



NICOLAAS WITSENKADE 41 A
1017 ZV
AMSTERDAM

Vraagprijs € 895.000 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	80 m ²
Inhoud	350 m ³
Buitenruimte	46 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1870
Energielabel	C
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

NICOLAAS WITSENKADE EEN VERBORGEN JUWEEL IN HET HART VAN AMSTERDAM

Wonen aan de Nicolaas Witsenkade betekent wonen op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam, waar exclusiviteit, rust en elegantie moeiteloos samenkomen. Dit stijlvolle drie (3) kamer appartement biedt een zeldzame combinatie van verfijnd wooncomfort, een prestigieuze ligging én een uitzonderlijke mate van privacy.

De royale leefruimtes, het prachtige lichtinval en de fraai aangelegde tuin van ca. 46 m² creëren een ongekend gevoel van luxe en sereniteit een verborgen oase midden in de stad. Gelegen op eigen grond en tot in perfectie afgewerkt, vormt dit appartement een unieke kans voor wie uitsluitend genoeg neemt met kwaliteit, comfort en uitstraling op topniveau.

INDELING (zie plattegronden)

Via de verzorgde entree betreedt u de woning, waar direct de hoogwaardige afwerking en rustige sfeer voelbaar zijn. De hal biedt toegang tot alle vertrekken op de begane grond.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale studie- of slaapkamer, een veelzijdige ruimte die zich perfect leent als stijlvolle thuiswerkplek, luxe logeerkamer of volwaardige slaapkamer.

De tweede slaapkamer ligt aan de serene achterzijde van de woning en opent middels elegante openslaande deuren naar de prachtig onderhouden tuin. Deze exclusieve buitenruimte vormt een verlengstuk van het wooncomfort en biedt een zeldzame combinatie van rust, privacy en groen in hartje Amsterdam.

Daarnaast beschikt deze kamer over een praktische, afgesloten ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger ideaal in te richten als separate laundry room.

De centraal gelegen badkamer is smaakvol uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche, wastafel en toilet, waarbij comfort en tijdloze elegantie samenkomen.

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar de indrukwekkend ruime woon- en eetkamer zich ontvouwt. Dankzij de royale raampartijen baadt deze verdieping in natuurlijk daglicht, wat de stijlvolle leefruimte een open en uitnodigende ambiance geeft.

De luxe open keuken is modern vormgegeven en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waardoor functionaliteit en design perfect in balans zijn. Een ideale plek voor zowel verfijnde diners als ontspannen avonden in een stijlvolle setting.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Nicolaas Witsenkade ligt op een zeer centrale, maar tegelijkertijd verrassend rustige plek in Amsterdam-Centrum. Het is een van de meest karakteristieke kades van Amsterdam, met mooi uitzicht over het water en een bijna autoluwe setting. Echt zo'n plek waar je even kunt ontsnappen aan de drukte van de stad.

Tegelijk zit je hier echt overal dichtbij. Binnen een paar minuten sta je op de Vijzelgracht of de Utrechtsestraat, en ook hotspots zoals het Sarphatipark, het Frederiksplein, het Amstelveld, het Museumkwartier en De Pijp liggen allemaal op loopafstand. In de buurt vind je daarnaast volop leuke winkels, koffietentjes en restaurants.

Qua bereikbaarheid zit je hier ook geweldig: trams en de Noord/Zuidlijn zijn dichtbij en binnen een paar minuten fietsen ben je bij het Weesperplein voor de metro (51, 53 en 54), halte Albert Cuyp / Frederiksplein voor de Noord Zuid lijn of op het Amstelstation. Ook met de auto ben je zo op de Ring A10.

