



DEN TEXSTRAAT 51 H

1017 XZ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 1.200.000 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	144 m ²
Inhoud	450 m ³
Buitenruimte	48 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	1879
Energie label	E



Beschrijving / Description

Karakteristiek dubbel benedenhuis van 144 m² met tuin en sfeervolle veranda, gelegen in een van de mooiste straten van de geliefde Weteringbuurt in Amsterdam.

Deze charmante en royale woning uit 1879 beschikt over de begane grond, de eerste verdieping en kelder en kenmerkt zich door hoge plafonds en authentieke details. De woning biedt een unieke kans om volledig naar eigen smaak te renoveren, moderniseren en in te delen, waardoor je een prachtig thuis kunt creëren op een toplocatie in het hart van Amsterdam.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Den Texstraat is een rustige en populaire straat met karakteristieke panden zonder doorgaand verkeer, terwijl alle voorzieningen zich op loopafstand bevinden. Hierdoor biedt deze woning alle voordelen van het stadsleven, maar dan in een fijne rustige woonomgeving. In de directe omgeving bevindt zich een zeer rijk aanbod aan diverse specialiteitzaken, zoals banketbakkerij Holtkamp en Slagerij De Leeuw. Ook de Albert Heijn en de Albert Cuypmarkt liggen op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen.

Voor een goede koffie, lunch of diner zijn er talloze horecagelegenheden te vinden aan de Weteringschans, Vijzelgracht en Utrechtsestraat. Ook De Pijp ligt op enkele minuten loopafstand. Het appartement is gelegen op een absolute toplocatie in het centrum van Amsterdam en in een autoluwe rustige straat. De ingang van de Noord/Zuidlijn bevindt zich vlakbij, waardoor ook de bereikbaarheid met het OV uitstekend is.

INDELING (zie plattegronden)

Deze charmante ruime woning uit 1879 beslaat de begane grond, eerste verdieping én een ruime kelder en beschikt over enorm veel potentie voor het creëren van een prachtig woonhuis op toplocatie.

Via de mooie entree betreed je de hal met tochtportaal, inpanDIGE kast en gastentoilet. De begane grond beschikt over een bijzonder royale woonkamer en suite met fraaie paneeldeuren, originele plafondornamenten en authentieke schouwen, die de woning veel sfeer en karakter geven. Zowel de woonkamer als de keuken hebben toegang tot de tuin en vanuit de woonkamer heb je via de openslaande deuren toegang tot de charmante veranda — een heerlijke plek om in alle rust buiten te genieten.

Op de eerste verdieping zijn diverse indelingsmogelijkheden aanwezig en hier kunnen eenvoudig vier slaapkamers worden gerealiseerd. Zie alternatieve plattegrond.

De kelder biedt extra ruimte en is ideaal te gebruiken als bijvoorbeeld wijnkelder!

Kortom; Een bijzonder sfeervolle ruime woning met een fraaie historische uitstraling en mooie authentieke details zoals de originele plafonds met ornamenten, de charmante veranda en de paneeldeuren. Dit is een woning met eindeloze mogelijkheden voor wie droomt van het creëren van een eigen thuis op een toplocatie in hartje Amsterdam!

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op eigen grond;
- Kleine en overzichtelijke VvE;
- Dient gerenoveerd te worden;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 200,- per maand;
- Energielabel E;
- Rijksbeschermd stadsgezicht;
- Projectnotaris KB notarissen.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel E.

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 begane grond, eerste verdieping alsmede in de kelder met tuin, ondergrond en verder toebehoren, plaatselijk bekend Den Texstraat

51-huis, 1017 XZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I complexaanduiding 11645-A, indexnummer 1, uitmakende het één/tweede (1/2e) aandeel in de te splitsen gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Den Texstraat 51 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door Pro Beheer Diemen. De maandelijkse bijdrage is € 200,-.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;
- Niet-zelf-bewoond-clausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Characteristic double ground-floor apartment of 144 m² with a garden and atmospheric veranda, located on one of the most beautiful streets in the highly sought-after Weteringbuurt in Amsterdam.

This charming and spacious property, dating from 1879, comprises the ground floor, first floor, and basement and is characterized by high ceilings and original authentic details. The home offers a unique opportunity to fully renovate, modernize, and reconfigure to your own taste, allowing you to create a beautiful residence in a prime location in the heart of Amsterdam.

AREA AND ACCESSIBILITY

Den Texstraat is a quiet and popular street with characteristic buildings and no through traffic, while all amenities are within walking distance. This property therefore offers all the advantages of city living in a peaceful residential setting. The immediate surroundings offer a wide variety of specialty shops, such as Holtkamp patisserie and De Leeuw butcher. Supermarkets like Albert Heijn and the famous Albert Cuyp Market are also nearby for daily groceries.

For coffee, lunch, or dinner, there are numerous cafés and restaurants along Weteringschans, Vijzelgracht, and Utrechtsestraat. De Pijp is also just a few minutes' walk away.

The apartment is located in a prime central location in Amsterdam on a quiet, low-traffic street. The entrance to the North/South metro line is nearby, providing excellent public transport connections.

LAYOUT (see floor plans)

This charming and spacious property from 1879 spans the ground floor, first floor, and a large basement, and offers tremendous potential to create a beautiful home in a prime location.

