



# NICOLAAS WITSENKADE 35

## 1017 ZT

## AMSTERDAM



[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)

# Kenmerken

(woon) oppervlakte 496 m<sup>2</sup>

Inhoud 1928 m<sup>3</sup>

Buitenruimte 50 m<sup>2</sup>

Aantal kamers 14

Aantal slaapkamers 10

Bouwjaar 1895



# Beschrijving

TE KOOP: BELEGGINGSPAND / ONTWIKKELING NICOLAAS WITSENKADE 35, AMSTERDAM

Totale bruto (woon)oppervlakte: 585,70 m<sup>2</sup>

Totale netto (woon)oppervlakte: 496,30 m<sup>2</sup>

Een unieke investeringskans in het centrum van Amsterdam! Dit gedeeltelijk verhuurde pand aan de Nicolaas Witsenkade 35, 1017ZT te Amsterdam, biedt een mix van commerciële en residentiële huurinkomsten op een toplocatie.

Daarnaast een unieke kans om het pand te ontwikkelen en splitsen in appartementsrechten.

## KENMERKEN VAN HET PAND:

Bouwjaar: 1895.

Locatie: Nicolaas Witsenkade 35, 1017ZT te Amsterdam.

Type: Monumentaal beleggingspand, gedeeltelijk verhuurd.

Souterrain verhuurd aan Verloskundigen praktijk.

Nog een paar verhuurde onzelfstandige woonruimtes (geschikt voor maximaal 1 persoon per unit).

Souterrain: bedrijfsruimte met eigen entree.

Bel-etage met eigen entree.

Vier woonlagen bereikbaar middels centraal trappenhuis.

Bel-etage beschikt nog over interne trap naar 1e verdieping en toegang tot de tuin.

Achtertuint met vrijstaande berging.

## EIGENDOM:

Gelegen op eigen grond.

## MONUMENTALE STATUS:

Gemeentelijk monument, nummer 214051.

## BESTEMMING:

Bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad, Gemengd-1.

## HUIDIGE VERGUNNING:

Vergunning voor de verhuur van 10 onzelfstandige woonruimtes.

Maximaal 1 persoon per onzelfstandige ruimte.

## OMGEVING & BEREIKBAARHEID:

Gelegen in het centrum van Amsterdam aan een prachtige kade, omringd door een divers aanbod aan horecagelegenheden, boetiekwinkels en culturele hotspots. Het beroemde Rijksmuseum ligt op loopafstand en biedt een levendige sfeer. De Amstel is nabijgelegen voor ontspanning en recreatie. De locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en heeft snelle verbindingen naar andere delen van Amsterdam.

# Beschrijving

## INDELING & METRAGE (NEN2580 / BBMI):

- Nicolaas Witsenkade 35 - SO (bedrijfsruimte): 84,40 m<sup>2</sup>
- Nicolaas Witsenkade 35 - bel: 82,40 m<sup>2</sup>
- Nicolaas Witsenkade 35 - 1: 88,40 m<sup>2</sup>
- Nicolaas Witsenkade 35 - 2: 84,80 m<sup>2</sup>
- Nicolaas Witsenkade 35 - 3: 85,90 m<sup>2</sup>
- Nicolaas Witsenkade 35 - 4: 70,40 m<sup>2</sup>

Totale bruto (woon)oppervlakte: 585,70 m<sup>2</sup>

Totale netto (woon)oppervlakte: 496,30 m<sup>2</sup>

## WOZ-WAARDE (peildatum 1-1-2024):

WOZ-waarde woonruimte € 2.158.000,--

WOZ-waarde bedrijfsruimte € 248.000,--

## ZAKELIJKE LASTEN 2025:

Woonruimte €2.688,68

Bedrijfsruimte €789,32

## HUUROPBRENGSTEN INCLUSIEF VOORSCHOT SERVICEKOSTEN:

- Bedrijfsruimte: € 1.575,80,- p/m (€ 18.909,60,- p/j) KALE HUUR €1305,80
- Nicolaas Witsenkade 35 - bel: staat leeg
- Nicolaas Witsenkade 35 - 1: staat leeg
- Nicolaas Witsenkade 35 - 2V: € 896,08 p/m (€ 10.752,96 p/j) KALE HUUR €627,49
- Nicolaas Witsenkade 35 - 2A: € 896,10 p/m (€ 10.753,20 p/j) KALE HUUR €627,49
- Nicolaas Witsenkade 35 - 3: staat leeg
- Nicolaas Witsenkade 35 - 4A: € 705,95 p/m (€ 8.471,40 p/j) KALE HUUR €375,95
- Nicolaas Witsenkade 35 - 4V: € 820,27 p/m (€ 9.843,24p/j) KALE HUUR €663,04

