



VAN OLDENBARNEVELDTPLEIN 13 H

1052 JL

AMSTERDAM

Vraagprijs € 1.025.000 k.k.

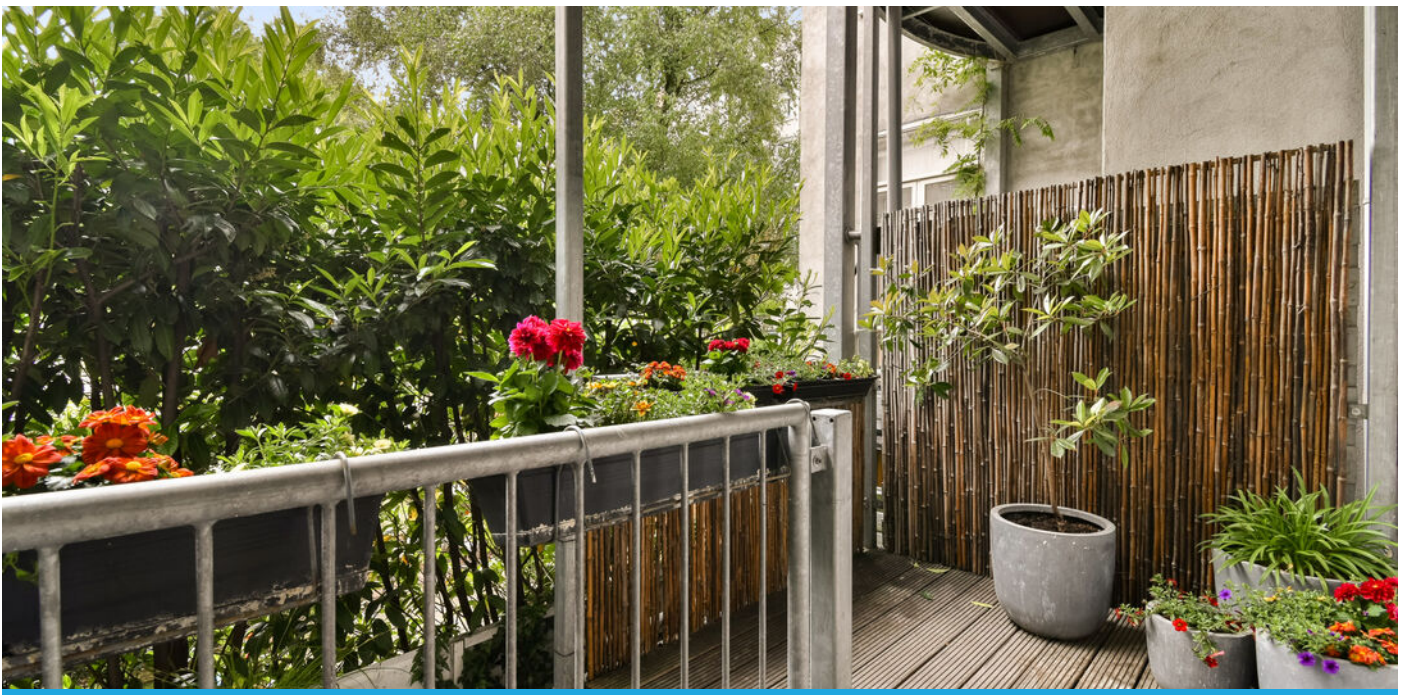
**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs o/z

[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)

# Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Inhoud	420 m <sup>3</sup>
Buitenruimte	circa 6 m <sup>2</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1890
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas



# Beschrijving / Description

Prachtige dubbele benedenwoning van 125m2 met stadstuin, gelegen in de Frederik Hendrikbuurt op eigen grond!

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Het Oldenbarneveldtplein biedt het beste van twee werelden: de rust van een sfeervol plein en de bruisende dynamiek van Amsterdam direct om de hoek. Je woont hier in de gewilde Frederik Hendrikbuurt, letterlijk op steenworp afstand van de gezellige Jordaan. Voor je dagelijkse boodschappen of een snelle boodschap wandel je in enkele minuten naar het Hugo de Grootplein, waar je een breed aanbod vindt aan speciaalzaken en supermarkten.

De buurt is verder rijk aan terrassen, zaken voor een heerlijk uitgebreid diner of een culturele middag. De omgeving barst van de hippe hotspots en culinaire pareltjes. Voor groen en ontspanning is het Westerpark je 'achtertuin' - ideaal voor een picknick, rondje hardlopen of een bezoek aan de Westergasfabriek. Ook voor de sportliefhebber is het Marnixbad en verschillende sportscholen direct op loopafstand.

