



VIJZELSTRAAT 5 C

1017 HD

AMSTERDAM

€ 455.000 Kosten Koper

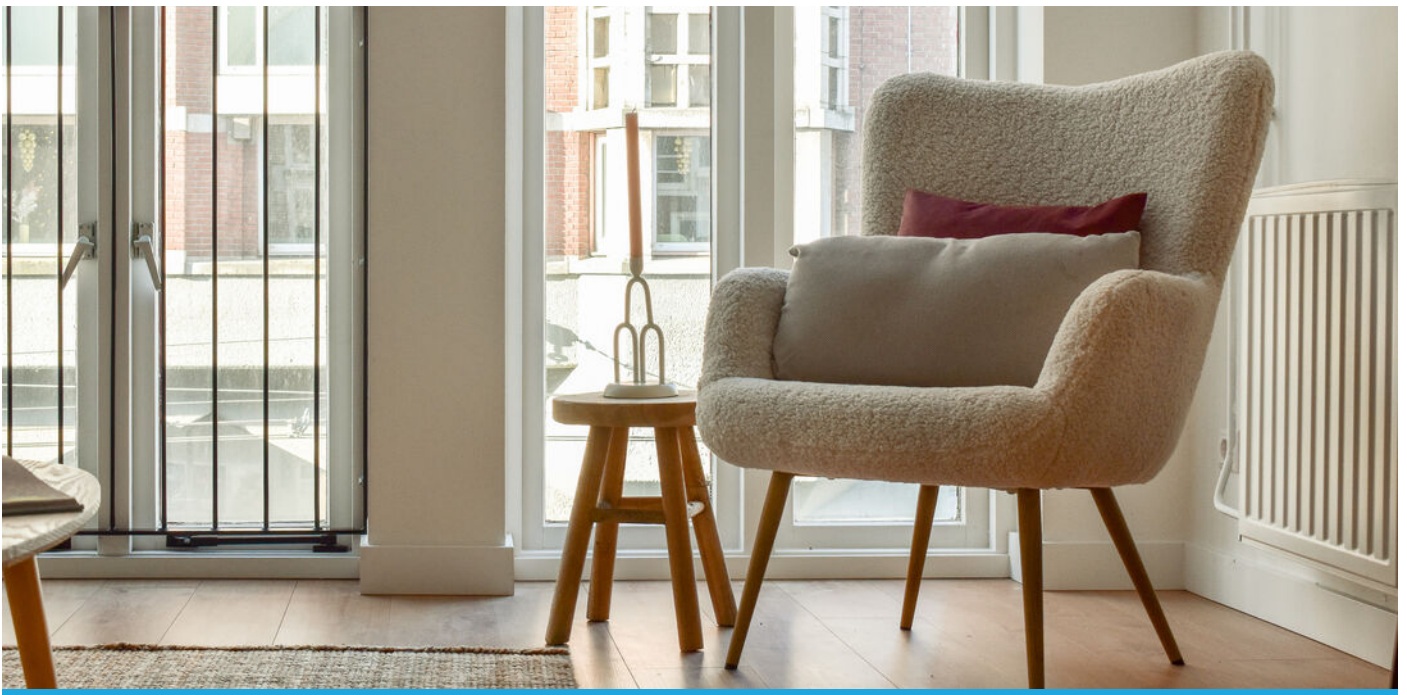
SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	55 m ²
Inhoud	168 m ³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	2004
Energie label	A



Beschrijving / Description

Wonen in het centrum van Amsterdam met uniek uitzicht over de Bloemgracht en Munttoren? Dat kan in dit mooi en goed ingedeelde appartement welke is gerenoveerd in 2023.

En om het compleet te maken, het is gelegen op eigen grond. Plan snel een bezichtiging in en laat je verrassen!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Vijzelstraat 5C ligt midden in het hart van Amsterdam, in de levendige as die het Muntplein verbindt met de Weteringschans. De straat maakt deel uit van de historische Grachtengordel en wordt omringd door een mix van monumentale panden, moderne voorzieningen en stadsdynamiek. Op loopafstand bevinden zich de Herengracht en Keizersgracht, waardoor de buurt een karakteristieke combinatie biedt van klassieke Amsterdamse architectuur en stedelijke energie.

