



BAFFINSTRAT 33 1

1057 SW

AMSTERDAM

Vraagprijs € 425.000 k.k.

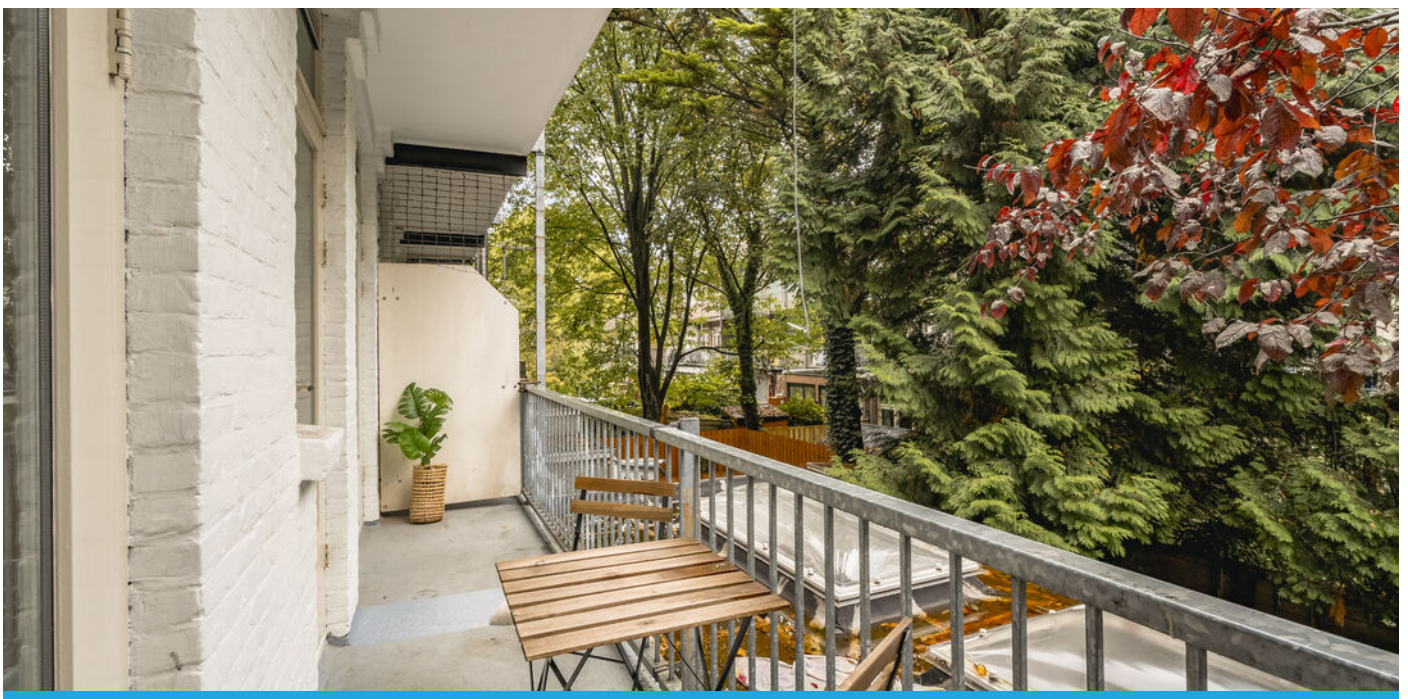


www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	54 m ²
Inhoud	178 m ³
Buitenruimte	circa 6 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1927
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Baffinstraat 33-1 | Licht en efficiënt ingedeeld 4-kamerappartement van 54 m² met balkon op het zuidoosten in de populaire Baarsjes.

Zowel de huidige tijdvakcanon als de eeuwigdurende erfpacht zijn reeds afgekocht door de huidige eigenaar.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

De Baffinstraat ligt in het hart van De Baarsjes: een levendige buurt met een relaxte sfeer en een groeiend aanbod aan hotspots. Je wandelt zo naar wijnbar September, de Neef van Fred of Café Cook voor een borrel of diner. Ook Oud-West ligt op korte fietsafstand, net als het Rembrandtpark en het Erasmuspark voor ontspanning in het groen.

