



IJSELSTRAAT 52 H

1078 CK

AMSTERDAM

Vraagprijs € 750.000 k.k.

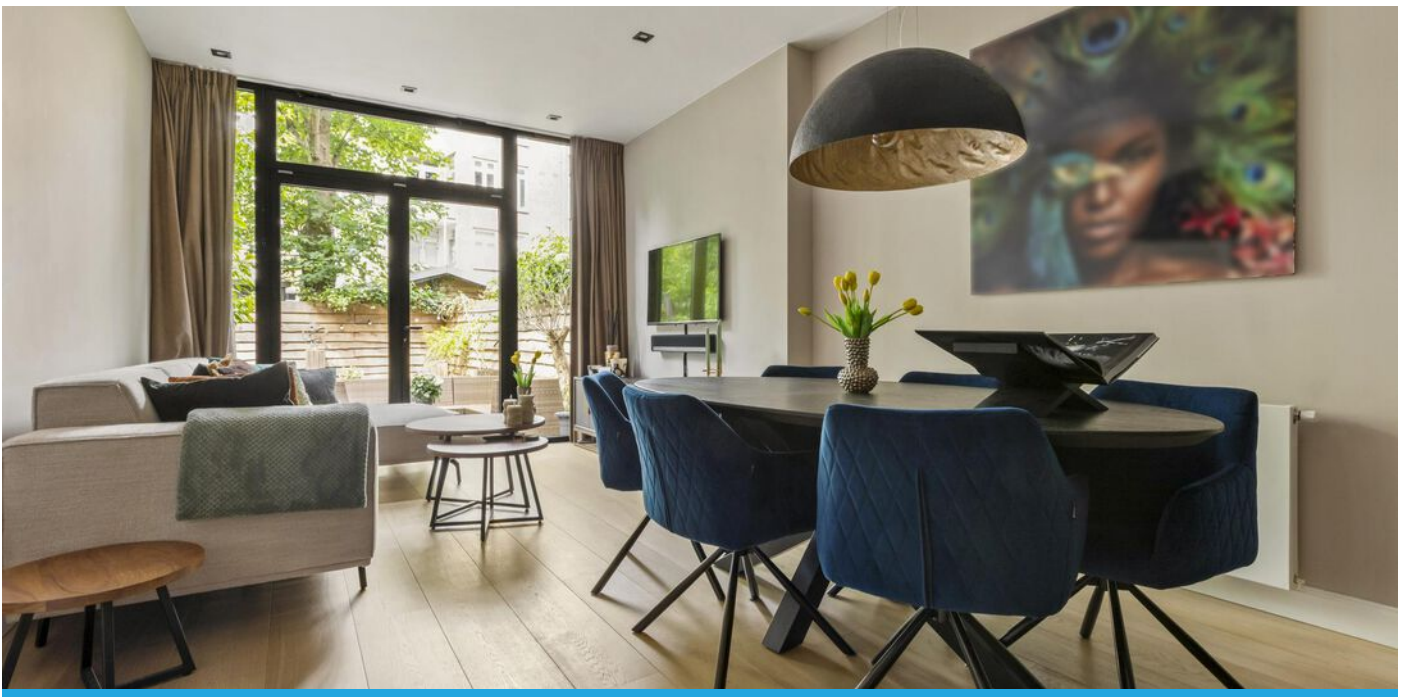


www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	74.20
Inhoud	282 m ³
Buitenruimte	50 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1937
Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

Turn-key parel met royale tuin in de Rivierenbuurt – IJselstraat 52 H, Amsterdam.

Welkom in deze stijlvolle en tot in de puntjes afgewerkte benedenwoning van ca. 74.20 m², gelegen aan de rustige en charmante IJselstraat in de geliefde Rivierenbuurt. Deze compleet gerenoveerde 3-kamerwoning uit 2022 is instapklaar, biedt ultiem wooncomfort én beschikt over een zonnige achtertuin van maar liefst 50 m². Een unieke kans voor wie op zoek is naar luxe, ruimte en rust – midden in de stad!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

IJselstraat 52 H bevindt zich aan de kalme rand van de populaire Rivierenbuurt, op steenworp afstand van de bruisende Pijp. Hier vind je alles wat Amsterdam zo aantrekkelijk maakt: van gezellige koffiebars, restaurants en boetiekjes tot de beroemde Albert Cuypmarkt en het groene Sarphatipark.

De directe omgeving voorziet in al je dagelijkse behoeften. Winkelen doe je in de Rijnstraat, Van Woustraat, Ceintuurbaan of de Utrechtsestraat – stuk voor stuk straten met een breed aanbod aan winkels en speciaalzaken. Ook qua bereikbaarheid zit je hier uitstekend: bus, tram, de A2, de Ring A10 en het Amstelstation zijn allemaal binnen handbereik. En wil je even uitwaaien? De Amstel, diverse parken en recreatiegebieden liggen vlakbij.

INDELING

Wonen in stijl;

Bij binnenkomst via de eigen voordeur betreed je een nette hal die leidt naar de indrukwekkende woonkeuken – het kloppend hart van de woning. De stalen deur geeft een eigentijdse en luxe uitstraling. De keuken is in 2022 nieuw geplaatst en van alle denkbare gemakken voorzien: een koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven, inductieplaat (AEG), én een wijnklimaatkast. Aan de bar geniet je van een glas wijn met vrienden terwijl je kookt.

