



ROELOF HARTSTRAAT 74
1071 VE
AMSTERDAM

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

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	73 m ²
Inhoud	270 m ³
Buitenruimte	5 m ²
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1905
Energielabel	C
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas



Beschrijving / Description

In het prachtige Amsterdam, Duivelseiland, aan de Roelof Hartstraat, ligt dit leuke appartement van 73m².

Om de hoek van het Museumplein, PC Hoofdstraat en de hippe wijk De Pijp!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

In Amsterdam Zuid, ligt dit fraaie appartement aan de Roelof Hartstraat. Deze buurt is geliefd om zijn gunstige ligging nabij de Van Baerlestraat en de Beethovenstraat, Museumplein, Rijksmuseum en De Pijp en biedt daardoor een perfecte combinatie van rustig wonen en het bruisende Amsterdamse leven.

Op steenworp afstand vind je diverse voorzieningen en bezienswaardigheden. Ga winkelen in de chique P.C. Hoofdstraat, de Beethovenstraat of de Ferdinand Bolstraat, of struin over de beroemde Albert Cuypmarkt voor verse producten en lokale lekkernijen. Geniet van een culinaire ervaring in toprestaurants zoals Rijks, proef de befaamde biefstuk van Café Loetje, of ontspan met een drankje in Café Wildschut.

Voor liefhebbers van kunst en cultuur liggen het Stedelijk Museum, het Rijksmuseum en het Concertgebouw op slechts 5 minuten loopafstand. Verken diverse musea, bioscopen en theaters, of maak een ontspannende wandeling naar het nabijgelegen Vondelpark of Sarphatipark.

De woning is uitstekend bereikbaar met de auto via de ringweg A-10 en het openbaar vervoer is op loopafstand beschikbaar. Trams 3, 5, 12 en 24 stoppen direct voor de deur, terwijl de NS-stations Amsterdam Centraal en Amsterdam Zuid binnen 10 minuten bereikbaar zijn. Schiphol Airport ligt op slechts 15 minuten rijden met de auto of 30 minuten met het openbaar vervoer.

INDELING (zie plattegronden)

Via een eigen entree op de derde verdieping, loop je door naar het appartement gelegen op de vierde verdieping.

Vierde verdieping; de hal geeft toegang tot de diverse vertrekken, een ruime inpandige berging met wasmachine aansluiting, apart toilet met fonteintje en de ruime badkamer. De nette badkamer is voorzien van een groot raam, inloopdouche, ligbad en wastafel.

Aan de voorzijde van het appartement tref je de woonkamer met open keuken. Er is hier voldoende plek voor het creëren van een gezellige zit- en eethoek. Boven de keuken is een groot daklicht. Mede hierdoor is de ruimte heerlijk licht.

De woonkeuken is voorzien van diverse lades, kasten, een kookeiland met bar en inbouwapparatuur, te weten; een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Aan de achterzijde van de woning ligt een ruime slaapkamer met vaste kasten. Het brede balkon is bereikbaar via het grote slaapkamerraam en heeft een vrij uitzicht.

Je kan een extra slaapkamer creëren door de badkamer te verplaatsen. Zie als voorbeeld de alternatieve plattegrond.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Lichte woonkamer met open keuken;
- Ruime slaapkamer;
- Balkon gelegen op het noorden;
- Beschermd stadsgezicht;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is €56,00 per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg;
- Projectnotaris Buma Algera:

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.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de zolderverdieping van het hiervoor vermelde gebouw, met inpandige berging en een plat aan de achterzijde, plaatselijk bekend Roelof Hartstraat 7-4 te 1071 VE Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complexaanduiding 10753-A, appartementsindex 5, uitmakende het zesenvijftig/tweehonderd zesennegentigste te (56/296ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Roelof Hartstraat 7 te Amsterdam" en wordt beheerd door de leden zelf. De maandelijkse bijdrage is €56,00. Pand is goed verzekerd.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

In beautiful Amsterdam, Duivelseiland, on Roelof Hartstraat, you will find this charming 73 m² apartment. Located just around the corner from Museumplein, the P.C. Hoofstraat, and the trendy De Pijp neighborhood!

