



VAN HILLIGAERTSTRAAT 3 H 1072 JW AMSTERDAM

Vraagprijs: €900.000,- k.k.

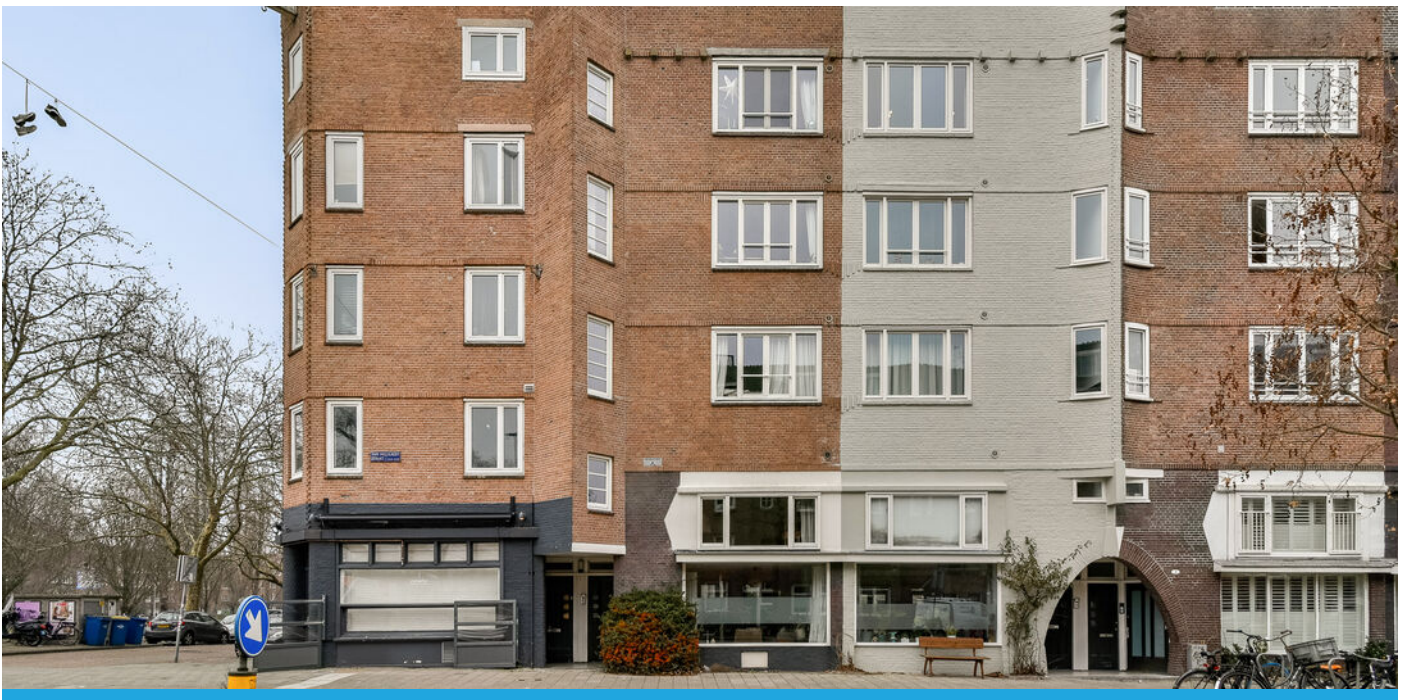


www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	96 m ²
Buitenruimte	28 m ²
Inhoud	385 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1925
Energie label	A



Beschrijving / Description

Op zoek naar een licht en comfortabel appartement op een toplocatie in de gezellige Pijp in Amsterdam Zuid?

Gelegen aan de Van Hilligaertstraat bevindt zich dit prettig ingedeelde appartement, ideaal voor wie rustig wil wonen met alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De woning biedt een comfortabele woonruimte, een praktische indeling en veel lichtinval. De eeuwigdurende erfpacht is reeds aangevraagd en vastgeklikt onder gunstige voorwaarden!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen aan de Van Hilligaertstraat, in de Cornelis Troostbuurt, gelegen op de grens van de Nieuwe Pijp en Amsterdam-Zuid. Dankzij de ligging woon je in een levendige en goed bereikbare stadsbuurt, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. In de directe omgeving vind je meerdere supermarkten, winkels en kinderopvang.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met het openbaar vervoer of de fiets ben je binnen enkele minuten bij grotere knooppunten in de stad. Ook met de auto zijn de uitvalswegen snel bereikbaar, waardoor je eenvoudig de stad in en uit rijdt. Wonen aan Van Hilligaertstraat 3-H betekent dus wonen in een dynamische, centrale omgeving, met voorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik én prettige buurtvoorzieningen om de hoek.

INDELING (zie plattegronden)

Via de entree kom je binnen in de compacte hal, met voldoende ruimte voor jassen en schoenen. Vanuit hier stap je direct de lichte en aangename woonkamer binnen. Deze fijne leefruimte biedt volop plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eettafel. De open keuken is modern en voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, ideaal voor wie van koken houdt. Aangrenzend aan de woonkamer ligt een knusse binnentuin voorzien van een tuinkamer met verwarming, die kan dienen als kantoor/TV kamer of perfect is voor extra opslag. Op de begane grond vind je een apart toilet, en de trap naar de eerste verdieping.