De woonkeuken loopt naadloos over in een sfeervolle eet- en woonkamer. Grote openslaande deuren geven toegang tot de royale achtertuin van ca. 50 m², waar je de hele dag van de zon kunt genieten – een zeldzaam pluspunt in Amsterdam.

Slapen en ontspannen;

De woning beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De ruime master bedroom aan de voorzijde biedt voldoende plek voor een kingsize bed en grote (inbouw)kasten. Aan de tuinzijde bevindt zich een tweede (slaap)kamer, ideaal als thuiswerkplek of logeerkamer.

De stijlvolle badkamer is eveneens in 2022 vernieuwd en voorzien van alle luxe: een vrijstaand ligbad, royale inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. In het midden van de woning is tevens een praktische bergruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare benedenwoning van 74,20 m² (BBMI-gemeten);
- Riante, zonnige tuin van 50 m²;
- Geheel gerenoveerd in 2022;
- Hoogwaardige afwerking en luxe keukenapparatuur;
- Airconditioning aanwezig (TCL);
- Berging met wasruimte;
- Energielabel A – duurzaam en energiezuinig;
- Professioneel beheerde VvE, maandelijkse bijdrage € pm;
- Erfpacht afgekocht tot 31 juli 2062;
- VvE met MJOP en actief beheer door De Alliantie.

KADASTRALE GEGEVENS

Het betreft het appartementsrecht met tuin, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 12224-A, appartementsindex 7.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelfbewoond clausule van toepassing.

Een unieke kans in de stad!

IJselstraat 52-H is een zeldzaam aanbod in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam. Dankzij de hoogwaardige afwerking, de riante tuin en de ideale ligging is dit het perfecte thuis voor wie op zoek is naar een combinatie van rust, luxe en stadsleven.

Kom kijken en laat je verrassen door deze prachtige woning!

Beschrijving / Description

Turn-key gem with spacious garden in the Rivierenbuurt – IJselstraat 52 H, Amsterdam

Welcome to this stylish and impeccably finished ground-floor apartment of 74.20 m², located on the quiet and charming IJselstraat in the beloved Rivierenbuurt. This completely renovated 3-room home from 2021 is move-in ready, offers ultimate living comfort, and features a sunny backyard of no less than 50 m². A unique opportunity for anyone seeking luxury, space, and tranquility—right in the heart of the city!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

IJselstraat 52 H is located on the peaceful edge of the popular Rivierenbuurt, just a stone's throw away from the vibrant De Pijp neighborhood. Here you'll find everything that makes Amsterdam so attractive: from cozy coffee bars, restaurants, and boutiques to the famous Albert Cuyp Market and the lush Sarphatipark.

The immediate surroundings cater to all your daily needs. Shopping is easy on Rijnstraat, Van Woustraat, Ceintuurbaan, or Utrechtsestraat—each offering a wide range of shops and specialty stores. Accessibility is excellent as well: bus, tram, the A2 and A10 ring roads, and Amstel Station are all within easy reach. And if you're looking to get some fresh air, the Amstel River, various parks, and recreation areas are close by.

LAYOUT

Living in style:

Upon entering through your private front door, you step into a neat hallway that leads to the impressive kitchen-diner—the heart of the home. A steel door gives a contemporary and luxurious touch. The kitchen, newly installed in 2021, is fully equipped with every modern convenience: refrigerator, freezer, dishwasher, combi-oven, induction cooktop (AEG), and a wine climate cabinet. Enjoy a glass of wine with friends at the bar while you cook.

The kitchen flows seamlessly into a cozy dining and living area. Large French doors open onto the spacious backyard of approximately 50 m², where you can enjoy the sun all day long (from May through September)—a rare bonus in Amsterdam.

Sleeping and relaxing:

The property features two comfortable bedrooms. The spacious master bedroom at the front offers plenty of space for a king-size bed and large (built-in) wardrobes. At the rear, facing the garden, is a second (bed)room—perfect as a home office or guest room.

The stylish bathroom, also renewed in 2021, is equipped with all modern luxuries: a freestanding bathtub, a generous walk-in shower, and a double sink with vanity. In the middle of the home, there is also a practical storage area with connections for a washing machine and dryer.

DETAILS

- Move-in ready ground-floor apartment of 74.20 m² (measured according to BBMI);
- Spacious, sunny garden of 50 m²;
- Completely renovated in 2021;
- High-quality finishes and luxury kitchen appliances;
- Air conditioning (TCL) installed;
- Storage area with laundry connections;

Beschrijving / Description

DETAILS

- Move-in ready ground-floor apartment of 75 m² (measured according to BBMI);
- Spacious, sunny garden of 50 m²;
- Completely renovated in 2021;
- High-quality finishes and luxury kitchen appliances;
- Air conditioning (TCL) installed;
- Storage area with laundry connections;
- Energy label A—sustainable and energy-efficient;
- Professionally managed HOA, monthly contribution €123.45;
- Ground lease paid off until July 31, 2062;
- HOA with multi-year maintenance plan and active management by De Alliantie.