BIJZONDERHEDEN

- Unieke locatie in Amsterdam;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € €315,- per maand;
- Eigen grond (geen erfpacht);
- Energielabel C;
- Prachtige tuin van ca. 46 m²;

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 op de begane grond en eerste verdieping met tuin, gelegen te 1017 ZV Amsterdam, Nicolaas Witsenkade 41 A, kadastraal bekend gemeente Amsterdam I, sectie I, complexaanduiding 10985-A, appartementsindex 5.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Nicolaas Witsenkade, Pieter Pauwstraat, Huidekoperstraat te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VVE Beheer Amsterdam. Het betreft een zeer goed functionerende en gezonde VVE. De maandelijkse bijdrage is €315,-. Er is een MJOP aanwezig.

Beschrijving / Description

NICOLAAS WITSENKADE, A HIDDEN GEM IN THE HEART OF AMSTERDAM

Exclusive living on Nicolaas Witsenkade: this stylish 3-room apartment combines a prestigious location with exceptional tranquility. The bright, generously proportioned living room and the delightful garden of approximately 46 m² create a rare sense of space and comfort in the middle of Amsterdam.

Situated on freehold land and meticulously maintained down to the smallest detail, this is a distinctive opportunity for those seeking quality, privacy, and elegance in a prime location.

LAYOUT (see floor plans)

Upon entering, you step into the well-kept entrance hall, which provides access to all rooms on the ground floor. At the front, there is a spacious study/bedroom, perfectly suited as a full bedroom or home office.

The second bedroom is located at the quiet rear and, through French doors, has direct access to the well-maintained garden an elegant outdoor space where peace and comfort come together. This room also features a practical, enclosed area with connections for a washing machine and dryer, ideal as a separate laundry room.

The neat bathroom, renovated in 2013, is centrally located off the hallway and includes a spacious walk-in shower, washbasin, and toilet.

Via the staircase, you reach the first floor, where the generous and bright living/dining room is situated. The luxurious open kitchen has a modern design, is fully equipped with appliances, and was also renovated in 2013, offering every convenience.

Beschrijving / Description

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Nicolaas Witsenkade is located in a very central yet surprisingly quiet area of Amsterdam-Centre. It is one of the most characteristic canals in Amsterdam, with beautiful views over the water and an almost car-free setting truly a place to escape the bustle of the city.

At the same time, everything is close by. Within a few minutes, you can reach Vijzelgracht or Utrechtsestraat, and hotspots such as Sarphatipark, Frederiksplein, Amstelveld, the Museum Quarter, and De Pijp are all within walking distance. The area also offers a wide range of charming shops, cafés, and restaurants.

Accessibility is excellent: trams and the North/South metro line are nearby, and within a few minutes by bike you can reach Weesperplein (metro lines 51, 53, and 54), the Albert Cuyp/Frederiksplein stop for the North/South line, or Amstel Station. By car, you can quickly access the A10 ring road.

FEATURES

- Unique location in Amsterdam;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €315 per month;
- Freehold property (no leasehold);
- Energy label C;
- Beautiful garden of approximately 46 m²;

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has energy label C.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence located on the ground floor and first floor with garden, situated at 1017 ZV Amsterdam, Nicolaas Witsenkade 41 A, registered in the cadastral records of the municipality of Amsterdam I, section I, complex designation 10985-A, apartment index 5.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association is named "Vereniging van Eigenaars Nicolaas Witsenkade, Pieter Pauwstraat, Huidekoperstraat te Amsterdam" and is professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. It is a well-functioning and financially healthy association. The monthly contribution is €315. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place.

