



TWEEDE WETERINGDWARSSTRAAT 44 1

1017 SX

AMSTERDAM

Vraagprijs € 435.000 k.k.

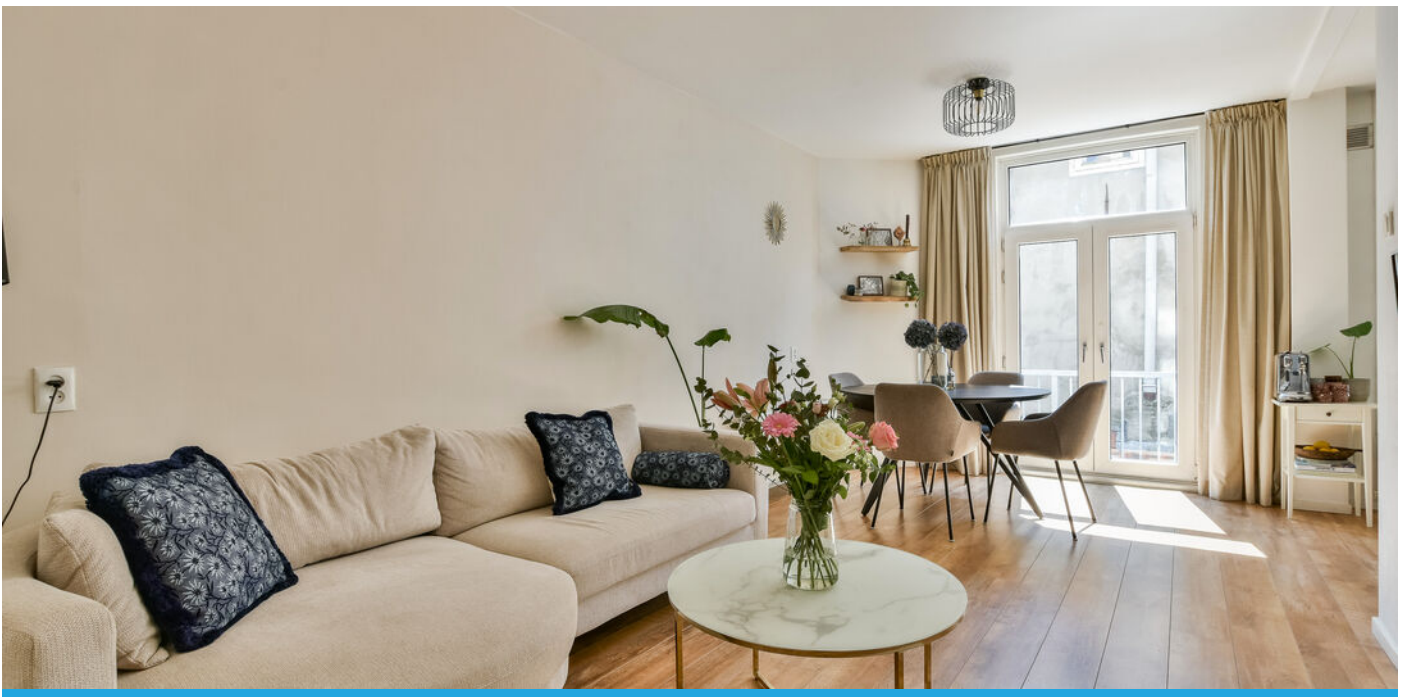


www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	45 m ²
Inhoud	151 m ³
Buitenruimte	Balkon + Frans balkon
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1929
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Sfeervol 2-kamer appartement op een toplocatie in hartje Amsterdam. Dit fijne appartement beschikt over een vernieuwde badkamer en WC, een zonnig balkon aan de achterzijde én is gelegen op eigen grond.

Perfect gelegen tussen de Vijzelgracht en Spiegelgracht, aan een rustige straat, terwijl alle levendigheid van het centrum zich letterlijk om de hoek bevindt.

Plan snel een bezichtiging en laat je verrassen!

INDELING (zie plattegrond)

Via het gemeenschappelijk trappenhuis bereik je de woning op de eerste verdieping. De woonkamer en openkeuken zijn gelegen aan de achterzijde met toegang tot het zonnige balkon. Omdat het balkon is gelegen op het zuid-zuidwesten kan je hier heerlijk van de zon genieten vanaf de ochtend tot zonsondergang.