Through the attractive entrance, you enter the hallway with a vestibule, built-in storage, and a guest toilet. The ground floor features an exceptionally spacious en-suite living room with beautiful panel doors, original ceiling ornaments, and authentic fireplaces, giving the home a great sense of character and atmosphere. Both the living room and kitchen provide access to the garden, and from the living room, French doors open onto the charming veranda — a wonderful place to enjoy outdoor living in peace.

On the first floor, various layout options are possible, and it is easy to create four bedrooms here (see alternative floor plan).

The basement offers additional space and is ideal for use as, for example, a wine cellar.

In short: a highly atmospheric and spacious home with beautiful historic appeal and original features such as decorative ceilings, a charming veranda, and panel doors. This property offers endless possibilities for those dreaming of creating their own home in a prime location in the very heart of Amsterdam.

Beschrijving / Description

PARTICULARS

- Located on freehold land (no leasehold);
- Small and well-managed homeowners' association (VvE);
- Renovation required;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Monthly VvE contribution: €200;
- Energy label E;
- Situated in a nationally protected cityscape;
- Project notary: KB Notarissen.

OWNERSHIP

The property is located on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has energy label E.

If you would like to know how to improve the sustainability of this home, please refer to the brochure for ideas and possibilities.

CADASTRAL DESCRIPTION

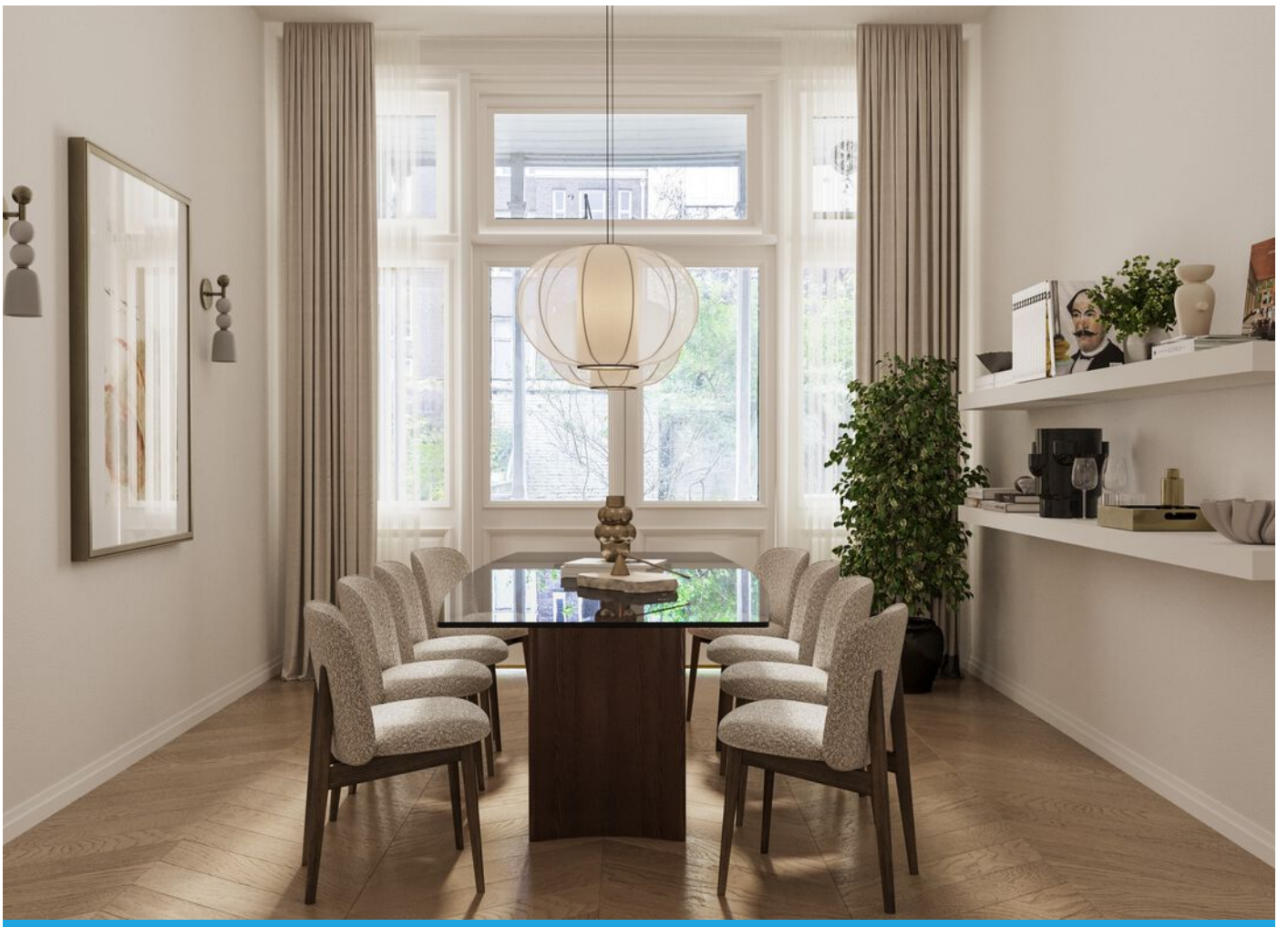
The apartment right entitling exclusive use of the ground floor, first floor, and basement with garden, subsoil, and appurtenances, known as Den Texstraat 51-huis, 1017 XZ Amsterdam, cadastral municipality of Amsterdam, section I, complex designation 11645-A, index number 1, representing a one-half (1/2) share in the community to be subdivided.

