



WETERINGSTRAAT 45 3

1017 SM

AMSTERDAM

Vraagprijs € 569.000 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 | 58 m ² |
| Inhoud | 213 m ³ |
| Buitenruimte | circa 8 m ² |
| Aantal kamers | 2 |
| Aantal slaapkamers | 1 |
| Bouwjaar | 1857 |



Beschrijving / Description

Als je in Amsterdam wilt wonen en de stad écht wilt beleven, dan is dit precies de plek waar dat vanzelf gebeurt. Wonen in een karakteristiek hoekpand met een prachtige gevel en een markante toren, midden in het historische centrum, omringd door grachten, musea, cafés en sfeervolle straten. Dit unieke appartement van circa 58 m² biedt een zeldzame kans voor wie de échte Amsterdamse ervaring zoekt, met comfort, licht en uitzicht van topniveau.

Gelegen in het zeer gewilde Spiegelkwartier / Weteringbuurt bevindt deze woning zich op de derde en vierde verdieping van een goed onderhouden hoekpand. Dankzij de hoekligging en de vele ramen is het appartement uitzonderlijk licht en biedt het een vrij uitzicht over de stad. Vanuit de woning kijk je direct uit op het iconische Rijksmuseum, terwijl de Lijnbaansgracht en Singelgracht het omliggende decor vormen. Dit is Amsterdam op zijn best: historisch, levendig en toch verrassend rustig.

Via het verzorgde trappenhuis, deels met zichtbaar karakteristiek metselwerk, bereik je de entree op de derde verdieping. Hier bevinden zich de slaapkamer en een halfopen badkamer met een inloopdouche en wastafel. Delen van de woning kunnen profiteren van enige modernisering en vernieuwing, maar dit biedt juist de perfecte kans om een persoonlijk en stijlvol thuis te creëren op een van de meest gewilde locaties van de stad.

Via de interne trap bereik je de bovenste verdieping, waar de ruime woonkamer zich ontvouwt. De hoge plafonds, hoekligging en vele ramen zorgen voor een loftachtige sfeer met een indrukwekkende hoeveelheid daglicht. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een aangename centrale plek binnen de leefruimte.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het dakterras, een zeldzaam voordeel in het centrum. Hier geniet je van een spectaculair uitzicht over de historische daken van Amsterdam en het Rijksmuseum — een plek waar de stad letterlijk aan je voeten ligt.

De buurt – ideaal voor expats en stadsliefhebbers

Het Spiegelkwartier staat internationaal bekend als een stijlvolle en cultureel rijke buurt. Monumentale panden, kunstgalerijen, antiekwinkels, boetieks en hoogwaardige restaurants bepalen het straatbeeld. Tegelijkertijd blijft het er verrassend rustig, terwijl alles wat Amsterdam aantrekkelijk maakt op loopafstand ligt.

Binnen vijf minuten wandel je naar het Museumplein, met het Rijksmuseum, het Van Gogh Museum en het Stedelijk Museum Amsterdam. Ook het Vondelpark, het Leidseplein en de volledige grachtengordel liggen in de directe nabijheid.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er uitstekende voorzieningen, met Albert Heijn, Aldi en Ekoplaza op minder dan vijf minuten loopafstand en Dirck III binnen tien minuten. De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Vijzelgracht ligt op enkele minuten lopen en biedt snelle verbindingen naar de Zuidas, Amsterdam Centraal, Amsterdam Noord en Schiphol. Ook bevinden zich diverse tramlijnen in de directe omgeving.

Bewoners komen mogelijk in aanmerking voor een voorrangsregeling voor parkeervergunningen in de parkeergarage aan de Vijzelgracht. Voor de actuele voorwaarden kun je terecht bij de gemeente Amsterdam.

Beschrijving / Description

Bijzonderheden

- Eigen grond (geen erfpacht)
- Splitsing in appartementsrechten in 2010
- Fundering deels vernieuwd in 2003
- Buitenzijde volledig gerenoveerd in 2025/2026
- Hoekappartement met uitzonderlijk veel lichtinval
- Vrij uitzicht over de grachten en het Rijksmuseum
- Dakterras met panoramisch uitzicht over de stad
- VvE-bijdrage: €135,07 per maand
- Oplevering in overleg

De Vereniging van Eigenaars heet "Ondervereniging van Eigenaars gebouw Weteringstraat 45-I/II/III te Amsterdam." De maandelijkse bijdrage bedraagt €135,07. Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig. In 2025/2026 heeft de vereniging grootschalige renovatiewerkzaamheden uitgevoerd ter waarde van meer dan €100.000 — een eenmalige investering om de buitenzijde van het gebouw in uitstekende staat te brengen.

