



BAFFINSTRAAT 35 H

1057 SW

AMSTERDAM

Vraagprijs € 500.000 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	55 m ²
Inhoud	209 m ³
Buitenruimte	64 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1927
Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Baffinstraat 35-H | Ruim en licht appartement van 55 m² met ruime tuin van circa 64 m² in Amsterdam West!

De woning beschikt over maar liefst 2 slaapkamers en een heerlijke tuin waar je gedurende de dag van de zon kan genieten. Zowel het huidige tijdvak als eeuwigdurende erfpacht is afgekocht.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

De Baffinstraat ligt in De Baarsjes, een buurt die bekendstaat om haar levendige horeca. Voor een ontspannen drankje hoef je niet ver te zoeken: wijnbar September, De Neef van Fred en Café Cook liggen op loopafstand. Ook voor andere culinaire ontdekkingen ben je hier op de juiste plek, met tal van eetgelegenheden in de directe omgeving en in Oud-West. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht op het Mercatorplein, de Jan Evertsenstraat of de Postjesweg.

De buurt kenmerkt zich door veel groen en nabijgelegen parken, zoals het Rembrandtpark en Erasmuspark. Sportliefhebbers kunnen zich uitleven bij onder andere Het Gymlokaal of Sportplaza Mercator. In de omgeving bevinden zich bovendien diverse scholen, buurthuizen, speeltuinen en een kinderboerderij in het Rembrandtpark.

De bereikbaarheid is uitstekend, met openbaar vervoer zoals trams en bussen richting station Lelylaan, Sloterdijk, Zuid en Amsterdam Centraal. Ook de ringweg A10 is vlakbij. Parkeren is mogelijk via een vergunning of betaald.

INDELING (zie plattegronden)

Middels je eigen entree op de begane grond bereik je de hal. De lichte woonkamer met open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning met openslaande deuren naar de tuin. Hier kun je zomers heerlijk genieten van de zon. Er zijn 2 slaapkamers waarvan de ruimste zich aan de voorzijde bevindt. De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De nette badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel. Daarnaast beschikt het appartement over een handige bergkast met wasmachine aansluiting.

BIJZONDERHEDEN

- Woonkamer met open keuken;
- Ruime tuin van circa 64 m² gelegen op het zuiden;
- 2 slaapkamers;
- Huidig en eeuwigdurende tijdvak erfpacht is afgekocht
- Energielabel B;
- VvE-bijdrage is € 124,17 per maand;
- Gemeentelijk beschermd Stadsgezicht;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Project notaris: KB notarissen.
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De algemene bepalingen 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Zowel het huidige tijdvak als het eeuwigdurend erfpacht zijn door de eigenaren afgekocht.

Beschrijving / Description

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

Wist je dat je bij verschillende hypotheek verstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B?

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Baffinstraat 31-33-35 te Amsterdam" en is per 1 januari 2026 overgedragen aan Delair VvE Beheer. De maandelijkse bijdrage is € 124,17 Er is een MJOP aanwezig.

RECENT ONDERHOUD

In 2023 is het dak, het zinkwerk van de goot aan de voorzijde vernieuwd en grotendeels het houtwerk van de goot.

Bij het schuine dak zijn de dakpannen vervangen en is er isolatie toegepast onder de pannen.

Aan de voorzijde is nieuw HR++ glas geplaatst en het schilderwerk aan de voorzijde is gedaan.

2024 is de coating van de balkons volledig vernieuwd

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin van het gebouw, plaatselijk bekend Baffinstraat 35-H, 1057 SW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie C complexaanduiding 11792-A, indexnummer 9, uitmakende het eenenzestig/achthonderd zevenenzeventigste (61/877) onverdeeld aandeel in gemelde gemeenschap.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

Baffinstraat 35-H | Spacious and bright 55 m² apartment with a generous garden of approx. 64 m² in Amsterdam West! The property has 2 bedrooms and a wonderful garden where you can enjoy the sun throughout the day. Both the current leasehold period and the perpetual leasehold have been fully bought off.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Baffinstraat is located in De Baarsjes, a neighborhood well known for its lively cafés and restaurants. For a relaxed drink, you won't have to look far: wine bar September, De Neef van Fred, and Café Cook are all within walking distance. The area also offers plenty of culinary hotspots, both nearby and in Oud-West. For daily shopping, you can visit Mercatorplein, Jan Evertsenstraat, or Postjesweg.

