

TE KOOP

Rapenburgerstraat 103 F

Amsterdam



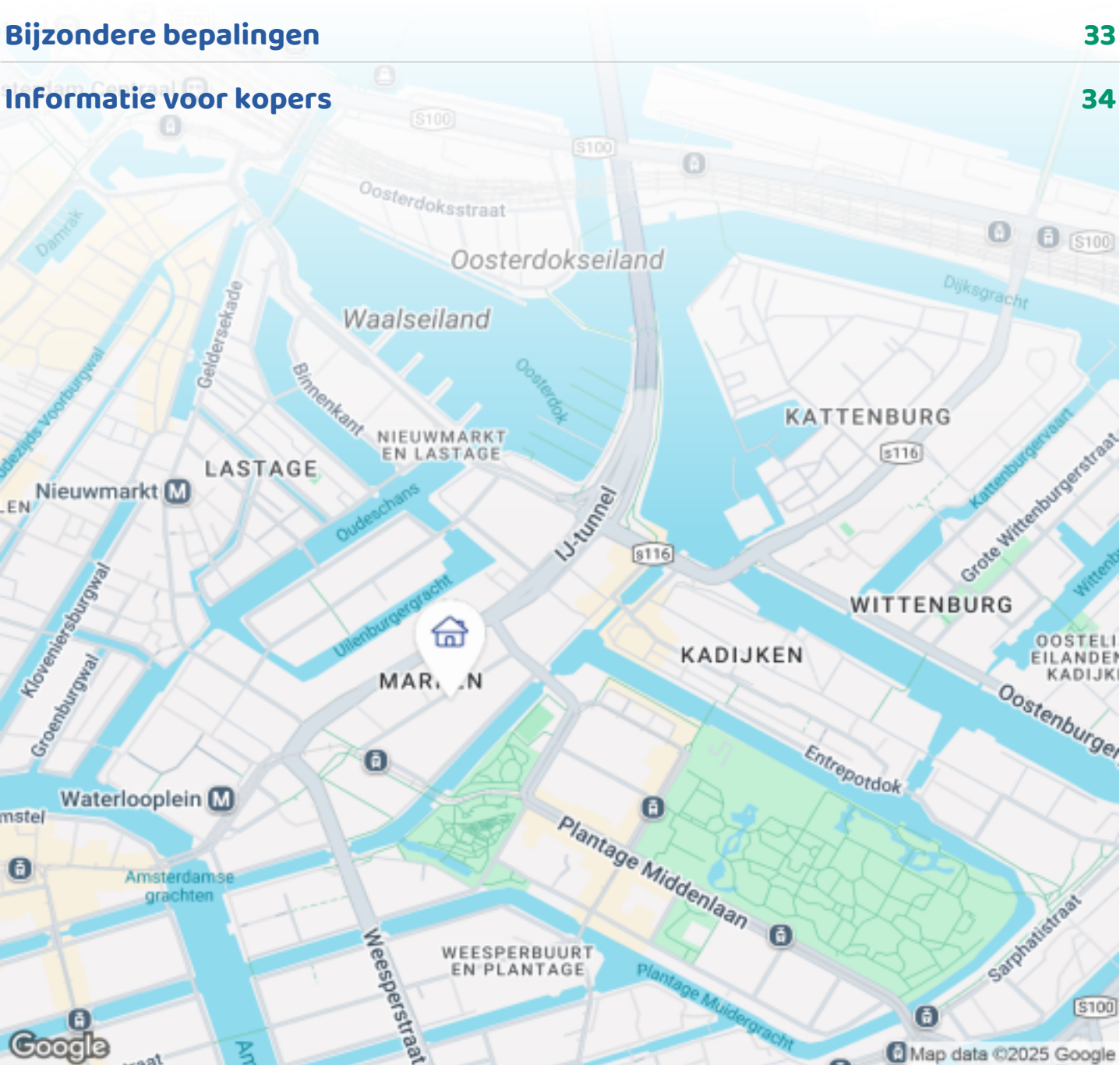
Vraagprijs

€ 1.375.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	22
Kenmerken	26
Zakenlijst	31
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Rapenburgerstraat 103 F, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Lichte loft met karakter, balkon en dakterras –
Rapenburgerstraat 103F, Amsterdam.

