

**TE KOOP**

# Hoofdweg 312 2

Amsterdam



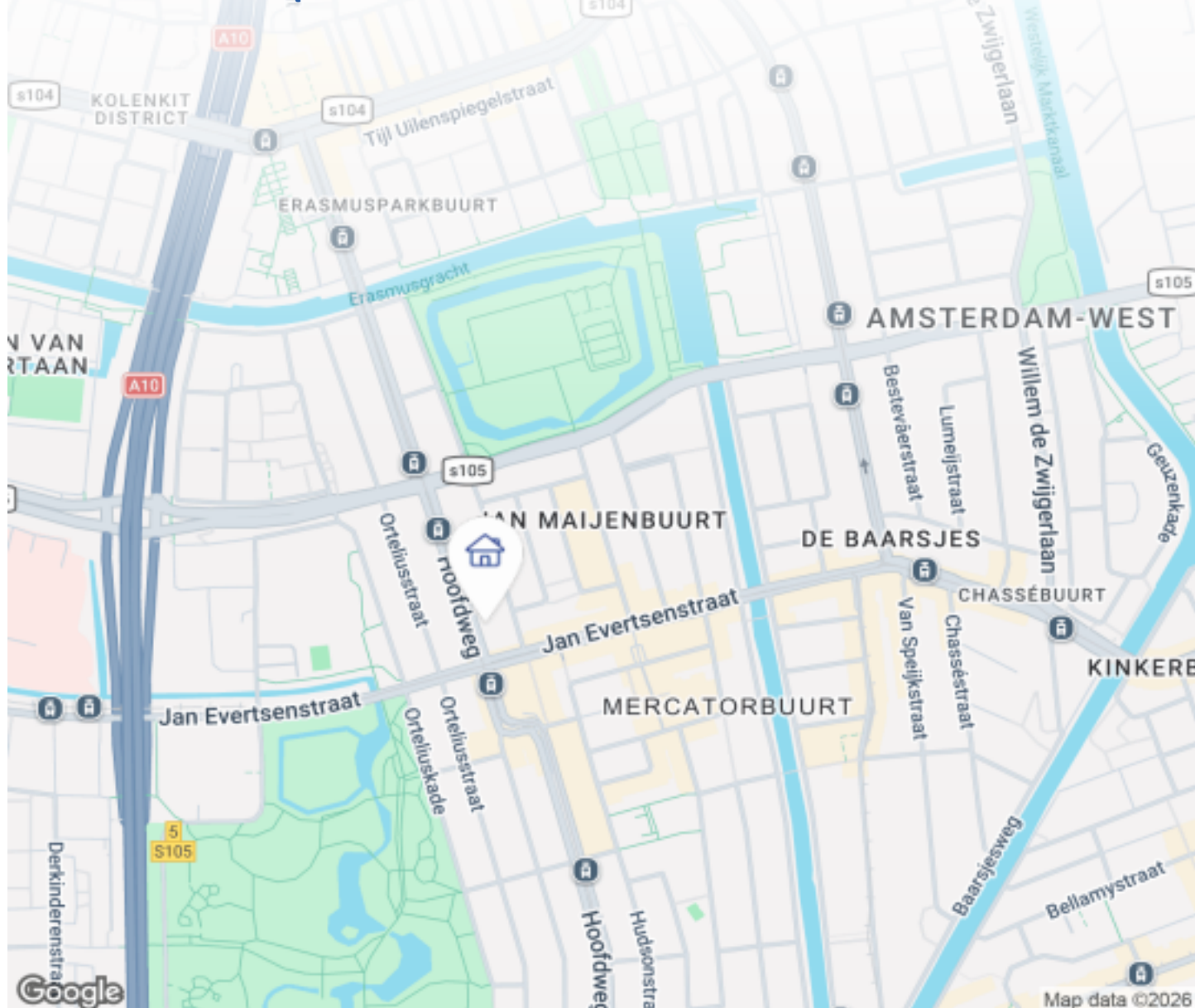
Vraagprijs

**€ 450.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Hoofdweg 312 2, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



\*\*\*English text below\*\*\*

Licht en sfeervol tweekamerappartement aan de Hoofdweg van ca. 56 m<sup>2</sup> met een heerlijk balkon op het oosten, veel opbergruimte d.m.v. inbouwkasten, een ruime slaapkamer en een grote berging. De woning heeft een prettige indeling met veel natuurlijke lichtinval.

Gelegen in het populaire De Baarsjes in Amsterdam Oude-West, op een steenworp afstand van alles wat je wenst.

