

TE KOOP

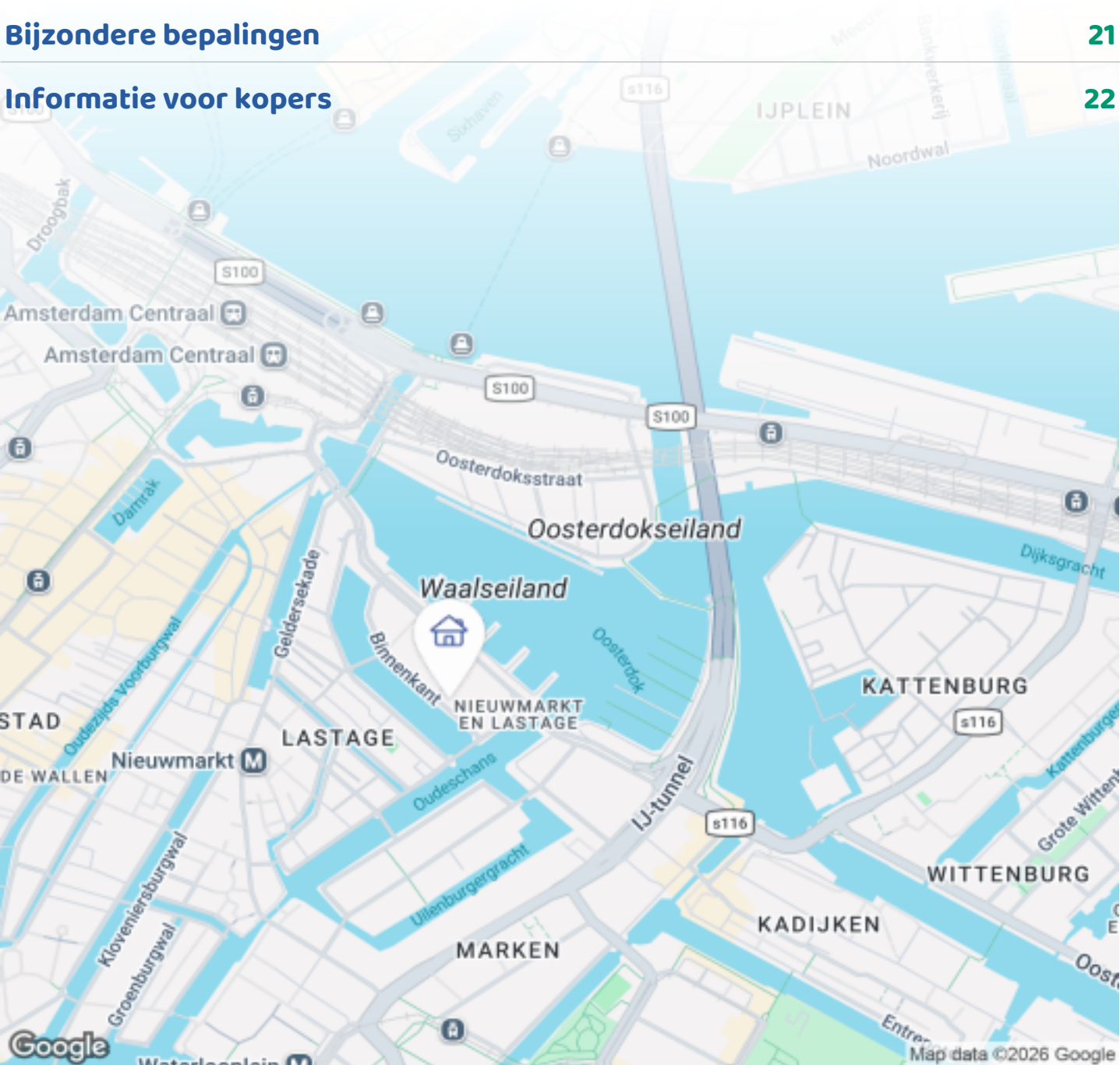
Binnenkant 38 B

Amsterdam



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Binnenkant 38 B, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



(See English version below)

Wonen aan de gracht

Aan één van de meest geliefde en rustige grachten van de Amsterdamse binnenstad, op korte loopafstand van het Centraal Station, bevindt zich dit karaktervolle appartement aan de Binnenkant. Een uitzonderlijke woonplek waar historie, rust en stedelijk comfort samenkomen. Je geniet hier van een vrij uitzicht over de brede gracht, middagzon tot in de late uren en alle voorzieningen van de stad binnen handbereik.

