



JOHANNES VERMEERSTRAAT 48 2

1071 DT

AMSTERDAM

Vraagprijs € 1.995.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte 219 m²

Inhoud 780 m³

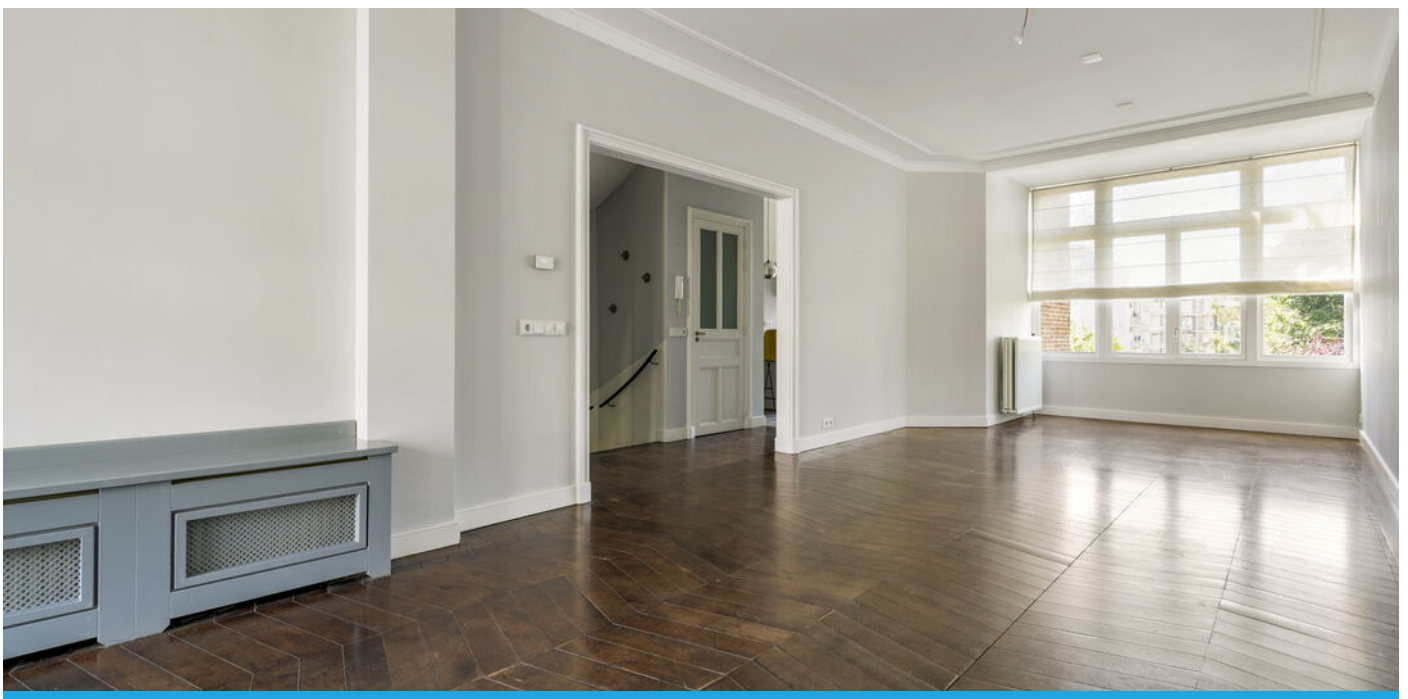
Buitenruimte 30 m²

Aantal kamers 6

Aantal slaapkamers 4

Bouwjaar 1913

Energie label C



Beschrijving / Description

Turn-key gerenoveerd driedubbel bovenhuis met dakterras gelegen aan de prachtige Johannes Vermeerstraat te Amsterdam! Erfpacht eeuwigdurend afgekocht! De woning is voorzien van drie badkamers en drie toiletten. De bovenste verdieping is ook voorzien van een tweede keukenblokje.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Amsterdam Zuid biedt een unieke mix van stadse levendigheid en luxe wooncomfort. De combinatie van levendige straten, stijlvolle winkels, groene parken en uitstekende bereikbaarheid maakt dit een van de meest gewilde woonwijken. De woning is goed gelegen. Met het openbaar vervoer ben je zo bij station Zuid, Centraal Station of het Amstelstation. Daarnaast ben je zo met de auto op Schiphol of ben je in Haarlem.

Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de Albert Heijn op het Museumplein of de altijd bruisende Albert Cuypmarkt. In de Cornelis Schuytstraat, Beethovenstraat en P.C. Hooftstraat vind je exclusieve boetieks en speciaalzaken. Naast het stadsleven biedt Amsterdam Zuid volop ruimte voor ontspanning. Het Museumplein is een heerlijke plek om tot rust te komen, het Vondelpark en Beatrixpark zijn natuurlijk ook ideaal voor een wandeling.

Kortom, Amsterdam Zuid combineert stedelijke dynamiek met luxe en comfort, waardoor het de perfecte plek is om te wonen.

INDELING (zie plattegronden)

Via de eigen opgang, kom je terecht op de tweede verdieping. De hal geeft toegang tot alle vertrekken. Aan de voorzijde vind je de woonkamer met frans balkon. Aan de achterzijde is er nog een zithoek en meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel om aan te dineren met vrienden en familie. Door de hoge plafonds is de woonkamer ruim en licht opgezet. In de woonkamer is ook een originele open haard gelegen. Aan de achterzijde bevindt zich ook de net gerenoveerde keuken die is voorzien van een Bora kookplaat, vaatwasser, koel- en vriescombinatie, een combi-oven met magnetron en een oven. Daarnaast is de keuken ook voorzien van vloerverwarming.