Voor dagelijkse boodschappen kun je terecht op het Mercatorplein, de Jan Evertsenstraat of de Postjesweg. Verder zijn er sportfaciliteiten, basisscholen, speeltuinen en een kinderboerderij in de buurt. Dankzij diverse tram- en busverbindingen en de nabijheid van de A10 ben je bovendien uitstekend verbonden met de rest van de stad. Er kan geparkeerd worden door middel van een vergunning of betaald parkeren.

INDELING

Je betreedt het appartement via een gemeenschappelijk trappenhuis dat toegang biedt tot de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevinden zich de ruime woonkamer met aparte eetkamer. Deze bieden voldoende plek voor een eettafel om gasten te ontvangen en genieten van veel natuurlijk licht door de grote ramen.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en kledingkast. De tweede kamer is ideaal als slaapkamer of thuishkantoor. Beide kamers bieden toegang tot het balkon op het zuidoosten.

Tussen de slaapkamers bevindt zich de keuken, voorzien van een koelkast, combi-oven, 4-pits gaskookplaat en vaatwasser. De badkamer ligt centraal en is uitgerust met een inloopdouche, toilet en wastafel.

BIJZONDERHEDEN

- 2 slaapkamers;
- Balkon gelegen op het zuidoosten;
- VvE wordt per 1 januari overgedragen aan Delair VvE Beheer;
- Energielabel C;
- Indicatie VvE-bijdrage is € 112,- per maand;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Gemeentelijk beschermd Stadsgezicht;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Project notaris: KB notarissen;
- Oplevering in overleg, kan snel.

Beschrijving / Description

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Baffinstraat 31-33-35 te Amsterdam" en is in eigen beheer maar zal per 1 januari overgedragen worden aan Delair VvE Beheer.. Indicatie van de maandelijkse bijdrage is € 112,- . Er is een MJOP aanwezig.

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Zowel het huidige tijdvak als het eeuwigdurend erfpacht zijn door de eigenaren afgekocht.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen.

RECENT ONDERHOUD

In 2023 is het dak, het zinkwerk van de goot aan de voorzijde vernieuwd en grotendeels het houtwerk van de goot.

Bij het schuine dak zijn de dakpannen vervangen en is er isolatie toegepast onder de pannen.

Aan de voorzijde is nieuw HR++ glas geplaatst en het schilderwerk aan de voorzijde is gedaan.

2024 is de coating van de balkons volledig vernieuwd.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van het gebouw met balkon, plaatselijk bekend Baffinstraat 33-1, 1057 SW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C complexaanduiding 11792-A, appartementsindex 6, uitmakende het achtenvijftig/achthonderd zevenenzeventigste (58/877) onverdeeld aandeel in gemelde gemeenschap;

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Baffinstraat 33-1 | Bright and efficiently laid-out 4-room apartment of 54 m² with southeast-facing balcony in the popular Baarsjes neighborhood.

Both the current ground lease period and the perpetual ground lease have already been bought off by the current owner.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Baffinstraat is located in the heart of De Baarsjes — a lively neighborhood with a relaxed vibe and an ever-growing selection of hotspots. Within walking distance, you'll find wine bar September, De Neef van Fred, and Café Cook for drinks or dinner. Oud-West is only a short bike ride away, as are Rembrandtpark and Erasmuspark for a bit of green and relaxation.

For your daily groceries, you can head to Mercatorplein, Jan Evertsenstraat, or Postjesweg. There are also sports facilities, primary schools, playgrounds, and a petting zoo nearby. Thanks to various tram and bus connections — and the proximity of the A10 ring road — the apartment is well connected to the rest of the city. Parking is available by permit or paid parking.

LAYOUT

You enter the apartment via a shared staircase leading to the first floor.

At the front are the spacious living room and a separate dining room. There's plenty of room for a dining table to host guests, and large windows let in abundant natural light.

At the rear are two bedrooms. The main bedroom is large enough for a double bed and wardrobe, while the second room is ideal as a guest room or home office. Both bedrooms offer access to the southeast-facing balcony.

Between the bedrooms is the kitchen, equipped with a refrigerator, combi-oven, 4-burner gas hob, and dishwasher. The centrally located bathroom features a walk-in shower, toilet, and washbasin.

