

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Jan Luijkenstraat 86 2
1071 CT Amsterdam

Vraagprijs € 2.100.000,- k.k.



Opvallend diep en breed dubbel bovenhuis (GO 230m²) met enorm dakterras (69 m²) gelegen in het culturele hart van Amsterdam, het Museumkwartier. Overzichtelijke VvE bestaande uit 3 leden. De brede trapopgang leidt naar de tweede verdieping met riante woonkamer met hoge plafonds en aangrenzende, gesloten loggia. Afgesloten keuken. Mooie details in glas-in-lood en plafonds verwijzen naar de Art-Nouveau periode waarin dit pand ook is gebouwd. Meerdere marmeren schouwen. In de hal ligt nog een originele eikenhouten parketvloer. De bovenverdieping bestaat uit vier kamers en een serre. Recent vernieuwde badkamer (2024). Vaste trapopgang naar dakopbouw met toegang tot het daklandschap met het karakter van een aangelegde tuin. Hiervandaan spectaculair uitzicht over grote delen van Amsterdam met haar kenmerkende bouwwerken.



Jan Luijkenstraat 86 2

Locatie en omgeving

In een van de meest gewilde en centraal gelegen delen van Amsterdam, Oud-Zuid, bevindt zich aan de Jan Luijkenstraat 86-2 een imposant bovenhuis van maar liefst 230 m², verdeeld over twee verdiepingen. Gelegen aan een lommerrijke, groene straat in het hart van het culturele Museumkwartier, straalt de woning vanaf het eerste moment grandeur en karakter uit. Opvallend zijn de hoge plafonds, de brede en grote kamers en de vele authentieke details, zoals art-nouveau sierlijsten, glas-in-loodramen, marmeren schouwen, paneeldeuren en fraaie houten vloeren. Dit zeldzaam grote en karaktervolle familiehuis combineert ruimte, elegantie en historische allure op unieke wijze.

Indeling

Enkele natuurstenen treden leiden naar de eigen de voordeur met de brede trap naar het bovenhuis op de tweede en derde verdieping.

Tweede verdieping:

Gang met toegang tot de woonkamer. Zijkamer voorzien met bergkast, dubbele openslaande deuren naar het balkon. De achterzijde van de woonkamer een toegangspui naar loggia. Aansluitend aan de gang en naast de loggia bevindt zich de dichte keuken. Afzonderlijk toilet in de gang.

Derde verdieping:

Via de overloop toegang naar de grote en kleine slaapkamers aan de achterzijde. Serre. Ook via de overloop is de badkamer te bereiken met ruimte voor wasmachine en droger. Afzonderlijk toilet. De voor- en de achterslaapkamer worden gescheiden door een grote inloopkast. Zijkamer aan de voorzijde.

Vierde verdieping:

Trap vanuit de badkamer naar de dakopbouw met kitchenette, voorzien van koelkast en elektrische kookplaat. Tevens toegang tot het dakterras.

Keukenuitvoering

De keuken is voorzien van een Smeg 6-pits gasfornuis met dubbele oven, geplaatst in een nis, en een ATAG afzuigkap. Verder is er een Samsung koel-vriescombinatie en een modulair keukenblok dat als werkbank dient en extra opbergruimte biedt. Rood graniet-achtig afgewerkt aanrechtblad met een dubbele spoelbak. Warm water is direct beschikbaar via een plintboiler. Boven- en onderkasten zorgen voor voldoende opbergruimte.

Het sanitair

De badkamer, uit 2024, is in Japanse stijl voorzien van een dubbel wastafelmeubel met composieten designwaskommen. Verder is er een inloepdouche en een gerestaureerd origineel pootjesbad aanwezig. De vloer is afgewerkt met grijze plavuizen van grote afmeting. Handdoekradiator en mechanische ventilatie. De toiletten zijn uitgerust met automatische spoelvoorziening.

Buitenruimtes

Tweede verdieping voorzien balkon, achterzijde loggia. Dakterras.

Details rond de afwerking en technische installatie

Entree buiten v.v. geglaazuurd tegeltableau in kleur.

Stucwerk plafonds met

art nouveau ornamenten, raam- en deurbeslag, espagnoletsluitingen, in stijl. Glas-in-lood bovenlichten, paneeldeuren. Op diverse plaatsen in het appartement zijn de originele parketvloeren nog aanwezig. Er zijn meerdere marmeren schouwen.

Meerdere radiatoren zijn voorzien van thermostatische regeling. Het dak is geïsoleerd met PIR 60 mm rd 2.5, onder het bitumen. De vloeren zijn geluidgeïsoleerd en daardoor enigszins verhoogd. De oostelijke buitenmuur is aan de binnenzijde geïsoleerd. Het appartement is grotendeels voorzien van isolerende beglazing: HR+ Nowak isolatieglas uit 2017. Een enkel raam is voorzien van voorzetraam. Centrale verwarming middeld de Remeha Tzerra M28C uit 2015. Warm water door middel van een elektrische plintboiler en ter plaatse van de dakopbouw door middel van een close-in boiler.



VvE & Servicekosten

Kleine, goed functionerende VvE met 3 leden.
Servicekosten voor dit appartementsrecht €300 per maand.