Via de trap kom je binnen op de derde verdieping. Aan de achterzijde vind je een werk/kinderkamer. Ook is de master bedroom hier gelegen, welke is voorzien van mooie ingebouwde kasten. Aan de master bedroom grenst de recent gerenoveerde badkamer voorzien van inloofdouche, ligbad en wastafel met meubel. Daarnaast is er ook een separaat toilet aanwezig. Aan de voorzijde is er nog een grote slaapkamer gelegen.

Bij binnenkomst op de vierde verdieping kom je terecht in een ruime woon/eetkamer. Deze kamer heeft een eigen keuken met een kleine Bosch inductieplaat en koelkast. Daarnaast zijn er veel inbouwkasten in deze ruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met eigen badkamer, welke is voorzien van een inloofdouche en wastafel.

Aan de keuken grenst er nog een badkamer met toilet, inloofdouche en wastafel. In de badkamer is er ook nog een afgesloten wasruimte.

Aan de achterzijde is het ruime dakterras gelegen. Het dakterras biedt genoeg ruimte voor een gezellige zithoek en grote tafel om met al je vrienden en familie te genieten van een lekkere BBQ!

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- Ruim dakterras met middag/avondzon en frans balkon;
- Originele houten vloer;
- Hoge plafonds;
- VvE-bijdrage is € 95,- per maand;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Energielabel C.

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 de eeuwigdurende erfpacht zijn door de eigenaren afgekocht.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexaanduiding 10634-A, appartementsindex 2, omvattende het tweehonderdtweënvijftig/vijfhonderdtweëndertigste onverdeeld aandeel in het gebouw.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Johannes Vermeerstraat 48 te Amsterdam" en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is € 95,-. De VvE bestaat uit twee leden.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Turn-key Renovated Triple Upper-Level Apartment with Roof Terrace, Located on the Beautiful Johannes Vermeerstraat in Amsterdam! Leasehold Bought Off in Perpetuity! This home features three bathrooms and three toilets. The top floor also includes a second kitchenette.

AREA AND ACCESSIBILITY

Amsterdam Zuid offers a unique blend of vibrant city life and luxurious residential comfort. With its lively streets, stylish boutiques, green parks, and excellent transport links, it is one of the most sought-after neighborhoods in the city.

The property is well located. Public transport offers quick access to Zuid Station, Central Station, or Amstel Station. By car, Schiphol Airport or Haarlem are easily reached.

For daily shopping, there's an Albert Heijn at Museumplein or the ever-lively Albert Cuyp Market. The Cornelis Schuytstraat, Beethovenstraat, and P.C. Hooftstraat are home to exclusive boutiques and specialty stores.

Besides the urban lifestyle, Amsterdam Zuid offers plenty of opportunities for relaxation. The Museumplein is a perfect spot to unwind, while Vondelpark and Beatrixpark are ideal for a leisurely walk.

In short, Amsterdam Zuid combines urban vibrancy with luxury and comfort, making it the perfect place to live.

LAYOUT (see floor plans)

Via your private entrance, you reach the second floor. The hallway provides access to all rooms.

At the front is the living room with French balcony. At the rear, there's another sitting area and ample space for a large dining table to entertain friends and family. Thanks to the high ceilings, the living area feels open and bright. The living room also includes an original fireplace.

At the back, the recently renovated kitchen is equipped with a Bora cooktop, dishwasher, fridge/freezer combo, combi-microwave oven, and a standard oven. The kitchen also features underfloor heating.

Taking the stairs to the third floor, you'll find a home office/children's room at the rear. The master bedroom, also at the back, includes beautiful built-in closets and connects to a recently renovated bathroom with walk-in shower, bathtub, and vanity unit. There is also a separate toilet.

At the front, there is a spacious additional bedroom.

On entering the fourth floor, you arrive in a generous living/dining room with its own kitchenette, including a small Bosch induction cooktop and refrigerator. There is plenty of built-in storage throughout.

At the front is a bedroom with a private bathroom, including a walk-in shower and sink.

Adjacent to the kitchenette is another bathroom with toilet, walk-in shower, and sink. This bathroom also includes a separate laundry area.

At the back is the spacious roof terrace, offering ample room for a cozy lounge area and a large dining table — perfect for enjoying a BBQ with friends and family!

Beschrijving / Description

FEATURES

- Listed as municipally protected cityscape;
- Spacious roof terrace with afternoon/evening sun and French balcony;
- Original wooden flooring;
- High ceilings;
- Monthly VvE (homeowners' association) contribution: €95;
- Leasehold bought off in perpetuity;
- Energy label C.

OWNERSHIP

The property is located on leasehold land issued by the municipality of Amsterdam. The 2016 general provisions apply. Both the current term and perpetual leasehold have been bought off by the owners.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label C.

LAND REGISTRY

The apartment right, municipally registered under Amsterdam, section U, complex designation 10634-A, index number 2, represents the 252/532nd undivided share in the building.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The VvE is named "Vereniging Van Eigenaars Johannes Vermeerstraat 48 te Amsterdam" and is self-managed. The monthly contribution is €95. The VvE consists of two members.