## KADASTRALE GEGEVENS:

Gemeente Amsterdam

Sectie I

Nummer 7108

Grootte: 1 are en 57 centiare

## BIJZONDERE CLAUSULES:

Ouderdomsclausule

Asbestclausule

Lood/milieuschadelijke stoffen clausule

Niet-zelf-bewoond-clausule

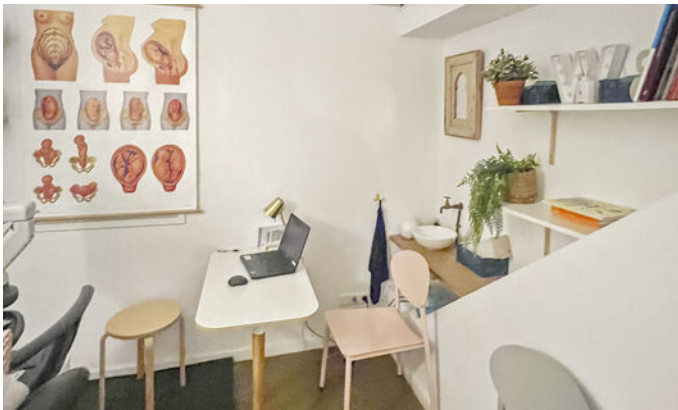
As-is-where-is clausule

## NOTARIS:

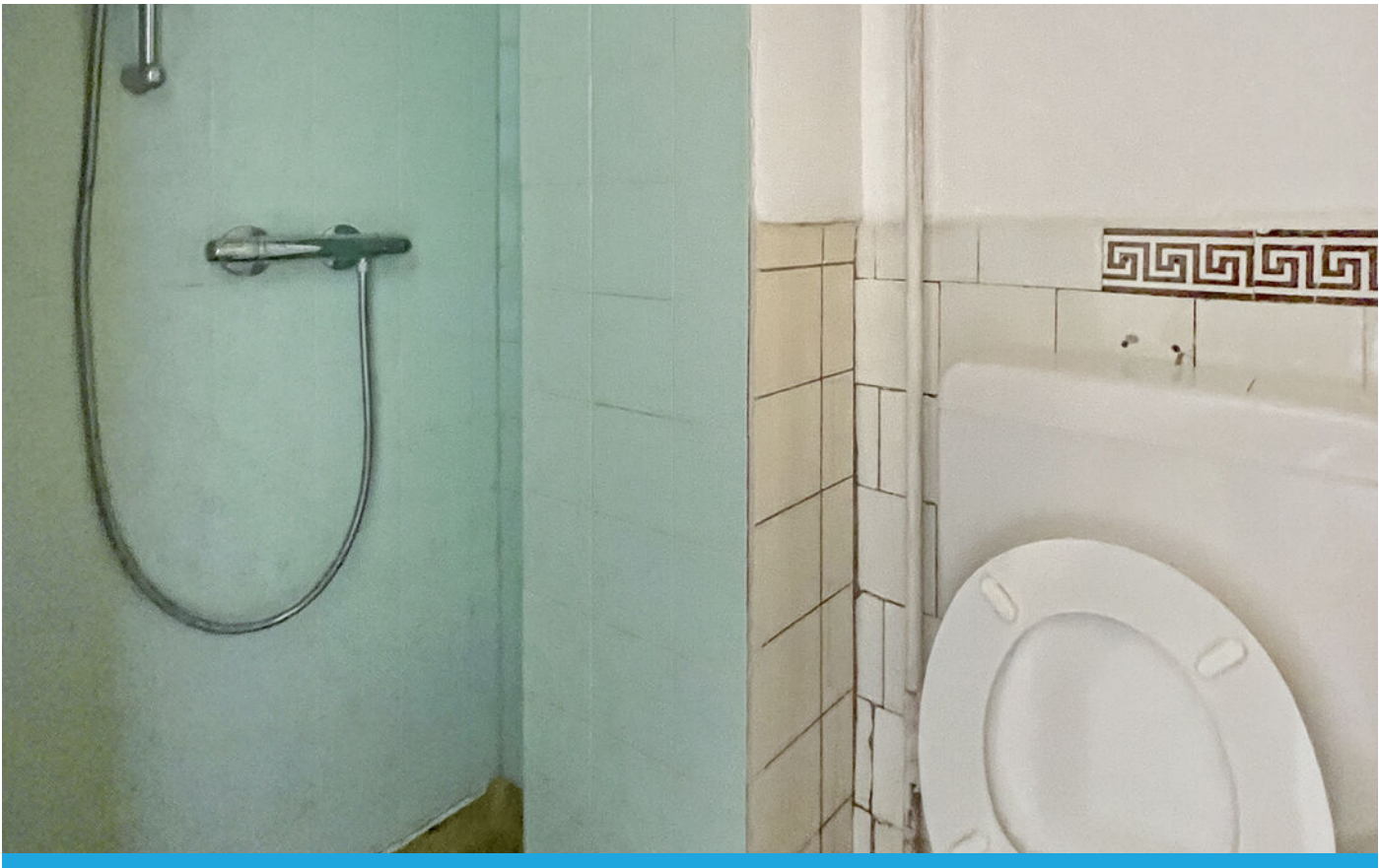
Projectnotaris: Van Den Eerenbeemt Notarissen



