



MOREELSESTRAAT 37 H

1071 BJ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 2.200.000 k.k.

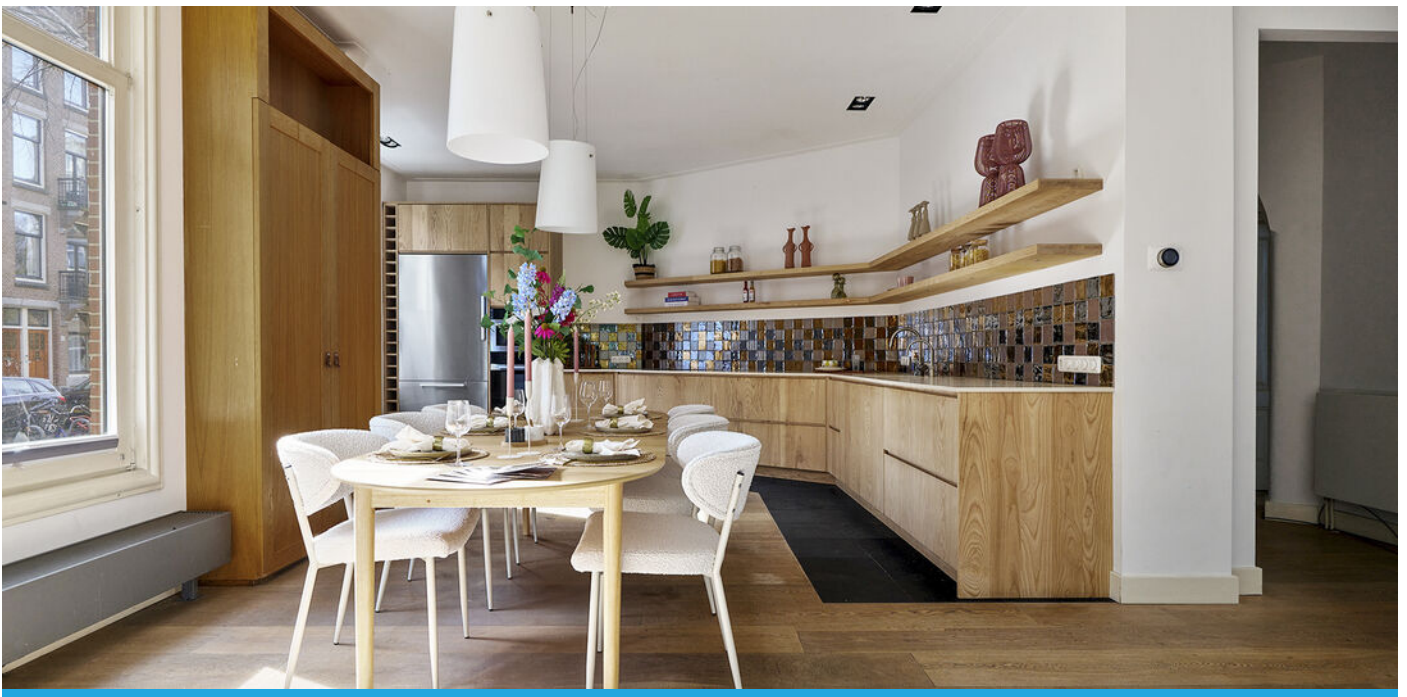
SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	192 m ²
Inhoud	879 m ³
Buitenruimte	65 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1910
Energie label	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

In het hart van het Museumkwartier, gelegen in de rustige Moreelsestraat bieden wij dit indrukwekkende dubbele benedenhuis met sous op eigen grond aan met tuin van ca. 65m²! De woning bestaat uit 192 m² gebruiksoppervlak en 47 m² multifunctionele ruimte in het souterrain, bestaande uit bergruimte, ruimte voor wasmachine en droger en een kamer die gebruikt kan worden als kantoor of logeerkamer. Deze woning is de definitie van Amsterdams wonen op topniveau: een geweldige combinatie van historische allure, hoge plafonds en modern vakmanschap. Op loopafstand van het Museumplein en de bruisende Pijp kun je hier echt tot rust komen. Met een in 2022 volledig vernieuwde, handgemaakte design woonkeuken van Boudewijn Hosmus en vier slaapkamers, is dit een woning waar luxe en een warm gezinsleven naadloos samenkomen.

