

PIMDEJONG

MAKELAARS



Hobbemakade 65 F, 1071 XM Amsterdam

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Omschrijving

Super leuk appartement met een fantastisch uitzicht op de mooiste vaart van Amsterdam (de Boerenwetering), perfect gesitueerd in het Museumkwartier maar toch aan de rand van de Pijp en een extra ruim balkon (7m²) aan de achterzijde. Er is optimaal gebruik gemaakt van de ruimte en het appartement is goed onderhouden. En dat alles, gelegen op EIGEN GROND!

DE LIGGING:

De woning ligt op de grens van het Museumkwartier en de Pijp op het gewilde Duivelseiland. Het water de Boerenwetering ligt voor de deur. Te midden van gezellige terrasjes en restaurants bevindt de woning zich op loopafstand van het museumplein, de Albert Cuypmarkt en de Van Baerlestraat. En binnen 5 minuten fietsen zit je in het Vondelpark. De woning heeft hierdoor een grote diversiteit aan gezellige cafés, restaurant en winkels in de buurt.

Door de centrale ligging van de woning zijn er vlakbij goede verbindingen met openbaar vervoer zoals tram- en buslijnen en de Noord-Zuidlijn. Ook de verbindingswegen en de ring A10 liggen in de buurt. Binnen enkele minuten ben je bij de Zuidas, op de ring A10 of in de binnenstad. De auto kun je voor de deur, met vergunning, parkeren. Kortom een ideale woning op een toplek, die absoluut een bezichtiging waard is!

INDELING:

Via het gezamenlijke trappenhuis kom je op de derde verdieping bij de privé entree. Bij binnenkomst is aan de rechterzijde de slaapkamer met een vaste kastenwand en openslaande deuren naar het ruime balkon. De hal in de richting van de woonkamer biedt toegang tot de badkamer met inloopdouche en een fraai wastafel meubel, een separaat toilet en een berging met aansluitingen voor de wasmachine en droger. De woonkamer is heerlijk licht met aan de voorzijde 3 grote ramen met magnifiek uitzicht op het water. De open keuken is in een rechte opstelling geplaatst en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

BIJZONDERHEDEN:

- Gelegen op EIGEN GROND
- 37m² woonoppervlakte conform NEN-2580
- Gelegen op de 3e verdieping
- Fantastisch uitzicht op de Boerenwetering
- Balkon van 7 m2 gelegen op zuidwesten
- Oplevering in overleg

VVE:

- VVE Cornelis Anthoniszstraat 64/65
- De servicekosten zijn €125,32,- per maand
- Ruim reservefonds aanwezig
- Professionele Administrateur

Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Superb Apartment with Stunning Canal Views in the Heart of Amsterdam

Wonderfully charming 1-bedroom apartment with a fantastic view over one of Amsterdam's most beautiful canals – the Boerenwetering. Perfectly situated in the Museum Quarter, right on the edge of De Pijp, and featuring an exceptionally spacious rear-facing balcony (7 m²). The space is efficiently utilized and the apartment is well maintained. Best of all: it's located on freehold land – no ground lease!

LOCATION:

The apartment is located on the border of the Museum Quarter and De Pijp, in the highly sought-after "Duivelseiland" area. The Boerenwetering canal is right at your doorstep. Surrounded by lively cafés and restaurants, the home is within walking distance of Museumplein, the famous Albert Cuyp Market, and Van Baerlestraat. Within a 5-minute bike ride, you'll find yourself in Vondelpark. The neighborhood offers a wide variety of trendy bars, restaurants, and shops.

Thanks to its central location, the apartment enjoys excellent public transport connections, including trams, buses, and the North-South metro line. Major roads and the A10 ring road are also close by. You can reach the Zuidas business district, the A10, or the city center within minutes. Parking is available in front of the building with a permit – currently, there is no waiting list. In short, this is an ideal home in a prime location and absolutely worth a visit!