Clausules

- Ouderdomsclausule van toepassing
- Asbestclausule van toepassing
- Lood-/milieugevaarlijke stoffenclausule van toepassing

Een zeldzaam, licht en charmant appartement op een iconische locatie — voor wie niet alleen in Amsterdam wil wonen, maar het ook echt wil beleven.

Beschrijving / Description

If you want to live in Amsterdam and truly experience the city, this is exactly the kind of place where that happens naturally. Living in a characteristic corner building with a beautiful facade and a distinctive turret, right in the historic city center, surrounded by canals, museums, cafés, and charming streets. This unique apartment of approximately 58 m² offers a rare opportunity for those seeking the true Amsterdam experience, with comfort, light, and top-level views.

Located in the highly sought-after Spiegelkwartier / Weteringbuurt, this property is situated on the third and fourth floors of a well-maintained corner building. Thanks to its corner position and numerous windows, the apartment is exceptionally bright and offers open views across the city. From the home, you look directly onto the iconic Rijksmuseum, while the Lijnbaansgracht and Singelgracht form the surrounding scenery. This is Amsterdam at its finest: historic, lively, and yet surprisingly quiet.

Via the well-kept stairwell, partly featuring visible characteristic brickwork, you reach the entrance on the third floor. Here you will find the bedroom and a semi-open bathroom with a walk-in shower and sink. Parts of the property would benefit from some updating and modernization, but this offers the perfect opportunity to create a personal and stylish home in one of the city's most desirable locations.

Via the internal staircase, you reach the top floor, where the spacious living room unfolds. The high ceilings, corner position, and many windows create a loft-like atmosphere with an impressive amount of natural light. The open kitchen is equipped with various built-in appliances and forms a pleasant central space within the living area.

From the living room, there is access to the rooftop plat, a rare advantage in the city center. Here you can enjoy spectacular views over Amsterdam's historic rooftops and the Rijksmuseum — a place where the city is literally at your feet.

The neighborhood – ideal for expats and city lovers

The Spiegelkwartier is internationally known as a stylish and culturally rich neighborhood. Monumental buildings, art galleries, antique shops, boutiques, and high-quality restaurants define the streetscape. At the same time, it remains surprisingly peaceful, while everything that makes Amsterdam attractive is within walking distance.

Within five minutes, you can walk to Museumplein, home to the Rijksmuseum, Van Gogh Museum, and Stedelijk Museum Amsterdam. Vondelpark, Leidseplein, and the entire canal belt are also nearby.

Daily groceries are very convenient, with Albert Heijn, Aldi, and Ekoplaza less than five-minute walk away, and Dirck III within ten minutes.

Accessibility is excellent. Vijzelgracht metro station is just a few minutes' walk away and offers fast connections to the Zuidas, Amsterdam Central Station, Amsterdam Noord, and Schiphol Airport. Several tram lines are also located in the immediate vicinity.

Residents may be eligible for priority parking permits in the parking garage at Vijzelgracht. For current conditions, please refer to the Municipality of Amsterdam.

Beschrijving / Description

Key features

- Freehold property (no ground lease)
- Apartment rights split in 2010
- Foundation partly renewed in 2003
- Exterior fully renovated in 2025/2026
- Corner apartment with exceptional natural light
- Unobstructed view of the Canals and Rijksmuseum
- Roofplat with panoramic city views
- Homeowners' association fee: €135.07 per month
- Delivery in consultation

The Homeowners' Association is called "Ondervereniging van Eigenaars gebouw Weteringstraat 45-I/II/III te Amsterdam." The monthly contribution amounts to €135.07. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place. In 2025/2026, the association carried out major renovation works totaling over €100,000 - this was a non-recurring investment to ensure the building's exterior is in excellent condition.

