



VAN REIGERSBERGENSTRAAT 45 3

1052 SP

AMSTERDAM

Vraagprijs € 375.000 k.k.

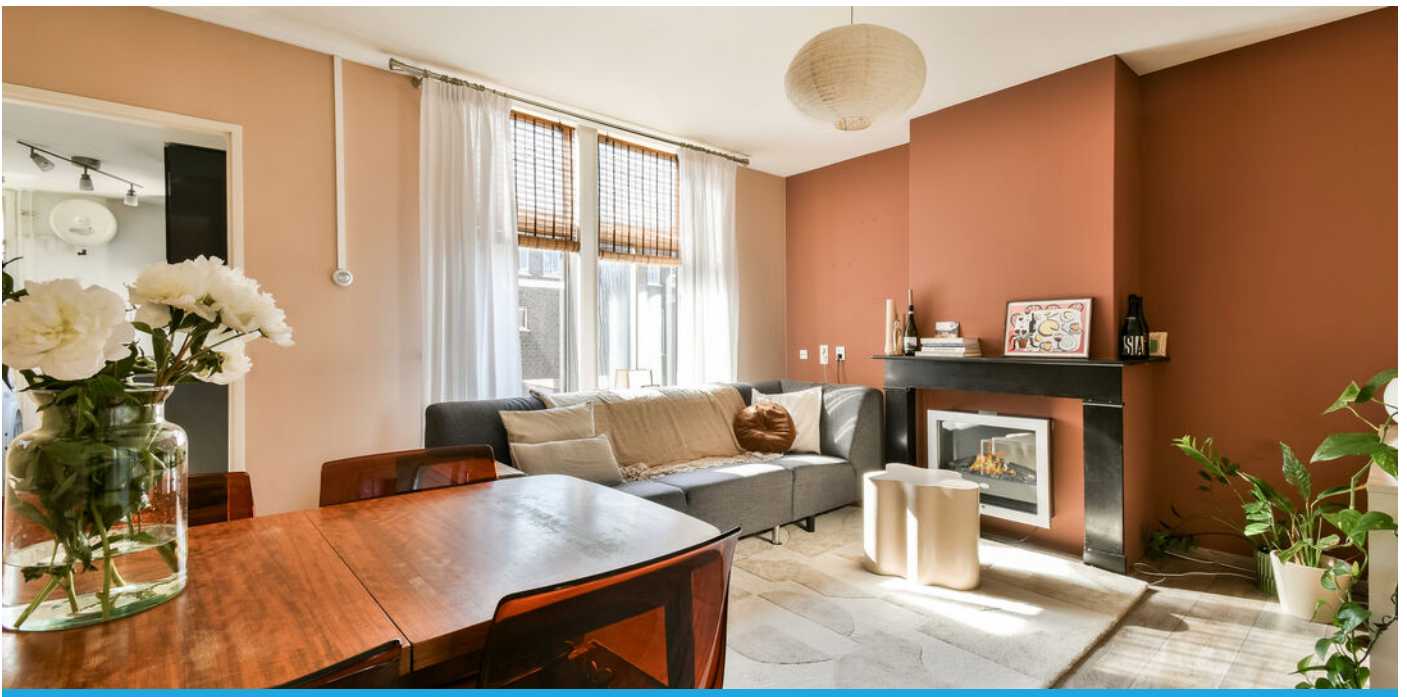
**SMIT & HEINEN**  
Makelaars en Taxateurs **o/z**

[www.smitenheinen.nl](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)

# Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	42 m <sup>2</sup>
Inhoud	138 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1900
Energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas



# Beschrijving / Description

## STARTERS OPGELET!

Droom je van je eerste eigen plek in Amsterdam, op een locatie waar je letterlijk de deur uitstapt en direct midden in het stadsleven staat? Dan wil je deze niet missen. Dit verrassend lichte en slim ingedeelde 2-kamerappartement ligt op de bovenste verdieping – dus géén bovenburen, lekker rustig én volop lichtinval. Voeg daar een ruime berging op zolder én eeuwigdurend afgekochte erfpacht aan toe en je hebt precies zo'n woning waar veel starters naar op zoek zijn.

Een plek waar je direct je spullen neerzet, de stad induikt en denkt: ja, dit voelt goed.

Plan snel een bezichtiging in en laat je verrassen!

## INDELING (zie plattegrond)

Via het gezamenlijke trappenhuis bereik je de woning op de derde en tevens bovenste verdieping. Bij binnenkomst valt direct op hoe prettig en licht de woning aanvoelt. De woonkamer heeft een fijne indeling en beschikt over een sfeervolle schouw die zorgt voor extra karakter en warmte.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met uitzicht op een rustige, groene binnentuin — een onverwacht rustig stukje Amsterdam midden in de stad. De keuken beschikt over een combi-oven/magnetron, een 4-pits gasfornuis en een koelkast. Daarnaast is er voldoende kastruimte aanwezig en zijn ook de aansluitingen voor de wasmachine en vaatwasser hier te vinden.