FEATURES

- 2 bedrooms
- Balcony facing southeast
- Homeowners' association (VvE) management to be transferred to Delair VvE Beheer as of January 1
- Energy label C
- Indicative VvE contribution: €112 per month
- Perpetual ground lease fully bought off
- Designated municipal heritage area (beschermde stadsgezicht)
- Transfer tax exemption for first-time buyers may apply
- Measured in accordance with BBMI standards
- Project notary: KB Notarissen
- Transfer in consultation, quick delivery possible

Beschrijving / Description

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The association is called "Vereniging van Eigenaars Baffinstraat 31-33-35 te Amsterdam".

It is currently self-managed but will be transferred to Delair VvE Beheer as of January 1. The indicative monthly contribution is €112, and a multi-year maintenance plan (MJOP) is in place.

OWNERSHIP

The property is located on leasehold land issued by the Municipality of Amsterdam, subject to the 2016 general provisions. Both the current lease period and the perpetual ground lease have been bought off by the current owners.

SUSTAINABILITY

This home has an Energy Label C.

Would you like to know how to make the apartment more sustainable? See further in the brochure for ideas and suggestions.

RECENT MAINTENANCE

2023: The roof and zinc work on the front gutter were renewed, and most of the wooden guttering was replaced.

Roof tiles on the sloped section were replaced, and insulation was added beneath them.

New HR++ double glazing was installed at the front, and the exterior paintwork was redone.

2024: The coating of the balconies was completely renewed.

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right entitles the exclusive use of the dwelling located on the first floor of the building, including the balcony, locally known as Baffinstraat 33-1, 1057 SW Amsterdam, registered in the cadastral municipality of Sloten (Noord-Holland), section C, complex designation 11792-A, apartment index 6, representing a fifty-eight/eight-hundred-seventy-seventh (58/877) undivided share in the community.