Foto's / Photos







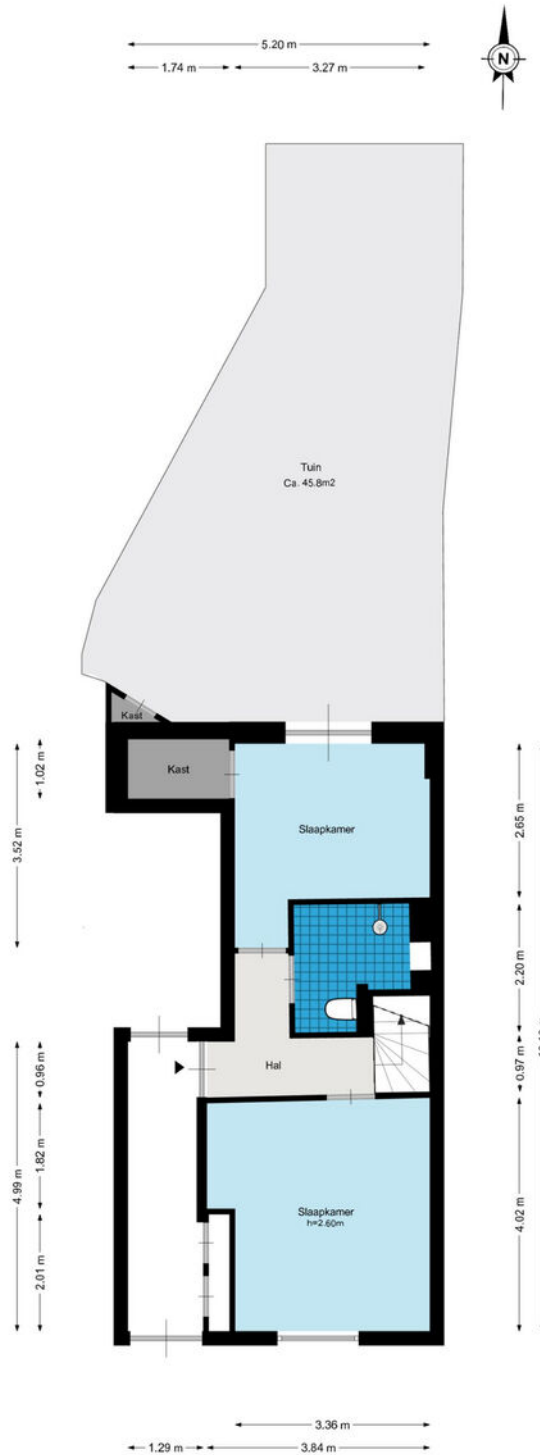






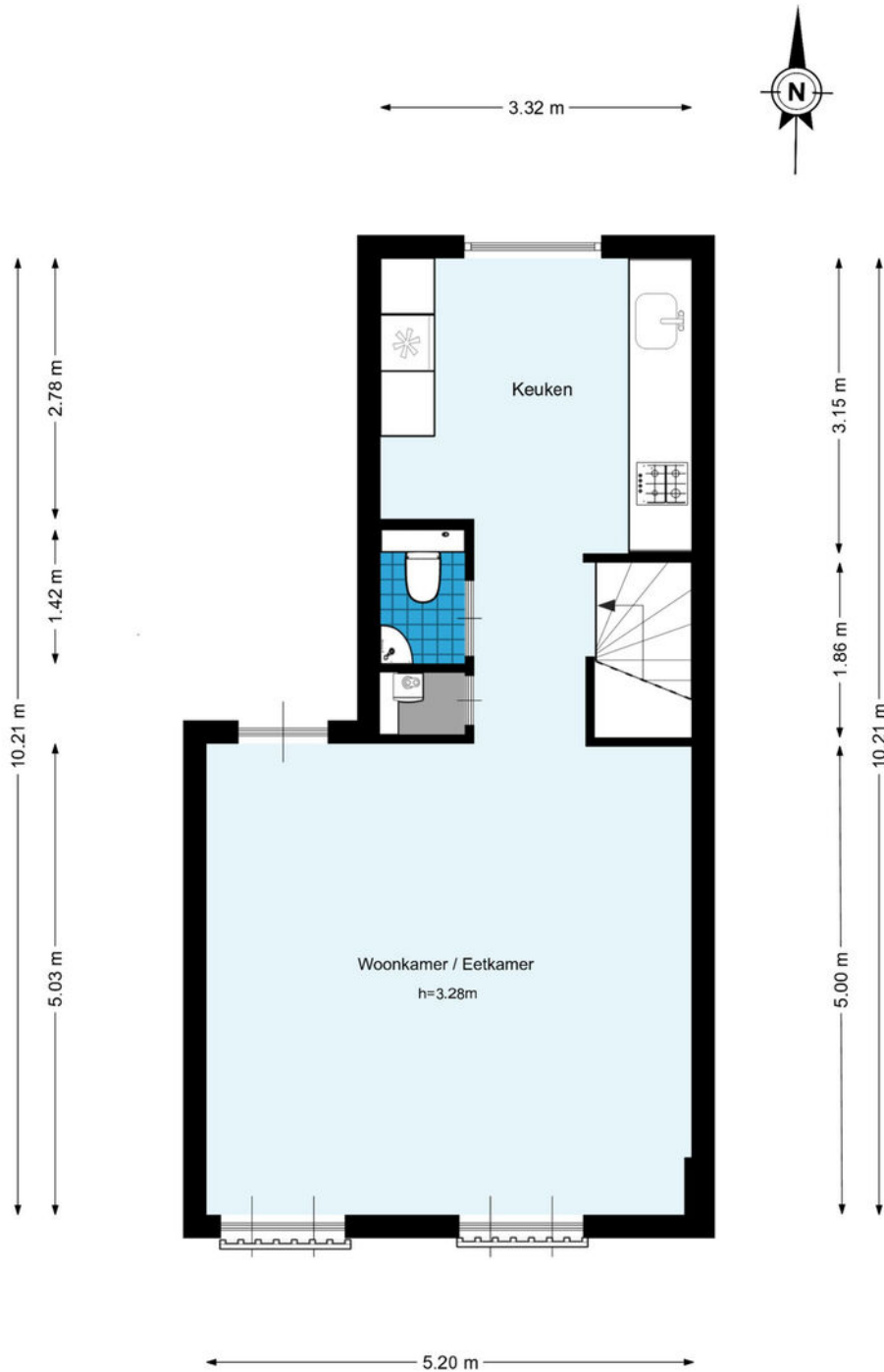