De slaapkamer aan de voorzijde is opvallend ruim en voorzien van een praktische vaste kastenwand met veel opbergruimte. Er is zelfs voldoende ruimte voor extra opbergmogelijkheden of bijvoorbeeld een droger.

De badkamer beschikt over een douche, toilet en wastafel met meubel.

Op de zolderverdieping bevindt zich daarnaast nog een ruime en nette berging van circa 8 m<sup>2</sup> met daglicht. Ideaal voor koffers, sportspullen, winterspullen of alles wat je liever uit het zicht houdt.

## OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wonen in de Frederik Hendriksbuurt betekent wonen in een van de leukste stukjes van Amsterdam. Om de hoek ligt het gezellige Hugo de Grootplein en binnen enkele minuten sta je in de Jordaan, Oud-West of het centrum.

Begin je ochtend met koffie en een croissantje bij Louf, drink een biertje bij Two Chefs Brewing of spreek af bij Morgan & Mees of Café Binnenvisser. Voor je dagelijkse boodschappen hoef je niet verder dan de hoek van de straat.

En ook als je van groen houdt zit je hier goed: het Westerpark, Erasmuspark én Vondelpark liggen allemaal op korte afstand. Perfect voor een rondje hardlopen, een zonnige picknick of een spontane vrijdagmiddag in het park.

Met de fiets ben je overal zó en ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen zijn uitstekend bereikbaar.

# Beschrijving / Description

## VERENIGING VAN EIGENAARS

De VvE is genaamd 'VvE v.Houweningenstr. 40-86, H.de Grootkade 76-86, 3e H.de Grootstr. 27-33, v.Reigersbergenstr. 39-61 en 67-87 ,91,' en wordt professioneel beheert door Ymere. De maandelijkse bijdrage is € 184,98,- Er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig.

De VvE is voornemens om de ramen aan de voorzijde van het pand te vervangen voor houten kozijnen met HR++ glas. Dit zal een positief invloed hebben op het energieverbruik en het energielabel van de woning. De VvE is in gesprek voor een duurzaamheidslening.

## KADASTRALE GEGEVENS

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping, met een berging, gelegen op de vierde verdieping, plaatselijk bekend te 1052 SP Amsterdam, van Reigersbergenstraat 45-3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Q, nummer 8932-A-206, uitmakende het éénenvijftig/twaalfduizend vijfhonderdvijfenzestigste (51/12.565) aandeel in de gemeenschap.

## BIJZONDERHEDEN

- Ideale starterswoning;
- Gelegen op de bovenste verdieping;
- Geen bovenburen;
- Verrassend licht appartement;
- Ruime slaapkamer met vaste kastenwand;
- Ruime berging op zolderverdieping met daglicht;
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht;
- Energielabel D;
- Gemeentelijk monument;
- Professioneel beheerde VvE;
- Servicekosten € 184,98 per maand;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting mogelijk van toepassing;
- Oplevering in overleg, kan snel.

## CLAUSULES:

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

# Beschrijving / Description

## ATTENTION FIRST-TIME BUYERS!

Dreaming of your first home in Amsterdam, in a location where you can literally step outside and immediately find yourself in the heart of city life? Then this is one you do not want to miss. This surprisingly bright and smartly laid-out one-bedroom apartment is located on the top floor – meaning no upstairs neighbours, plenty of peace and quiet, and an abundance of natural light. Add to that a spacious attic storage room and perpetually prepaid leasehold, and you have exactly the kind of property many first-time buyers are looking for.

A place where you can move in straight away, head out into the city, and think: yes, this feels right.

Schedule a viewing soon and be pleasantly surprised!

## LAYOUT (see floor plan)

Through the communal staircase, you reach the apartment on the third and top floor of the building. Upon entering, you immediately notice how bright and welcoming the apartment feels. The living room has a pleasant layout and features a charming decorative fireplace, adding character and warmth to the space.

At the rear of the apartment is the kitchen, overlooking a peaceful green courtyard garden—an unexpectedly tranquil part of Amsterdam right in the middle of the city. The kitchen is equipped with a combination oven/microwave, a four-burner gas stove, and a refrigerator. There is ample cupboard space, and the connections for both a washing machine and dishwasher are also located here.

The bedroom at the front of the property is surprisingly spacious and features a practical built-in wardrobe wall with plenty of storage space. There is even room for additional storage solutions or, for example, a tumble dryer.

The bathroom is fitted with a shower, toilet, and washbasin with vanity unit.