Erfpacht

Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot overstappen naar eeuwigdurende erfpacht tegen gunstige voorwaarden. Er is gekozen voor een vastklikcanon vanaf 2050.

Omgeving

De woning is gelegen in het stadsdeel Zuid, in het hart van het Museumkwartier en de chique PC Hooftbuurt. Maar nog meer: een cultureel epicentrum dat directe toegang biedt tot iconische locaties zoals het Museumplein, het Vondelpark, het Concertgebouw, het Rijksmuseum en het Stedelijk Museum. Voor winkelliefhebbers zijn de PC Hooftstraat en Van Baarlestraat nabij, terwijl dagelijkse boodschappen gedaan kunnen worden bij de supermarkt om de hoek of bij kleine delicatessenwinkels, zoals de lokale bakker. Diverse scholen bevinden zich in de directe omgeving, waaronder ook een internationale school. Het rustige Oud-Zuid, de grachtengordel en het centrum zijn allen op loopafstand bereikbaar, met tram- en busverbindingen praktisch voor de deur.

Oplevering

Oplevering in overleg.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en plattegronden. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.

Makelaar

Marcel de Groot:
m.degroot@degrootencompagnons.nl / 020-6464796
Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.



Jan Luijkenstraat 86 2, 1071 CT Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Jan Luijkenstraat 86 2, 1071 CT Amsterdam

1071 CT Amsterdam

Jan Luijkenstraat 86-2

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand/gebouw/complex is op 3 juli 2002 door notaris H.A.M. Stuijt gesplitst in 3 appartementsrechten: 3 woningen.

Het appartementsrecht heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met het trappenhuis lopende van de belétage naar de eerste etage en de overloop gelegen op de eerste etage en het trappenhuis lopende van de eerste etage naar de tweede etage, plaatselijk bekend: Jan Luijkenstraat 86-II, 1071 CT Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 7074-A, appartementsindex 3.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	2/5de
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	2/5de
Stemmen:	2 van de totaal 5 stemmen

Met betrekking tot de kosten voor onderhoud en reparatie van het platte dak met dakterras en dakopbouw zijn regels geformuleerd in de splitsingsakte.

In de splitsingsakte wordt het modelreglement van notaris J.W. Klinkenberg uit 1992 van toepassing verklaard.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door de bewoners van 86-H.

VvE bijdrage

De VvE bijdrage voor het appartementsrecht bedraagt € 300,- per maand.

Verzekeringen

De VvE heeft verzekeringen bij Centraal Beheer voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid. De opstal is verzekerd voor een bedrag van € 3.070.000,- herbouwwaarde.

Reservefonds

Het reservefonds bedroeg per 31-12-2024 € 27.506,11,-

Onderhoud (door de VvE)

Door de VvE zijn in (recente) verleden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- 2025: Achterzijde van het huis is geschilderd

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

MJOP en Plannen

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Binnen de Vve is voor de toekomst gesproken over het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- Schilderen van de voorkant van het huis (2026)

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2025

WOZ-waarde:	€ 1.949.000	(peildatum: 1-1-2024)
OZB (eigenaar):	€ 1.124,57	per jaar (2025) 0,0577% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 354,35	per jaar (2025) 0,018166% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 185,20	per jaar (2025)

Bestemmingen

Splitsingsakte: Privé gedeelten te gebruiken voor particulier woongebruik, alsmede bedrijfsruimte.

Erfpacht: Koopwoning

Basisadministratie Adressen en Gebouwen: Woonfunctie

Bestemmingsplan

Het actuele bestemmingplan voor het gebied waar het appartement in is gelegen is genaamd *Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022* en dateert uit 2023.

In dit bestemmingsplan krijgt het appartement de bestemmingsaanduidingen: wonen, tuin-1, waarde – cultuurhistorie 2 en waarde – landschap 1.

De bestemmingsaanduiding 'wonen' omvat o.a.:

- Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast
- Short-stay appartementen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-1.'

De bestemmingsaanduiding 'waarde – cultuurhistorie 2' omvat o.a.:

- Bestemmingsomschrijving, waarbij de aangewezen grond is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.
- Bouwregels, waarbij het bestaande kapprofiel van het bedoelde gebouw niet mag worden gewijzigd en de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuien mag niet worden verstoord.
- Afwijkingen van de bouwregels.

Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via

- Het Bodemloket
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

Energie label

Het appartement heeft een energielabel C.

Fundering

Volgens Meeboutennet is er tussen de panden nummer 88 en 90 een meetbout geplaatst welke normale waardes weergeeft.

Aandachtspunten / kleine gebreken

- Op de grens van het dakvlak en de opbouw komt bij weersomstandigheden lekkage voor. Dit is opnieuw gekit, maar druppelt soms.
- De in 2002 verleende vergunning met betrekking tot het dakterras voorziet in een kleinere oppervlakte dan thans werkelijk is gerealiseerd.

Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeentebelastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken. Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2025 (gelijk aan 2024): € 352,- respectievelijk € 469,-.

Zuiveringsheffing woonruimte:

Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2025: € 92,79 respectievelijk € 278,37.