Clauses

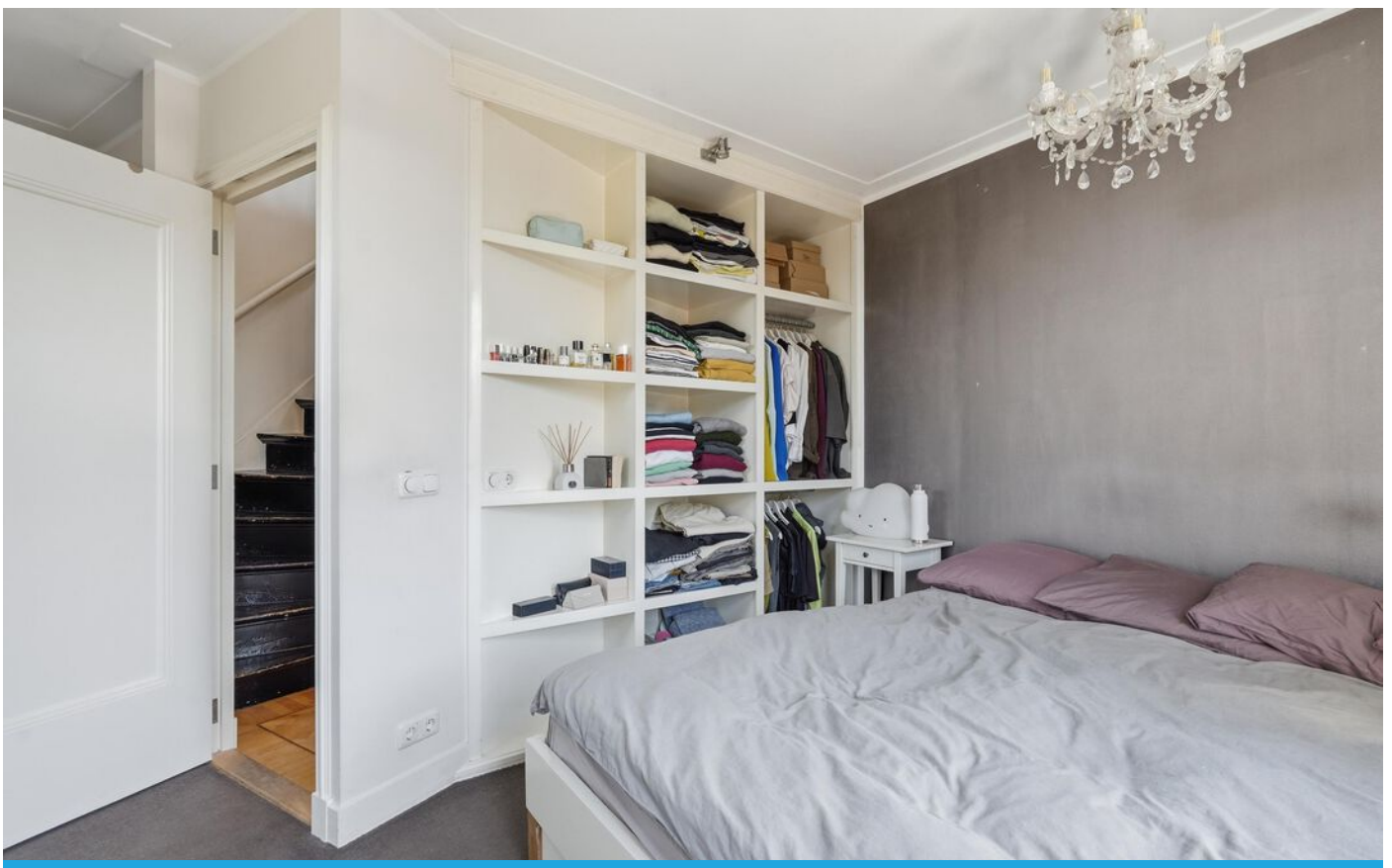
- Age clause applies
- Asbestos clause applies
- Lead / environmental hazardous substances clause applies