LAYOUT:

Via the communal staircase, you reach the private entrance on the third floor. Upon entry, the bedroom is on the right-hand side and features built-in large closet and French doors leading to the spacious balcony. The hallway toward the living room gives access to the comfortable bathroom with walk-in shower and stylish vanity, a separate toilet, and a utility/storage room with connections for a washing machine and dryer. The living room is bright and airy, featuring three large front-facing windows with magnificent canal views. The open kitchen is laid out in a straight-line design and comes equipped with built-in appliances.

FEATURES:

- Located on freehold land (no ground lease!)
- 37 m² of living space (NEN-2580 measured)
- Additional 7 m² southwest-facing balcony
- Situated on the 3rd floor
- Spectacular views of the Boerenwetering
- WOZ-Waarde 2024 - € 397,000
- Delivery/transfer by mutual agreement

OWNERS' ASSOCIATION (VvE):

- Cornelis Anthoniszstraat 64/65
- Monthly service charges: €125,32
- Healthy reserve fund
- Professionally managed

Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1898

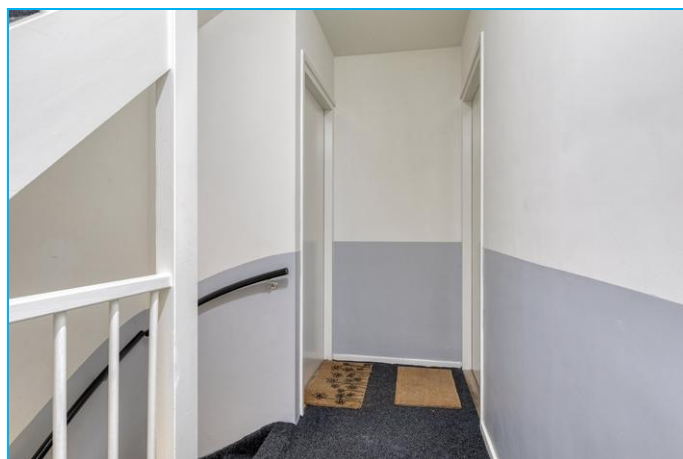
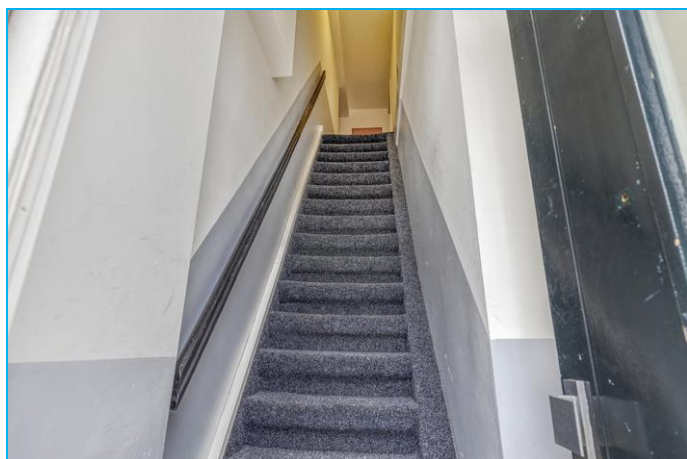
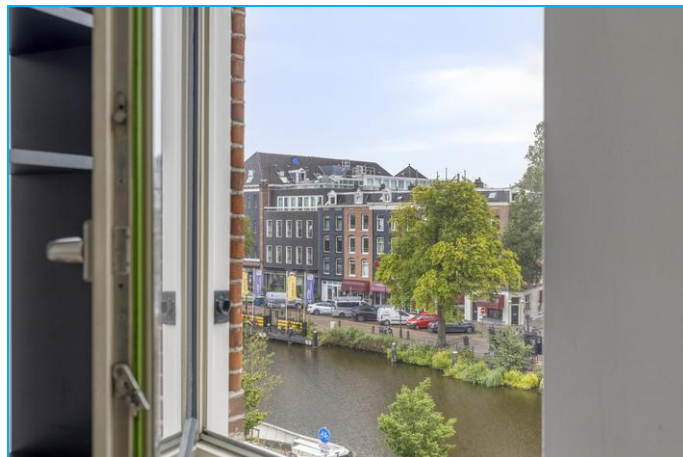
Maten object	
Aantal kamers	2 kamers
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	126 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	37 m ²

Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

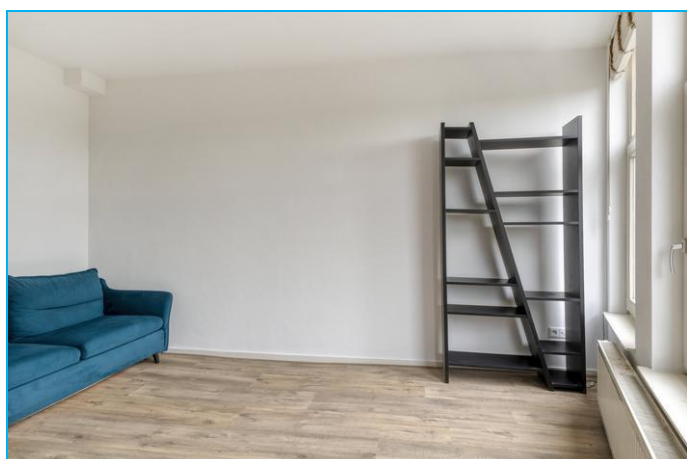
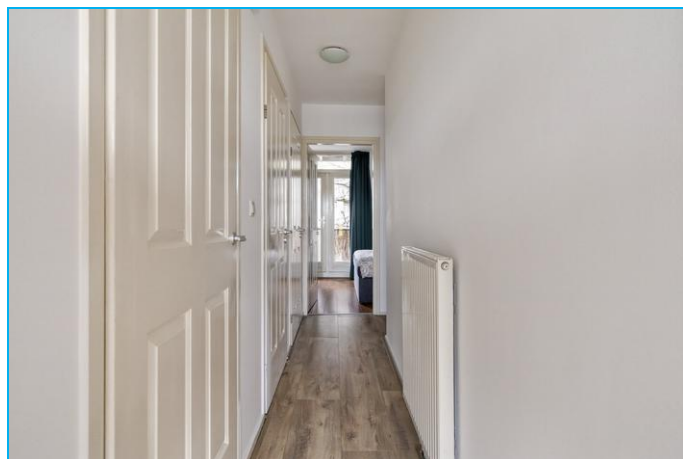
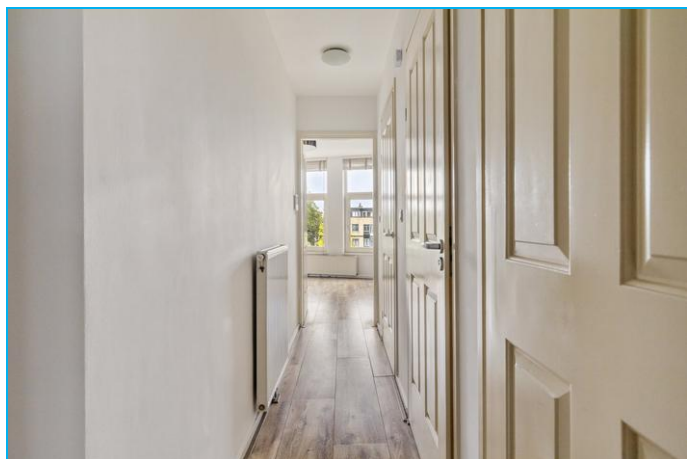
Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Foto's



