



EGELANTIERSGRACHT 594 1015 RR AMSTERDAM

Vraagprijs €1.000.000,- k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	109 m ²
Inhoud	420 m ³
Buitenruimte	4 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1976
Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

In één van de mooiste stukjes van de Jordaan, aan de sfeervolle Egelantiersgracht, vind je dit heerlijke ruime en instapklare 4 kamer appartement verdeeld over de tweede en derde verdieping van een karakteristiek pand. Een woning met veel licht, een moderne afwerking en dat typische Amsterdamse uitzicht, inclusief de Westertoren!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Egelantiersgracht is een van de mooiste en meest geliefde plekjes van de Jordaan, rustig, charmant en vol karakter, maar met alle levendigheid van de stad binnen handbereik. Op loopafstand liggen de Noordermarkt en de Lindengrachtmarkt, waar je in het weekend geniet van verse producten en lokale lekkernijen. Ook de 9 Straatjes, met hun boetieks, koffiezaken en galleries, liggen om de hoek.

In de directe omgeving vind je talloze gezellige cafés en restaurants, zoals La Perla, Café Thijssen en Balthazar's Keuken en voor ontspanning wandel of fiets je zo naar het Westerpark. Supermarkten, speciaalzaken en sportscholen bevinden zich eveneens op loopafstand. Het Centraal Station en diverse tram- en busverbindingen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

INDELING (zie plattegronden)

Via de nette, gezamenlijke entree op de begane grond bereik je de tweede verdieping. Hier kom je binnen in de centrale hal.

Aan de achterzijde van deze verdieping bevindt zich de gezellige eetkamer met moderne open keuken (2023). Deze keuken is van alle gemakken voorzien: een Bosch inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer én Quooker. Vanuit de eetkamer stap je zo het balkon op, een fijne plek om in alle rust te genieten van de ochtendzon of een goed glas wijn aan het einde van de dag.

De ruime, lichte woonkamer ligt aan de voorzijde en biedt een prachtig uitzicht over de Egelantiersgracht en de Westertoren. Grote ramen zorgen hier voor een zee aan daglicht en een karakteristieke Amsterdamse sfeer.

Daarnaast is er op deze verdieping een separaat toilet en een handige garderobekast aanwezig.

Derde verdieping

Via de trap bereik je de bovenste verdieping. Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met kastenwand, en aan de voorzijde de master bedroom, eveneens voorzien van veel licht en een kastenwand..

Tussen de slaapkamers in ligt de moderne badkamer (verbouwd in 2023), uitgerust met een inloopdouche, wastafel met meubel en een tweede toilet.

Naast de badkamer vind je een handige bergkast met plek voor de wasmachine en extra opslagruimte.

Boven de slaapkamers bevindt zich over de hele verdieping de vliering van circa 55 m² (bruto vloeroppervlakte), ideaal voor het opbergen van koffers, dozen of seizoensspullen.

In het souterrain van het gebouw is een separate berging van circa 12 m² aanwezig, evenals een gezamenlijke fietsenstalling met elektra, perfect voor het opladen van een elektrische fiets.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 225,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel B;
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - werelderfgoed.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de vierkamer-maisonnette gelegen op de tweede- en derde verdieping met de daarbij behorende berging gelegen in het souterrain en op de vliering, gelegen te 1015 RR Amsterdam, Egelantiersgracht 594, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie L, complexaanduiding 7636-A, appartementsindex 2, uitmakende het één/tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars van het flatgebouw Egelantiersgracht voorheen 178 te Amsterdam" en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is € 225,-.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

In one of the most beautiful parts of the Jordaan, on the charming Egelantiersgracht, you'll find this spacious and move-in-ready 4-room apartment, spread over the second and third floors of a characteristic building. A home filled with natural light, modern finishes, and that quintessential Amsterdam view — including the Westertoren!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The Egelantiersgracht is one of the most beautiful and beloved spots in the Jordaan — peaceful, full of character, yet with all the vibrancy of the city just around the corner. Within walking distance are the Noordermarkt and Lindengracht market, where you can enjoy fresh produce and local delicacies every weekend. The famous "Nine Streets," with their boutiques, coffee bars, and galleries, are also just a stone's throw away.