CADASTRAL INFORMATION

Concerns the apartment right with garden, legally described as municipality Amsterdam, section V, complex designation 12224-A, apartment index 7.

CLAUSES

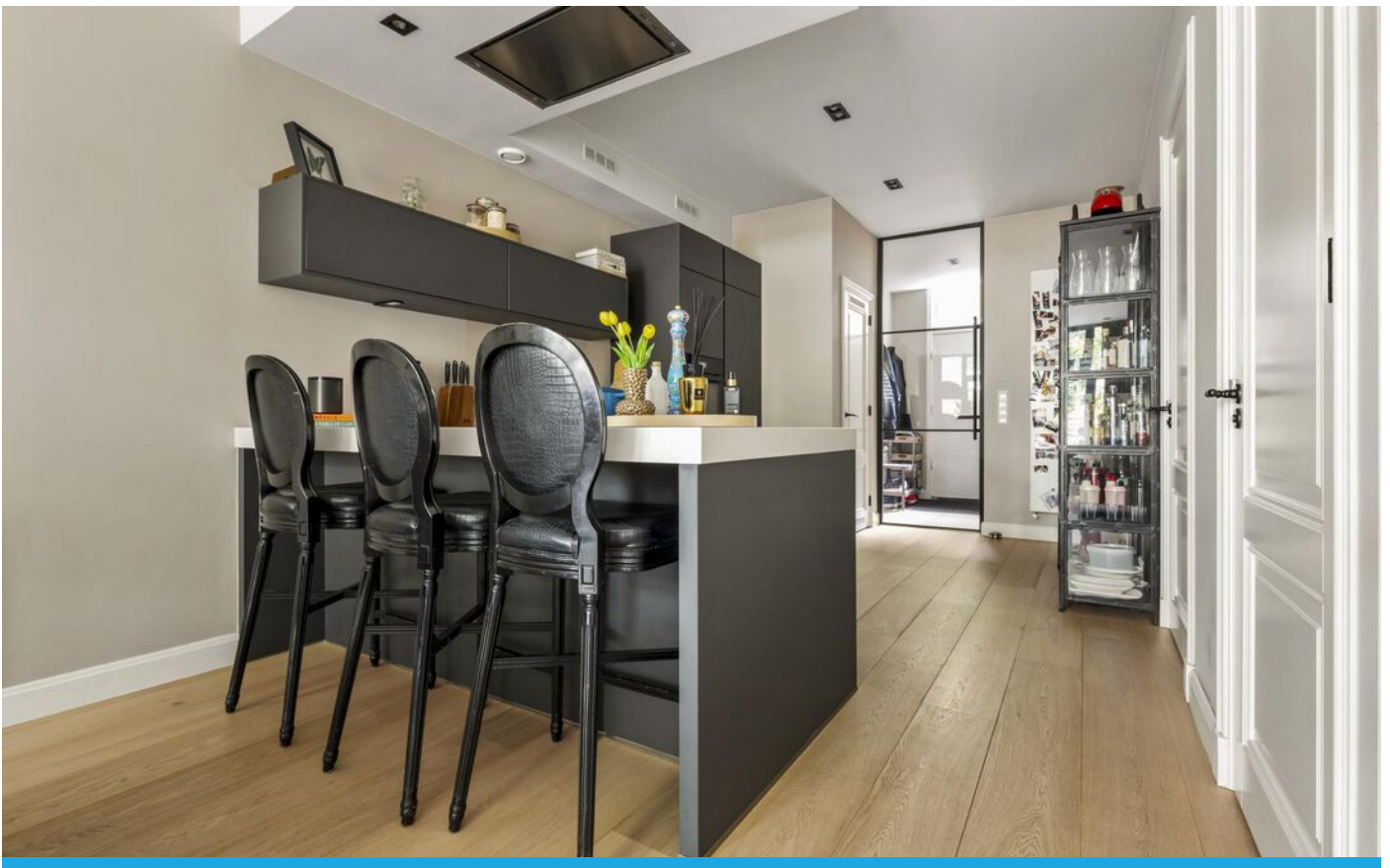
- Age clause applies;
- Non-owner-occupied clause applies.