De bereikbaarheid laat weinig te wensen over nu diverse tram- en buslijnen je in no-time naar het Centraal Station of andere delen van de stad brengt. Ook met de auto bereik je binnen 10 minuten de Ring A10 (S103).

Een groot pluspunt van deze locatie is de recent geopende Marnix-garage, waarvan één van de ingangen zich op slechts ca. 50 meter van de woning bevindt. Dankzij de circa 800 parkeerplaatsen voor buurtbewoners behoren parkeerproblemen hier tot het verleden. Een zeldzame luxe in hartje Amsterdam: comfortabel parkeren altijd binnen handbereik.

## INDELING (zie plattegronden)

Deze dubbele benedenwoning (begane grond en souterrain) is 15 jaar geleden volledig en vakkundig gerenoveerd. De kwaliteit is nog steeds zichtbaar dankzij de nette afwerking en het gebruik van duurzame materialen.

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een prachtige entree. Vanuit de hal heb je toegang tot een ruim, modern toilet en de trap naar het souterrain. Aan je rechter hand kom je binnen in de ware eye-catcher, de gigantische doorzoonkamer. Dankzij de hoge plafonds en de grote ramen aan de voor- als achterzijde voelt de ruimte extreem licht en ruimtelijk. Aan de voorzijde bevindt zich het gezellige woongedeelte met uitzicht op het plein. Aan de achterzijde bevindt zich een ruime, lichte keuken met groot eiland. De keuken is van alle gemakken voorzien, met kasten tot aan het plafond en met hoogwaardige Bosch-apparatuur, zoals een 5 pits-gasfornuis, oven en aparte magnetron afgewerkt. Vanuit de keuken heb je toegang tot de buitenruimte dat via een trap toegang geeft tot de pittoreske tuin. Deze is gelegen over de volle breedte van de woning en vormt een heerlijke, beschutte plek voor een kop koffie in de buitenlucht.

Het souterrain is slim ingedeeld en is voorzien van meerdere slaapkamers. Over deze gehele woonlaag ligt een mooie houten vloer. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met dubbele ramen aan de straatkant. Daarnaast bevindt zich een praktisch washok met voldoende opbergruimte. De badkamer is voorzien van een prachtige stenen dubbele wastafel, inloopdouche en groot ligbad.

# Beschrijving / Description

Ook deze etage is voorzien van een tweede, apart toilet. Aan de achterzijde vind je de masterbedroom met uitzicht op de tuin. Een laatste, kleinere kamer zou kunnen fungeren als kantoorruimte, inloopkast of extra slaap- of logeerkamer.

Hier ervaar je de perfecte balans tussen de stad en huiselijke rust in een van de leukste buurten van Amsterdam!

## BIJZONDERHEDEN

- Dubbele benedenwoning;
- Pittoreske stadstuin;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 286,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C

## EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

## DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B.

## KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain en op de bel-etage van het gebouw, 3/9 met buitenruimten, plaatselijk bekend 1052 JL Amsterdam, Van Oldenbarneveldtplein 13-HS, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Q complexaanduiding 8930-A appartementsindexnummer 1, uitmakende een eenhonderddertig/driehonderd vijfenzestigste (130/365) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Van Oldenbarneveldtplein 13 te Amsterdam" en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is € 286,-.

## CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

# Beschrijving / Description

Beautiful 125 m<sup>2</sup> duplex ground-floor apartment with city garden, located in the Frederik Hendrik neighborhood on freehold land!

## LOCATION AND ACCESSIBILITY

Van Oldenbarneveltdtplein offers the best of both worlds: the tranquility of a charming square combined with the vibrant energy of Amsterdam just around the corner. You will be living in the highly sought-after Frederik Hendrik neighborhood, literally a stone's throw from the lively Jordaan district. For your daily groceries or quick errands, you can walk to Hugo de Grootplein within minutes, where you will find a wide range of specialty shops and supermarkets.

The neighborhood is also rich in cafés, restaurants for extended dining, and cultural venues. The area is filled with trendy hotspots and culinary gems. For greenery and relaxation, Westerpark serves as your "backyard" — perfect for a picnic, a run, or a visit to the Westergas cultural complex. Sports enthusiasts will also appreciate the nearby Marnixbad swimming pool and several gyms within walking distance.

Accessibility is excellent, with various tram and bus lines taking you to Central Station or other parts of the city in no time. By car, the A10 ring road (exit S103) can be reached within 10 minutes.

A major advantage of this location is the recently opened Marnix parking garage, with one of its entrances located just approx. 50 metres from the property. Thanks to around 800 parking spaces reserved for local residents, parking problems are now a thing of the past. A rare luxury in the heart of Amsterdam: convenient parking always within easy reach.