The neighborhood is characterized by its abundance of greenery and nearby parks, such as Rembrandtpark and Erasmuspark. Sports enthusiasts can work out at facilities including Het Gymlokaal and Sportplaza Mercator. The area also offers several schools, community centers, playgrounds, and even a petting zoo in Rembrandtpark.

Accessibility is excellent, with trams and buses providing direct connections to Lelylaan Station, Sloterdijk, Zuid, and Amsterdam Central Station. The A10 ring road is also close by. Parking is available through a permit system or paid parking.

LAYOUT (see floor plans)

Through your private entrance on the ground floor, you enter the hallway. The bright living room with open-plan kitchen is located at the rear of the property and features French doors opening onto the garden. During summer, this is the perfect place to enjoy the sun. The apartment offers 2 bedrooms, with the larger bedroom situated at the front of the property. The second bedroom is perfectly suited as a child's room, guest room, or home office. The neat bathroom is equipped with a shower, toilet, and washbasin. In addition, the apartment includes a practical storage cupboard with washing machine connection.

FEATURES

- Living room with open-plan kitchen;
- Spacious south-facing garden of approximately 64 m²;
- 2 bedrooms;
- Current and perpetual leasehold periods have been fully bought off;
- Energy label B;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €124.17 per month;
- Municipal protected cityscape status;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Project notary: KB Notarissen;
- Transfer tax exemption for first-time buyers may apply.

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The General Provisions 2016 of the Municipality of Amsterdam apply. Both the current leasehold period and the perpetual leasehold have been fully bought off by the owners.

Beschrijving / Description

SUSTAINABILITY

This property has an energy label B.

Did you know that several mortgage providers offer interest discounts for properties with energy label A or B?

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association is named "Vereniging van Eigenaars Baffinstraat 31-33-35 te Amsterdam" and, as of January 1st, 2026, is managed by Delair VvE Beheer. The monthly service costs amount to €124.17. A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

RECENT MAINTENANCE

In 2023, the roof, the zinc guttering at the front, and a large part of the wooden gutter framework were renewed.

The roof tiles on the pitched roof were replaced, and insulation was added beneath the tiles. New HR++ glazing was installed at the front, and the exterior front painting was completed.

In 2024, the balcony coating was completely renewed.