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

This beautiful apartment is located in Amsterdam South on Roelof Hartstraat. The area is popular due to its convenient location near Van Baerlestraat, Beethovenstraat, Museumplein, the Rijksmuseum, and De Pijp, offering the perfect combination of peaceful living and vibrant city life.

A wide range of amenities and attractions can be found within walking distance. Enjoy shopping in the exclusive P.C. Hoofstraat, Beethovenstraat, or Ferdinand Bolstraat, or stroll through the famous Albert Cuyp Market for fresh produce and local delicacies. Experience fine dining at top restaurants such as Rijks, taste the famous steak at Café Loetje, or relax with a drink at Café Wildschut.

For art and culture enthusiasts, the Stedelijk Museum, the Rijksmuseum, and the Concertgebouw are all within a 5-minute walk. Explore various museums, cinemas, and theaters, or take a relaxing walk in the nearby Vondelpark or Sarphatipark.

The property is easily accessible by car via the A10 ring road, and public transport is within walking distance. Tram lines 3, 5, 12, and 24 stop right outside the door, while Amsterdam Central Station and Amsterdam South Station can be reached within 10 minutes. Schiphol Airport is just a 15-minute drive or 30 minutes by public transport.

LAYOUT (see floor plans)

Through a private entrance on the third floor, you access the apartment located on the fourth floor.

Fourth floor: The hallway provides access to the various rooms, including a spacious internal storage room with washing machine connection, a separate toilet with a small sink, and a large bathroom. The well-maintained bathroom features a large window, walk-in shower, bathtub, and washbasin.

At the front of the apartment, you will find the living room with an open kitchen. There is ample space to create a comfortable seating and dining area. A large skylight above the kitchen allows plenty of natural light into the space.

The kitchen is equipped with various drawers and cabinets, a kitchen island with bar, and built-in appliances, including a 5-burner gas stove, extractor hood, combi-oven, dishwasher, and fridge/freezer combination.

At the rear of the apartment, there is a spacious bedroom with built-in wardrobes. The wide balcony, accessible via the large bedroom window, offers an unobstructed view.

You can create an additional bedroom by relocating the bathroom. See the alternative floor plan as an example.

Beschrijving / Description

SPECIAL FEATURES

- Bright living room with open kitchen;
- Spacious bedroom;
- North-facing balcony;
- Protected cityscape area;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €56 per month;
- Located on freehold land (no ground lease);
- Energy label C;
- Delivery in consultation;
- Project notary: Buma Algera;

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? Please refer to the brochure for ideas and possible improvements.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence located on the attic floor of the aforementioned building, including internal storage and a rear flat roof, locally known as Roelof Hartstraat 7-4, 1071 VE Amsterdam, registered in the cadastral municipality of Amsterdam, section U, complex designation 10753-A, apartment index 5, representing a fifty-six/two hundred ninety-sixth (56/296th) undivided share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association is called "Vereniging van Eigenaars Roelof Hartstraat 7 te Amsterdam" and is self-managed by its members. The monthly contribution is €56.

