



BALTHASAR FLORISZSTRAAT 28 2

1071 VD

AMSTERDAM

Vraagprijs € 600.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	64 m ²
Inhoud	210 m ³
Buitenruimte	circa 6 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer & 1 werkkamer
Bouwjaar	1899
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Op een fijne en rustige plek in Amsterdam-Zuid, op het charmante Duivelseiland, bieden wij dit lichte en goed ingedeelde 3-kamerappartement van ca. 64 m² aan. Een groot pluspunt om direct al te benoemen: de woning ligt op eigen grond, dus géén erfpacht.

Bij binnenkomst word je direct verwelkomd door de prettige sfeer en de mooie eikenhouten vloer die door het hele appartement is doorgelegd. De ruime woonkamer met recent volledig vernieuwde open keuken vormt het hart van deze woning. De keuken is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien — een fijne plek om te koken én samen te zijn.

Via de woonkamer heb je toegang tot het balkon aan de achterzijde, gunstig gelegen op het zuiden en met vrij uitzicht over de groene binnentuinen. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon en volop rust, midden in de stad.

Aan de voorzijde van het appartement bevinden zich twee royaal bemeten slaapkamers, waarbij de tweede slaapkamer bereikbaar is via een kleine hal. Deze indeling maakt de ruimte ideaal als thuiswerkplek, logeerkamer of kinderkamer. De badkamer en het separate toilet zijn centraal in het appartement gelegen en zijn efficiënt en praktisch ingedeeld.

De combinatie van licht, ruimte, een zonnig balkon en een vernieuwde keuken maakt dit appartement tot een bijzonder prettige plek om te wonen. En dat alles op loopafstand van het Museumplein, het Vondelpark, De Pijp en de Albert Cuypmarkt.

Een comfortabel en sfeervol appartement op een van de leukste plekken van Amsterdam-Zuid — zo goed als instapklaar en op zoek naar een nieuwe bewoner.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Balthasar Floriszstraat ligt op een bijzonder fijne locatie in Amsterdam-Zuid, direct bij de Roelof Hartstraat en op de grens van De Pijp en de Concertgebouwbuurt. Een rustige, charmante straat met karakter, terwijl het bruisende stadsleven zich letterlijk om de hoek afspeelt.

Binnen een paar minuten wandel je naar de Albert Cuypmarkt, de Ferdinand Bolstraat en talloze cafés, restaurants en koffietentjes. Ook het Sarphatipark en het Museumkwartier liggen dichtbij, net als het Concertgebouw en de chique winkels van Oud-Zuid. Voor zowel dagelijkse boodschappen als een avond uit hoef je de buurt niet te verlaten.

De bereikbaarheid is uitstekend: tram en metro (Noord/Zuidlijn) zijn vlakbij en met de fiets ben je zó in het centrum, het Vondelpark of op de Zuidas. Tegelijkertijd biedt de Balthasar Floriszstraat juist rust en een prettig woongefoel — een fijne balans die deze plek zo geliefd maakt.

Kortom: een (h)eerlijke woning op een toplocatie waar het beste van Amsterdam-Zuid en De Pijp samenkomt.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Balkon op het Zuiden;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 130,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel D;
- Oplevering in overleg.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Balthasar Floriszstraat 28 te Amsterdam" en wordt beheerd door de leden zelf. De maandelijkse bijdrage is € 130,-. In 2024 is de achterzijde geschilderd.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel D.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van na te melden gebouw, plaatselijk bekend Balthasar Floriszstraat 28 2 te 1071 VD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexaanduiding 10256-A, appartementsindex 3, uitmakende het één/vijfde (1/5de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Situated in a pleasant and quiet location in Amsterdam South, on the charming Duivelseiland, we are pleased to offer this bright and well-laid-out three-room apartment of approximately 64 m². A major advantage worth mentioning right away: the apartment is located on freehold land, so no ground lease applies.