LAND REGISTRY DETAILS

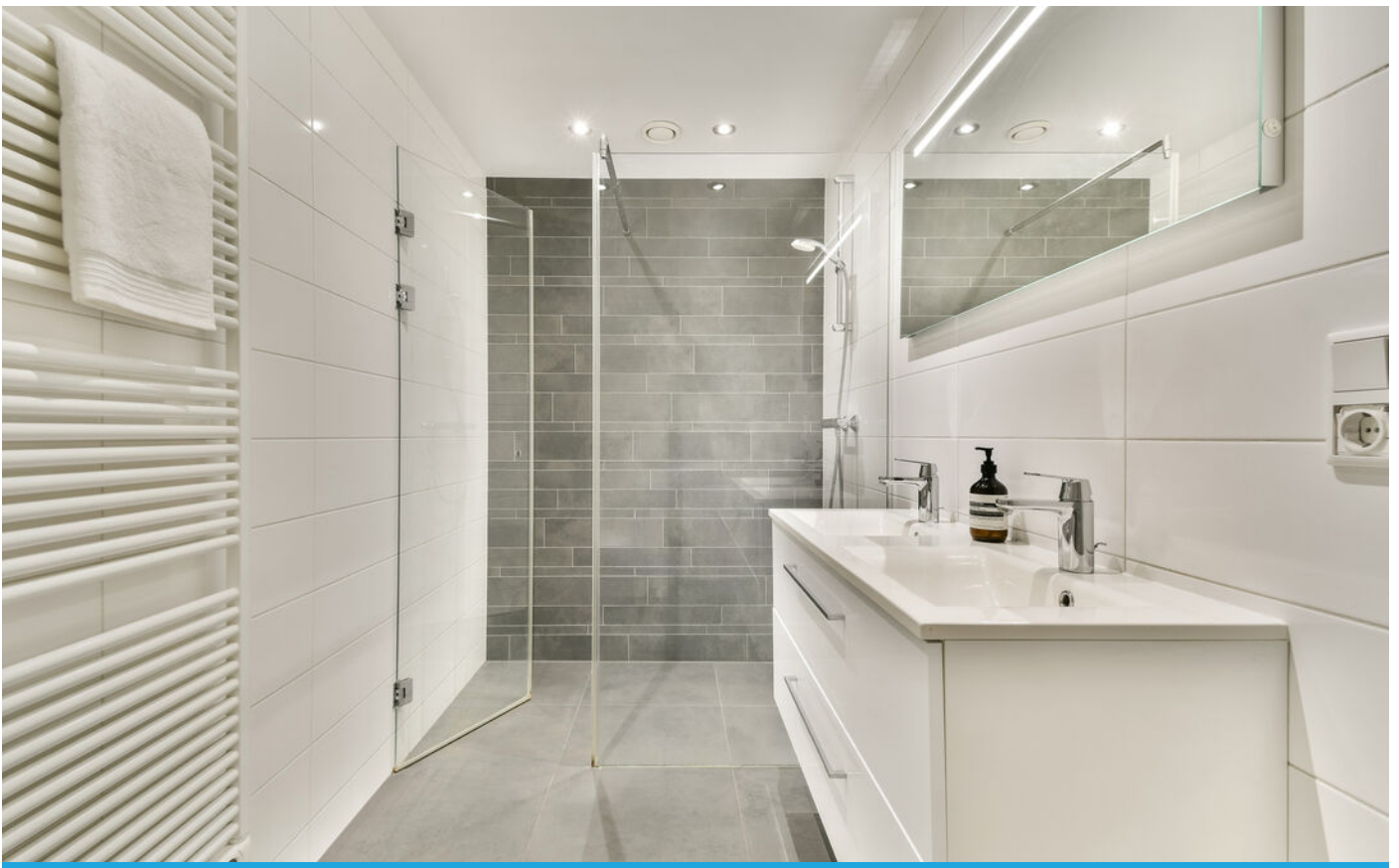
The apartment right, entitling the exclusive use of the ground floor apartment with garden in the building, locally known as Baffinstraat 35-H, 1057 SW Amsterdam, cadastrally registered in the municipality of Sloten (North Holland), section C, complex designation 11792-A, index number 9, representing a sixty-one/eight hundred seventy-seventh (61/877) undivided share in the aforementioned community.

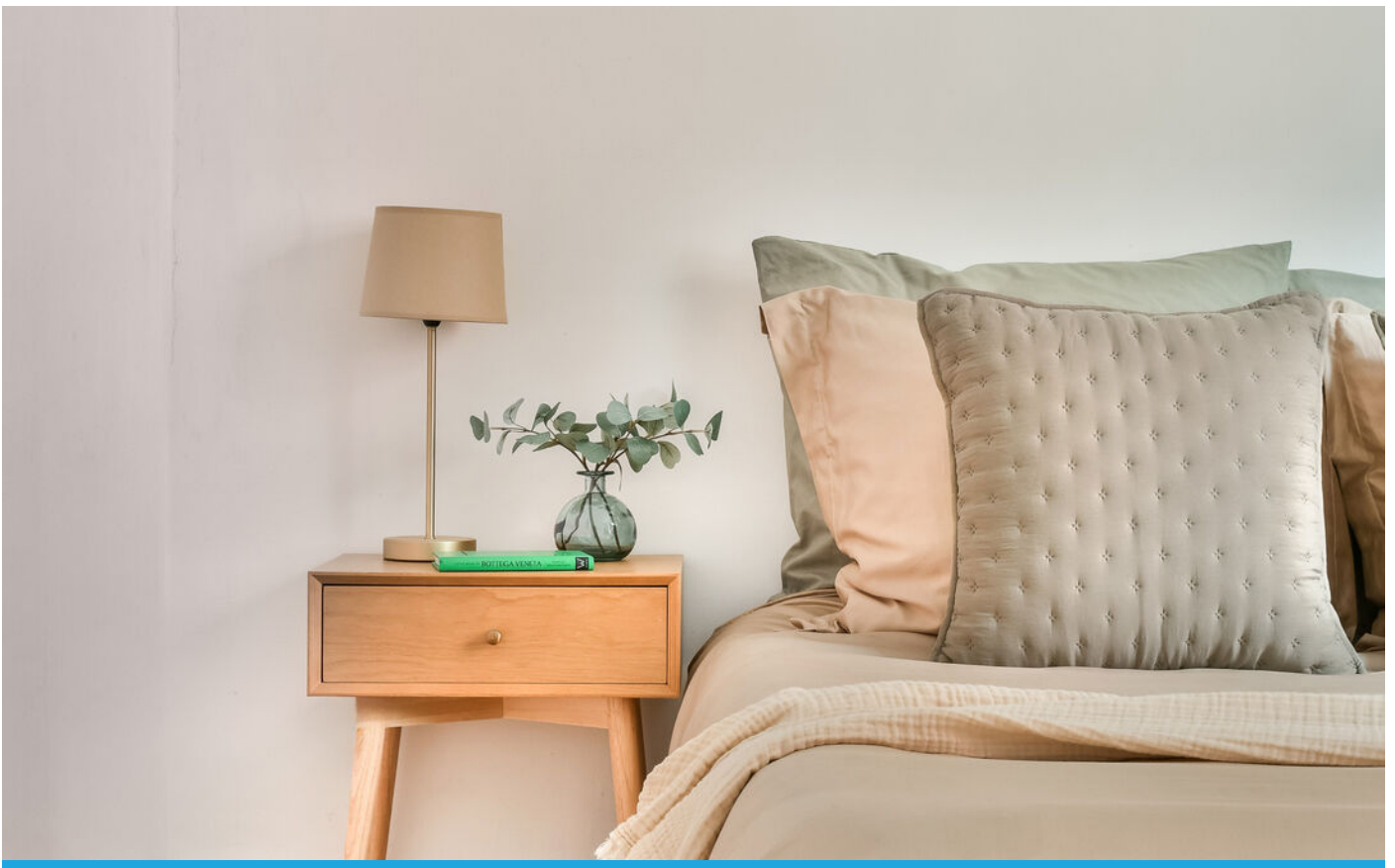
CLAUSES

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

Foto's / Photos











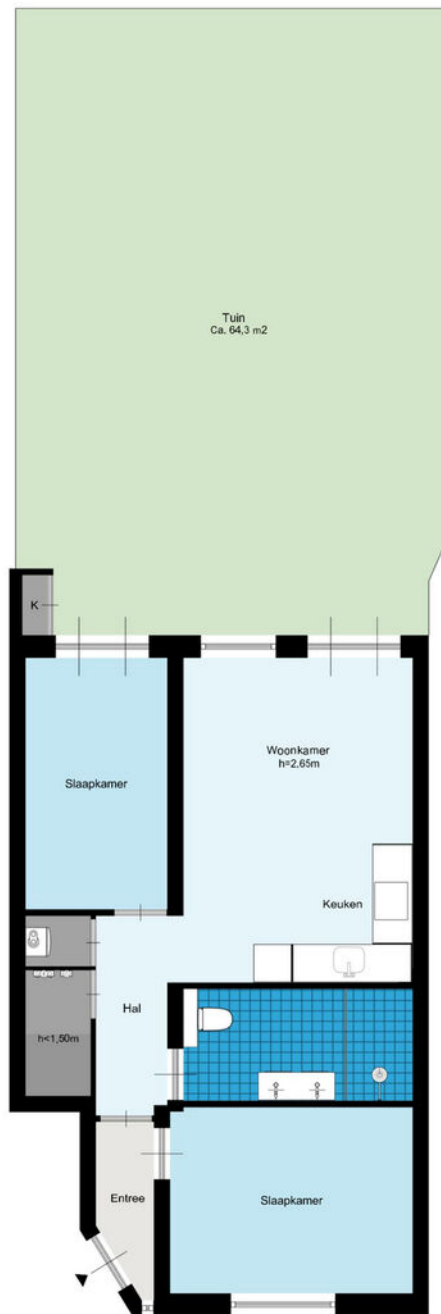
Plattegrond / Floorplan

Baffinstraat 35-H - Amsterdam Begane grond