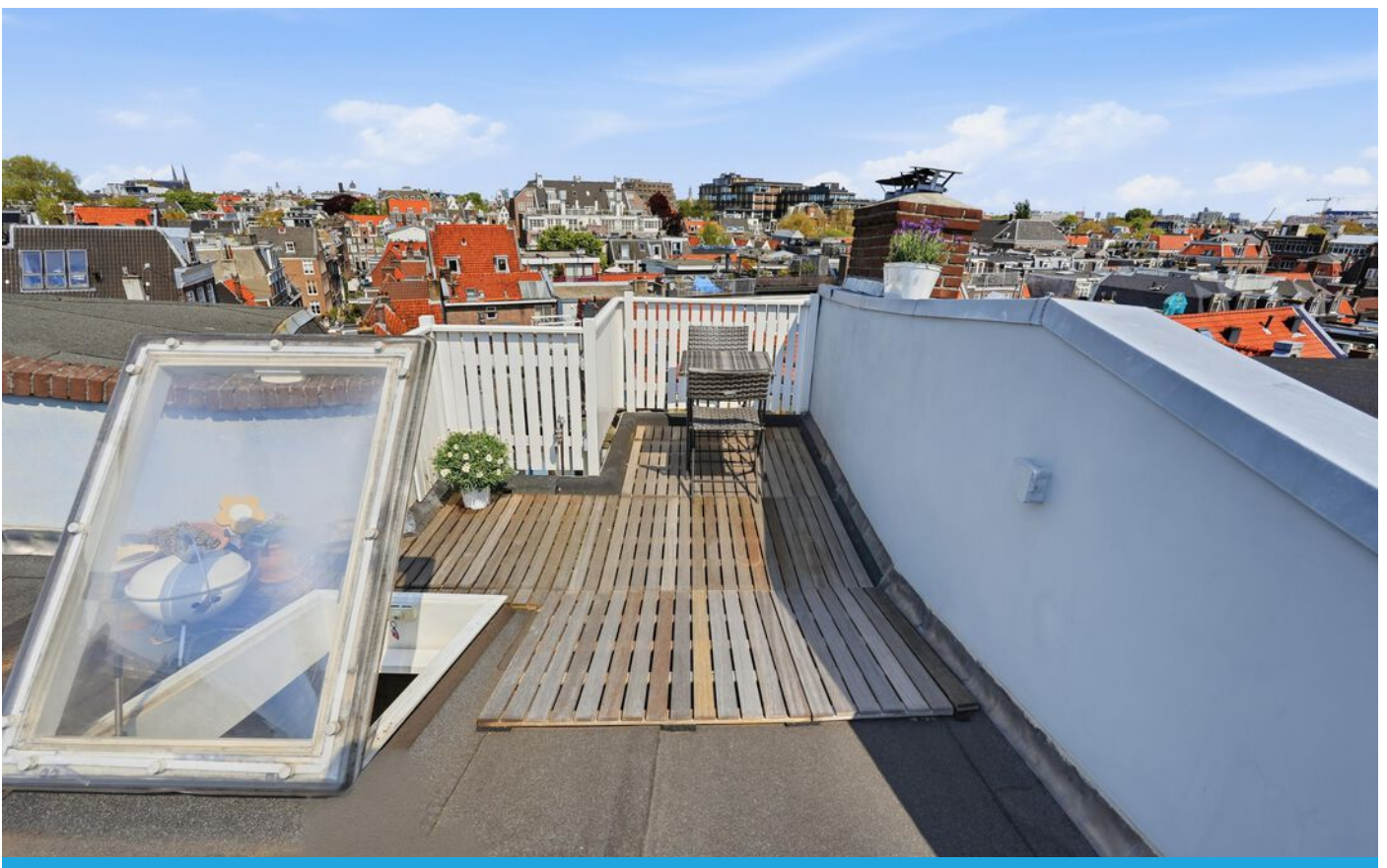
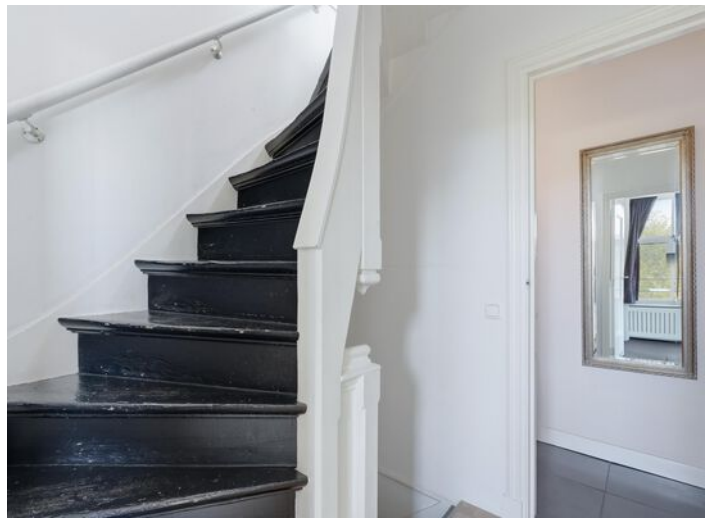
A rare, bright, and charming apartment in an iconic location — for those who don't just want to live in Amsterdam, but truly experience it.