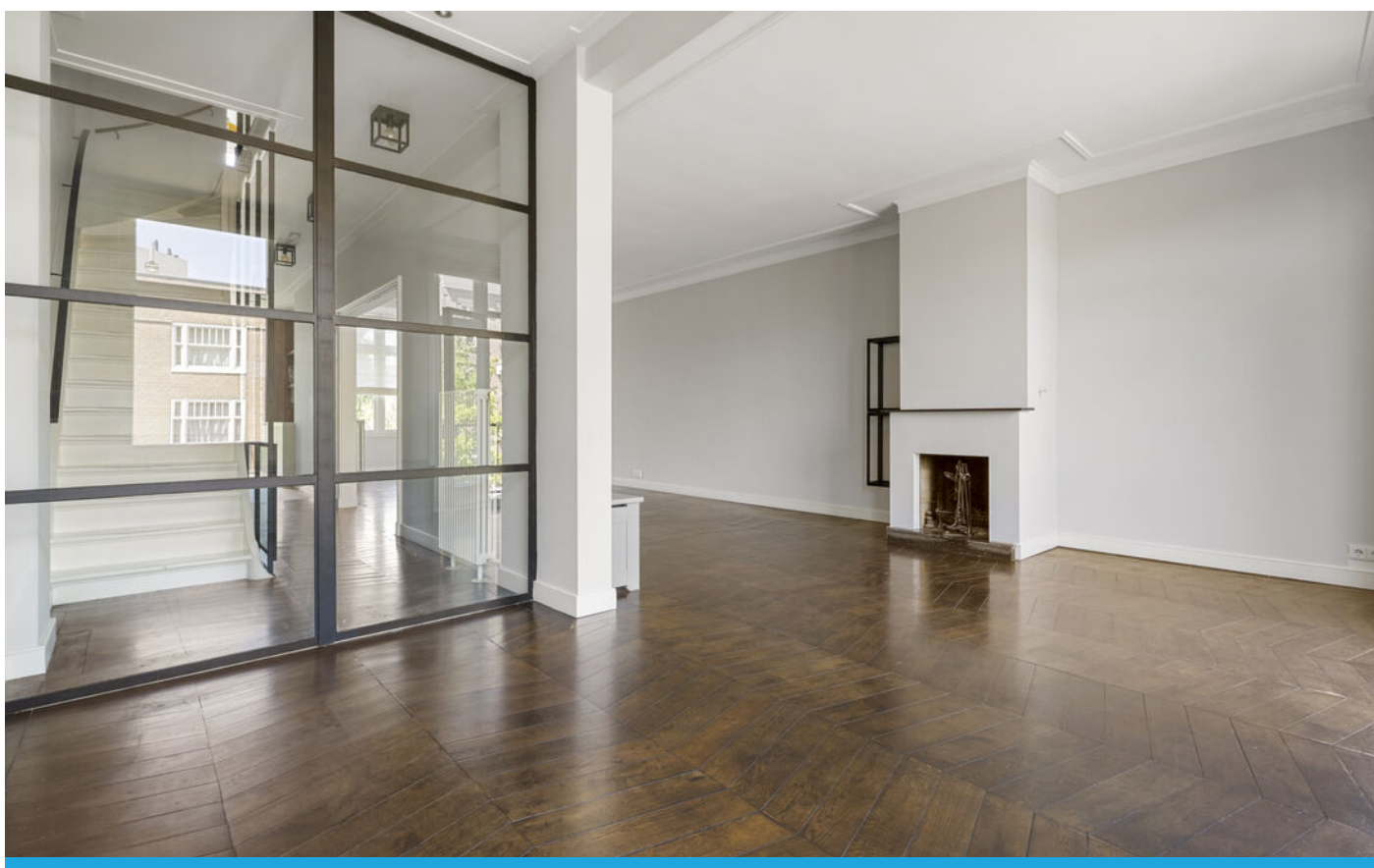
CLAUSES

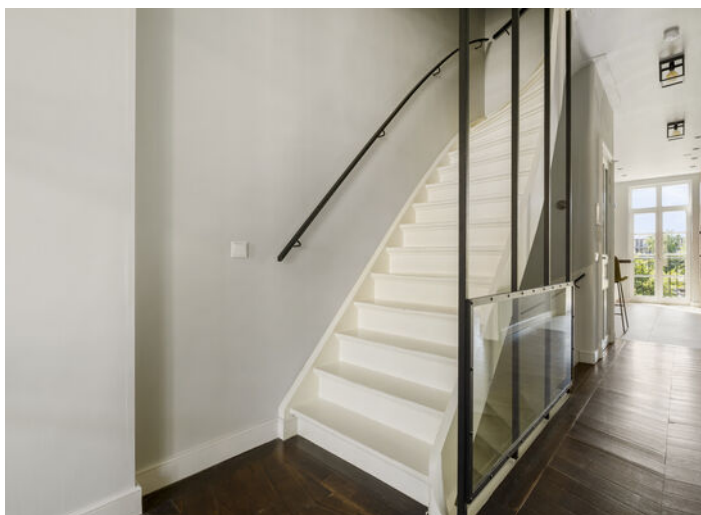
- Old-age clause applies;
- Asbestos clause applies.