Upon entering, you are immediately welcomed by the pleasant atmosphere and the beautiful oak wooden flooring that runs throughout the entire apartment. The spacious living room, featuring a recently and fully renovated open-plan kitchen, forms the heart of the home. The kitchen is modern in design and fully equipped — a wonderful place to cook and spend time together.

From the living room, you have access to the rear-facing balcony, ideally situated to the south and offering unobstructed views over the green communal gardens. Here you can enjoy sunshine for most of the day and plenty of peace and quiet, right in the middle of the city.

At the front of the apartment are two generously sized bedrooms, with the second bedroom accessible via a small hallway. This layout makes it ideal as a home office, guest room, or children's room. The bathroom and separate toilet are centrally located in the apartment and are efficiently and practically arranged.

The combination of natural light, space, a sunny balcony, and a renovated kitchen makes this apartment an exceptionally pleasant place to live. All this is within walking distance of Museumplein, the Vondelpark, De Pijp, and the Albert Cuyp Market.

A comfortable and atmospheric apartment in one of the most desirable areas of Amsterdam South — virtually move-in ready and looking for a new owner.

AREA AND ACCESSIBILITY

Balthasar Floriszstraat is located in a particularly attractive part of Amsterdam South, right by Roelof Hartstraat and on the border of De Pijp and the Concertgebouw district. A quiet, charming street with character, while the vibrant city life is literally just around the corner.

Within a few minutes' walk you'll reach the Albert Cuyp Market, Ferdinand Bolstraat, and countless cafés, restaurants, and coffee spots. Sarphatipark and the Museum Quarter are also nearby, as are the Concertgebouw and the elegant shops of Oud-Zuid. Whether for daily groceries or an evening out, everything is close at hand.

Accessibility is excellent: tram and metro connections (North/South Line) are nearby, and by bike you can quickly reach the city center, the Vondelpark, or the Zuidas business district. At the same time, Balthasar Floriszstraat offers tranquility and a pleasant residential atmosphere — a perfect balance that makes this location so popular.

In short: a truly lovely home in a prime location where the best of Amsterdam South and De Pijp come together.

Beschrijving / Description

- Measured in accordance with BBMI standards
- Homeowners' association (VvE) contribution: €130 per month
- Located on freehold land (no ground lease)
- Energy label D
- Transfer date in consultation

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The homeowners' association is called "Vereniging van Eigenaars Balthasar Floriszstraat 28 te Amsterdam" and is self-managed by the owners. The monthly contribution is €130. The rear façade was painted in 2024.

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label D.

Would you like to know how you can improve the sustainability of this home? Further information can be found later in the brochure, including possible measures and improvements.

CADASTRAL DETAILS

The apartment right, entitling the exclusive use of the dwelling located on the second floor of the building described below, locally known as Balthasar Floriszstraat 28-2, 1071 VD Amsterdam, registered with the Municipality of Amsterdam, section U, complex designation 10256-A, apartment index 3, representing an undivided one-fifth (1/5) share in the community.

CLAUSES

- Age clause applicable;
- Asbestos clause applicable.