CLAUSES

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

Foto's / Photos





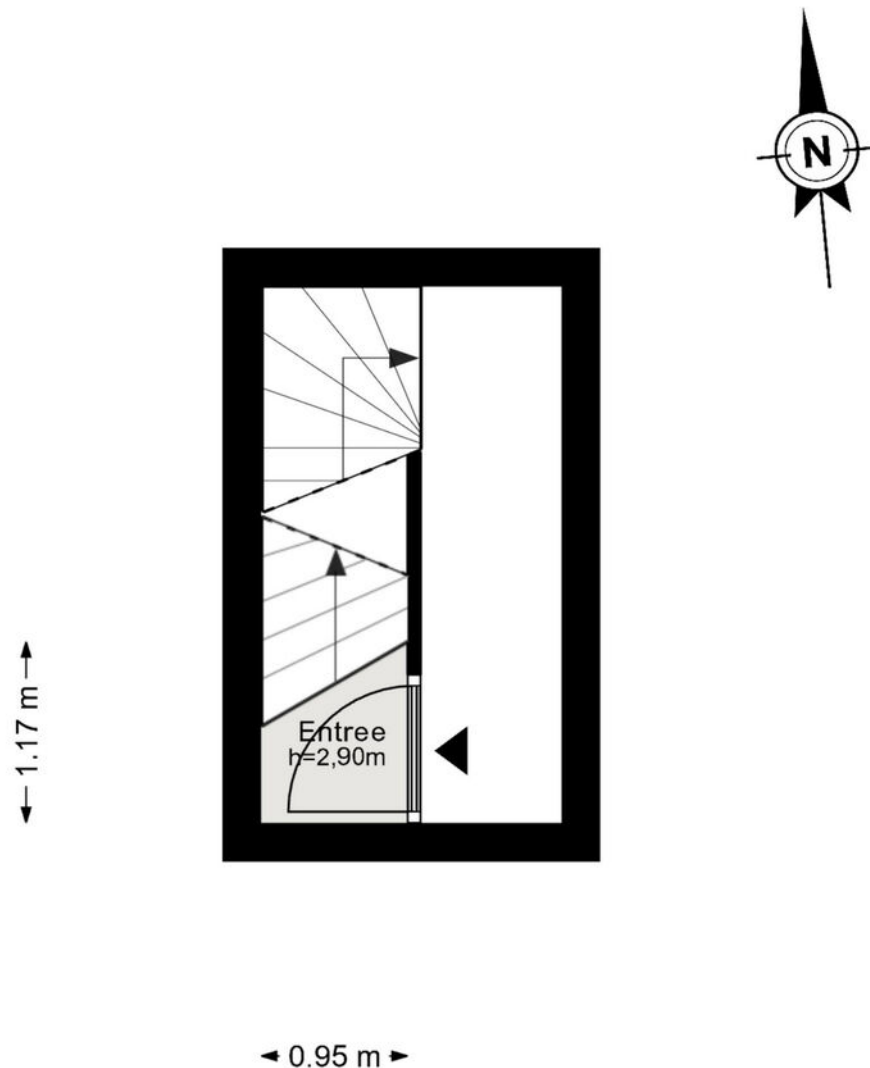






Plattegrond / Floorplan

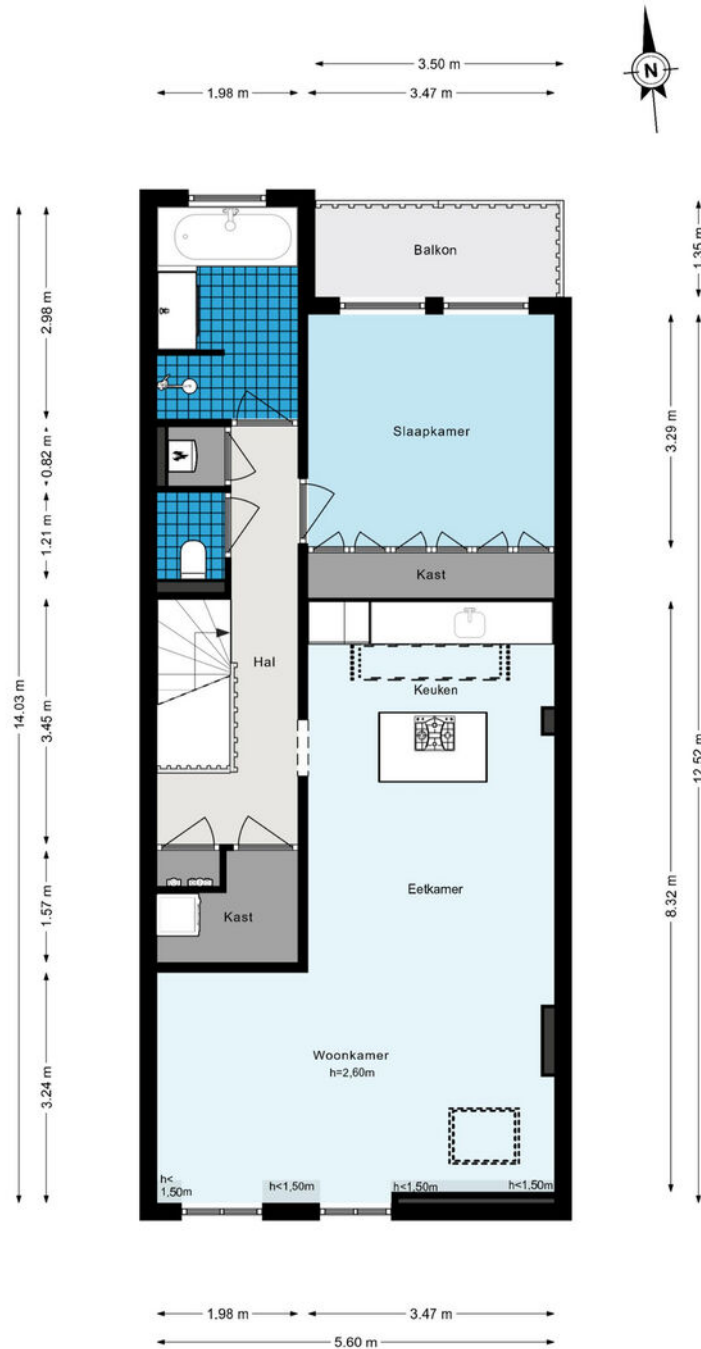
Roelof Hartstraat 7-4 - Amsterdam Derde verdieping