## Highlights

- Gelegen op de tweede verdieping
- Woonoppervlakte ca. 56 m<sup>2</sup> (gebaseerd op de NEN2580)
- Royale en lichte woonkamer met brede raampartij
- Ruime slaapkamer aan de rustige achterzijde
- Woningbreed balkon op het oosten met ochtendzon
- Nette keuken met veel kastruimte
- Grote berging van ruim 8 m<sup>2</sup> op de bovenste



**Woningbrochure: Hoofdweg 312 2, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## verdieping

- Berging met daglicht en uitstekend geschikt als werk- of hobbyruimte
- Erfpacht afgekocht t/m 14-09-2054 (AB 2000)
- Gelegen in gemeentelijk monument / beschermd stadsgezicht
- Er is sprake van een ouderdomsclausule
- Gezonde en professioneel beheerde VvE
- Servicekosten €223,76 per maand
- Energielabel C
- Alle roerende zaken zijn beschikbaar ter overname.
- Oplevering in overleg
- Bezichtiging mogelijk in het weekend

## Indeling

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. De hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot alle vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer, met ramen over de volle breedte van de woning. Dit zorgt voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Vanuit de woonkamer heb je vrij uitzicht richting het levendige Mercatorplein. De extra dikke ramen zorgen ervoor dat je het voorbijrijdend verkeer en openbaar vervoer nauwelijks hoort.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is praktisch ingericht, voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte. Vanuit de keuken is het balkon direct toegankelijk.

De ruime slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, biedt plaats aan een groot bed en ingebouwde kastruimte. Via openslaande deuren bereik je het woningbrede balkon met uitzicht op de binnentuin.

Het balkon is gelegen op het oosten en biedt een heerlijk zonnetje gedurende de hele ochtend. Dankzij de breedte van het balkon en de aanwezige bergingruimte is het een fijne plek om buiten te zitten en te ontspannen.

De badkamer is uitgevoerd met regendouche,

wastafelmeubel, toilet en ruimte voor een wasmachine.

Op de bovenste verdieping bevindt zich de ruime berging van ruim 8 m<sup>2</sup>. Dankzij het aanwezige raam en de afmetingen is deze ruimte in te richten als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra multifunctionele ruimte.

## Vereniging van Eigenaars

De woning maakt deel uit van VvE De Staf Woningen. De VvE is gezond, actief en wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam. De maandelijkse servicekosten bedragen € 223,76. Documentatie is beschikbaar op aanvraag.

## Omgeving en bereikbaarheid

De Hoofdweg is gelegen in De Baarsjes, een levendige en diverse buurt in Amsterdam-West. Om de hoek bevindt zich de Jan Evertsenstraat met werkelijk alles: koffietentjes, een bakker, slager, viswinkel, drogisterij, wellness, pakketpunt, kroegjes, restaurantjes en nog veel meer. Andere hoogtenpunten in de buurt zijn Café Cook, Fort Negen of de minder bekende Ulmus bakkerij.

Daarnaast loop je zo het Rembrandtpark of Erasmuspark in. Verder zijn de Jordaan, de Kinkerstraat en het Vondelpark eenvoudig per fiets bereikbaar.

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel openbaar vervoer als de auto, diverse tram- en bushaltes liggen op loopafstand. Station Sloterdijk bereik je in 10 minuten met de bus, en Centraal Station in 20 minuten met de tram. Met de auto zit je zo op de Ring A10.

## Roerende zaken

Alle roerende zaken op de foto's zijn beschikbaar ter overname in overleg. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor expats of mensen die verhuizen zonder meubels; je kunt er zo in!

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Aan de tekst,

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

plattegronden en genoemde maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Bright and cosy one-bedroom apartment at the Hoofdweg of approx. 56 m<sup>2</sup> with a lovely east-facing balcony, plenty of storage through built-in wardrobes, a spacious bedroom and a large storage room. The apartment has a pleasant layout with abundant natural light.

Located in the popular De Baarsjes neighbourhood in Amsterdam Oude-West, a stone's throw from everything you could wish for.

## Highlights

- Located on the second floor
- Living area approx. 56 m<sup>2</sup> (based on NEN2580)
- Generous and bright living room with three large windows
- Spacious bedroom at the quiet rear side
- Full-width east-facing balcony with morning sun
- Well-appointed kitchen with ample cabinet space
- Large storage room of over 8 m<sup>2</sup> on the top floor
- Storage room with natural daylight, excellently suited as a home office or hobby room
- Ground lease (erfpacht) bought off until 14-09-2054 (AB 2000)
- Located in a municipal monument / protected cityscape
- Age clause applies
- Healthy and professionally managed Owners' Association (VvE)
- Service charges €223.76 per month
- Energy label C
- All moveable property is available for purchase
- Transfer date in consultation
- Viewings available on weekends

## Layout

Via the shared stairwell you reach the apartment on the second floor. The hallway forms the central hub of the home and provides access to all rooms.