Foto's / Photos









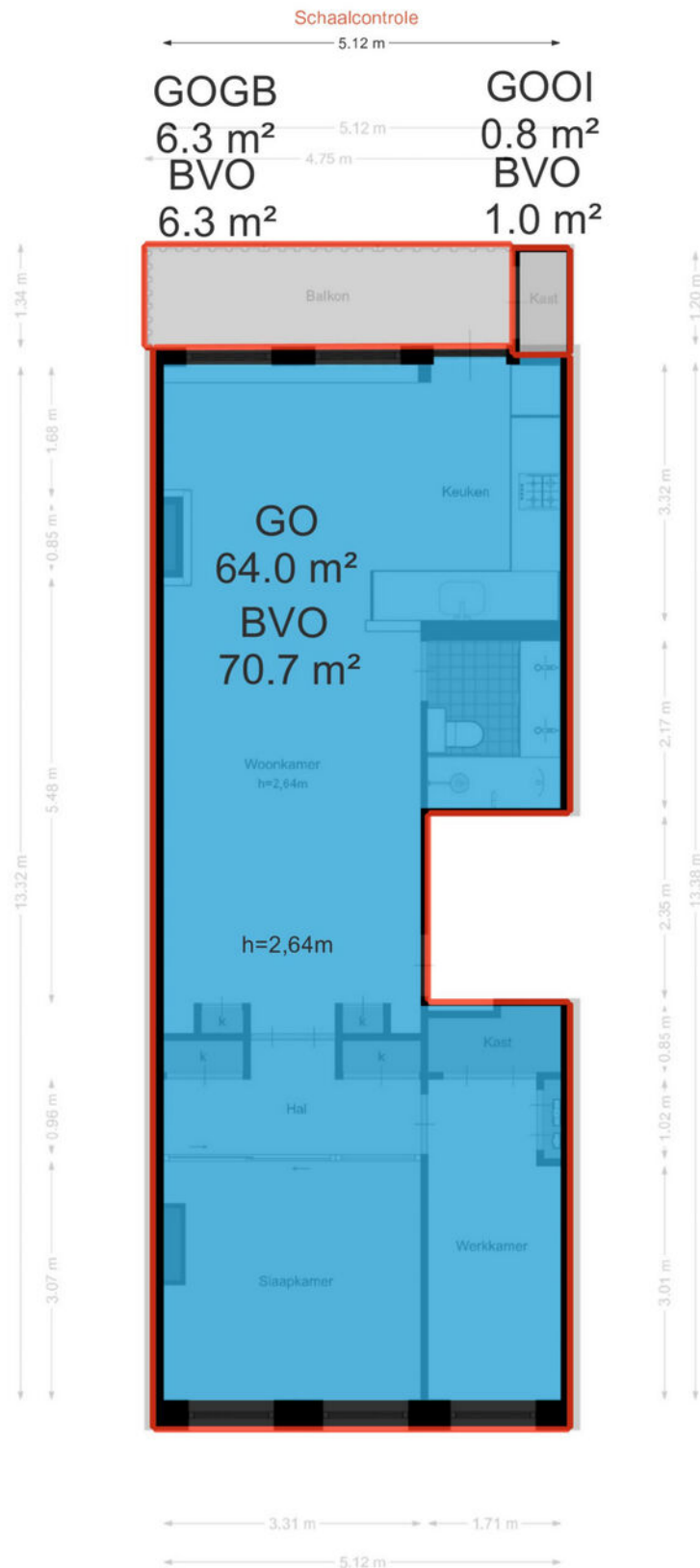


Plattegrond / Floorplan

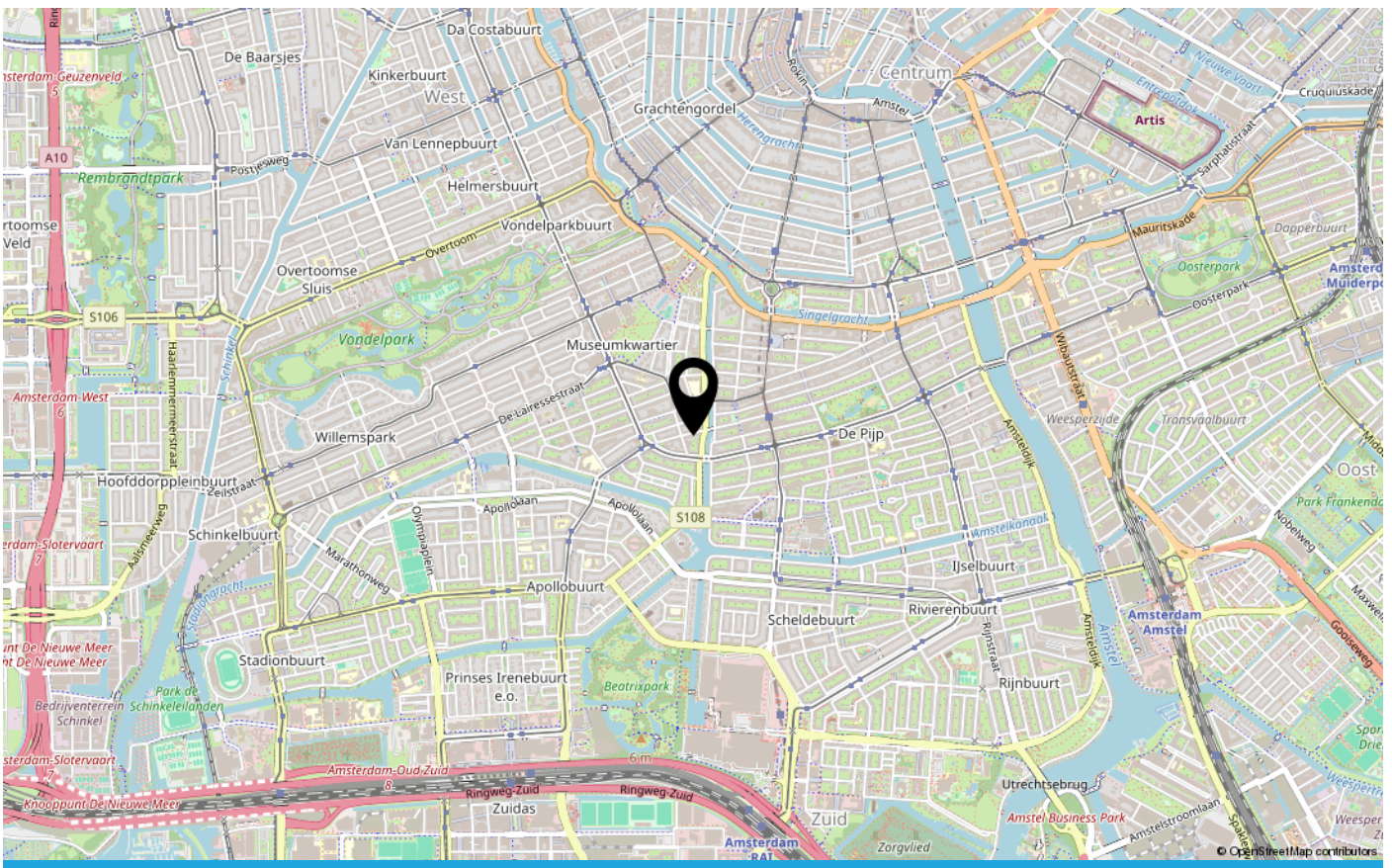