Foto's / Photos



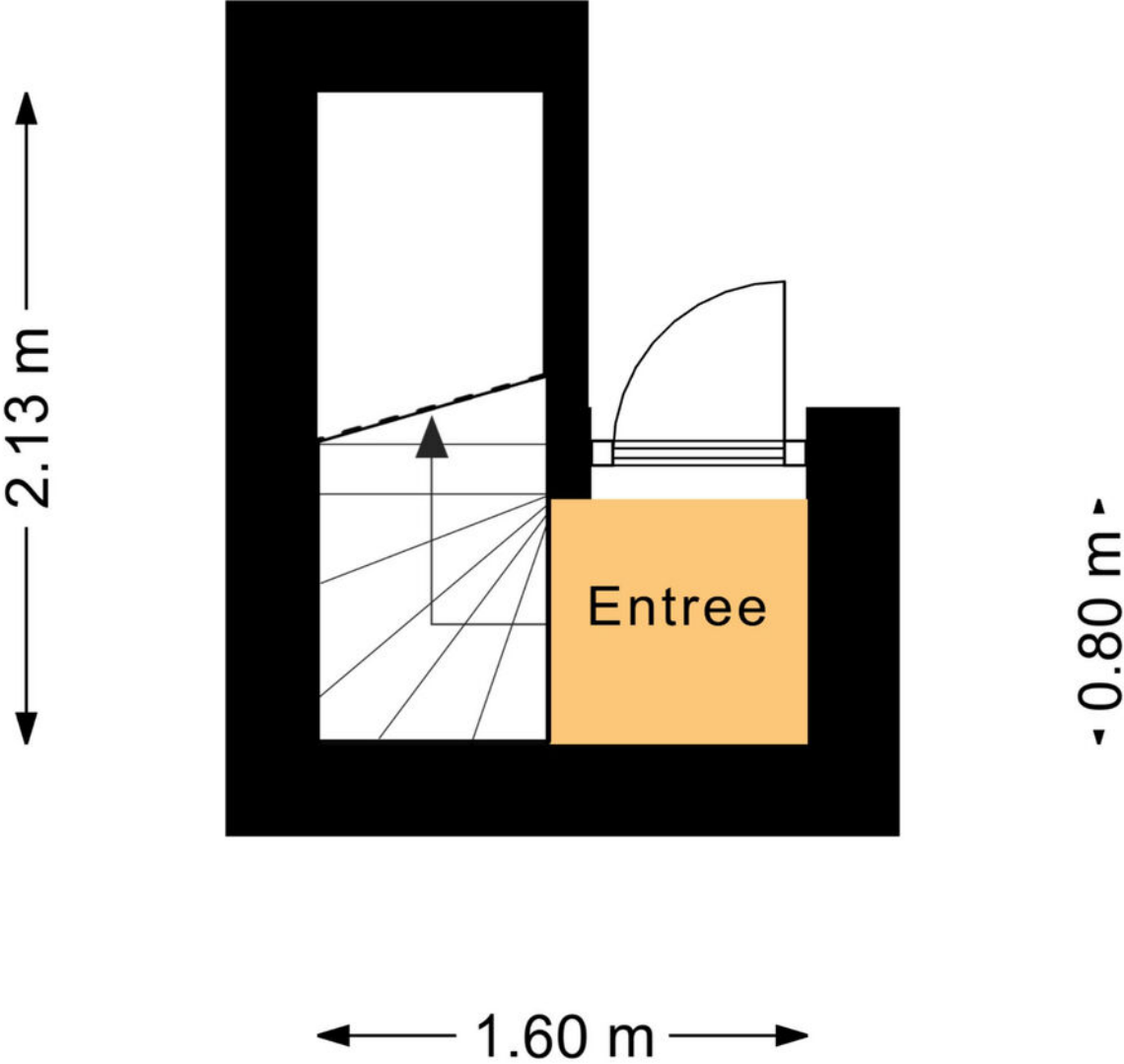




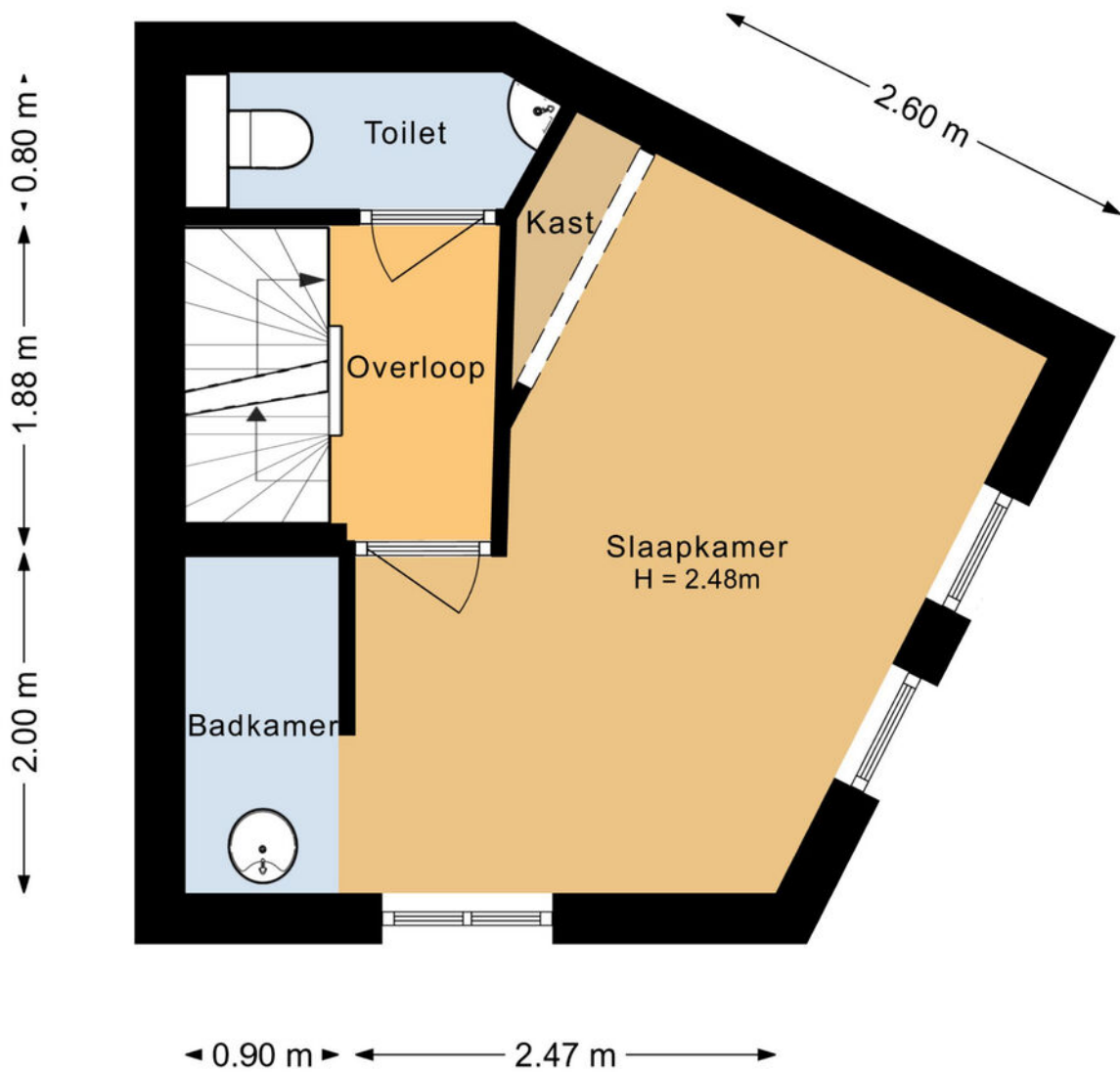




Plattegrond / Floorplan



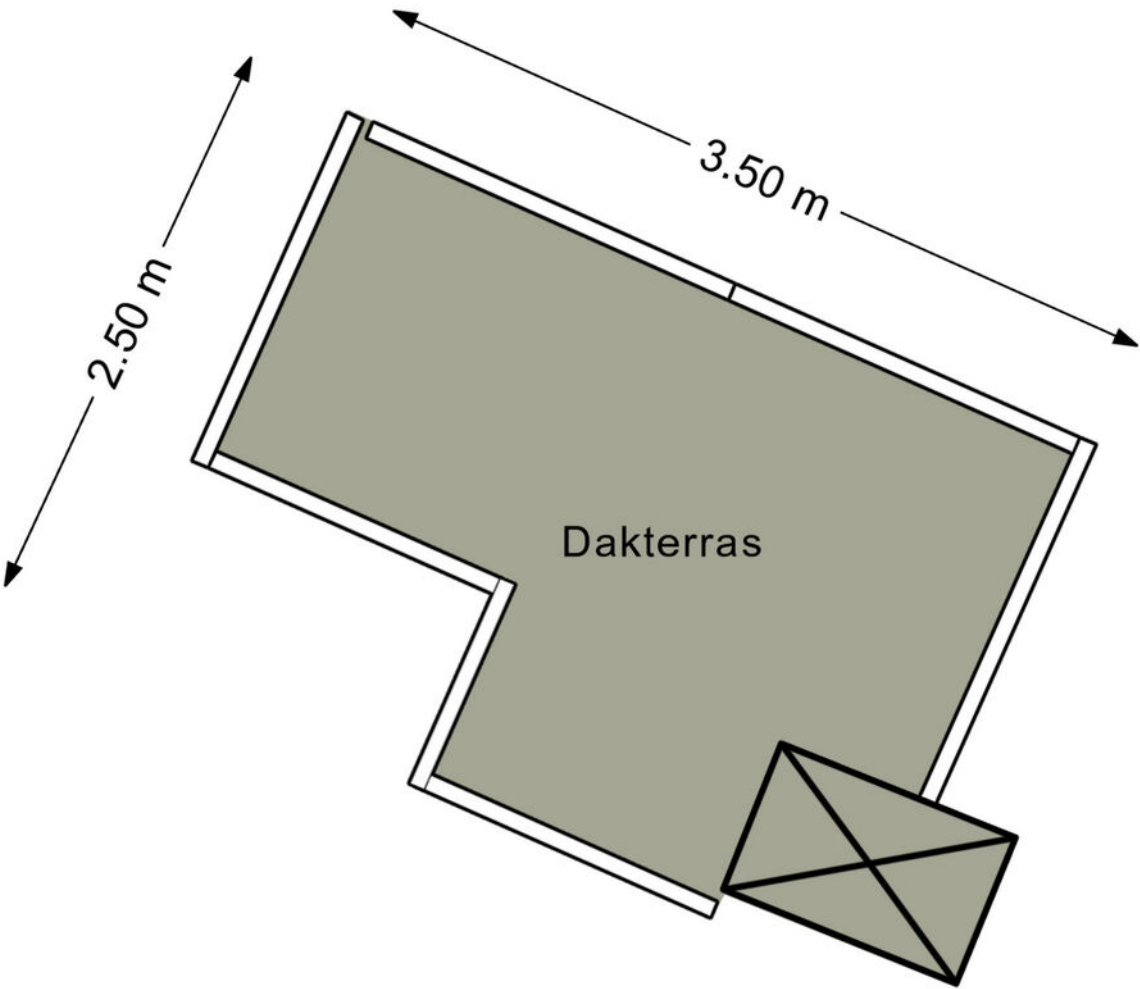
Plattegrond / Floorplan



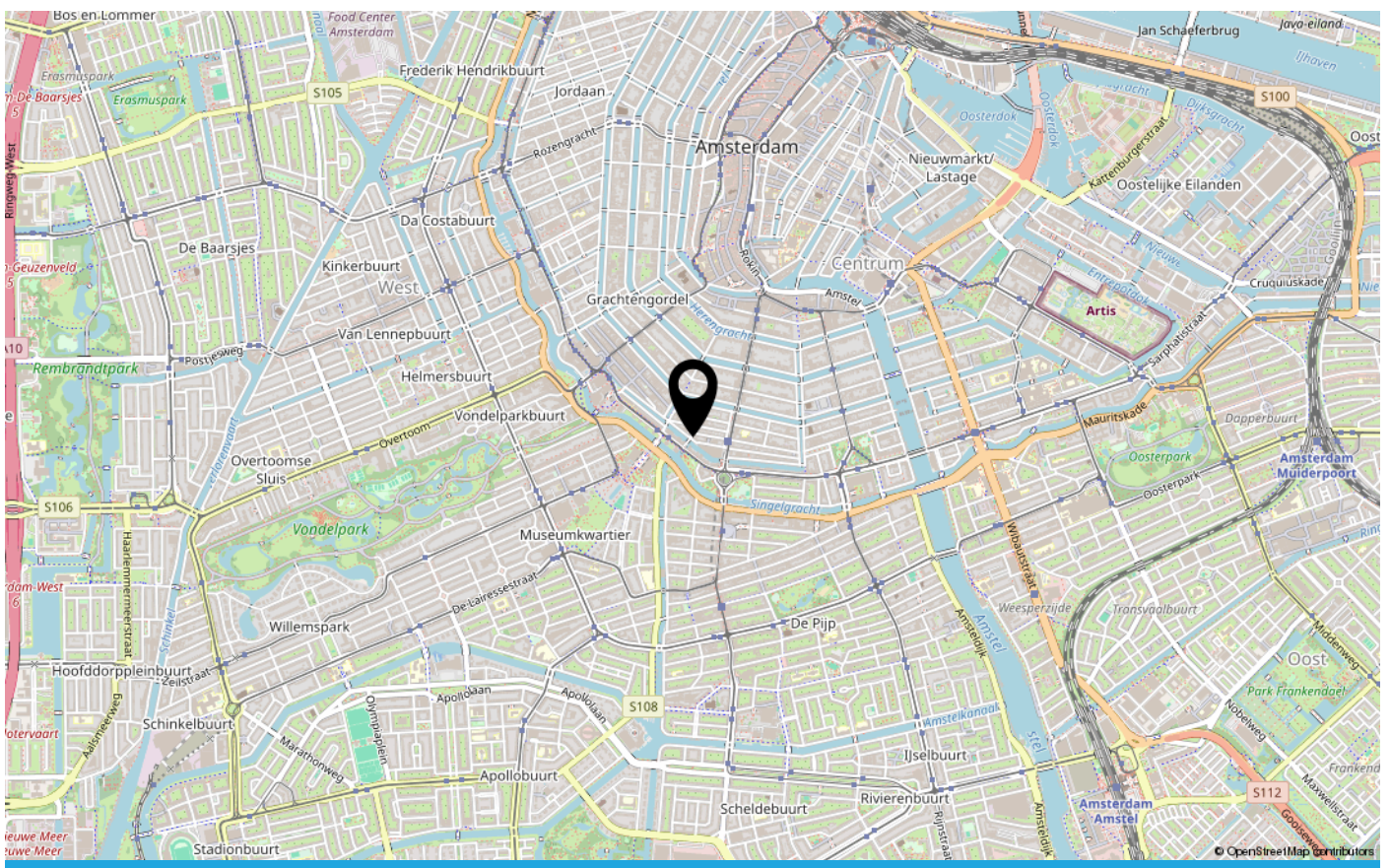