At the front of the apartment is the spacious and bright

living room, with windows spanning the full width of the property. This creates abundant natural light and a sense of space. From the living room you have an unobstructed view towards the lively Mercatorplein. The extra-thick windows ensure that passing traffic and public transport are barely audible.

The kitchen is located at the rear and is practically laid out, fitted with various built-in appliances and plenty of cabinet space. The balcony is directly accessible from the kitchen.

The spacious bedroom, also at the rear, accommodates room for a large bed and contains built-in wardrobe space. Through double doors you reach the full-width balcony with views of the inner garden.

The balcony faces east and enjoys lovely sunshine throughout the morning. Thanks to the width of the balcony and the available storage, it is a wonderful spot to sit outside and relax.

The bathroom is fitted with a rain shower, sink, toilet and space for a washing machine.

On the top floor one finds the generous storage room of over 8 m<sup>2</sup>. Thanks to the window and its dimensions, this space can be set up as a home office, hobby room or additional multifunctional room.

## Owners' Association

The property is part of VvE De Staf Woningen. The VvE is financially healthy, active and professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. Monthly service charges amount to €223.76. Documentation is available on request.

## Surroundings and accessibility

The Hoofdweg is located in De Baarsjes, a vibrant and diverse neighbourhood in Amsterdam-West. Just around the corner is the Jan Evertsenstraat, which has truly everything: coffee shops, a bakery, butcher, fish shop, drugstore, wellness centre, parcel pick-up point, pubs, restaurants and much more. Other

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

neighbourhood highlights include Café Cook, Fort Negen or the lesser-known Ulmus bakery.

You can also stroll right into the Rembrandtpark or Erasmuspark. The Jordaan, the Kinkerstraat and the Vondelpark are all easily reachable by bike.

The property is excellently accessible by both public transport and car — various tram and bus stops are within walking distance. Sloterdijk station can be reached in 10 minutes by bus, and Centraal Station in 20 minutes by tram. By car you are quickly on the A10 ring road.

## Moveable property

All moveable property, such as the couch, dinner table and bed, visible in the photos is available for takeover by arrangement. This makes the apartment exceptionally suitable for expats or people moving without furniture — you can move straight in!

This information has been compiled with the greatest possible care. No rights can be derived from the text, floor plans or stated measurements.