In addition, the attic floor offers a spacious and well-maintained storage room of approximately 8 m<sup>2</sup> with natural daylight. Ideal for suitcases, sports equipment, seasonal items, or anything else you prefer to keep out of sight.

## LOCATION AND ACCESSIBILITY

Living in the Frederik Hendrikbuurt means living in one of Amsterdam's most enjoyable neighbourhoods. The lively Hugo de Grootplein is just around the corner, and within minutes you can be in the Jordaan, Oud-West, or the city centre.

Start your morning with coffee and a croissant at Louf, enjoy a craft beer at Two Chefs Brewing, or meet friends at Morgan & Mees or Café Binnenvisser. For your daily groceries, everything you need is just around the corner.

If you enjoy green spaces, you are also perfectly situated here. Westerpark, Erasmuspark, and Vondelpark are all within easy reach. Perfect for a morning run, a sunny picnic, or an impromptu Friday afternoon in the park.

By bicycle, you can get virtually anywhere in the city in no time, while public transport connections and major roads are also easily accessible.

# Beschrijving / Description

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VVE)

The homeowners' association is called "VvE v. Houweningenstr. 40-86, H. de Grootkade 76-86, 3e H. de Grootstr. 27-33, v. Reigersbergenstr. 39-61 and 67-87, 91" and is professionally managed by Ymere. The monthly service charge is €184.98. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place.

The VvE intends to replace the front-facing windows with wooden window frames fitted with HR++ double glazing. This is expected to have a positive impact on both energy consumption and the apartment's energy label. The VvE is currently discussing a sustainability loan to finance these improvements.

## LAND REGISTRY DETAILS

The apartment right, entitling the exclusive use of the dwelling located on the third floor, together with a storage room located on the fourth floor, locally known as van Reigersbergenstraat 45-3, 1052 SP Amsterdam, registered with the Amsterdam Land Registry, section Q, number 8932-A-206, representing a 51/12,565th undivided share in the community of owners.

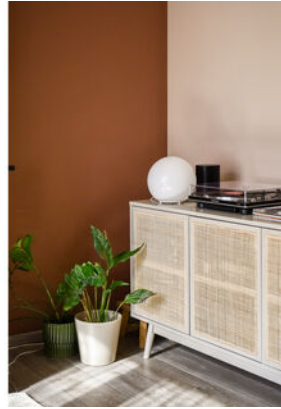
## HIGHLIGHTS

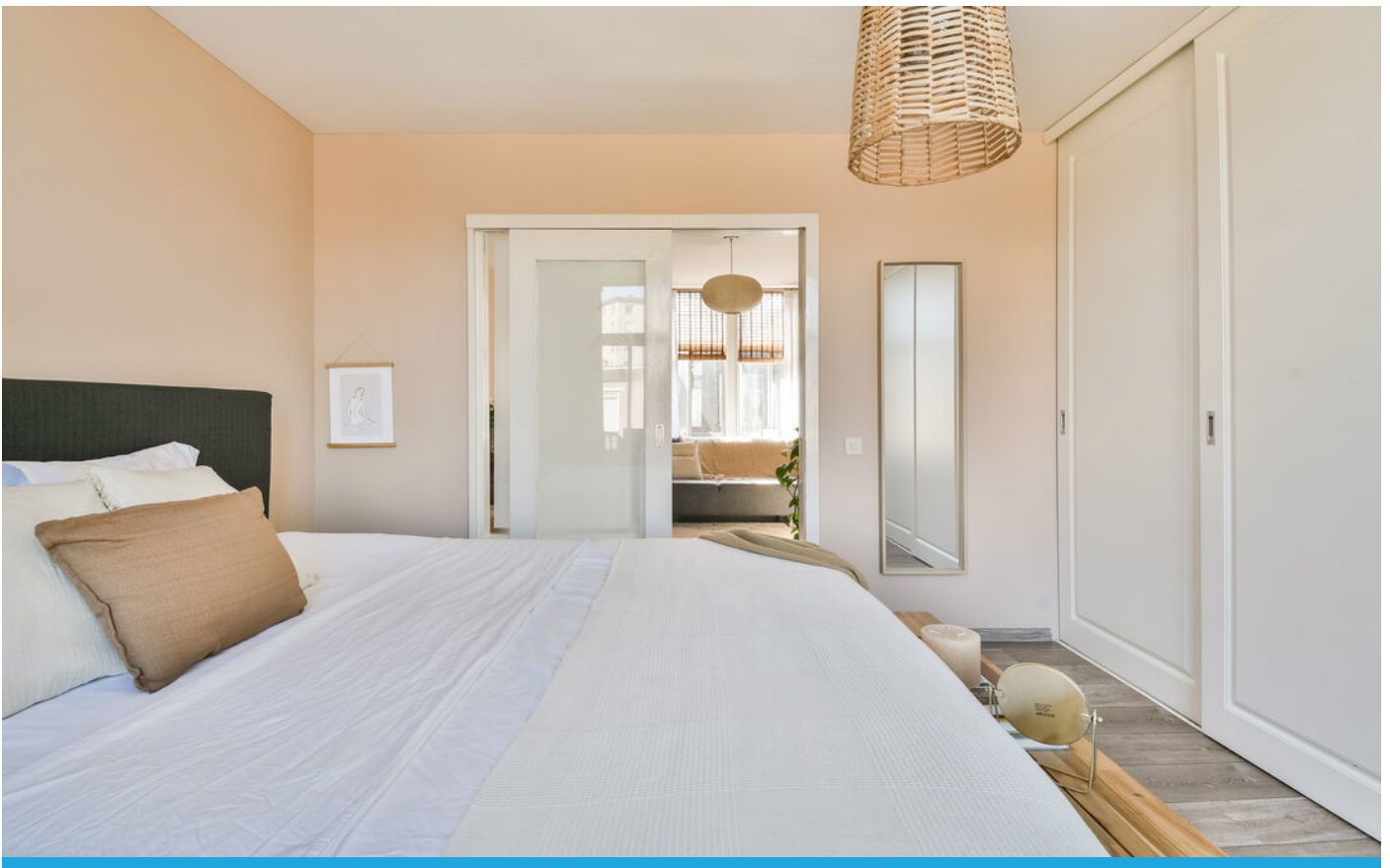
- Ideal property for first-time buyers;
- Located on the top floor;
- No upstairs neighbours;
- Surprisingly bright apartment;
- Spacious bedroom with built-in wardrobe wall;
- Large attic storage room with natural daylight;
- Perpetually prepaid leasehold;
- Energy label D;
- Municipal monument;
- Professionally managed homeowners' association;
- Service charges: €184.98 per month;
- First-time buyer transfer tax exemption may apply;
- Transfer date in consultation; available at short notice.