OMGEVING & BEREIKBAARHEID

De Moreelsestraat is een rustige, boomrijke straat in het prestigieuze Museumkwartier. Op slechts een paar minuten lopen vinden zich zowel het Rijksmuseum, het Concertgebouw, exclusieve winkels van de P.C. Hoofdstraat en het groene Vondelpark. Voor de dagelijkse boodschappen en een divers aanbod aan horeca wandel je zo de Pijp in. Dankzij de nabijheid van diverse tramlijnen en de Noord/Zuidlijn is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer uitstekend.

INDELING (zie plattegronden)

Op de begane gerond kom je binnen in de ruime, hoge entree met praktische ingebouwde garderobe met marmeren lambrisering. Een glazen deur geeft toegang tot de centrale hal waar je het recentelijk gerenoveerd toilet en de klassieke trap met originele railing vindt. Vanuit de hal loop je door naar de royale doorzonwoonkamer. Aan de straatzijde van de woning bevindt zich de ware eye-catcher namelijk, de op maat gemaakte houten woonkeuken. Deze is uitgerust met hoogwaardige Miele-apparatuur waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, een dubbele oven (inclusief stoomoven), een extra brede zowel inbouwkoelkast als vriezer. Het geheel is afgewerkt met een Quooker en een doordacht lichtplan met dimbare verlichting over de breedte van het gehele aanrecht. Een kamerhoge houten kastenwand biedt bovendien veel extra opbergruimte.

De lichte zitkamer aan de achterzijde is voorzien een sfeervolle moderne gashaard, en maar liefst drie openslaande deuren naar de tuin die beschikt over een houten terras en een schuurtje.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, die dankzij de hoge plafonds met grote raampartijen. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde beschikt over een lichte erker met vaste kastruimte. De masterbedroom aan de achterzijde van de woning beschikt over een riante inloopkast met hoge schuifdeuren en biedt via de ensuite deuren toegang tot het balkon, dat over de volledige breedte van de woning loopt. De verdieping telt twee kleurrijke badkamers, in 2022 volledig gerenoveerd, beide beschikbaar vanuit de centrale hal. Beide badkamers zijn hoogwaardig afgewerkt met dubbele wastafels en inloopdouche. De badkamer aan de achterzijde is bovendien voorzien van een prachtig karakteristiek ligbad op pootjes. Een bijzonder praktisch detail is de was-stortkoker, discreet weggewerkt in een kast die de vuile was direct naar de wasruimte in het souterrain transporteert. Een separaat toilet bevindt zich op de overloop.

Ook het souterrain is optimaal benut en biedt ofwel ruimte voor een kamer ofwel voor een kantoor met meerdere inbouwkasten. Verderop in de hal bevindt zich veel bergruimte, waarna de hal uitkomt op de plek waar de was-stortkoker uitkomt. Voorzien van wastafel en CV-opstelling.

De achtertuin biedt rust en privacy, met in de loop van de middag zon en bovendien voldoende ruimte voor een sfeervolle loungeset.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Tuin van ca. 65m²
- Handgemaakte woonkeuken;
- 4 slaapkamers en 2 ruime badkamers;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 189,39 per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Gemeentelijk beschermd stadsgezicht;
- Energielabel C.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain, op de begane grond en op de eerste verdieping van het gebouw, met een balkon op de eerste verdieping aan de achterzijde en met achtergelegen terras en tuin op de begane grond, plaatselijk bekend als Moreelsestraat 37 H te 1071 BJ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexaanduiding 10285-A, appartementsindex 4, uitmakende een drie/vijfde (3/5) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Gebouw Moreelsestraat 37 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Roco Real Estate. De maandelijkse bijdrage is € 189,39.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

Located in the heart of the Museum Quarter, on the quiet Moreelsestraat, we offer this impressive double ground-floor apartment with basement, situated on freehold land and featuring a garden of approximately 65 m².

The property comprises 192 m² of living space and an additional 47 m² of multifunctional space in the basement, including storage, space for a washing machine and dryer, and a room that can be used as an office or guest bedroom. This home defines high-end Amsterdam living: a perfect combination of historical charm, high ceilings, and modern craftsmanship. Within walking distance of Museumplein and the vibrant De Pijp, this is a place where you can truly unwind. With a fully renovated, handmade designer kitchen by Boudewijn Hosmus (2022) and four bedrooms, this home seamlessly combines luxury with warm family living.

