



PALMSTRAAT 18 A

1015 HS

AMSTERDAM

Vraagprijs € 550.000 k.k.

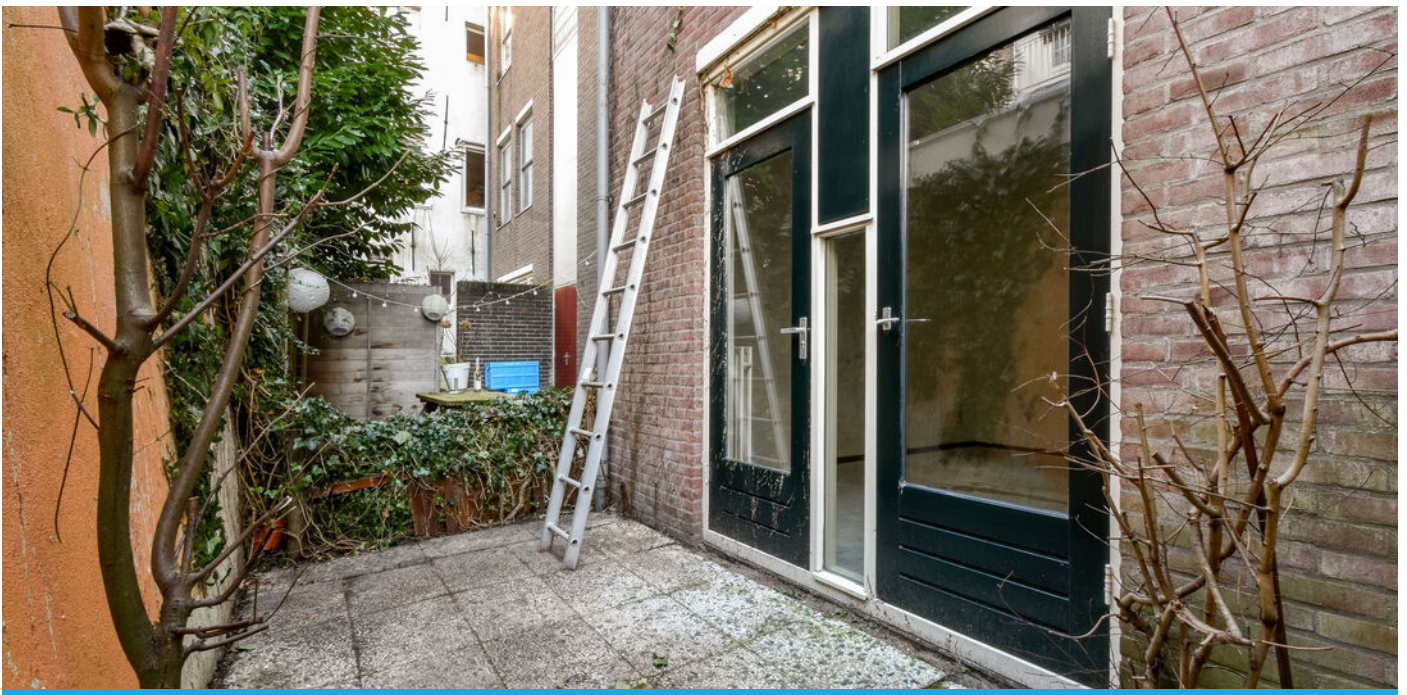
**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

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

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

# Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	76 m <sup>2</sup>
Inhoud	272 m <sup>3</sup>
Buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1982
Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas



# Beschrijving / Description

Goed ingedeeld drie-kamer klus appartement (circa 76 m<sup>2</sup>) gelegen op de begane grond en de eerste verdieping, op een geweldige locatie in hartje Jordaan.

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Palmstraat is een rustige straat middenin De Jordaan en is gelegen nabij de Brouwersgracht en de Amsterdamse grachtengordel. Talloze winkels en horecagelegenheden zijn op loopafstand te vinden evenals de Linden- en Noordermarkt waar u terecht kunt voor uw boodschappen.

Diverse recreatiemogelijkheden, zoals het Westerpark en het Frederik Hendrikplantsoen, zijn op fietsafstand gelegen. Diverse trein/tram/bus verbindingen liggen op loop- of fietsafstand (Centraal Station).

## INDELING (Zie ook plattegronden)

Je komt binnen in de hal van het appartement. Direct aan de voorzijde is de keuken gelegen. Hier zijn diverse boven- en onderkasten aanwezig, tevens is er plaats voor een koelkast en een fornuis. Verder doorlopend in de hal kom je langs het toilet. Aan de achterzijde is de woonkamer gelegen met meer dan voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige zit- en eethoek. Middels twee deuren loop je zo de tuin van ca. 10 m<sup>2</sup> in welke is gelegen op het noorden.

Op de eerste verdieping tref je twee ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel. Aansluitend aan een van de slaapkamers bevindt zich een ruime waskamer met wasmachine aansluiting.

## BIJZONDERHEDEN

- Beschermd stadsgezicht;
- Voorrangsregeling sociale huurders Ymere is van toepassing;
- Levering uiterlijk 8 weken na tekenen koopovereenkomst;
- Voormalige huurwoning (asbestclausule, ouderdomsclausule en "niet zelf bewoond"-clausule van toepassing);
- Woning is uitsluitend te koop voor zelfbewoning (of ouders voor kinderen);
- Anti-speculatiebeding gedurende 3 jaar van toepassing;
- Actieve vereniging van eigenaren: Palmstraat 14 t/m 18 (even nummers) te Amsterdam;
- VvE bijdrage: €328,05 per maand;
- Kadastraal bekend: gemeente Amsterdam, sectie L, nummer 9695-A-1, 86/575e onverdeeld aandeel;
- Erfpachtgrond gemeente Amsterdam, vooruitbetaald tot 16 mei 2033;
- Projectnotaris: Lubbers en Dijk notarissen;
- #Ymereverkoopt

# Beschrijving / Description

Well-laid-out three-room renovation apartment (approx. 76 m<sup>2</sup>), located on the ground floor and first floor, in an excellent location in the heart of the Jordaan district.

## ENVIRONMENT AND ACCESSIBILITY

Palmstraat is a quiet street in the middle of the Jordaan, situated near Brouwersgracht and Amsterdam's canal belt. Numerous shops, cafés, and restaurants are within walking distance, as well as the Lindenmarkt and Noordermarkt, where you can do your daily shopping.

Various recreational facilities, such as Westerpark and Frederik Hendrikplantsoen, are within cycling distance. Several train, tram, and bus connections are located within walking or cycling distance, including Amsterdam Central Station.

## LAYOUT (See also floor plans)

You enter the apartment through the hallway. The kitchen is located directly at the front. It features various upper and lower cabinets and space for a refrigerator and stove.

Continuing down the hallway, you pass the separate toilet. At the rear of the property is the living room, offering more than enough space to create a comfortable sitting and dining area. Through two doors, you access the north-facing garden of approximately 10 m<sup>2</sup>.

On the first floor, you will find two spacious bedrooms and the bathroom. The bathroom is equipped with a shower and a washbasin. Adjacent to one of the bedrooms is a spacious laundry room with a washing machine connection.

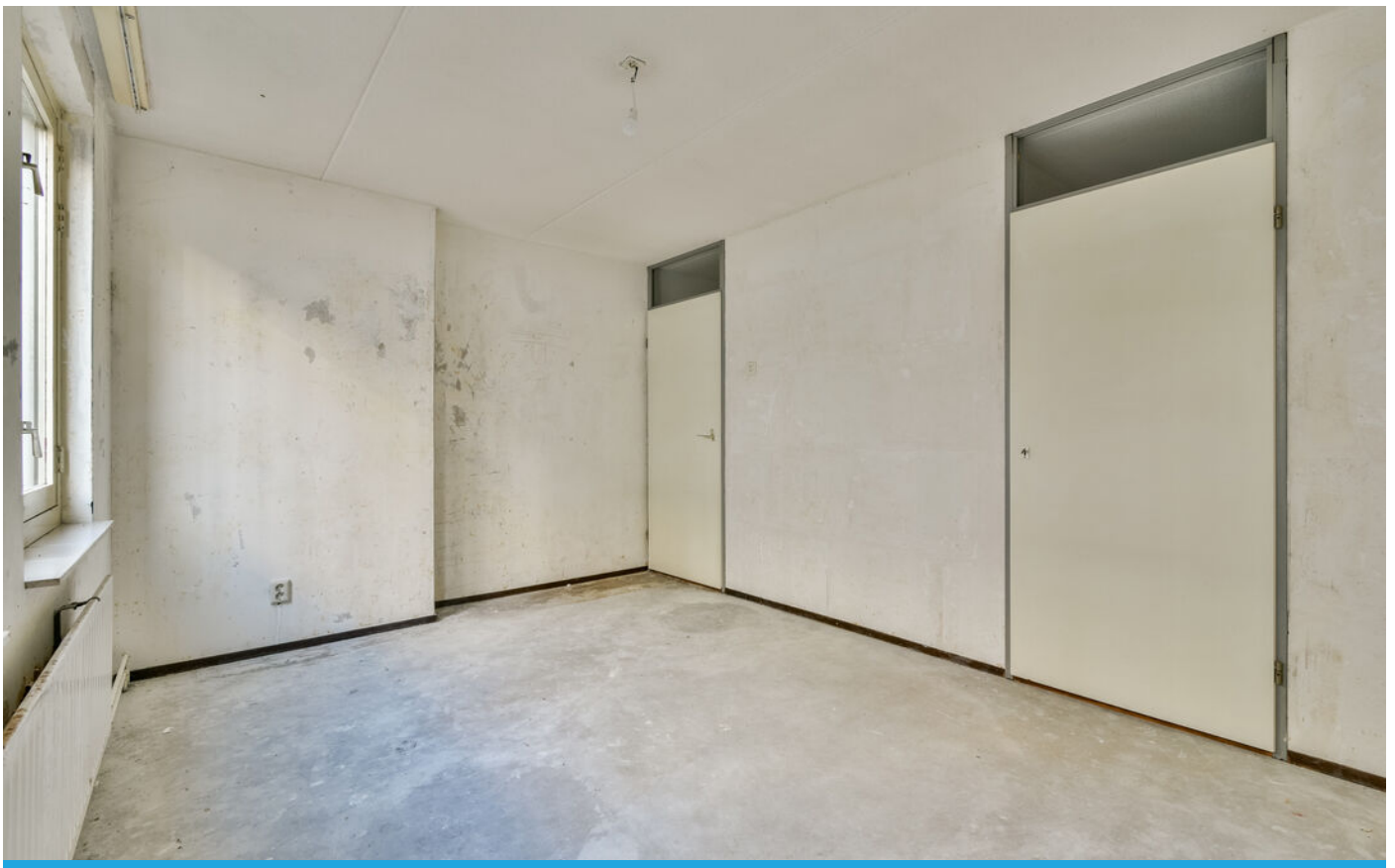
## PARTICULARS

- Protected cityscape (listed conservation area);
- Priority scheme for social housing tenants of Ymere applies;
- Transfer no later than 8 weeks after signing the purchase agreement;
- Former rental property (asbestos clause, age clause, and "non-owner-occupied" clause applicable);
- Property is exclusively for sale for owner-occupation (or parents purchasing for children);
- Anti-speculation clause applicable for a period of 3 years;
- Active Homeowners' Association: Palmstraat 14–18 (even numbers), Amsterdam;
- HOA contribution: €328.05 per month;
- Cadastral details: Municipality of Amsterdam, section L, number 9695-A-1, 86/575th undivided share;
- Leasehold land issued by the Municipality of Amsterdam, prepaid until 16 May 2033;
- Project notary: Lubbers en Dijk Notarissen;
- #Ymereverkoopt

# Foto's / Photos





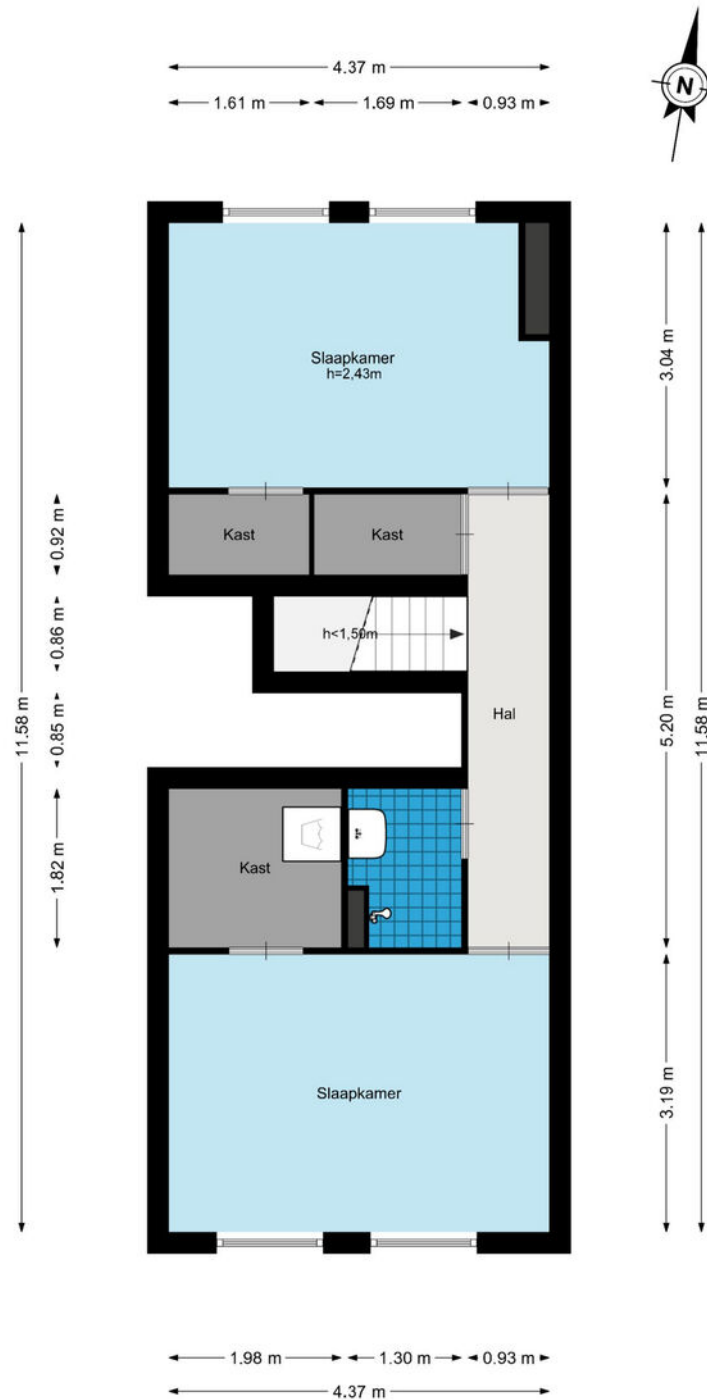






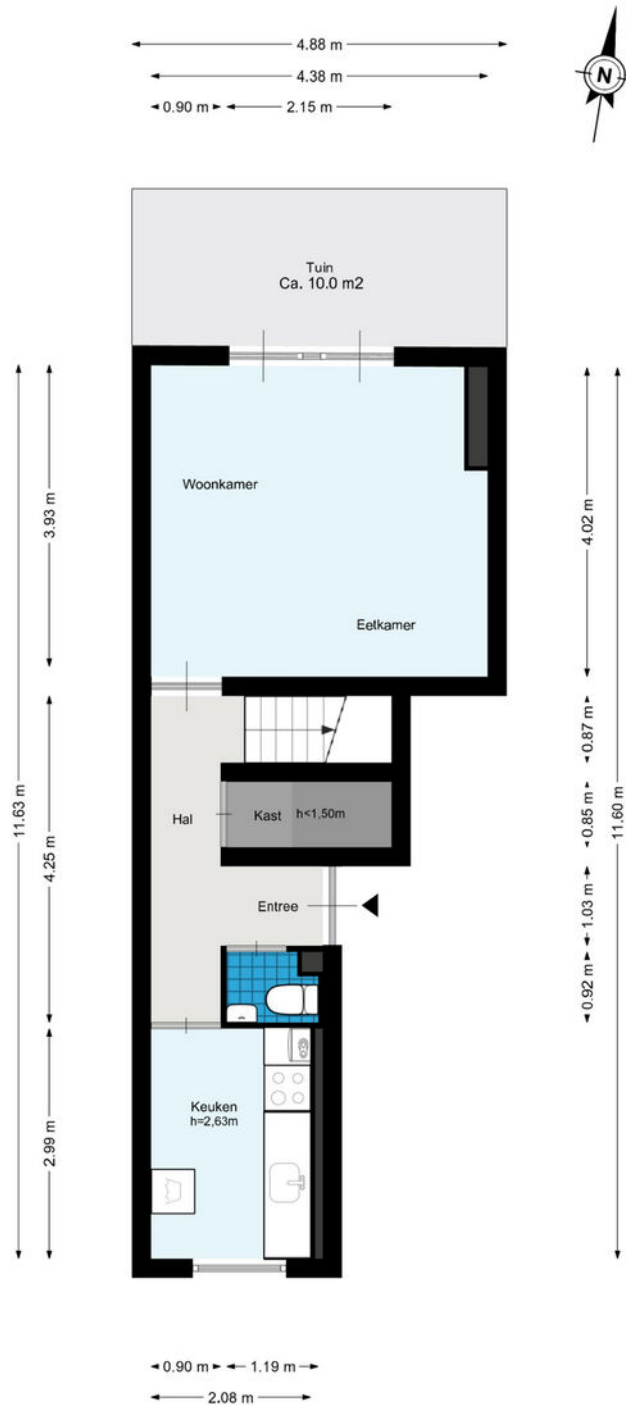
# Plattegrond / Floorplan

## Palmstraat 18-A - Amsterdam Eerste verdieping



# Plattegrond / Floorplan

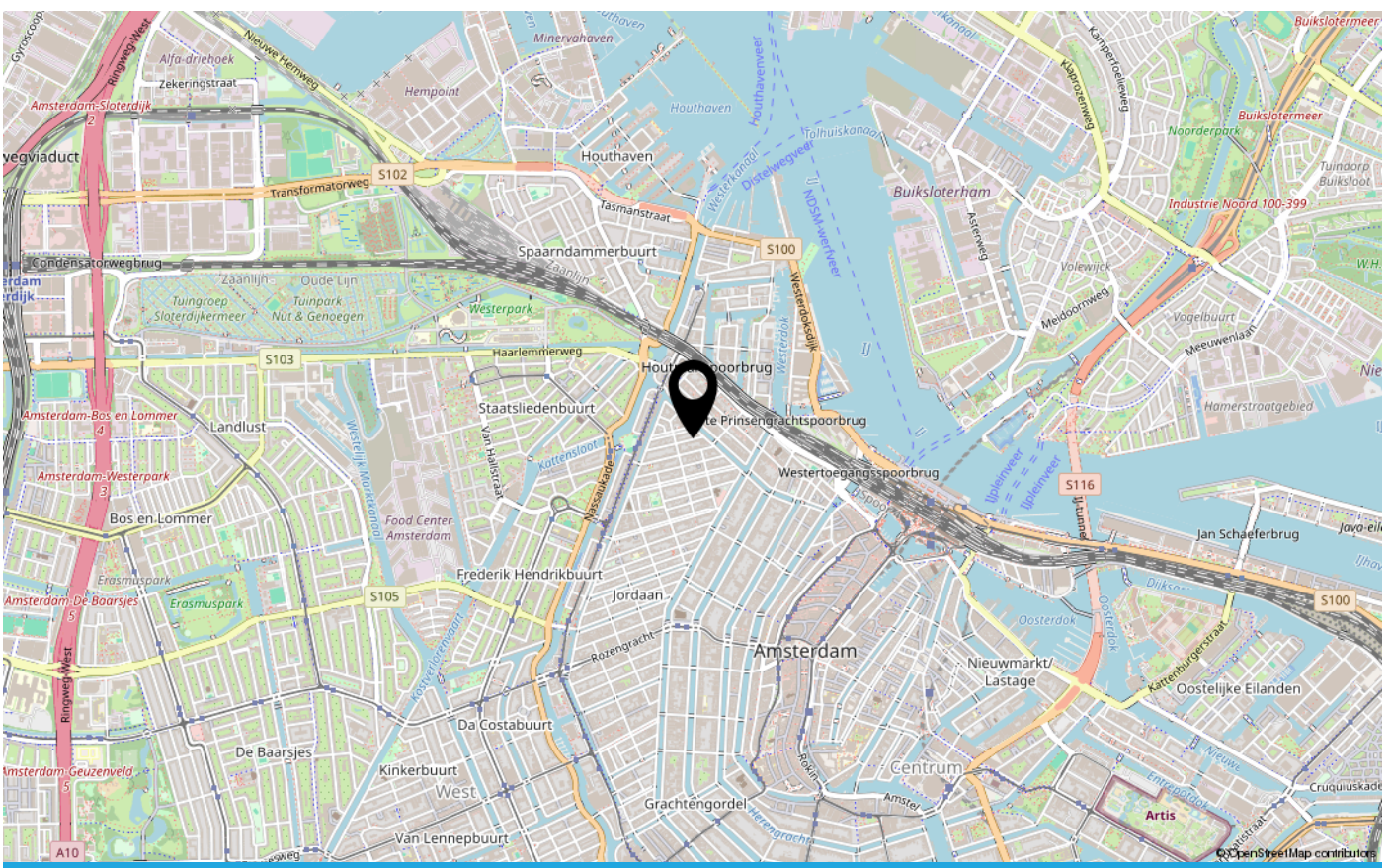
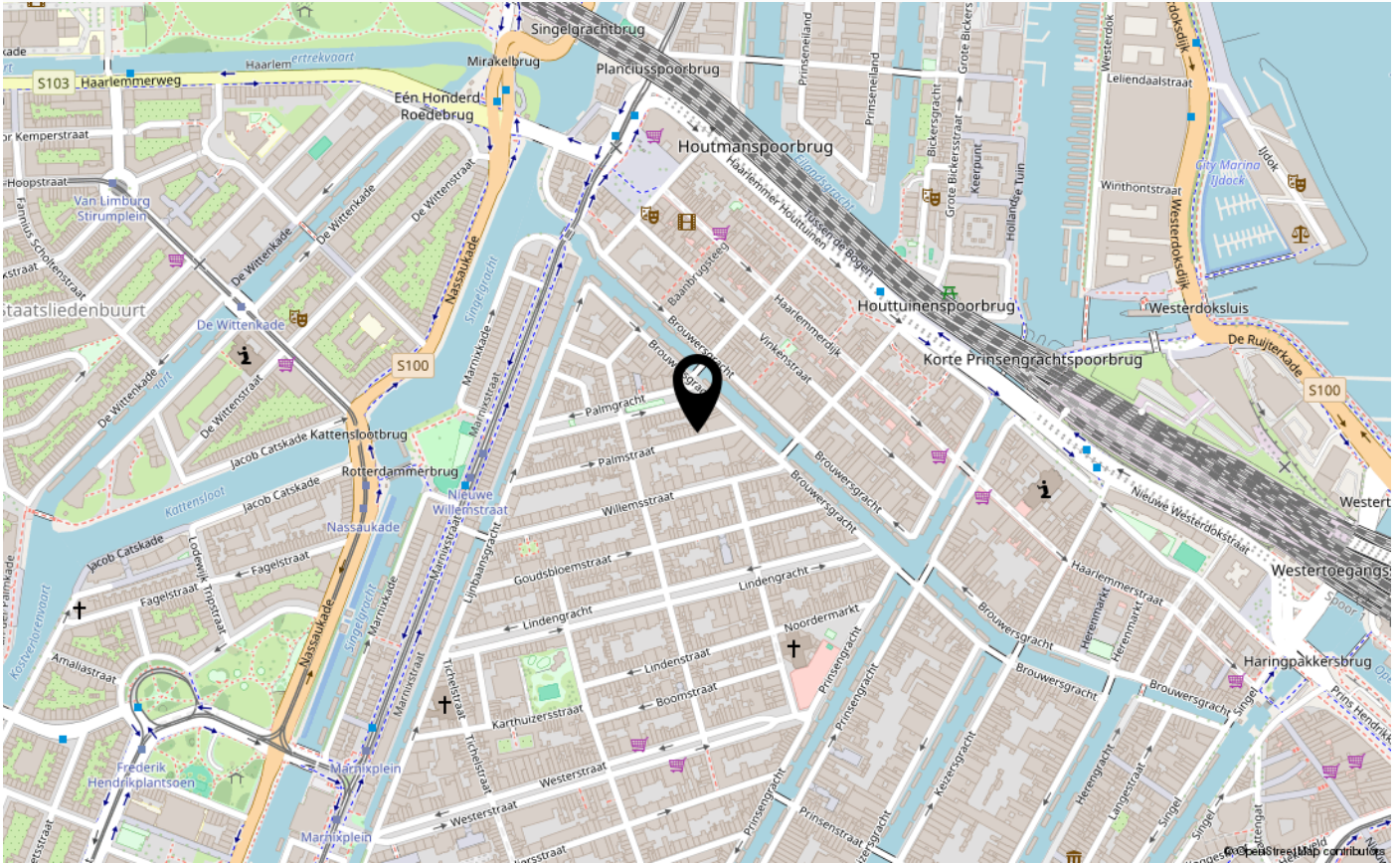
## Palmstraat 18-A - Amsterdam Begane grond



# Plattegrond / Floorplan



# Locatie / Location



# Statistieken / Statistics

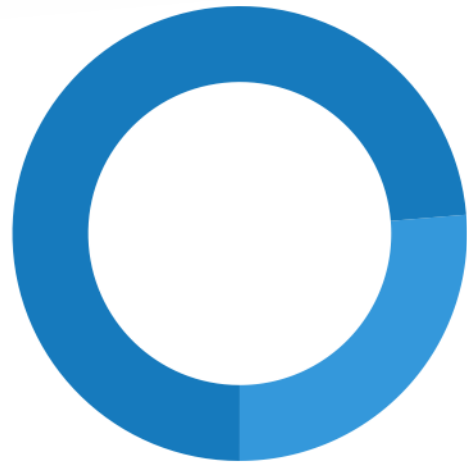
## Buurtinformatie - Amsterdam / Driehoekbuurt

Leeftijd



0 - 14: 8%    15 - 24: 10%    25 - 44: 39%  
45 - 64: 27%    65+: 16%

Koop / huur



Koop: 26%    Huur: 74%

Huishoudens



Eenpersoons: 68%    Zonder kinderen: 20%  
Met kinderen: 12%

 49%

 51%

 0,3 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
<b>Hoekwoning uit 2005</b> 	<b>Gasloos &amp; koelen met vloerverwarming</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lucht-water warmtepomp</li><li>• Vloerverwarming</li><li>• 11 zonnepanelen</li><li>• Energiemonitoring</li></ul>	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
<b>Vrijstaande woning uit 2004</b> 	<b>Volledig energieneutraal</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lucht-water warmtepomp</li><li>• 25 zonnepanelen</li><li>• Energiemonitoring</li></ul>	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
<b>Vrijstaande woning uit 2004</b> 	<b>Alleen gasloos</b>	€ 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](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)

**Lumi Fernandez**

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

**Gwen de Jong**

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

**Andreas van Kooten**

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

**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

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

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