



DIAMANTSTRAAT 13

1074 GA

AMSTERDAM

Vraagprijs € 795.000 k.k.

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

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	78 m ²
Inhoud	301 m ³
Buitenruimte	61 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1889
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Woonhuis van 78m² met riante tuin (ca. 61m²) gelegen op eigen grond in de prachtige Diamantbuurt in de Pijp!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen in de geliefde Diamantbuurt in De Pijp, fraai gesitueerd tussen de Van Woustraat en de Amsteldijk. Een levendige en karaktervolle omgeving met een ruime keuze aan goede restaurants, gezellige cafés, koffiezaken en leuke boetieks. Op korte afstand bevinden zich de Albert Cuypmarkt en het Sarphatipark, terwijl ook de Utrechtsestraat binnen enkele fietsminuten bereikbaar is.

De bereikbaarheid is uitstekend: NS-station Amstel en de metrostations De Pijp en Weesperplein liggen nabij en met de auto zijn zowel de Ring A10 als de A2 snel te bereiken. Vanuit de woning is er vrij uitzicht over de karakteristieke diamantbewerkerwoningen, de groene Cinéto tuin en de monumentale voormalige diamantslijperij, destijds ontworpen voor Asscher.

INDELING (zie plattegronden)

Bij binnenkomst kom je terecht in de hal die leidt naar de keuken en woonkamer. De woonkamer is ruim en geheel naar eigen smaak in te richten. De keuken grenst aan de woonkamer en zorgt voor een grote open ruimte met veel lichtinval. In de hal vindt je ook een apart toilet. De grote openslaande deuren geven toegang naar de riante tuin van ca. 61m², welke voldoende ruimte biedt voor een mooie zithoek en veel groen. De tuin is voorzien van een berging en overkapping.

Via de trap kom je op de eerste verdieping. Deze verdieping is voorzien van twee ruimte slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en is voorzien van een dakraam. De kamer aan de achterzijde is voorzien van inbouwkasten en openslaande deuren. De badkamer is ook op deze verdieping gesitueerd en is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Via de slaapkamer aan de achterzijde heb je toegang tot de vide.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond;
- Monument;
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- Riante tuin van ca. 61m²;
- Eigenaresse van nr. 15 is op eigen initiatief met een funderingsonderzoek bezig - voor meer info, vraag naar de makelaar;
- Gemeten volgens de BBMI.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

KADASTRALE AANDUIDING

Het woonhuis met ondergrond, tuin en erf, plaatselijk bekend te Amsterdam, Diamantstraat 13, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie V nummer 1148, groot één are twintig centiare.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Residential property of 78 m² with a spacious garden (approx. 61 m²) located on freehold land in the beautiful Diamantbuurt in De Pijp!

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The property is located in the highly sought-after Diamantbuurt in De Pijp, beautifully situated between Van Woustraat and Amsteldijk. This is a lively and characteristic area offering a wide variety of excellent restaurants, cozy cafés, coffee spots, and charming boutiques. The Albert Cuyp Market and Sarphatipark are located a short distance away, while Utrechtsestraat can also be reached within a few minutes by bike. Accessibility is excellent: Amstel train station and the metro stations De Pijp and Weesperplein are nearby, and both the A10 Ring Road and the A2 motorway can be reached quickly by car. From the property there is an open view over the characteristic diamond workers' houses, the green Cinétoel Garden, and the monumental former diamond polishing factory, originally designed for Asscher.

LAYOUT (see floor plans)

Upon entering, you arrive in the hallway which leads to the kitchen and living room. The living room is spacious and can be arranged entirely according to your own taste. The kitchen adjoins the living room, creating a large open space with plenty of natural light. The hallway also contains a separate toilet.

Large French doors provide access to the generous garden of approximately 61 m², offering ample space for a comfortable seating area and plenty of greenery. The garden also features a storage shed and a canopy.

Via the staircase you reach the first floor. This floor has two spacious bedrooms. The bedroom at the front is generous in size and features a skylight. The room at the rear has built-in wardrobes and French doors. The bathroom is also located on this floor and is equipped with a shower, toilet, and washbasin.

From the rear bedroom you have access to the mezzanine.

PARTICULARS

- Located on freehold land;
- Monumental building;
- Municipal protected cityscape;
- Spacious garden of approx. 61 m²;
- The owner of number 15 is currently conducting a foundation investigation on her own initiative. For more information, please contact the real estate agent;
- Measured in accordance with BBMI standards.

OWNERSHIP

The property is located on freehold land.

CADASTRAL DESIGNATION

The residential house with underlying land, garden and yard, locally known in Amsterdam as Diamantstraat 13, registered in the cadastral records of the municipality of Amsterdam, section V, number 1148, with a total area of one are and twenty centiare.

CLAUSES

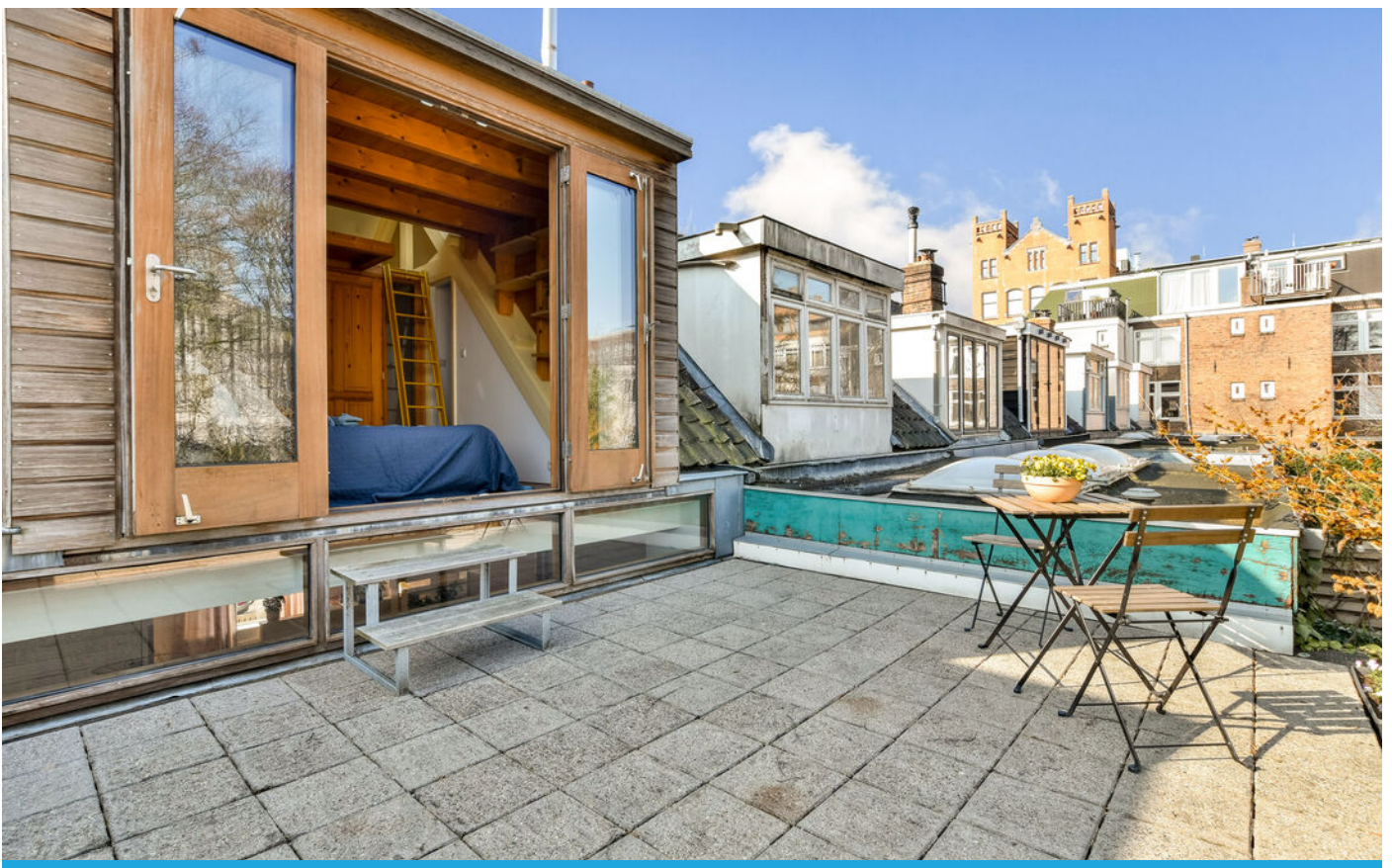
- Age clause applies;
- Asbestos clause applies;
- As-is-where-is clause applies.

Foto's / Photos







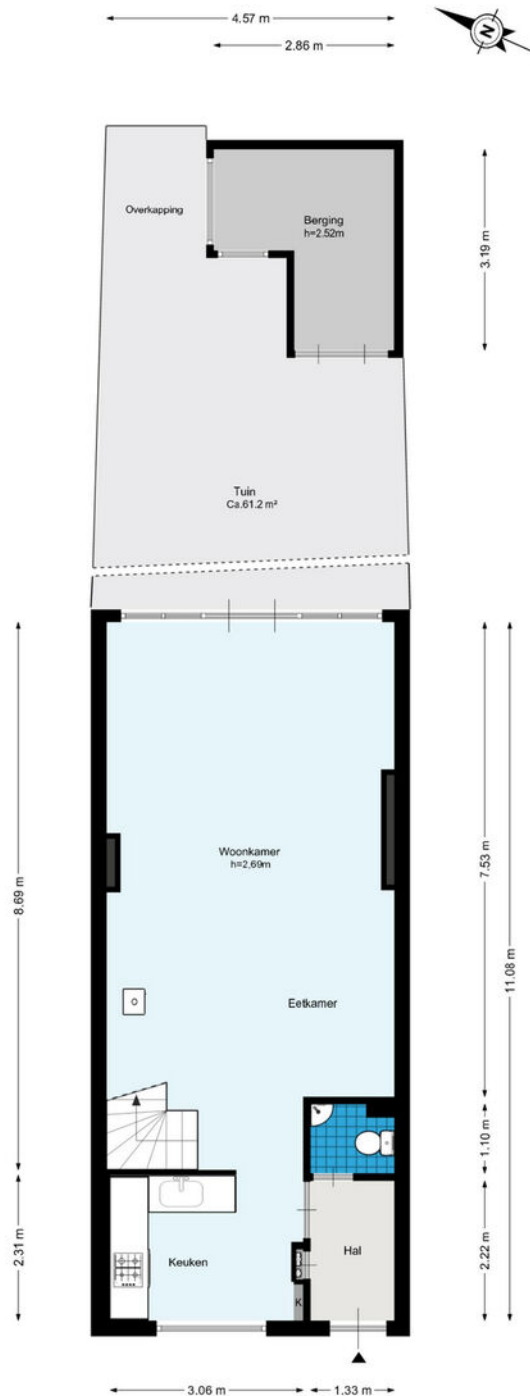






Plattegrond / Floorplan

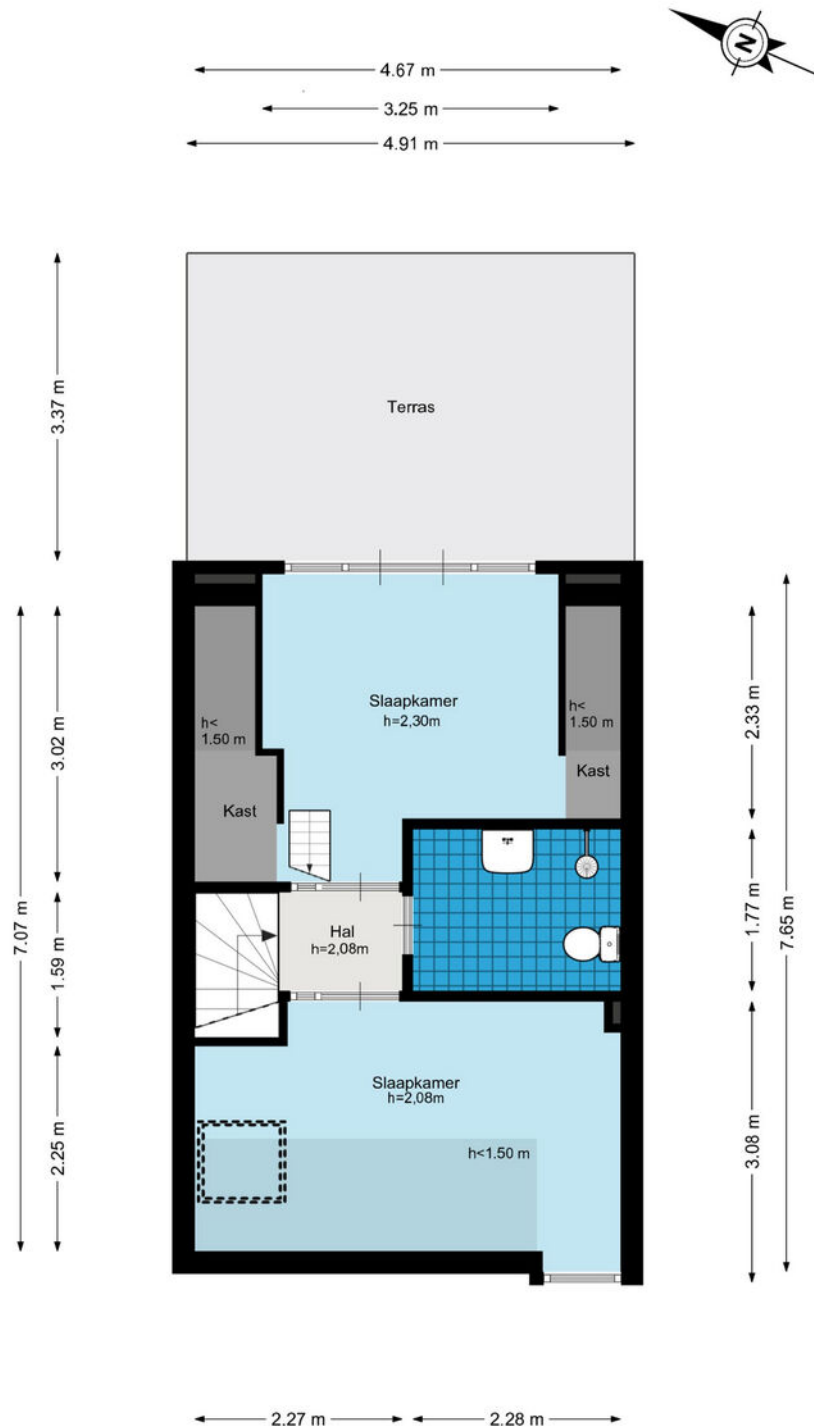
Diamantstraat 13 - Amsterdam Begane grond



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

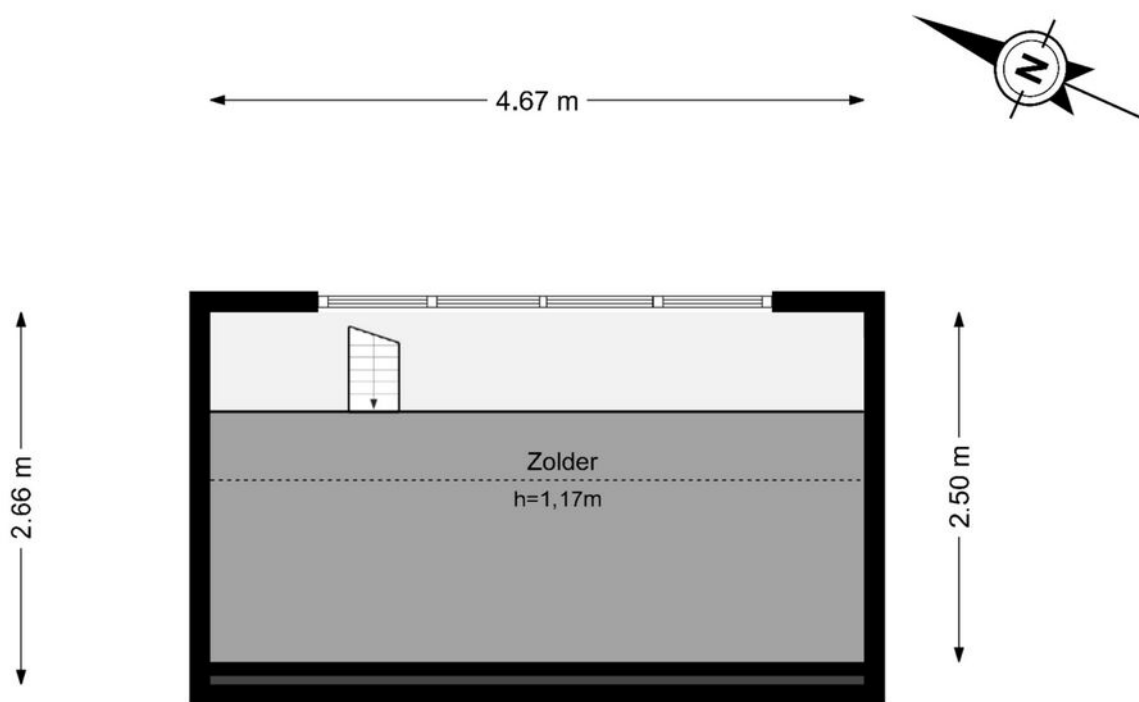
Plattegrond / Floorplan

Diamantstraat 13 - Amsterdam Eerste verdieping



Plattegrond / Floorplan

Diamantstraat 13 - Amsterdam Zolder

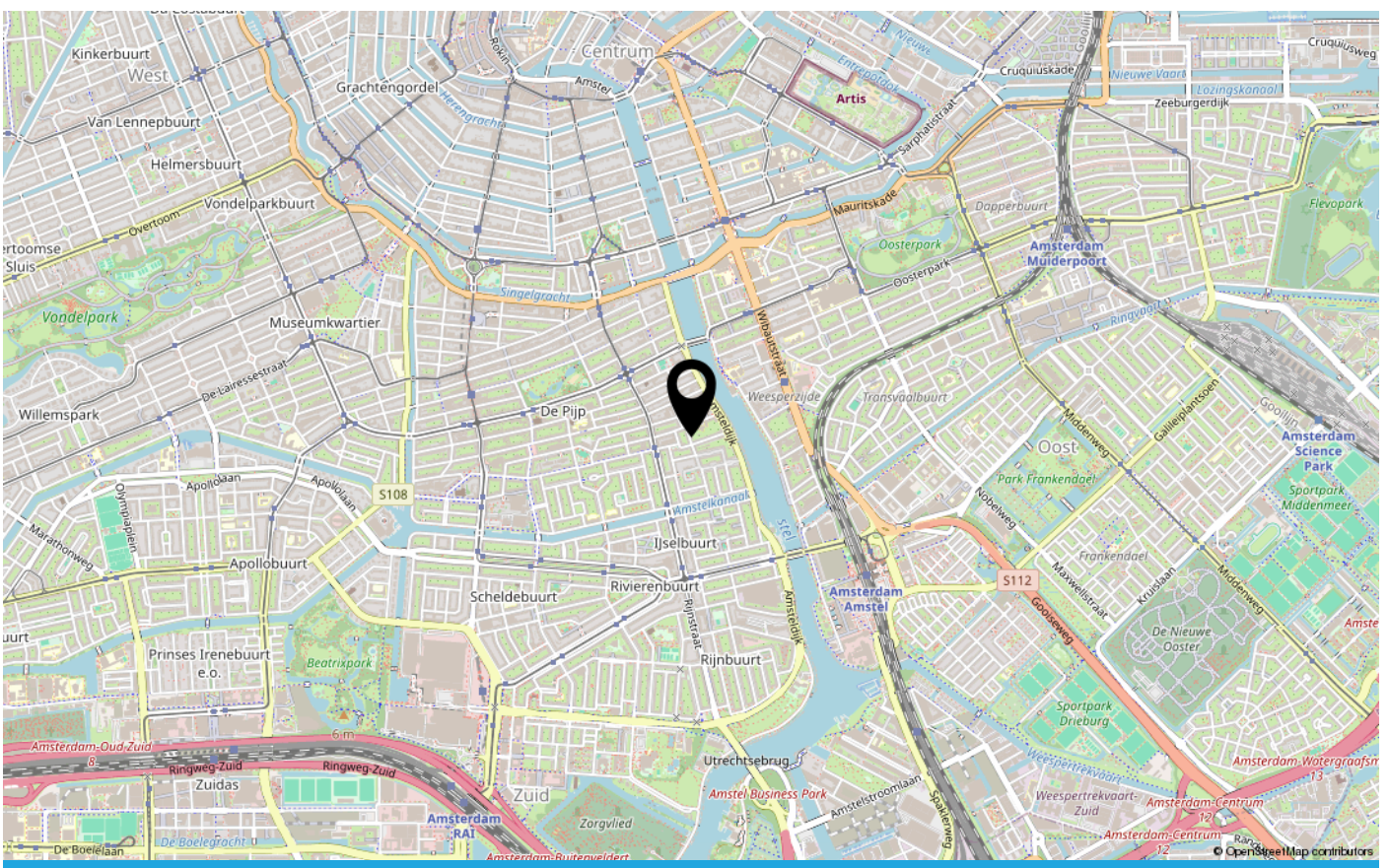
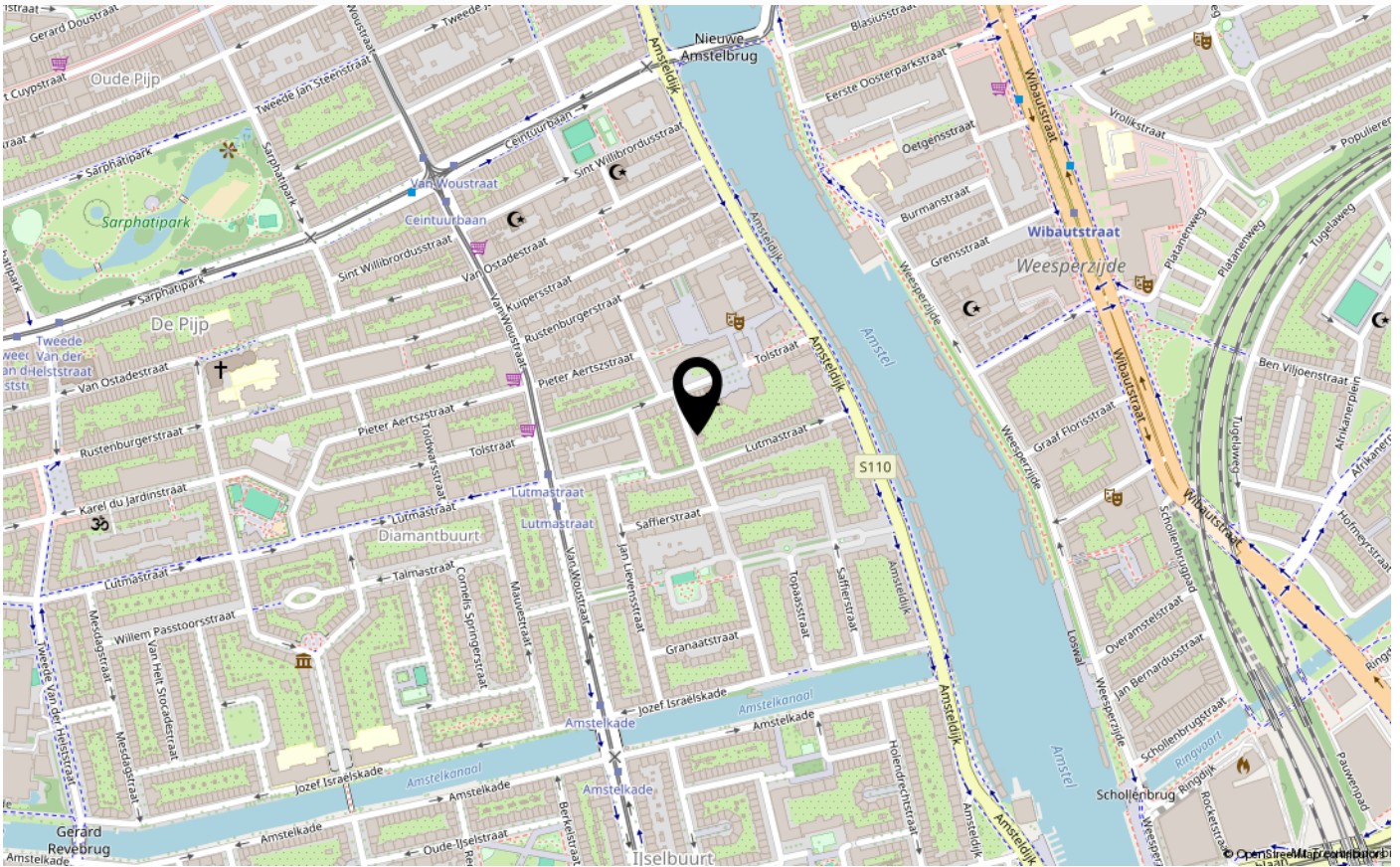


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

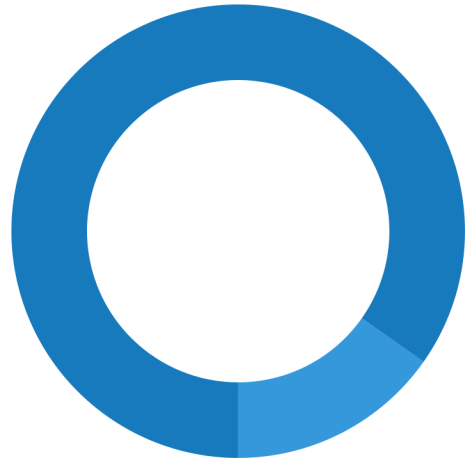
Buurtinformatie - Amsterdam / Diamantbuurt

Leeftijd



0 - 14: 12% 15 - 24: 12% 25 - 44: 33%
45 - 64: 27% 65+: 17%

Koop / huur



Koop: 15% Huur: 85%

Huishoudens



Eenpersoons: 57% Zonder kinderen: 20%
Met kinderen: 23%

 48%

 52%

 0,4 per huishouden

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

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@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

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@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 mededelen 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

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