SURROUNDINGS & ACCESSIBILITY

Moreelsestraat is a quiet, tree-lined street in the prestigious Museum Quarter. Within just a few minutes' walk, you will find the Rijksmuseum, the Concertgebouw, exclusive shops on P.C. Hooftstraat, and the green Vondelpark. For daily groceries and a wide variety of restaurants and cafés, De Pijp is just around the corner. Thanks to the proximity of several tram lines and the North/South metro line, public transport connections are excellent.

LAYOUT (see floor plans)

On the ground floor, you enter a spacious and high entrance hall with a practical built-in wardrobe featuring marble paneling. A glass door leads to the central hallway, where you will find the recently renovated toilet and the classic staircase with original railing.

From the hallway, you enter the generous through-living room. At the front of the property is the true eye-catcher: a custom-made wooden kitchen. It is equipped with high-quality Miele appliances, including an induction cooktop with integrated extraction, a double oven (including steam oven), and extra-wide built-in fridge and freezer units. The kitchen is finished with a Quooker tap and a well-designed lighting plan with dimmable lighting across the entire countertop. A floor-to-ceiling wooden cabinet wall provides ample additional storage.

At the rear, the bright living room features a modern gas fireplace and no fewer than three French doors opening onto the garden, which includes a wooden terrace and a shed.

FIRST FLOOR

The first floor offers four spacious bedrooms, enhanced by high ceilings and large windows. One of the front bedrooms features a bright bay window with built-in storage.

The master bedroom at the rear includes a generous walk-in closet with tall sliding doors and provides access, via en-suite doors, to the balcony that spans the full width of the property.

This floor also includes two colorful bathrooms, fully renovated in 2022, both accessible from the central hall. Both bathrooms are finished to a high standard and feature double sinks and walk-in showers. The rear bathroom also includes a beautiful, characteristic freestanding bathtub on claw feet.

A particularly practical feature is the laundry chute, discreetly integrated into a cupboard, transporting laundry directly to the basement laundry area. A separate toilet is located on the landing.

Beschrijving / Description

BASEMENT

The basement is efficiently utilized and offers space for either a room or an office with multiple built-in cabinets. Further along the hallway, there is ample storage space, leading to the area where the laundry chute ends, equipped with a sink and central heating system.

GARDEN

The backyard offers peace and privacy, with afternoon sun and plenty of space for a comfortable lounge set.

FEATURES

- Garden of approximately 65 m²;
- Handmade designer kitchen;
- 4 bedrooms and 2 spacious bathrooms;
- Measured according to BBMI standards;
- Homeowners' association fee: €189.39 per month;
- Situated on freehold land;
- Protected cityscape (municipal monument area);
- Energy label C.

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has energy label C.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right entitles the exclusive use of the property located in the basement, ground floor, and first floor of the building, including a rear balcony on the first floor and a terrace and garden on the ground floor, locally known as Moreelsestraat 37 H, 1071 BJ Amsterdam, cadastrally registered in the municipality of Amsterdam, section U, complex designation 10285-A, apartment index 4, representing a three-fifths (3/5) undivided share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association is called "Vereniging van Eigenaars Gebouw Moreelsestraat 37 te Amsterdam" and is professionally managed by Roco Real Estate. The monthly contribution is €189.39.

