt gevoerd door Rappange.
- + Het schilderwerk aan de buitenzijde, zowel voor als achter is recent gedaan.
- + De maandelijkse bijdrage is € 137,39.
- + Er is een MJOP.

## EIGENSCHAPPEN

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:             | 127 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers:               | 5                  |
| Aantal slaapkamers:          | 3                  |
| Volume:                      | 435 m <sup>3</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 45 m <sup>2</sup>  |

## BUITENRUIMTE

Groot dakterras en balkon

## KADASTRAAL

|              |           |
|--------------|-----------|
| Gemeente:    | Amsterdam |
| Sectie:      | Z         |
| Indexnummer: | A5        |
| Aandeel:     | 1/3       |
| Perceel:     | 2433      |

## GEMEENTE

- + Geen bijzonderheden bekend bij milieudienst
- + Geen aanschrijvingen bekend
- + Geen negatieve informatie bekend over de fundering

## EIGENDOMSSITUATIE

- + Eigendom belast met erfpacht
- + Het huidige tijdvak loopt t/m 28-02-2053. Voor dit tijdvak is de Canon afgekocht.
- + De eigenaar is reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. De Canon per 1-3-2053 is € 3.997,35 per jaar (plus indexatie vanaf 2026).