Op de bovenverdieping bevinden zich drie goed ingedeelde slaapkamers, een praktische wasruimte en de moderne badkamer. De wasruimte biedt ruimte voor zowel een wasmachine als droger. De slaapkamer aan de tuinzijde, links van de hal, wordt momenteel gebruikt als kantoor, maar is natuurlijk ook ideaal als kinder- of logeerkamer. De tweede slaapkamer beschikt over een klein balkon. In het hart van de tweede verdieping ligt de moderne badkamer, voorzien van een douche, ligbad en dubbele wastafel, aangevuld met een separaat toilet. Tot slot vind je de royale primaire slaapkamer, een lichte en comfortabele ruimte met volop mogelijkheden.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de geliefde Cornelis Troostbuurt;
- Hoogwaardig afgewerkte dubbele benedenwoning;
- Woonoppervlakte van 96 m2 exclusief tuinkamer (ca. 14 m2);
- Fraai aangelegde achtertuin van maar liefst 28 m²;
- 3 slaapkamers;
- Veel natuurlijk lichtinval;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel A;
- Erfpacht: huidige canon bedraagt €382,29;
- VvE-bijdrage is €80,- per maand;
- Oplevering in overleg.

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak loopt van 14 juni 2023 t/m 31 december 2046. De huidige canon bedraagt €382,29 per jaar. De overstap naar eeuwigdurende erfpacht is tijdig aangevraagd en reeds vastgeklikt onder de gunstige voorwaarden. Voor de toekomstige periode, vanaf 14 juni 2023 tot eeuwigdurend, geldt een jaarlijkse indexering. De canon wordt vanaf 1 januari 2047 €1.604,28 per jaar.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B?

KADASTRALE AANDUIDING

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en schuur gelegen op de begane grond en de tussenverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend te 1072 JW Amsterdam als Van Hilligaertstraat 3-H, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 12787-A, appartementsindex 1, uitmakende het onverdeeld negenenzeventig/tweehonderdénenveertigste (79/241) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars gebouw Van Hilligaertstraat 3 te Amsterdam" en is recent geactiveerd. De maandelijkse bijdrage is € 80,-.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Looking for a bright and comfortable apartment in a prime location in the lively De Pijp area in Amsterdam South?

Located on Van Hilligaertstraat, this well-laid-out apartment offers an ideal home for those seeking peaceful living with all urban amenities within easy reach. The property features a comfortable living space, a practical layout, and plenty of natural light. The perpetual leasehold has already been applied for and secured under favorable conditions!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The property is located on Van Hilligaertstraat, in the Cornelis Troost neighborhood, situated on the border of De Nieuwe Pijp and Amsterdam South. Thanks to its location, you live in a vibrant and easily accessible urban area, with all daily amenities within reach. In the immediate vicinity, you will find several supermarkets, shops, and childcare facilities.

Accessibility is excellent. By public transport or bicycle, you can reach major city hubs within minutes. By car, the main roads are also quickly accessible, making it easy to travel in and out of the city. Living at Van Hilligaertstraat 3-H means living in a dynamic, central area with amenities and public transport nearby, as well as pleasant neighborhood facilities just around the corner.

LAYOUT (see floor plans)

Through the entrance, you step into the compact hallway, with sufficient space for coats and shoes. From here, you enter the bright and pleasant living room. This inviting space offers plenty of room for a comfortable seating area and a cozy dining table. The open kitchen is modern and equipped with high-quality Siemens built-in appliances, ideal for cooking enthusiasts. Adjacent to the living room is a charming courtyard garden featuring a heated garden room, which can serve as an office/TV room or is perfect for additional storage. On the ground floor, you will also find a separate toilet and the staircase to the first floor.

On the upper floor, there are three well-proportioned bedrooms, a practical laundry room, and a modern bathroom. The laundry room accommodates both a washing machine and dryer. The bedroom on the garden side, to the left of the hallway, is currently used as an office but is also ideal as a child's or guest room. The second bedroom has a small balcony. At the heart of the second floor is the modern bathroom, equipped with a shower, bathtub, and double sink, complemented by a separate toilet. Finally, there is the spacious primary bedroom, a bright and comfortable space with plenty of possibilities.

Beschrijving / Description

FEATURES

- Located in the sought-after Cornelis Troost neighborhood;
- High-quality finished double ground-floor apartment;
- Living area of 96 m² excluding the garden room (approx. 14 m²);
- Beautifully landscaped backyard of no less than 28 m²;
- 3 bedrooms;
- Plenty of natural light;
- Fully insulated;
- Energy label A;
- Leasehold: current annual ground rent is €382.29;
- Homeowners' association (VvE) contribution is €80 per month;
- Delivery in consultation.

