

TE KOOP

Albert Cuypstraat 40 B

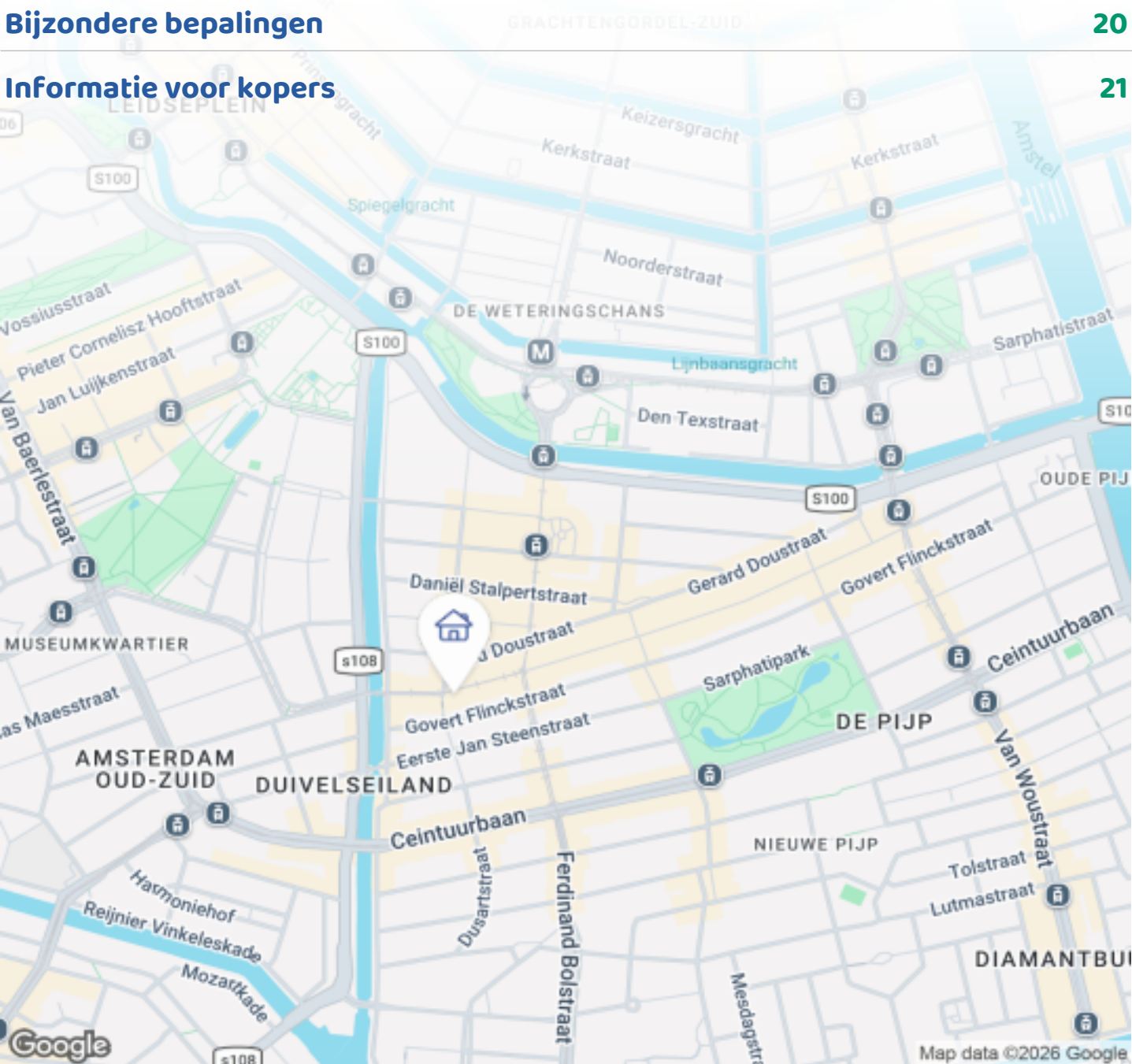
Amsterdam



Vraagprijs
€ 439.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Algemene informatie	20
Bijzondere bepalingen	20
Informatie voor kopers	21



Woningbrochure: Albert Cuypstraat 40 B, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen op EIGEN GROND in het bruisende hart van De Pijp!

Droom je ervan om te wonen midden in het levendige hart van Amsterdam, met alle charme van De Pijp binnen handbereik én op eigen grond? Dan is deze sfeervolle woning aan de geliefde Albert Cuypstraat precies wat je zoekt.

Deze instapklare woning combineert karakter, comfort en een uitzonderlijke locatie. Gelegen aan de rustige, marktvrije zijde van de Albert Cuypstraat geniet je hier van een prachtig vrij uitzicht, terwijl de gezelligheid van de wijk zich letterlijk om de hoek bevindt. Trendy cafés, restaurants, boetieks, speciaalzaken en natuurlijk de beroemde Albert Cuypmarkt zorgen voor een unieke woonbeleving.

Comfortabel wonen op een toplocatie
Deze aantrekkelijke woning biedt een lichte en ruime woonkamer met grote raampartijen aan zowel de



Woningbrochure: Albert Cuypstraat 40 B, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor- als achterzijde, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen stroomt. Dankzij de slimme indeling wordt de 37 m² aan leefruimte optimaal benut, wat zorgt voor een comfortabel en ruimtelijk gevoel.

De open keuken vormt een natuurlijke verbinding met de woonkamer en is de perfecte plek om te koken, te dineren en gasten te ontvangen. De comfortabele slaapkamer biedt een fijne plek om tot rust te komen, terwijl de separate was- en bergruimte extra gemak en praktische opbergruimte toevoegt.