CLAUSES

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

Foto's / Photos





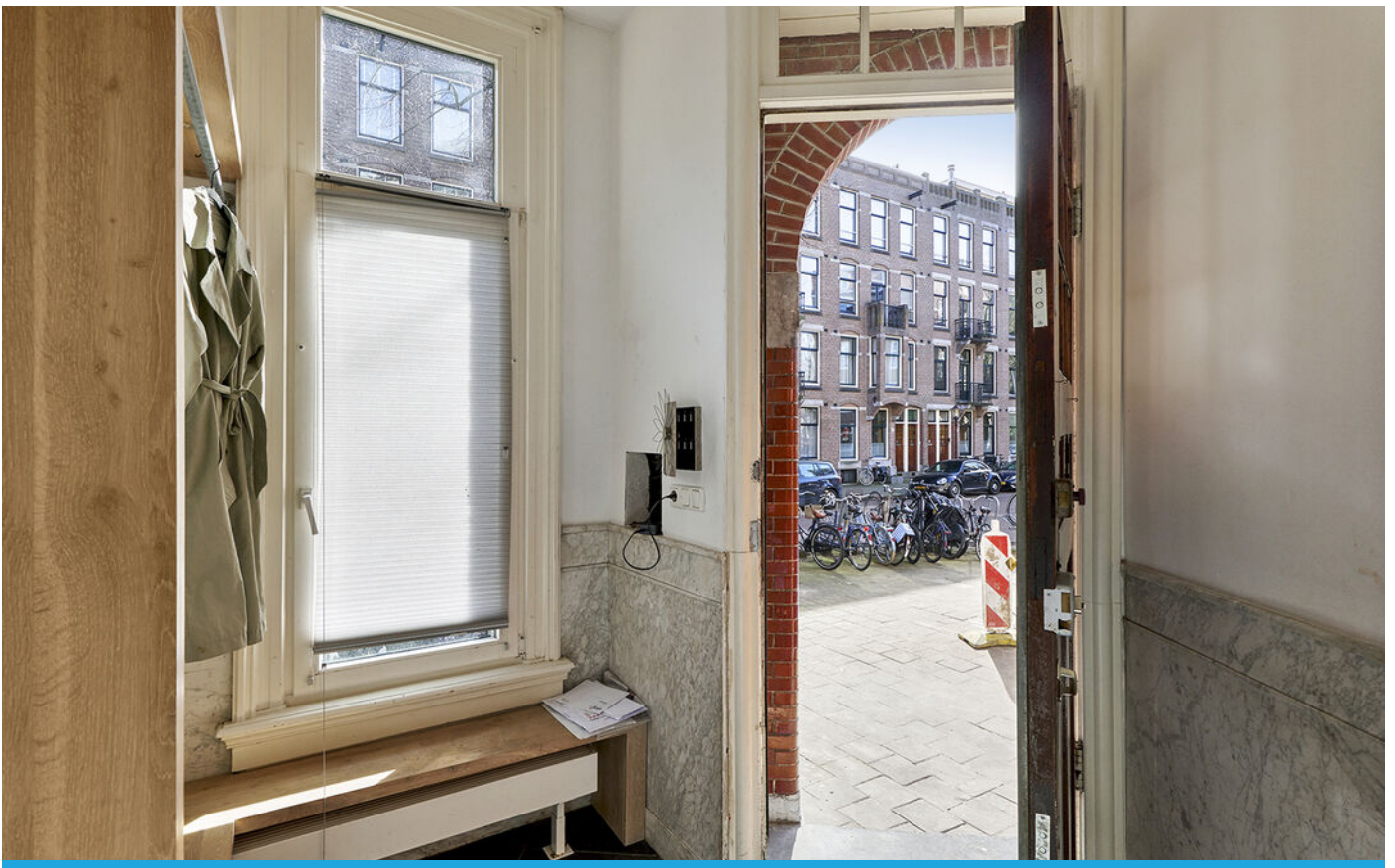