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The current lease period runs from June 14, 2023, through December 31, 2046. The current annual ground rent is €382.29. The transition to perpetual leasehold has been applied for in time and secured under favorable conditions. For the future period, from June 14, 2023 onward in perpetuity, an annual indexation applies. The ground rent will be €1,604.28 per year from January 1, 2047.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label A. Did you know that with an energy label A or B, you may receive a discount from various mortgage providers?

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the dwelling with garden and shed located on the ground floor and mezzanine of the building, locally known as 1072 JW Amsterdam, Van Hilligaertstraat 3-H, cadastrally known in the municipality of Amsterdam, section V, complex designation 12787-A, apartment index 1, representing an undivided seventy-nine/two hundred forty-first (79/241) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

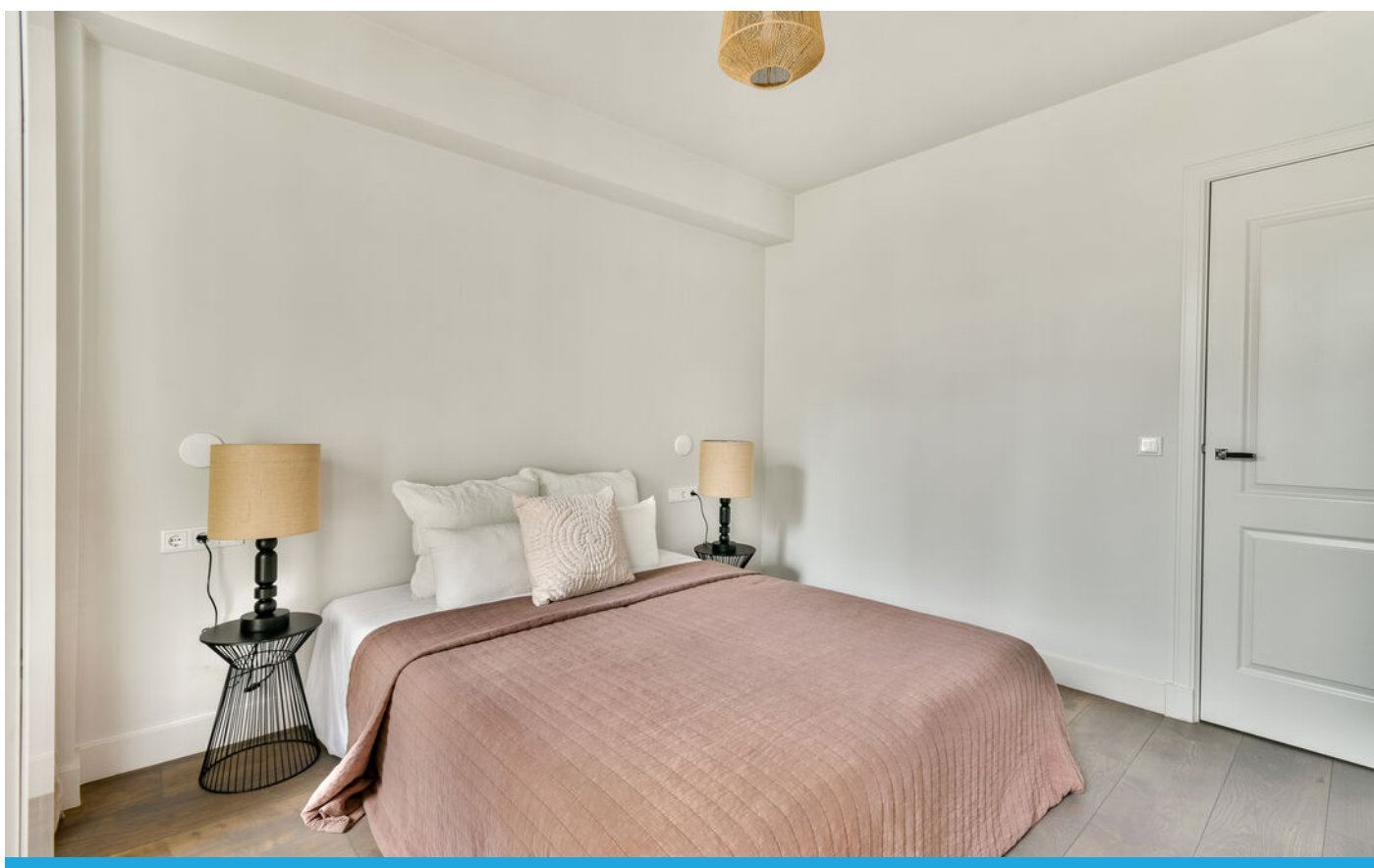
The homeowners' association is called "Vereniging van Eigenaars gebouw Van Hilligaertstraat 3 te Amsterdam" and has recently been activated. The monthly contribution is €80.

