



VAN OSTADESTRAAT 338 2

1073 TZ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 490.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	45 m ²
Inhoud	154 m ³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1889
Energie label	C
Isolatie	HR++ glas



Beschrijving

Instapklaar charmant appartement van 45 m2 in de Pijp gelegen op eigen grond met als extra een fijne lichte berging /werkkamer van 15 m2 op de vierde verdieping!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt aan de Van Ostadestraat, één van de meest geliefde straten van De Pijp, op steenworpafstand van de Ferdinand Bolstraat. Deze populaire wijk staat bekend om haar levendige karakter, uitstekende horeca, speciaalzaken, boetieks en gezellige terrassen.

Voor de dagelijkse boodschappen bevinden de Albert Cuypmarkt, diverse supermarkten en speciaalzaken zich letterlijk om de hoek. Ook bekende hotspots zoals het Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, de Frans Halsstraat en de vele restaurants rondom de Ceintuurbaan zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Voor ontspanning liggen zowel het Sarphatipark als de Amstel op korte afstand. Hierdoor combineert deze locatie het beste van twee werelden: de levendigheid van de stad met voldoende rust en groen in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation De Pijp van de Noord/Zuidlijn ligt op enkele minuten lopen en biedt snelle verbindingen naar Amsterdam Zuid, Amsterdam Centraal en Amsterdam Noord. Daarnaast bevinden zich diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Een groot pluspunt van deze locatie is de uitstekende verbinding met Schiphol. Dankzij de Noord/Zuidlijn en treinverbindingen vanaf station Amsterdam Zuid bereik je de luchthaven al binnen circa 20 minuten. Met de auto zijn de Ring A10 en de uitvalswegen richting de A1, A2 en A4 eveneens snel bereikbaar.

Kortom, een toplocatie midden in De Pijp waar alle voorzieningen, horeca, openbaar vervoer, groen én internationale verbindingen binnen handbereik zijn.

INDELING (zie plattegronden)

Dit charmante appartement is gelegen op de tweede verdieping en beschikt over een gezellige, ruime woonkamer met een moderne halfopen keuken (2026). De keuken vormt een fijne plek om te koken en gezellig samen te zijn. Dankzij de praktische indeling biedt de woonkamer volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

De slaapkamer heeft een goed formaat en beschikt over veel kastruimte. De badkamer is compleet ingericht met een douche, toilet en wastafel.

Een bijzonder pluspunt van dit appartement is de zeer ruime en lichte berging op de vierde verdieping. Deze multifunctionele ruimte is momenteel ingericht als werkkamer en er is daarnaast nog genoeg ruimte voor extra opslag.

Kortom: een aantrekkelijk appartement met een fijne indeling, veel bergruimte en een verrassende extra ruimte die het wooncomfort aanzienlijk vergroot

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

Beschrijving

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede etage van na te melden gebouw met berging gelegen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend als Van Ostadestraat

338 II te 1073 TZ Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie V nummer 9496 A-6, uitmakende het zeventig/tweehonderd een en negentigste onverdeeld aandeel,

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Van Ostadestraat 338" en wordt beheerd eigenaren zelf. De maandelijkse bijdrage is € 100,-.

Er is een MJOP aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Woning is gelegen op eigen grond;
- In 2026 is het dak vernieuwd;
- Keuken uit 2026 (met uitzondering van apparatuur);
- Instapklaar;
- Ruime berging van circa 15 m², momenteel ingericht als kantoor/thuiswerkruimte;
- VvE-bijdrage is € 100,- per maand;
- Beschermd stads- of dorpsgezicht;
- Energielabel C;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Uitstekende ligging in De Pijp, nabij het Sarphatipark en de Albert Cuypmarkt.

CLAUSULES

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

Description

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is located on Van Ostadestraat, one of the most sought-after streets in De Pijp, just steps away from the Ferdinand Bolstraat. This popular neighborhood is known for its vibrant atmosphere, excellent restaurants and cafés, specialty shops, boutiques, and lively terraces.

For daily shopping, the Albert Cuyp Market, several supermarkets, and specialty stores are literally around the corner. Well-known hotspots such as Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, Frans Halsstraat, and the many restaurants around Ceintuurbaan can all be reached within minutes.

For relaxation, both Sarphatipark and the Amstel River are nearby. This location offers the best of both worlds: the energy of city life combined with plenty of greenery and tranquility in the immediate surroundings.

Accessibility is excellent. The De Pijp metro station on the North/South Line is just a few minutes' walk away, providing fast connections to Amsterdam Zuid, Amsterdam Central Station, and Amsterdam Noord. Various tram and bus connections are also available nearby.

A major advantage of this location is its excellent connection to Schiphol Airport. Thanks to the North/South Line and train connections from Amsterdam Zuid Station, the airport can be reached in approximately 20 minutes. By car, the A10 Ring Road and major highways leading to the A1, A2, and A4 are also easily accessible.

In short, a prime location in the heart of De Pijp, where all amenities, restaurants, public transport, green spaces, and international connections are within easy reach.

LAYOUT (see floor plans)

This charming apartment is situated on the second floor and features a cozy and spacious living room with a modern semi-open kitchen (2026). The kitchen is a wonderful space for cooking and spending time together. Thanks to its practical layout, the living area offers ample room for both a comfortable sitting area and a generous dining space.

The bedroom is well-sized and offers plenty of built-in storage. The bathroom is fully equipped with a shower, toilet, and washbasin.

A particularly attractive feature of this apartment is the spacious and bright storage room on the fourth floor. This versatile space is currently used as a home office and still offers plenty of room for additional storage.

In summary, this is an attractive apartment with a practical layout, ample storage space, and a surprising additional room that significantly enhances living comfort.

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land (no ground lease).

SUSTAINABILITY

The property has an Energy Label C.

Description

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right entitling the exclusive use of the residence located on the second floor of the building described below, including a storage room situated in the attic level, locally known as Van Ostadestraat 338 II, 1073 TZ Amsterdam, cadastral municipality Amsterdam, section V, number 9496 A-6, constituting an undivided 70/291st share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is called "Vereniging van Eigenaars Van Ostadestraat 338" and is self-managed by the owners. The monthly service contribution is €100.

A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

FEATURES

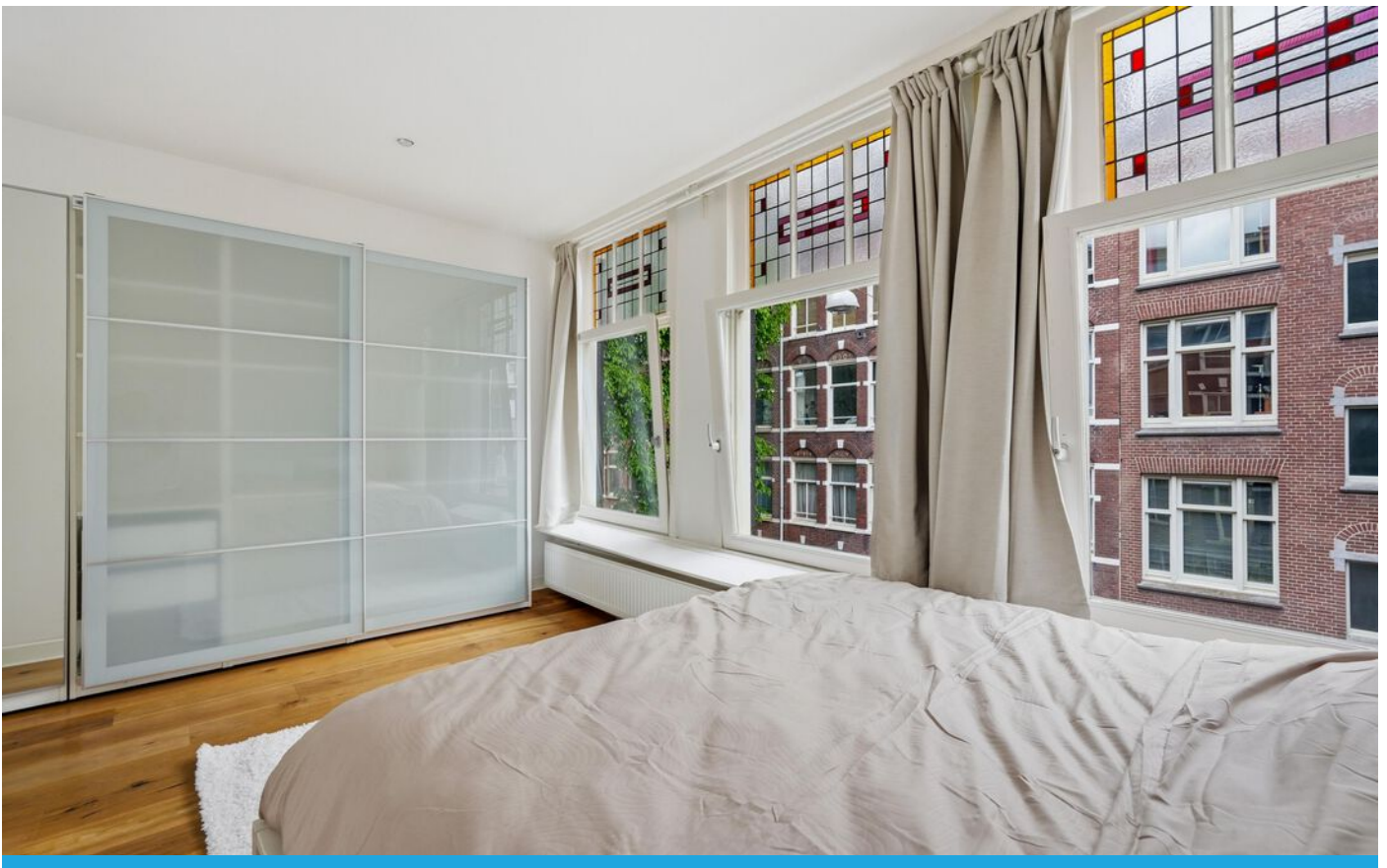
Situated on freehold land (no ground lease);
Roof renewed in 2026;
Kitchen installed in 2026 (excluding appliances);
Move-in ready condition;
Spacious storage room of approximately 15 m², currently used as a home office/workspace;
Monthly VvE contribution: €100;
Located within a protected cityscape area;
Energy Label C;
Eligible for the Dutch first-time buyer transfer tax exemption, subject to applicable conditions;
Measured in accordance with BBMI standards;
Excellent location in De Pijp, close to Sarphatipark and the Albert Cuyp Market;

CLAUSES

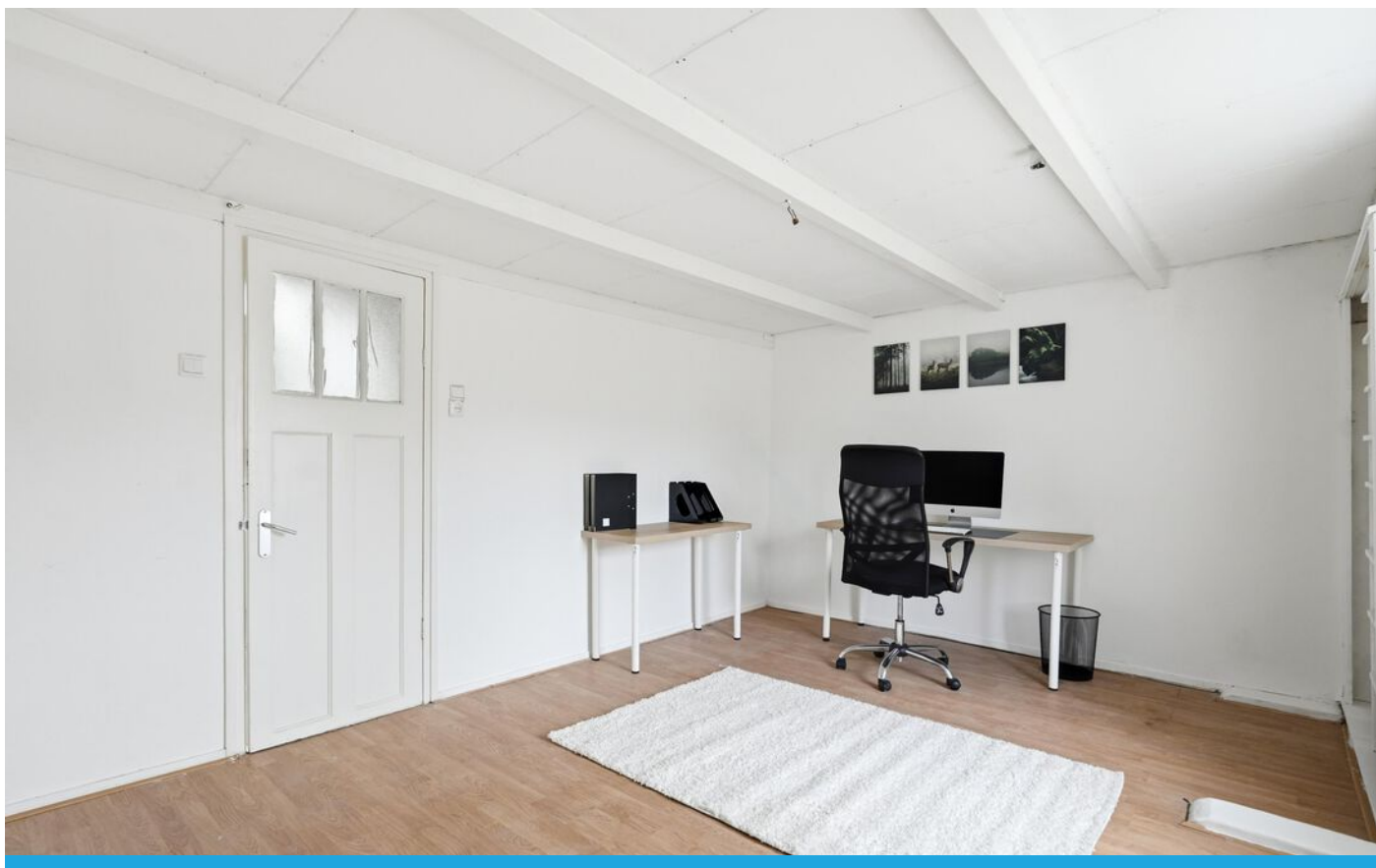
Age clause applicable;
Asbestos clause applicable;
Non-owner-occupied clause applicable.

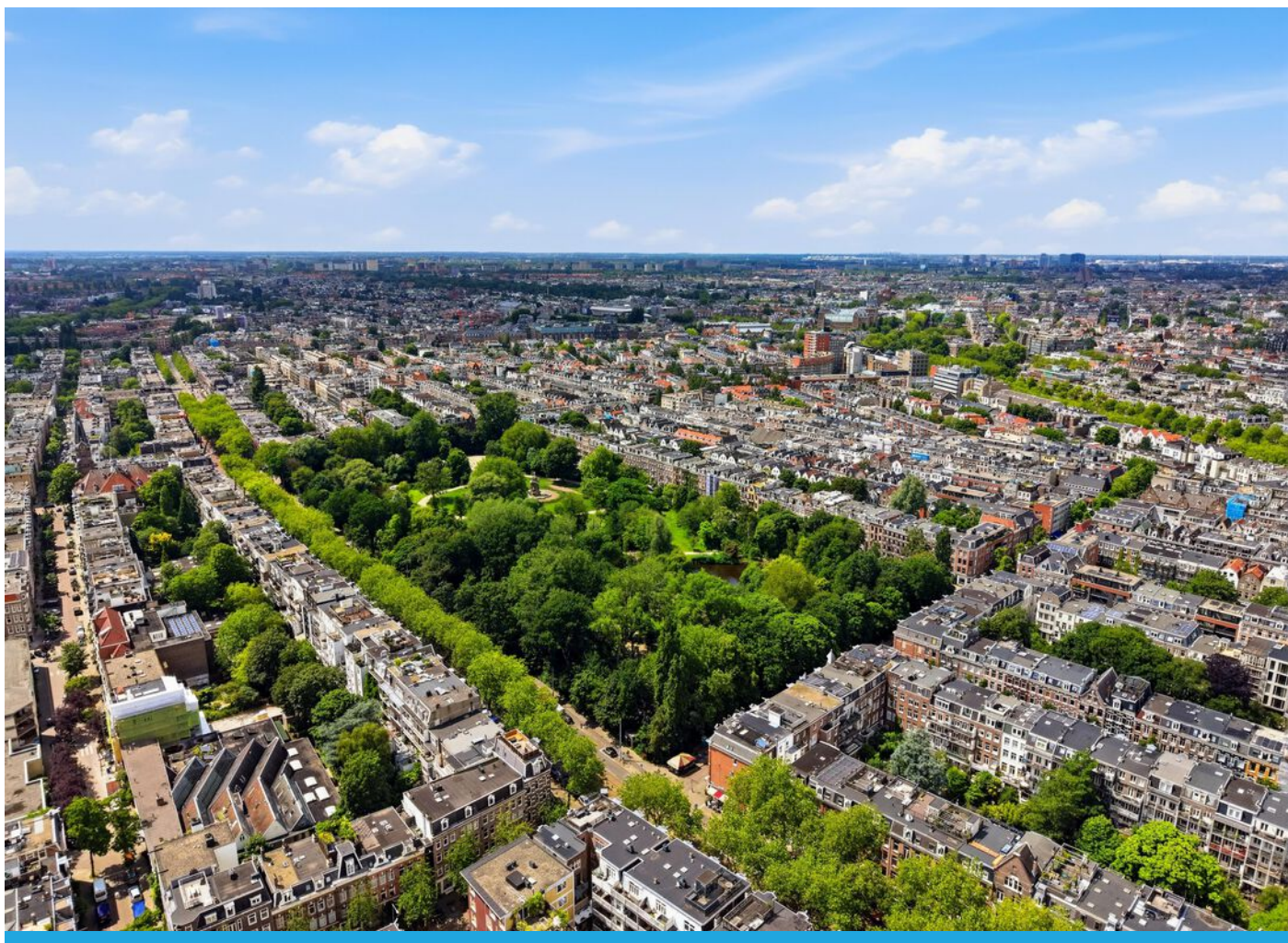
Foto's / Photos



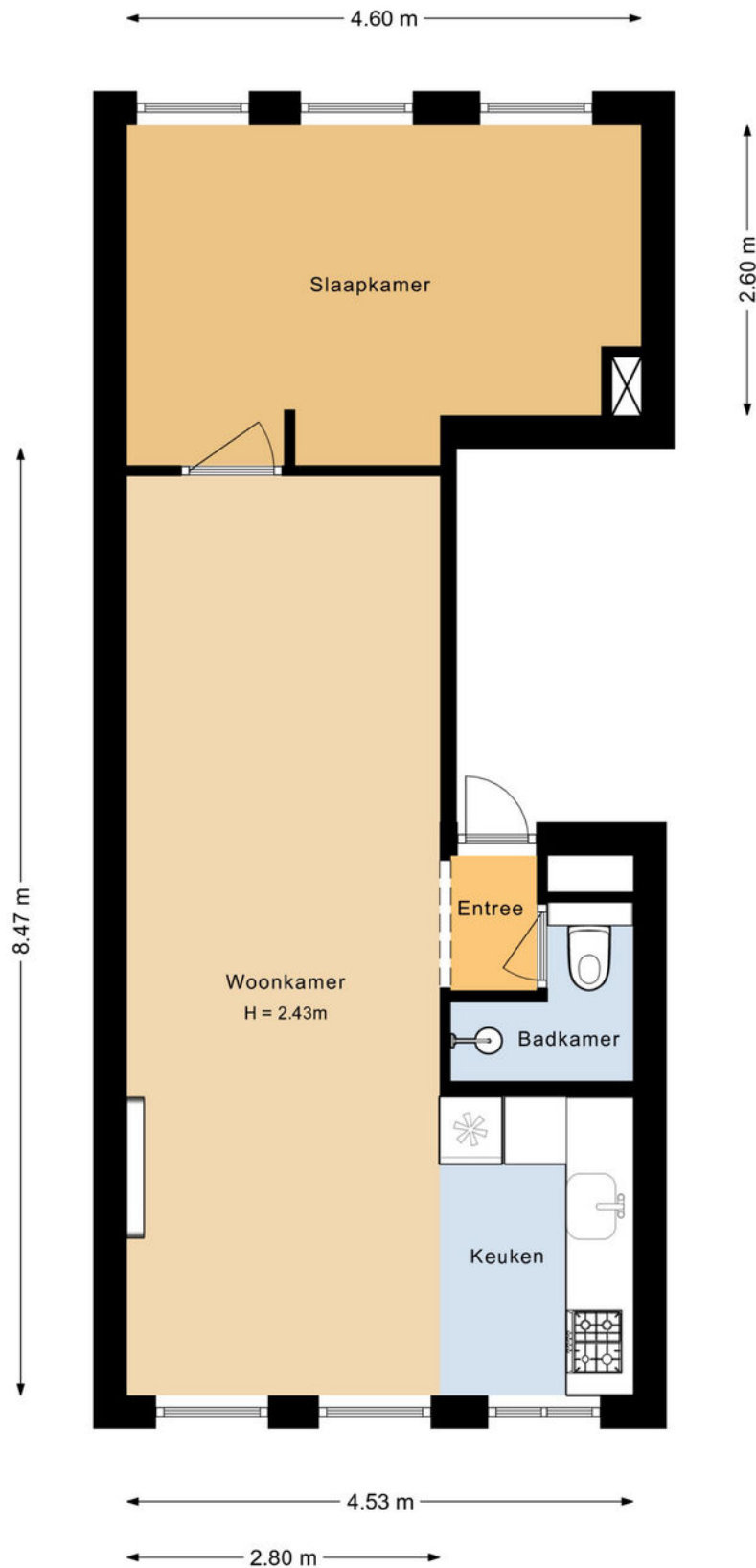




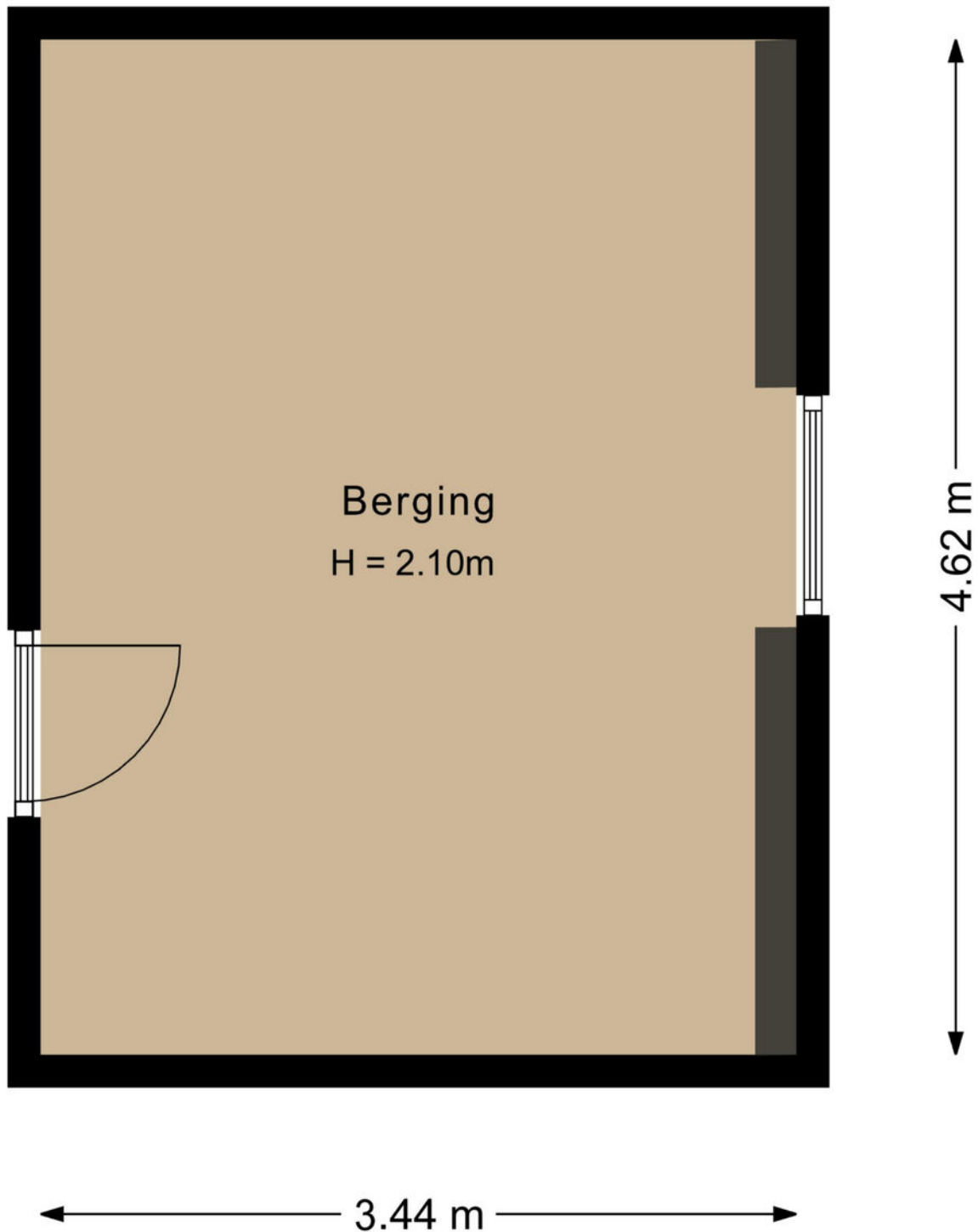




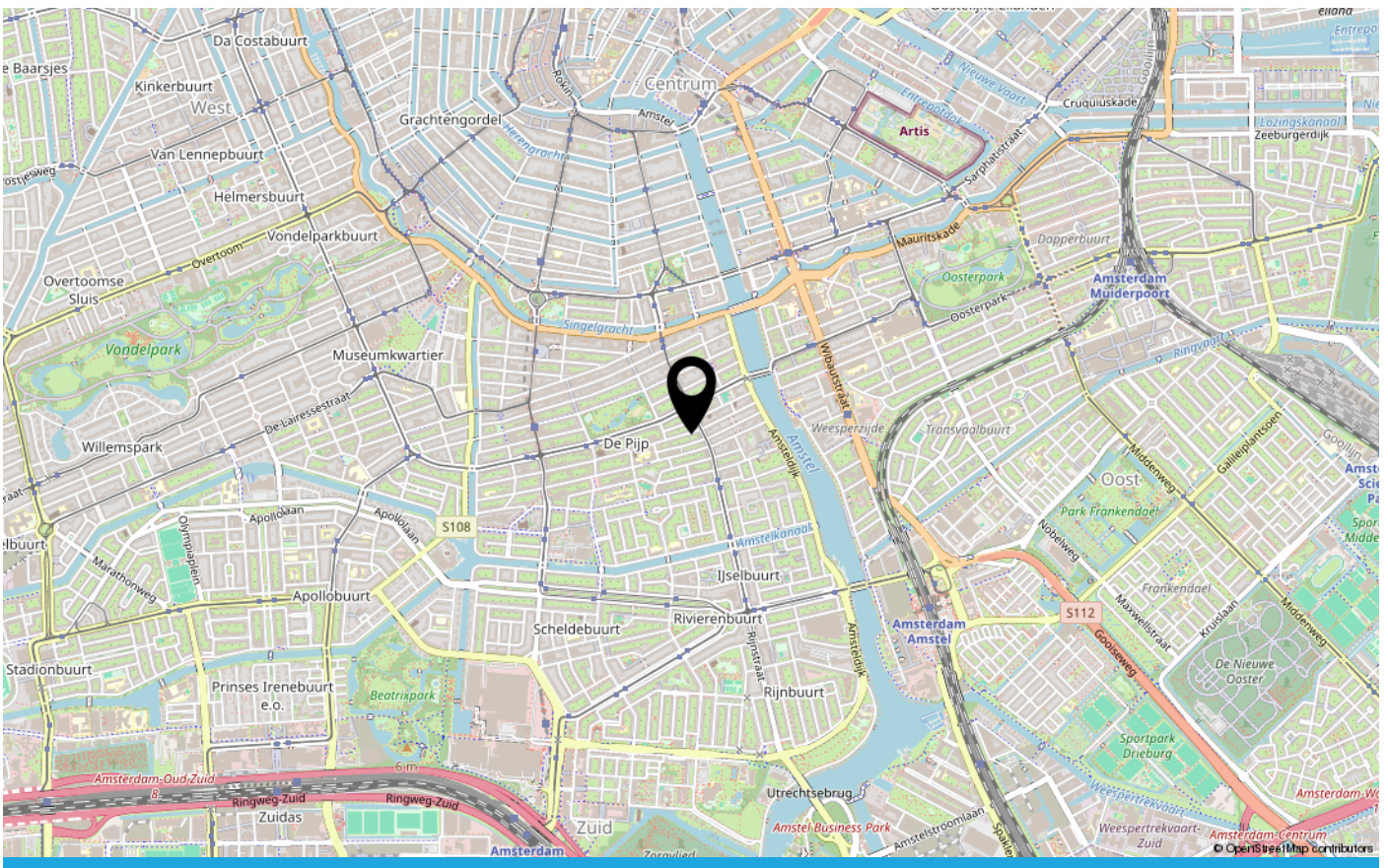