# FOTO'S





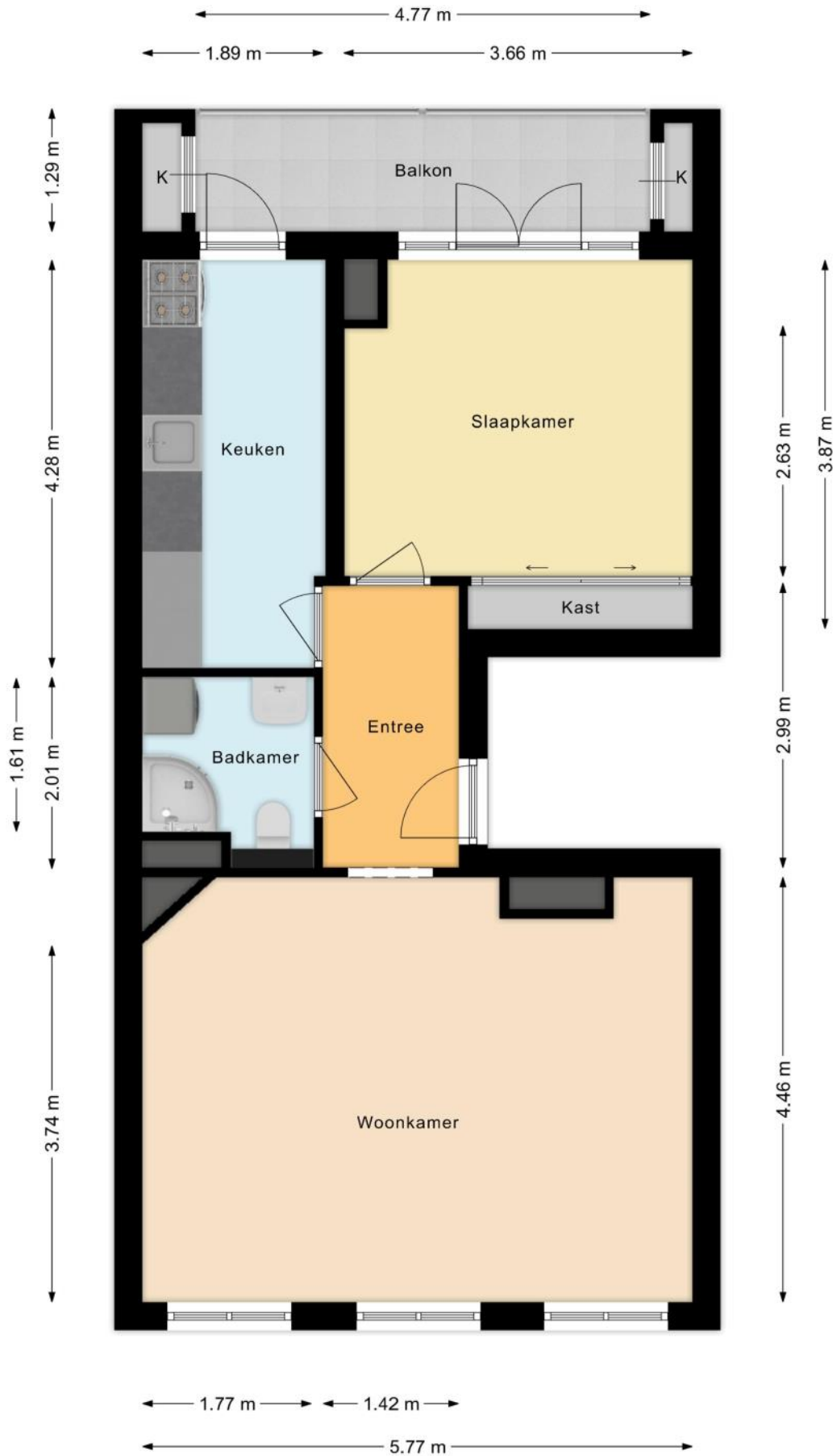




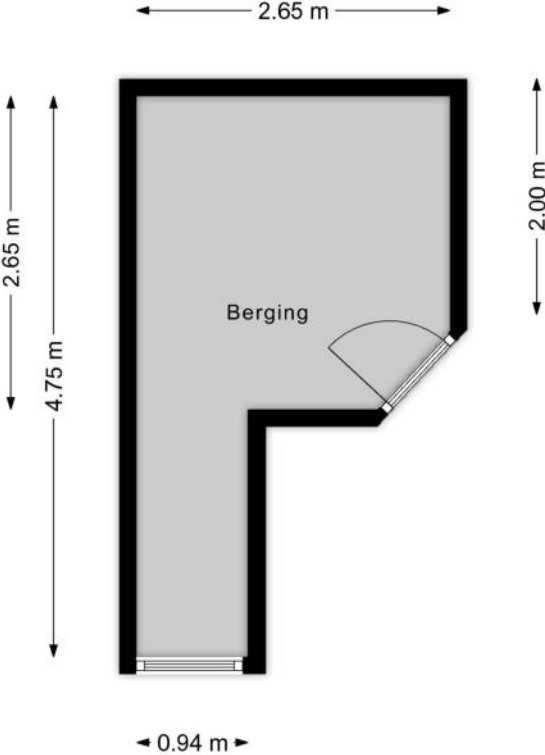




# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1927</b>
Specifiek	<b>Gemeentelijk monument</b>
Soort dak	<b>Plat dak</b>
Materiaal dak	<b>Bitumineuze dakbedekking</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>186 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### **Gebruiksoppervlakten \***

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>56 m<sup>2</sup></b>
Gebouwgebonden buitenruimte	<b>7 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	<b>9 m<sup>2</sup></b>

### **\* 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	<b>2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>1 woonlaag</b>
Gelegen op woonlaag	<b>3</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2015</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>In woonwijk</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

Inpandig

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

---

## Servicekosten

---

Bijdrage VvE

€ 224 per maand

---

## Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland L 3226 80

---

Eigendomssituatie

Erfpachtsrecht

---

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan objecten met BAG

identificaties

Zie bijlage 1 voor een overzicht van de BAG identificaties

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 30-06-1992

Afkomstig uit stuk Hyp4 79580/157

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 30-06-1992

Ingeschreven op 04-11-2020 om 12:33

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan objecten met BAG

identificaties

Zie bijlage 1 voor een overzicht van de BAG identificaties

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 30-06-1992

Afkomstig uit stuk Hyp4 79580/157

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 30-06-1992

Ingeschreven op 04-11-2020 om 12:33

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing. Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig			●
Laminaat	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

De meeste dingen zijn te overname beschikbaar / Most of the furniture is for purchase:

- Bank
- Eettafel + stoelen
- Zitstoel
- Salontafeltjes
- Bureau
- Bureaustoel
- TV
- Bed
- Ladenkast
- Lamp boven eettafel
- Spotjes
- Keukengerei
- Wasmachine
- Droger
- Bistrosset balkon

# 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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.