De Vijzelstraat is een verbindingroute met een breed aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen. In de directe omgeving vind je diverse cafés, lunchzaken, boetieks en supermarkten, waardoor alles binnen handbereik is.

Qua bereikbaarheid is de locatie uitstekend. Metrostation Rokin (Noord/Zuidlijn) ligt dichtbij, wat zorgt voor snelle verbindingen door de hele stad. Daarnaast rijden er meerdere tram- en buslijnen langs de Vijzelstraat en is de route goed toegankelijk per fiets.

Kortom: een plek dat stedelijke levendigheid combineert met de charme van de Amsterdamse binnenstad, met alle voorzieningen en vervoersmogelijkheden op steenworp afstand.

INDELING (zie plattegronden)

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de woning op de tweede verdieping. Je stapt direct binnen in de gezellige keuken, voorzien van moderne inbouwapparatuur van Inventum. Een fijne plek om de dag te beginnen, met alles binnen handbereik.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met Frans balkon. Dankzij de grote ramen tot aan het plafond geniet je hier van een karakteristiek uitzicht over de Bloemenmarkt, de Kalvertoren en natuurlijk de levendige Vijzelstraat.

Via de keuken loop je door naar de rustig gelegen slaapkamer met badkamer en-suite. Deze is voorzien van een bad met douche, wastafelmeubel en hier bevindt zich ook de wasmachine aansluiting.

Vanuit de hal is tevens een apart toilet toegankelijk.

BIJZONDERHEDEN

- Slaapkamer met badkamer en-suite;
- Gerenoveerd in 2023;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel A;
- Centrale locatie, uitzicht over Bloemenmarkt en Munttoren;
- VvE moet nog opgestart worden;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;
- Project notaris: Kuin van Overbeek.

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

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 omfattende het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Vijzelstraat 5-C te 1017 HD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, complexaanduiding 12123-A, appartementsindex 3; de eigenaar van het appartementsrecht met index 3 voor het één/zesde (1/6de) onverdeeld aandeel;

VERENIGING VAN EIGENAARS

De VvE moet nog worden opgestart.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

Living in the heart of Amsterdam with a unique view over the Bloemgracht and the Munttoren? It's possible in this beautiful and well-laid-out apartment, which was renovated in 2023. To complete the picture, the property is situated on freehold land. Schedule a viewing quickly and be pleasantly surprised!

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Vijzelstraat 5C is located right in the heart of Amsterdam, on the vibrant axis connecting Muntplein with Weteringschans. The street is part of the historic Canal Belt and is surrounded by a mix of monumental buildings, modern amenities, and lively city dynamics. The Herengracht and Keizersgracht are within walking distance, giving the neighborhood a characteristic blend of classic Amsterdam architecture and urban energy.

Vijzelstraat is a key thoroughfare offering a wide range of shops, restaurants, and daily amenities. In the immediate vicinity, you'll find various cafés, lunch spots, boutiques, and supermarkets—everything within easy reach.

Accessibility is excellent. Rokin metro station (North/South Line) is nearby, providing fast connections throughout the city. In addition, multiple tram and bus lines run along Vijzelstraat, and the area is easily accessible by bicycle.

In short: a location that combines urban vibrancy with the charm of Amsterdam's historic city center, with all amenities and transport options just steps away.

LAYOUT (see floor plans)

Via the communal stairwell, you reach the apartment on the second floor. You enter directly into the cozy kitchen, equipped with modern built-in appliances by Inventum—an ideal place to start the day with everything within reach.

At the front of the apartment is the bright living room with a French balcony. Thanks to the large floor-to-ceiling windows, you can enjoy a characteristic view over the Bloemenmarkt, the Kalvertoren, and of course the lively Vijzelstraat.

From the kitchen, you proceed to the quietly situated bedroom with an en-suite bathroom. The bathroom features a bathtub with shower, a vanity unit, and a washing machine connection.

A separate toilet is also accessible from the hallway.

FEATURES

- Bedroom with en-suite bathroom;
- Renovated in 2023;
- Situated on freehold land;
- Energy label A;
- Central location with views over the Bloemenmarkt and Munttoren;
- Homeowners' association (VvE) yet to be established;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- First-time buyer transfer tax exemption may apply;
- Project notary: Kuin van Overbeek.

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This apartment has an energy label A.