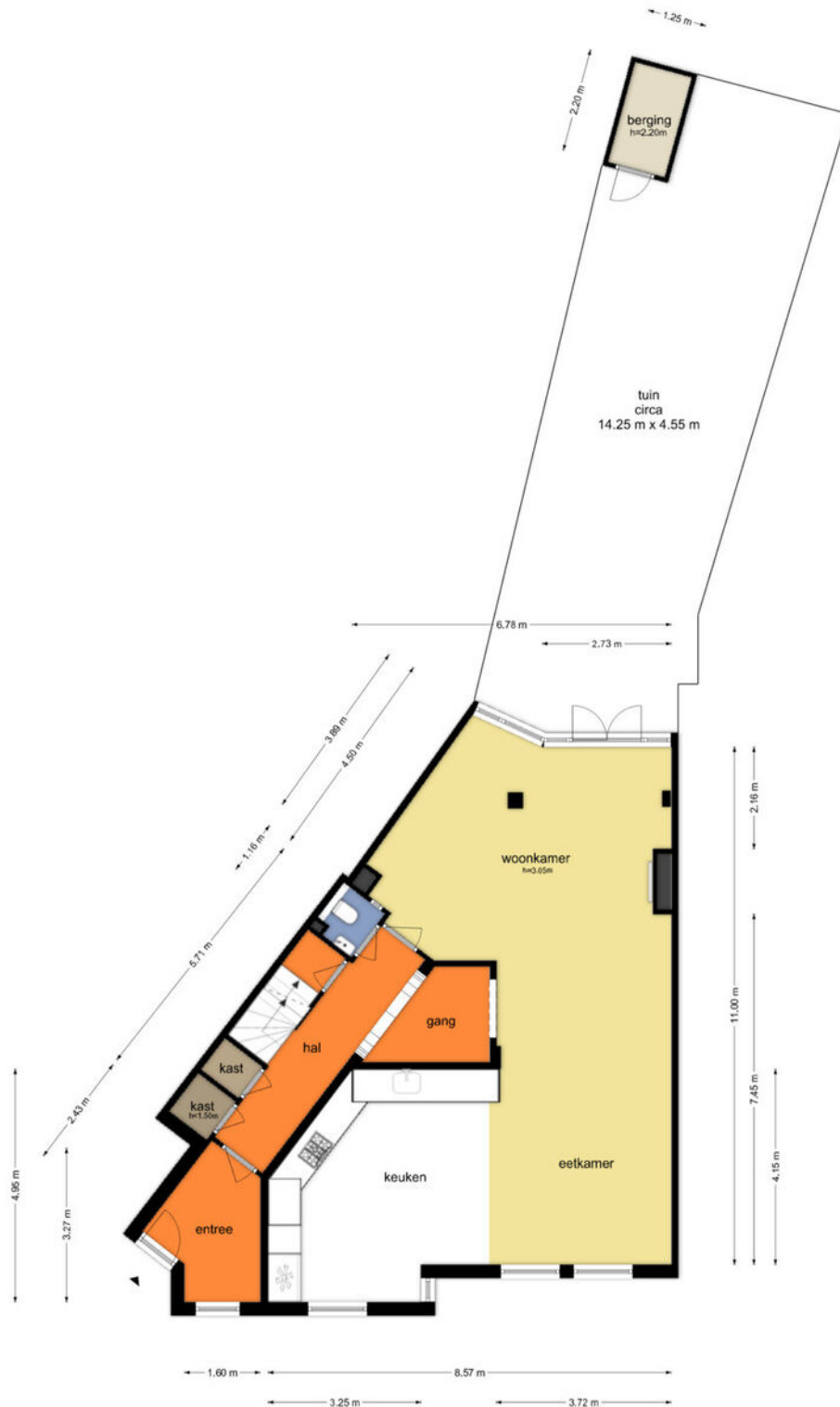






Plattegrond / Floorplan

Moreelsestraat 37 H - Amsterdam