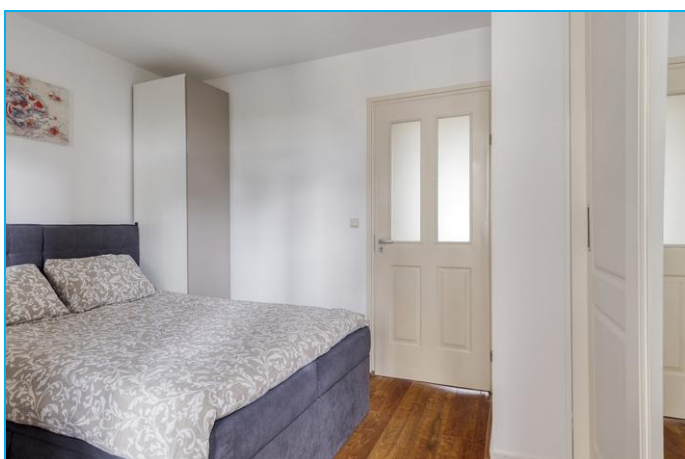
Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Foto's



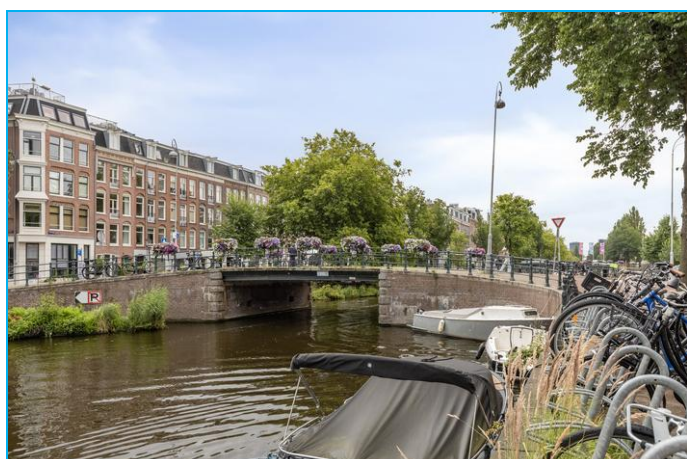
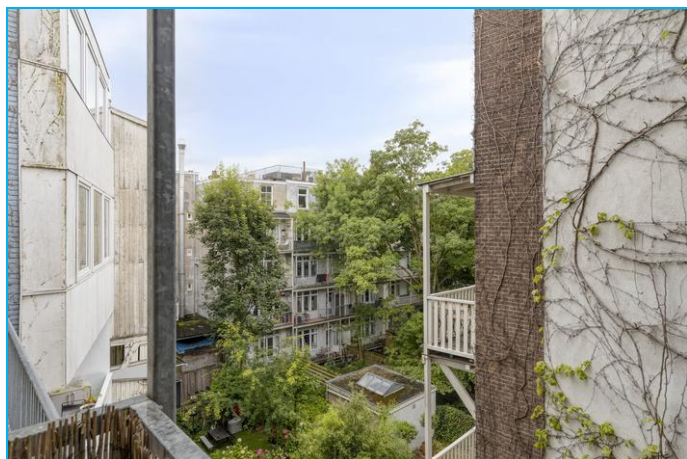
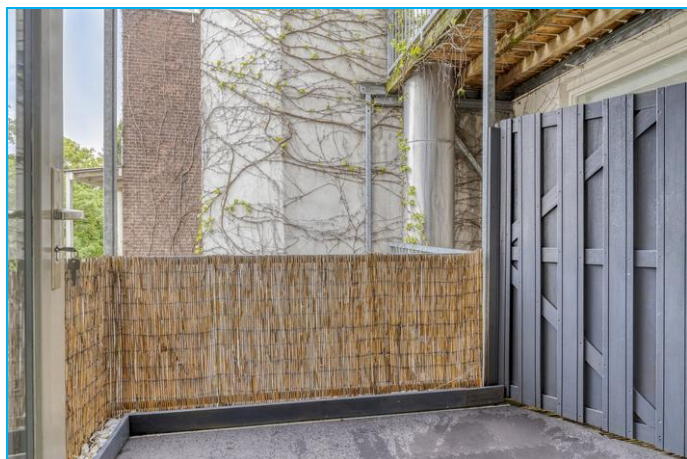
Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Foto's



Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Foto's

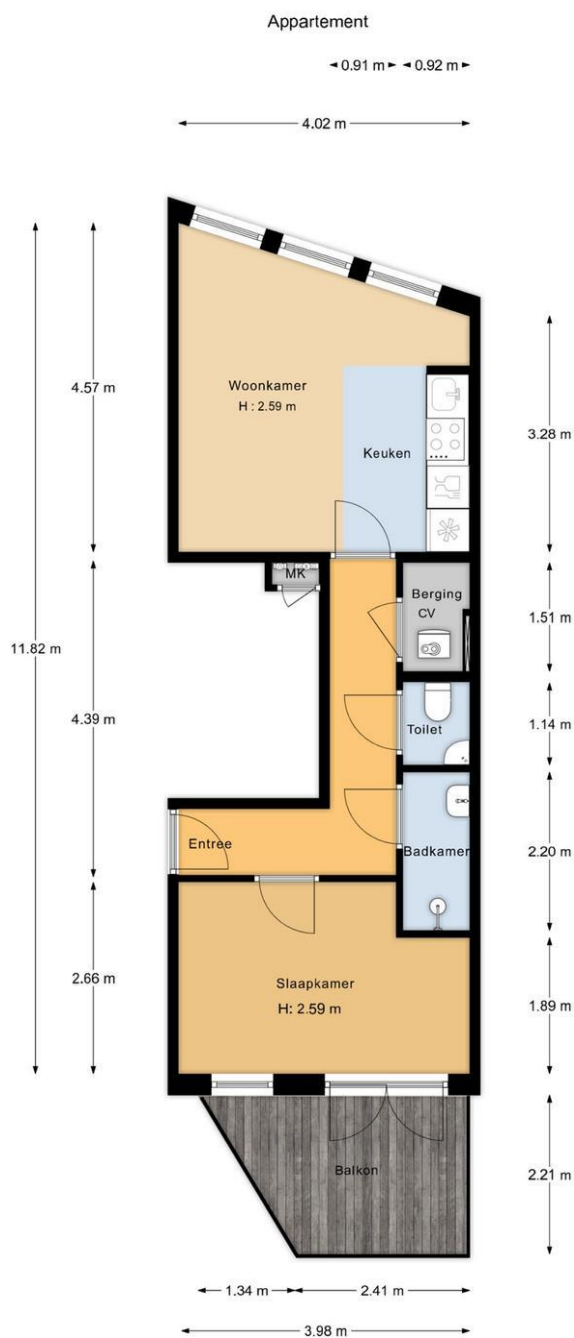


Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

Foto's

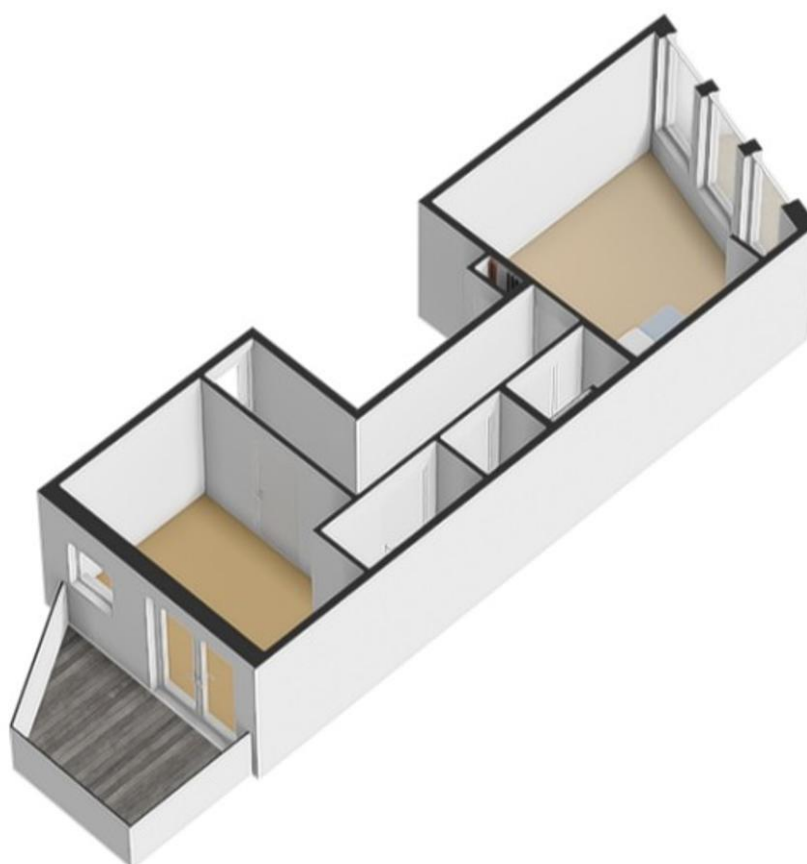


Derde verdieping



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

Hobbemakade 65 F AMSTERDAM



Kadastrale kaart



Algemene informatie voor u als koper van een woonhuis

Kosten koper (KK)

Gebruikelijk is dat bij verkoop van bestaande woningen de kosten van eigendomsoverdracht voor rekening komen van de koper. Deze eenmalige kosten bestaan uit:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten voor de leverings- en de hypotheekakte.

In de meeste gevallen zal de koper een hypotheek nodig hebben voor de aankoop van de woning. Deze kosten komen eveneens voor rekening van de koper en bestaan uit:

- Advieskosten die door uw hypotheekadviseur in rekening worden gebracht.
- Taxatiekosten voor het maken van een taxatierapport dat verlengd wordt door uw geldverstrekker.

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte zal een artikel worden opgenomen omtrent de waarborgsom. Het is gebruikelijk dat u als koper een waarborgsom of een bankgarantie stelt ter grootte van 10 % van de koopsom binnen 4 weken na het sluiten van de koopovereenkomst dit ter nakoming van uw verplichtingen gesteld in de koopovereenkomst.

De levering

In de koopovereenkomst zal een uiterlijke datum opgenomen worden omtrent de levering van het woonhuis. De levering zal altijd geschieden leeg en ontruimd behoudens de mee verkochte roerende zaken, tenzij anders vermeld. U kunt hierbij denken aan een verhuurd woonhuis.

Baten en lasten

De baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van de datum van feitelijke levering. De lopende baten en lasten welke rusten op het woonhuis worden naar rato verdeeld.

Verzekeringen

Vanaf de datum dat de woning feitelijk aan u wordt overgedragen (sleutel overdracht) draagt u als koper het risico van de woning. Dit betekent dat u het huis verzekerd dient te hebben. U moet hierbij denken aan een opstal-, inboedel- en een aansprakelijkheidsverzekering. Onze hypotheek- en assurantie adviseurs kunnen u hierbij uiteraard deskundig en vrijblijvend adviseren.

Drie dagen bedenktijd

U, als koper (natuurlijk persoon), heeft het recht een koopovereenkomst zonder opgave van reden te ontbinden. Dit recht heeft u gedurende 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst.

Keuze notaris

Zowel het opmaken van de koopovereenkomst als de leveringsakte zullen plaatsvinden bij een door de koper aan te wijzen notaris. Deze notaris dient gevestigd te zijn in de woonplaats of binnen een straal van 5 km van het verkochte object.

Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopende makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van € 0,15 per/km.

De 10 meest gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de bied procedure te

Hobbemakade 65 F AMSTERDAM

wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

PIMDEJONG
MAKELAARS

adres : postbus 36112 1020 MC AMSTERDAM
tel : 020 7729669
email : info@pimdejongmakelaars.nl
website : www.pimdejongmakelaars.nl