Het appartement ademt sfeer en kwaliteit. Hoge plafonds, verfijnde details en een fraaie lichtinval vormen samen een harmonieus en comfortabel geheel. Een woning voor wie oog heeft voor karakter en waarde hecht aan stijlvol en rustig wonen in het hart van Amsterdam.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Living en suite

De brede zitkamer aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren naar een elegant Frans balkon en biedt een vrij uitzicht over de gracht en de karakteristieke gevels aan de overzijde. Een heerlijke plek om te zitten lezen of te borrelen, terwijl je de bootjes voorbij ziet varen. De hoge ramen over de volledige breedte en de gunstige zonligging zorgen ervoor dat de ruimte tot laat in de middag baadt in natuurlijk licht.

Blikvanger in zowel de zit- als de eetkamer zijn de twee monumentale marmeren schouwen. Ze geven de ruimtes karakter, grandeur en precies die sfeer die je zoekt in een klassiek grachtenpand.

De kamers kunnen gescheiden worden door prachtige glazen en-suitedeuren, waardoor de leefruimte zich moeiteloos laat aanpassen aan elk moment van de dag: open en royaal wanneer gewenst, gesloten voor meer intimiteit en rust. In de eetkamer is ruim plaats voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners en goede gesprekken, terwijl de zitkamer aan de grachtzijde uitnodigt tot ontspannen en genieten.

Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de separate keuken. Dankzij de open zichtlijn naar de eetkamer blijf je in contact met je gasten, terwijl kookgeluiden en -geuren uit de woonruimtes worden gehouden. De keuken is praktisch en doordacht ingedeeld en beschikt over volop werk- en bergruimte. Het granieten aanrechtblad over de gehele lengte, geeft de ruimte een stoere uitstraling, terwijl de Quooker en het vrijstaande fornuis met afzuigkap zorgen voor optimaal kookcomfort. Een authentieke servieskast vormt een sfeervol detail en benadrukt het historische karakter van de woning.

Luxe badkamer

De badkamer is met grote zorg en gevoel voor kwaliteit uitgevoerd. Vloer en wanden zijn afgewerkt met Porcelanosa, waarvan de uitbundige uitstraling prachtig contrasteert met de hoogglans messing armaturen. Samen creëert dit een luxueuze sfeer met een uitgesproken hotelallure.

Vloerverwarming zorgt het hele jaar door voor behaaglijk comfort. Een badkamer die niet alleen mooi is om te zien, maar dagelijks aanvoelt als een moment van weldaad.

Slaapgedeelte en bergruimte

De twee slaapkamers met ochtendzon liggen aan de groene, uitzonderlijk stille binnentuinen. Hier ervaar je rust en privacy, ver weg van de stadse dynamiek. De indeling leent zich perfect voor een ruime hoofdslaapkamer met kastruimte en een tweede slaap- of werkkamer.

Op de bergzolder boven een gedeelte van de gang en het toilet, berg je moeiteloos alles op wat je niet in het zicht wil hebben.

Ligging

De Binnenkant ligt in een van de meest geliefde stukjes van de historische binnenstad: rustig, authentiek en toch met alles binnen handbereik. De straat is autoluw en vrij van vrachtverkeer, waardoor het er heerlijk rustig is en je hier nog echt het gevoel hebt in een ontspannen woonbuurt te zitten.

In de directe omgeving vind je gezellige cafés, buurtrestaurants, fijne koffiezaken en diverse speciaalzaken, waar burens en buurtgenoten elkaar nog kennen en groeten. Tegelijkertijd wandel je in enkele minuten naar de Nieuwmarkt, het Centraal Station en andere levendige delen van de binnenstad, zodat je altijd de reuring kunt opzoeken maar er niet middenin hoeft te wonen. Deze combinatie van autoluwe gracht, dorpsachtige sfeer en grootstedse voorzieningen om

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de hoek, maakt de Binnenkant aan de Waalseilandgracht tot een zeldzaam fijne en gezellige plek om te wonen.

Bezichtiging

De bezichtigingen doen we zelf omdat we met heel veel plezier tien jaar op deze plek hebben gewoond en we de nieuwe bewoners graag alles willen vertellen over wat de woning te bieden heeft. De mogelijkheid om wonen en werken te combineren op één plek kwam bij ons voorbij en we hebben zin in een nieuwe stap, maar we gaan de buurt en het leven aan de Binnenkant zeker missen.