In the immediate vicinity you'll find countless cozy cafés and restaurants, such as La Perla, Café Thijssen, and Balthazar's Keuken. For relaxation, you can walk or cycle to the Westerpark in just a few minutes. Supermarkets, specialty stores, and gyms are also within easy walking distance. Amsterdam Central Station and several tram and bus connections are just minutes away.

LAYOUT (see floor plans)

Via the neat, shared entrance on the ground floor, you reach the second floor and enter through the central hallway.

At the rear of this floor is the inviting dining area with a modern open kitchen (installed in 2023). The kitchen is fully equipped with a Bosch induction hob with integrated extractor, combi oven, microwave, dishwasher, refrigerator, freezer, and Quooker tap. From the dining room you can step directly onto the balcony — a lovely spot to enjoy the morning sun or unwind with a glass of wine at the end of the day.

At the front of the apartment is the bright and spacious living room, offering a beautiful view over the Egelantiersgracht and the iconic Westertoren. Large windows flood the room with daylight and give it that authentic Amsterdam charm.

This floor also features a separate toilet and a convenient coat closet.

Third Floor

A staircase leads to the top floor. At the rear you'll find a generous bedroom with built-in wardrobes, and at the front, the master bedroom — also light-filled and fitted with ample closet space.

Between the two bedrooms lies the modern bathroom (renovated in 2023), equipped with a walk-in shower, vanity unit, and a second toilet.

Next to the bathroom is a practical storage closet with space for a washing machine and additional storage.

Above the bedrooms, there is a spacious attic of approximately 55 m² (gross floor area), ideal for storing luggage, boxes, or seasonal items.

In the building's basement, there is a private storage room of about 12 m², as well as a shared bicycle storage area with electricity — perfect for charging an e-bike.

Beschrijving / Description

PARTICULARS

- Measured in accordance with the BBMI standard;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €225 per month;
- Located on freehold land (no ground lease);
- Energy label B;
- Situated within a municipally protected cityscape – UNESCO World Heritage area.

OWNERSHIP

The property is located on freehold land.

SUSTAINABILITY

This home has an energy label B.

Did you know that some mortgage providers offer discounts for homes with energy labels A or B?

CADASTRAL DETAILS

The apartment right, granting exclusive use of the four-room maisonette located on the second and third floors, with the associated storage space in the basement and attic, located at 1015 RR Amsterdam, Egelantiersgracht 594, cadastral designation: Municipality of Amsterdam, section L, complex designation 7636-A, apartment index 2, representing a one-half (1/2) undivided share in the common property.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association is named "Vereniging van Eigenaars van het flatgebouw Egelantiersgracht voorheen 178 te Amsterdam" and is self-managed. The monthly contribution is €225,-.