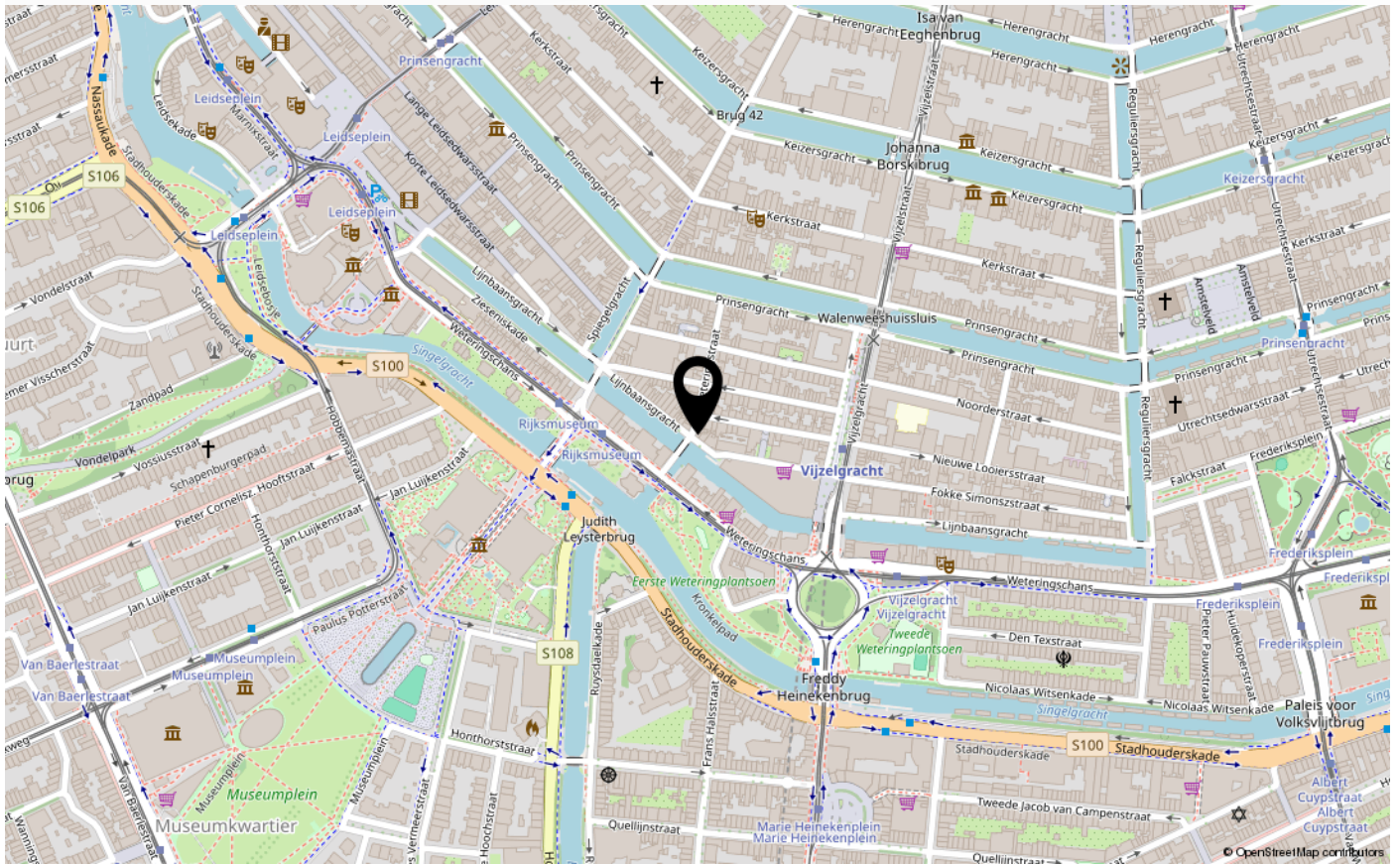
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

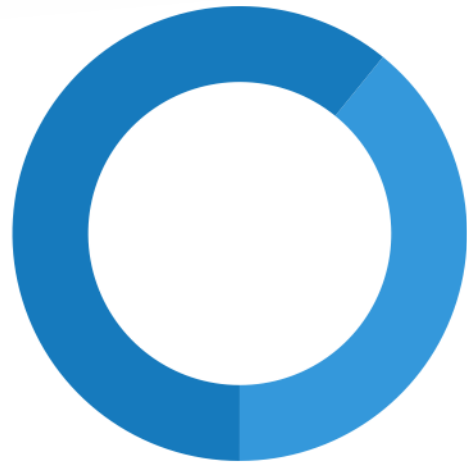
Buurtinformatie - Amsterdam / Weteringbuurt

Leeftijd



0 - 14: 10% 15 - 24: 12% 25 - 44: 44%
45 - 64: 22% 65+: 12%

Koop / huur



Koop: 39% Huur: 61%

Huishoudens



Eenpersoons: 60% Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 14%

 49%

 51%

 0,3 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 warmtepomp• Vloerverwarming• 11 zonnepanelen• Energiemonitoring | € 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 warmtepomp• 25 zonnepanelen• Energiemonitoring | € 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 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 meedeelden 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