Foto's / Photos

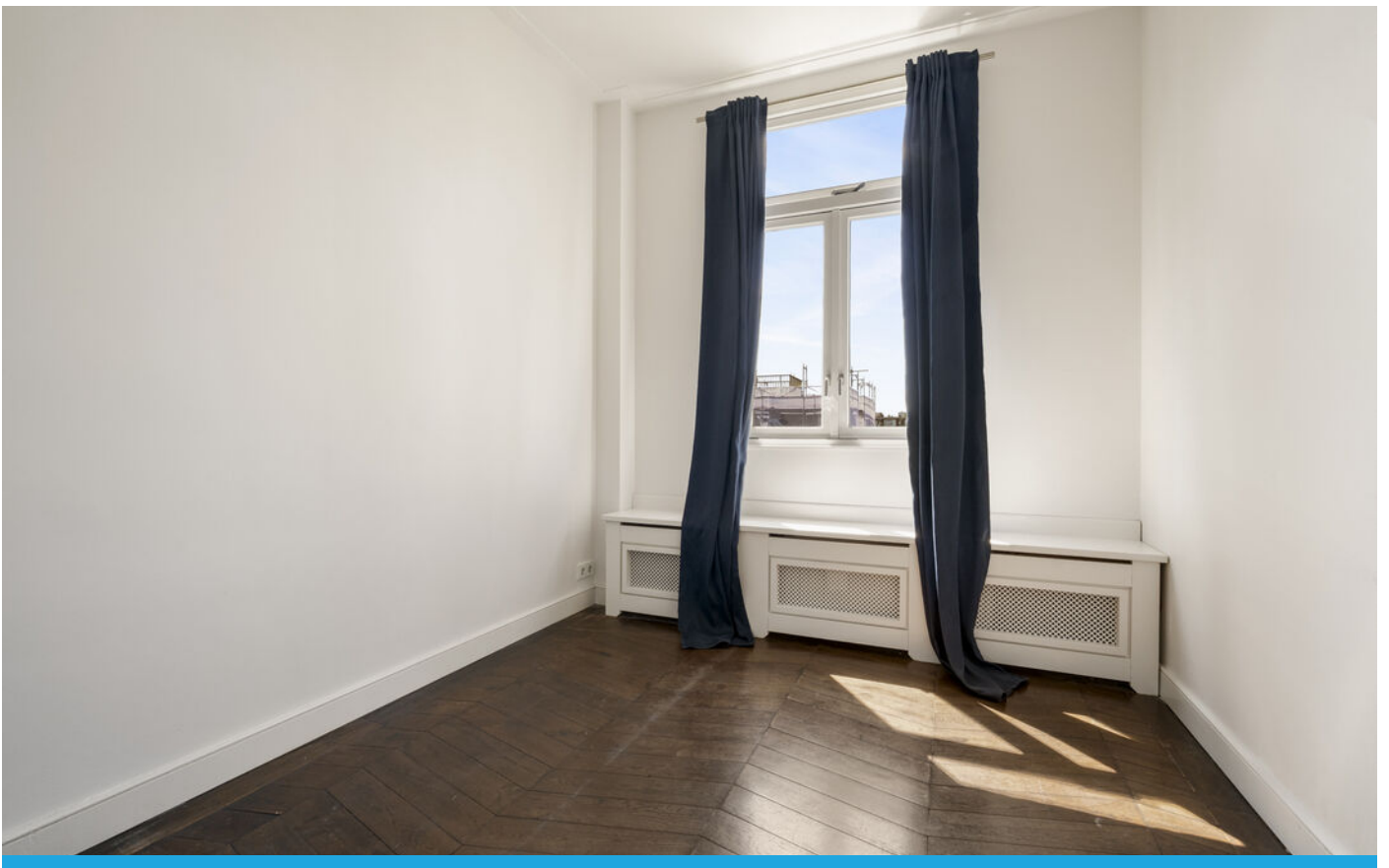






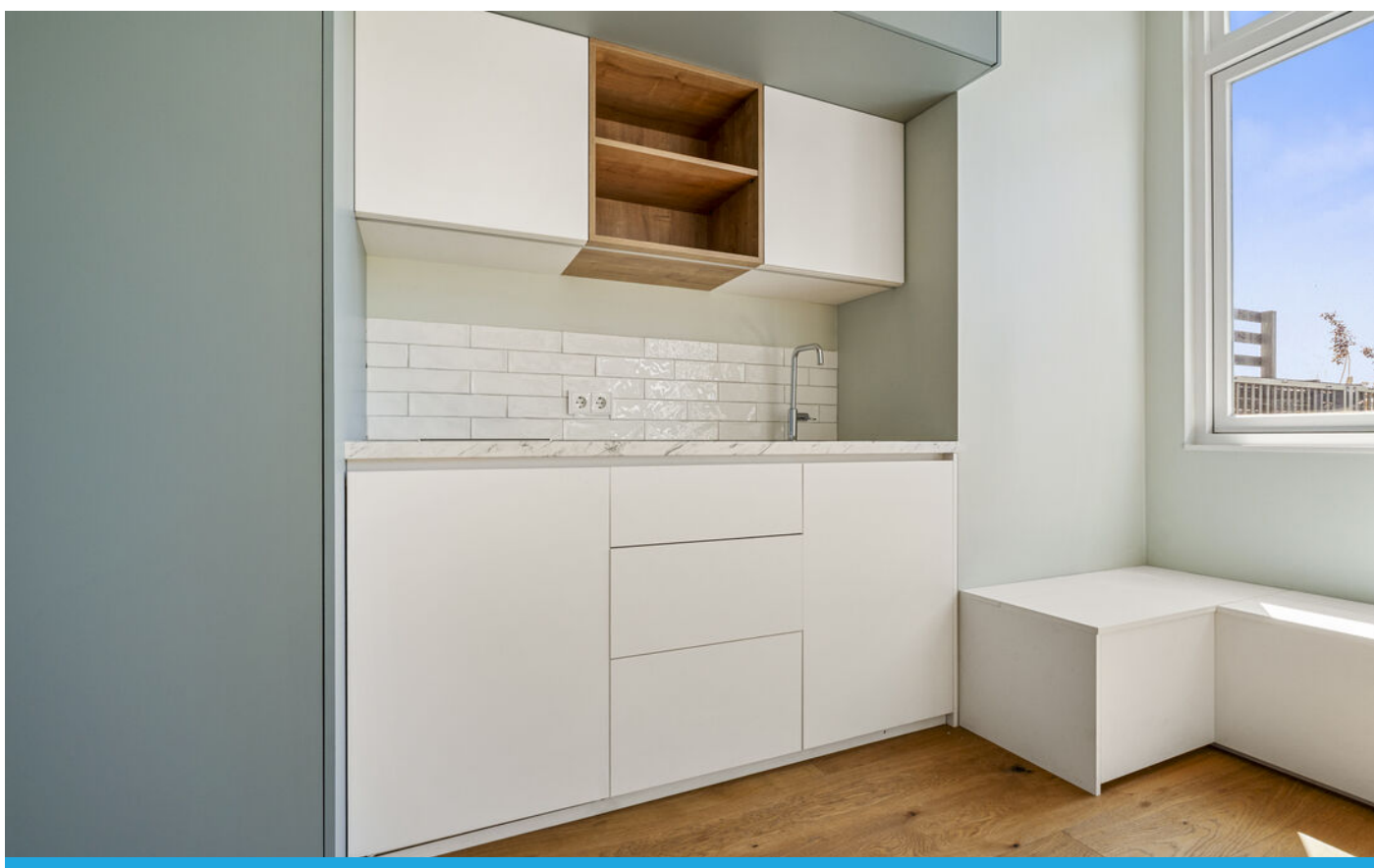




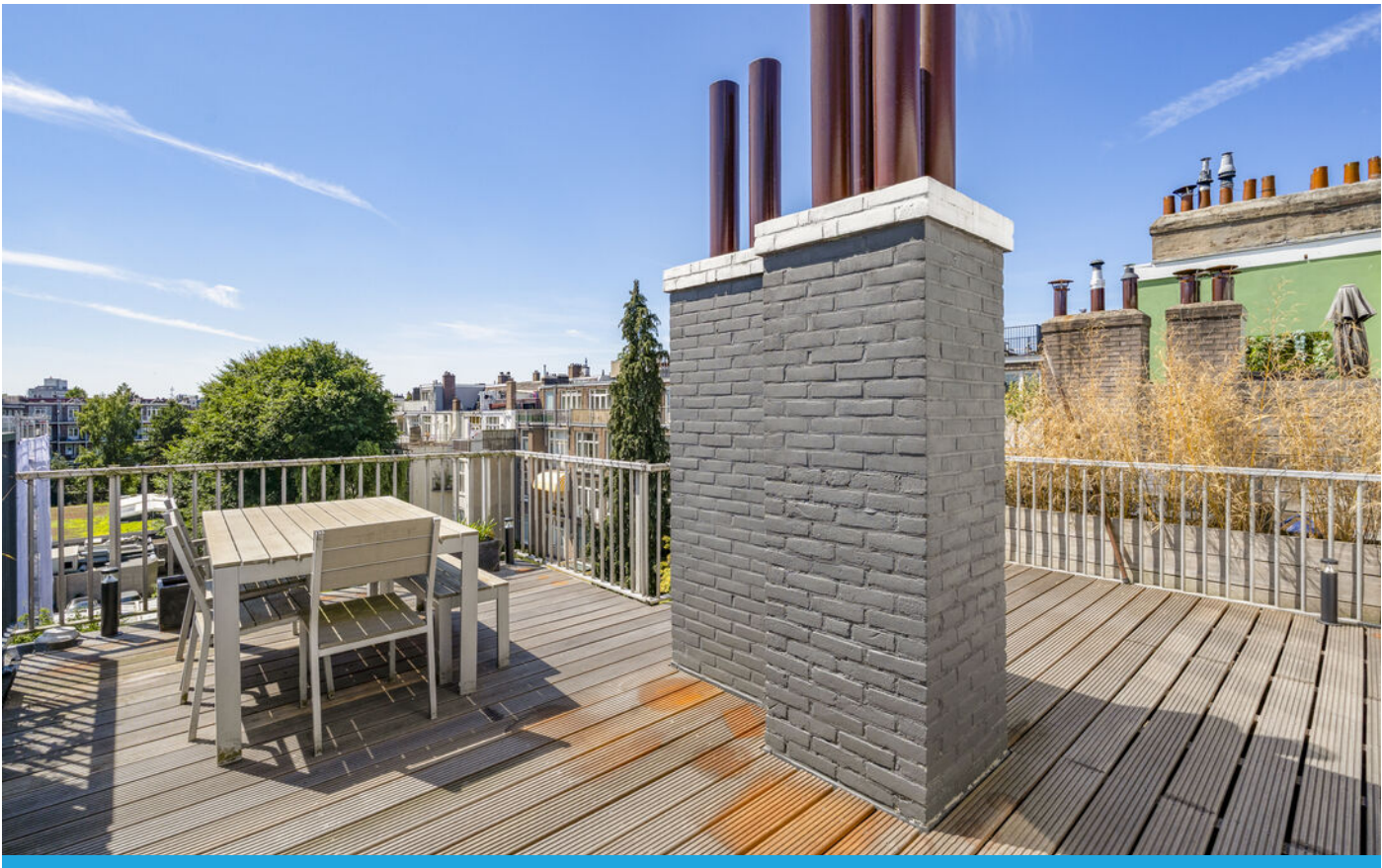








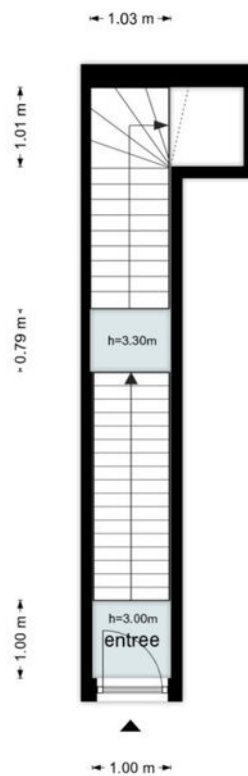