Watersysteemheffing ingezetenen:

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2025: € 201,73

Parkeren

Jan Luijkenstraat 86-2 ligt in vergunninggebied Zuid 8.1. Met een parkeervergunning mag men parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Tevens heeft een vergunning voor dit gebied toegang tot de Q-Park parkeergarage onder Museumplein.

Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is nu 7 maanden. Met een elektrische auto kan men onder voorwaarden voorrang krijgen. Zie: <https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/>

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Zie de NVM *Lijst van zaken* (beschikbare stukken).

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van de notaris.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen*

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Ouderdomsclausule

*Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik **als gevolg van de ouderdom** komt voor rekening en risico van koper.*

Asbestclausule

In de woning kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Overzicht VvE (splitsingstekening)
- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Beschikbare stukken

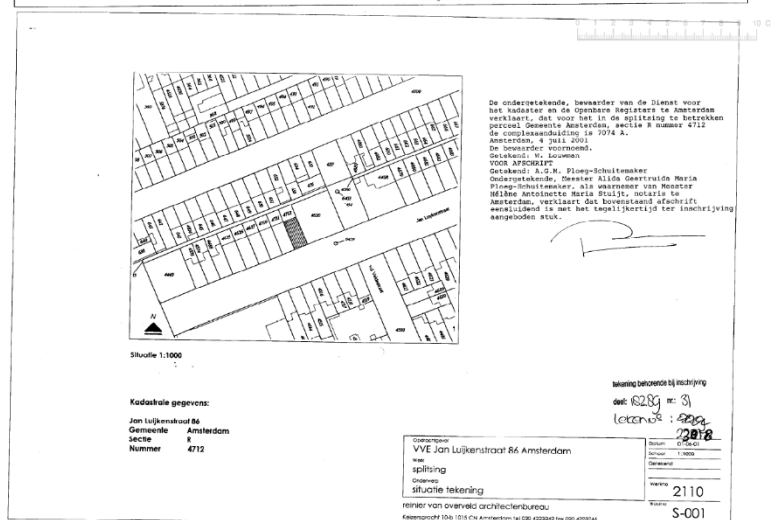
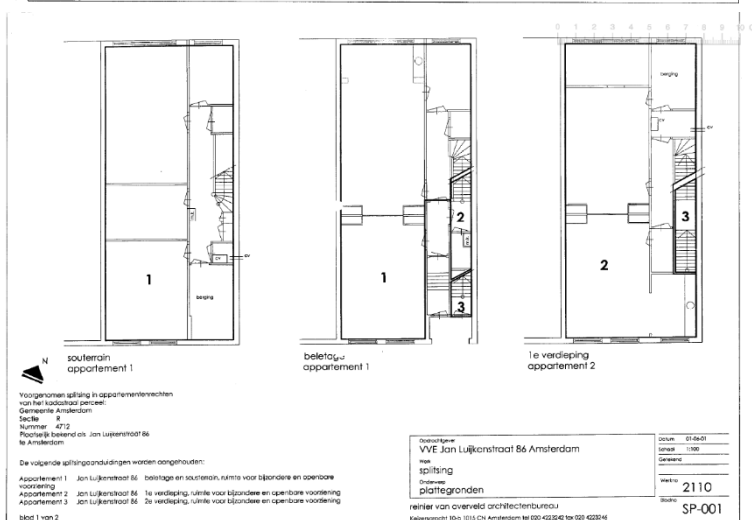
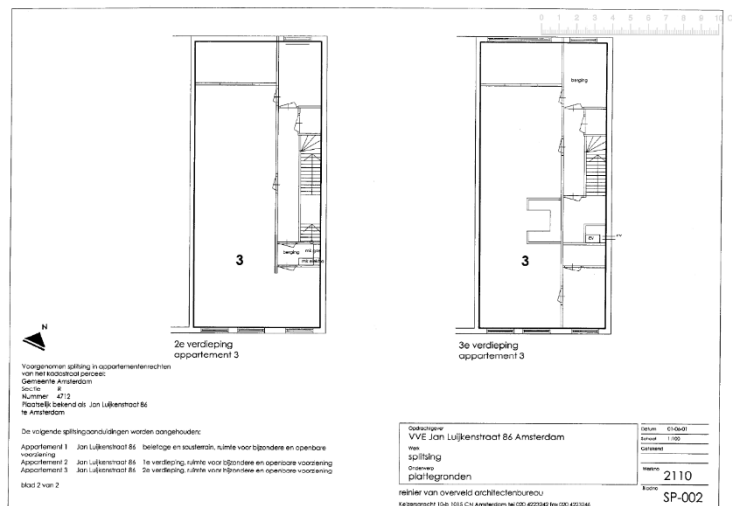
De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