## LAYOUT (see floor plans)

This duplex ground-floor apartment (ground floor and basement level) was fully and professionally renovated 15 years ago. The quality is still clearly visible thanks to the excellent finishing and use of durable materials.

Upon entering, you are welcomed by a beautiful entrance hall. From the hallway, you have access to a spacious modern toilet and the staircase leading to the basement level. On your right-hand side, you enter the true eye-catcher of the home: the enormous through-living room. Thanks to the high ceilings and large windows at both the front and rear, the space feels exceptionally bright and spacious. At the front is the cozy sitting area overlooking the square. At the rear, you will find a large and bright kitchen with a spacious island. The kitchen is fully equipped with ceiling-high cabinetry and high-quality Bosch appliances, including a five-burner gas stove, oven, and separate microwave.

From the kitchen, you have access to the outdoor space, where a staircase leads down to the picturesque garden. Stretching across the full width of the property, it offers a wonderful and sheltered place to enjoy a coffee outdoors.

The basement level is smartly laid out and features multiple bedrooms. This entire floor is fitted with a beautiful wooden floor. At the front is a spacious bedroom with double windows facing the street. Next to it is a practical laundry room with ample storage space. The bathroom features a beautiful stone double sink, walk-in shower, and large bathtub.

# Beschrijving / Description

This floor also includes a second separate toilet. At the rear, you will find the master bedroom overlooking the garden. An additional smaller room can serve as a home office, walk-in closet, or extra bedroom/guest room.

Here, you will experience the perfect balance between city life and peaceful living in one of Amsterdam's most enjoyable neighborhoods!

## HIGHLIGHTS

- Duplex ground-floor apartment;
- Picturesque city garden;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €286 per month;
- Situated on freehold land;
- Energy label C.

## OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

## SUSTAINABILITY

This property has energy label C.

Would you like to know how to make this home more sustainable? Further on in the brochure, you will find suggestions and possibilities for improving energy efficiency. Did you know that several mortgage lenders offer discounts for homes with an A or B energy label?

## CADASTRAL INFORMATION

The apartment right entitling the exclusive use of the residence located in the basement and bel-etage of the building, 3/9 with outdoor spaces, locally known as 1052 JL Amsterdam, Van Oldenbarneveldtplein 13-HS, cadastral municipality of Amsterdam, section Q, complex designation 8930-A, apartment index number 1, constituting a one hundred thirty / three hundred sixty-fifths (130/365) undivided share in the community.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION

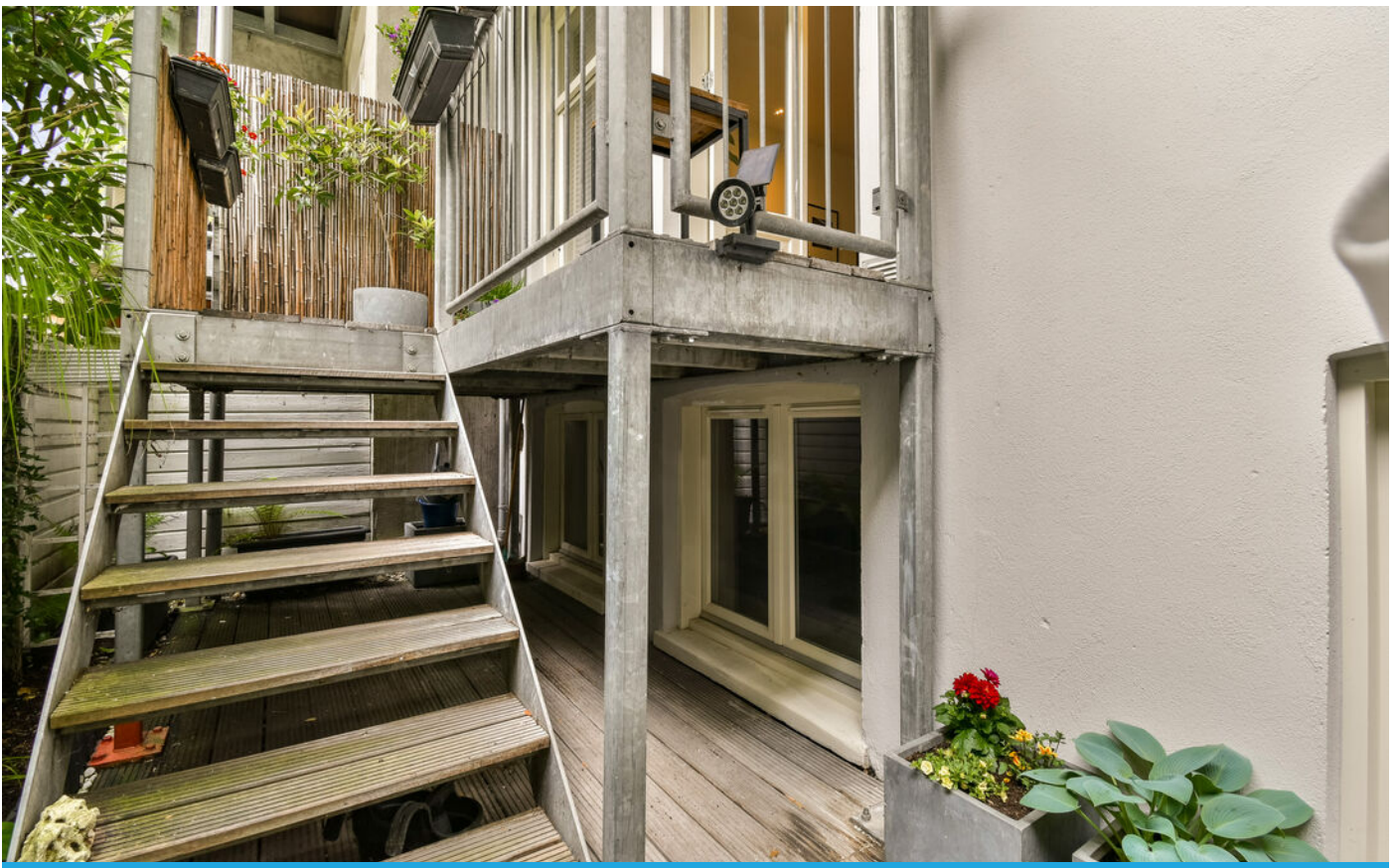
The homeowners' association is called "Vereniging Van Eigenaars Van Oldenbarneveldtplein 13 te Amsterdam" and is self-managed. The monthly contribution is €286.