Begane Grond

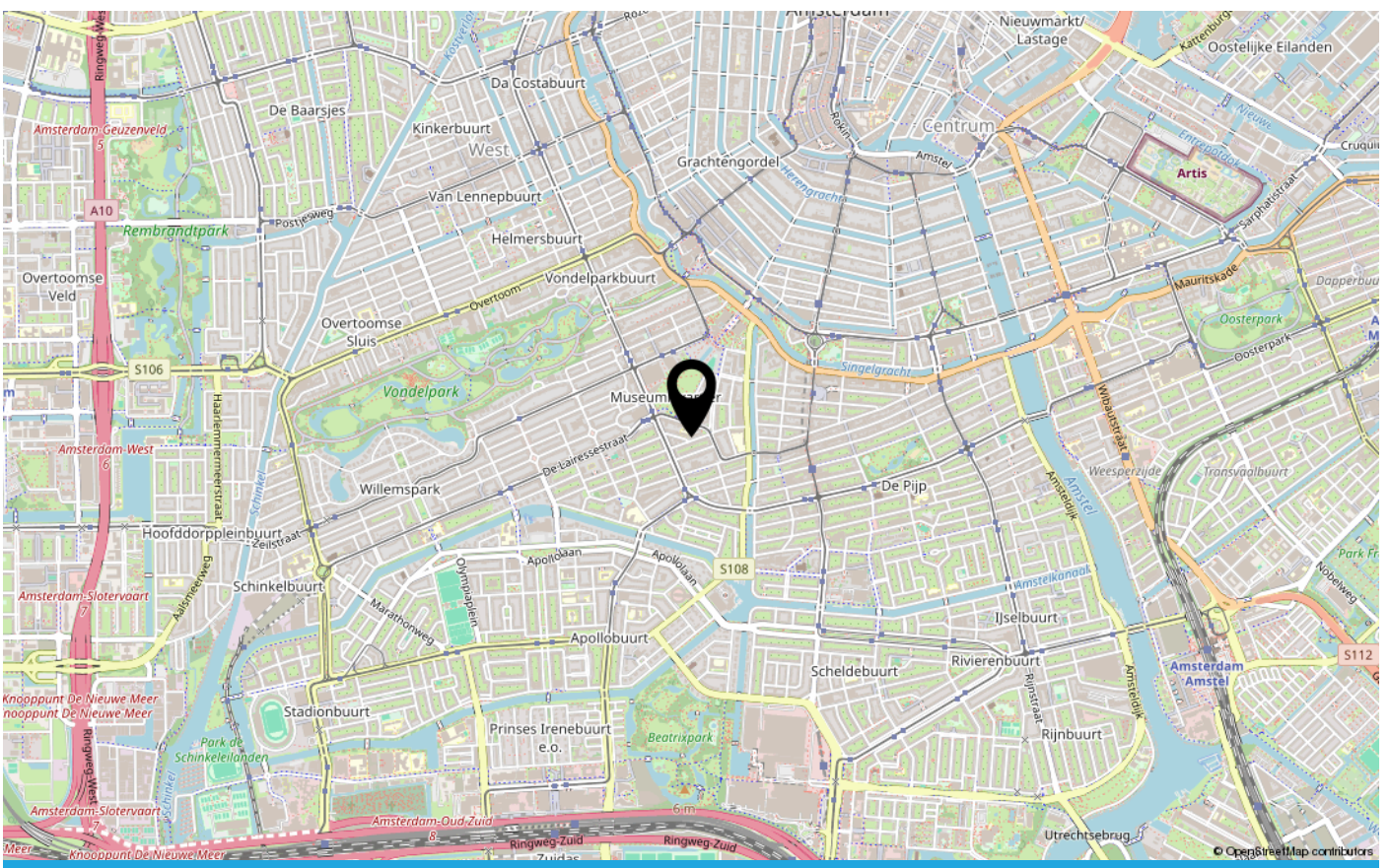
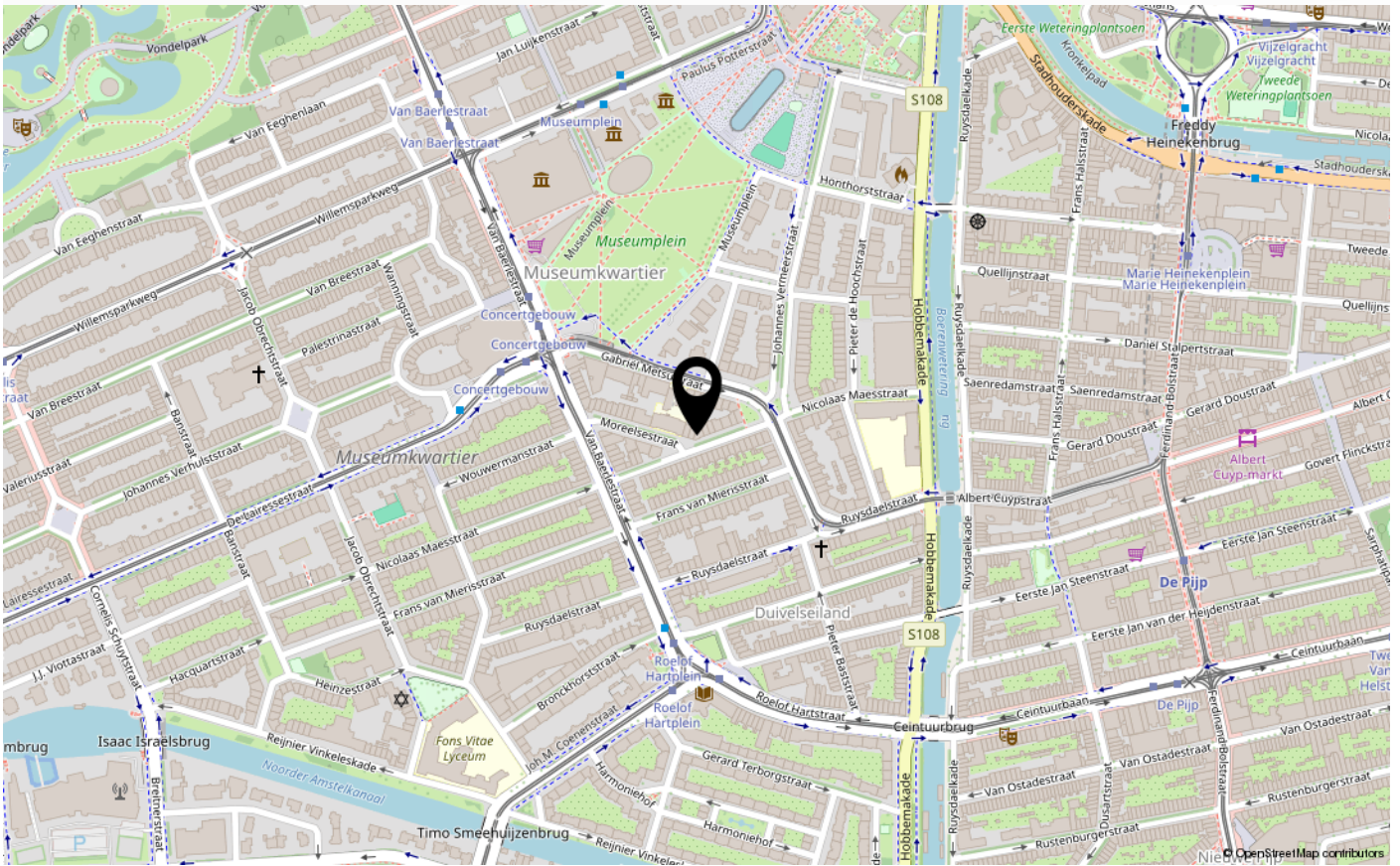