 Energielabel	 JLS 86-2_Overstap eeuwigdurende erfpacht
 JLS 86-2_BAG Viewer	 JLS 86-2_OZB Aanslag (aanslagnummer 78053283)
 JLS 86-2_Bereken uw afkoop _ Rekentool	 JLS 86-2_Splitsingsakte - Tekeningen
 JLS 86-2_Bestemmingsplan regels	 JLS 86-2_Splitsingsakte
 JLS 86-2_Bestemmingsplan	 JLS 86-2_Vergunde dakterras
 JLS 86-2_Bodemrapportage	 VVE_2023 Jaaroverzicht-uitleg boekhouding 10 januari 2024
 JLS 86-2_Eigendomsinformatie	 VVE_2024 Jaaroverzicht-uitleg boekhouding 8 januari 2025
 JLS 86-2_Erfpacht	 VVE_KvK
 JLS 86-2_Gemeentelijk beschermd stadsgezicht	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 1 juli 2025+ engelse versie
 JLS 86-2_Hypotheekinformatie	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 1 maart 2022
 JLS 86-2_Kadastrale kaart	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 15 sept 2020
 JLS 86-2_Leveringsakte	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 16 februari 2023
 JLS 86-2_Lijst van Zaken	 VVE_Polis JLS 86
 JLS 86-2_Meetbout	 WOZ-Waardeloket

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons
Marcel de Groot
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam
Telefoonnummer: 020-6464796
info@degrootencompagnons.nl
www.degrootencompagnons.nl

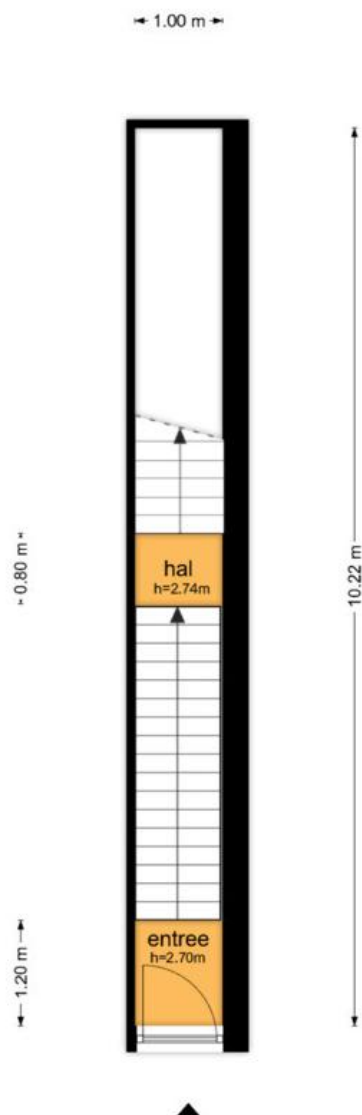
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Begane Grond