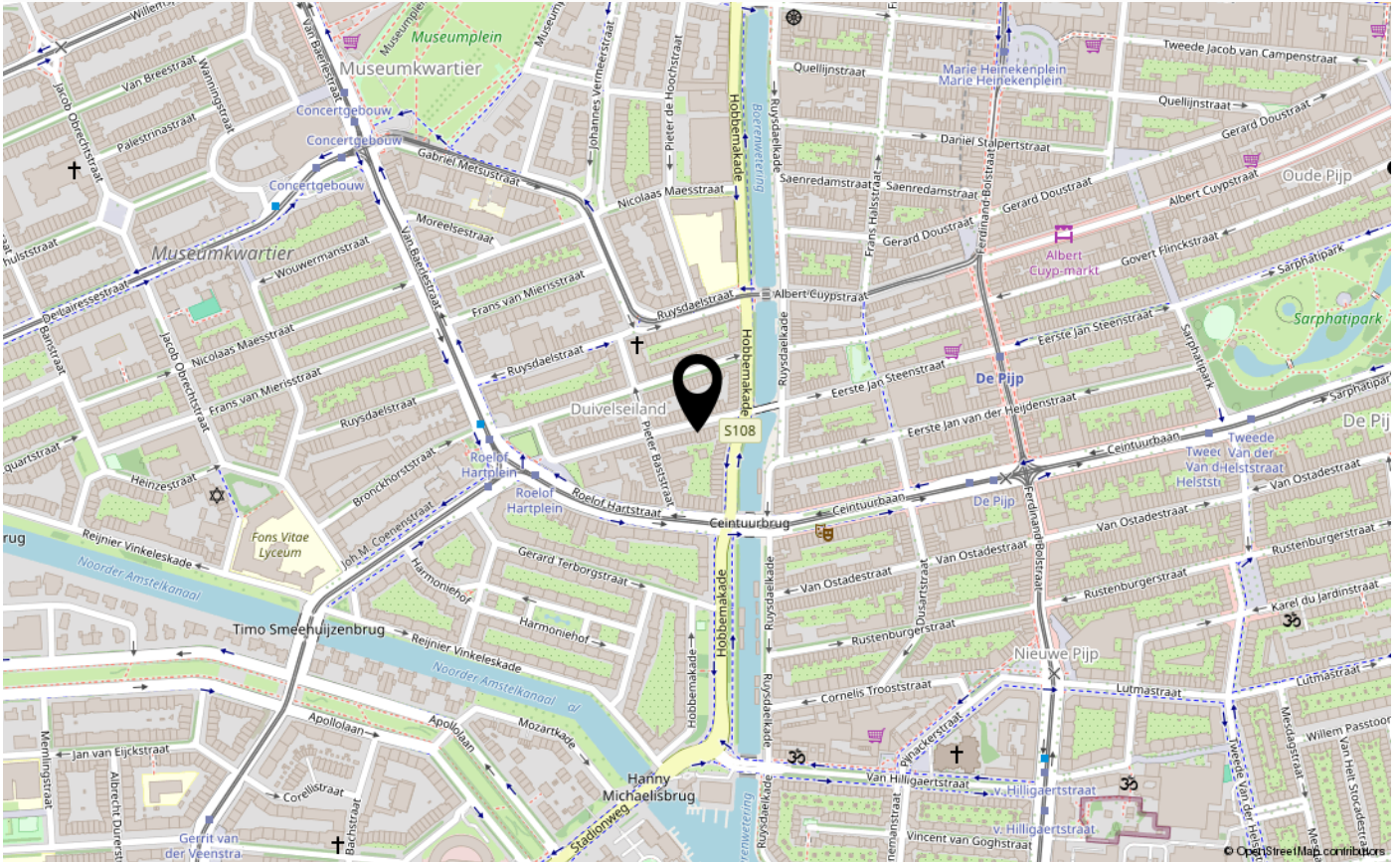
Balthasar Floriszstraat 28-2 - Amsterdam
Tweede verdieping