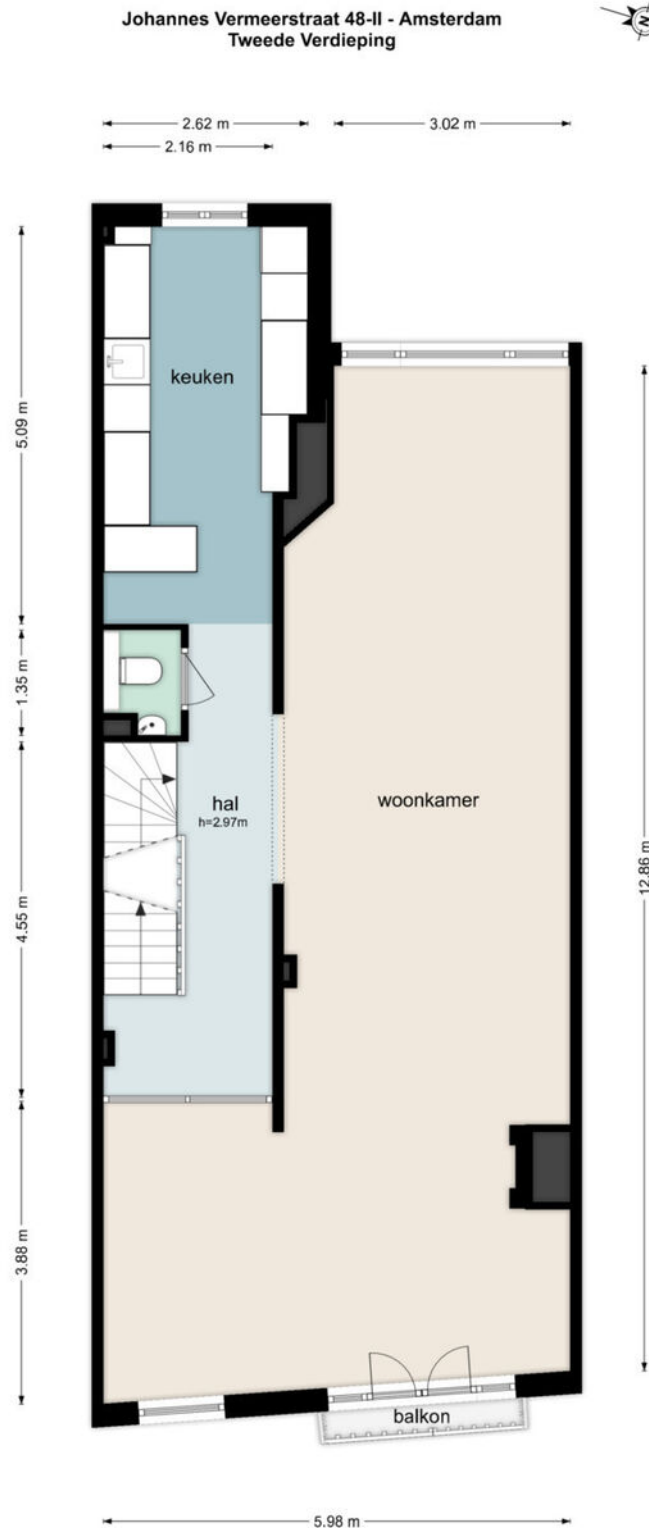
Plattegrond / Floorplan

Johannes Vermeerstraat 48-II - Amsterdam
Begane Grond



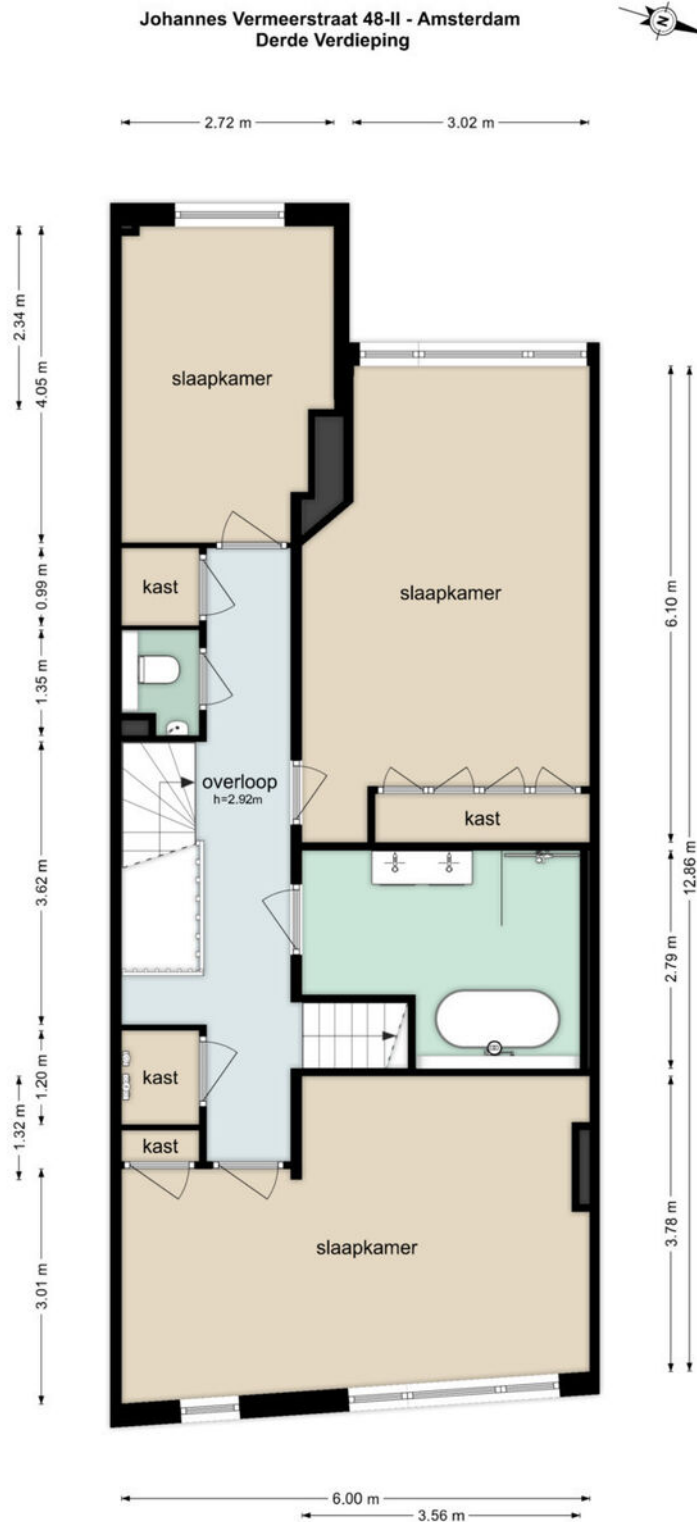
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan



The image displays three floor plans of a building, labeled 'vloer 1' (ground floor), 'vloer 2' (second floor), and 'vloer 3' (third floor). Each plan shows room layouts, dimensions, and area calculations for different scenarios (GO, BVO, GOGGB).