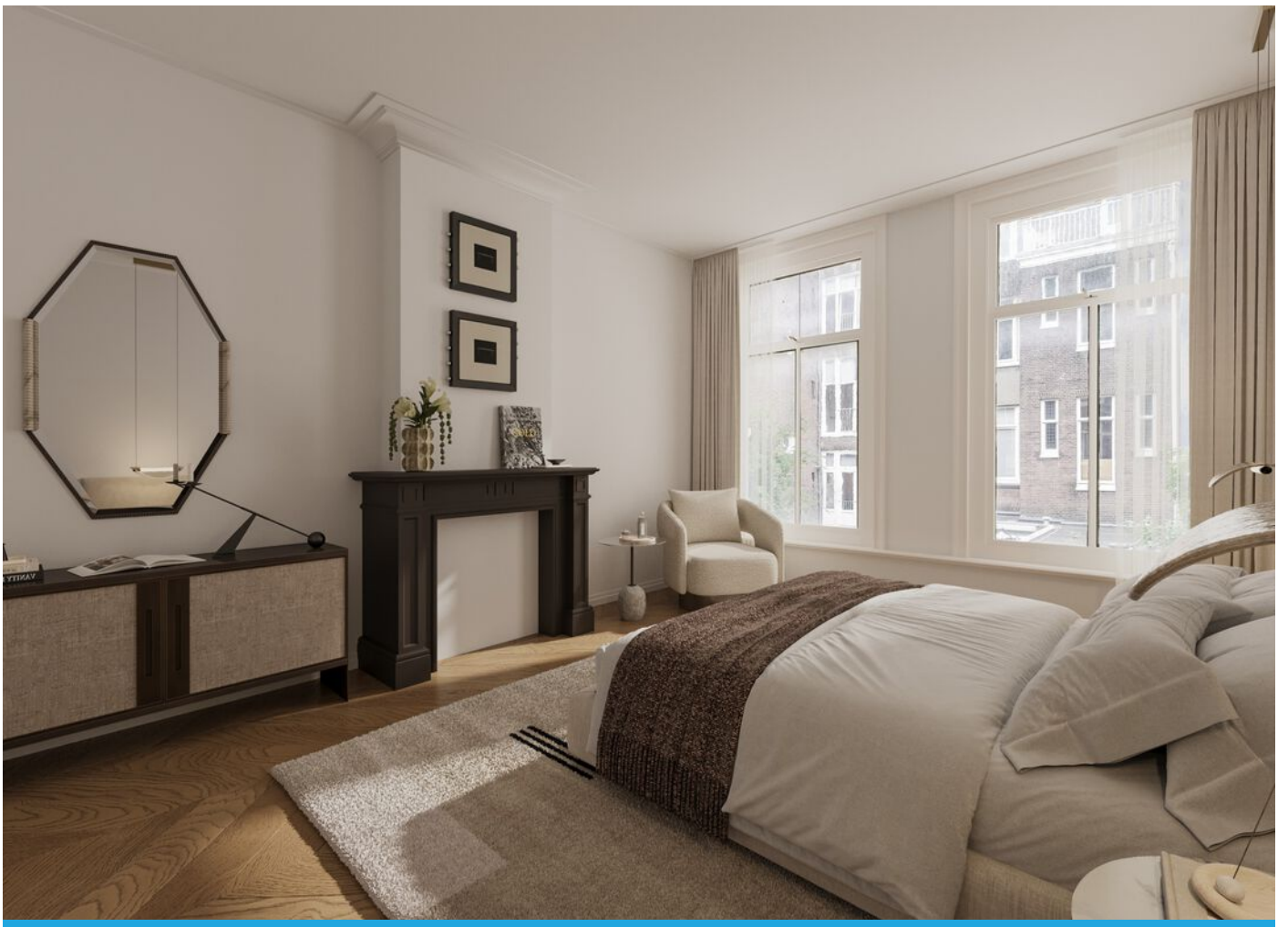
HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Owners' Association is called "Vereniging Van Eigenaars Den Texstraat 51 te Amsterdam" and is professionally managed by Pro Beheer Diemen. The monthly contribution is €200.

CLAUSES

- Age clause applies;
- Asbestos clause applies;
- Non-owner-occupied clause applies;
- "As-is, where-is" clause applies.