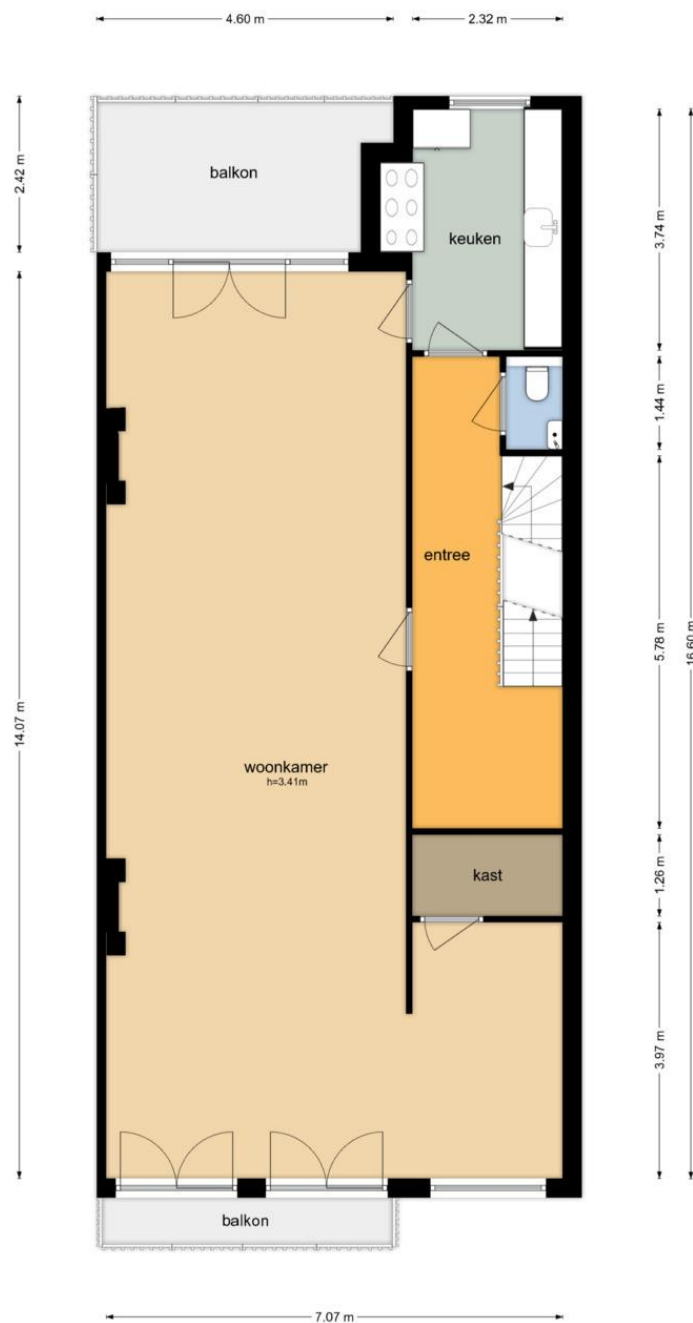


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping



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

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Derde Verdieping

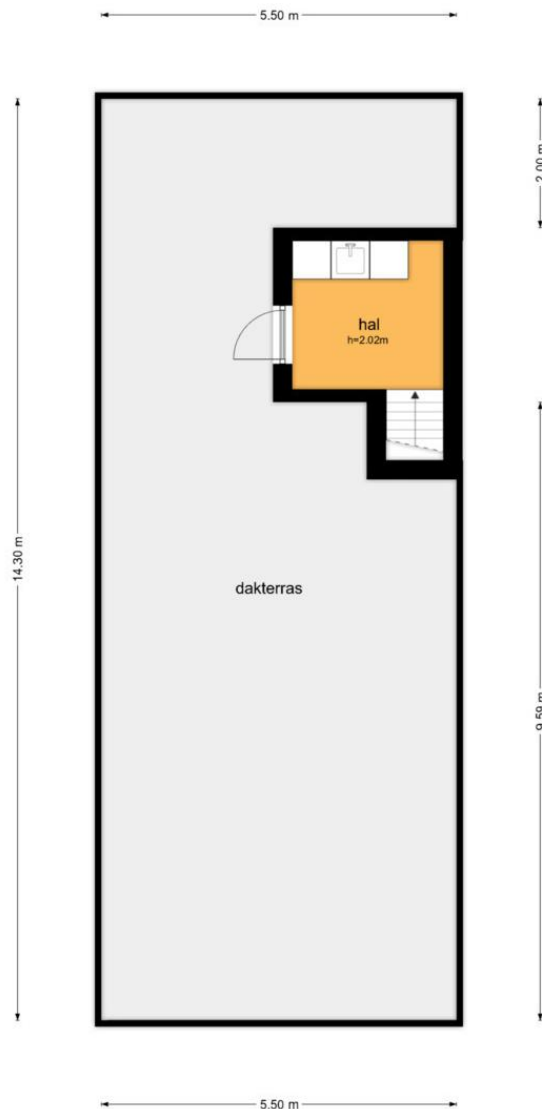


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Dakterras



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

1071 CT Amsterdam

Jan Luijkenstraat 86-2

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het pand/gebouw/complex is op 3 juli 2002 door notaris H.A.M. Stuijt gesplitst in 3 appartementsrechten: 3 woningen.

Het appartementsrecht heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met het trappenhuis lopende van de belétage naar de eerste etage en de overloop gelegen op de eerste etage en het trappenhuis lopende van de eerste etage naar de tweede etage, plaatselijk bekend: Jan Luijkenstraat 86-II, 1071 CT Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 7074-A, appartementsindex 3.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	2/5de
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	2/5de
Stemmen:	2 van de totaal 5 stemmen

Met betrekking tot de kosten voor onderhoud en reparatie van het platte dak met dakterras en dakopbouw zijn regels geformuleerd in de splitsingsakte.

In de splitsingsakte wordt het modelreglement van notaris J.W. Klinkenberg uit 1992 van toepassing verklaard.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door de bewoners van 86-H.

VvE bijdrage

De VvE bijdrage voor het appartementsrecht bedraagt € 300,- per maand.

Verzekeringen

De VvE heeft verzekeringen bij Centraal Beheer voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid. De opstal is verzekerd voor een bedrag van € 3.070.000,- herbouwwaarde.

Reservefonds

Het reservefonds bedroeg per 31-12-2024 € 27.506,11,-

Onderhoud (door de VvE)

Door de VvE zijn in (recente) verleden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- 2025: Achterzijde van het huis is geschilderd

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

MJOP en Plannen

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Binnen de Vve is voor de toekomst gesproken over het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- Schilderen van de voorkant van het huis (2026)

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2025

WOZ-waarde:	€ 1.949.000	(peildatum: 1-1-2024)
OZB (eigenaar):	€ 1.124,57	per jaar (2025) 0,0577% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 354,35	per jaar (2025) 0,018166% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 185,20	per jaar (2025)

Bestemmingen

Splitsingsakte: Privé gedeelten te gebruiken voor particulier woongebruik, alsmede bedrijfsruimte.

Erfpacht: Koopwoning

Basisadministratie Adressen en Gebouwen: Woonfunctie

Bestemmingsplan

Het actuele bestemmingplan voor het gebied waar het appartement in is gelegen is genaamd *Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022* en dateert uit 2023.

In dit bestemmingsplan krijgt het appartement de bestemmingsaanduidingen: wonen, tuin-1, waarde – cultuurhistorie 2 en waarde – landschap 1.

De bestemmingsaanduiding 'wonen' omvat o.a.:

- Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast
- Short-stay appartementen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-1.'

De bestemmingsaanduiding 'waarde – cultuurhistorie 2' omvat o.a.:

- Bestemmingsomschrijving, waarbij de aangewezen grond is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.
- Bouwregels, waarbij het bestaande kapprofiel van het bedoelde gebouw niet mag worden gewijzigd en de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuien mag niet worden verstoord.
- Afwijkingen van de bouwregels.