Vloer 1 (Ground Floor):

- Left side (entrance area):**
 - GO: 0.8 m²
 - BVO: 1.1 m²
 - GO: 1.0 m²
 - BVO: 1.7 m²
- Main area:**
 - kitchen (keuken)
 - living room (woonkamer)
 - GO: 82.3 m²
 - BVO: 91.4 m²
 - entrance (ingang)
- Right side (entrance area):**
 - GOGGB: 1.1 m²
 - BVO: 1.1 m²

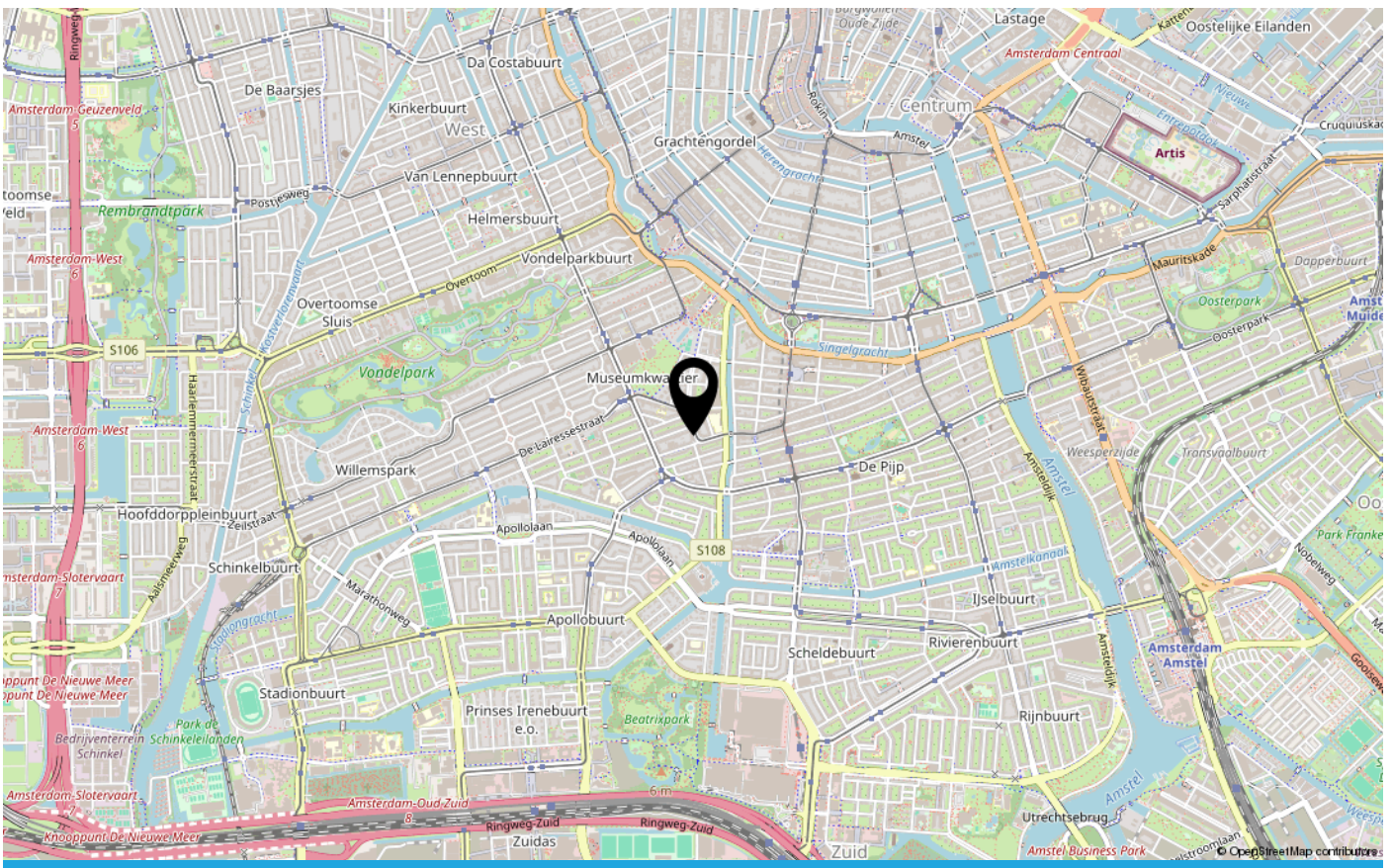
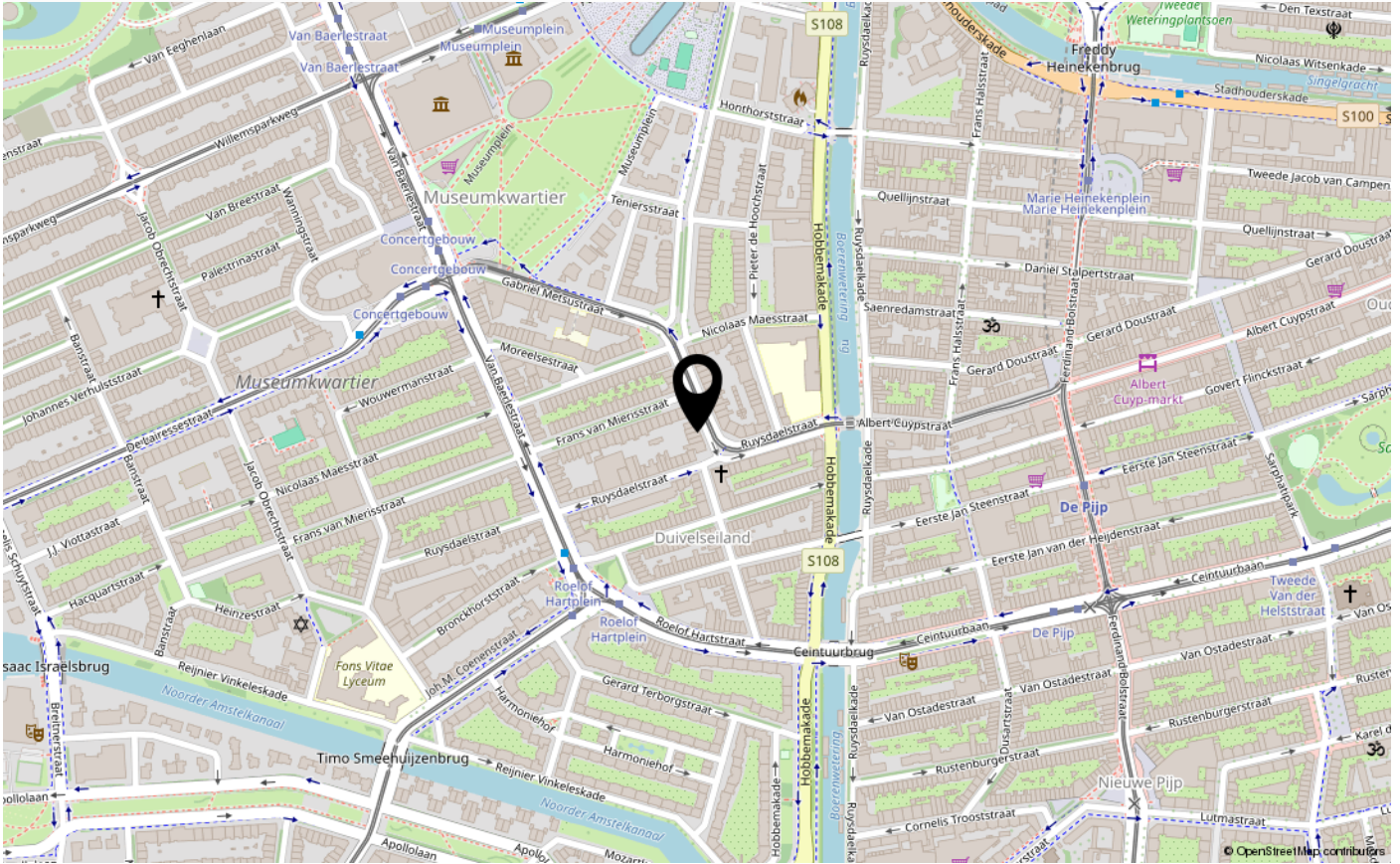
Vloer 2 (Second Floor):