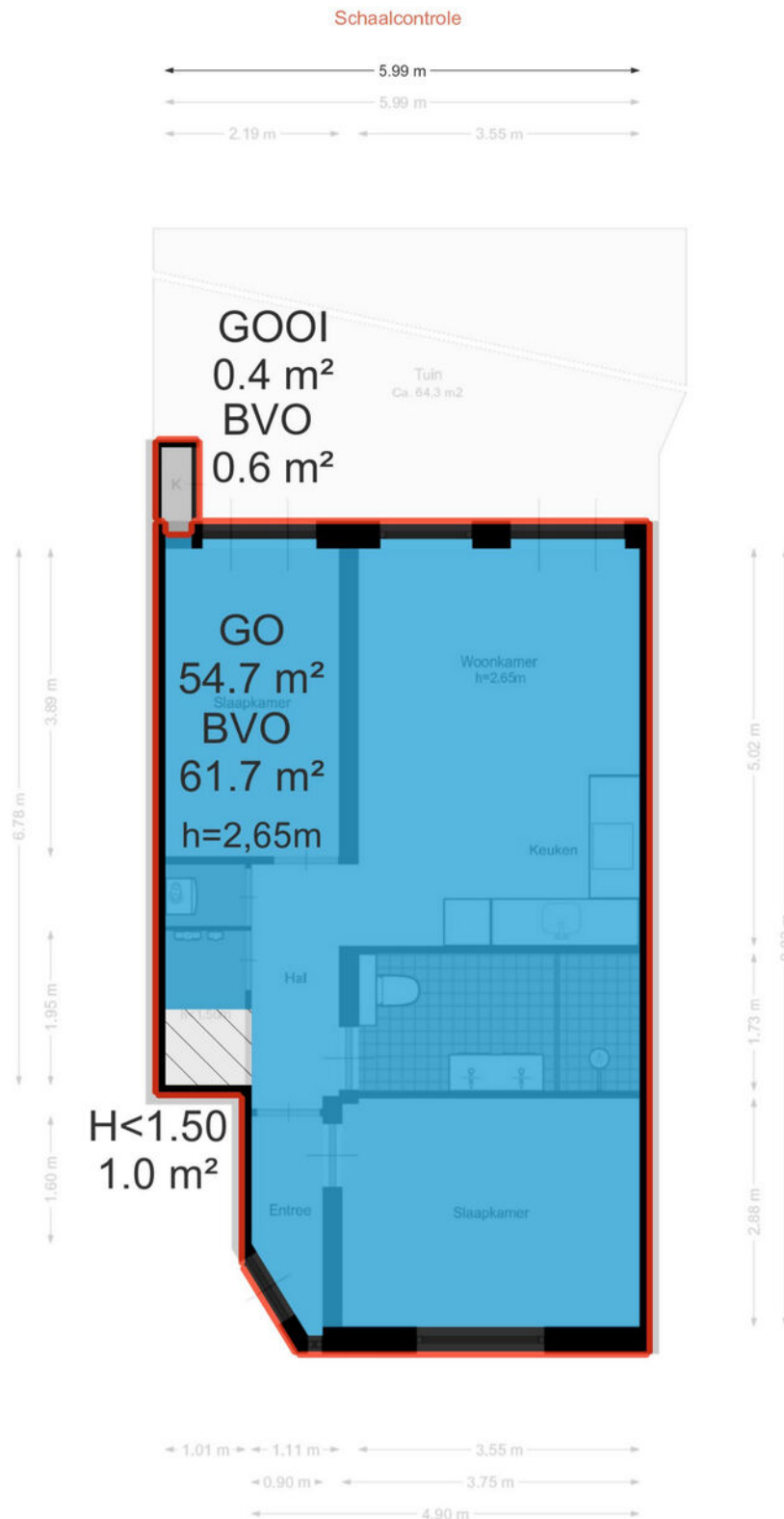


Plattegrond / Floorplan

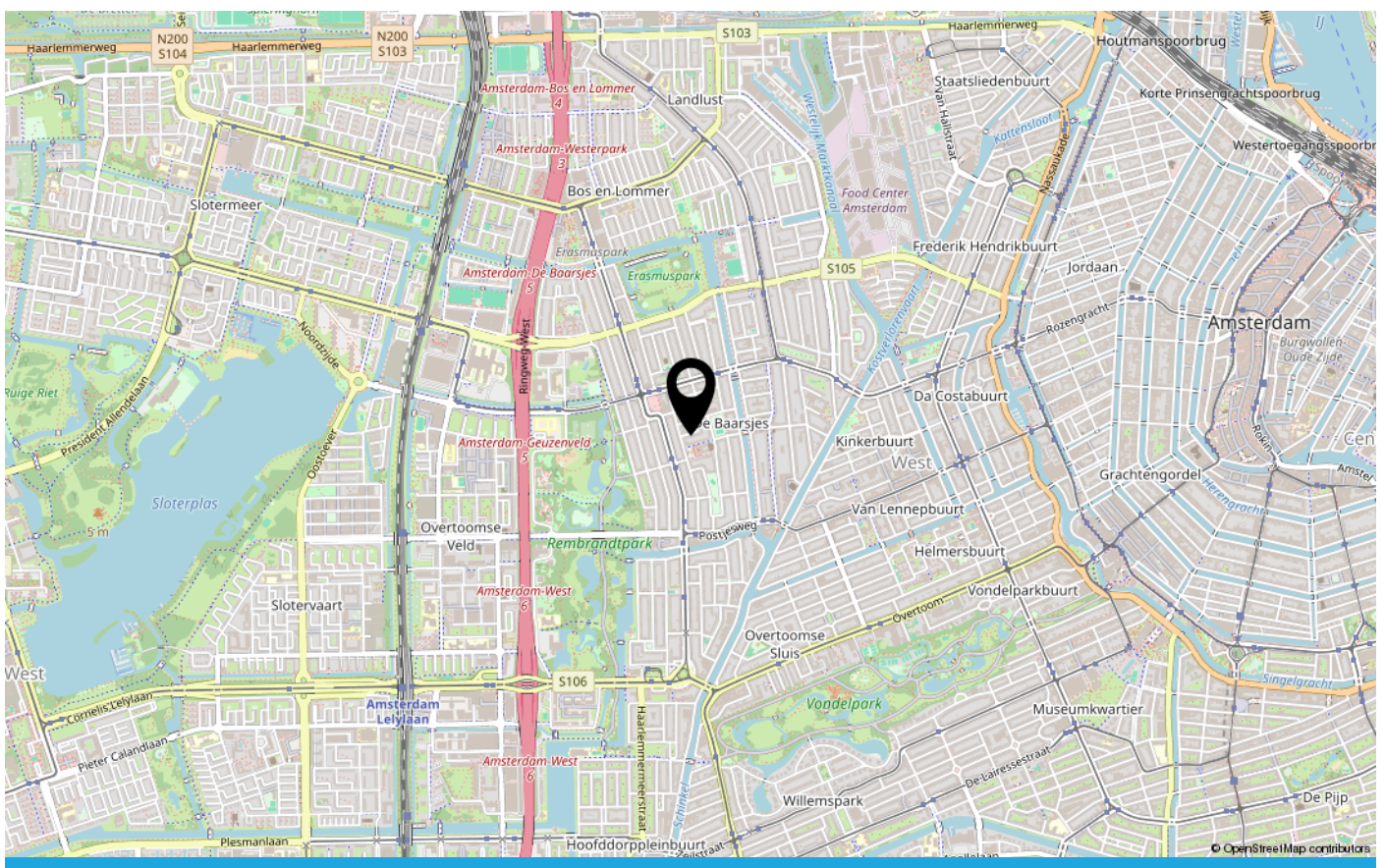
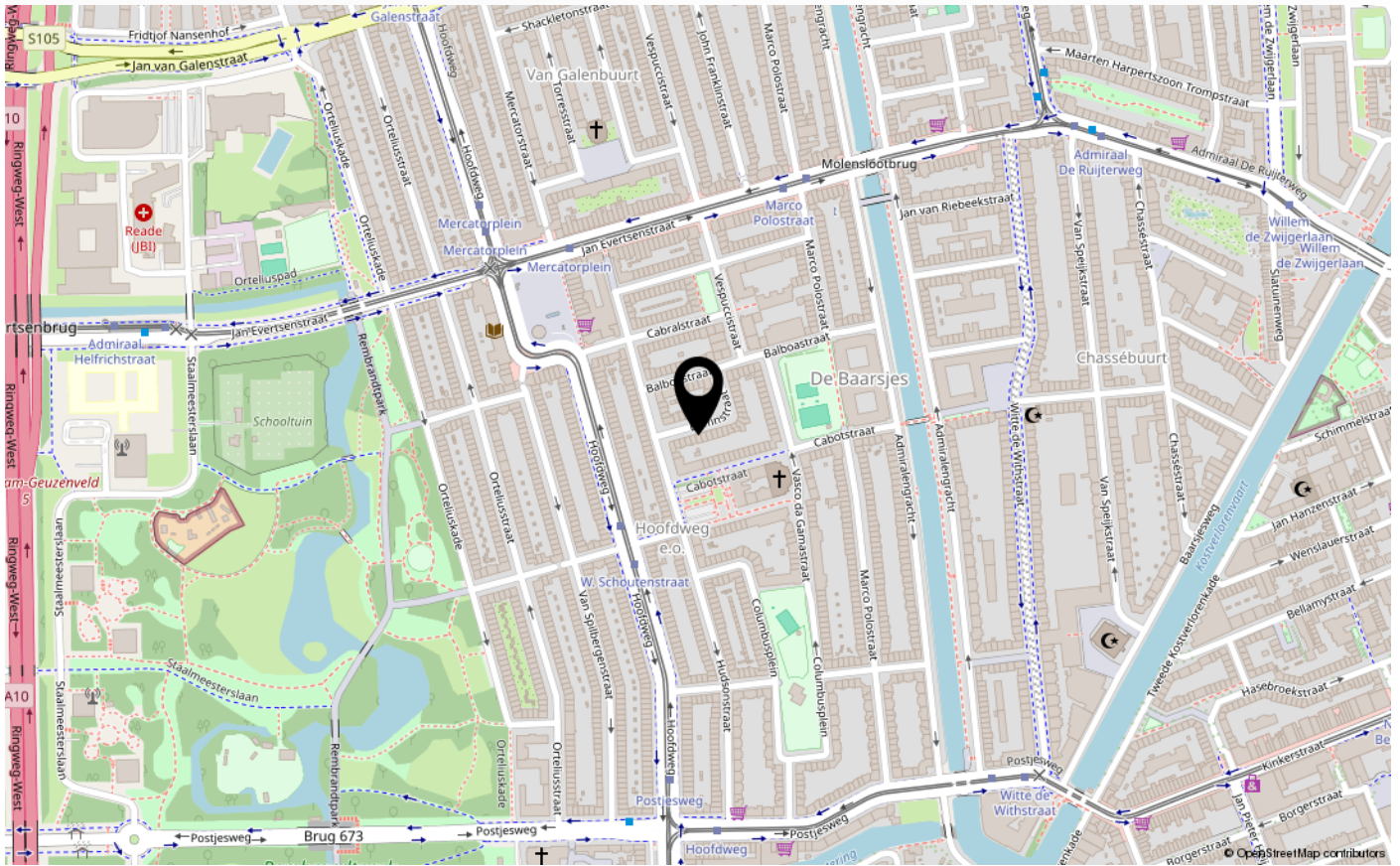
Baffinstraat 35-H - Amsterdam
Perceeltekening



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

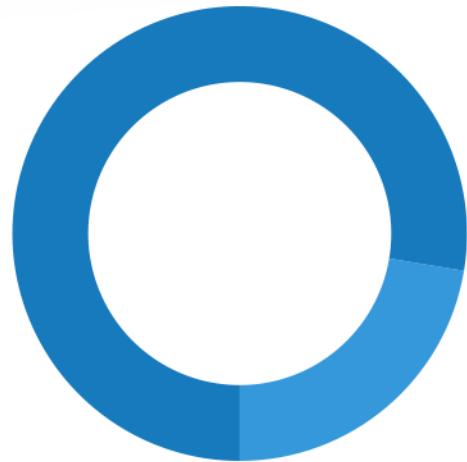
Buurtinformatie - Amsterdam / Balboaplein e.o.

Leeftijd



0 - 14: 9% 15 - 24: 13% 25 - 44: 46%
45 - 64: 22% 65+: 9%

Koop / huur



Koop: 22% Huur: 78%

Huishoudens



Eenpersoons: 54% Zonder kinderen: 29%
Met kinderen: 17%

 48%

 52%

 0,3 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

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@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 meedeelen 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