Milieu-aspecten

Bij de beschikbare stukken zit de informatie zoals verkregen via

- Het Bodemloket
- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (Bodemrapportage)

Energielabel

Het appartement heeft een energielabel C.

Fundering

Volgens Meeboutennet is er tussen de panden nummer 88 en 90 een meetbout geplaatst welke normale waardes weergeeft.

Aandachtspunten / kleine gebreken

- Op de grens van het dakvlak en de opbouw komt bij weersomstandigheden lekkage voor. Dit is opnieuw gekit, maar druppelt soms.
- De in 2002 verleende vergunning met betrekking tot het dakterras voorziet in een kleinere oppervlakte dan thans werkelijk is gerealiseerd.

Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeentebelastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken. Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2025 (gelijk aan 2024): € 352,- respectievelijk € 469,-.

Zuiveringsheffing woonruimte:

Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2025: € 92,79 respectievelijk € 278,37.

Watersysteemheffing ingezetenen:

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2025: € 201,73

Parkeren

Jan Luijkenstraat 86-2 ligt in vergunninggebied Zuid 8.1. Met een parkeervergunning mag men parkeren in Zuid-1, Zuid-2 en Zuid-8. Tevens heeft een vergunning voor dit gebied toegang tot de Q-Park parkeergarage onder Museumplein.

Een parkeervergunning voor bewoners kost € 192,81 per 6 maanden. De geschatte wachttijd voor een parkeervergunning is nu 7 maanden. Met een elektrische auto kan men onder voorwaarden voorrang krijgen. Zie: <https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/>

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Zie de NVM *Lijst van zaken* (beschikbare stukken).

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van de notaris.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen*

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.

Ouderdomsclausule

*Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik **als gevolg van de ouderdom** komt voor rekening en risico van koper.*

Asbestclausule

In de woning kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Overzicht VvE (splitsingstekening)
- Plattegrond appartement
- Meest gestelde vragen

DE GROOT COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

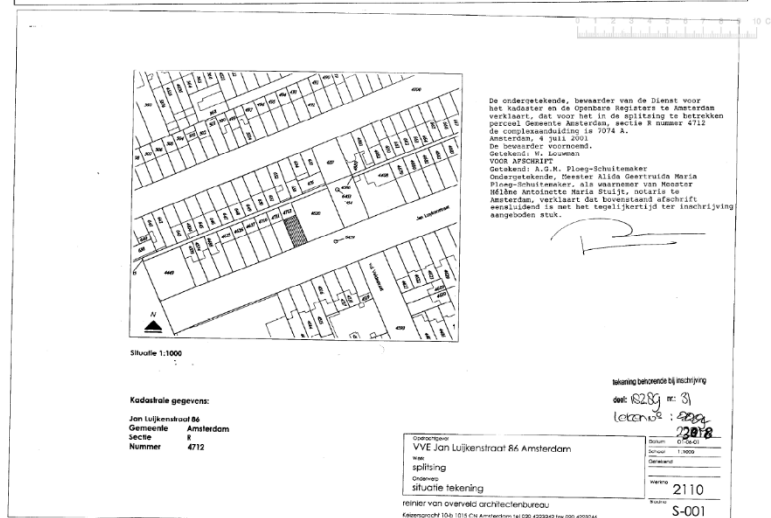
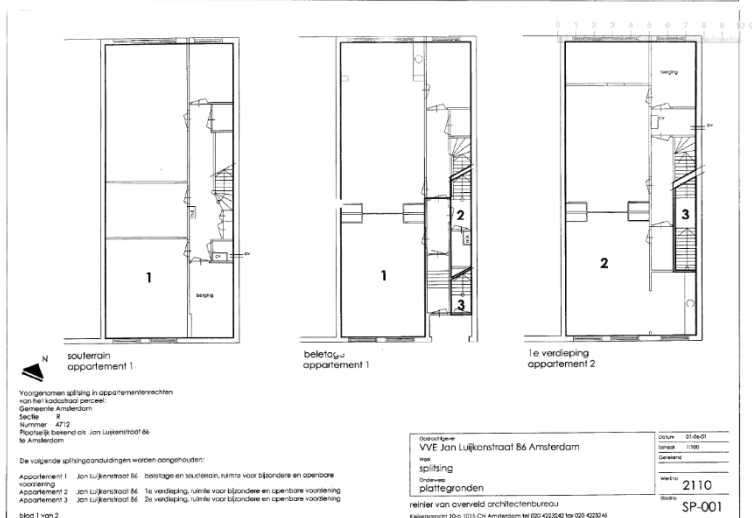
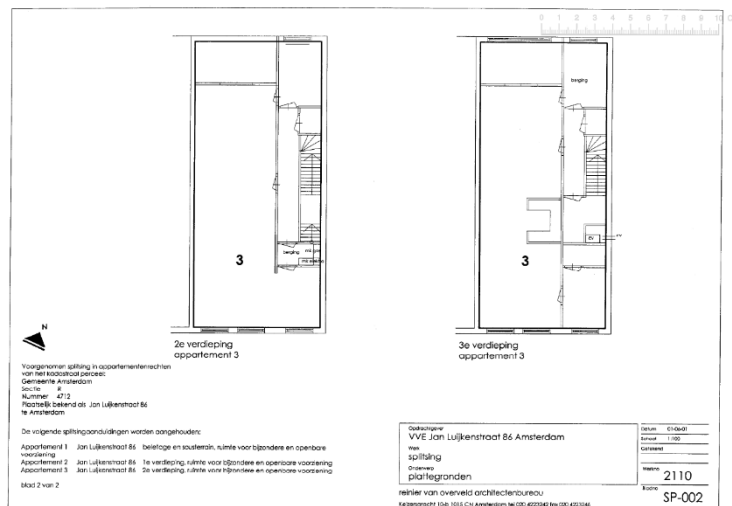
 Energielabel	 JLS 86-2_Overstap eeuwigdurende erfpacht
 JLS 86-2_BAG Viewer	 JLS 86-2_OZB Aanslag (aanslagnummer 78053283)
 JLS 86-2_Bereken uw afkoop _ Rekentool	 JLS 86-2_Splitsingsakte - Tekeningen
 JLS 86-2_Bestemmingsplan regels	 JLS 86-2_Splitsingsakte
 JLS 86-2_Bestemmingsplan	 JLS 86-2_Vergunde dakterras
 JLS 86-2_Bodemrapportage	 VVE_2023 Jaaroverzicht-uitleg boekhouding 10 januari 2024
 JLS 86-2_Eigendomsinformatie	 VVE_2024 Jaaroverzicht-uitleg boekhouding 8 januari 2025
 JLS 86-2_Erfpacht	 VVE_KvK
 JLS 86-2_Gemeentelijk beschermd stadsgezicht	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 1 juli 2025+ engelse versie
 JLS 86-2_Hypotheekinformatie	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 1 maart 2022
 JLS 86-2_Kadastrale kaart	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 15 sept 2020
 JLS 86-2_Leveringsakte	 VVE_Notulen JLS 86 vergadering 16 februari 2023
 JLS 86-2_Lijst van Zaken	 VVE_Polis JLS 86
 JLS 86-2_Meetbout	 WOZ-Waardeloket