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

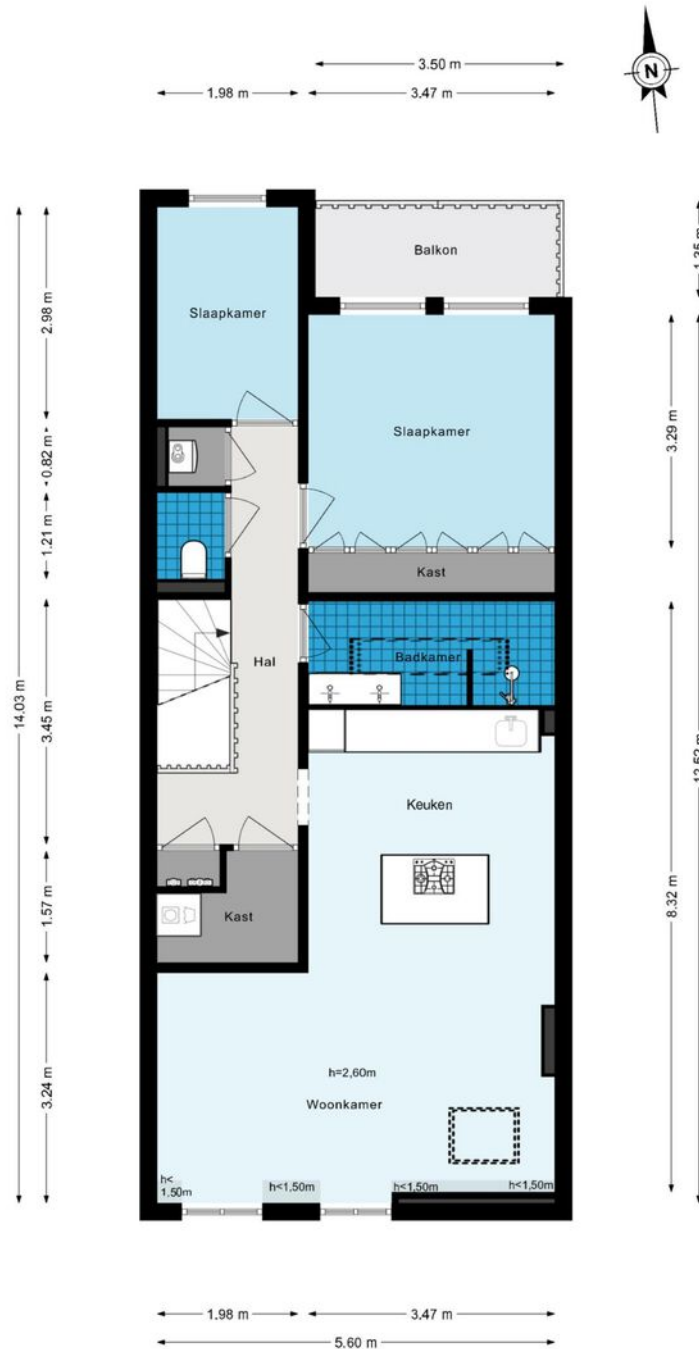
Plattegrond / Floorplan

Roelof Hartstraat 7-4 - Amsterdam
Vierde verdieping

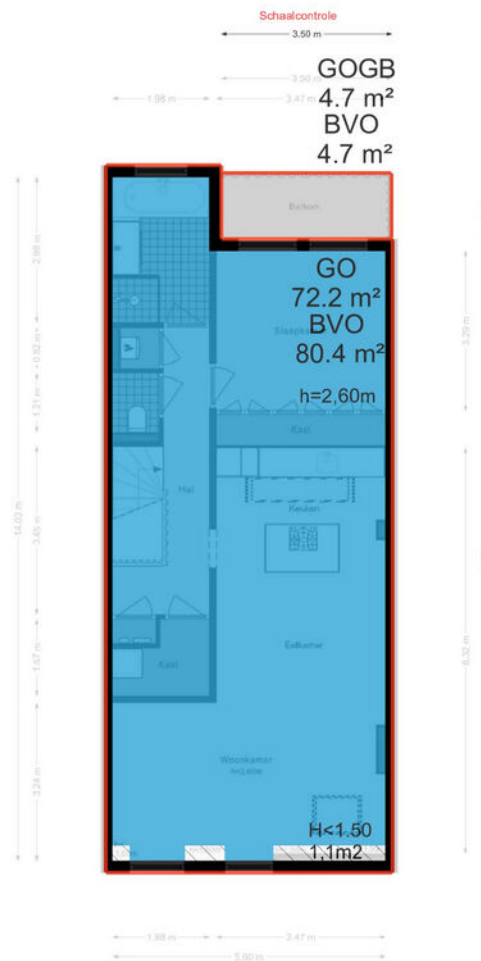
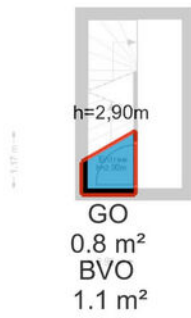