Plattegrond / Floorplan

Nicolaas Witsenkade 41-A - Amsterdam
Begane grond



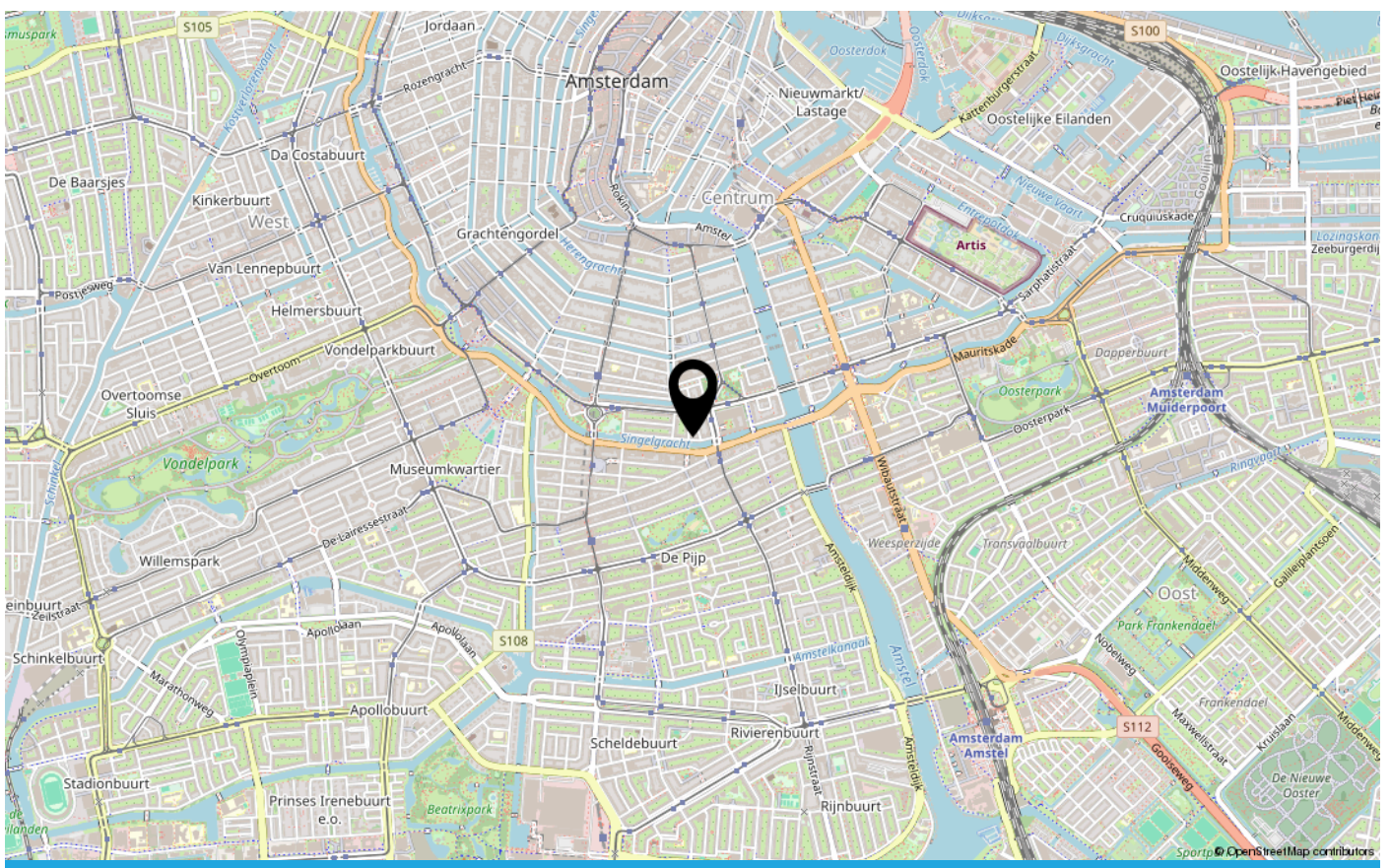
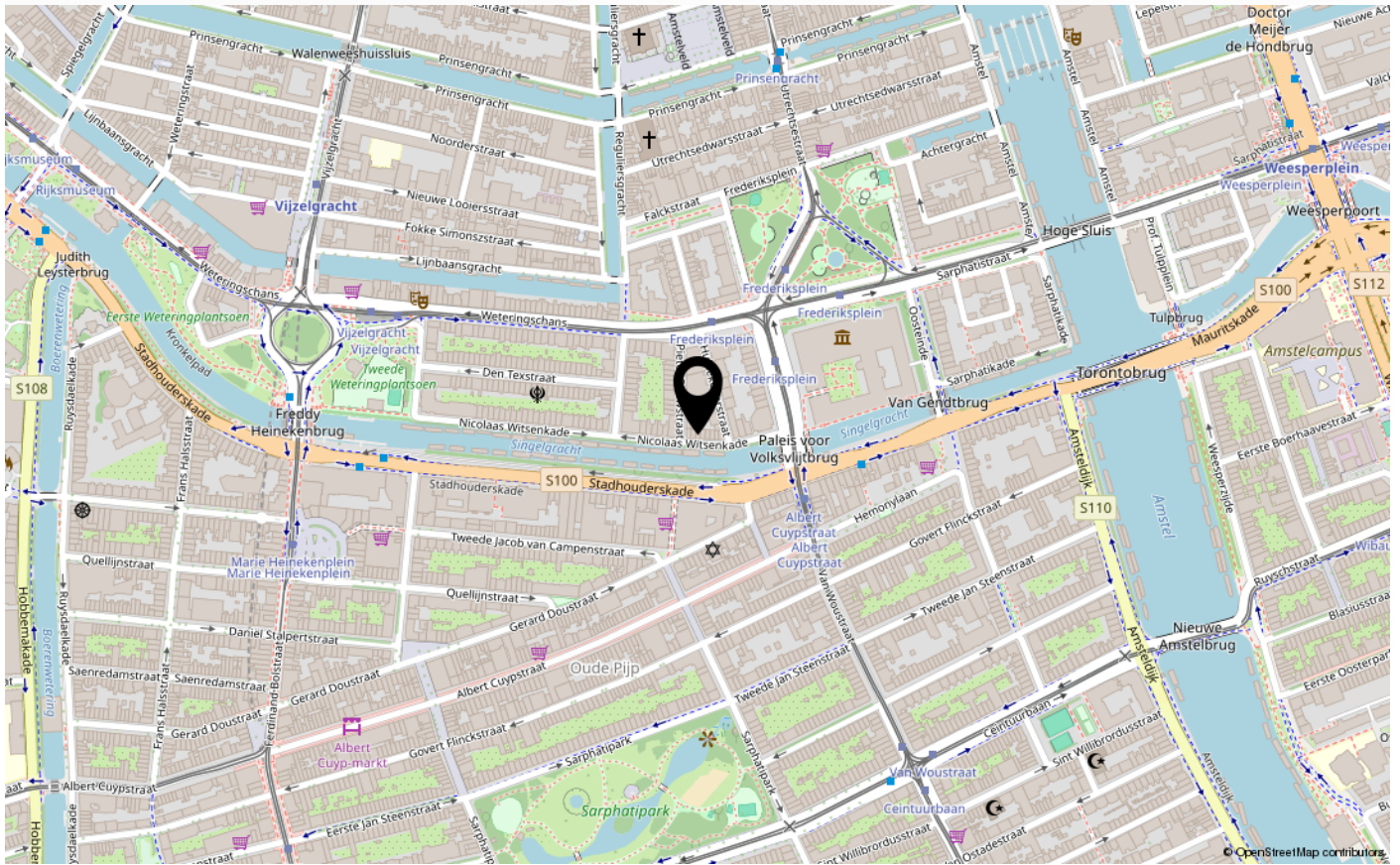
Plattegrond / Floorplan