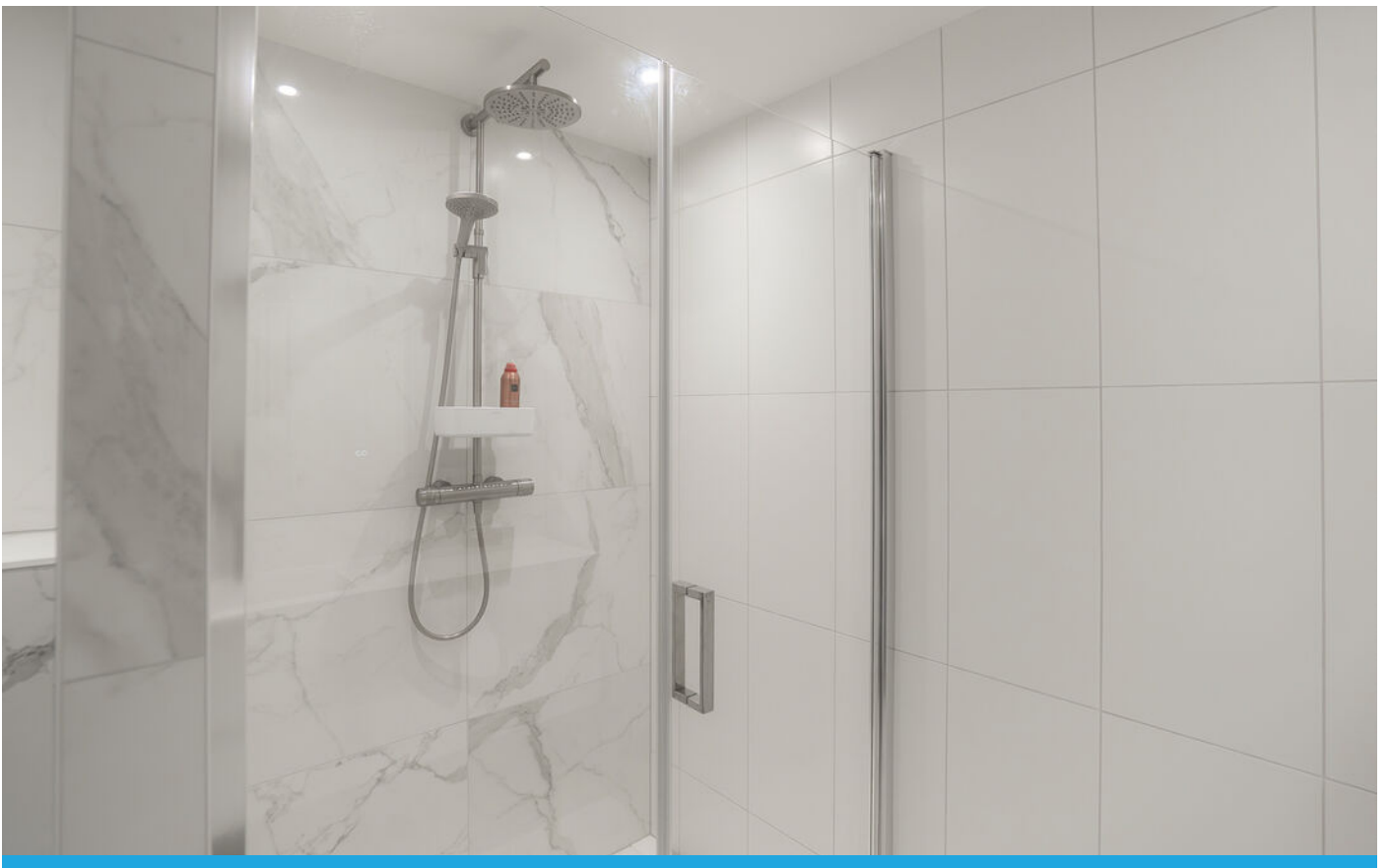
CLAUSES

- Age clause applies;
- Asbestos clause applies.