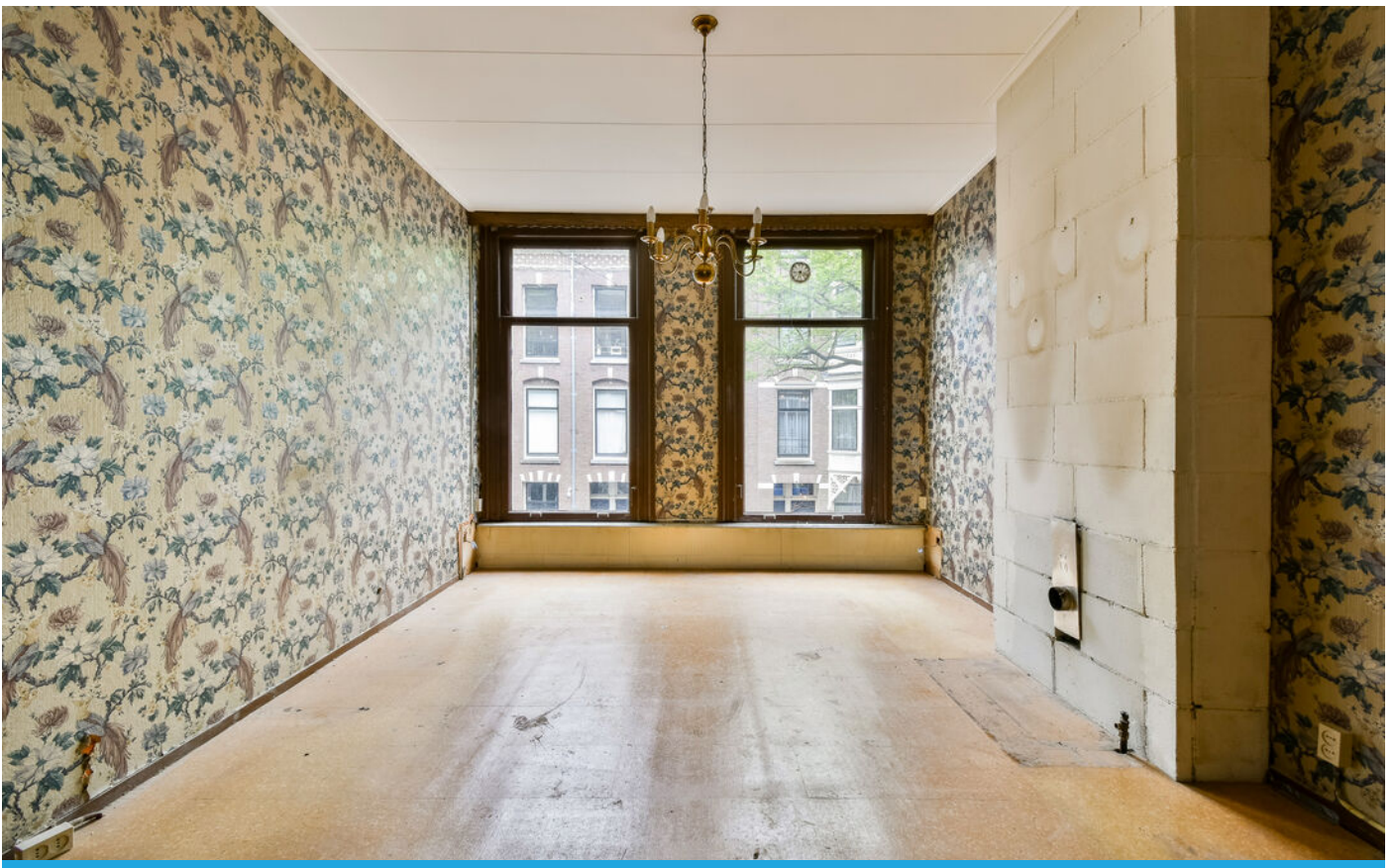


Foto's / Photos



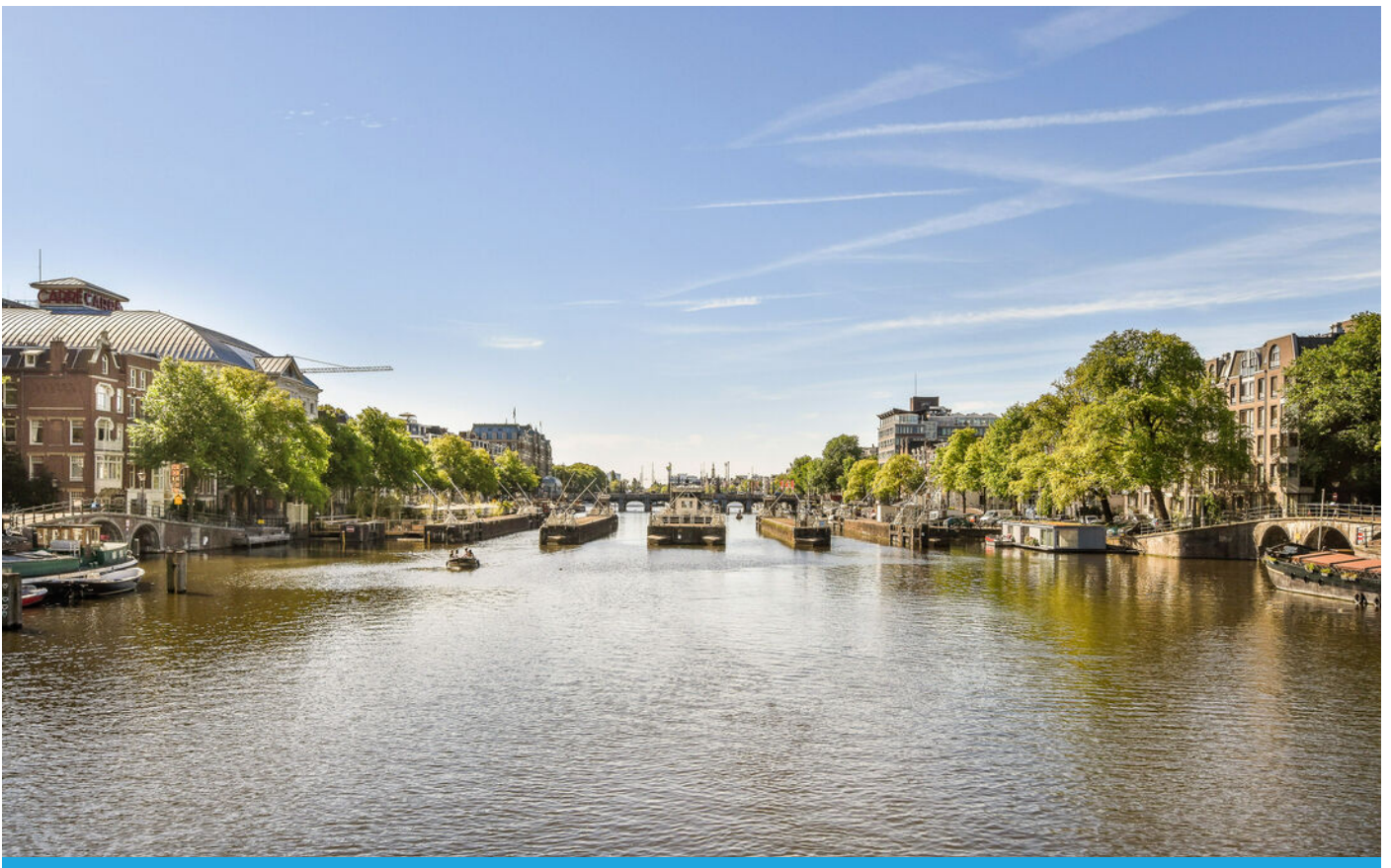






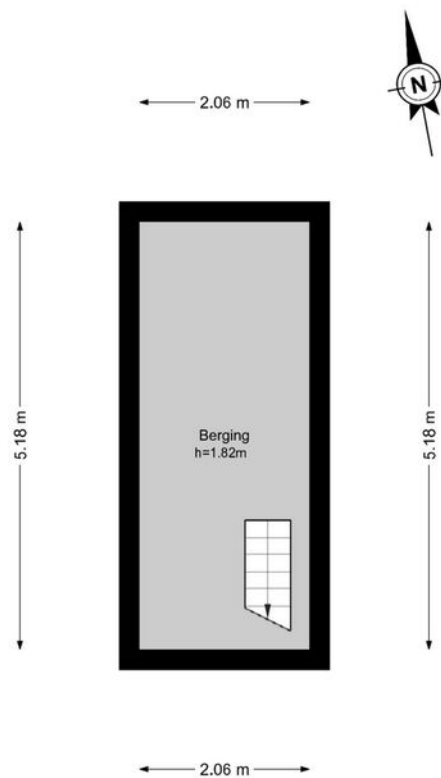






Plattegrond / Floorplan