## CLAUSES

- Age clause applies.

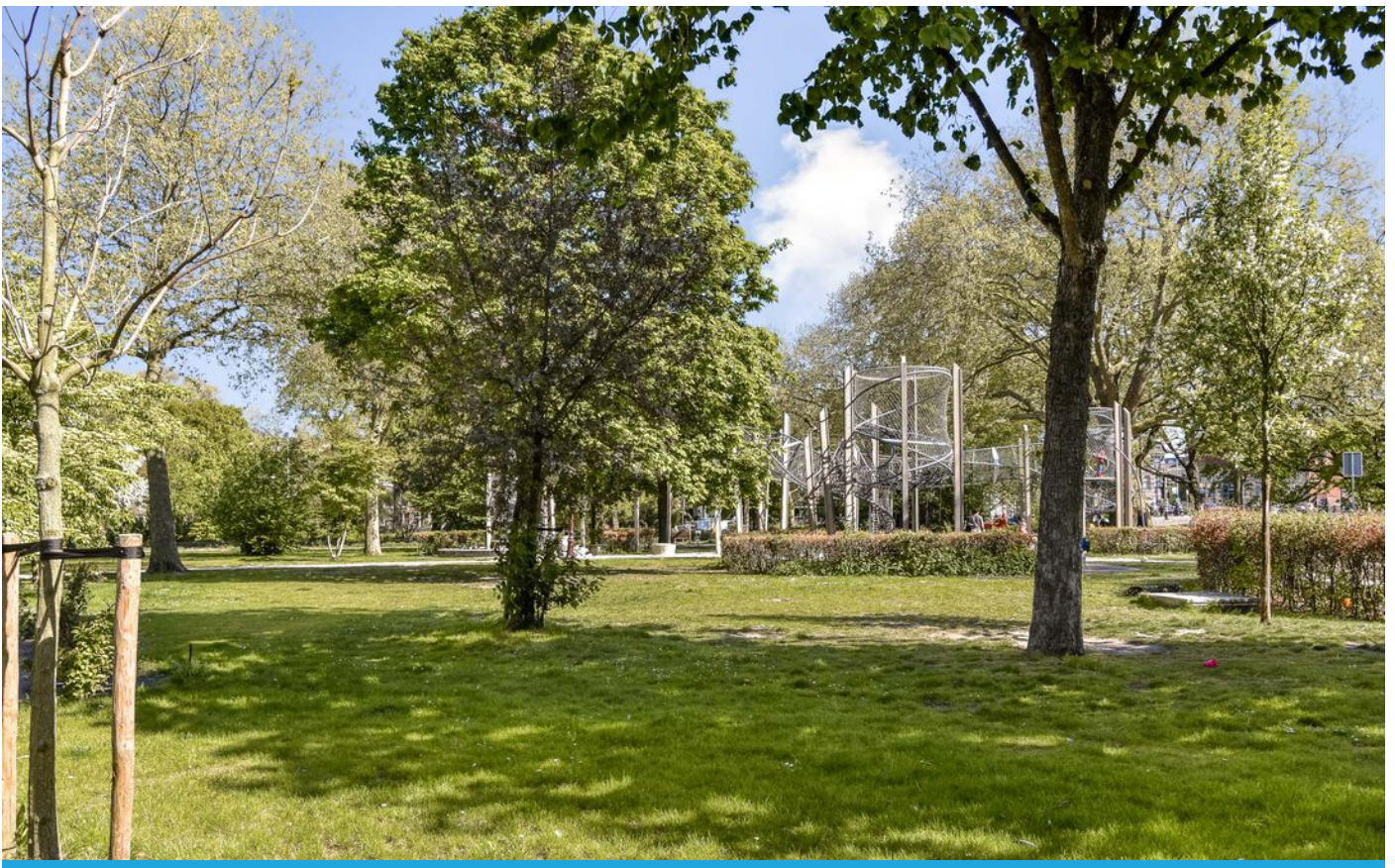
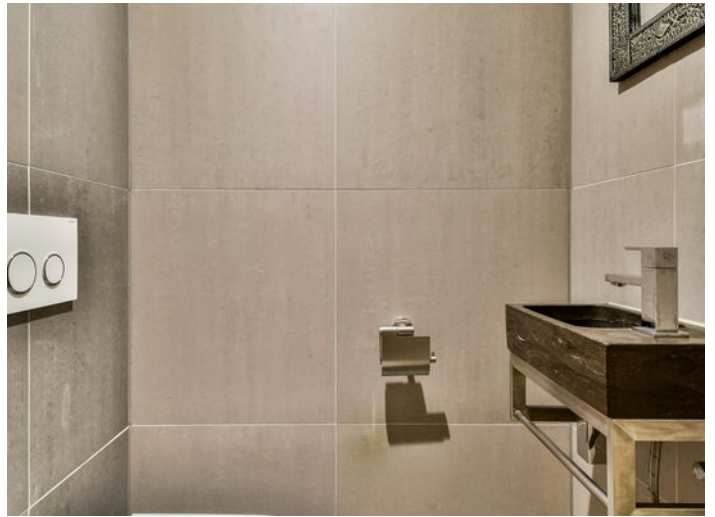
# Foto's / Photos