Plattegrond / Floorplan



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

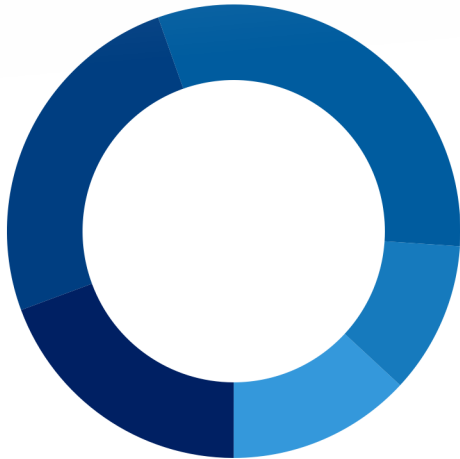
Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Johannes Vermeerbuurt

Leeftijd



0 - 14: 13%

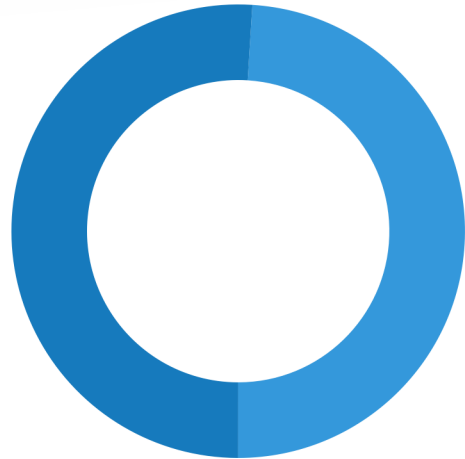
15 - 24: 11%

25 - 44: 32%

45 - 64: 25%

65+: 19%

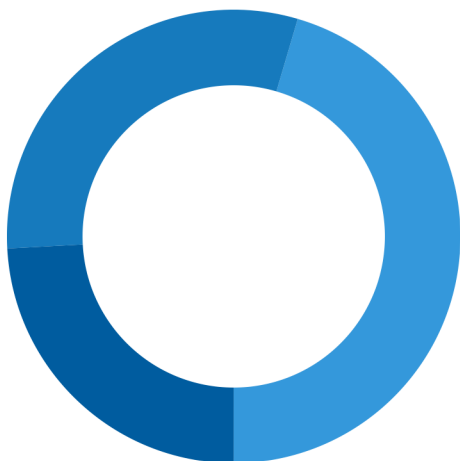
Koop / huur



Koop: 49%

Huur: 51%

Huishoudens



Eenpersoons: 46%

Zonder kinderen: 30%

Met kinderen: 24%

 50%

 50%

 0,6 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 uiten 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

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

www.smitenheinen.nl

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