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Duivelseiland

Leeftijd



0 - 14: 9%

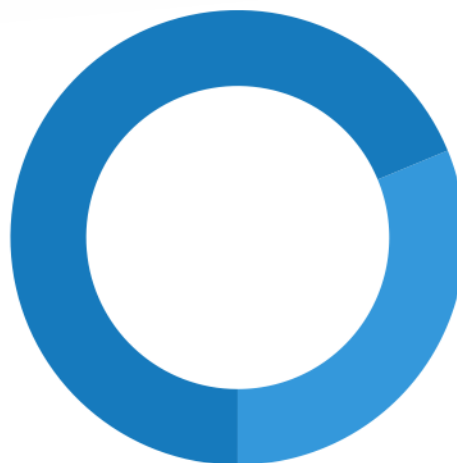
15 - 24: 10%

25 - 44: 50%

45 - 64: 22%

65+: 8%

Koop / huur



Koop: 31%

Huur: 69%

Huishoudens



Eenpersoons: 60%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 15%



48%



52%



0,4 per huishouden

KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoeft je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming • Lucht-water warmtepomp • Vloerverwarming • 11 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal • Lucht-water warmtepomp • 25 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

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

Lumi Fernandez

Commercieel medewerker binnendienst
lumi@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

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
andreas@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