# Foto's



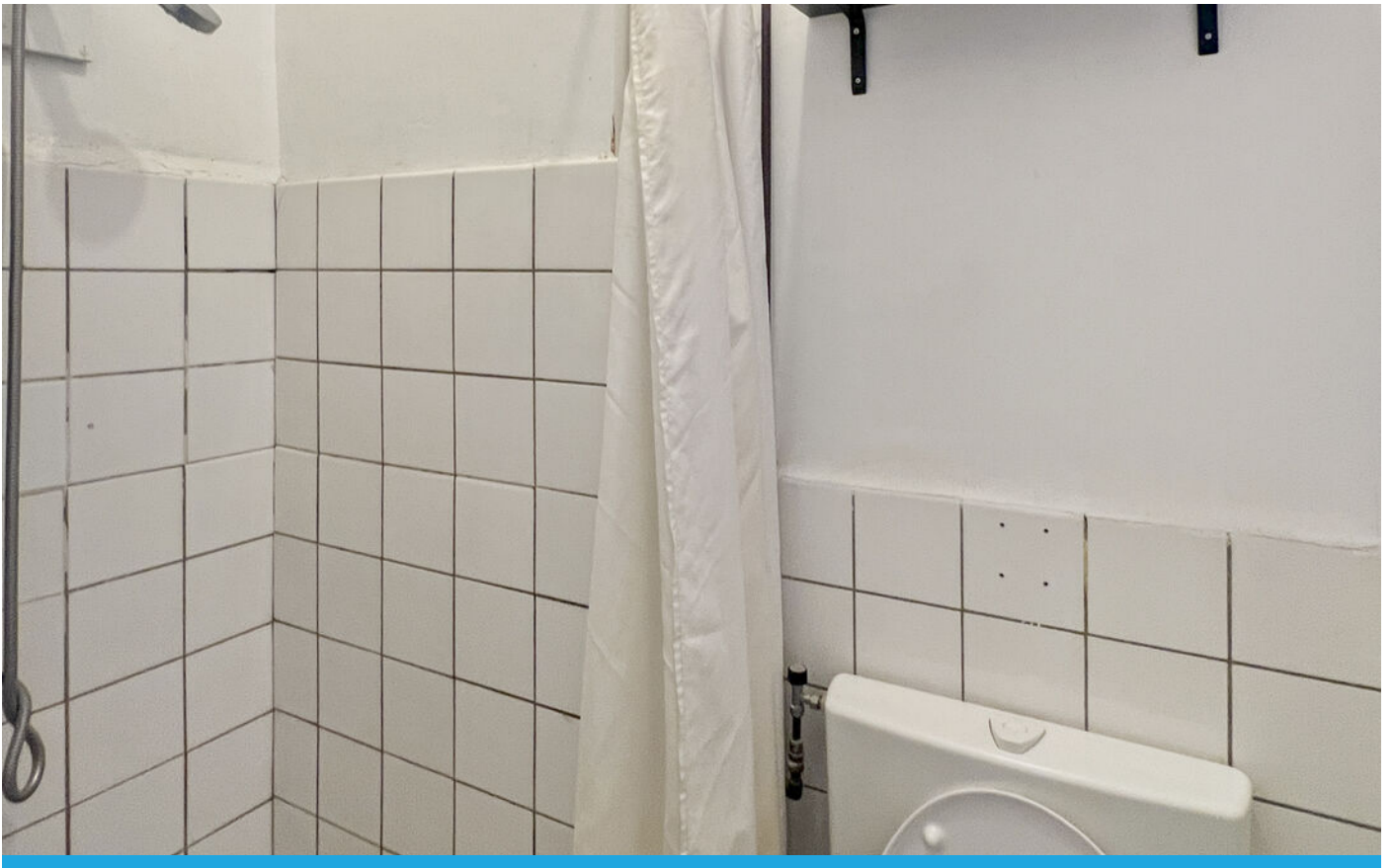








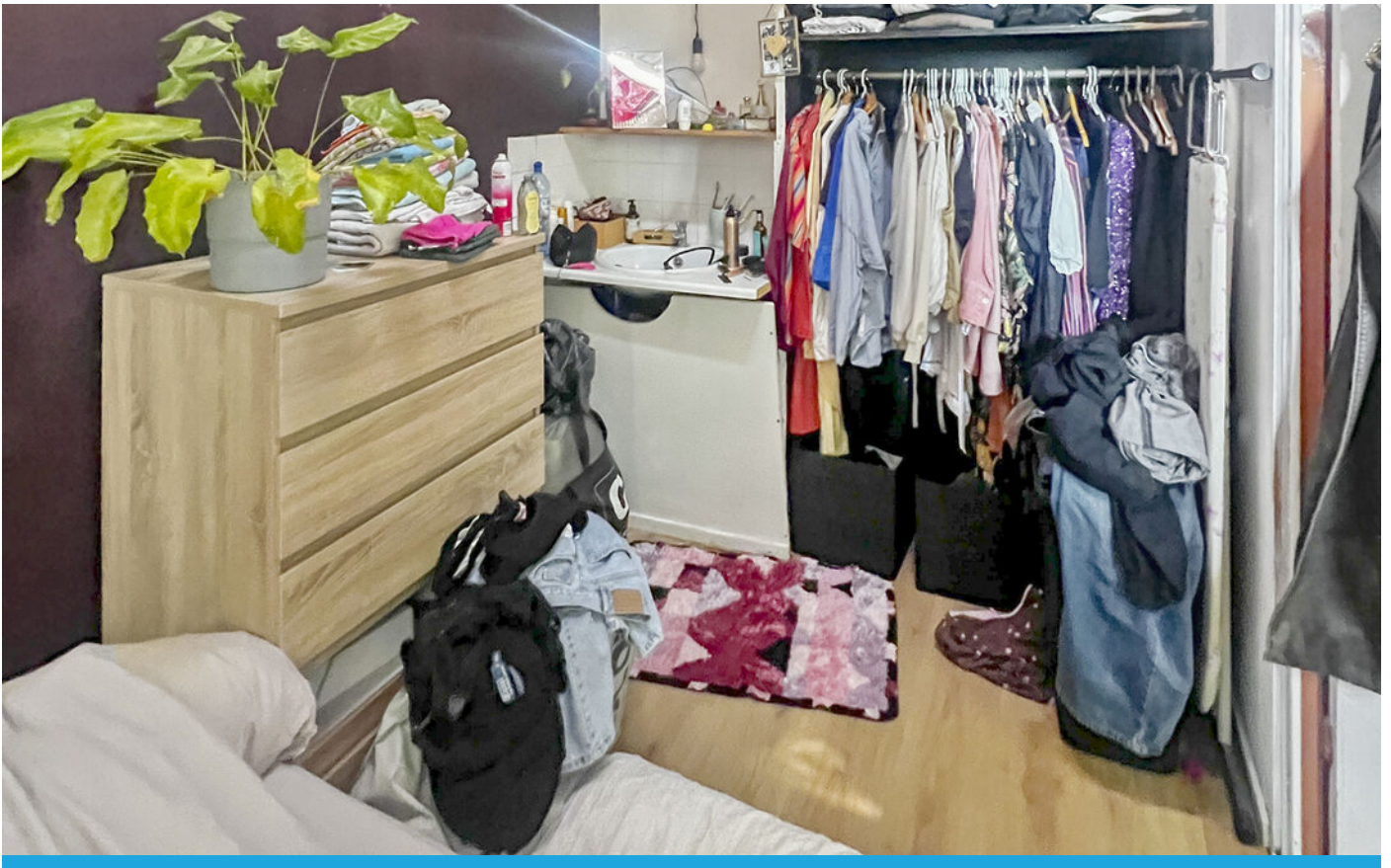
















# Plattegrond