Nicolaas Witsenkade 41-A - Amsterdam
Eerste verdieping



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

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Den Texbuurt

Leeftijd



0 - 14: 10%

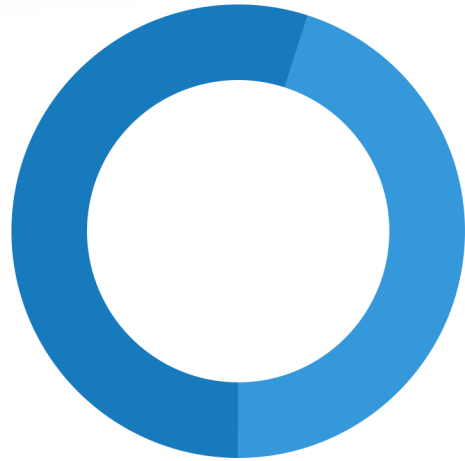
15 - 24: 12%

25 - 44: 37%

45 - 64: 23%

65+: 18%

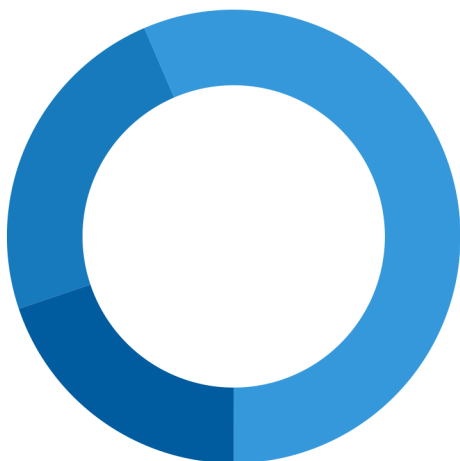
Koop / huur



Koop: 45%

Huur: 55%

Huishoudens



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 20%

 53%

 47%

 0,4 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 hoeft 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

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 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