Aan de voorzijde ligt de slaapkamer, deze is van goed formaat en inclusief Frans balkon. De ruime badkamer is vernieuwd in 2024 en beschikt over een inloopdouche, wastafel met meubel en is afgewerkt met beton ciré.

Vanuit de hal is het apart gelegen toilet te bereiken.

Er is een kast met aansluiting voor de wasmachine, die tevens voldoende opbergruimte biedt.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Tweede Weteringdwarsstraat is een rustige zijstraat van de Vijzelgracht. Echt gelegen op een toplocatie in hartje Centrum: net buiten de grachtengordel maar toch heel rustig. Op loopafstand bevinden zich o.a. het Vondelpark, Marie Heinekenplein en het Rijksmuseum. Op een steenworpafstand treft u de Utrechtsestraat met diverse leuke cafés en restaurants en u bent ook zo op het Rembrandt- en/of het Leidseplein. Het appartement ligt aan de rand van de hippe Pijp met leuke winkels, kroegjes en de beroemde Albert Cuypmarkt.

Parkeren gaat middels het vergunningenbeleid. Per augustus 2023 is ook de Vijzelgracht garage geopend. Een volautomatische parkeergarage voor 270 auto's onder de Vijzelgracht voor uitsluitend bewoners en ondernemers uit de buurt met een parkeervergunning!

De openbaar vervoerverbindingen zijn uitstekend. De Noord Zuid-lijn met een halte op de Vijzelstraat is op slechts 3 minuten lopen! Maar ook tram en bushaltes zijn op korte afstand. Op circa 10 fietsminuten afstand is het Centraal Station en de Ringweg A10 bereikt u snel via afslag S108, S110 of S112.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Ideaal voor een starter;
- Instap klaar;
- Woonkamer met open keuken;
- Ruim balkon aan de achterkant gelegen op het zuid-zuidwesten;
- Frans balkon aan de voorzijde;
- Badkamer vernieuwd in 2024 met mechanische ventilatie;
- WC vernieuwd in 2024;
- Interne bergruimte;
- Energielabel C;
- Gelegen op eigen grond;
- VvE heeft ruim € 25.000,- in kas;
- Centrale ligging;
- Rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer;
- Rijksbeschermd stadsgezicht;
- Noord Zuid-lijn met halte op Vijzelstraat op slechts 3 minuten lopen;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;

VERENIGING VAN EIGENAARS

De VvE is genaamd 'Tweede Weteringdwarsstraat 44' te Amsterdam en wordt door de leden zelf beheerd. De maandelijkse bijdrage is momenteel € 75,-.

DUURZAAMHEID

Het appartement is voorzien van 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

EIGENDOM

Woning is gelegen op eigen grond.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Tweede Weteringdwarsstraat 44 1 te 1017 SX Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie I, complexaanduiding 10523-A, appartementsindex 2, uitmakende een zesenvestig/tweehonderdénenvijftigste (46/251) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

Charming one-bedroom apartment in a prime location in the heart of Amsterdam. This lovely apartment features a renovated bathroom and toilet, a sunny rear-facing balcony, and is situated on freehold land (no leasehold).

Perfectly located between the Vijzelgracht and Spiegelgracht on a quiet street, while all the vibrancy of the city centre is literally just around the corner.

Schedule a viewing soon and be pleasantly surprised!

LAYOUT (see floor plan)

Through the communal staircase, you reach the apartment on the first floor. The living room and open-plan kitchen are located at the rear and provide access to the sunny balcony. As the balcony faces south-southwest, you can enjoy the sun here from morning until sunset.

The bedroom is situated at the front, is generously sized, and includes French doors with a Juliet balcony.

The spacious bathroom was renovated in 2024 and features a walk-in shower, washbasin with vanity unit, and stylish béton ciré finishes.

The separate toilet can be accessed from the hallway.

There is also a storage cupboard with a washing machine connection and ample storage space.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The Tweede Weteringdwarsstraat is a quiet side street off the Vijzelgracht. Truly a prime location in the heart of Amsterdam Centre: just outside the canal belt, yet wonderfully peaceful. Within walking distance you will find, among others, the Vondelpark, Marie Heinekenplein, and the Rijksmuseum. Just around the corner is the lively Utrechtsestraat with its many charming cafés and restaurants, while Rembrandtplein and Leidseplein are also nearby.

The apartment is located on the edge of the trendy De Pijp district, known for its boutiques, bars, and the famous Albert Cuyp Market.

Parking is available through the permit system. Since August 2023, the Vijzelgracht Garage has also opened: a fully automated underground parking garage beneath the Vijzelgracht with space for 270 cars, exclusively for local residents and business owners with a parking permit.

Public transport connections are excellent. The North/South metro line, with a stop at Vijzelgracht, is only a 3-minute walk away. Tram and bus stops are also nearby. Amsterdam Central Station can be reached within approximately 10 minutes by bike, and the A10 ring road is quickly accessible via exits S108, S110, or S112.

Beschrijving / Description

FEATURES

- Ideal for first-time buyers;
- Move-in ready;
- Living room with open-plan kitchen;
- Spacious rear balcony facing south-southwest;
- Juliet balcony at the front;
- Bathroom renovated in 2024 with mechanical ventilation;
- Toilet renovated in 2024;
- Internal storage space;
- Energy label C;
- Situated on freehold land;
- Homeowners' association reserve fund exceeds €25,000;
- Centrally located;
- Quiet street with mainly local traffic;
- Protected historic city centre area;
- North/South metro line with Vijzelstraat stop only 3 minutes away on foot;
- First-time buyer transfer tax exemption may apply;

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association is called "Tweede Weteringdwarsstraat 44" in Amsterdam and is self-managed by the members. The current monthly service charge is €75.

SUSTAINABILITY

The apartment has an energy label C.

Would you like to know how this property can be made more sustainable? Please refer further in the brochure for ideas and recommendations.

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

LAND REGISTRY DETAILS

The apartment right entitling the exclusive use of the residence with balcony, located on the first floor of the building, locally known as Tweede Weteringdwarsstraat 44-1, 1017 SX Amsterdam, cadastral municipality Amsterdam, section I, complex designation 10523-A, apartment index 2, representing an undivided 46/251st share in the community.