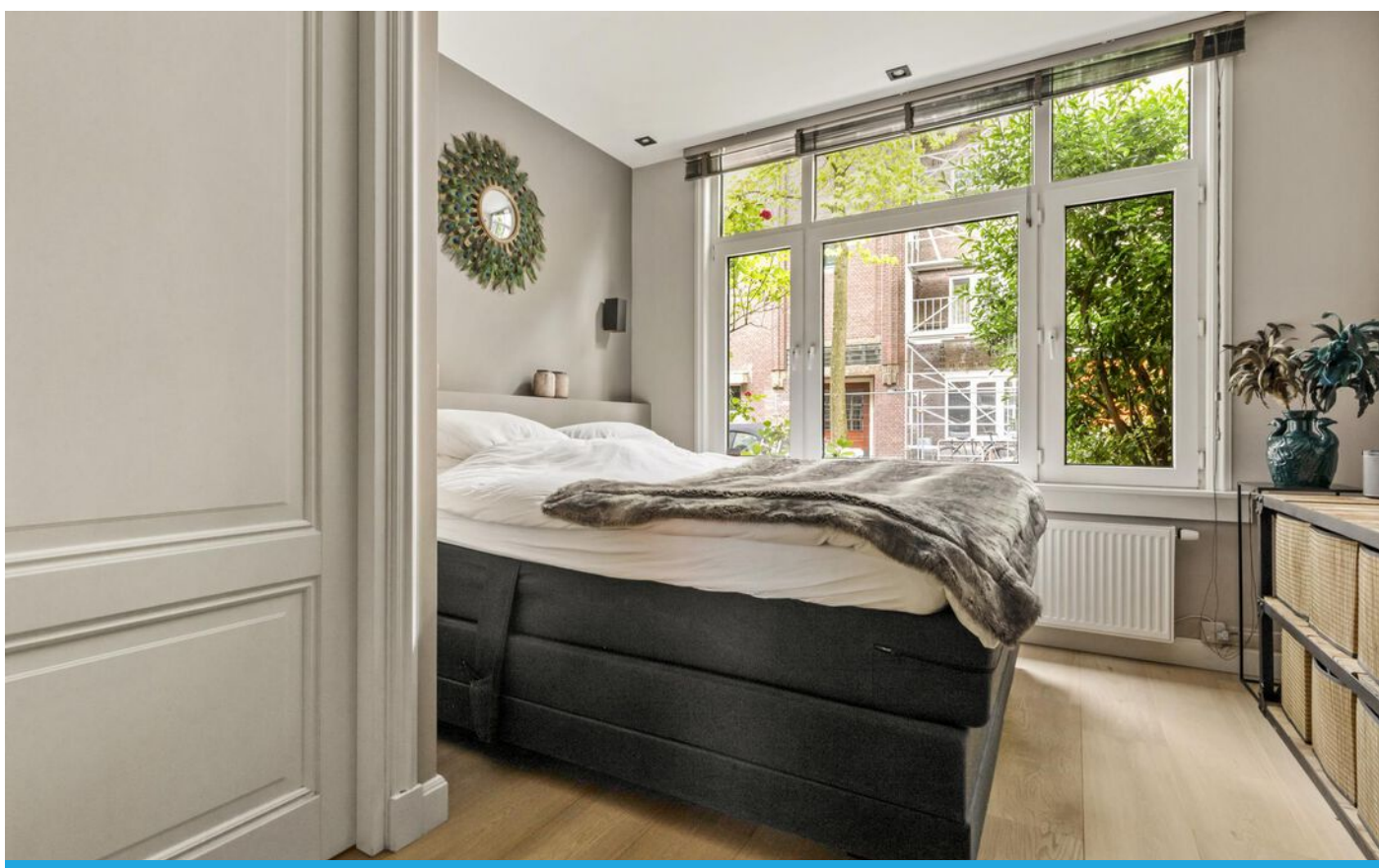
A unique opportunity in the city!

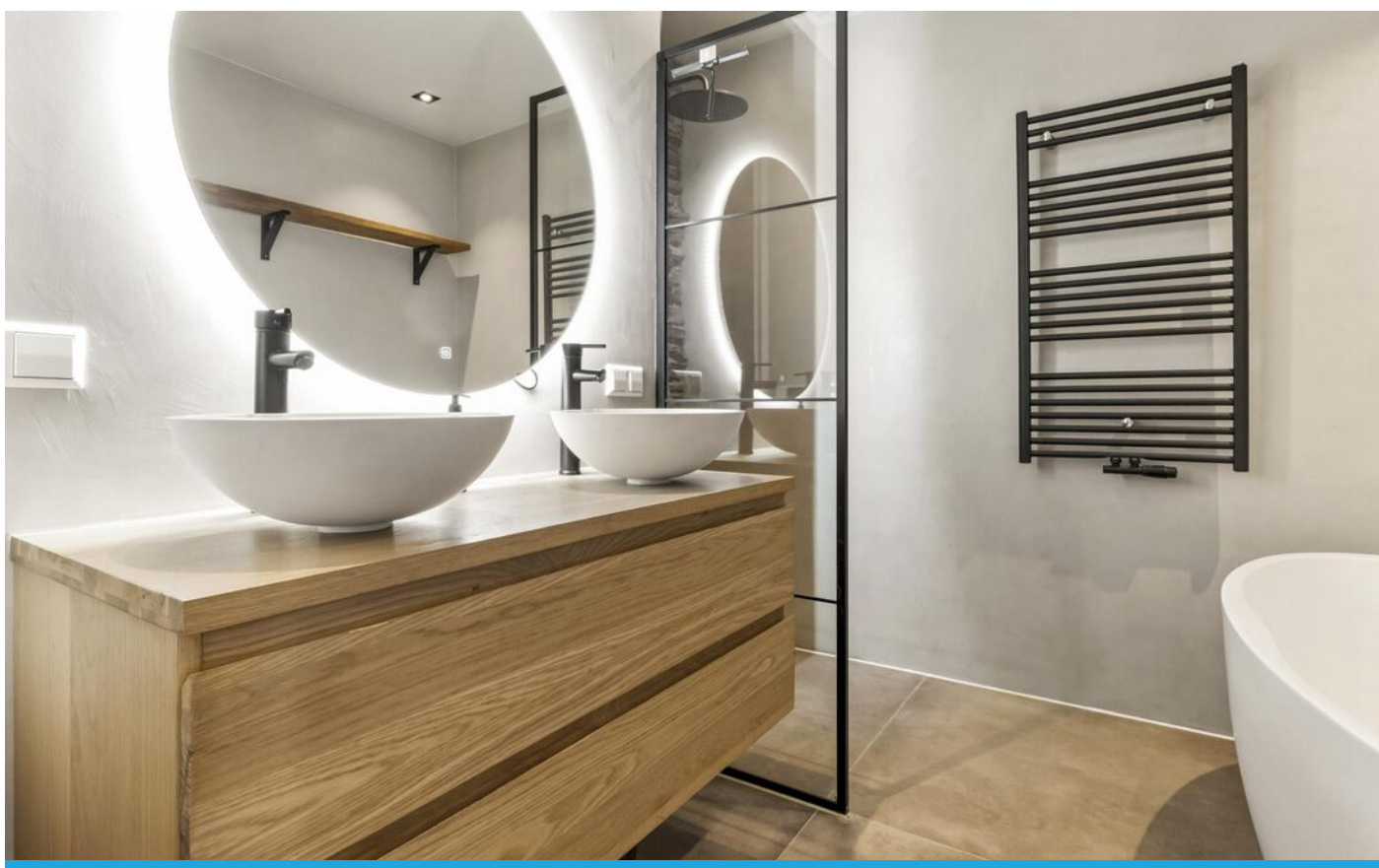
IJselstraat 52 H is a rare find in one of Amsterdam's most desirable neighborhoods. Thanks to its high-quality finishes, spacious garden, and ideal location, this is the perfect home for anyone seeking a combination of tranquility, luxury, and city life.