## CLAUSES

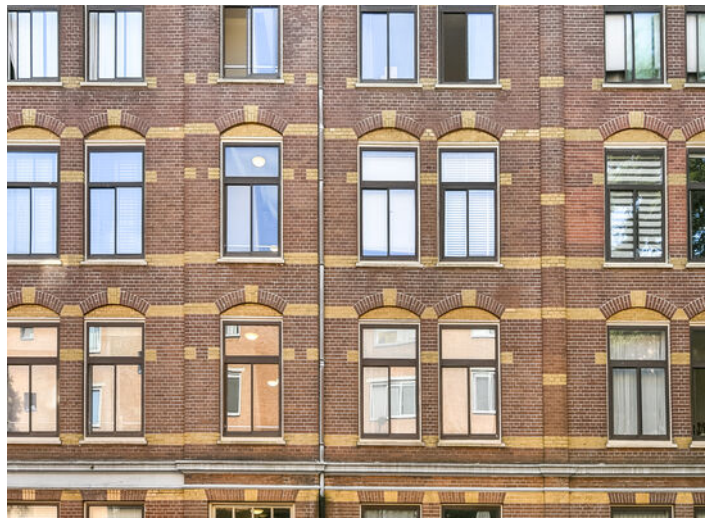
- Age clause applies;
- Non-owner-occupied clause applies.