Den Texstraat 51-H - Amsterdam
Kelder



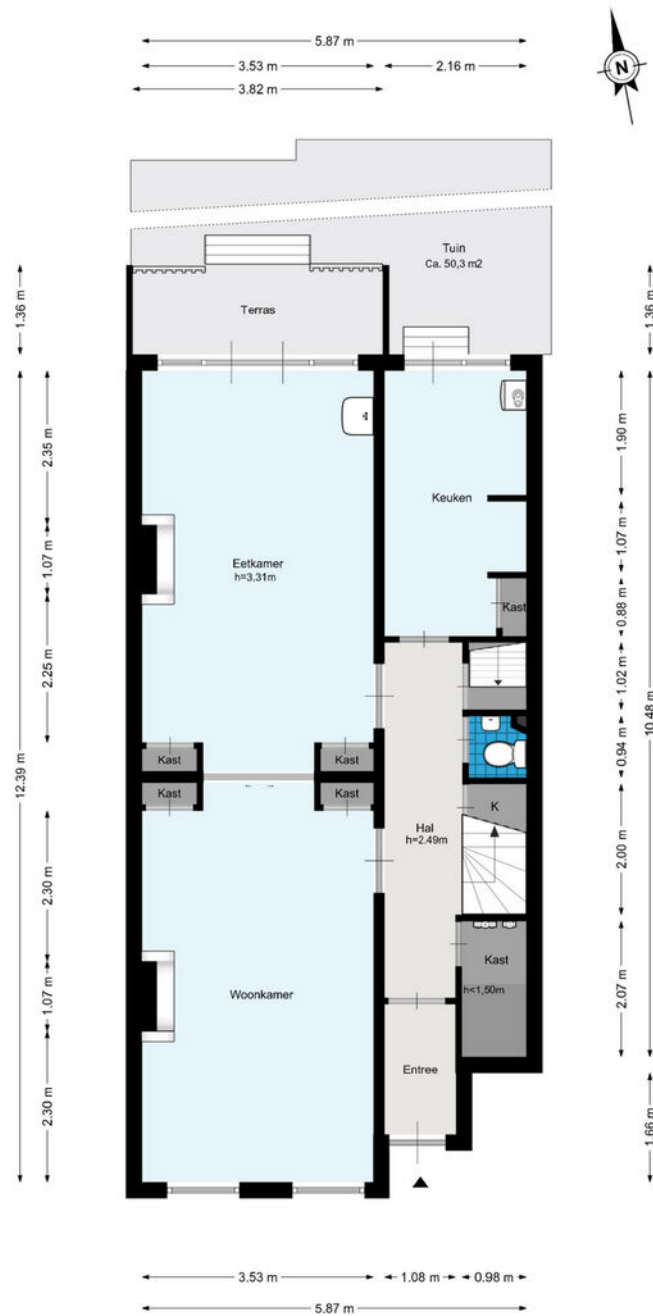
Plattegrond / Floorplan

Den Texstraat 51-H - Amsterdam
Perceeltekening



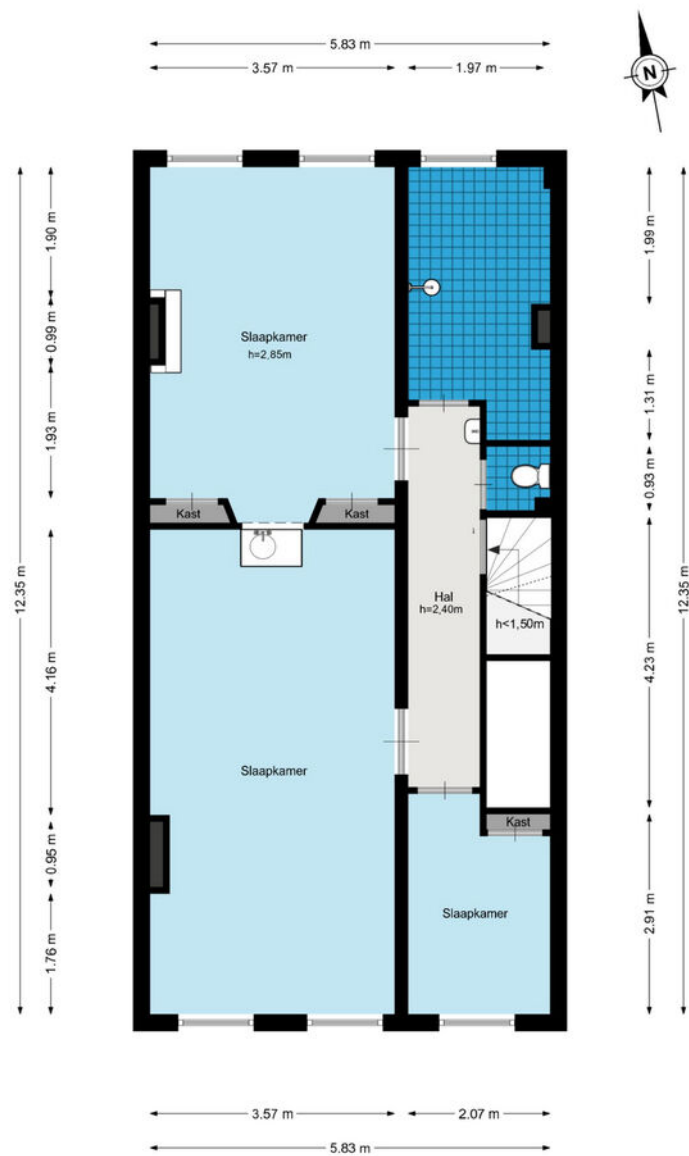