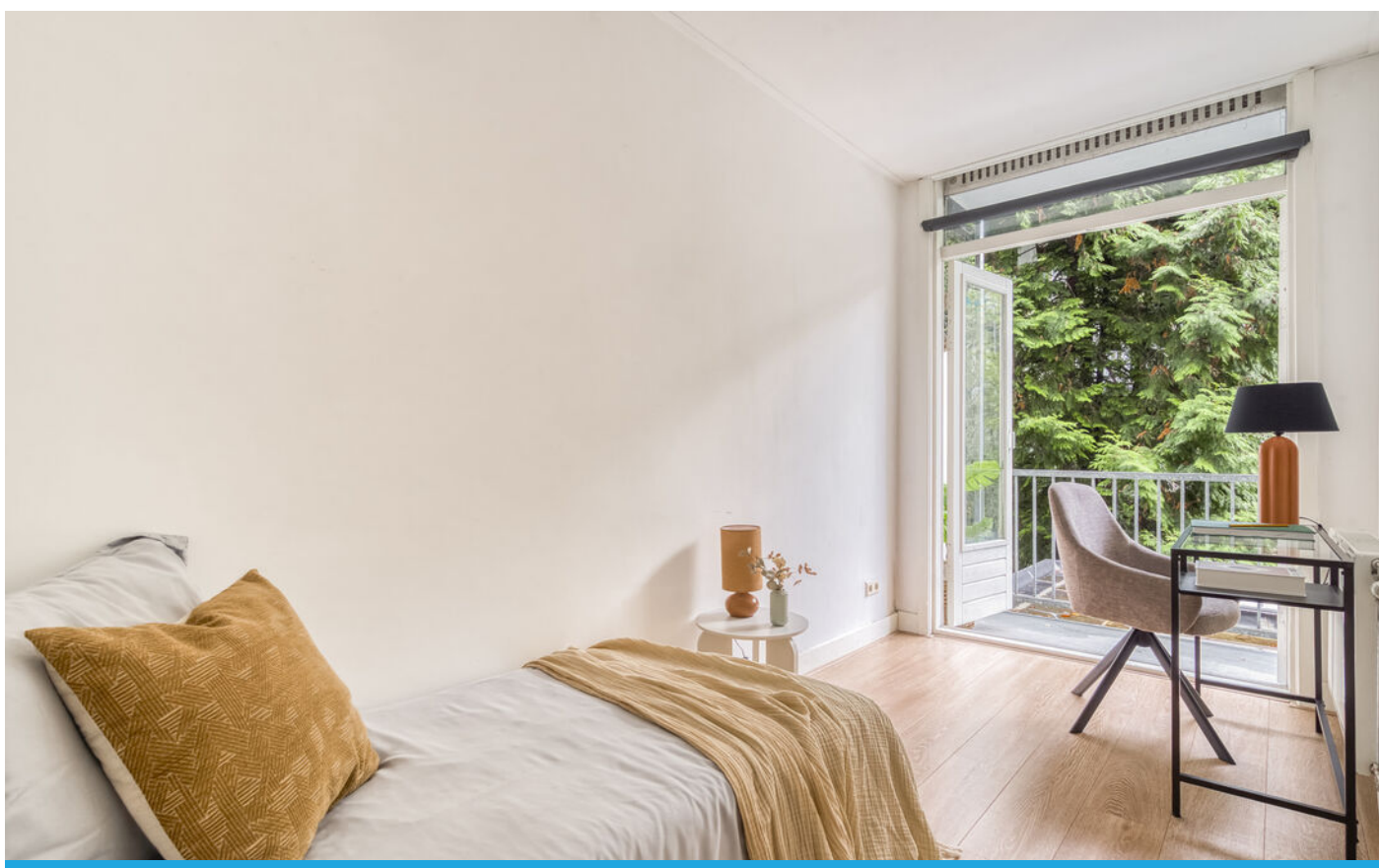
CLAUSES

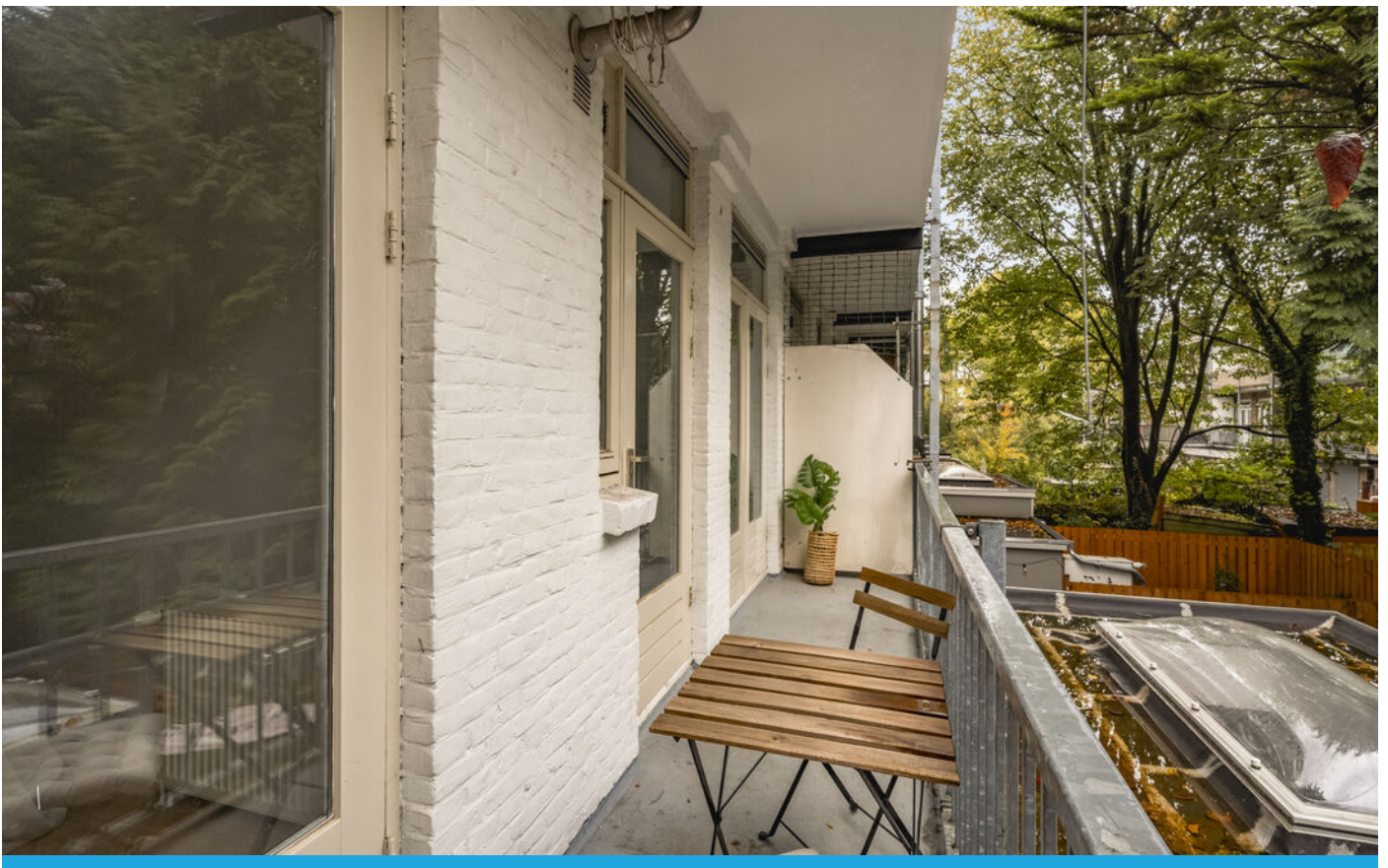
- Age clause applies
- Non-owner-occupied clause applies