English below!!

In het hart van Amsterdam, op loopafstand van Artis, de Hortus Botanicus en het Waterlooplein, ligt deze schitterende loft verdeeld over de bovenste twee verdiepingen van een bijzonder historisch pand aan de Rapenburgerstraat. De woning combineert het comfort van modern wonen met de charme van een rijke geschiedenis.

De loft is gelegen op eigen grond en beschikt over vier kamers, een zonnig balkon op het zuidoosten, een gedeeld dakterras, een lift, een privéberging en een gemeenschappelijke fietsenstalling – een zeldzame combinatie van gemak, stijl en historie.

INDELING



Woningbrochure: Rapenburgerstraat 103 F, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Via de monumentale entree en de ruime trap of de lift bereik je de loft, die zich uitstrekt over twee lichte verdiepingen.

Beneden vind je de hal met toilet, de sfeervolle woonkamer, de keuken en de werkkamer. De woonkamer en de werkkamer liggen aan de voor- en achterzijde van de loft en hebben hoge plafonds. De exclusieve RVS-keuken van Arclinea is volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, en biedt veel werk- en opbergruimte. Een prachtige houten vloer loopt door de hele woning.

Via een fraaie metalen trap in de woonkamer bereik je bovenverdieping. Hier vind je twee slaapkamers, de badkamer en een berging. De badkamer is verzorgd uitgevoerd met een ruime douche, twee wastafels, een ligbad en tweede toilet.

Boven de woning bevindt zich een groot dakterras verdeeld in vier vlakken, waarbij iedere bewoner een eigen privédeel heeft. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van zon en uitzicht over de stad.

In het souterrain bevindt zich een privé-berging en een gemeenschappelijke fietsenstalling die rechtstreeks vanaf de straat bereikbaar is via een trap met fietsgoot.

VERDER

Het pand aan de Rapenburgerstraat 103 is een gemeentelijk monument en bestaat (inclusief de loft) uit zes appartementen. Het gebouw dateert uit 1862, maar is in 2007/2008 met behoud van de monumentale voorgevel volledig vernieuwd. In 2025 heeft onderhoud plaatsgevonden waarbij de loft binnen is geschilderd, de houten vloer is geschuurd en de cv-ketel is vervangen.

Een energielabel is niet vereist wegens de ouderdom van het pand. Door de vernieuwing in 2007/2008 is de loft echter goed geïsoleerd met o.a. dubbel glas in zij- en achtergevel en monumentenglas aan de voorzijde. Kosten voor gas- en licht bedragen circa EUR 130 per maand.

Het pand aan de Rapenburgerstraat 103 vormt samen met het naastgelegen pand (Rapenburgerstraat 101) één VVE met 11 appartementen. De VVE is financieel gezond en wordt professioneel beheerd. Wegens gepland periodiek groot onderhoud is de VVE-bijdrage tijdelijk verhoogd.

LIGGING

De Rapenburgerstraat ligt centraal maar rustig, met volop groen en cultuur in de directe omgeving. Artis, het Wertheimpark, de Hortus Botanicus, het Waterlooplein met het Muziektheater, Nemo en het Scheepvaartmuseum liggen allemaal op loopafstand.

De openbaar vervoerverbindingen (metro en tram) zijn uitstekend en via de IJtunnel ben je binnen 10 minuten op de ring A10. Parkeren kan op straat of, met een gemeentelijke parkeervergunning of abonnement, in parkeergarage Markenhoven.

BIJZONDERE GESCHIEDENIS

Het pand aan de Rapenburgerstraat 103 kent een rijke geschiedenis. In 1862 is het gebouwd als Nederlands-Israëlitische Armenbewaarschool. In 1890 is het pand door architect G.B. Salm verbouwd tot Nederlands-Israëlitische Godsdienstschool voor Meisjes en kreeg het zijn huidige gevel. Van 1919 tot 1966 waren in het pand achtereenvolgens een lingeriefabriek (EMKA), een fabriek voor bedrijfskleding (Kors & Moorman) en de postorderafdeling van een kledingwinkel (Voss) gevestigd. Daarna huisvestte het pand de afdeling Amsterdam van het Rode Kruis. In 2007-2008 ten slotte heeft een restauratie en grondige interne verbouwing plaatsgevonden waarbij het pand is getransformeerd in zes appartementen.