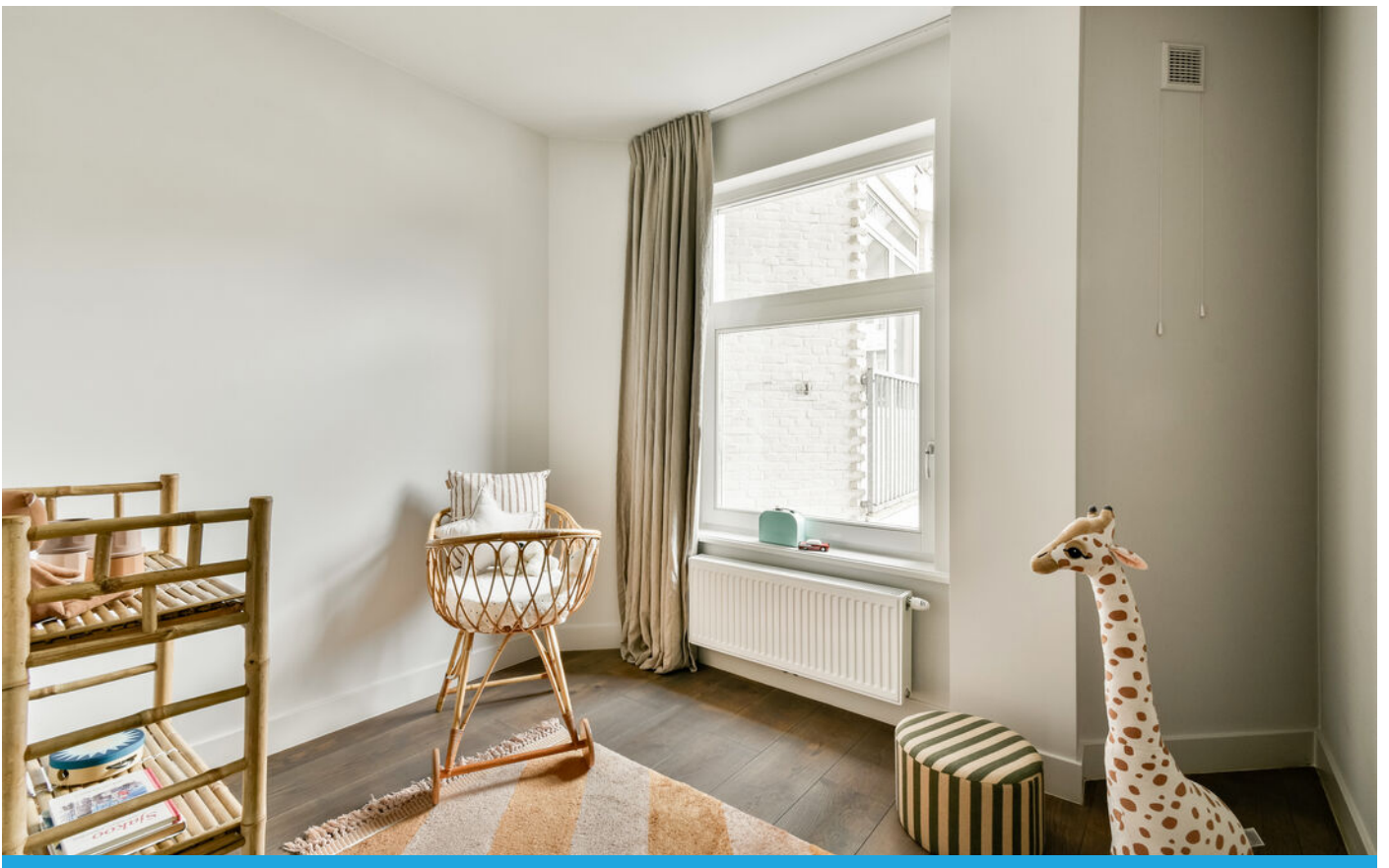
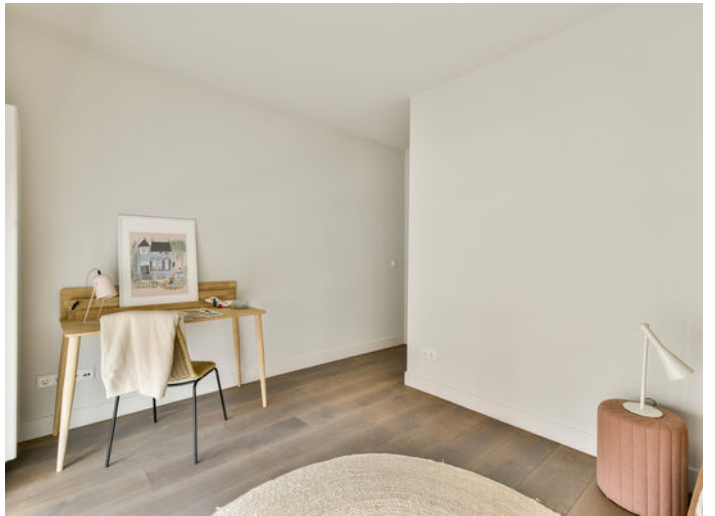
CLAUSES

- Age clause applies;
- Non-owner-occupied clause applies.