Foto's / Photos









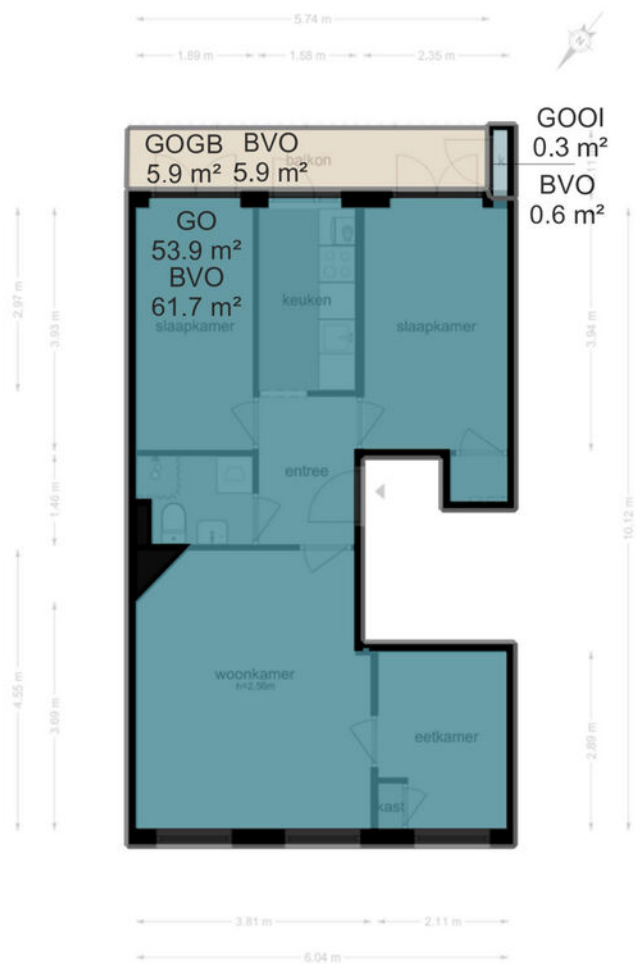




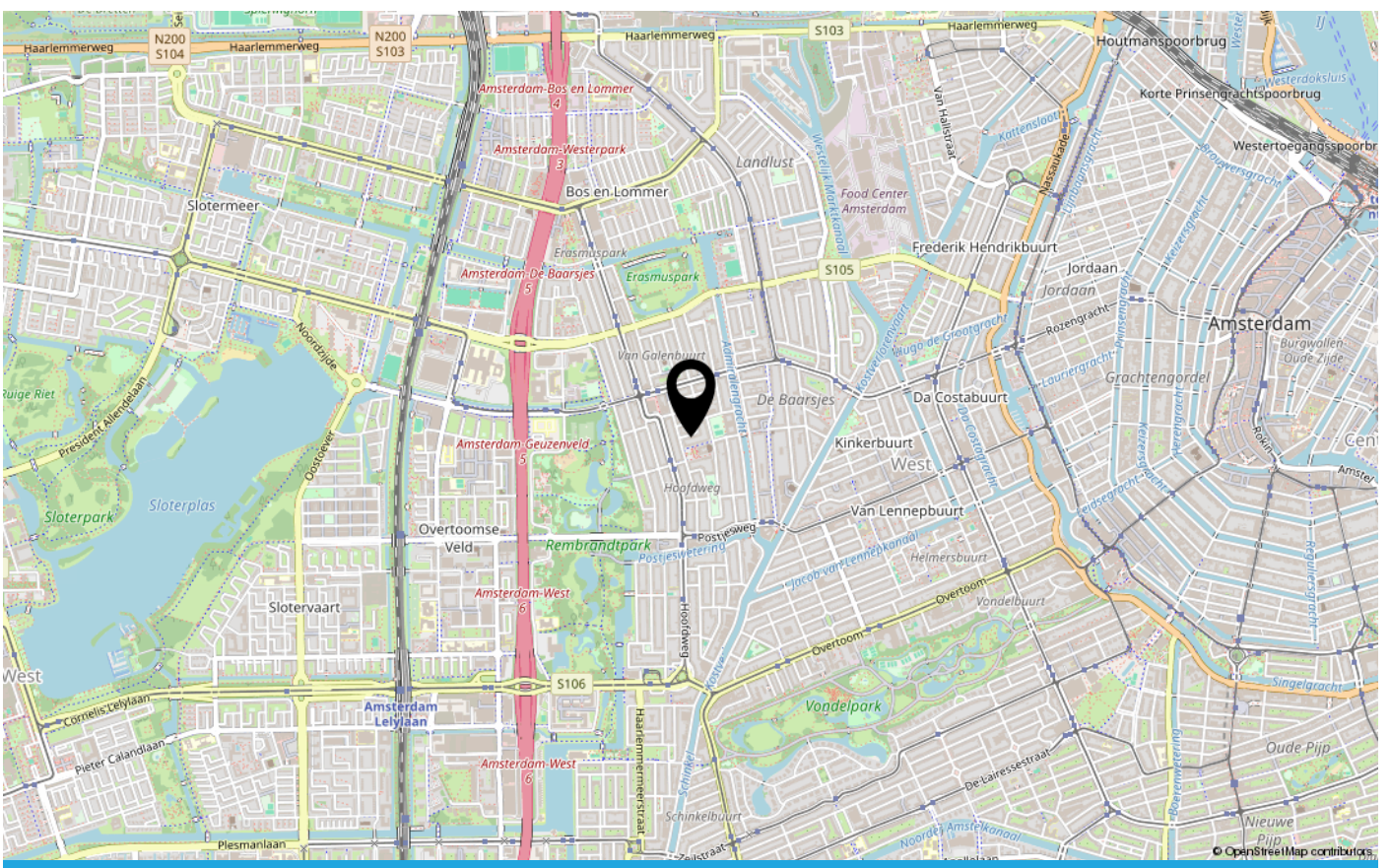