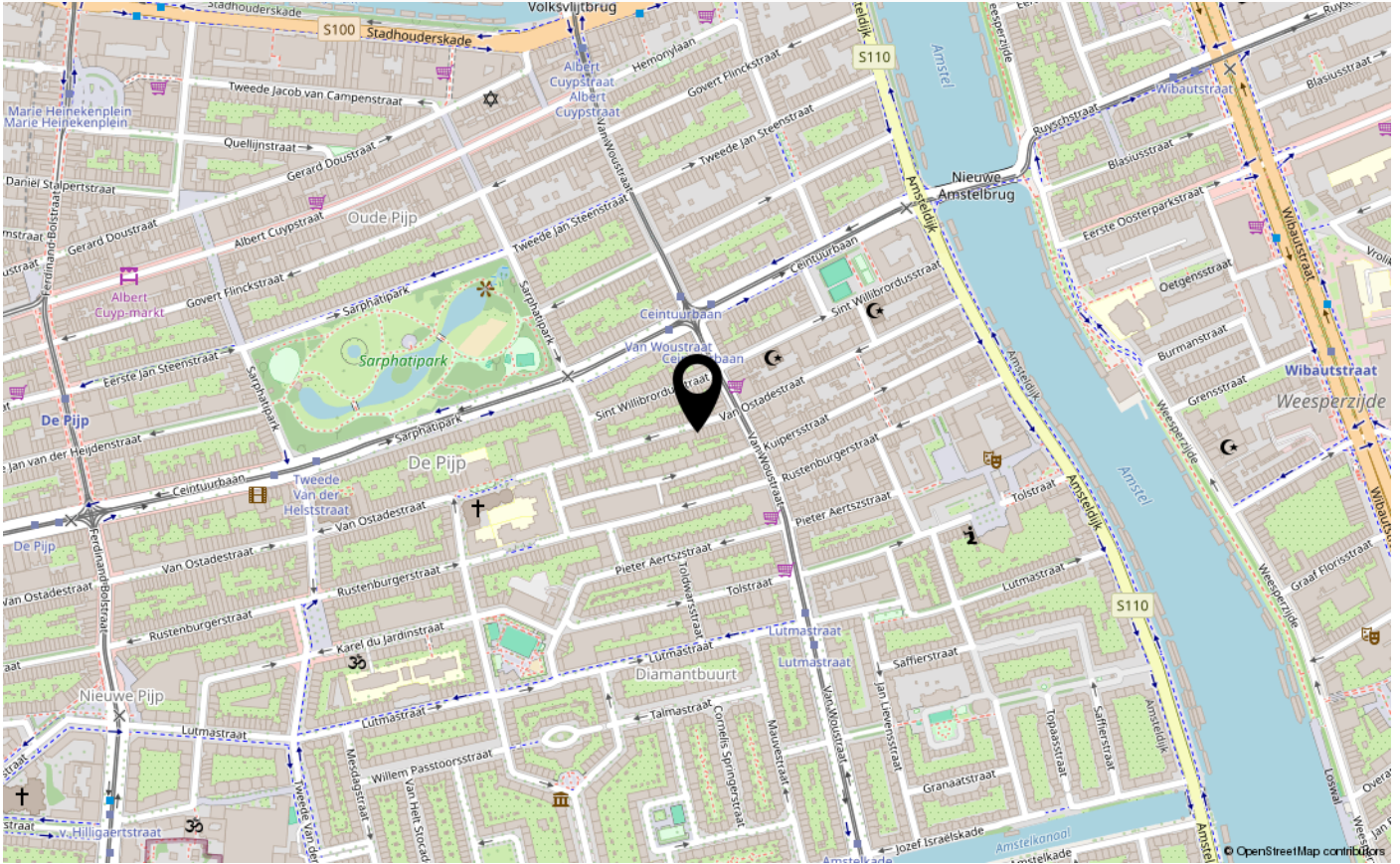
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Van der Helstpleinbuurt

Leeftijd



0 - 14: 9%

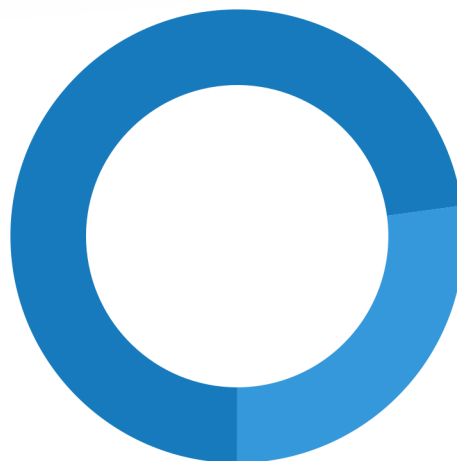
15 - 24: 10%

25 - 44: 50%

45 - 64: 21%

65+: 9%

Koop / huur



Koop: 27%

Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 61%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 14%



49%



51%



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 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 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 bidder 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



www.smitenheinen.nl

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