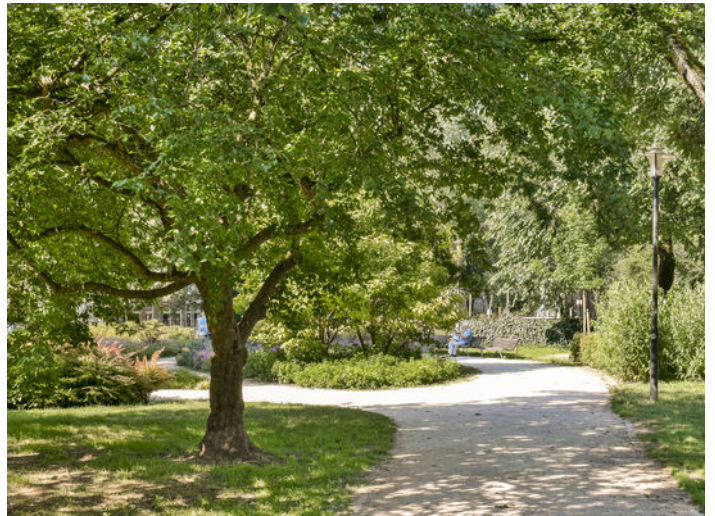
# Foto's / Photos





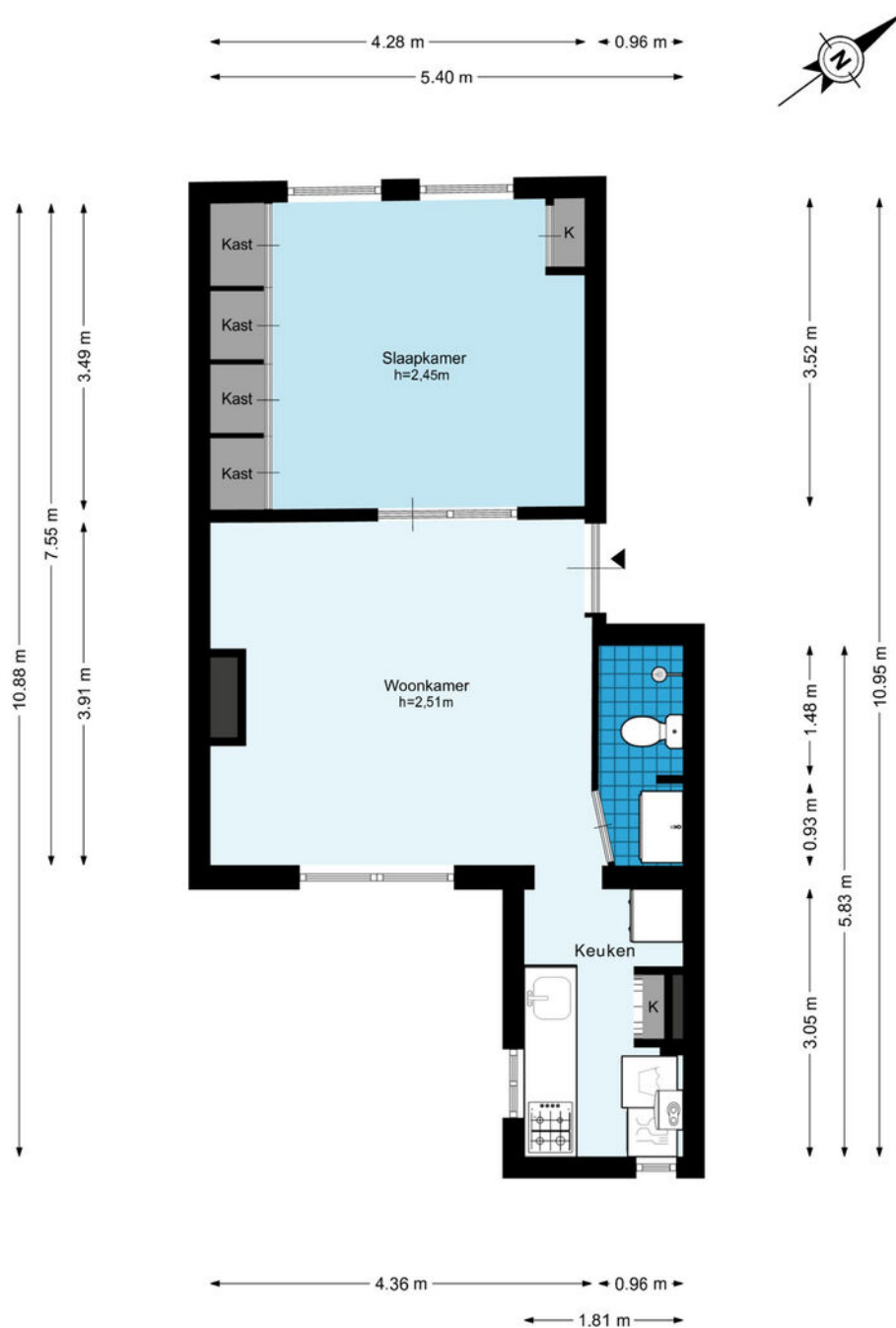






# Plattegrond / Floorplan

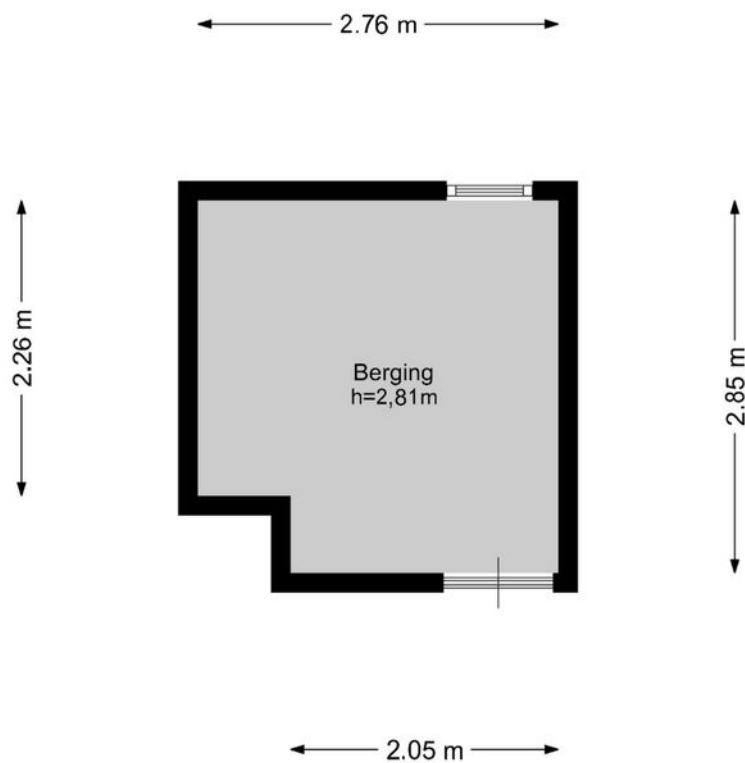
Van Reigersbergenstraat 45-3 - Amsterdam  
Derde verdieping