Plattegrond / Floorplan

Den Texstraat 51-H - Amsterdam
Begane grond



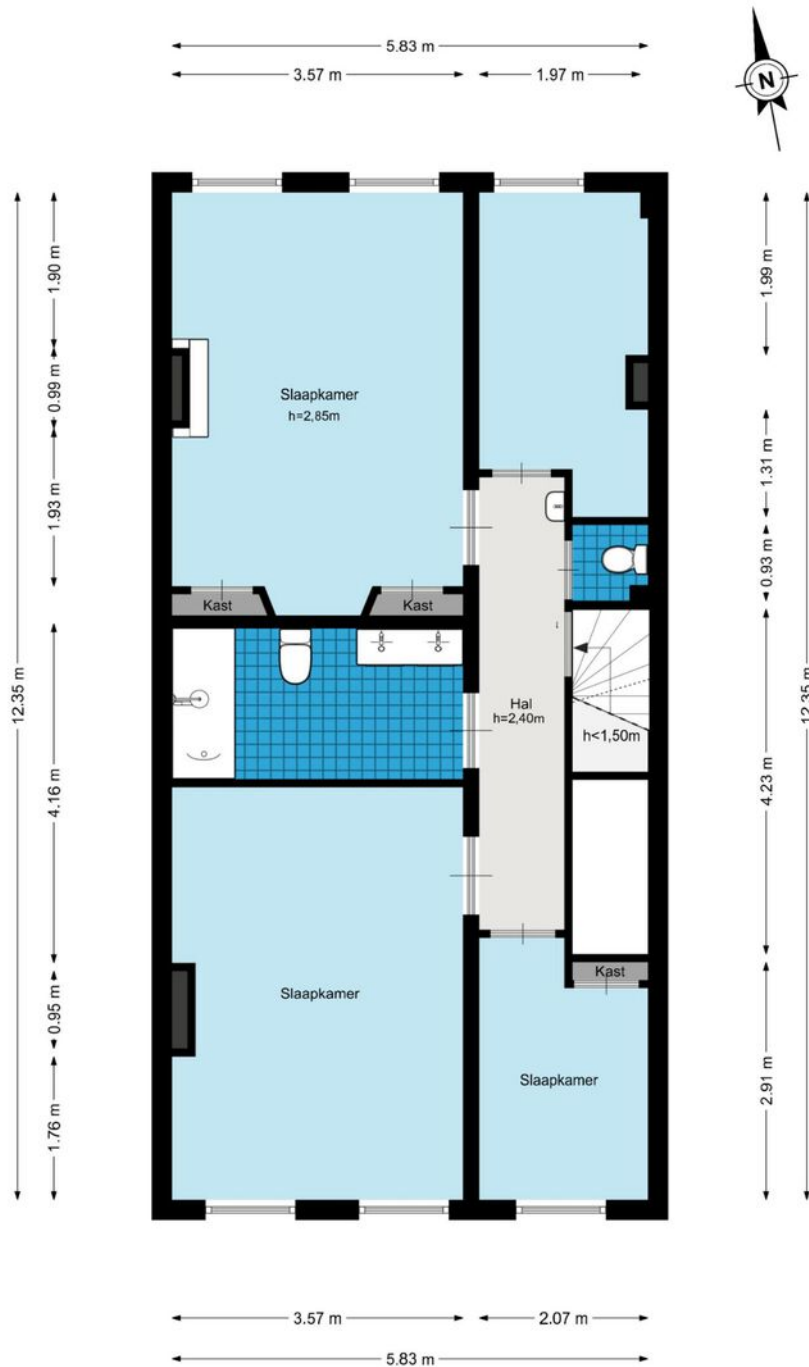
Plattegrond / Floorplan

Den Texstraat 51-H - Amsterdam Eerste verdieping



