

TE KOOP

Bosboom Toussaintstraat 65 3

Amsterdam



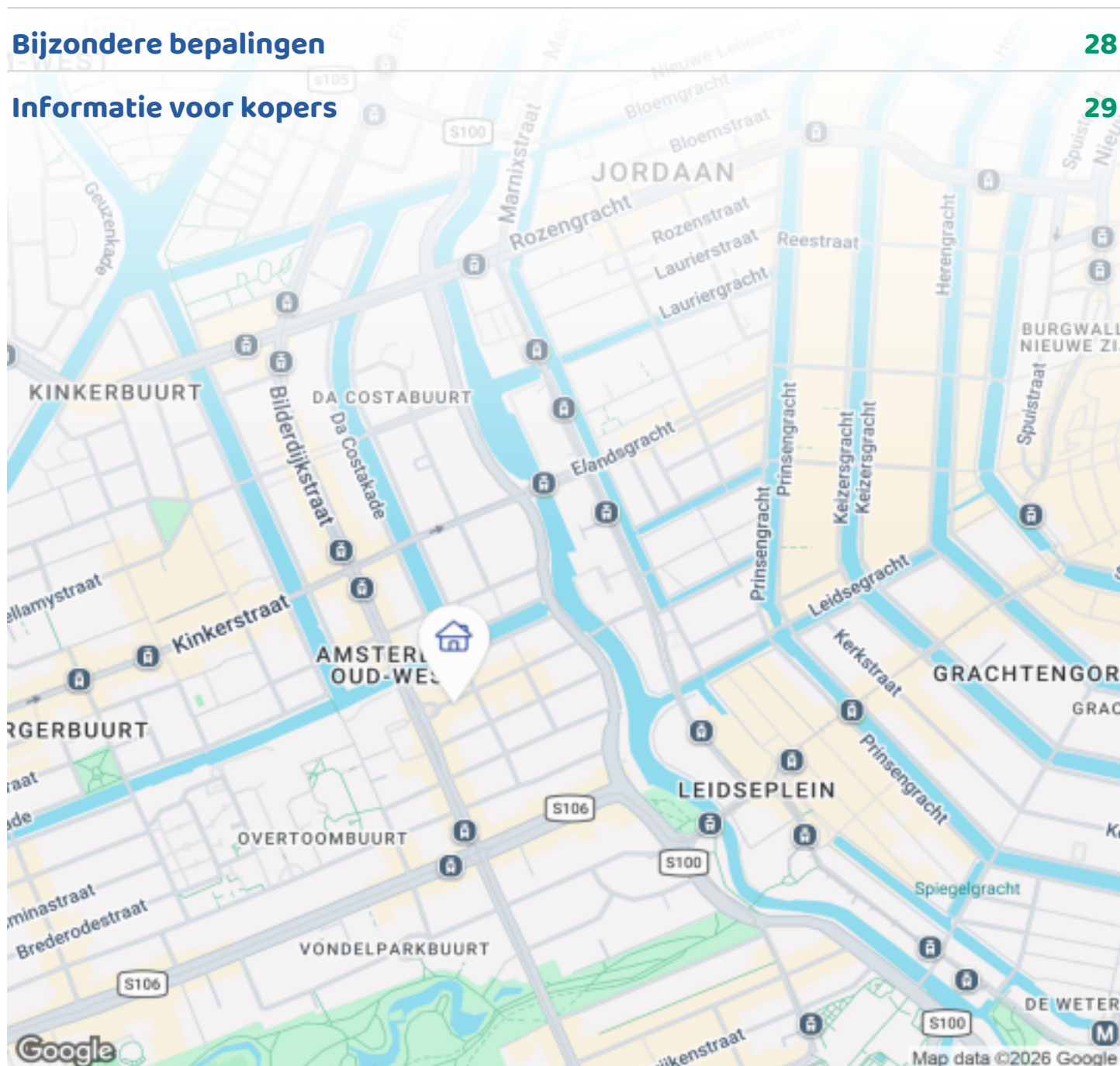
Vraagprijs

€ 1.159.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	20
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Bosboom Toussaintstraat 65 3, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Bijzonder stijlvol wonen in een geweldig charmant dubbel bovenhuis met balkons en dakterras in de geliefde Helmersbuurt!

Bosboom Toussaintstraat 65-3 staat voor karakter en comfort. Dit zeer ruime appartement van 127m² met maar liefst 3 slaapkamers en een zonnig dakterras biedt het beste van twee werelden. Authentieke details zoals ornamenten plafonds van 3.10 hoog en marmere schouwen gaan prachtig samen met luxe woongemak: een volledige keuken met alle apparatuur en een zeer lichte, grote woonkamer. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden geniet u van zonnige balkons en een heerlijke lichtinval. Dit is een heerlijk familiehuus op een toplocatie in Oud-West!

Ligging & bereikbaarheid

De Bosboom Toussaintstraat ligt in de gezellige Helmersbuurt in Amsterdam Oud-West, een rustige maar centrale wijk met veel karakter. De straat zelf is breed opgezet, groen en omgeven door klassieke



Woningbrochure: Bosboom Toussaintstraat 65 3, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Amsterdamse panden. Op slechts een paar minuten lopen bevindt zich het Vondelpark, een geliefde plek voor hardlopers, wandelaars en buurtbewoners die er ontspannen. Ook de levendige Kinkerstraat met De Hallen en de Overtoom liggen dichtbij, met een breed aanbod aan bioscopen, winkels, supermarkten en speciaalzaken. In de directe omgeving zijn bovendien veel horecavoorzieningen te vinden: van knusse cafés en koffiebars tot populaire restaurants zoals Gertrude en terrassen waar het in de zomer gezellig druk is.

De bereikbaarheid van de Bosboom Toussaintstraat is uitstekend. Verschillende tramlijnen in de omliggende straten verbinden de buurt met het centrum, het Museumkwartier en andere stadsdelen. Fietsers zijn binnen enkele minuten in het centrum of in andere delen van Oud-West. Met de auto ben je via de Overtoom relatief snel bij de Ring A10, parkeren in deze buurt is doorgaans met vergunning of betaald parkeren.

Indeling

3e verdieping

Gemeenschappelijke entree op straatniveau. Op de 3e verdieping is er een gang met kapstok, een toilet en een royale berging.

Aan de voorzijde ligt de stijlvolle zitkamer met hoge plafonds, klassieke ornamenten, een eikenhouten vloer en een authentieke, marmere schouw met goedwerkende open haard! Heerlijk sfeervol en warm in de herfst en winter maanden!

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte en het balkon op het zuiden: heerlijk om hier in het prille voorjaar van je ontbijt te genieten!

De keuken is open zodat je contact hebt met je gezin of vrienden die aan een grote tafel kunnen plaats nemen! Hij is recentelijk voorzien van nieuwe keukenapparatuur, zoals een koelkast met vriezer, een vaatwasser, combi-oven en stoomoven.

Vlakbij de keuken bevindt zich ook de berging die met een schuifdeur afgesloten wordt.

4e verdieping

De vierde verdieping bereik je via een originele houten

trap en hier bevinden zich de slaapkamers en luxe badkamer.

De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is zeer royaal te noemen en beschikt over een werkhoek en dubbele, openslaande deuren naar een balkon uitkijkend over de groene binnentuinen. Het is hier altijd heerlijk rustig slapen, zelfs met het raam open!

Tussen de slaapkamers bevindt zich de moderne badkamer met 2 separate wastafels en aparte kastjes. Verder is hier ruimte voor de wasmachine en droger. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers met inbouwkasten over de volle breedte van de kamers. Hoewel deze kamers aan de straatzijde liggen, is het er toch rustig om te werken of te slapen! De gehele vierde verdieping heeft ook een prachtige eikenhouten vloer.

Van hieruit is er een houten trap naar het dakterras dat 24m² beslaat en een prachtig uitzicht over de stad biedt. Een ideale plek om te ontspannen of te genieten van het buitenleven; het terras is voorzien van een waterpunt, elektriciteit en verlichting.

Bijzonderheden:

- Appartementsrecht 127m² (conform NEN2580 meetinstructie)
- Dakterras 24m² (conform NEN2580 meetinstructie)
- Drie slaapkamers
- Actieve en gezonde VvE bestaande uit 3 appartementsrechten. Op dit moment is er nog geen MJOP aanwezig, maar wordt er wel ruim 0,5% van de herbouwwaarde gespaard.
- Servicekosten € 300,- per maand
- EIGEN GROND, dus géén erfpacht!
- Houten vloeren door gehele woning
- Hybride CV ketel uit 2025, eigendom
- Gezellige en populaire straat, fantastische locatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

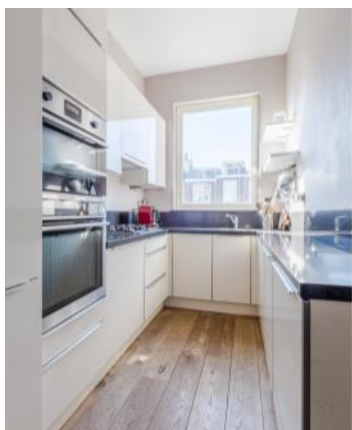








FOTO'S



FOTO'S



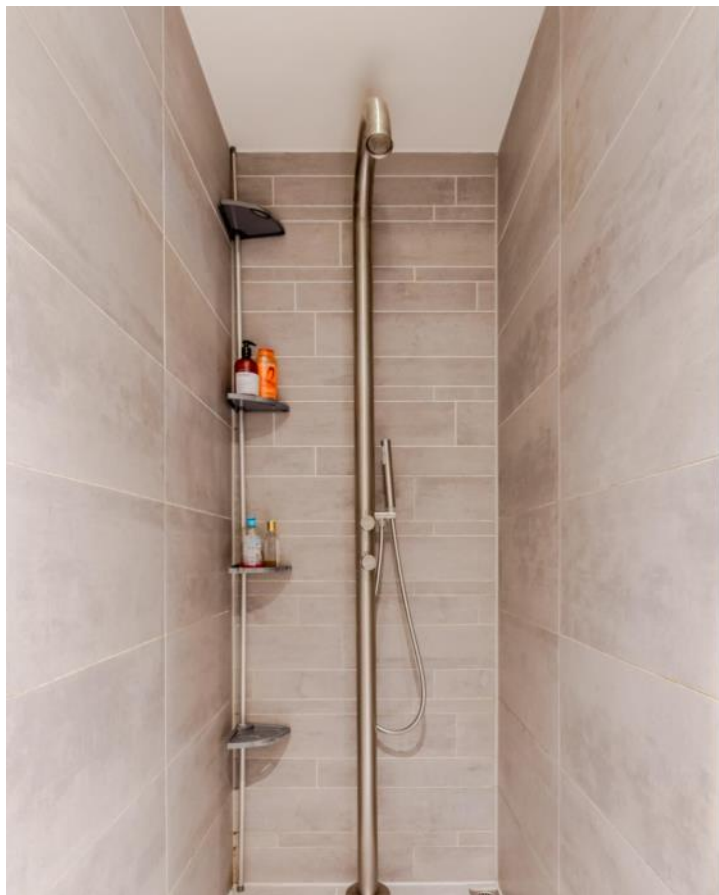








FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

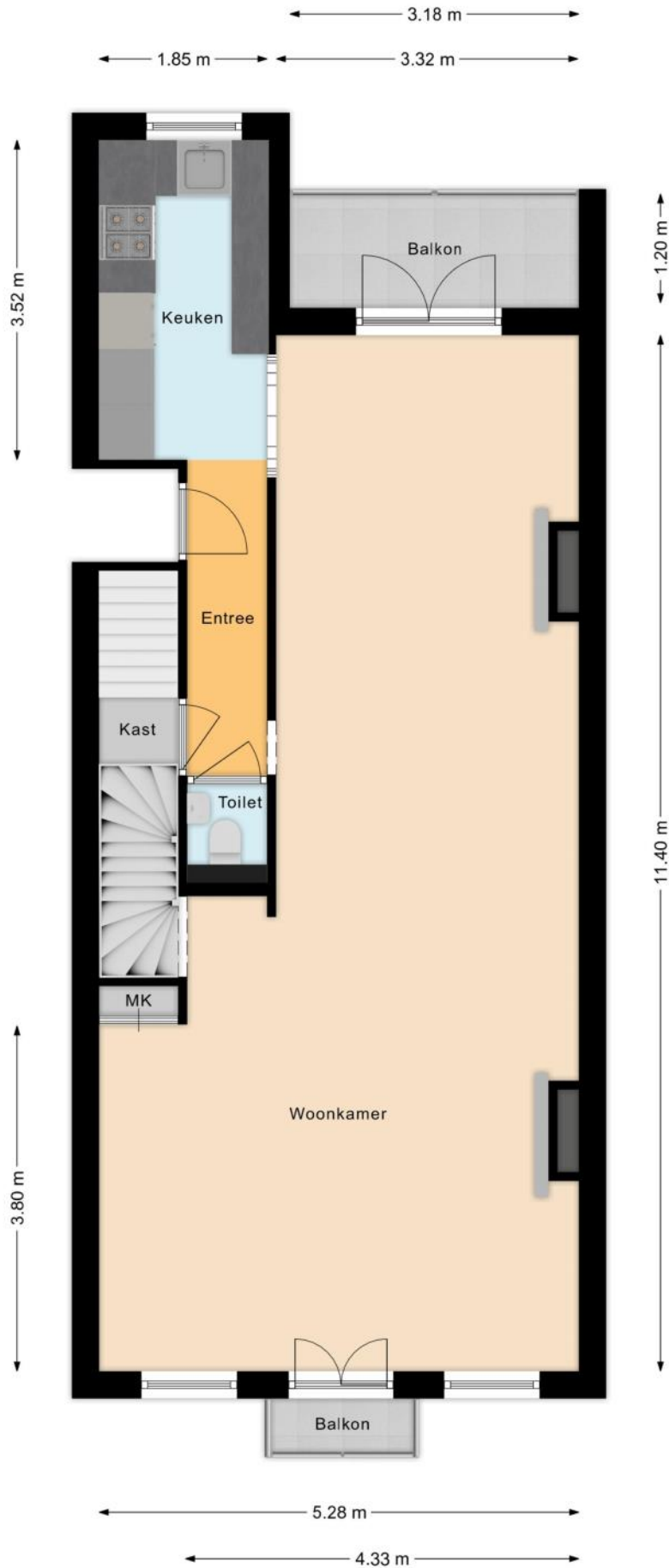




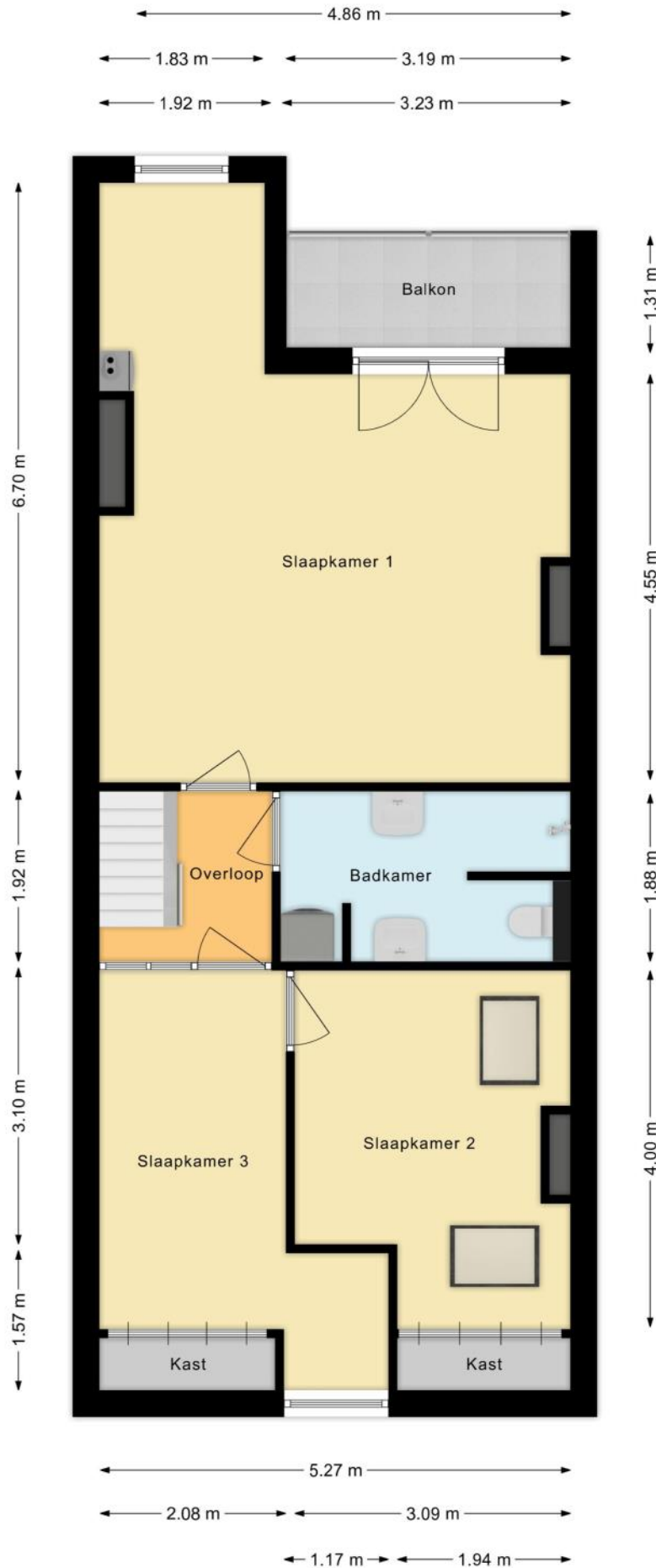
FOTO'S



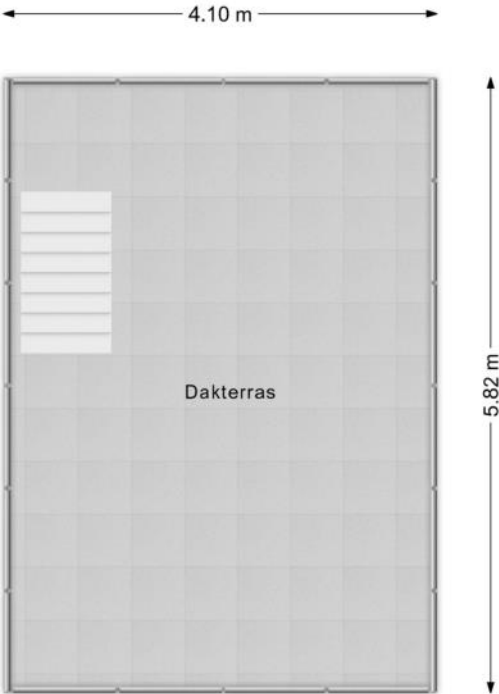
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Dubbel bovenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1895
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	442 m³
--------	--------------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	127 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	33 m²

* 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 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel

Energie

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	24 m² (4,1m diep en 5,8m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 300 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam Q 7318 3

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143 Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

(Hang) lampen woonkamer ter overname

Eventuele enkele meubels ter overname



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](https://www.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](https://www.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.