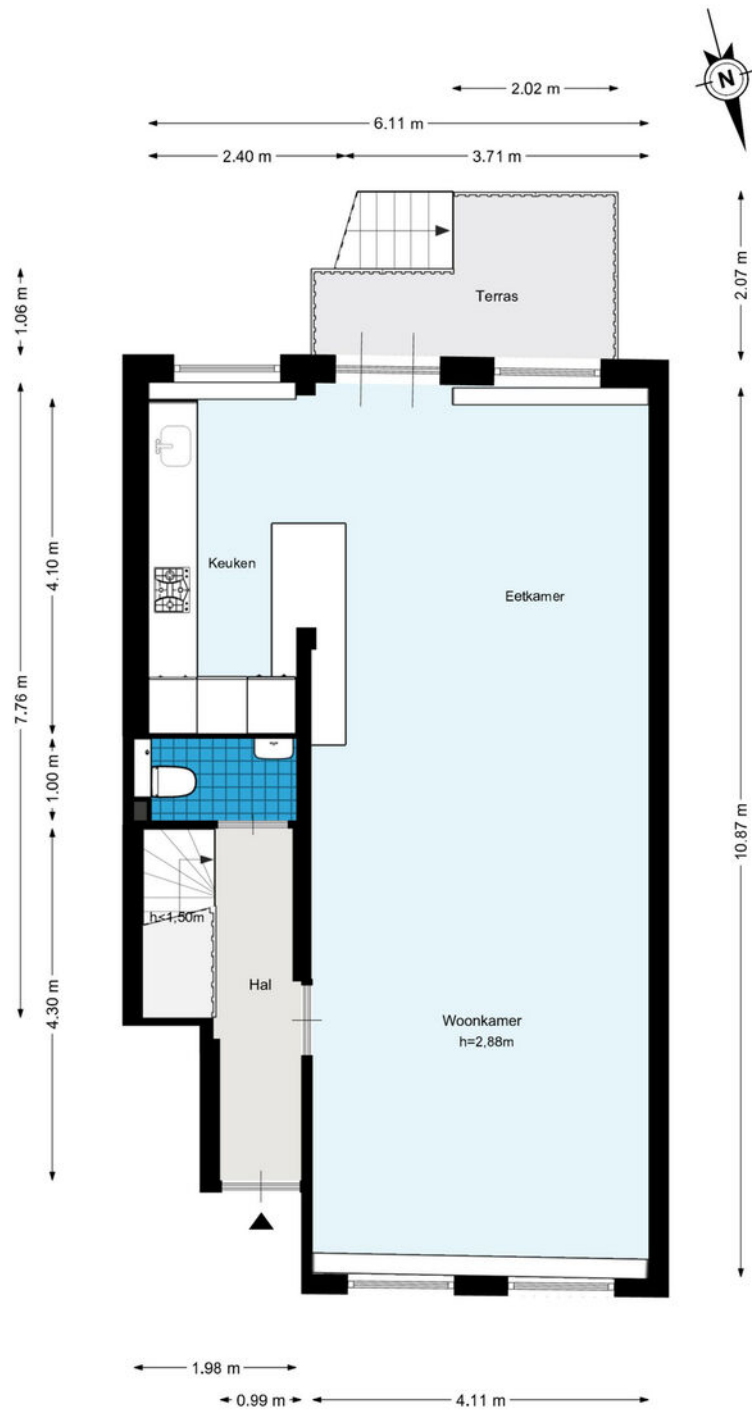
# Plattegrond / Floorplan

## Van Oldenbarneveldtplein 13-H - Amsterdam