Foto's / Photos



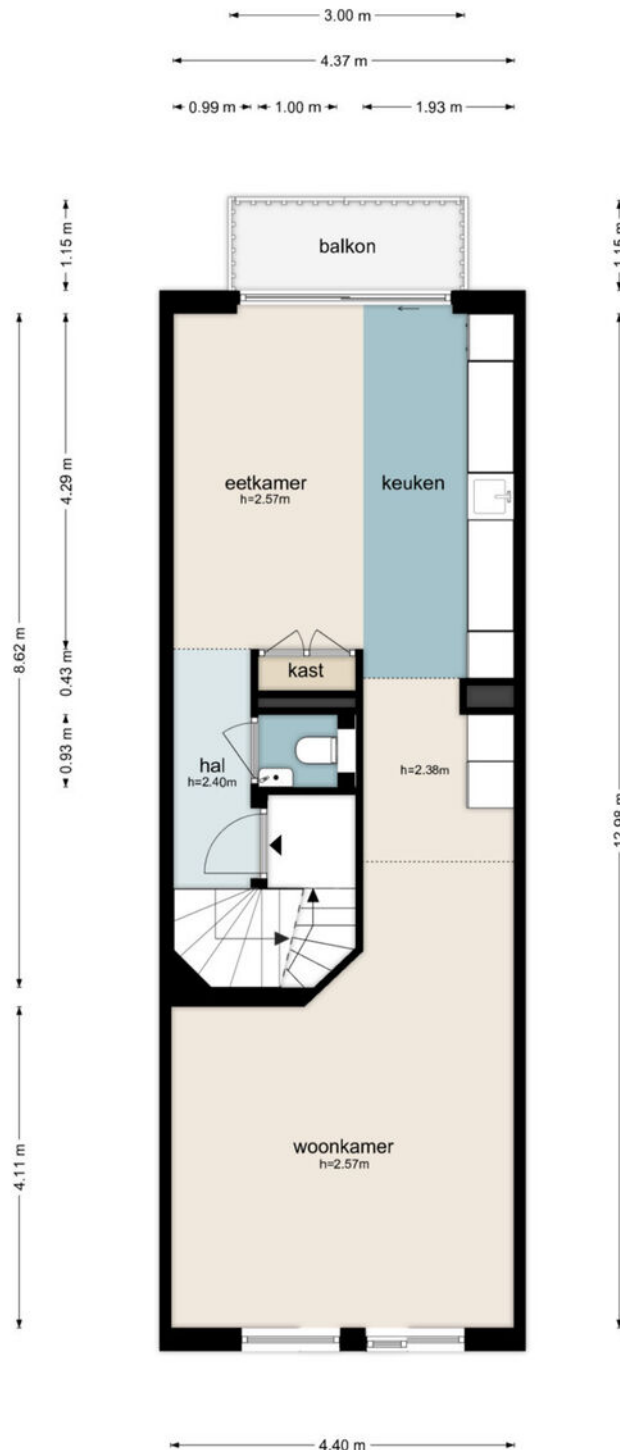




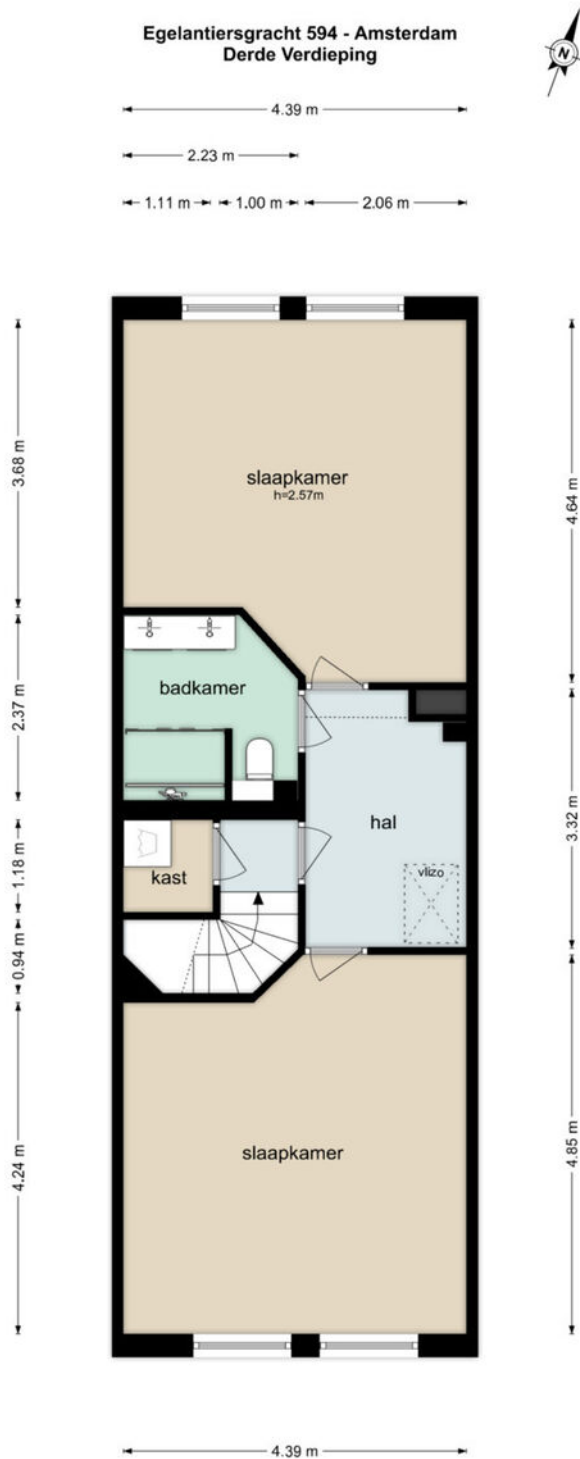


Plattegrond / Floorplan

Egelantiersgracht 594 - Amsterdam
Tweede Verdieping

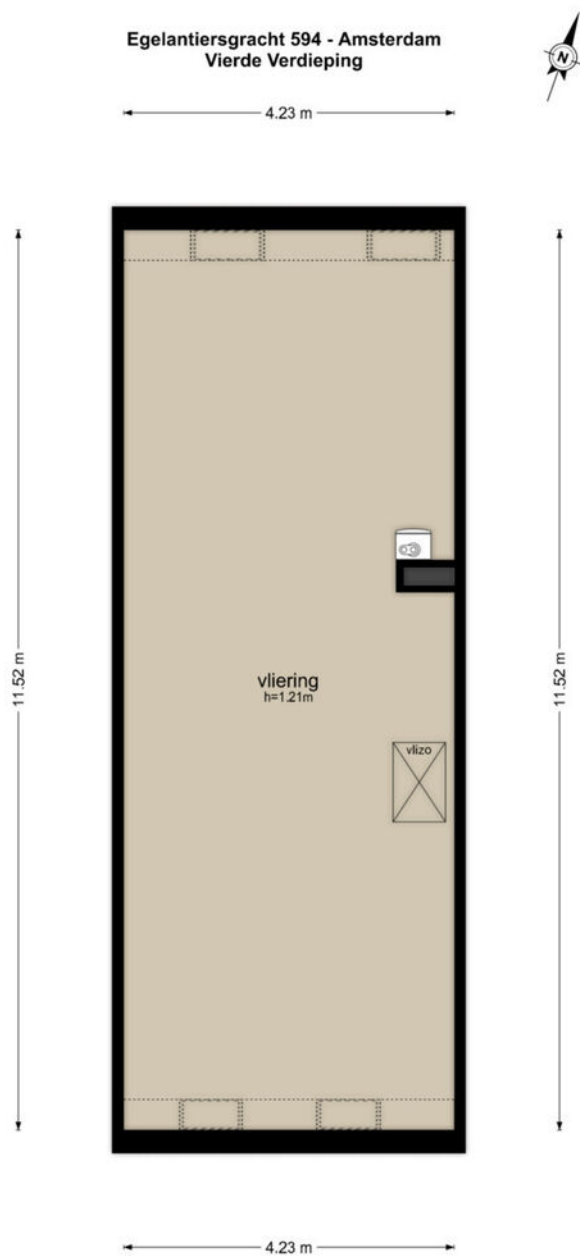