Bright loft with character, balcony and rooftop terrace
– Rapenburgerstraat 103F, Amsterdam

In the heart of Amsterdam, within walking distance of Artis, the Hortus Botanicus and Waterlooplein, you'll

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

find this stunning loft spread across the top two floors of a remarkable historic building on the Rapenburgerstraat. The home combines the comfort of contemporary living with the charm of a rich architectural past.

The loft is situated on freehold land and features four rooms, a sunny southeast-facing balcony, a shared rooftop terrace, an elevator, a private storage room and a communal bike storage — a rare combination of convenience, style and history.

LAYOUT

Through the monumental entrance, and via the spacious staircase or the elevator, you reach the loft, which extends over two bright levels.

The lower floor features the entrance hall with a guest toilet, the atmospheric living room, the kitchen and a study. The living room and the study are located at the front and rear of the loft and have high ceilings. The exclusive stainless steel Arlinea kitchen is fully equipped with high-end built-in appliances, including a Quooker, and offers plenty of workspace and storage. A beautiful wooden floor runs throughout the home.

A striking metal staircase in the living room leads to the upper floor. Here you will find two bedrooms, the bathroom and a storage room. The bathroom is neatly appointed with a spacious shower, two washbasins, a bathtub and a second toilet.

Above the residence lies a large rooftop terrace divided into four sections, with each resident enjoying their own private area — an ideal spot to relax in peace while enjoying the sun and the views over the city.

In the basement, there is a private storage room and a communal bicycle storage, which is easily accessible from the street via stairs with a bike ramp.

ADDITIONALLY

The building at Rapenburgerstraat 103 is a municipal

monument and consists (including the loft) of six apartments. The building dates back to 1862, but was completely renewed in 2007/2008 while preserving the monumental façade. In 2025, maintenance was carried out including interior painting, floor sanding and replacement of the central heating boiler.

An energy label is not required due to the age of the building. However, thanks to the renewal in 2007/2008, the loft is well insulated with double glazing in the side and rear facades and monument glass at the front. Gas and electricity costs are approximately EUR 130 per month.

The building at Rapenburgerstraat 103 and the adjacent building (Rapenburgerstraat 101) form a single homeowners' association with 11 apartments. The homeowners' association is financially sound and professionally managed. Due to planned periodic maintenance, the homeowners' association contribution has been temporarily increased.

LOCATION

Rapenburgerstraat is centrally located yet peaceful, surrounded by greenery and culture. Artis, Wertheimpark, the Hortus Botanicus, Waterlooplein with its Music Theatre, Nemo and the Maritime Museum are all within walking distance.

Public transport connections (metro and tram) are excellent, and the IJ Tunnel provides quick access to the A10 ring road within 10 minutes. Parking is available on the street or, with a municipal permit or subscription, in the Markenhoven parking garage.

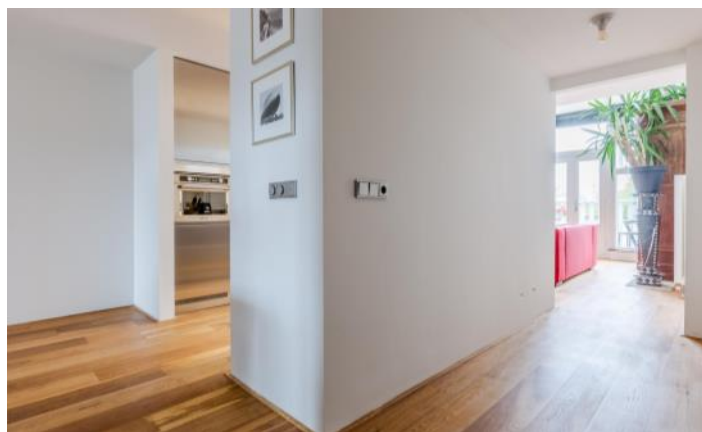
HISTORICAL SIGNIFICANCE

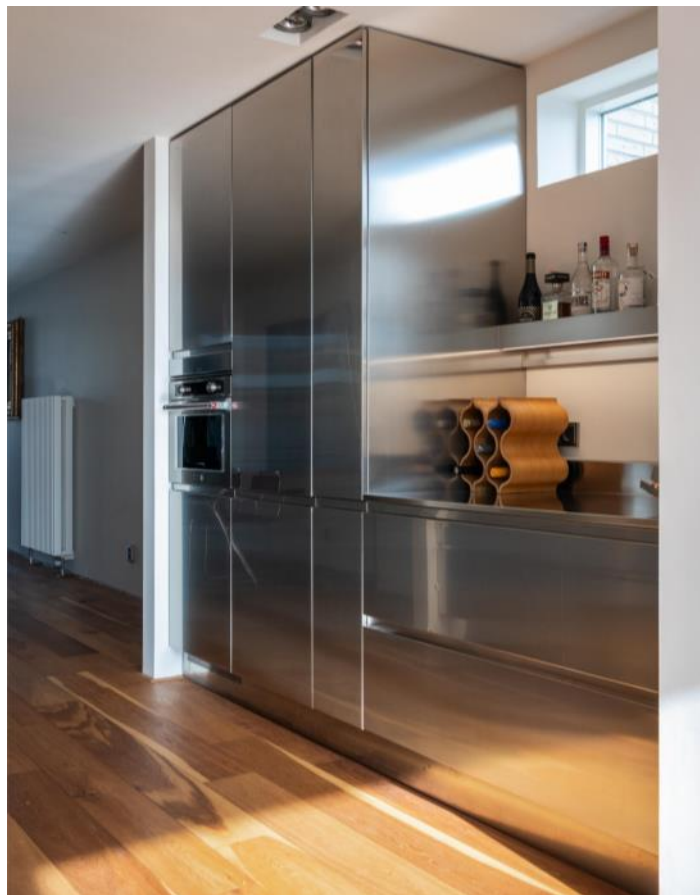
The building at Rapenburgerstraat 103 has a rich history. Built in 1862 as a Dutch-Israelite school for the poor, it was converted in 1890 by architect G.B. Salm into a Dutch-Israelite religious school for girls, giving it its current façade. From 1919 to 1966, the building housed several textile-related businesses, including a lingerie factory (EMKA), a workwear manufacturer

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

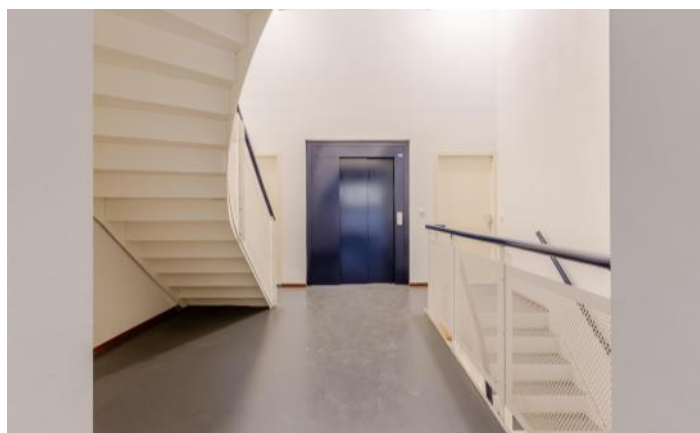
(Kors & Moorman) and the mail-order division of a clothing shop (Voss). It then served as the Amsterdam branch of the Red Cross. Finally, in 2007–2008, the building underwent restoration and extensive internal renovation, transforming it into six apartments.

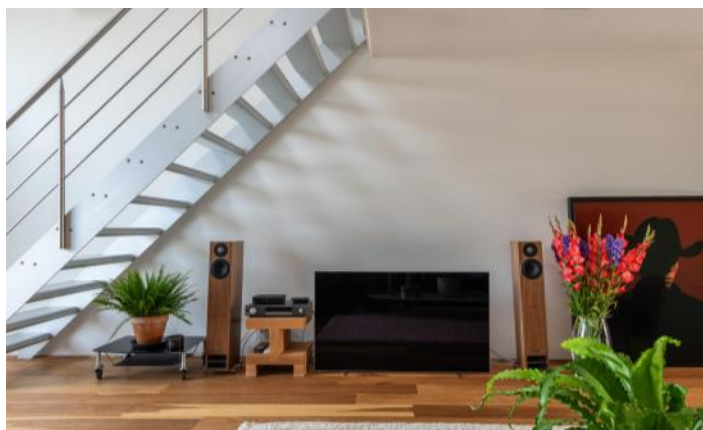




















FOTO'S

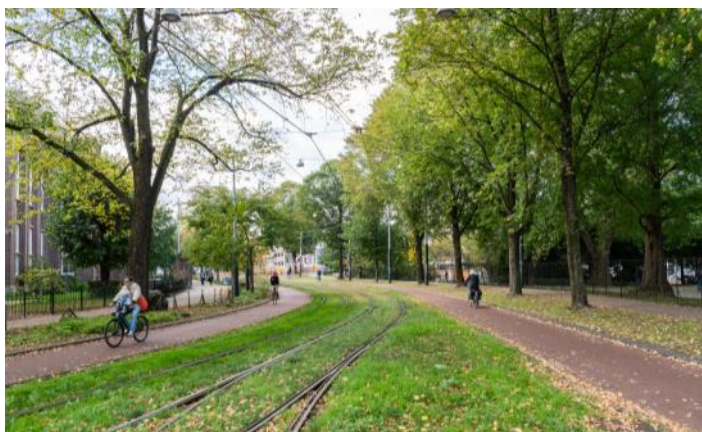




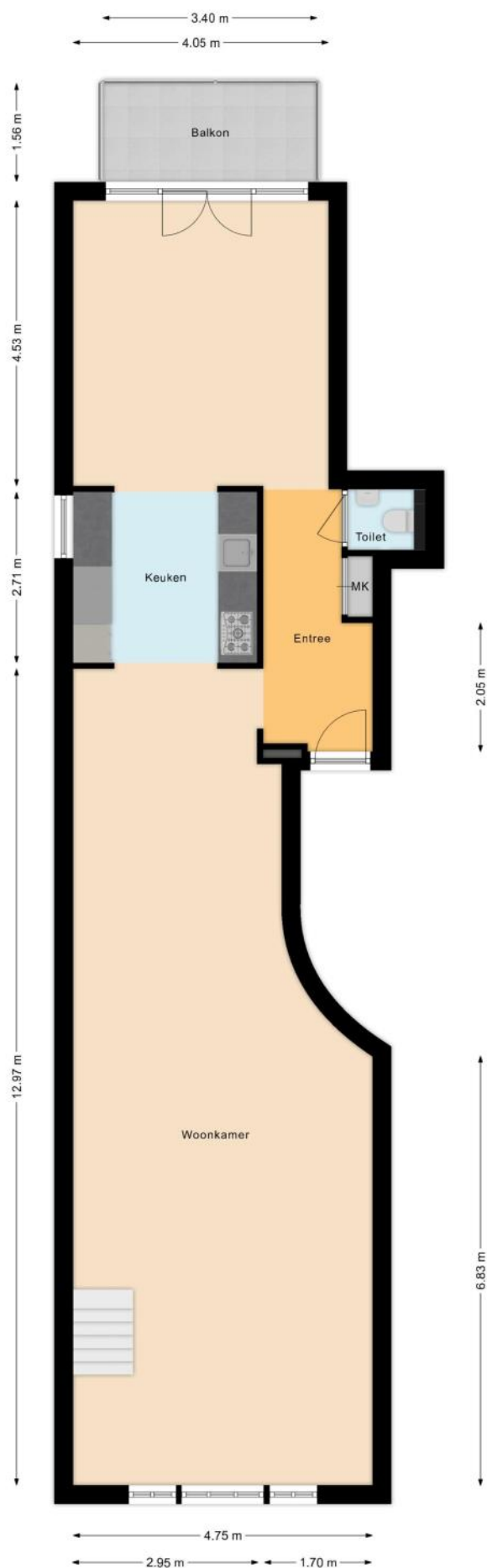




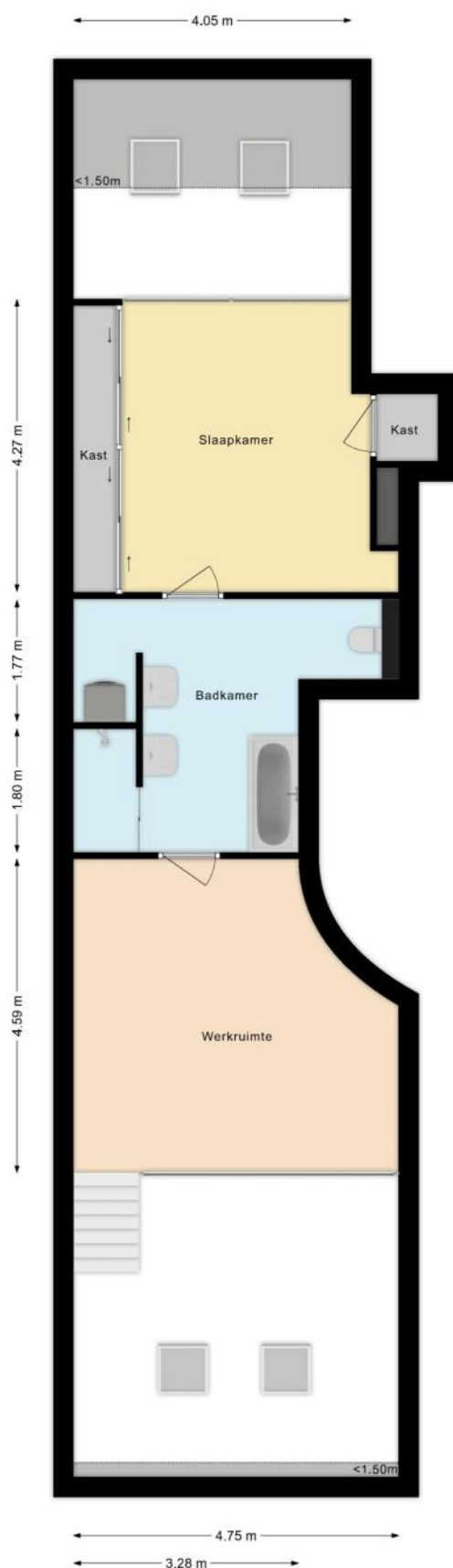




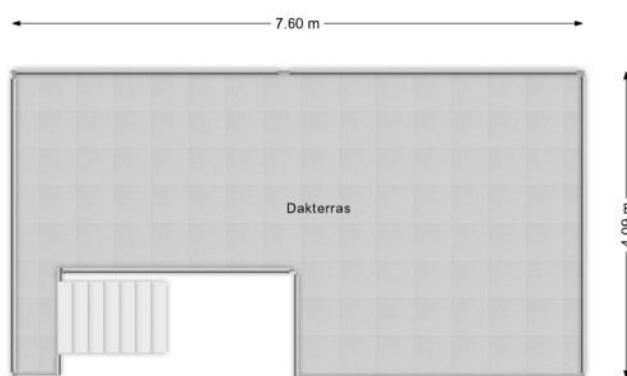
PLATTEGROND



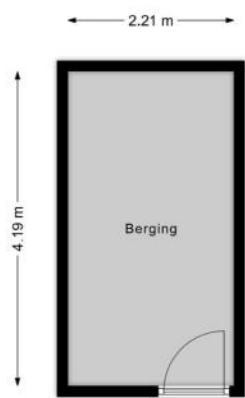
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1862
Specifiek	Gemeentelijk monument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	556 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	142 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	9 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie

Energie

Isolatie	Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Ferolli
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 415 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam P 3501 10	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 21-01-2015

Afkomstig uit stuk Hyp4 80117/145

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-01-2015

Ingeschreven op 24-12-2020 om 09:00

Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAGidentificatie

0363100012182646

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 07-06-2005

Afkomstig uit stuk Hyp4 79571/167

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 07-06-2005

Ingeschreven op 04-11-2020 om 11:24

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 21-01-2015

Afkomstig uit stuk Hyp4 80117/145

- Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 03-01-2006

Afkomstig uit stuk Hyp4 79592/4

Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAGidentificatie

0363100012182646

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 07-06-2005

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.