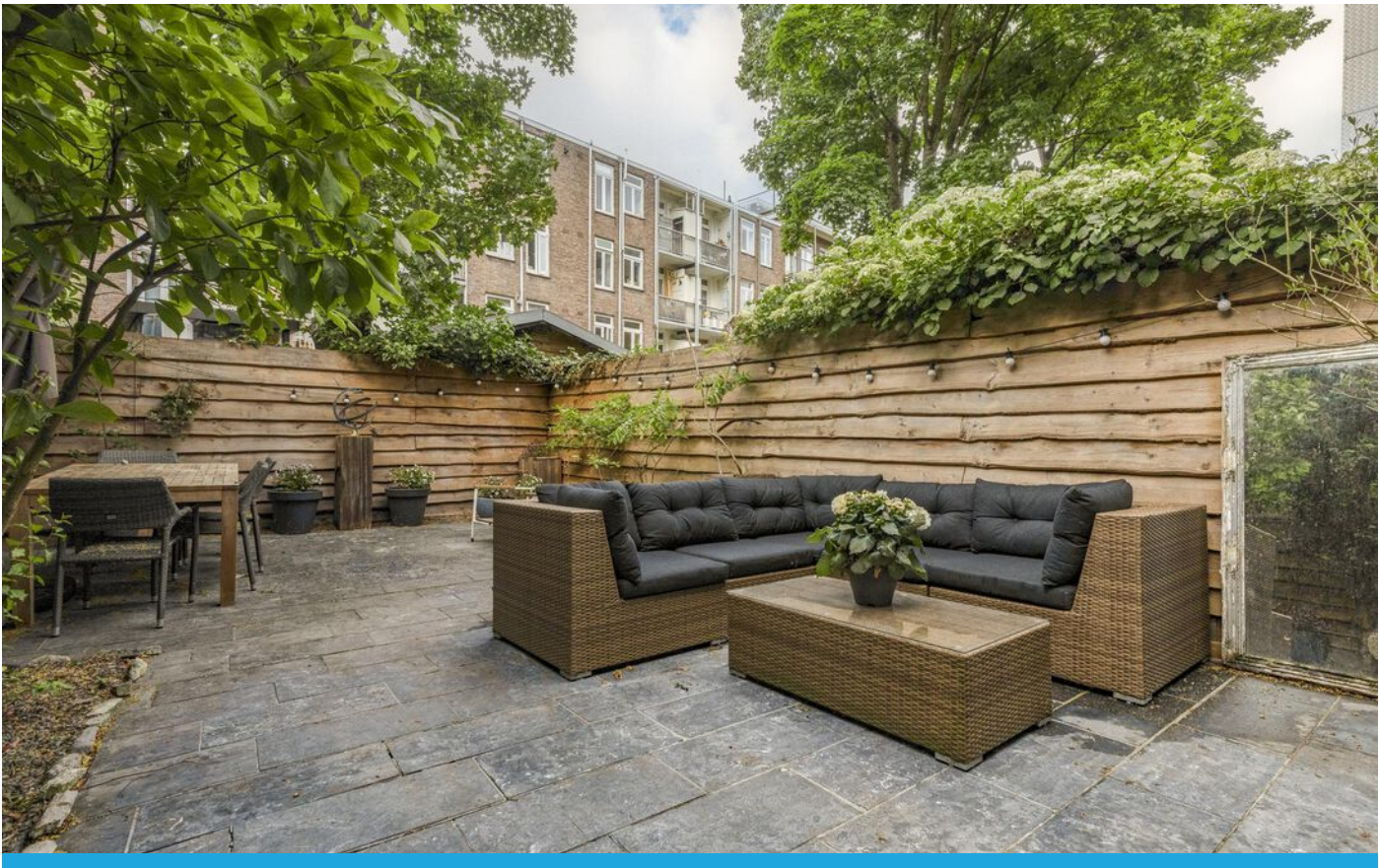
Come and see for yourself—you'll be amazed by this stunning home!