Plattegrond / Floorplan

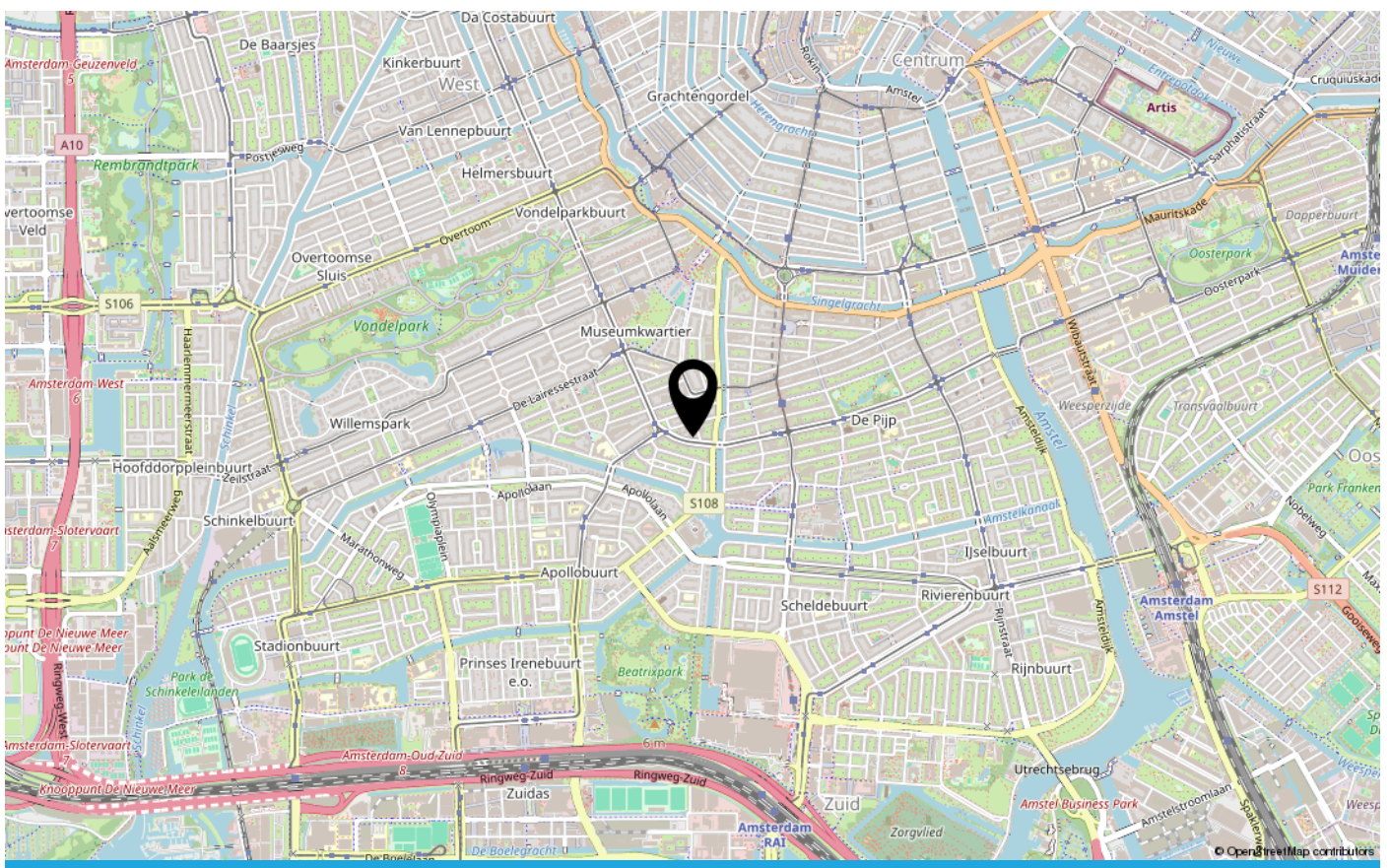
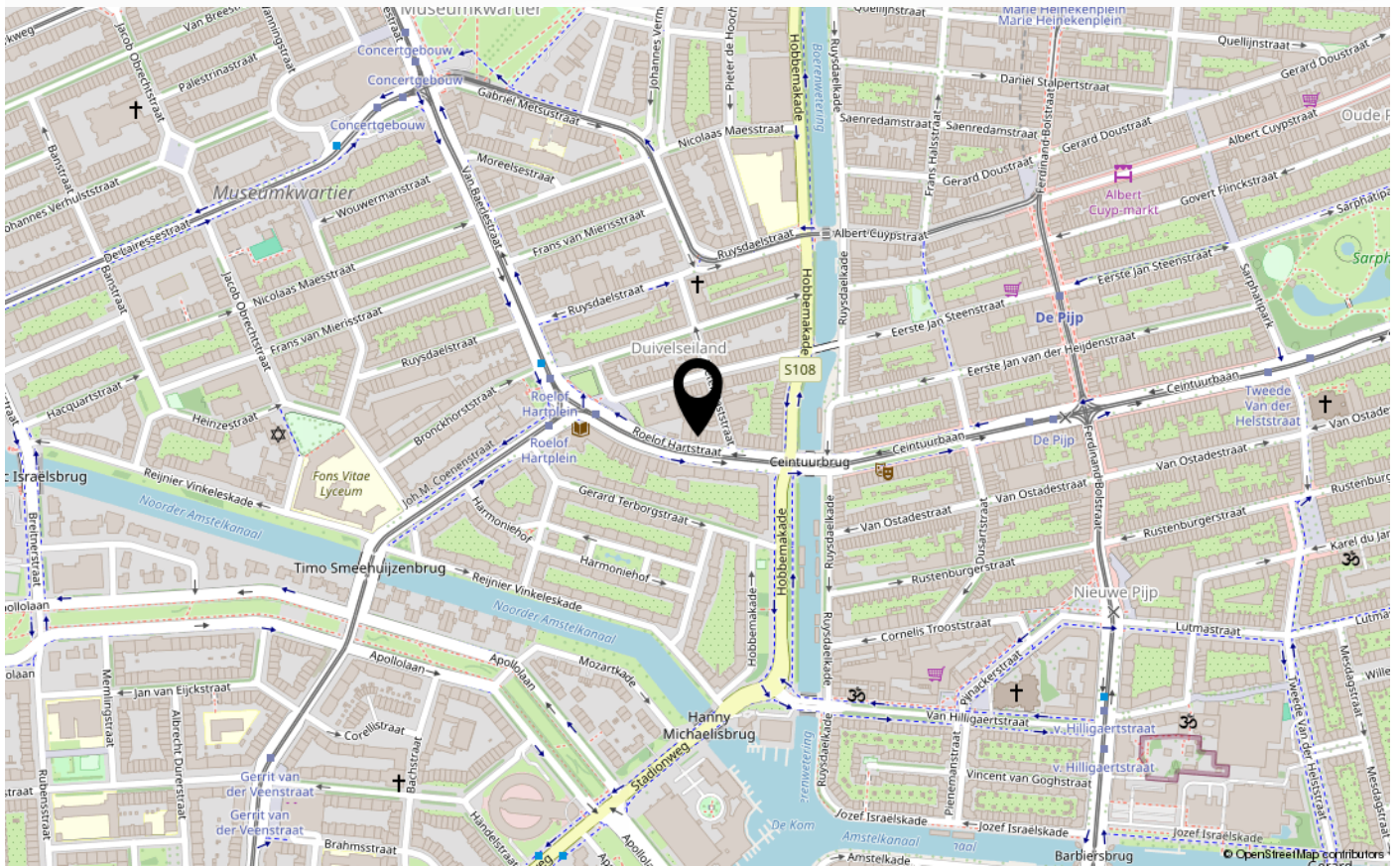
Roelof Hartstraat 7-4 - Amsterdam
Vierde verdieping



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



KOM MEER TE WETEN OVER HET VERDUURZAMEN VAN JE HUIS



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

Klik hier voor de gratis woningscan!



Je woning gasloos of volledig Energieneutraal

Onze aanpak



Woningscan

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

Woningopname & Energieplan op Maat

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

Gesubsidieerde duurzaamheidslening

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

Uitvoering & Resultaat

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

Voorbeeld woningen gerealiseerd door Woon Duurzaam

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

Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

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