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

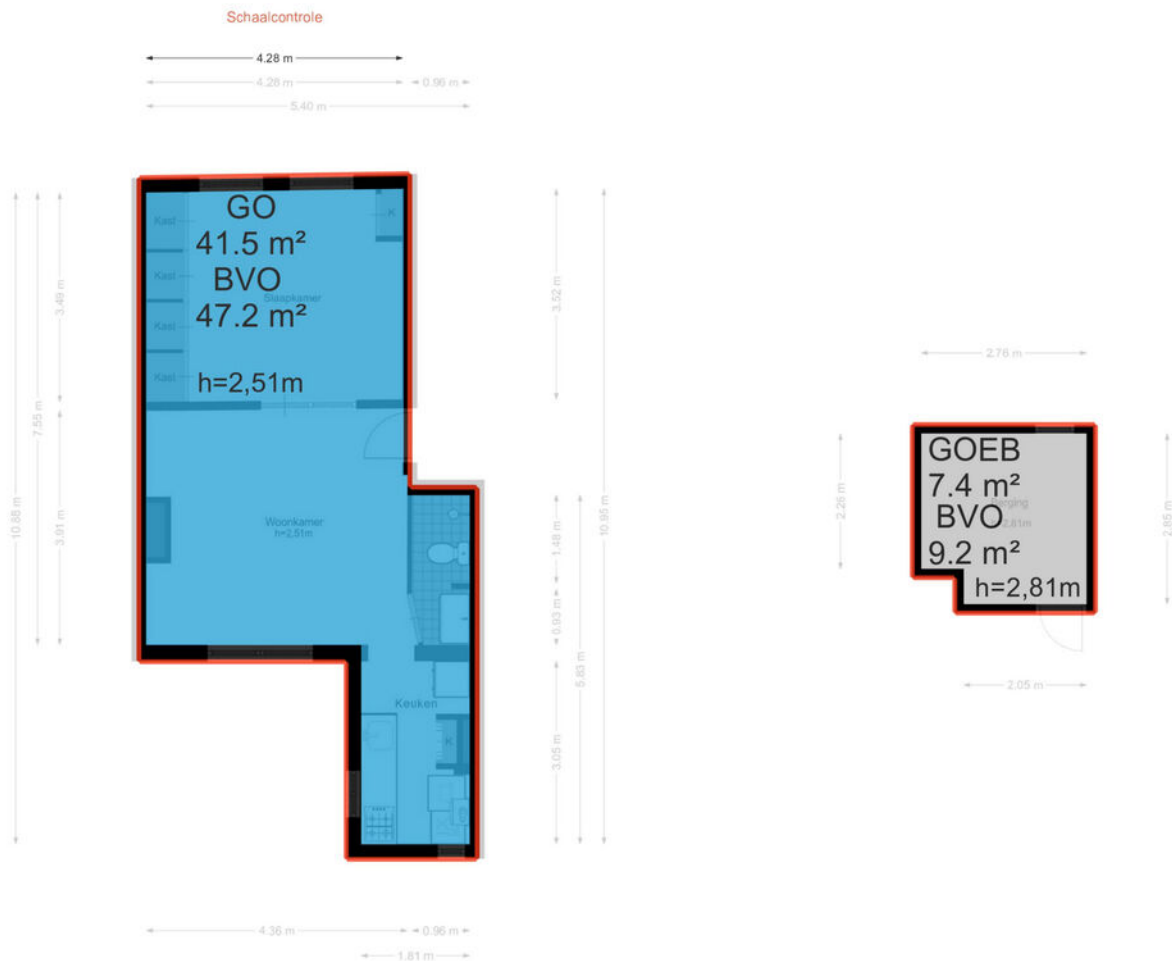
# Plattegrond / Floorplan

Van