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



# Plattegrond



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

# Plattegrond



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



# Plattegrond



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

# Plattegrond



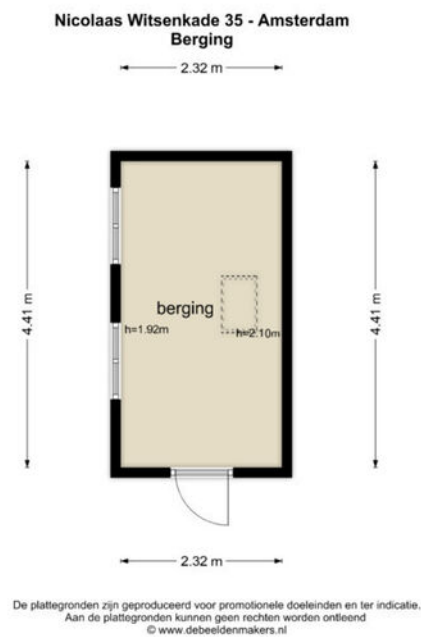


# Plattegrond



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

# Plattegrond

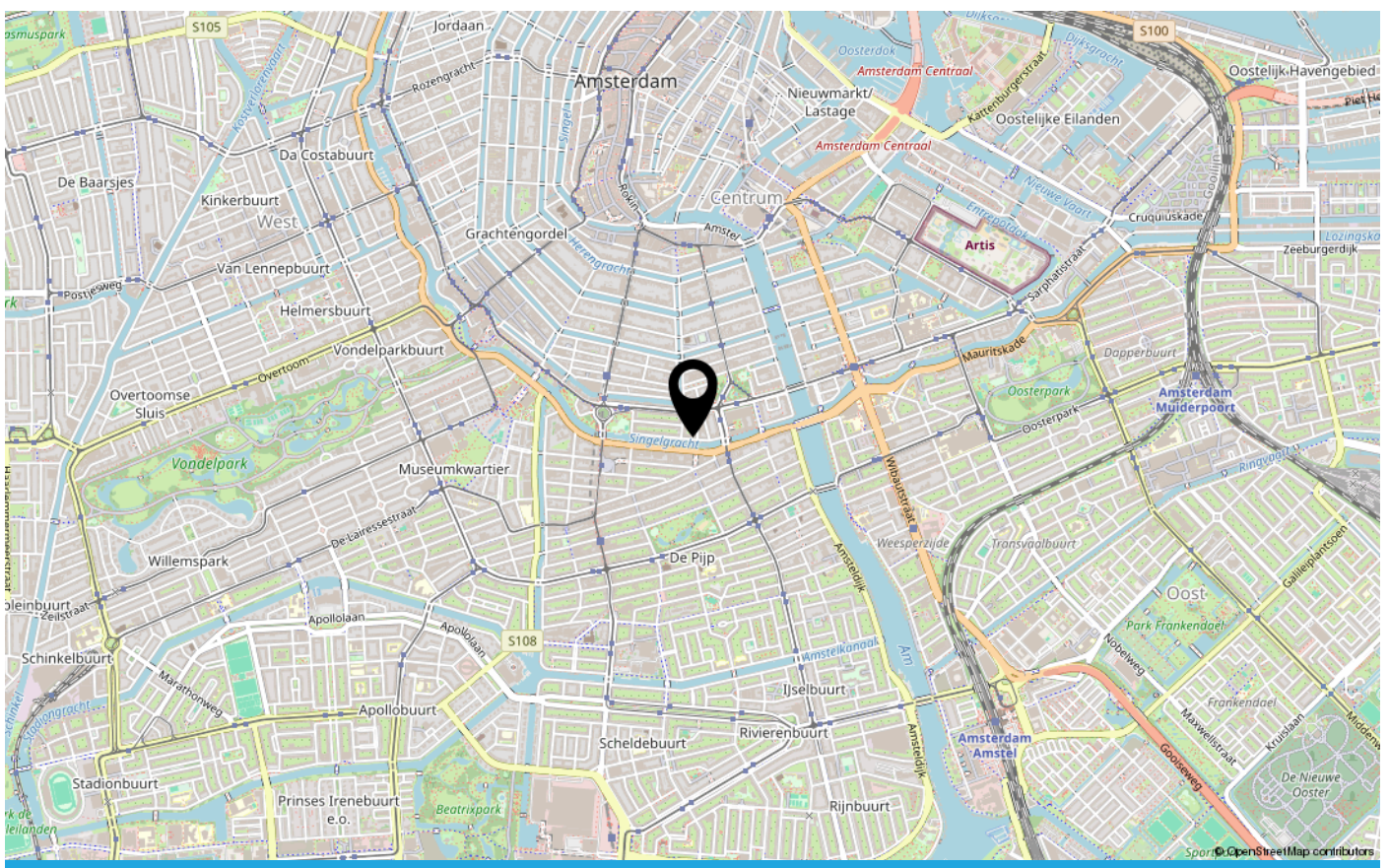
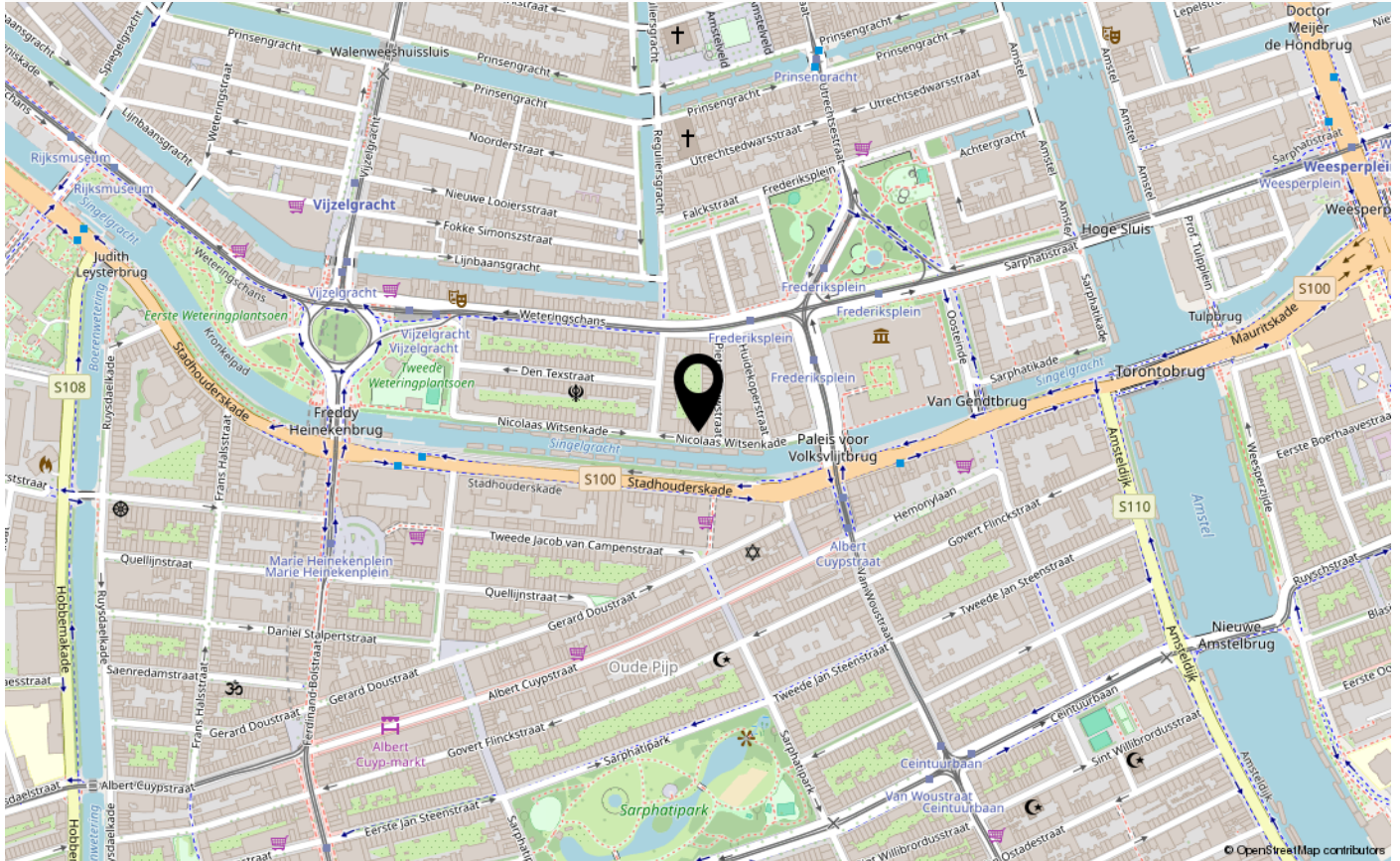