Plattegrond / Floorplan



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

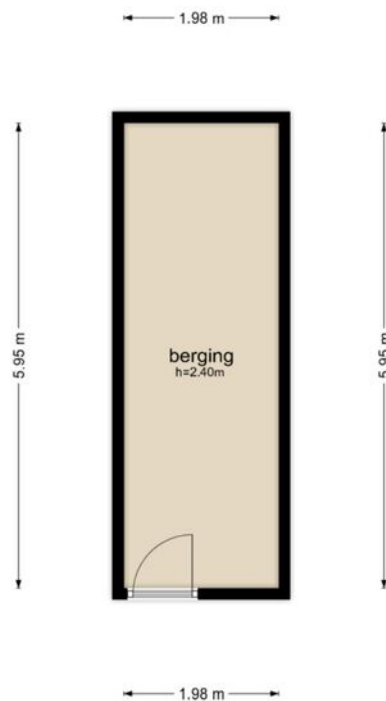
Plattegrond / Floorplan



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

Plattegrond / Floorplan

Egelantiersgracht 594 - Amsterdam
Berging

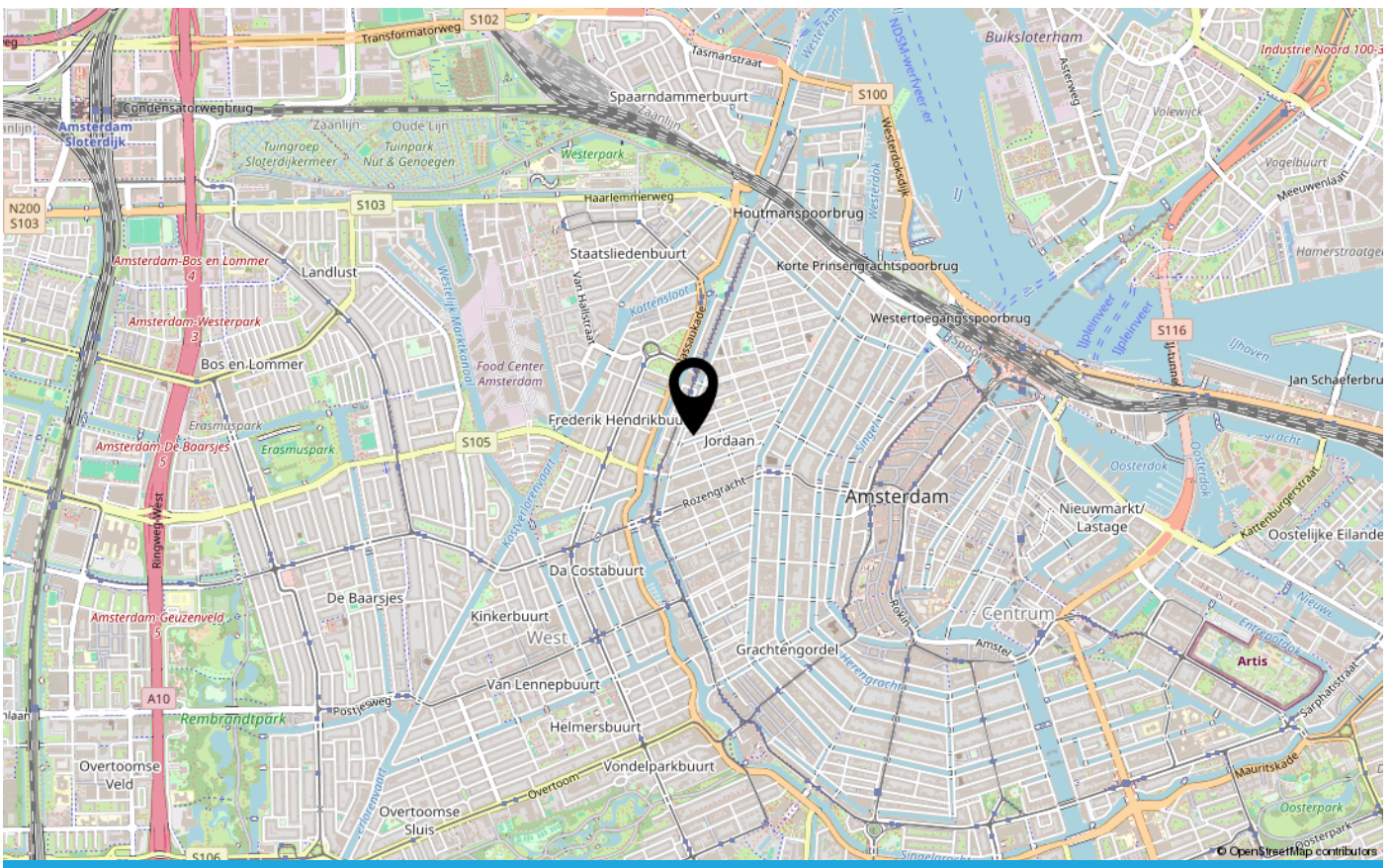
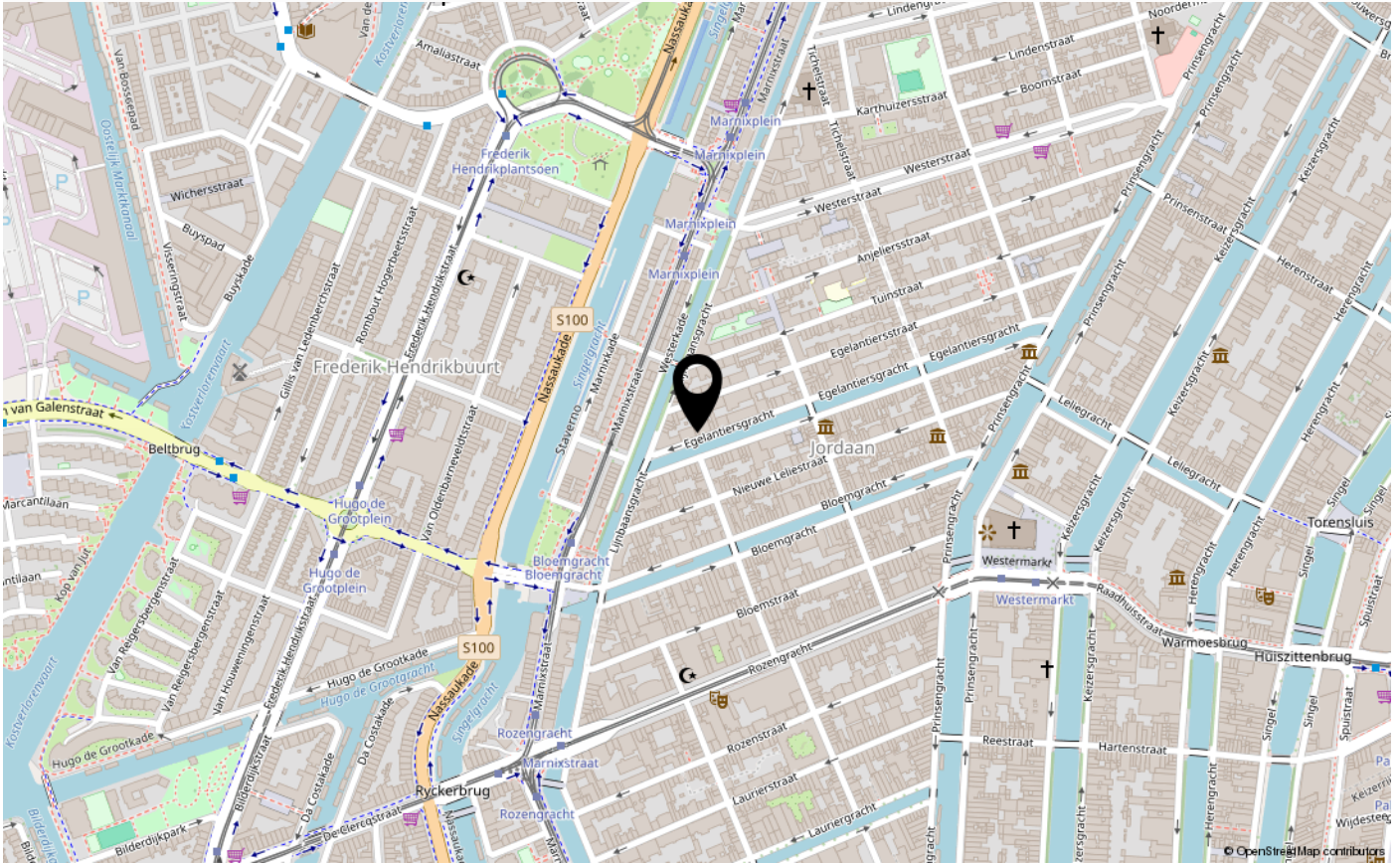


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Anjeliërsbuurt Zuid

Leeftijd



0 - 14: 8%

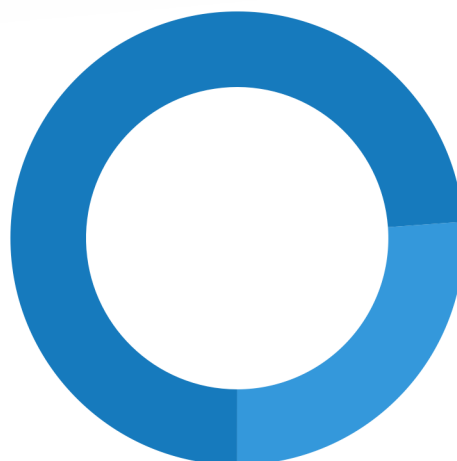
15 - 24: 10%

25 - 44: 31%

45 - 64: 31%

65+: 19%

Koop / huur



Koop: 26%

Huur: 74%

Huishoudens



Eenpersoons: 66%

Zonder kinderen: 20%

Met kinderen: 14%



50%



50%



0,3 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