Reigersbergenstraat 45-3 - Amsterdam  
Berging

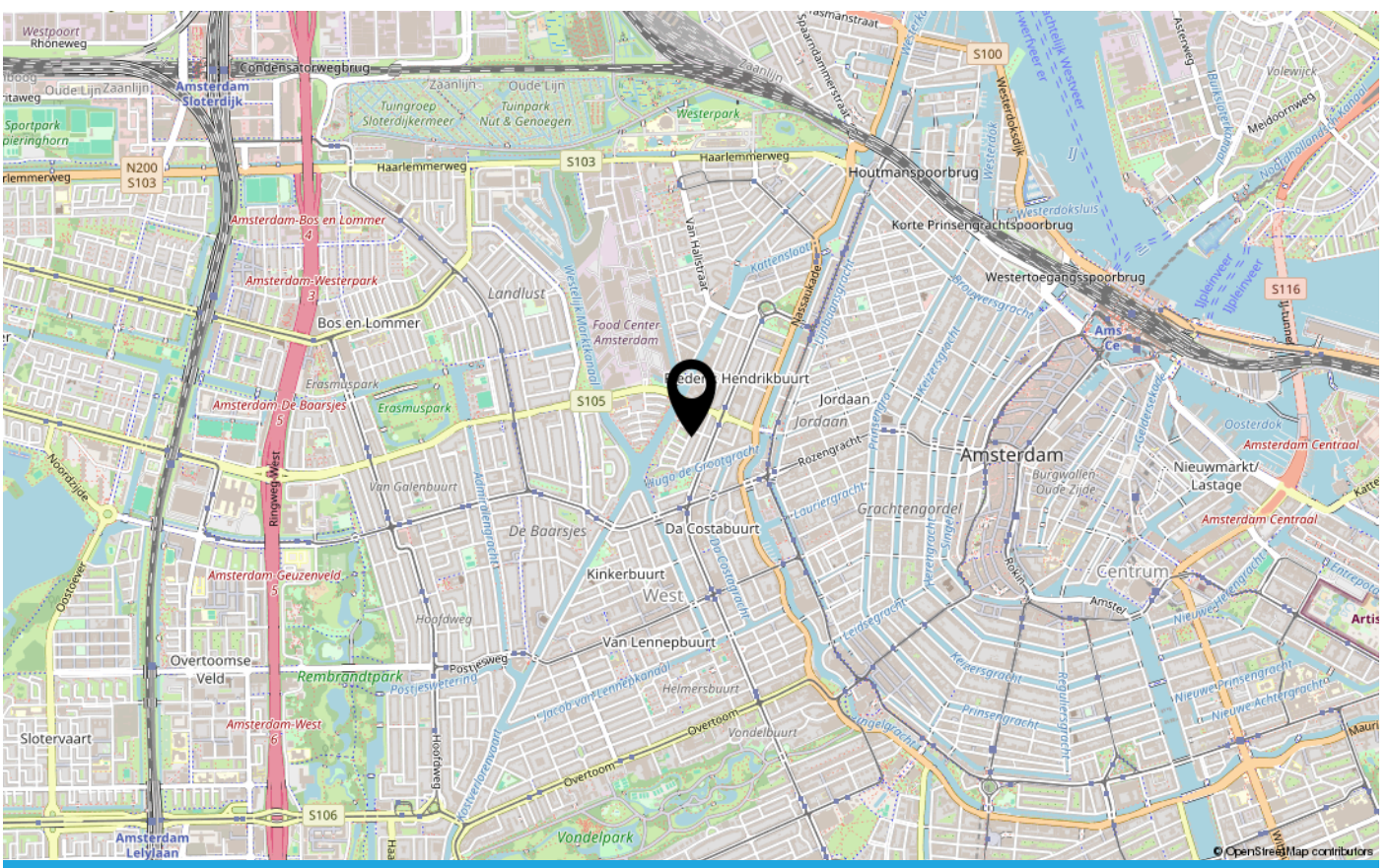
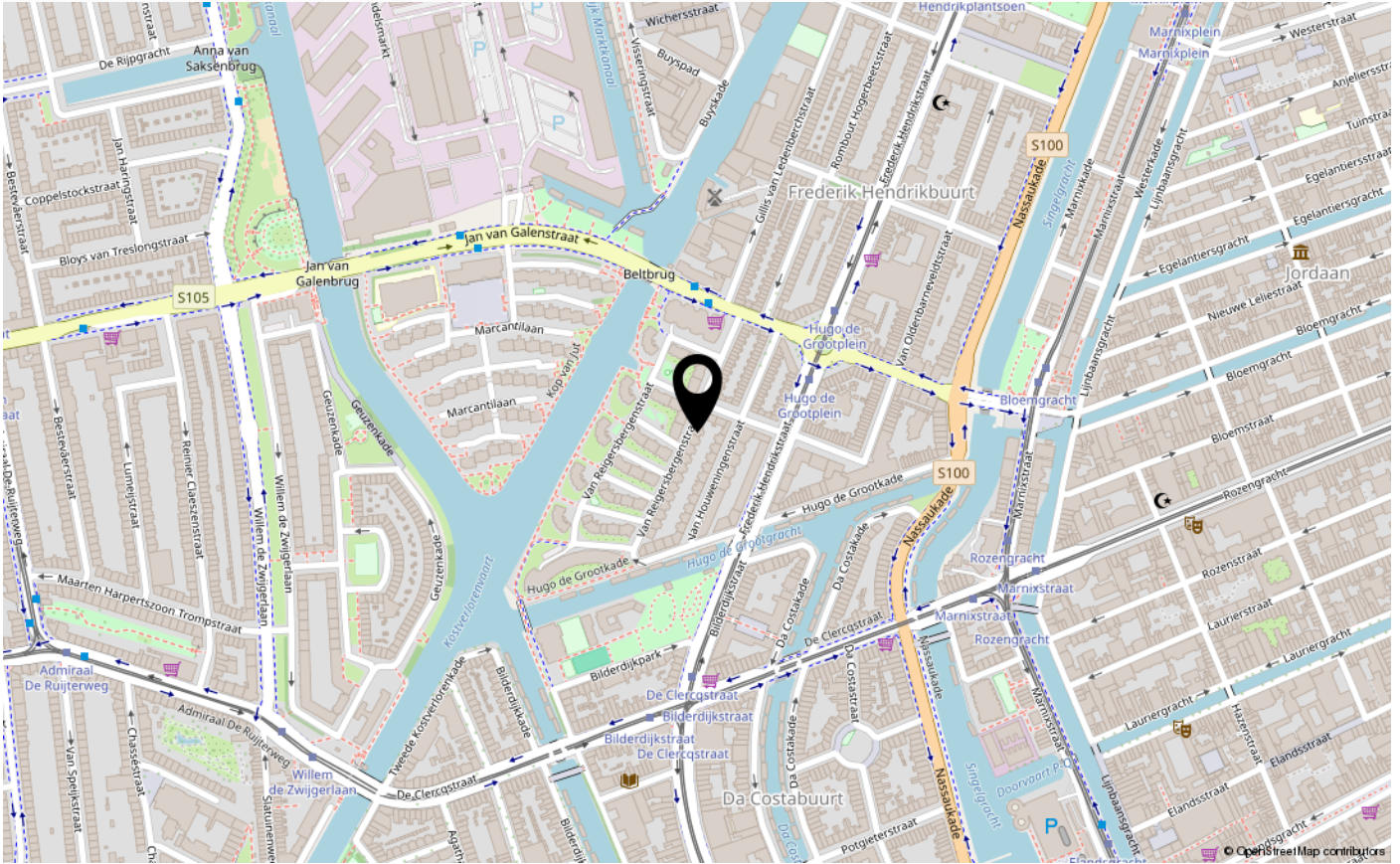


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond / Floorplan



# Locatie / Location



# Ons team / Our team



## Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur  
[sven@smitenheinen.nl](mailto:sven@smitenheinen.nl)

## Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)  
[jeroen@smitenheinen.nl](mailto:jeroen@smitenheinen.nl)

## Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[justin@smitenheinen.nl](mailto:justin@smitenheinen.nl)

## Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar  
[sabrina@smitenheinen.nl](mailto:sabrina@smitenheinen.nl)

## Josien Duijzer

NVM Makelaar  
[josien@smitenheinen.nl](mailto:josien@smitenheinen.nl)

## Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst  
[lotte@smitenheinen.nl](mailto:lotte@smitenheinen.nl)

## Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur  
[inger@smitenheinen.nl](mailto:inger@smitenheinen.nl)

## George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur  
[george@smitenheinen.nl](mailto:george@smitenheinen.nl)

## Marije Verbeek

NVM Makelaar  
[marije@smitenheinen.nl](mailto:marije@smitenheinen.nl)

## Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst  
[roos@smitenheinen.nl](mailto:roos@smitenheinen.nl)

## Andreas van Kooten

NVM makelaar  
[andreas@smitenheinen.nl](mailto:andreas@smitenheinen.nl)

## Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst  
[anna@smitenheinen.nl](mailto: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](http://www.smitenheinen.nl)

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam  
020-6727074  
[info@smitenheinen.nl](mailto:info@smitenheinen.nl)