# Plattegrond





# Locatie





# Statistieken

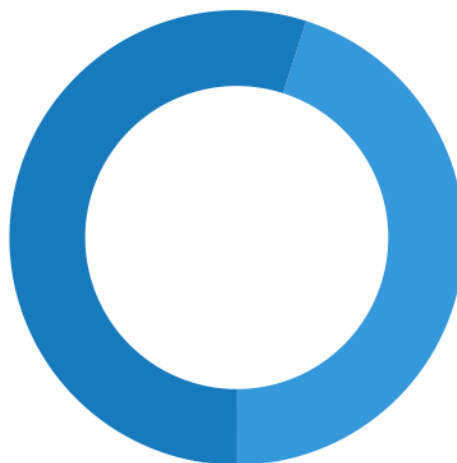
## Buurtinformatie - Amsterdam / Frederikspleinbuurt

Leeftijd



0 - 14: 9%    15 - 24: 11%    25 - 44: 36%  
45 - 64: 28%    65+: 16%

Koop / huur



Koop: 45%    Huur: 55%

Huishoudens



Eenpersoons: 61%    Zonder kinderen: 26%  
Met kinderen: 14%

 51%

 49%

 0,6 per huishouden

# Ons team / Our team



**Sven Heinen**

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur  
[sven@smitenheinen.nl](mailto:sven@smitenheinen.nl)

**Jeroen Meppelink**

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[jeroen@smitenheinen.nl](mailto:jeroen@smitenheinen.nl)

**Justin Winkelman**

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[justin@smitenheinen.nl](mailto:justin@smitenheinen.nl)

**Sabrina Steur**

Office manager en assistent makelaar  
[sabrina@smitenheinen.nl](mailto:sabrina@smitenheinen.nl)

**Josien Duijzer**

NVM Makelaar  
[josien@smitenheinen.nl](mailto:josien@smitenheinen.nl)

**Willemijn den Dulk**

Commercieel medewerker binnendienst  
[willemijn@smitenheinen.nl](mailto:willemijn@smitenheinen.nl)

**Inger Smit**

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur  
[inger@smitenheinen.nl](mailto:inger@smitenheinen.nl)

**George Kloprogge**

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[george@smitenheinen.nl](mailto:george@smitenheinen.nl)

**Marije Verbeek**

NVM Makelaar  
[marije@smitenheinen.nl](mailto:marije@smitenheinen.nl)

**Jeanine Scheuter**

Commercieel medewerker binnendienst  
[jeanine@smitenheinen.nl](mailto:jeanine@smitenheinen.nl)

**Gwen de Jong**

Commercieel medewerker binnendienst  
[gwen@smitenheinen.nl](mailto: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 meedeelden 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 bieder 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](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)