Souterrain

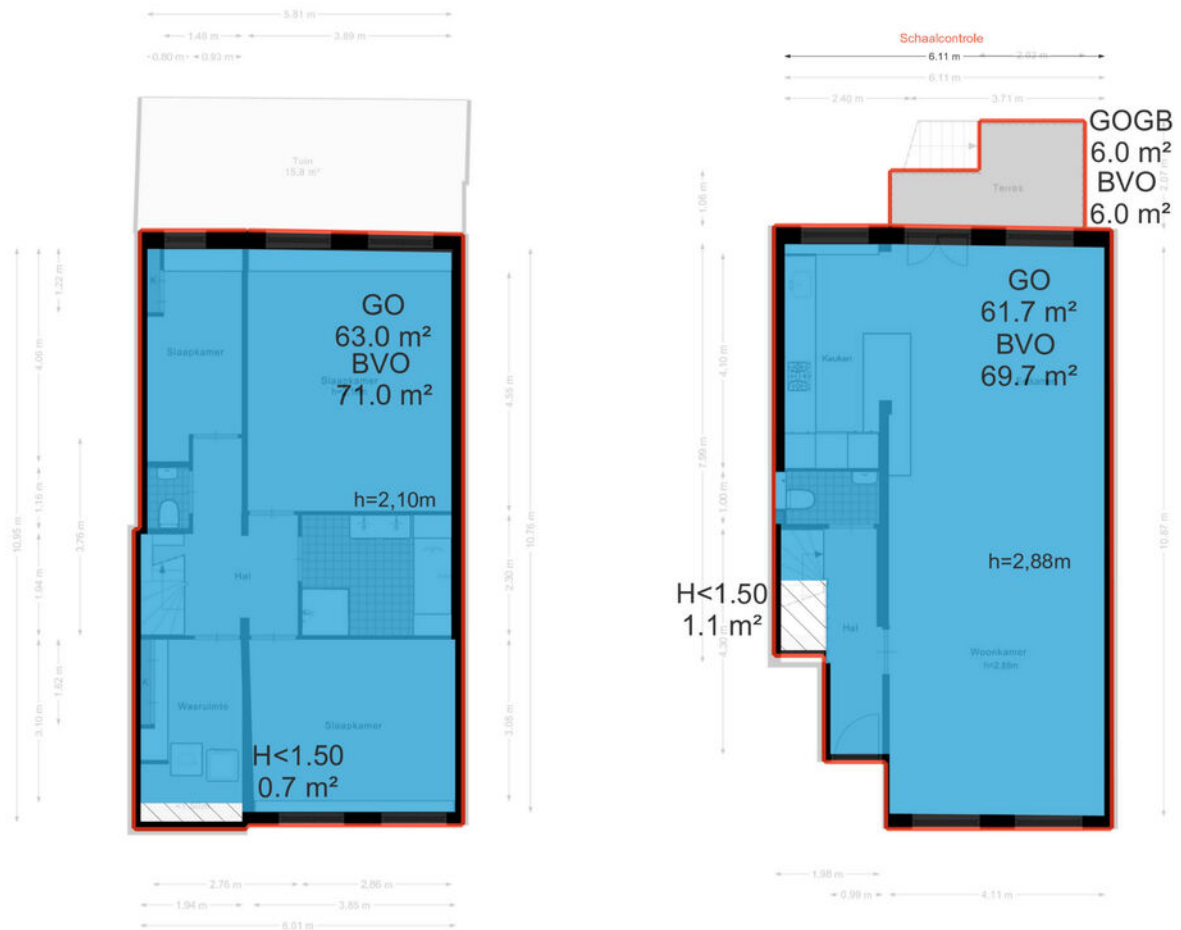


# Plattegrond / Floorplan

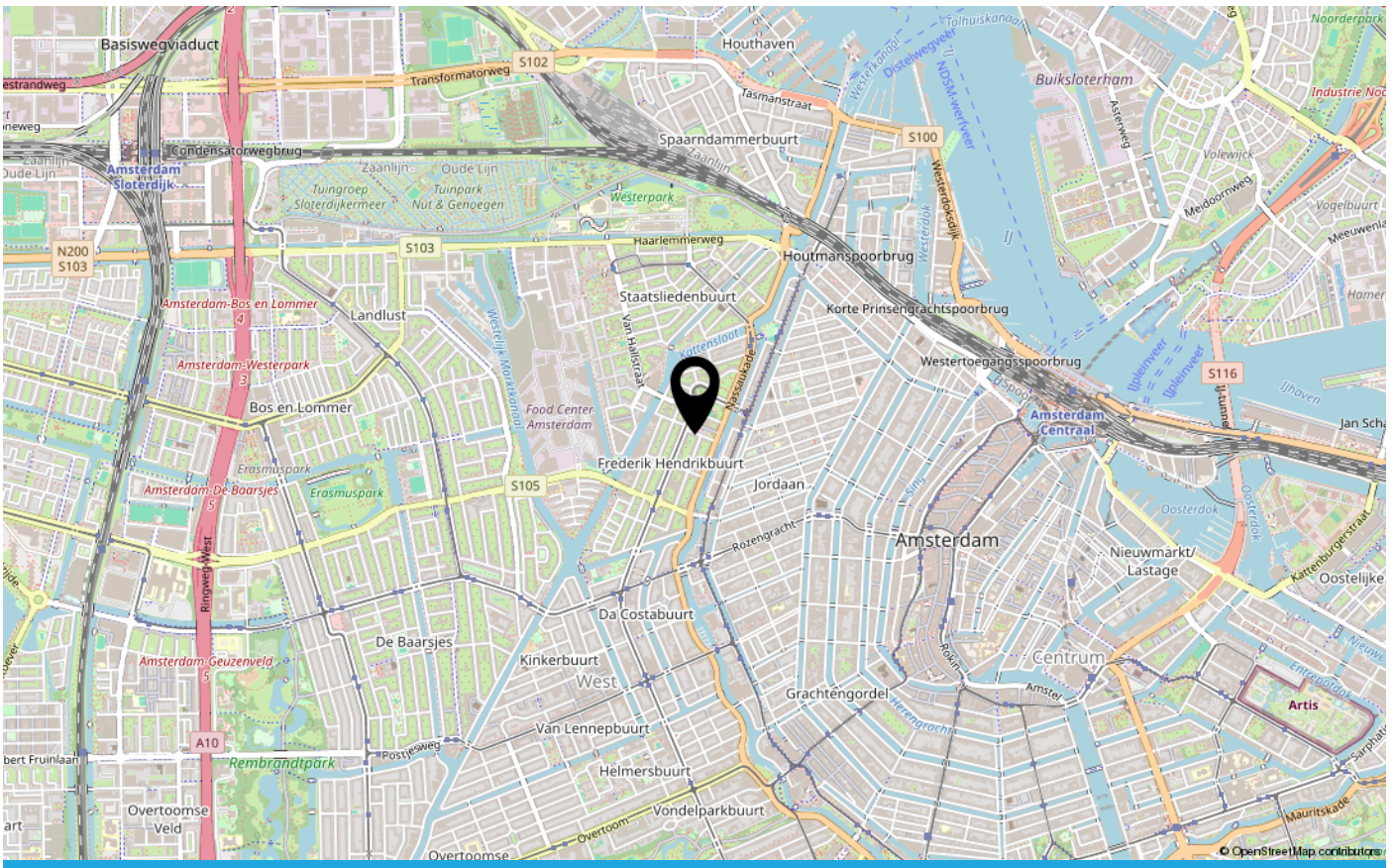
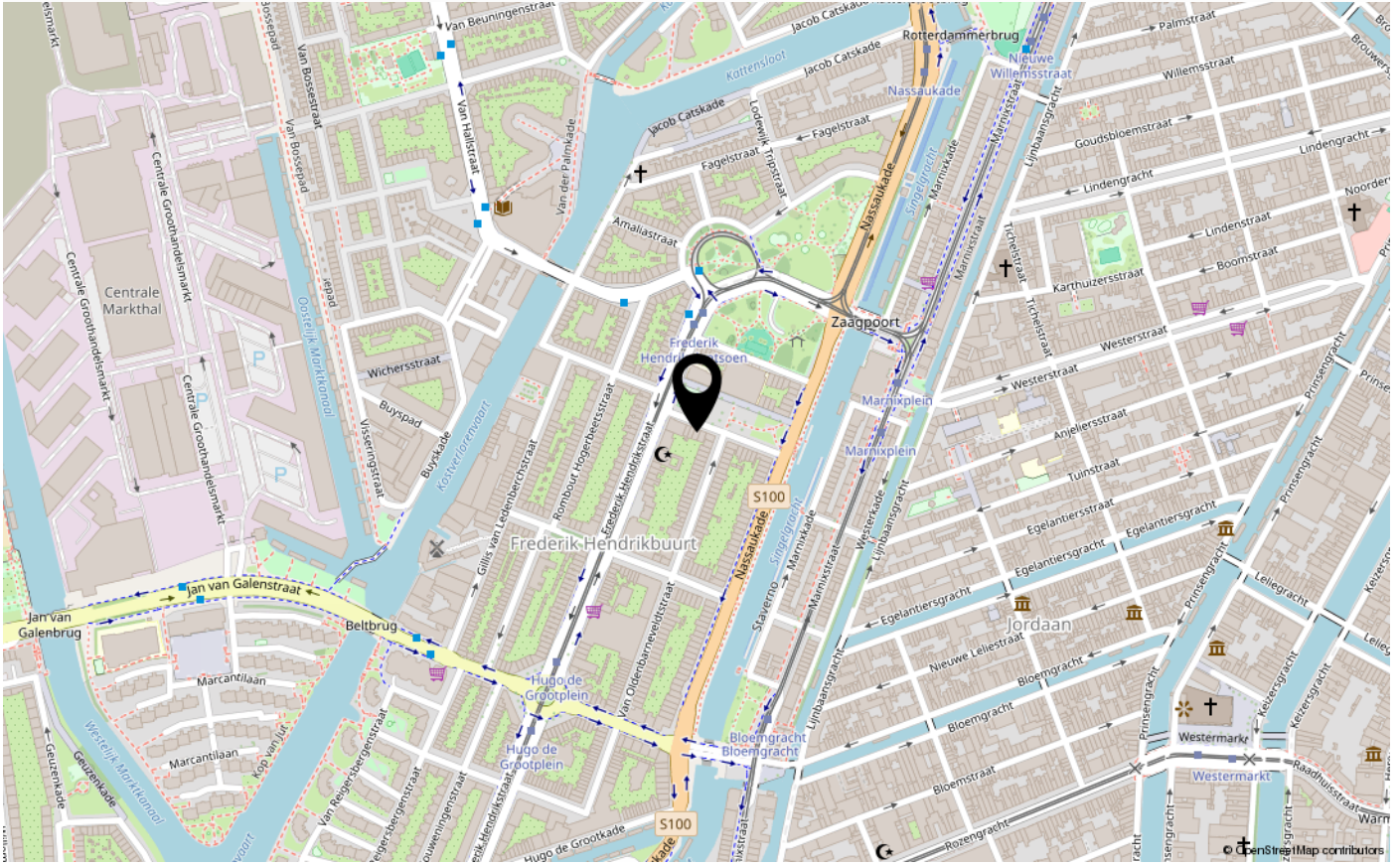
Van Oldenbarneveldtplein 13-H - Amsterdam  
Begane grond