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons
Marcel de Groot
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam
Telefoonnummer: 020-6464796
info@degrootencompagnons.nl
www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

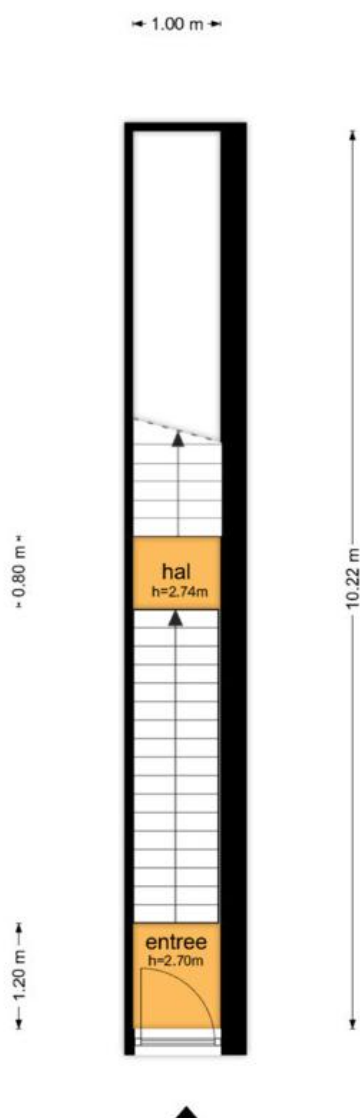
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Begane Grond

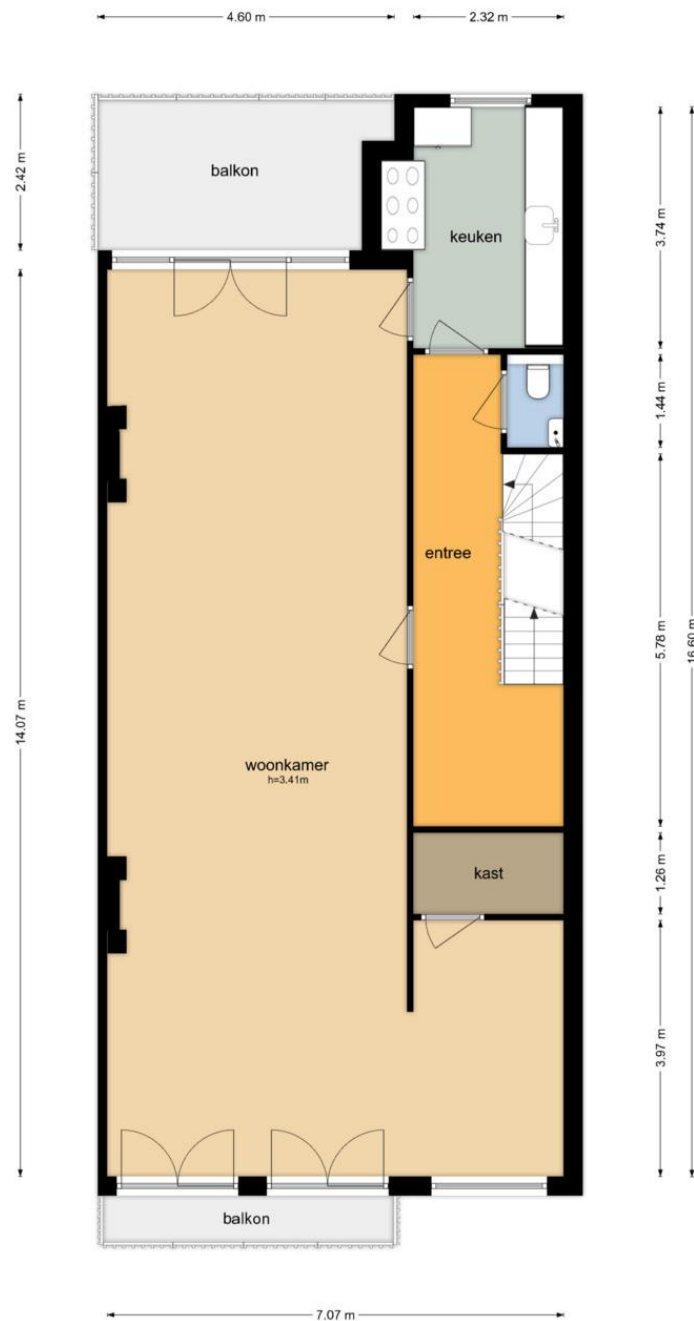


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping



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

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Derde Verdieping

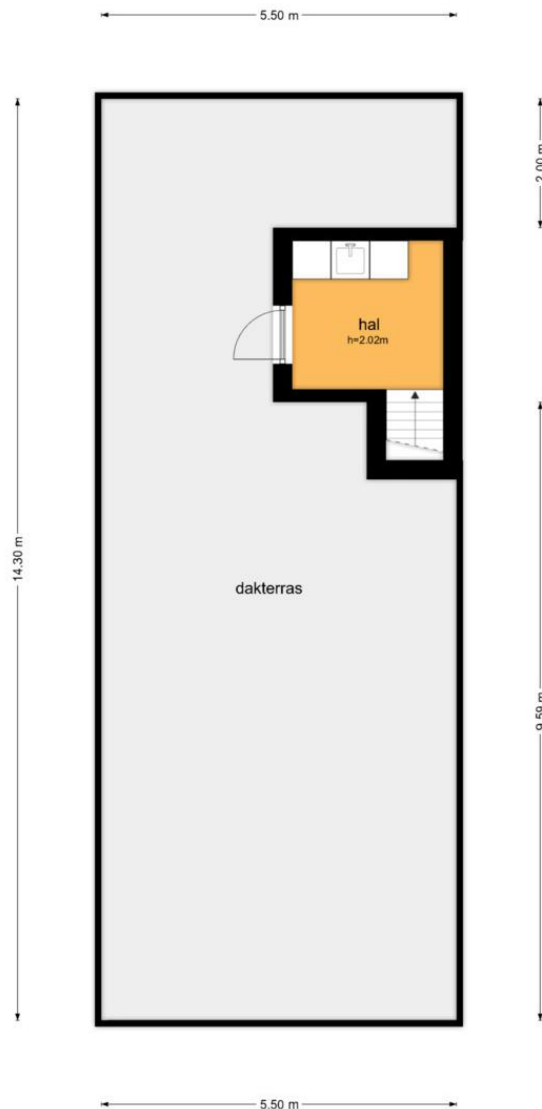


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Jan Luykenstraat 86-2 - Amsterdam
Dakterras



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

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam: C.L. Bremerkamp en
N.D. Martijnse

Adres te verkopen woning: Jan
Luijkenstraat 86-2

Datum: 15-10-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	x ☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	x ☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	x ☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- boekenkast beneden,	x ☐	☐	☐	☐
- 2 kasten boven in serre en kinderk	x ☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	x ☐	☐	☐	☐
- gordijnen		☐	X ☐	☐
- overgordijnen	x ☐	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☐	☐	x ☐
- rolgordijnen	x ☐	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☐
- jaloezieën	x ☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X ☐	☐	☐	x ☐
- parketvloer	x ☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	x ☐	☐	☐	☐
- laminaat	x ☐	☐	☐	☐
- plavuizen	x ☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	x ☐	☐

Lijst van zaken



Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	x ☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	x ☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	x ☐
- schilderij ophangstelsysteem	x ☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x ☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☐	☐	☐	x ☐
- (gas)fornuis	x ☐	☐	☐	☐
- afzuigkap	x ☐	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	x ☐	☐
- oven	x ☐	☐	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☐	☐	x ☐	☐
- koelkast	X	☐	☐	☐
- vriezer	☐	☐	☐	x ☐
- koel-vriescombinatie	☐	X ☐	☐	☐
- vaatwasser	x ☐	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	x ☐
- koffiezetapparaat	☐	☐	x ☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires	☐	☐	☐	x ☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	x ☐	☐	☐	☐
- toilethouder	x ☐	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	x ☐	☐
- fontein	x ☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	x ☐	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	x ☐
- douche (cabine/scherm)	x ☐	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	x ☐

Lijst van zaken



- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toiletkast	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toilethouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☒	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
-----------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lijst van zaken



Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)



Lijst van zaken



plaats en datum:
Amsterdam

plaats en datum:

