

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Prinsengracht 349 E
1016 HK Amsterdam

Vraagprijs € 1.000.000,- k.k.



Prachtig en ruim 2/3-kamer appartement (97m²) met een nieuwe keuken en nieuwe badkamer, mooie schouw met gashaard, hoog balken plafond en zonnig balkon, gelegen in Rijksmonumentaal pand 't Root Hart met LIFT op eigen grond. Berging in de prachtige gemeenschappelijke achtertuin met o.a. een fietsenstalling.



Prinsengracht 349 E

Inleiding

Appartementencomplex 't Root Hart gelegen aan de Prinsengracht 349,351 en 353 is gebouwd omstreeks 1650 en is vernieuwbouwd in 1992 met een gemeenschappelijke binnentuin met bergingen en een fietsenstalling. Dit appartement is gelegen op de 2e verdieping van het meest linkerpand (349). Het complex is een Rijksmonument met lift en is gelegen op Eigen Grond.

Indeling

Een prachtige entree aan de gracht met een lift. 2e verdieping: entree, hal met unieke zijramen en toilet, ruime woonkamer aan de voorzijde met een nieuwe open keuken met diverse apparatuur, mooie houten vloer, balken plafond en (gas)open haard met stenen schouw, openslaande deuren aan de grachtzijde met Frans balkon en prachtig uitzicht over het water! C.v.-/wasruimte, luxe nieuwe badkamer o.a. met ruime douche en wastafelmeubel, grote slaapkamer aan de achterzijde met een kastenwand en toegang tot het balkon (Zuid), werk-/studeerhoek (mogelijkheid 2e slaapkamer). Berging in de achtertuin.

De keuken

De nieuwe keuken (2026) omvat een L-vormig aanrechtblad met diverse onderkastjes en is voorzien van een spoelbak, een kookplaat, oven, vaatwasser en inbouwkoelkast en vriezer.

Het sanitair

De badkamer (2026) is modern afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafel met meubel en een handdoekradiator.

Binnentuin

Via de centrale entree van het gebouw stap je de ruime gemeenschappelijke tuin in, met veel zon. In de tuin is toegang tot de privé bergingen en de fietsenstalling.

Afwerking en technische aspecten

Door hele appartement ligt een massief houten vloer.

Verwarming en warm water worden geleverd door een cv-combi-installatie (Intergas cv-ketel uit 2020). Er is tevens een gashaard in de woonkamer. Uitgebreide elektrische installatie (9 groepen en een aardlekschakelaar). Het energielabel van de woning is B. Het appartement is voorzien van (gedeeltelijk) dubbel glas.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het wooncomplex rondom de binnentuin bestaat uit 3 panden. De VvE Root Hart I wordt professioneel beheerd door Velzel VvE Diensten. De maandelijkse vve-bijdrage is € 422,85.

Grond

Het complex is gelegen op eigen grond (geen erfpacht).

Omgeving

De Prinsengracht is de buitenste van de 4 hoofdgrachten met een grote diversiteit aan winkels, leuke restaurants en galeries. De 9 (verbindings)straatjes tussen de hoofdgrachten vormen een populair winkelgebied met een dorps karakter. Nabij diverse tram- en busverbindingen en uitvalswegen zoals de Rozengracht.

Oplevering

De oplevering en overdracht kunnen op korte termijn plaatsvinden.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en een plattegrond. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar Nicolas Ruisaard. Telefoonnummer 020-64.64.796

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.



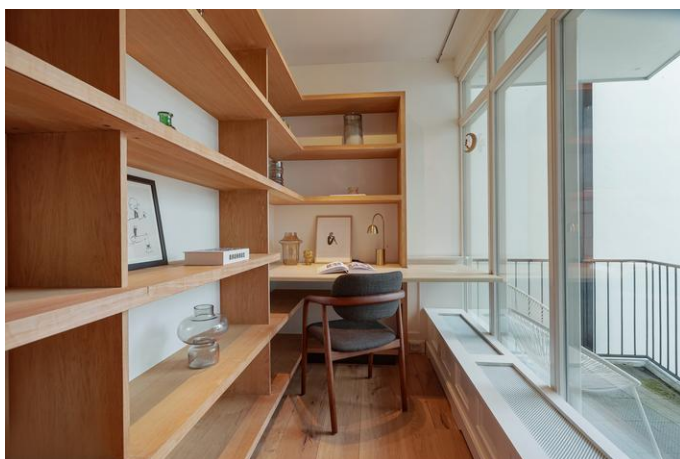


Prinsengracht 349 E, 1016 HK Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Prinsengracht 349 E, 1016 HK Amsterdam

1016 HK Amsterdam

Prinsengracht 349-E

Aanvullende brochure

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

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het complex is in 1991 door notaris E.I.J. Spier (her)gesplitst in 14 appartementsrechten. In 1993 is de splitsingsakte gewijzigd door notaris Kooijman in 25 appartementsrechten (A15 t/m A39). Daarna is die akte tevens in 1993 gerectificeerd door dezelfde notaris.

Het appartementsrecht heeft de volgende omschrijving in die splitsingsakte:

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping en een berging op het binnenterrein,

De kadastrale gegevens zijn: Gemeente Amsterdam, sectie E, nummer 9832, appartementsindex A-19.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap: 1040/18720^e

Aandeel in de gemeenschappelijke kosten: idem

Stemmen: 1040 stemmen (van de totaal 18720 stemmen)

In de splitsingsakte wordt het modelreglement uit 10 januari 1992 van toepassing verklaard.

Het pand is een Rijksmonument

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door Velzel VvE Beheer. Telnr: 020-6384653

VvE bijdrage

De VvE bijdrage voor het appartementsrecht bedraagt € 422,85 per maand.

Uit de bijdragen worden o.a. (groot)onderhoud, administratie, schoonmaak, tuinonderhoud en verzekeringspremies voldaan.

Verzekeringen

De VvE heeft verzekeringen bij Nationale Nederlanden voor opstal en glas.

De opstal is verzekerd voor een bedrag van € 10.386.829,-.

Reservefonds(en)

Het reservefonds bedroeg per 31-12-2024 ca. € 40.000,- (Algemene reserve en Onderhoudsreserve minus crediteuren).

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Onderhoud (door de Vve)

Door de Vve zijn in (recente) verleden de volgende werkzaamheden uitgevoerd: schilderwerk en RGA's en ventilatieunits vervangen conform de notulen in april 2024.

MJOP en Plannen

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 913.000,-	(peildatum: 1-1-2024)
OZB (eigenaar):	€ PM	per jaar (2026)
Watersysteemheffing gebouwd:	€ PM	per jaar (2026)
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte: woning

Volgens het eigendomsakte: woning

Volgens het BAG: woonfunctie

Energielabel

Het appartement heeft een energielabel B, geldig tot 18-11-2035.

Buren

Boven: echtpaar, zijburen: dame, onderburen: heer

Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeente belastingen 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

Zie: <https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/>

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Het appartement/pand wordt leeg en ontruimd opgeleverd (m.u.v. de wasmachine en droger), dus zonder roerende zaken, maar met alle aard- en nagelvaste zaken.

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 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 300 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 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 komt voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In de koopakte zal een zogenaamde asbestclausule worden opgenomen. Deze luidt als volgt: *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.*

Clausule niet eigen bewoning

In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt:

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat verkoper

- het verkochte verhuurd heeft gehad

- dat de verkoper het verkochte laatstelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt

en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

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

Beschikbare stukken

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

- Eigendomsbewijs
- Energielabel
- VvE stukken

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons

Nicolas Ruisaard

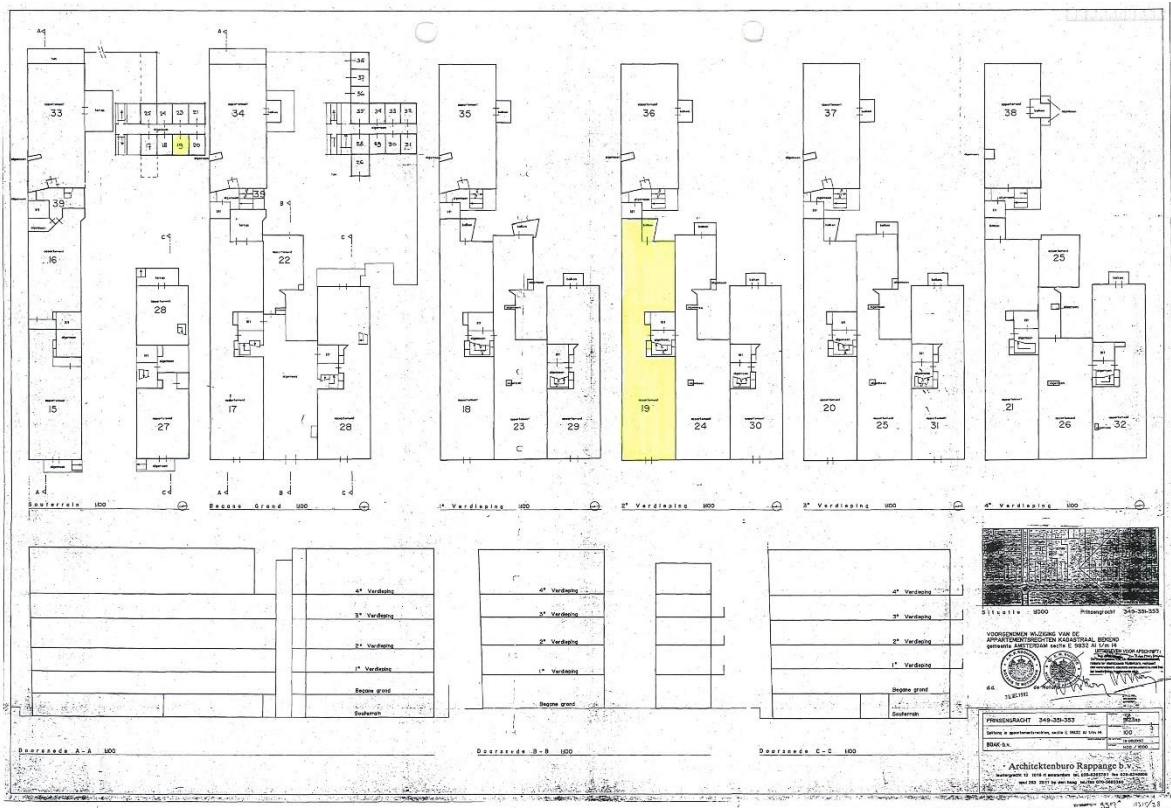
Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

info@degrootencompagnons.nl

www.degrootencompagnons.nl



DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



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

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

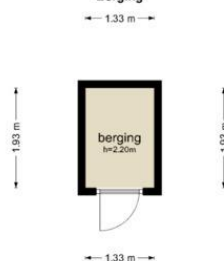


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Prinsengracht 349e - Amsterdam Berging



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

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.