Bijzonderheden

- *Eigen grond
- *Bouwjaar 1878
- *Zonnig Frans balkon
- *Gelegen aan gracht
- *Inpandige bergzolder
- *Plafondhoogte 3m
- *Vloer en plafondisolatie
- *Gezonde, kleine VvE
- *Bijdrage VvE € 255,- pm
- *Fundering hersteld
- *Gemeentelijk monument
- *Technische inspectie door Monumentenwacht
- *Centraal Station op loopafstand
- *Parkeren voor de deur of openbare garage met parkeervergunning

English:

Living by the Canal

On one of the most sought-after and peaceful canals in Amsterdam's historic city center, just a short stroll from Central Station, lies this characterful apartment on the Binnenkant. An exceptional place to live where history, tranquility, and urban comfort meet. Here you

enjoy an open view over the wide canal, afternoon sun that lasts late into the evening, and all the conveniences of the city within easy reach.

The apartment exudes atmosphere and quality. High ceilings, refined details, and beautiful natural light come together in harmonious comfort. A home for those who appreciate character and value stylish, quiet living in the heart of Amsterdam.

Living ensuite

The spacious sitting room at the front features French doors opening onto an elegant balcony, offering unobstructed views over the canal and the characteristic facades across the water. It's a delightful place to read, relax, or enjoy a drink while watching the boats drift by. Large windows across the full width of the room and the favorable sun orientation ensure the space is filled with natural light well into the afternoon.

In both the sitting and dining rooms, two monumental marble fireplaces steal the show. They bring character, a touch of grandeur, and precisely that refined atmosphere one seeks in a classic canal house.

The rooms are arranged in a traditional ensuite layout with elegant glass sliding doors, allowing the living space to adapt effortlessly to any moment of the day, open and spacious when desired, or closed for intimacy and calm. The dining room easily accommodates a large dining table, ideal for long dinners and lively conversation, while the canal-side sitting room invites you to unwind and enjoy.

Kitchen

At the rear of the apartment, you'll find the separate kitchen. Thanks to the open sightline to the dining room, you remain connected with your guests while cooking sounds and aromas stay contained. The kitchen is both practical and thoughtfully designed, offering generous workspace and storage. A full-length

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

granite countertop gives the room a robust look, while the Quooker tap and freestanding range with extractor hood provide optimal cooking comfort. An authentic china cabinet adds a charming detail and underlines the home's historic character.

Luxury Bathroom

The bathroom has been executed with great attention to detail and a fine sense of quality. Walls and floors are finished with Porcelanosa tiles, whose rich texture contrasts beautifully with the high-gloss fixtures. Together, they create a luxurious ambiance reminiscent of a boutique hotel.

Underfloor heating ensures year-round comfort. It's a bathroom that not only looks stunning but offers a daily sense of indulgence.

Bedrooms and Storage

The two bedrooms, bathed in morning light, overlook the green, exceptionally quiet inner gardens. Here you experience peace and privacy, far removed from the city's energy. The layout is ideal for a spacious master bedroom with wardrobe space and a second bedroom or study.

A convenient attic storage area above part of the hallway and toilet provides ample space to keep belongings neatly out of sight.

Location

Binnenkant is located in one of the most charming parts of Amsterdam's historic city centre: peaceful, authentic, and yet within easy reach of everything. The street is low-traffic and free from heavy vehicles, making it wonderfully quiet, here you can truly enjoy the feeling of living in a relaxed residential neighbourhood.

In the immediate surroundings, you'll find cosy cafés, local restaurants, lovely coffee spots, and various specialty shops, where neighbours still know and greet each other. At the same time, it's just a few minutes' walk to Nieuwmarkt, Central Station, and other lively parts of the inner city, close enough to enjoy the buzz, but far enough to retreat to calm when you wish.

This combination of a low-traffic canal, a village-like atmosphere and big-city amenities around the corner, makes the Binnenkant at the Waalseilandgracht a uniquely pleasant and charming place to live.

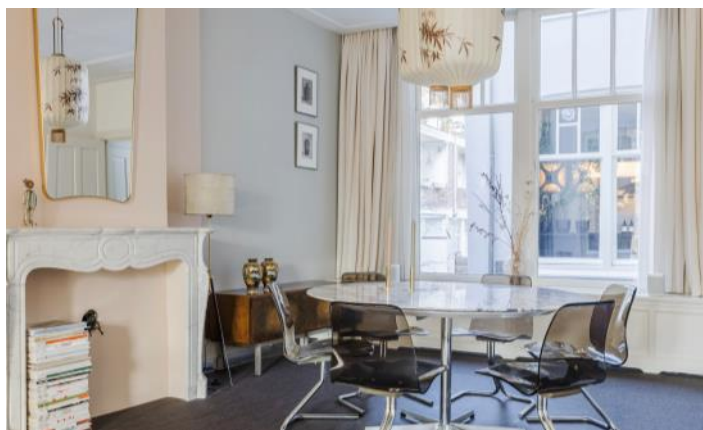
Viewings

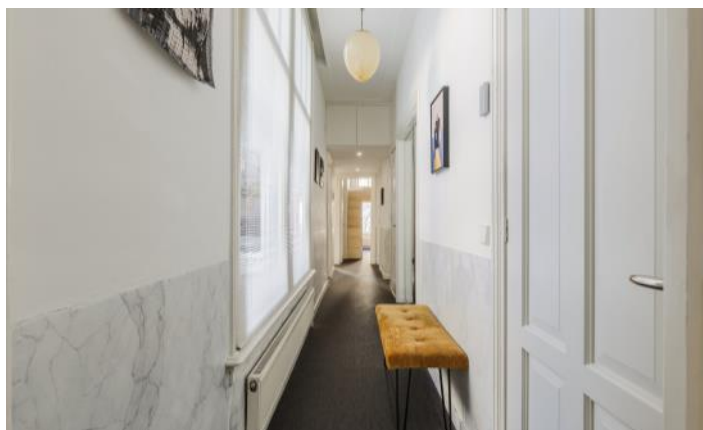
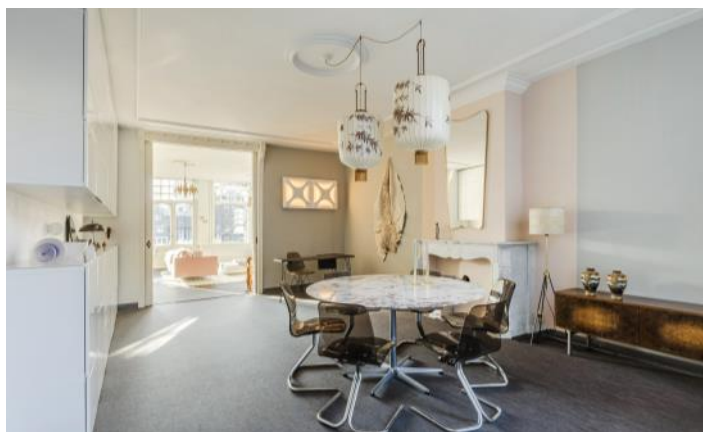
We're handling the viewings ourselves because we've loved living here for the past ten years and are happy to tell prospective buyers everything about the home and what makes it special. The opportunity to combine living and working in one place has come our way, and we're excited for this next chapter, but we'll certainly miss the neighbourhood and life on the Binnenkant.

Features

- Freehold property
- Built in 1878
- Sunny French balcony
- Situated on a canal
- Internal attic storage space
- Ceiling height of 3 metres
- Floor and ceiling insulation
- Well-managed, small homeowners' association (VvE)
- Monthly VvE contribution: €255,-
- Foundation restored
- Listed municipal monument
- Technical inspection carried out by Monumentenwacht
- Central Station within walking distance
- Parking in front of the building or in nearby public garage with resident permit

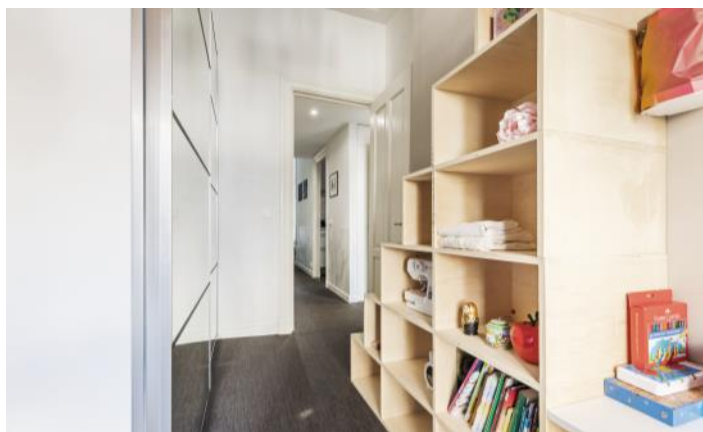














PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1878
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	468 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	123 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	4 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Wastafelmeubel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag en een vliering
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Frans balkon

Energie

Energie label	C
Isolatie	Voorzetramen
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In centrum
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 255 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam G 8073 2	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

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

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

0363100012170509

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 23-05-2006

Afkomstig uit stuk Hyp4 79574/186

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 23-05-2006

Ingeschreven op 04-11-2020 om 11:24

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

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

Is ontleend aan object met BAG identificatie 0363100012170509

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam;

- Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam,

Zie kadastraal bericht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Quooker blijft achter

Hoogslaper blijft achter



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.