CLAUSES

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

Foto's / Photos





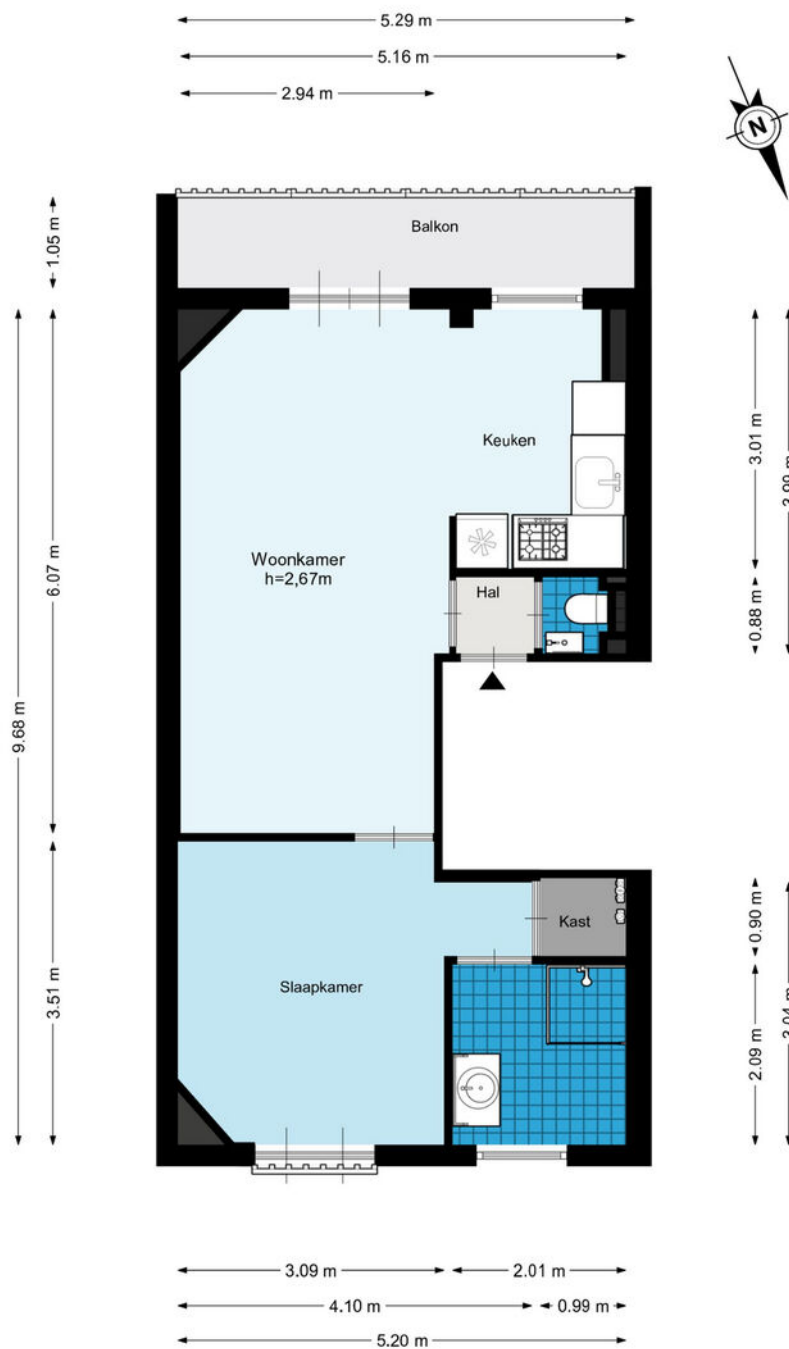




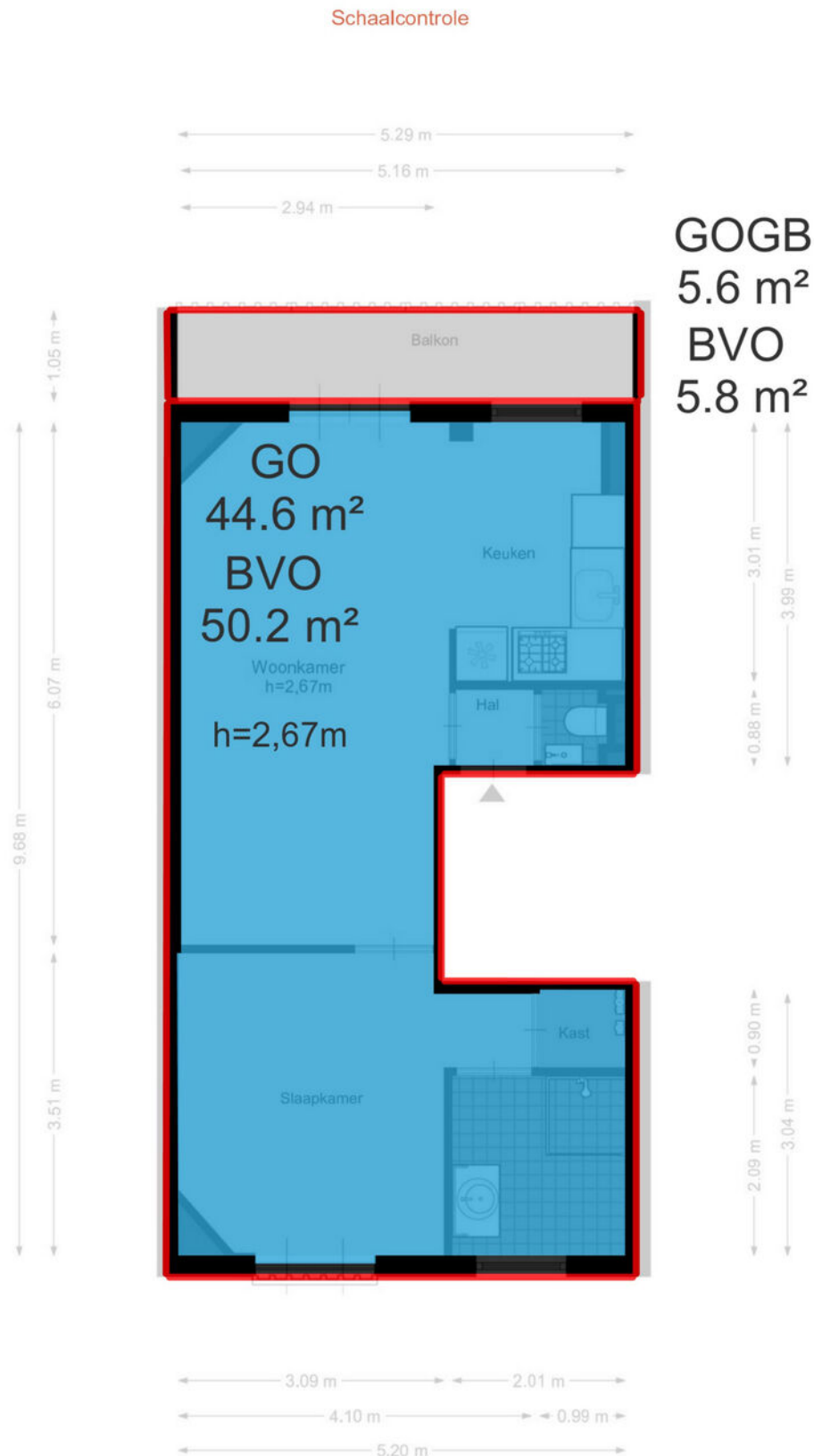


Plattegrond / Floorplan

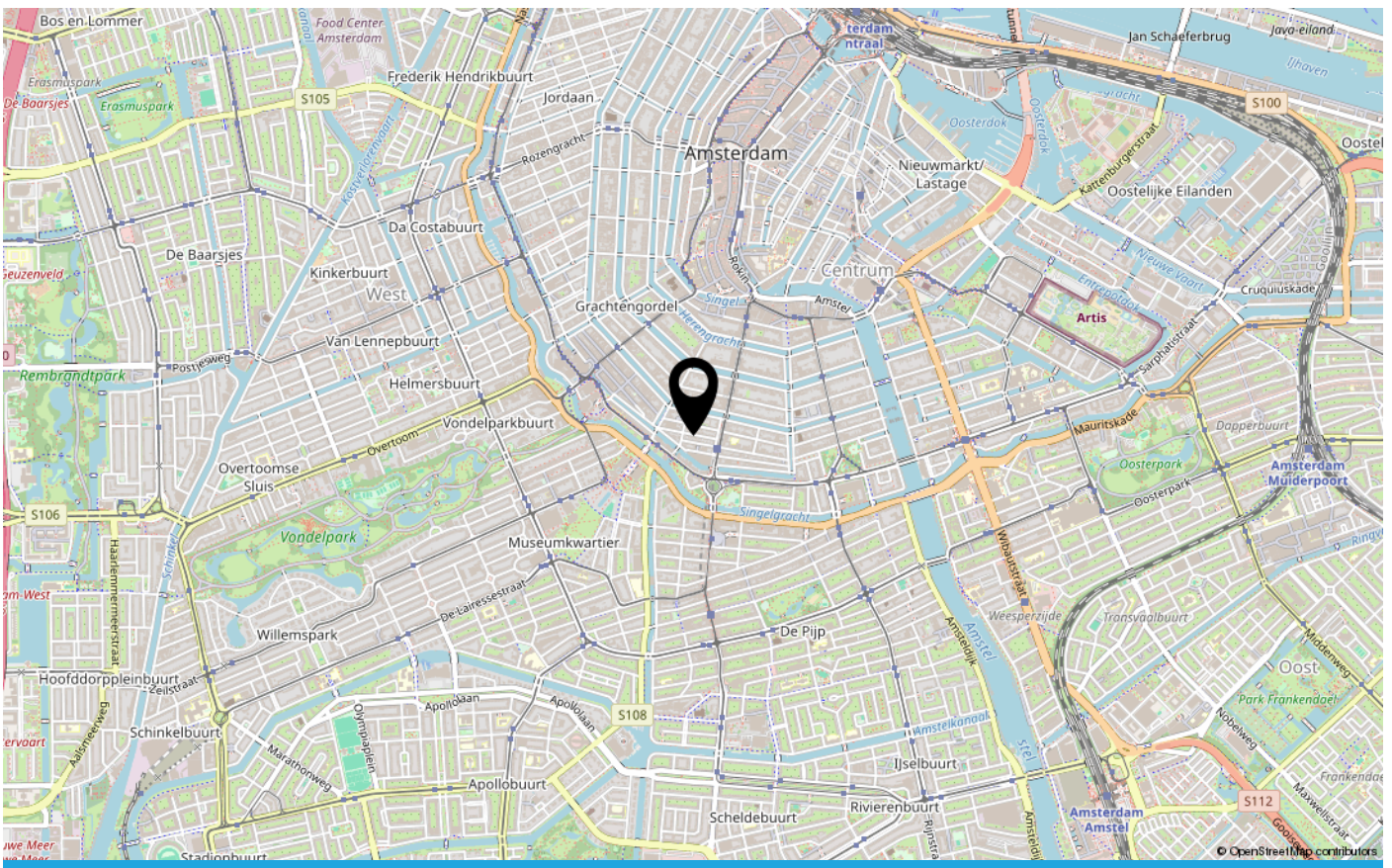
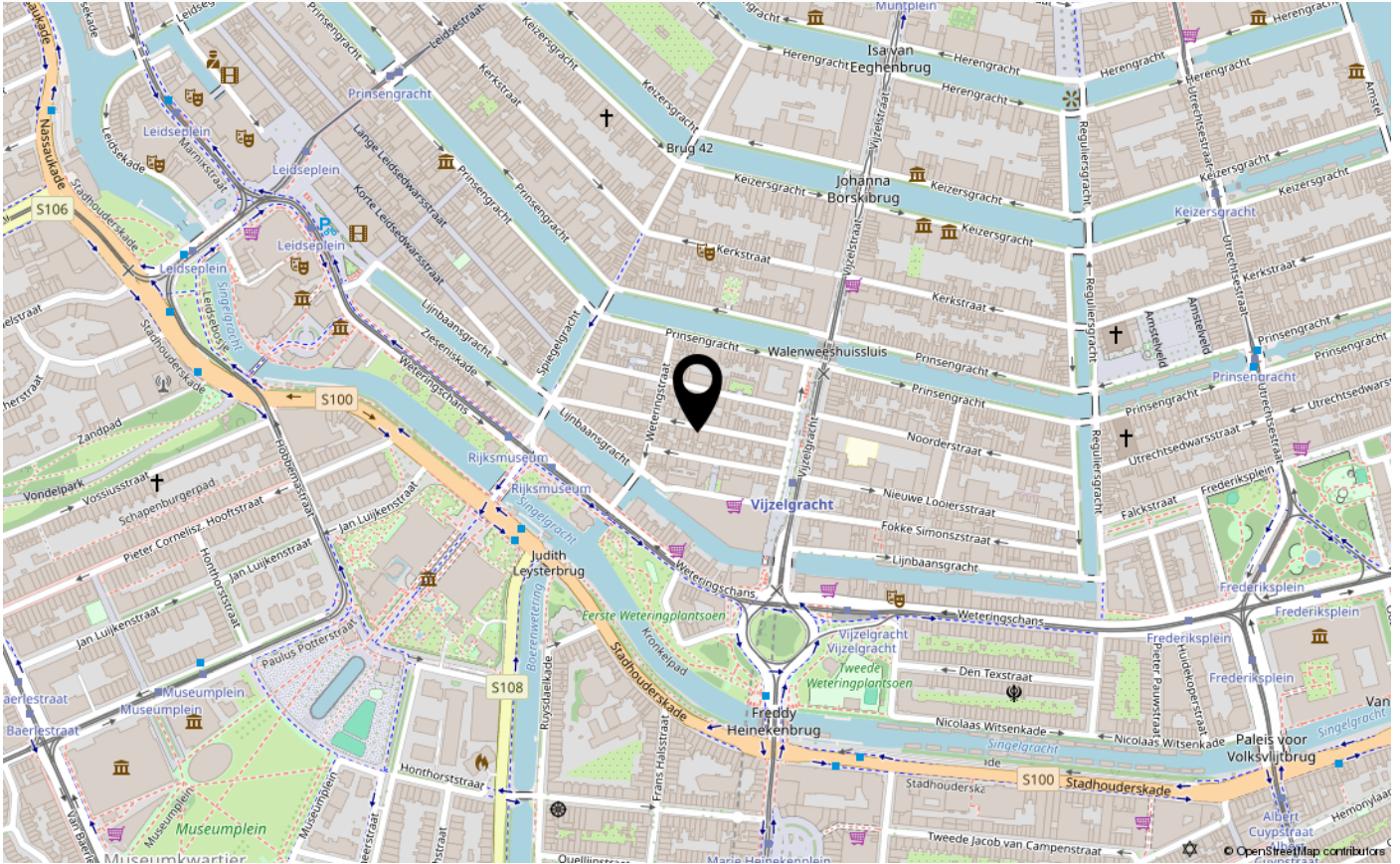
Tweede Weteringdwarsstraat 44-1 - Amsterdam Appartement



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 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 • Lucht-water warmtepomp • Vloerverwarming • 11 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 180,- Zonder maatregelen in 2025: € 246,-	€ 172,- 15 jaar gefinancierd	€ 18.500,-
Vrijstaande woning uit 2004 	Volledig energieneutraal • Lucht-water warmtepomp • 25 zonnepanelen • Energiemonitoring	€ 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

Gwen de Jong

Commercieel medewerker binnendienst
gwen@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 meededen 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



www.smitenheinen.nl

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