Did you know that several mortgage lenders offer interest rate discounts for homes with an A or B energy label?

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right comprising the exclusive use of the dwelling located on the second floor of the building, locally known as Vijzelstraat 5-C, 1017 HD Amsterdam, registered with the Municipality of Amsterdam, section I, complex designation 12123-A, apartment index 3; the owner of apartment index 3 holds a one-sixth (1/6) undivided share.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VVE)

The VvE has yet to be established.

CLAUSES

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

Foto's / Photos



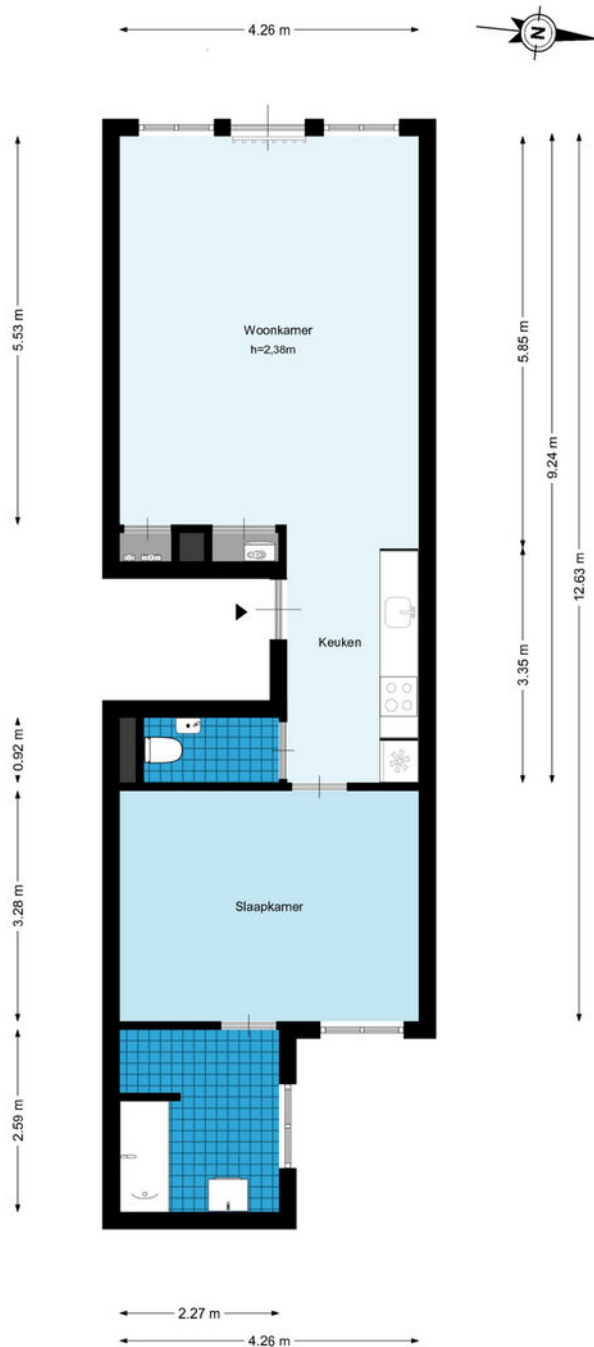




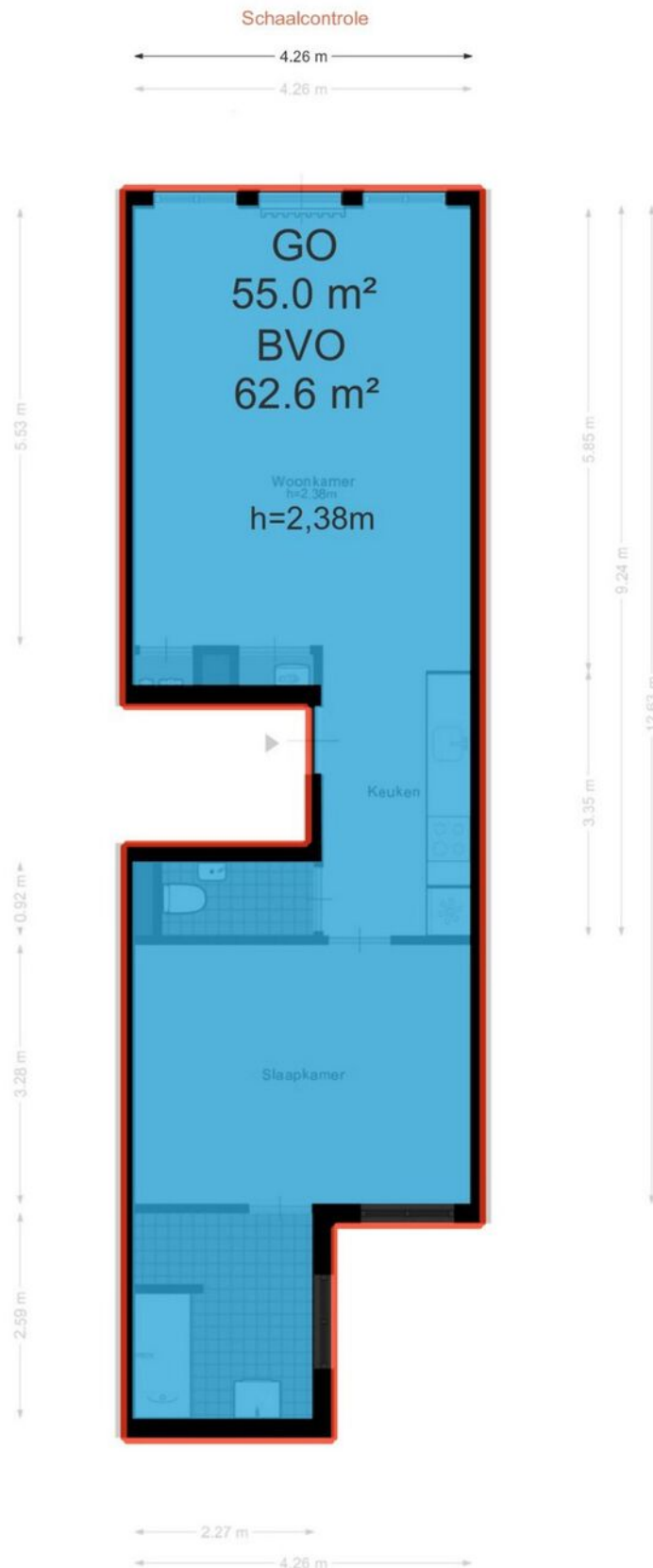


Plattegrond / Floorplan

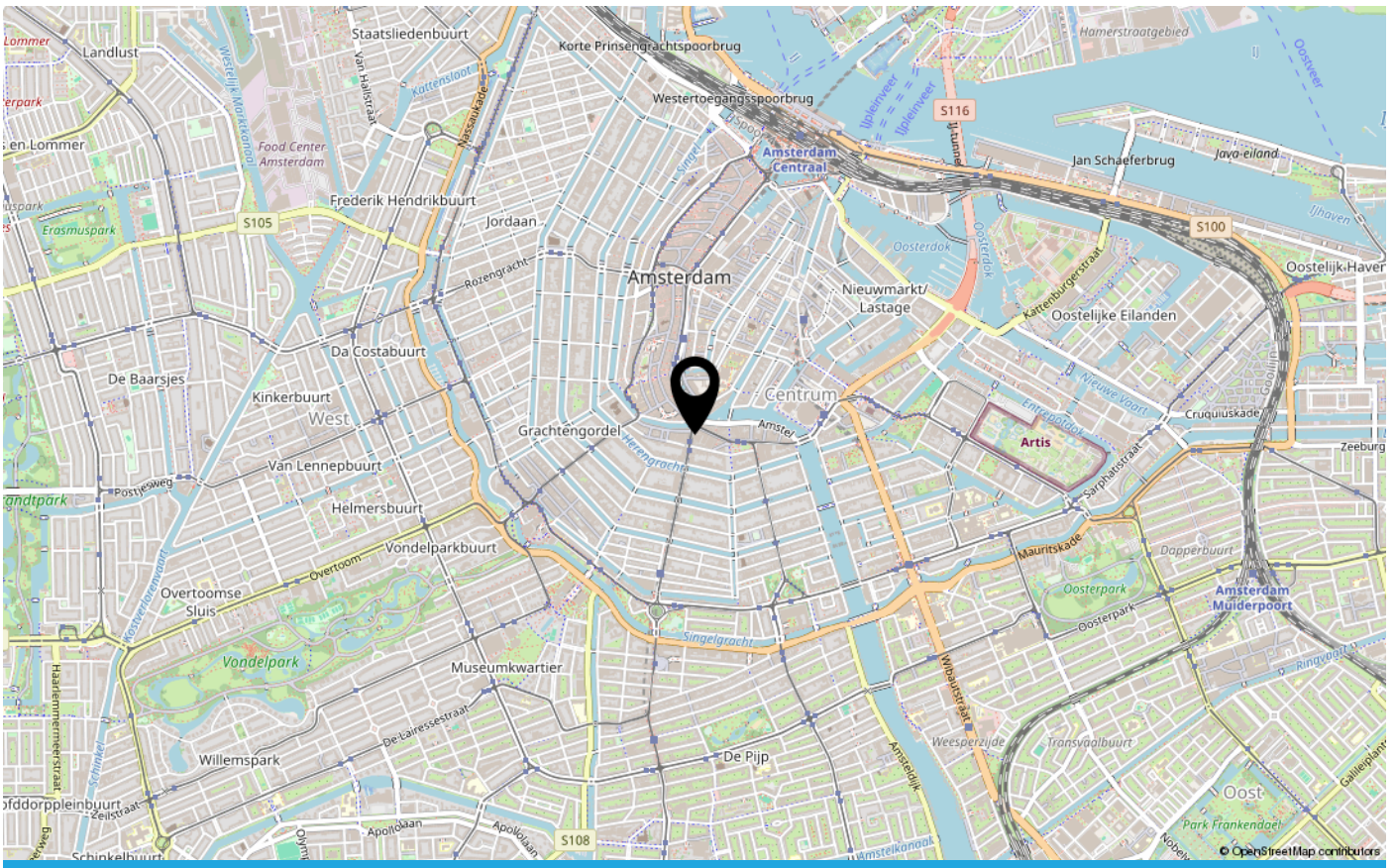
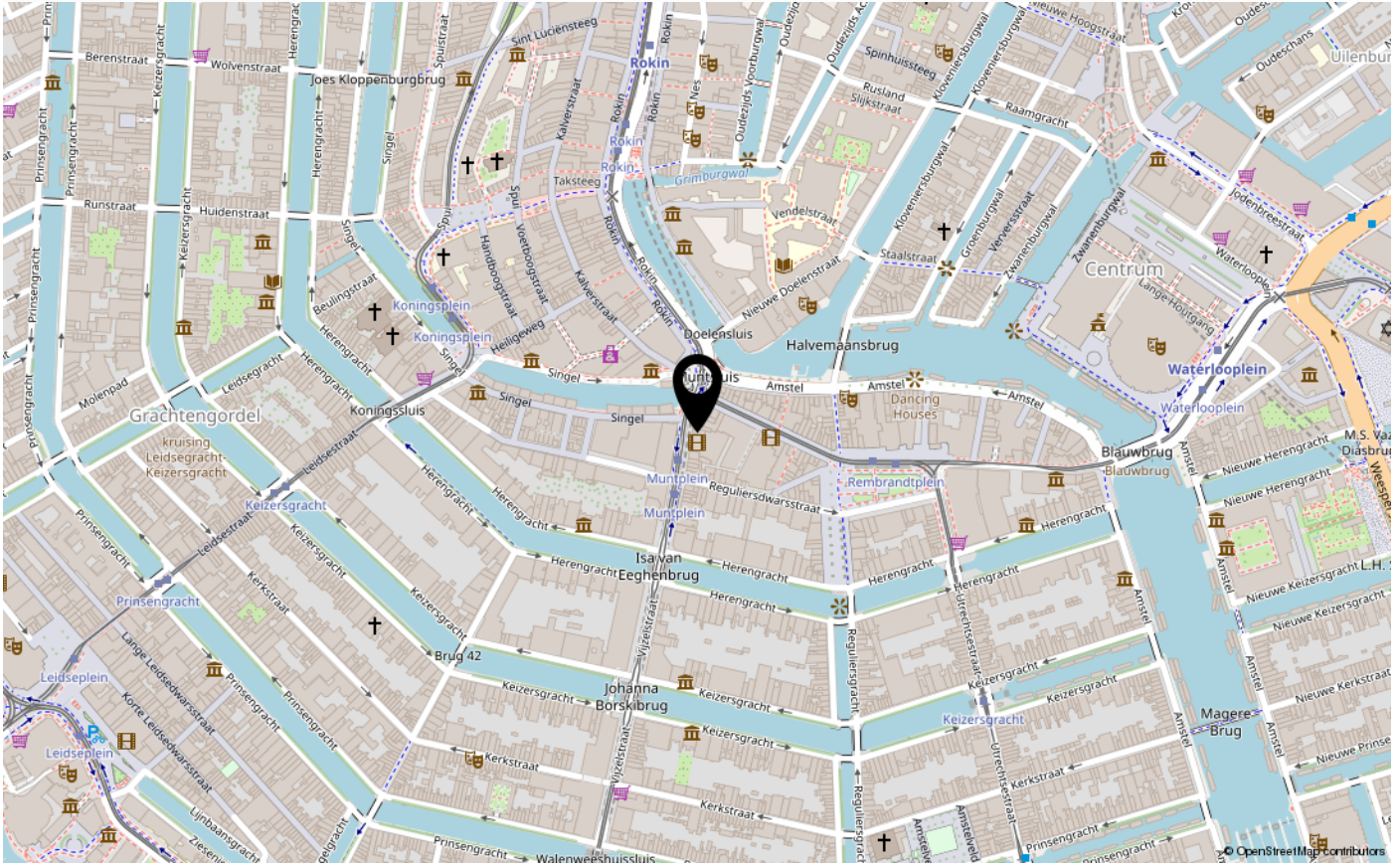
Vijzelstraat 5C - Amsterdam Appartement