Plattegrond / Floorplan

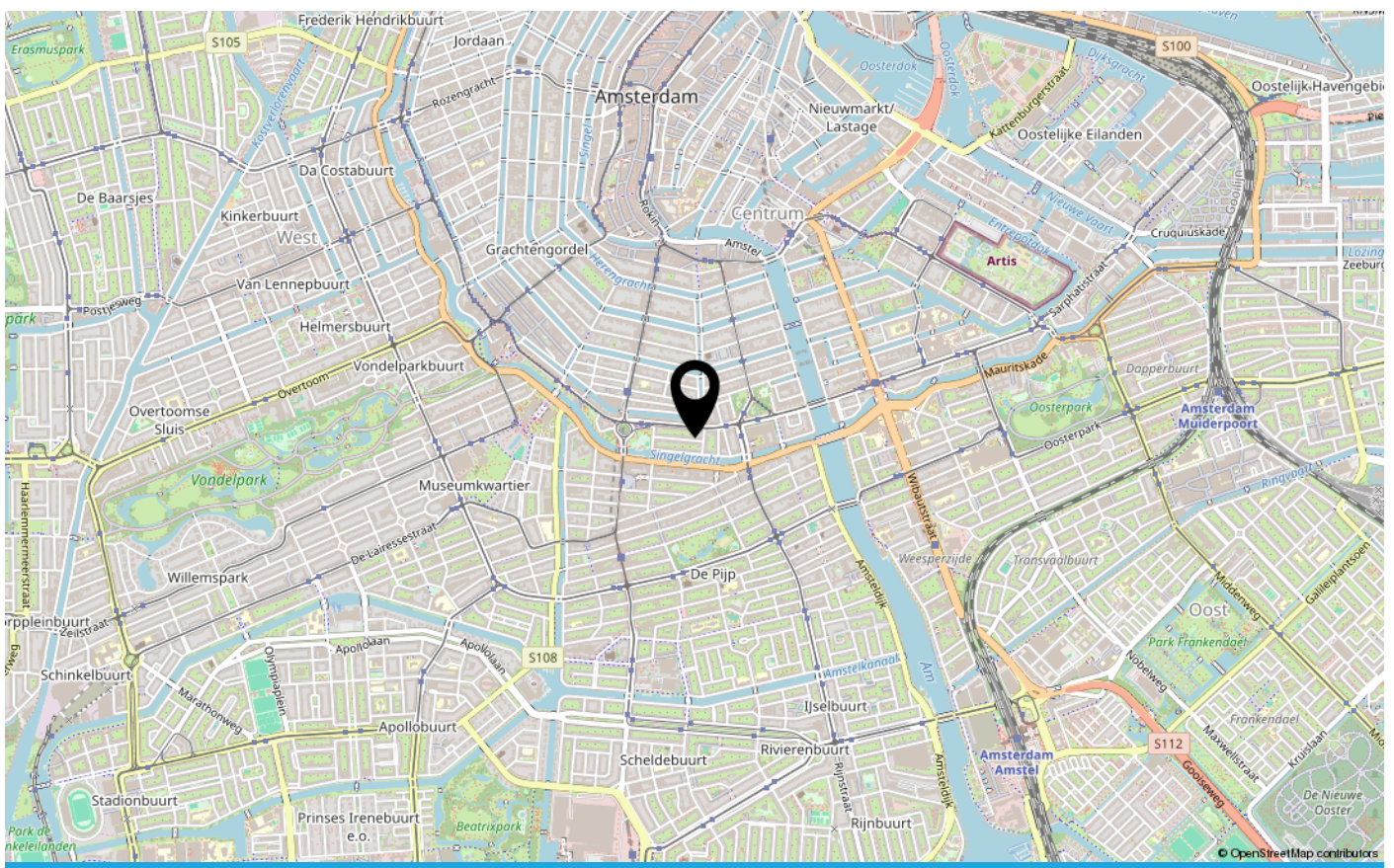
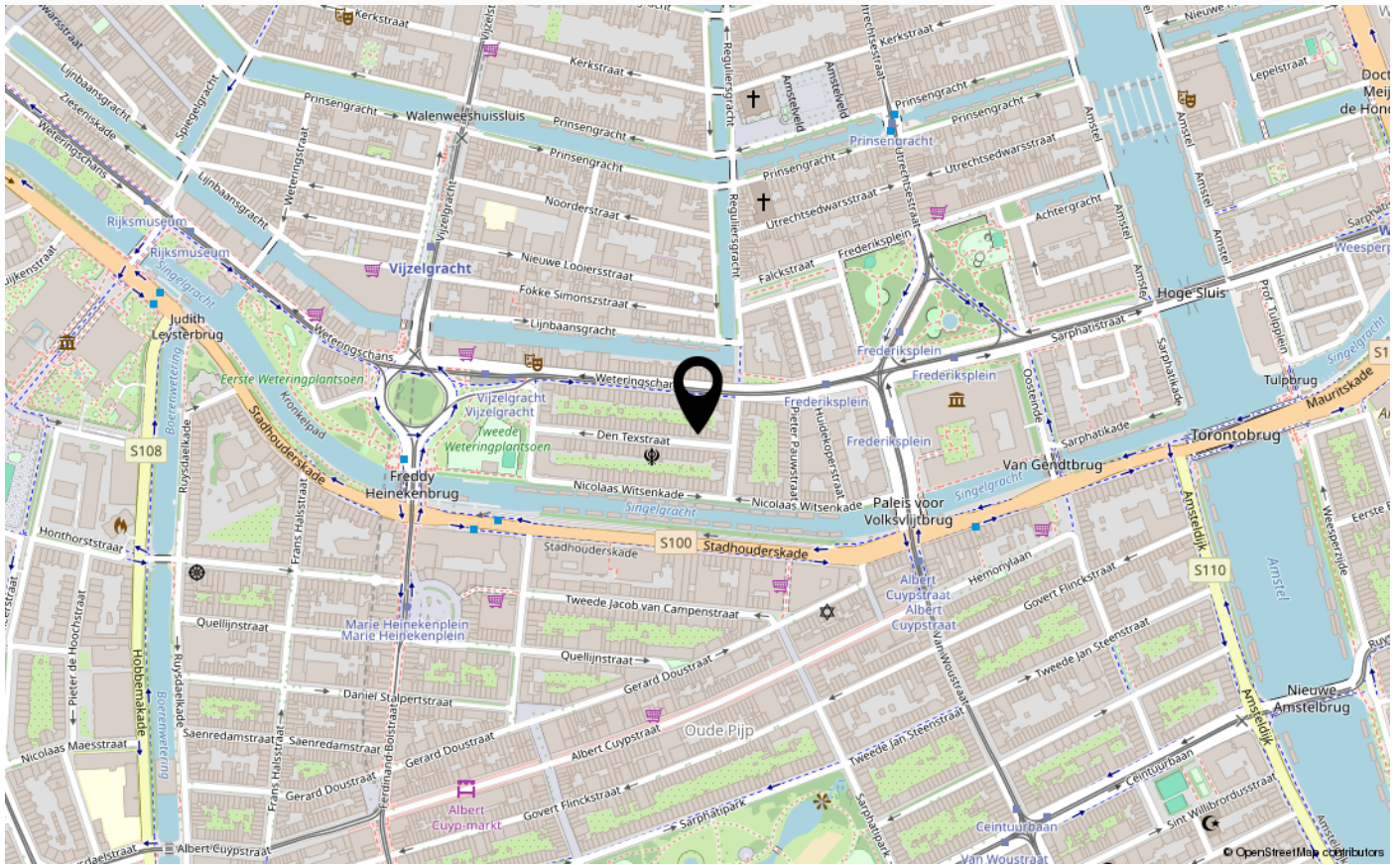
Den Texstraat 51-H - Amsterdam
Eerste verdieping - Alterantief