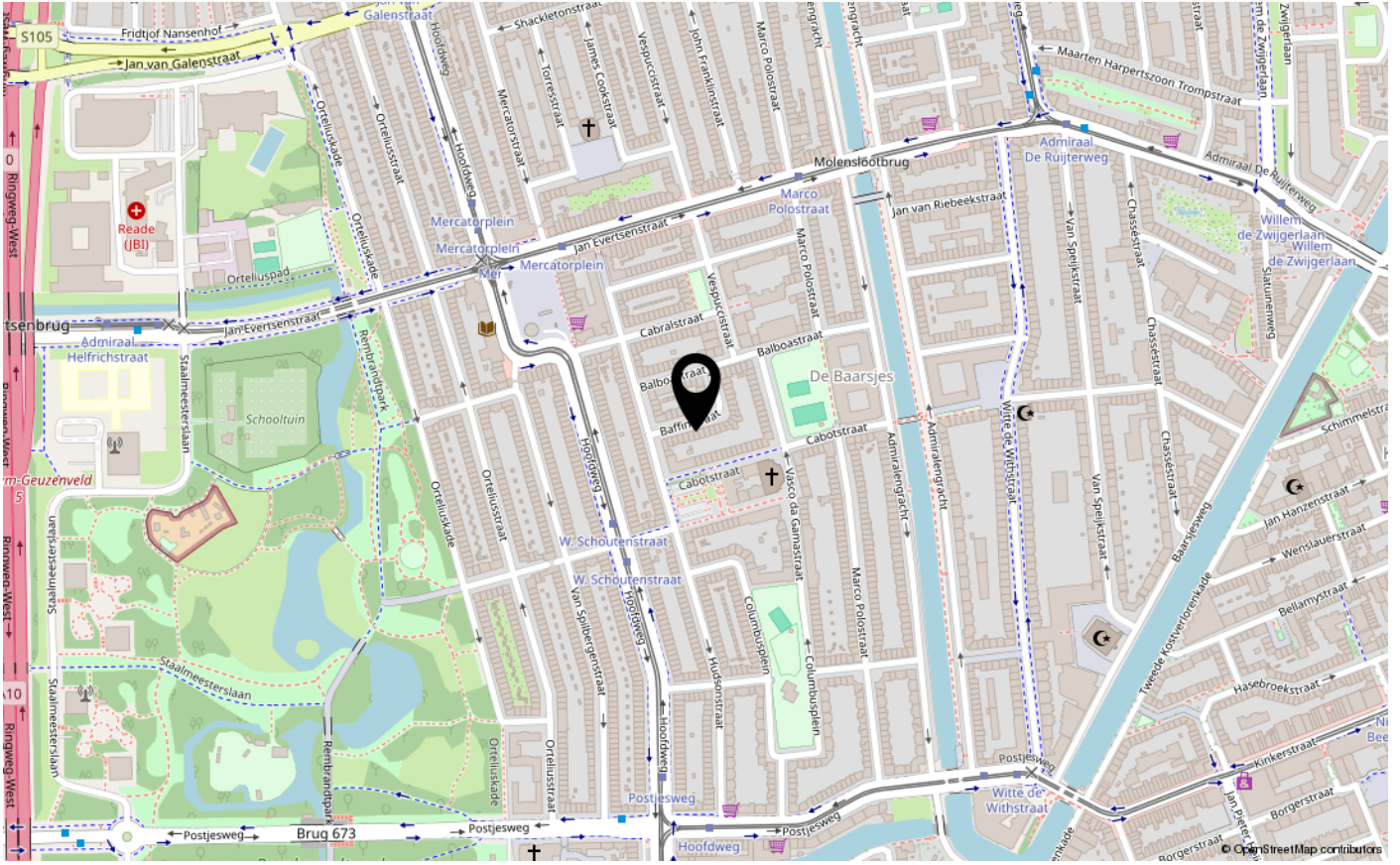
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Balboaplein e.o.

Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 14%

25 - 44: 45%

45 - 64: 22%

65+: 8%

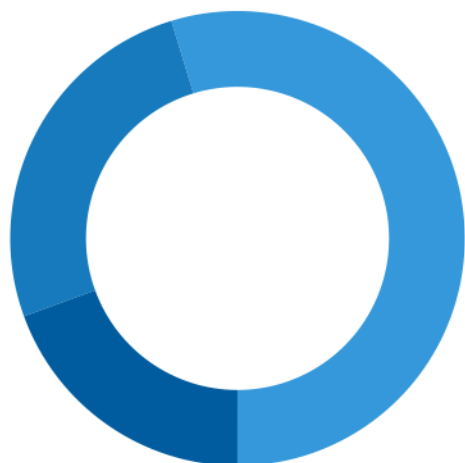
Koop / huur



Koop: 21%

Huur: 79%

Huishoudens



Eenpersoons: 55%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 19%



48%



52%



0,3 per huishouden

KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoeft je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming • Lucht-water warmtepomp • Vloerverwarming • 11 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal • Lucht-water warmtepomp • 25 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Willemijn den Dulk

Commercieel medewerker binnendienst
willemijn@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Jeanine Scheuter

Commercieel medewerker binnendienst
jeanine@smitenheinen.nl

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, 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.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

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 voorwaarde 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 wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende 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 NVM-makelaar 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 verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

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

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl