



JACOB CATSKADE 45 2

1052 BV

AMSTERDAM

Vraagprijs € 625.000 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	69 m ²
Inhoud	239 m ³ circa 11m ²
Buitenruimte	-
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1899
Energie label	C
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas



Beschrijving / Description

3 kamer appartement, circa 70 m2, heerlijk groot balkon!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wonen aan de Jacob Catskade betekent genieten van rust aan het water, met de dynamiek van de stad om de hoek. Dit charmante appartement ligt op een toplocatie in Amsterdam-West, precies op de grens van de populaire Frederik Hendrikbuurt en de Staatsliedenbuurt. Binnen een paar minuten wandel je zo de gezellige Jordaan in voor unieke boetieks en bruisende terrasjes. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het Haarlemmerplein dichtbij, en het prachtige groene Westerpark is de ideale achtertuin voor ontspanning én cultuur.

De bereikbaarheid laat verder ook weinig te wensen over. Met de fiets ben je in minder dan tien minuten op het Centraal Station of midden in het levendige centrum. Reis je met het openbaar vervoer, dan bevinden diverse tram- en busverbindingen zich op loopafstand. Ook met de auto is de locatie uitstekend aan te rijden; via de uitvalswegen S103 en S105 ben je binnen enkele minuten op de ringweg A10. Een heerlijke, centrale plek met alle voorzieningen binnen handbereik.

INDELING (zie plattegronden)

Je stapt binnen in de centrale hal die direct toegang geeft tot alle vertrekken. Aan de rechterzijde tref je de absolute blikvanger van het appartement: een waanzinnig lichte doorzonwoonkamer met open keuken en eetkamer. Deze leefruimte strekt zich uit over de volledige lengte van het pand en voelt dankzij de indrukwekkende plafondhoogte van maar liefst 2,85 meter super ruimtelijk aan.

Het appartement beschikt over twee goed bemeeten slaapkamers. Aan de rustige achterzijde ligt de eerste slaapkamer en aan de voorzijde vind je de tweede kamer, ideaal als masterbedroom of thuishkantoor. De centraal gelegen badkamer is slim ingedeeld met een douche, ligbad, wastafel en de aansluiting voor je wasmachine, met een separate toiletruimte direct daarnaast.

Buitenliefhebbers zitten hier helemaal goed met maar liefst twee balkons! Aan de voorzijde geniet je op het knusse balkon van het levendige uitzicht, en aan de achterzijde stap je zo het woningbrede, diepe balkon op – inclusief een handige vaste kast voor extra bergruimte. Een heerlijk, instapklaar Amsterdams thuis op een toplocatie!

BIJZONDERHEDEN

- 3 kamer appartement;
- 2 balkons;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 150,- per maand;
- Energielabel C;
- Reeds overgestapt op eeuwig durende erfpacht;
- Oplevering in overleg.

Beschrijving / Description

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in eeuwig durende erfpacht. De canon bedraagt €1819,72 voor de periode 1-1-2026 t/m 31-12-2026.

De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de woning met balkon aan de voor- en achterzijde, gelegen op de tweede verdieping van na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend als Jacob Catskade 45-II te 1052 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Q, complexaanduiding 8479-A, appartementsindex 15, uitmakende het onverdeeld één/vierde (1/4e) aandeel in het appartementsrecht.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaren Jacob Catskade 45 te Amsterdam".

De maandelijkse bijdrage is € 150.

Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

3-room apartment, approximately 70 m², with a wonderfully spacious balcony!

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Living on Jacob Catskade means enjoying peace and tranquility by the water while having the vibrant city just around the corner. This charming apartment is situated in a prime location in Amsterdam-West, right on the border of the popular Frederik Hendrikbuurt and Staatsliedenbuurt neighborhoods. Within just a few minutes' walk, you can reach the lively Jordaan district, known for its unique boutiques and bustling cafés and terraces. For daily shopping, Haarlemmerplein is nearby, while the beautiful and green Westerpark serves as the perfect backyard for both relaxation and cultural activities.

Accessibility is excellent as well. By bicycle, you can reach Amsterdam Central Station or the city center in less than ten minutes. If you prefer public transportation, several tram and bus connections are within walking distance. The property is also easily accessible by car; the S103 and S105 arterial roads provide quick access to the A10 ring road within minutes. A wonderful central location with all amenities close at hand.

LAYOUT (see floor plans)

You enter through the central hallway, which provides access to all rooms. On the right-hand side, you will find the absolute highlight of the apartment: a stunningly bright living room with an open-plan kitchen and dining area. This living space extends the full length of the property and feels exceptionally spacious thanks to the impressive ceiling height of no less than 2.85 meters.

The apartment features two well-proportioned bedrooms. The first bedroom is located at the quiet rear of the property, while the second room is situated at the front, making it ideal as a master bedroom or home office. The centrally located bathroom is efficiently laid out and includes a shower, bathtub, washbasin, and washing machine connection. A separate toilet is located directly adjacent to the bathroom.

Outdoor enthusiasts will love the fact that the apartment offers no fewer than two balconies. At the front, you can enjoy the lively surroundings from the cozy balcony, while at the rear, you have access to a deep, full-width balcony spanning the entire width of the apartment, complete with a convenient built-in storage cupboard. A delightful, move-in-ready Amsterdam home in a prime location!

HIGHLIGHTS

- 3-room apartment;
- Two balconies;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' Association (VvE) contribution: €150 per month;
- Energy label C;
- Perpetual ground lease (erfpacht) has already been secured;
- Transfer date in consultation.

Beschrijving / Description

OWNERSHIP

The property is situated on land held under a perpetual ground lease issued by the Municipality of Amsterdam. The annual ground rent (canon) amounts to €1,819.72 for the period from January 1, 2026, through December 31, 2026.

The 2016 General Provisions of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

This property has an Energy Label C.

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right, comprising the exclusive right to use the residence with balconies at both the front and rear, located on the second floor of the aforementioned building, locally known as Jacob Catskade 45-II, 1052 BV Amsterdam, cadastrally registered in the Municipality of Amsterdam, Section Q, Complex Designation 8479-A, Apartment Index 15, representing an undivided one-quarter (1/4) share in the apartment right.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is named "Vereniging van Eigenaren Jacob Catskade 45 te Amsterdam."

The monthly service contribution is €150.

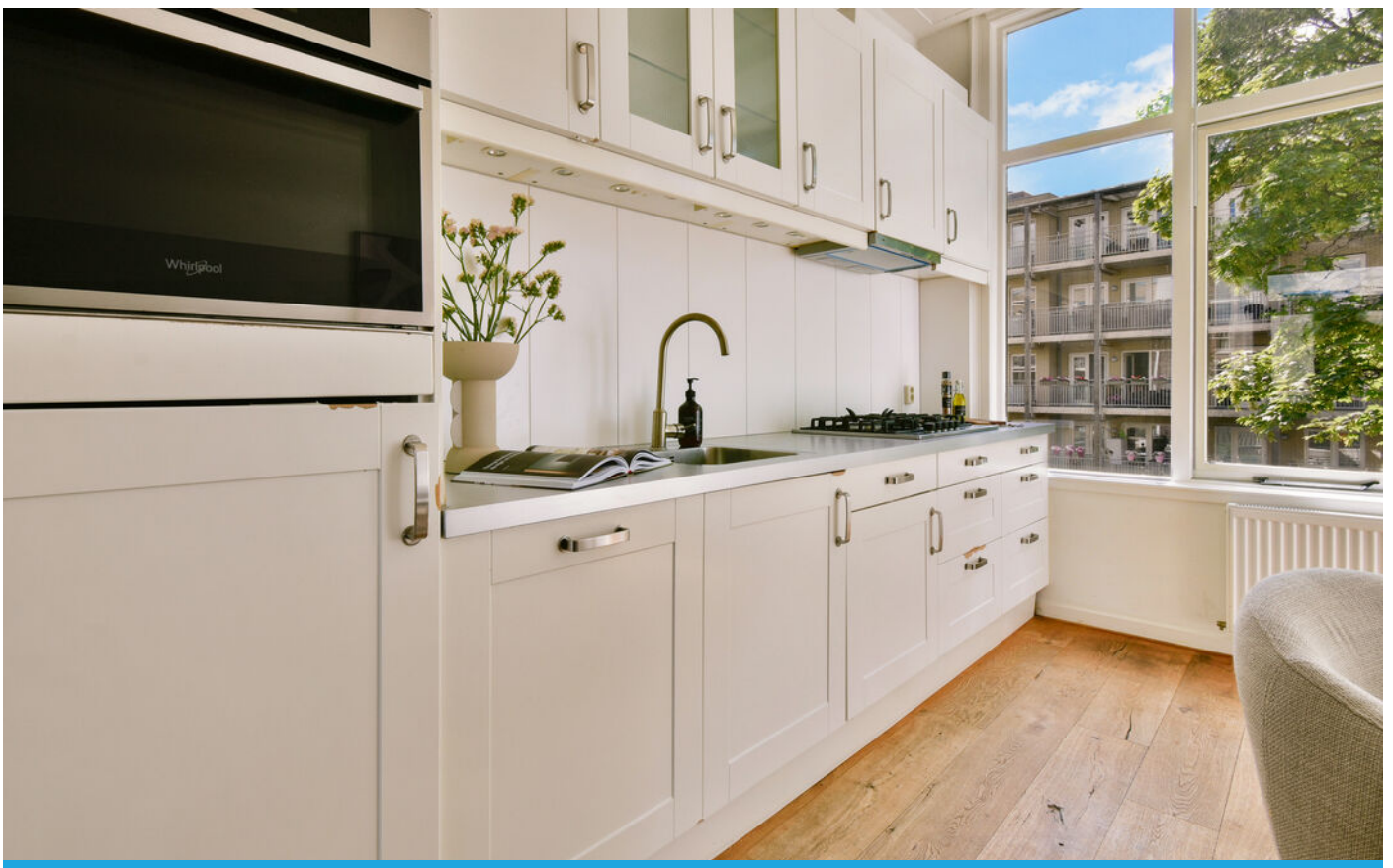
A Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) is available.

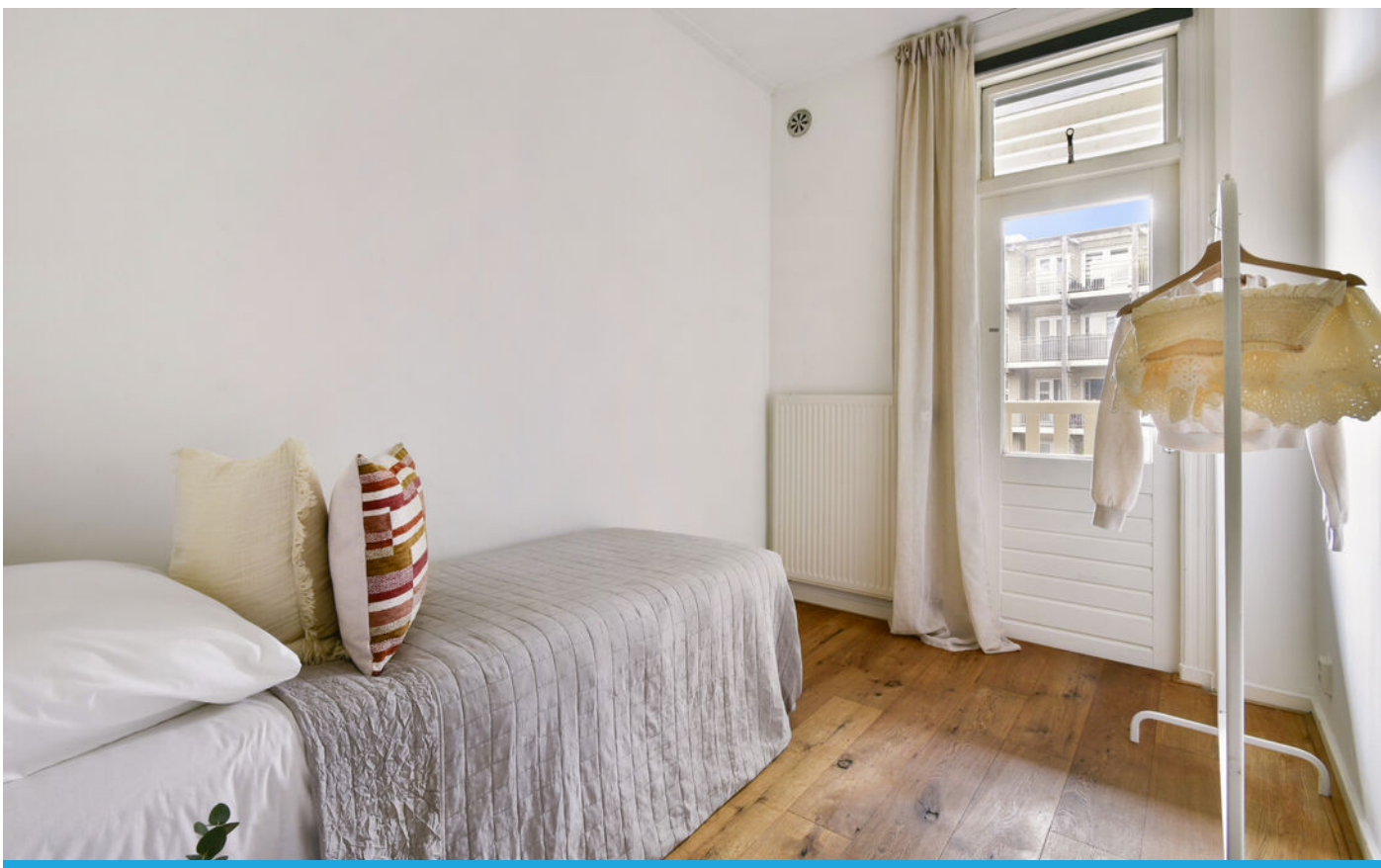
CLAUSES

- Age clause applicable;

Foto's / Photos











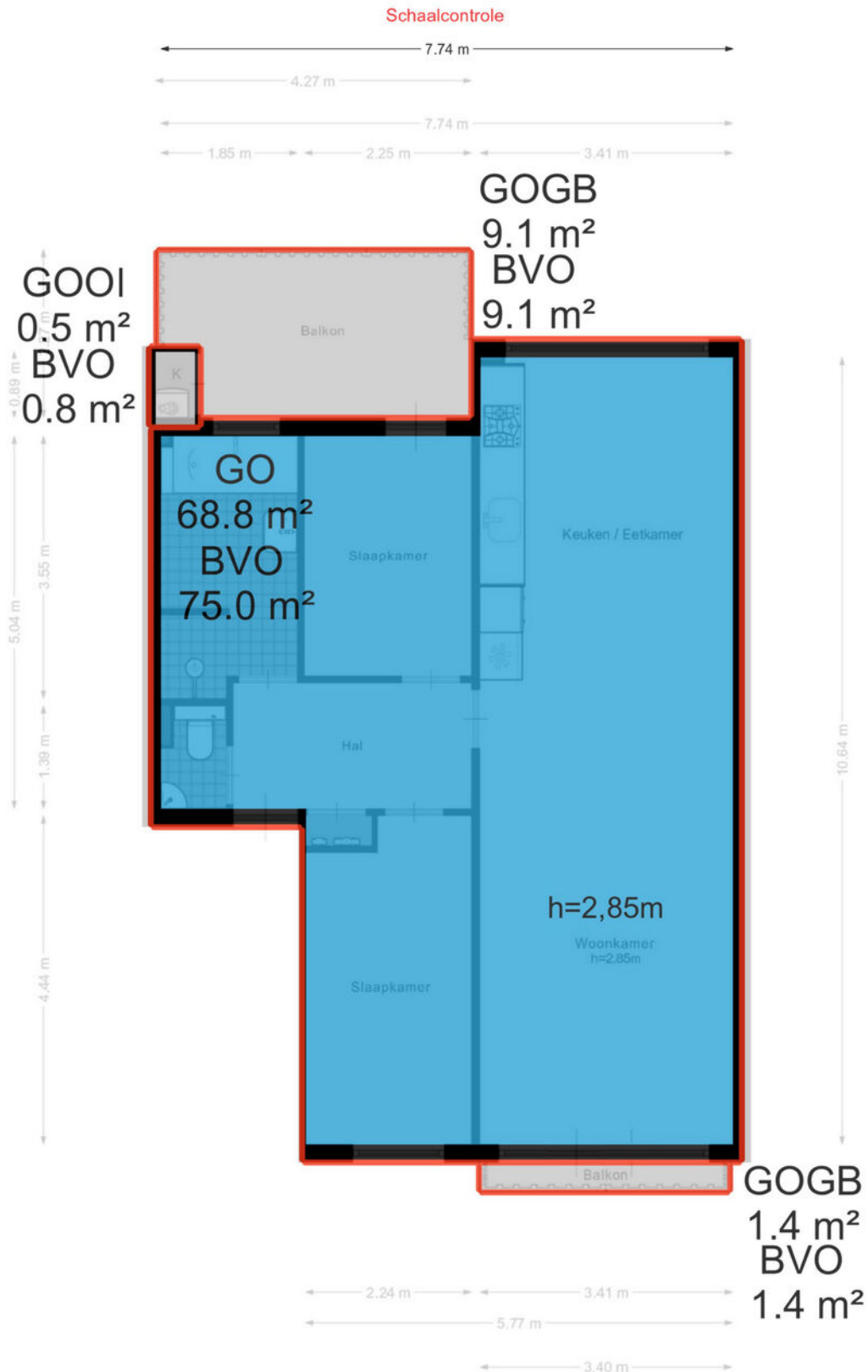


Plattegrond / Floorplan

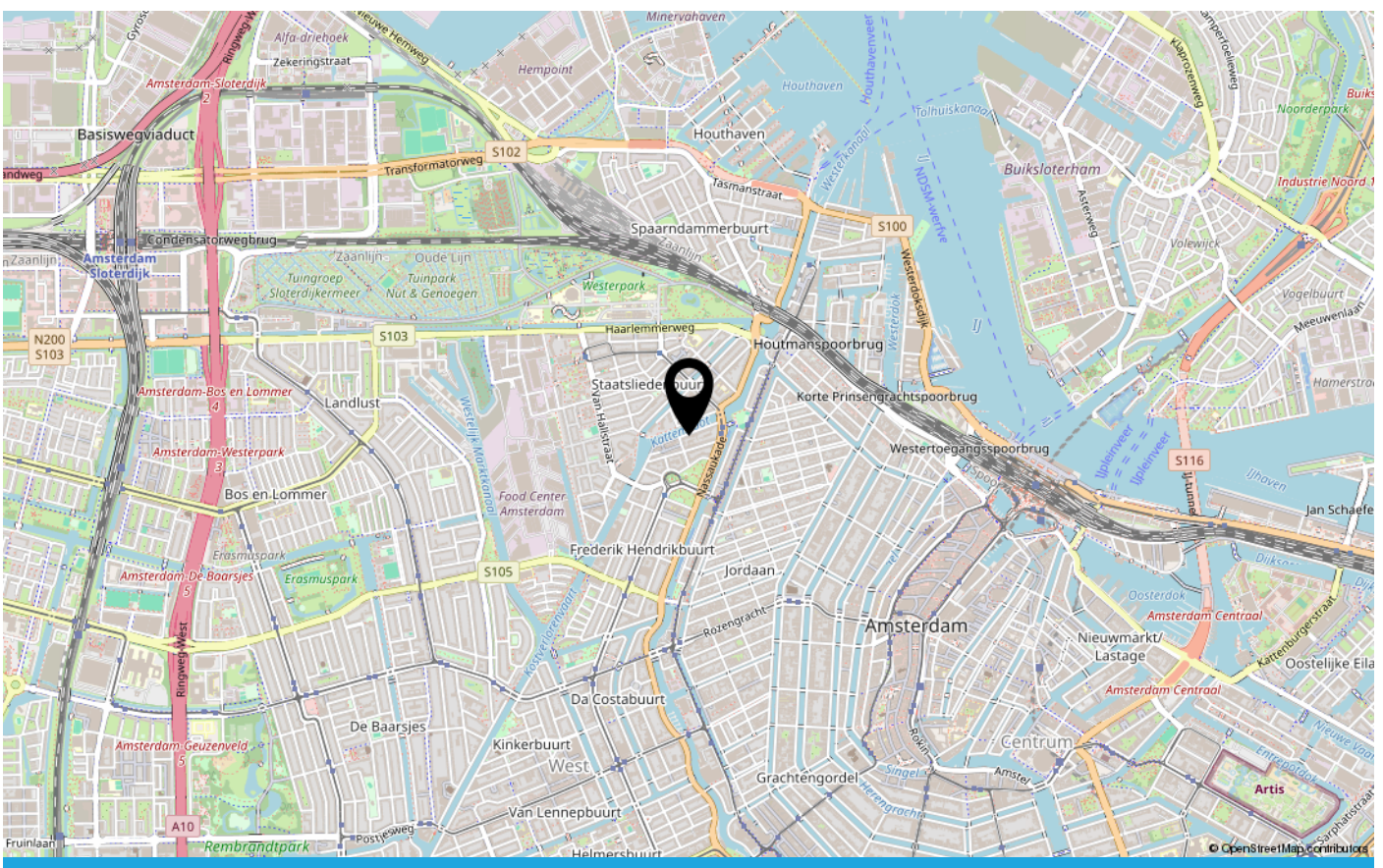
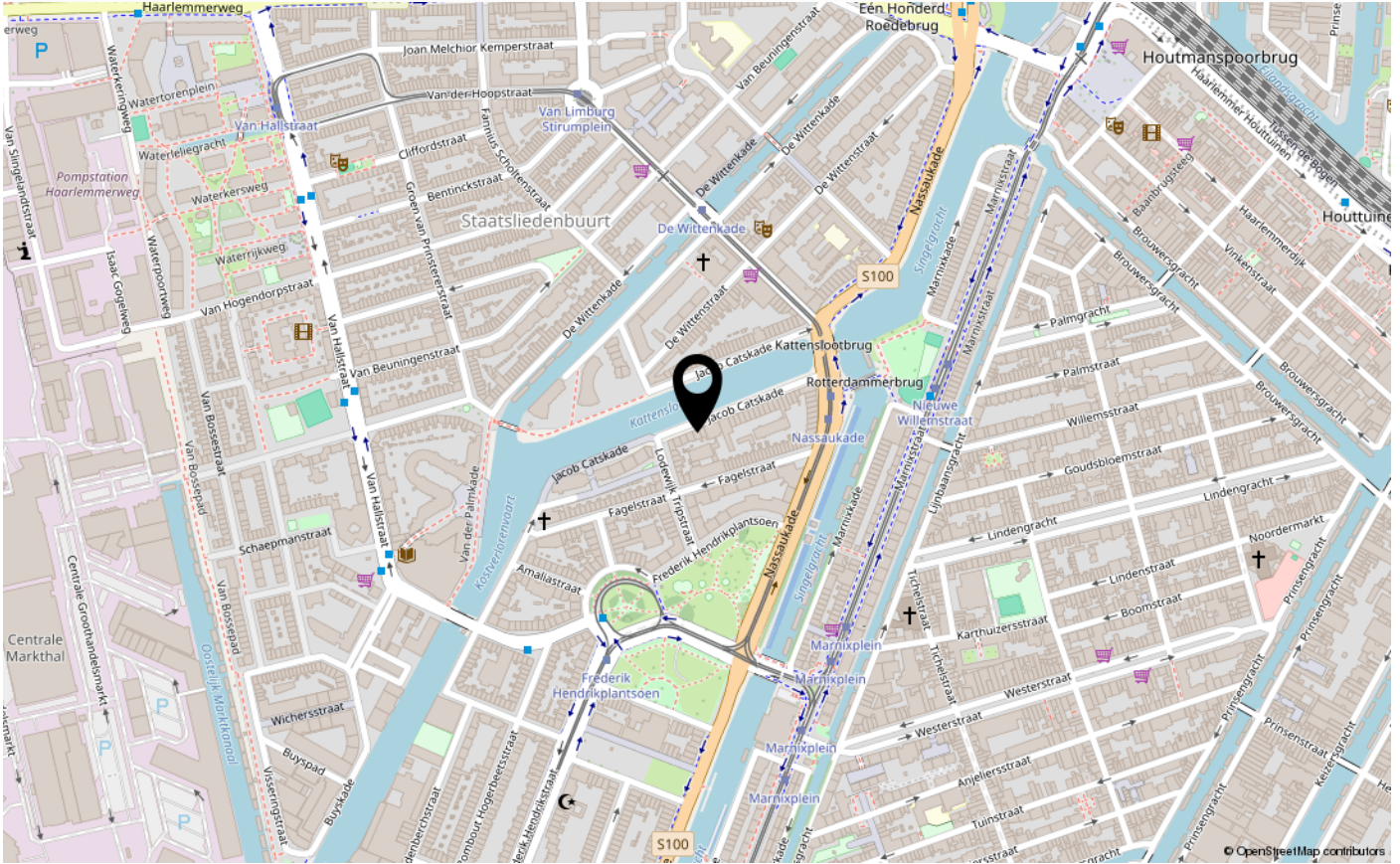
Jacob Catskade 45-2 - Amsterdam Tweede verdieping



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

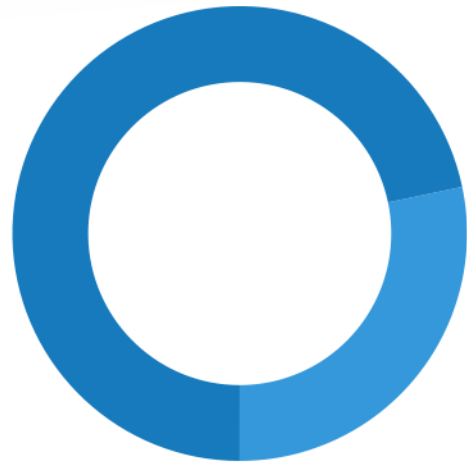
Buurtinformatie - Amsterdam / Frederik Hendrikbuurt Noord

Leeftijd



0 - 14: 9% 15 - 24: 10% 25 - 44: 46%
45 - 64: 23% 65+: 12%

Koop / huur



Koop: 28% Huur: 72%

Huishoudens



Eenpersoons: 58% Zonder kinderen: 27%
Met kinderen: 16%

 48%

 52%

 0,3 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 bij de verkoper 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 mededelen 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