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

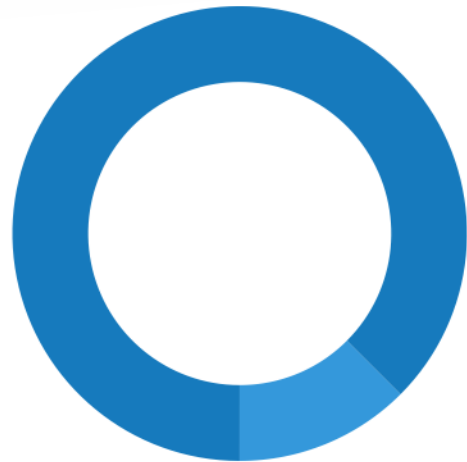
Buurtinformatie - Amsterdam / Reguliersbuurt

Leeftijd



0 - 14: 5% 15 - 24: 28% 25 - 44: 54%
45 - 64: 12% 65+: 1%

Koop / huur



Koop: 12% Huur: 88%

Huishoudens



Eenpersoons: 67% Zonder kinderen: 28%
Met kinderen: 5%

 57%

 43%

 0,2 per huishouden

KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



Wil je bijdragen aan een beter milieu?
Wil je kosten besparen?
Wil je advies op maat over gasloos wonen?

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

Met onze gratis Woningscan geven we je een indicatie van de kosten, de Co2 besparing, het rendement en de nieuwe maandlasten voor je gasloze woning.

Woningopname & Energieplan op Maat

Als de uitkomst van de woningscan in jouw situatie interessant is, dan kan je een Woningopname & Energieplan op maat laten maken. Bij het laten uitvoeren van de maatregelen krijg je een korting op dit Energieplan.

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

Met een door de overheid gesubsidieerde lening hoef je deze investering niet zelf te doen. Wij helpen je met de leningaanvraag.

Uitvoering & Resultaat

Na akkoord op ons Energieplan op Maat voeren wij alles uit en zorgen voor een naadloze planning. Geen zorgen over rommel in je huis, binnen enkele dagen is je gasloze of energieneutrale woning gerealiseerd.

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

	Maatregelen	Huidig maandbedrag	Nieuw maandbedrag	Gemiddelde investering
Hoekwoning uit 2005 	Gasloos & koelen met vloerverwarming <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepompVloerverwarming11 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal <ul style="list-style-type: none">Lucht-water warmtepomp25 zonnepanelenEnergiemonitoring	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 88,- 15 jaar gefinancierd	€ 16.000,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Alleen gasloos	€ 160,- Zonder maatregelen in 2025: € 219,-	€ 116,- Zelf geïnvesteerd	€ 7.400,-

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 bij de verkoper 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