Foto's / Photos



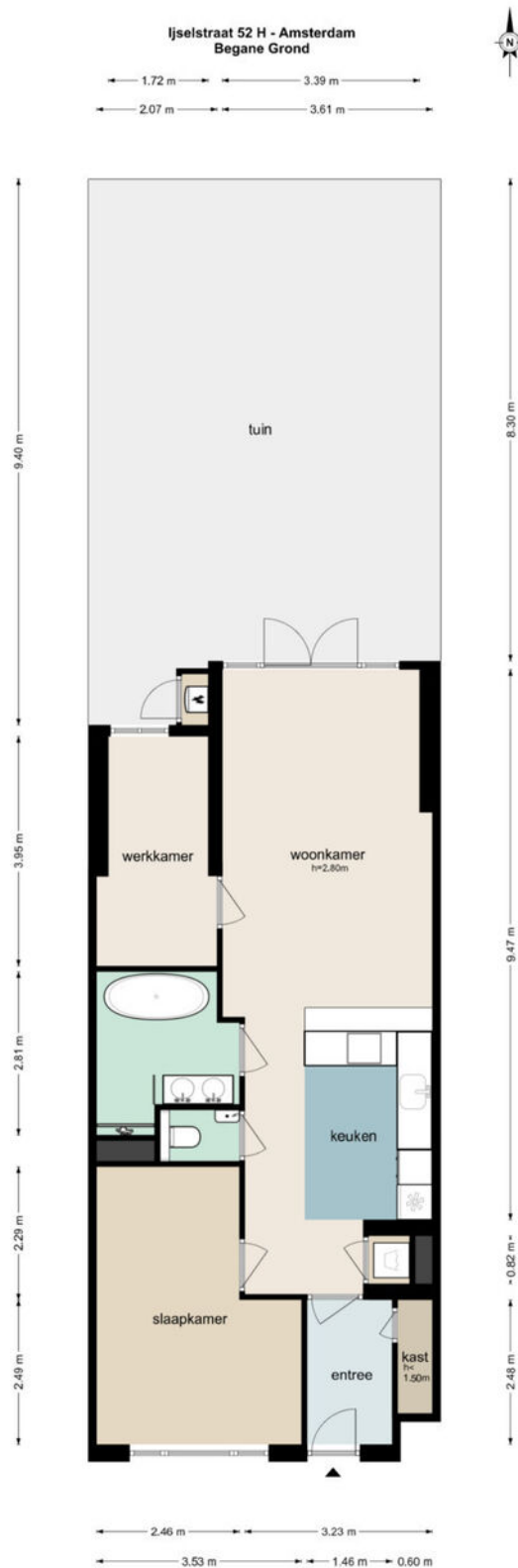




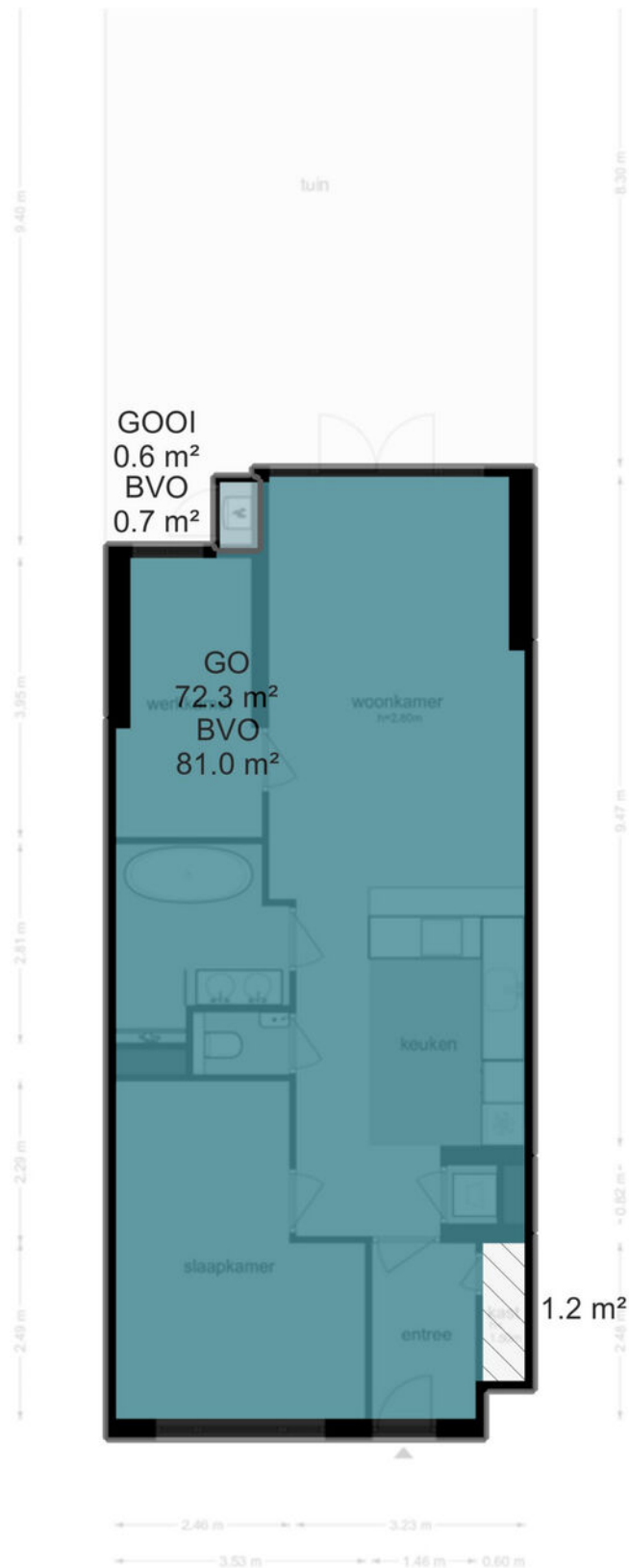




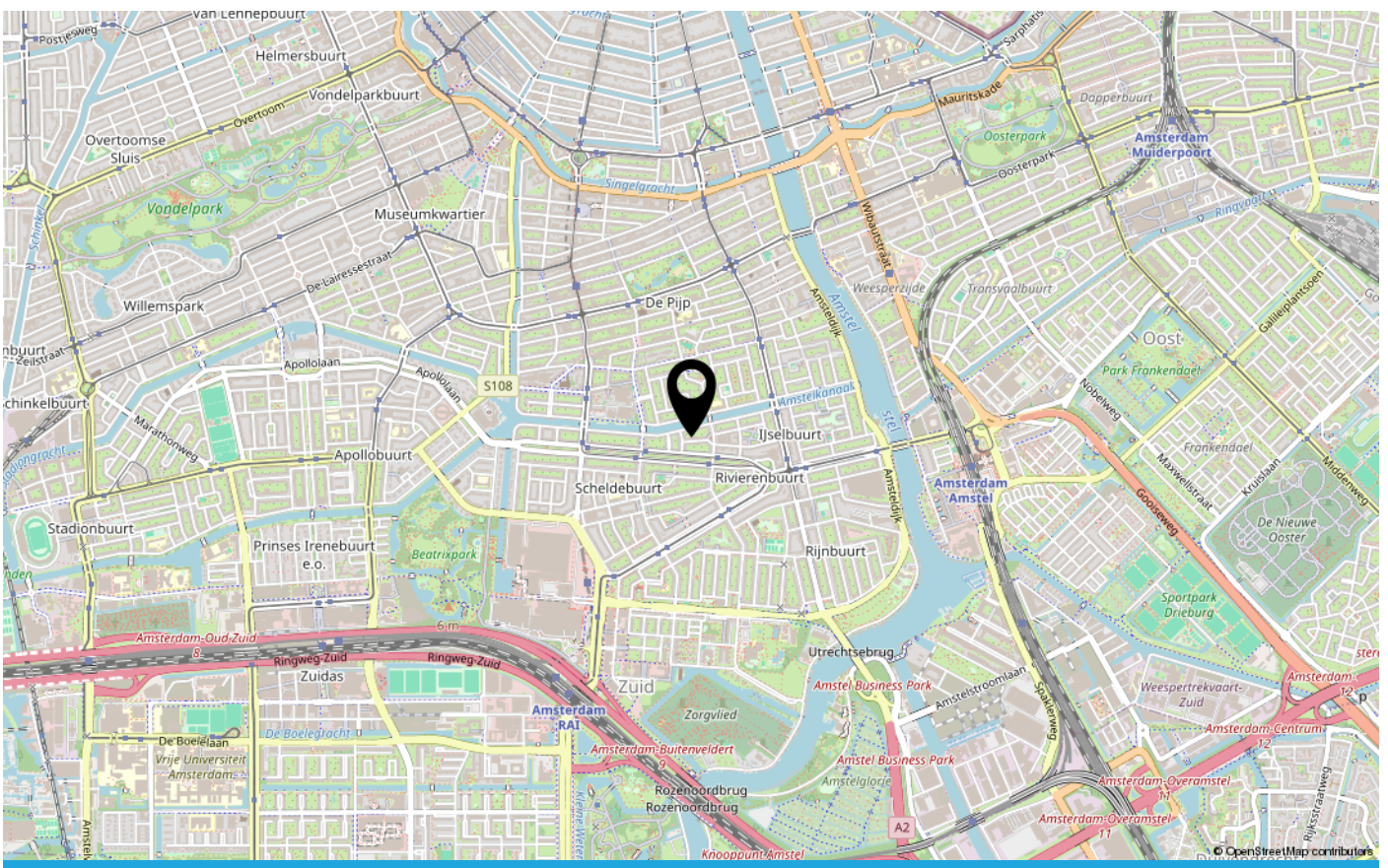
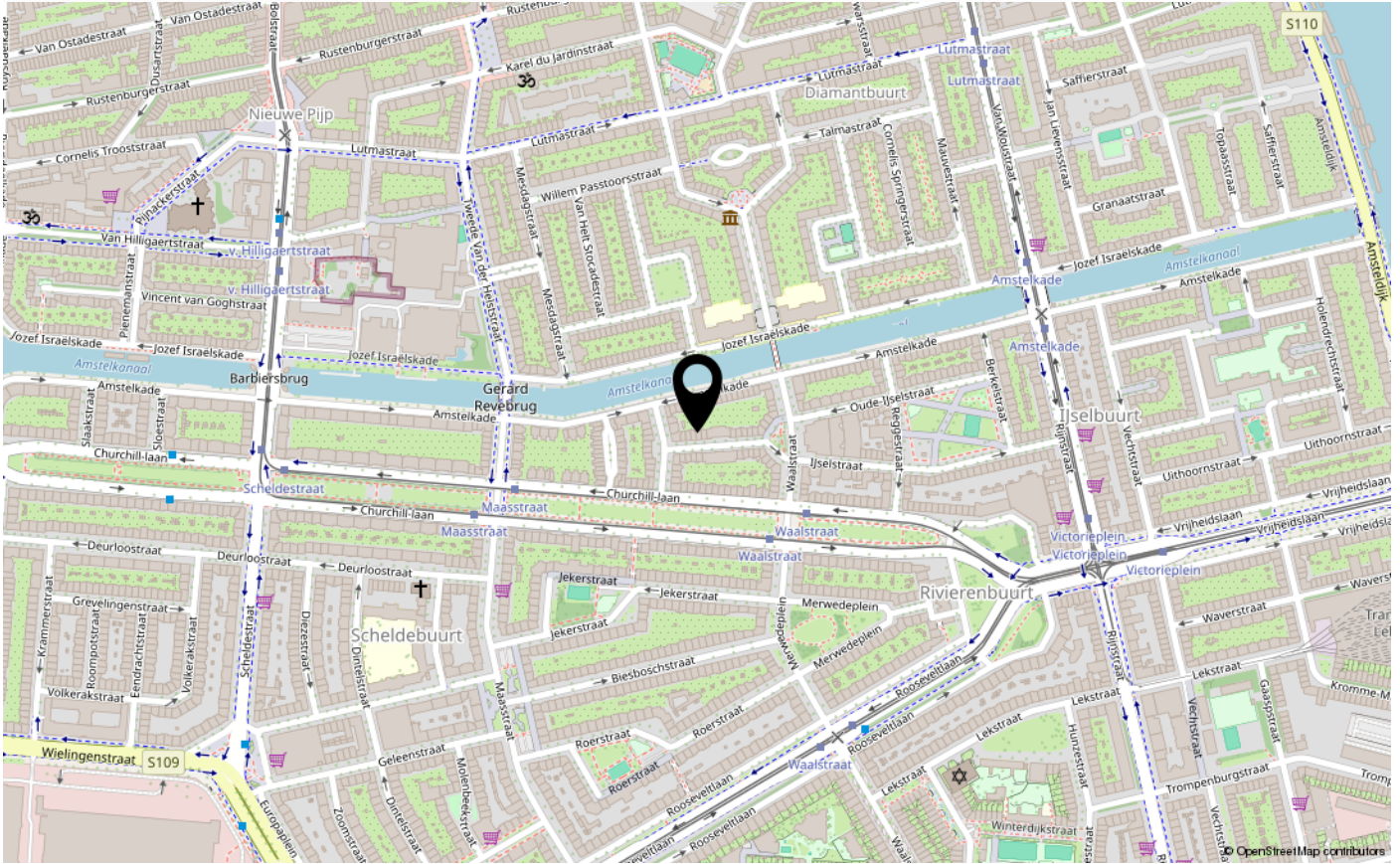
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

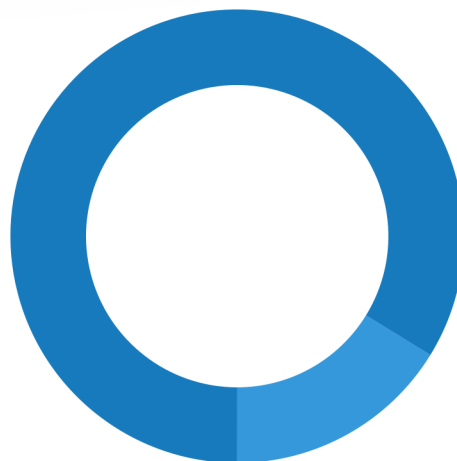
Buurtinformatie - Amsterdam / IJselbuurt West

Leeftijd



0 - 14: 9% 15 - 24: 11% 25 - 44: 42%
45 - 64: 23% 65+: 15%

Koop / huur



Koop: 16% Huur: 84%

Huishoudens



Eenpersoons: 60% Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 15%

 48%

 52%

 0,4 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 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 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