- Left side (entrance area):**
 - GO: 82.3 m²
 - BVO: 91.4 m²
- Main area:**
 - bedroom (slaapkamer)
 - living room (woonkamer)
 - overloop
 - entrance (ingang)
- Right side (entrance area):**
 - GOGGB: 28.6 m²
 - BVO: 28.6 m²

Vloer 3 (Third Floor):

- Left side (entrance area):**
 - GO: 52.2 m²
 - BVO: 61.4 m²
- Main area:**
 - bedroom (slaapkamer)
 - living room (woonkamer)
 - overloop
 - entrance (ingang)
- Right side (entrance area):**
 - GOGGB: 28.6 m²
 - BVO: 28.6 m²

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Johannes Vermeerbuurt

Leeftijd



0 - 14: 13%

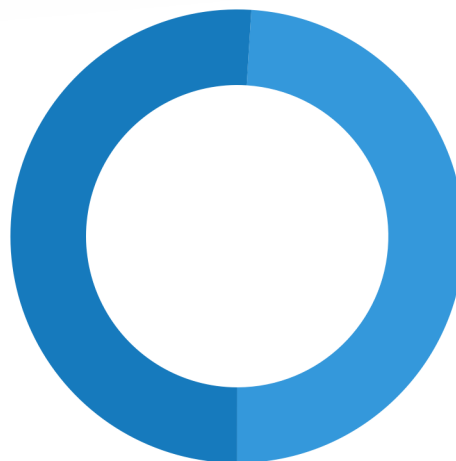
15 - 24: 9%

25 - 44: 32%

45 - 64: 27%

65+: 18%

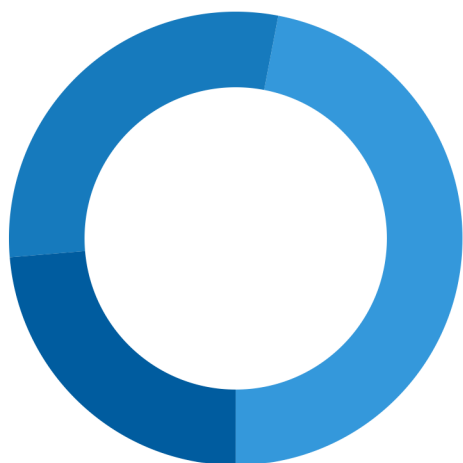
Koop / huur



Koop: 49%

Huur: 51%

Huishoudens



Eenpersoons: 47%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 24%



50%



50%



0,6 per huishouden

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 Klopogge

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 bidder 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