Foto's / Photos



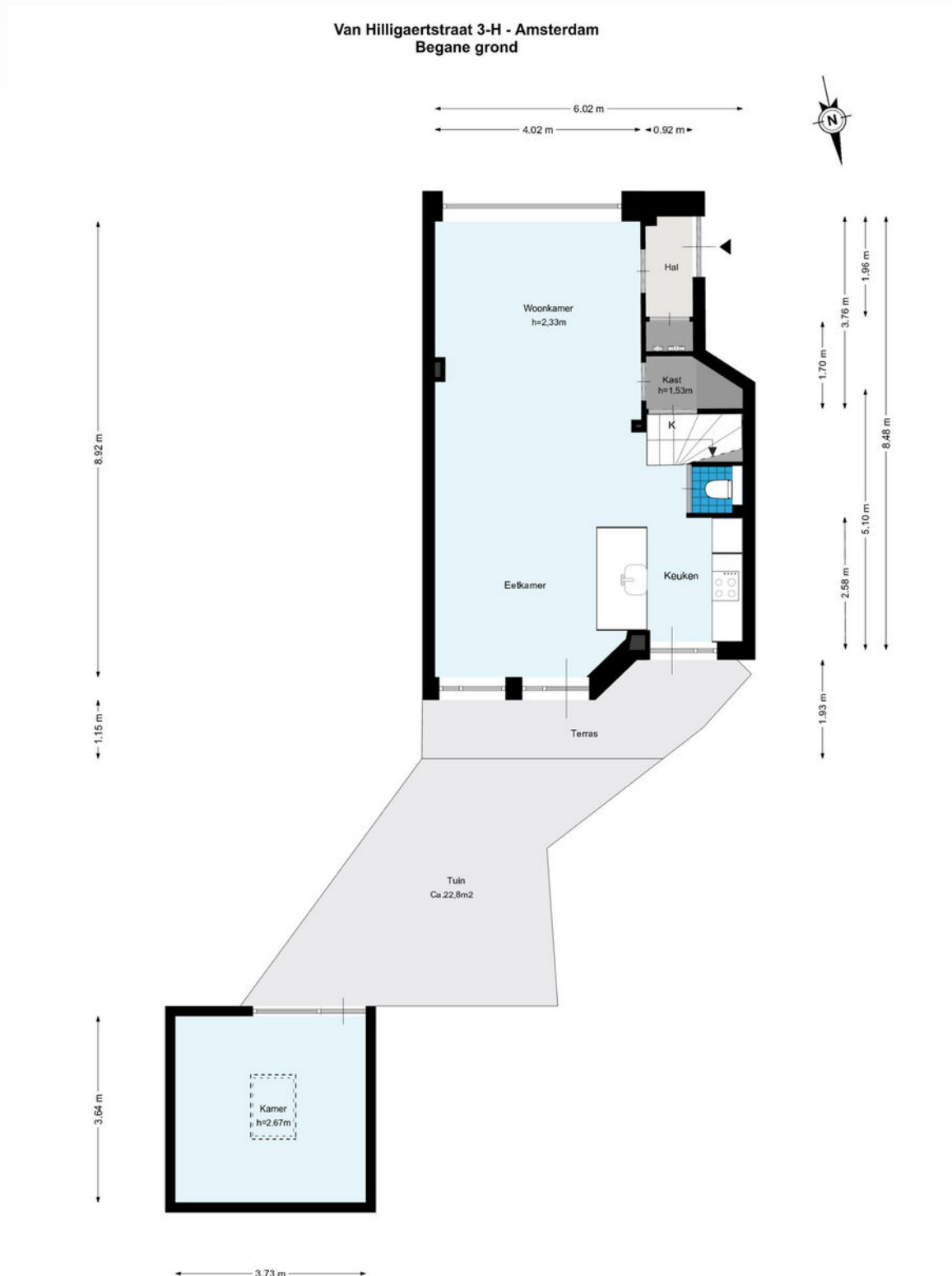






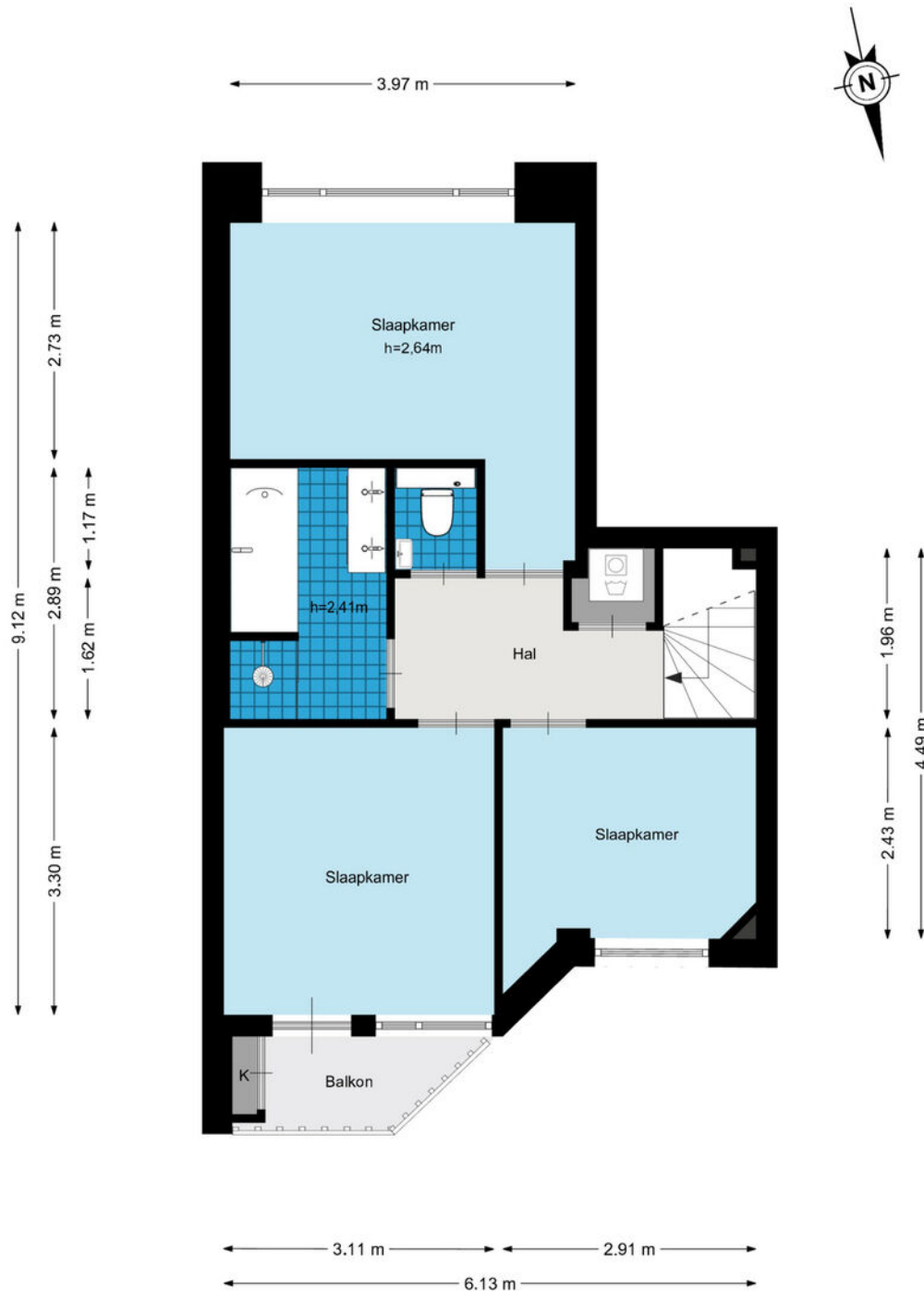


Plattegrond / Floorplan

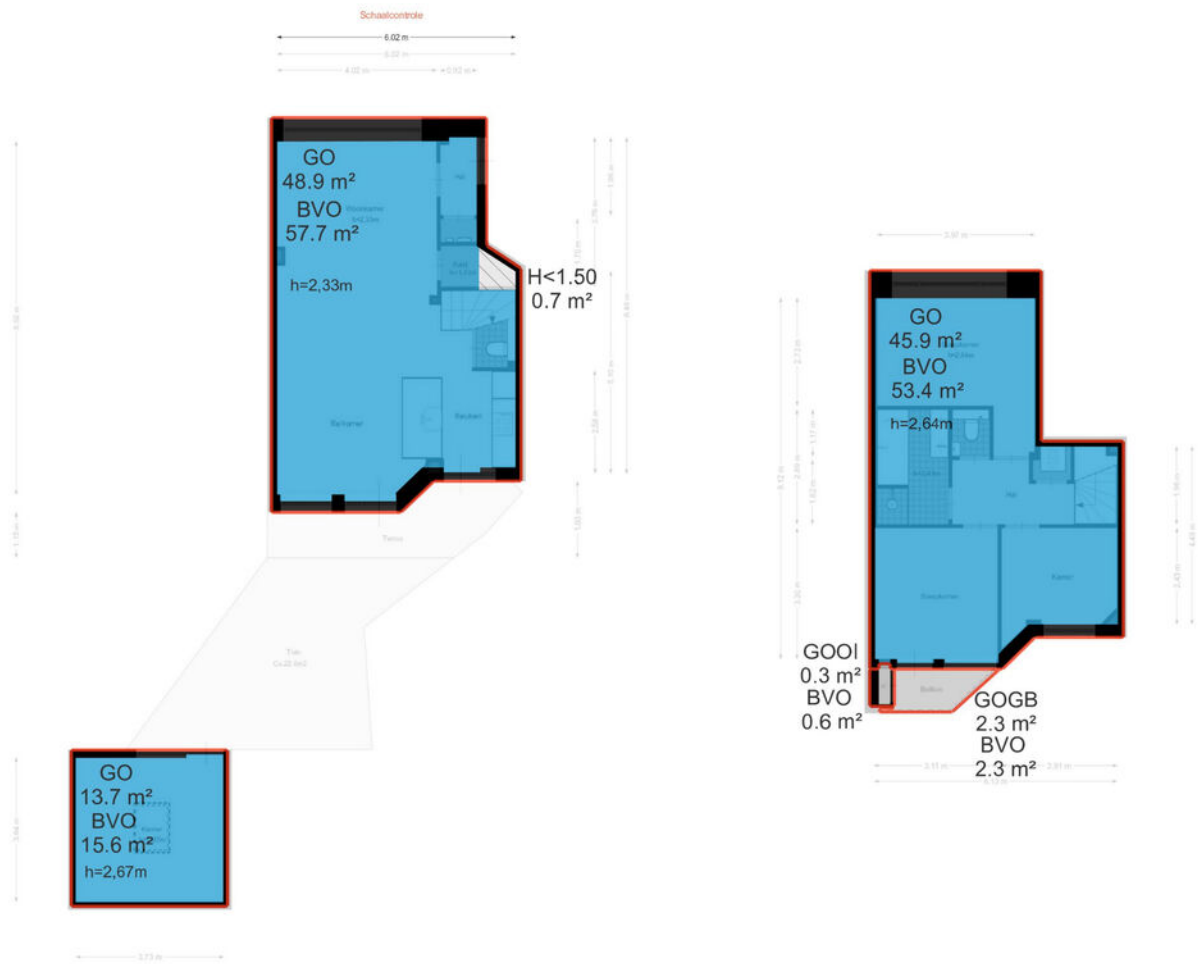


Plattegrond / Floorplan

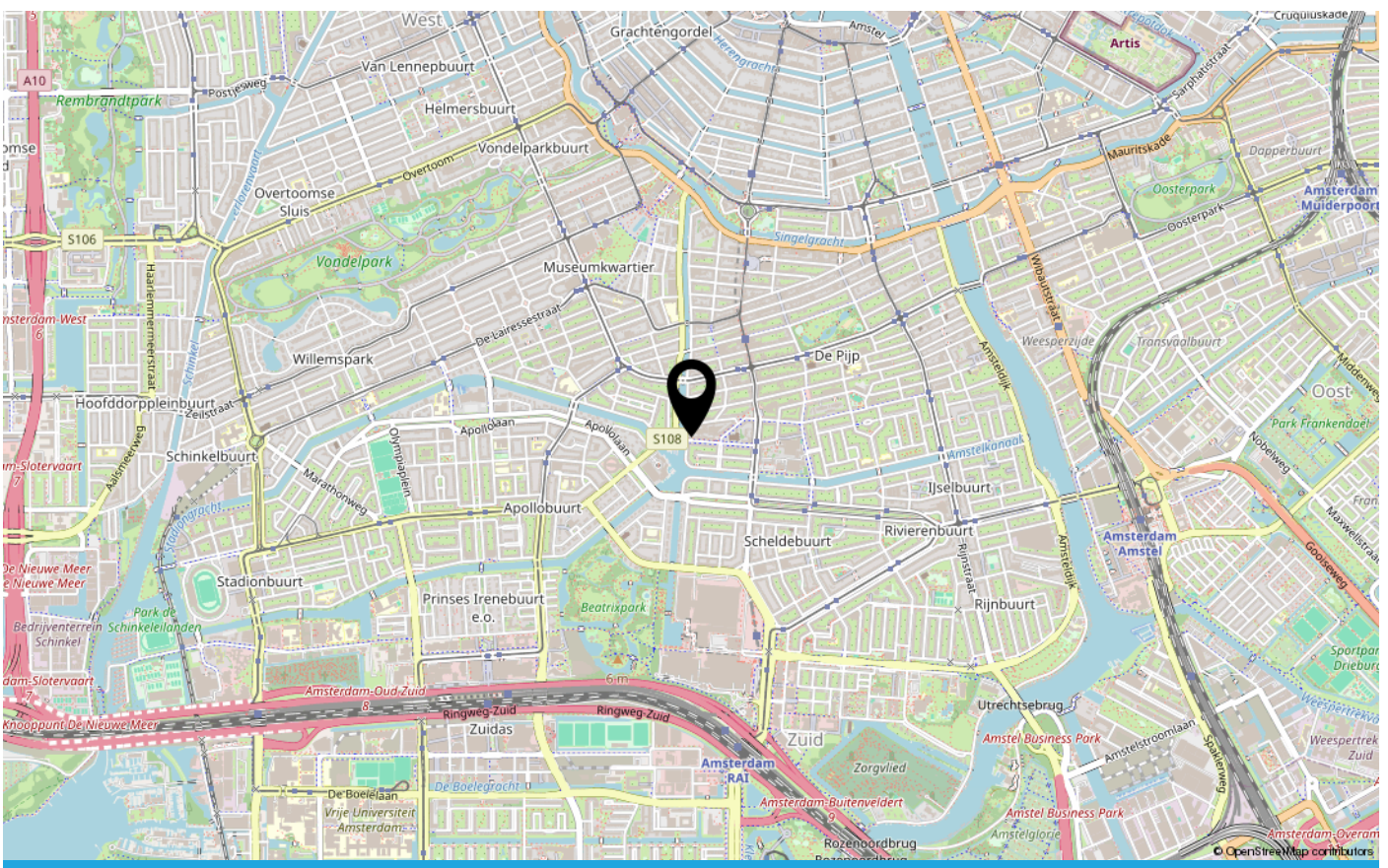