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Den Texbuurt

Leeftijd



0 - 14: 10%

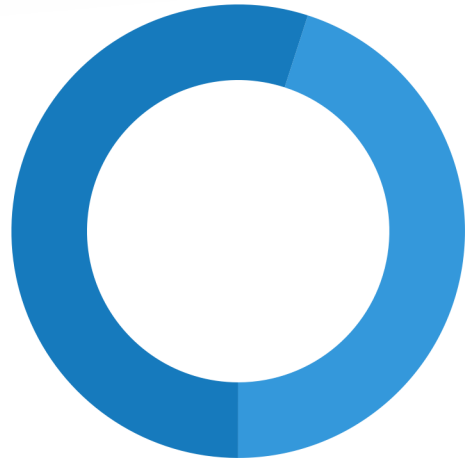
15 - 24: 12%

25 - 44: 37%

45 - 64: 23%

65+: 18%

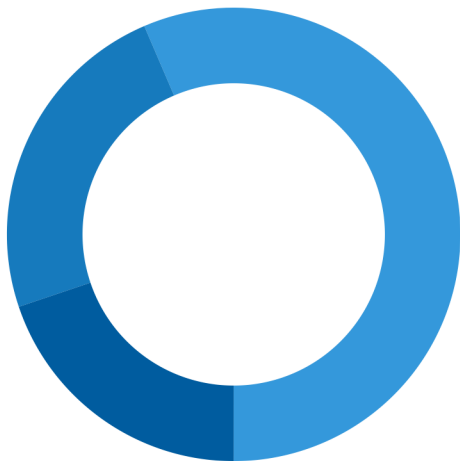
Koop / huur



Koop: 45%

Huur: 55%

Huishoudens



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 24%

Met kinderen: 20%

 53%

 47%

 0,4 per huishouden

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