# Plattegrond / Floorplan



# Locatie / Location



# Ons team / Our team



## Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur  
[sven@smitenheinen.nl](mailto:sven@smitenheinen.nl)

## Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[jeroen@smitenheinen.nl](mailto:jeroen@smitenheinen.nl)

## Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[justin@smitenheinen.nl](mailto:justin@smitenheinen.nl)

## Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar  
[sabrina@smitenheinen.nl](mailto:sabrina@smitenheinen.nl)

## Josien Duijzer

NVM Makelaar  
[josien@smitenheinen.nl](mailto:josien@smitenheinen.nl)

## Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst  
[lotte@smitenheinen.nl](mailto:lotte@smitenheinen.nl)

## Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur  
[inger@smitenheinen.nl](mailto:inger@smitenheinen.nl)

## George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[george@smitenheinen.nl](mailto:george@smitenheinen.nl)

## Marije Verbeek

NVM Makelaar  
[marije@smitenheinen.nl](mailto:marije@smitenheinen.nl)

## Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst  
[gwen@smitenheinen.nl](mailto:gwen@smitenheinen.nl)

## Andreas van Kooten

NVM makelaar  
[andreas@smitenheinen.nl](mailto:andreas@smitenheinen.nl)

## Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst  
[anna@smitenheinen.nl](mailto: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 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](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)