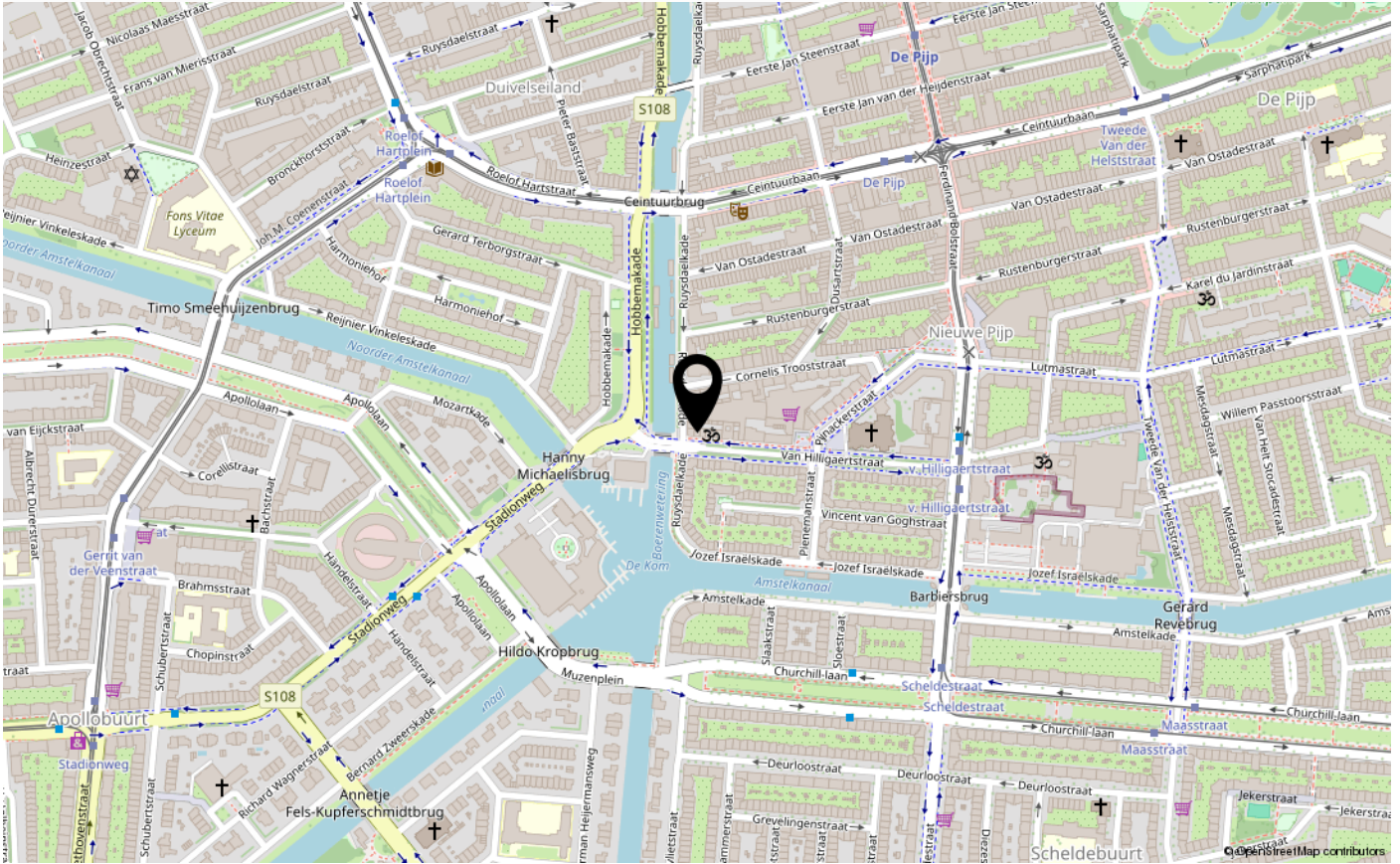
Van Hilligaertstraat 3-H - Amsterdam Eerste verdieping



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

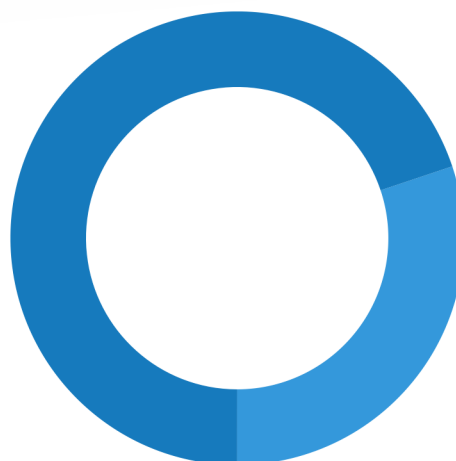
Buurtinformatie - Amsterdam / Cornelis Troostbuurt

Leeftijd



0 - 14: 9% 15 - 24: 11% 25 - 44: 47%
45 - 64: 21% 65+: 12%

Koop / huur



Koop: 30% Huur: 70%

Huishoudens



Eenpersoons: 60% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 14%

 47%

 53%

 0,3 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 en 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 meededen 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 onderzoekspllicht 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



www.smitenheinen.nl

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