Als extra pluspunt beschikt de woning over een zonnig balkon van circa 5 m² op het zuiden, waar u vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon. De combinatie van licht, comfort en een praktische indeling maakt dit een heerlijke plek om thuis te komen.

Dankzij de uitstekende ligging is de bereikbaarheid optimaal. Metrostation De Pijp (Noord/Zuidlijn) bevindt zich op slechts drie minuten loopafstand. Het Museumplein ligt op ongeveer tien minuten wandelen en ook tramverbindingen, uitvalswegen, supermarkten en speciaalzaken zijn binnen handbereik. Met een parkeervergunning kun je bovendien gebruikmaken van de nabijgelegen parkeergarage Albert Cuyp.

Goed onderhouden en energiezuinig
Het appartement maakt deel uit van een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren, bestaande uit slechts vier appartementen. De woning is gelegen op de tweede verdieping (Albert Cuypstraat 40B) en beschikt over energielabel B.
Het karakteristieke herenhuis dateert uit 1884 en is in 2010 gesplitst in appartementen. Daarbij is het gebouw volledig herbouwd conform de bouwvoorschriften van 2010, waardoor je profiteert van modern wooncomfort in een authentiek Amsterdams pand.
De woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud. In 2024 zijn onder andere het balkon en diverse voorzieningen vernieuwd. Diverse huishoudelijke apparaten vallen nog onder garantie. Het buitenschilderwerk van het gebouw is net uitgevoerd, in April 2026.

Highlights

- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht)
- Toplocatie in het populaire De Pijp
- Gelegen in het centrum van Amsterdam
- Karakteristiek herenhuis uit 1884
- Gesplitst en volledig herbouwd volgens bouwnormen van 2010
- Appartement op de tweede verdieping
- Actieve en gezonde VvE met 4 appartementen
- Energielabel B
- Uitstekende staat van onderhoud
- Renovaties uitgevoerd in 2024
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- Veel natuurlijke lichtinval door grote raampartijen voor en achter
- Zonnig balkon van circa 5 m² op het zuiden
- Praktische separate was-/bergruimte
- Rustige ligging aan het marktvrije gedeelte van de Albert Cuypstraat
- Vrij uitzicht
- Direct te betrekken
- Inventaris eventueel ter overname
- Op loopafstand van Noord/Zuidlijn, Museumplein, winkels en horeca
- Ideaal voor starters, stellen of als pied-à-terre

Een unieke kans om te gaan wonen op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam!

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de unieke sfeer en mogelijkheden van deze bijzondere woning.

Living on FREEHOLD LAND in the vibrant heart of De Pijp!

Do you dream of living right in the lively heart of Amsterdam, with all the charm of De Pijp within reach and on freehold land? Then this atmospheric home on the beloved Albert Cuypstraat is exactly what you are looking for.

This move-in ready home combines character, comfort,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

and an exceptional location. Situated on the quiet, market-free side of the Albert Cuypstraat, you enjoy a beautiful unobstructed view here, while the lively atmosphere of the neighborhood is literally around the corner. Trendy cafes, restaurants, boutiques, specialty shops, and of course the famous Albert Cuyp Market ensure a unique living experience.

Comfortable living in a prime location

This attractive home offers a bright and spacious living room with large windows at both the front and rear, allowing daylight to stream in abundantly. Thanks to the clever layout, the 37 m² of living space is optimally utilized, creating a comfortable and spacious feel.

The open kitchen forms a natural connection with the living room and is the perfect place to cook, dine, and entertain guests. The comfortable bedroom offers a lovely spot to unwind, while the separate laundry and storage room adds extra convenience and practical storage space.

As an added bonus, the home features a sunny south-facing balcony of approximately 5 m², where you can enjoy the sun for almost the entire day. The combination of light, comfort, and a practical layout makes this a delightful place to come home to. Thanks to its excellent location, accessibility is optimal. De Pijp metro station (North/South Line) is just a three-minute walk away. Museumplein is about a ten-minute walk, and tram connections, arterial roads, supermarkets, and specialty shops are also within easy reach. Furthermore, with a parking permit, you can make use of the nearby Albert Cuyp parking garage.

Well-maintained and energy-efficient

The apartment is part of an active and healthy Homeowners Association, consisting of only four apartments. The property is located on the second floor (Albert Cuypstraat 40B) and has an energy label B.

The characteristic townhouse dates back to 1884 and was divided into apartments in 2010. In doing so, the building was completely rebuilt in accordance with the 2010 building regulations, allowing you to benefit from

modern living comfort in an authentic Amsterdam property.

The property is in excellent condition. In 2024, the balcony and various facilities were renovated, among other things. Various household appliances are still under warranty. The exterior painting of the building was completed in April 2026.

Highlights

- Situated on freehold land (no leasehold)
- Prime location in the popular De Pijp
- Located in the center of Amsterdam
- Characteristic townhouse from 1884, divided in apartments in 2010 and completely rebuilt according to 2010 building standards
- Apartment on the second floor
- Active and healthy Owners' Association with 4 apartments
- Energy label B
- Excellent state of maintenance, renovations carried out in 2024
- Exterior painting carried out in April 2026
- Abundant natural light thanks to large windows at the front and rear sunny south-facing balcony of approximately 5 m²
- Practical separate laundry/storage room
- Quiet location on the market-free section of Albert Cuypstraat
- Unobstructed view
- Ready to move in immediately
- Inventory available for takeover if desired
- Within walking distance of the North/South Line, Museumplein, shops, and restaurants
- Ideal for first-time buyers, couples, or as a pied-à-terre

A unique opportunity to live in one of Amsterdam's most iconic locations!

Contact us for a viewing and let yourself be surprised by the atmosphere and possibilities of this home.









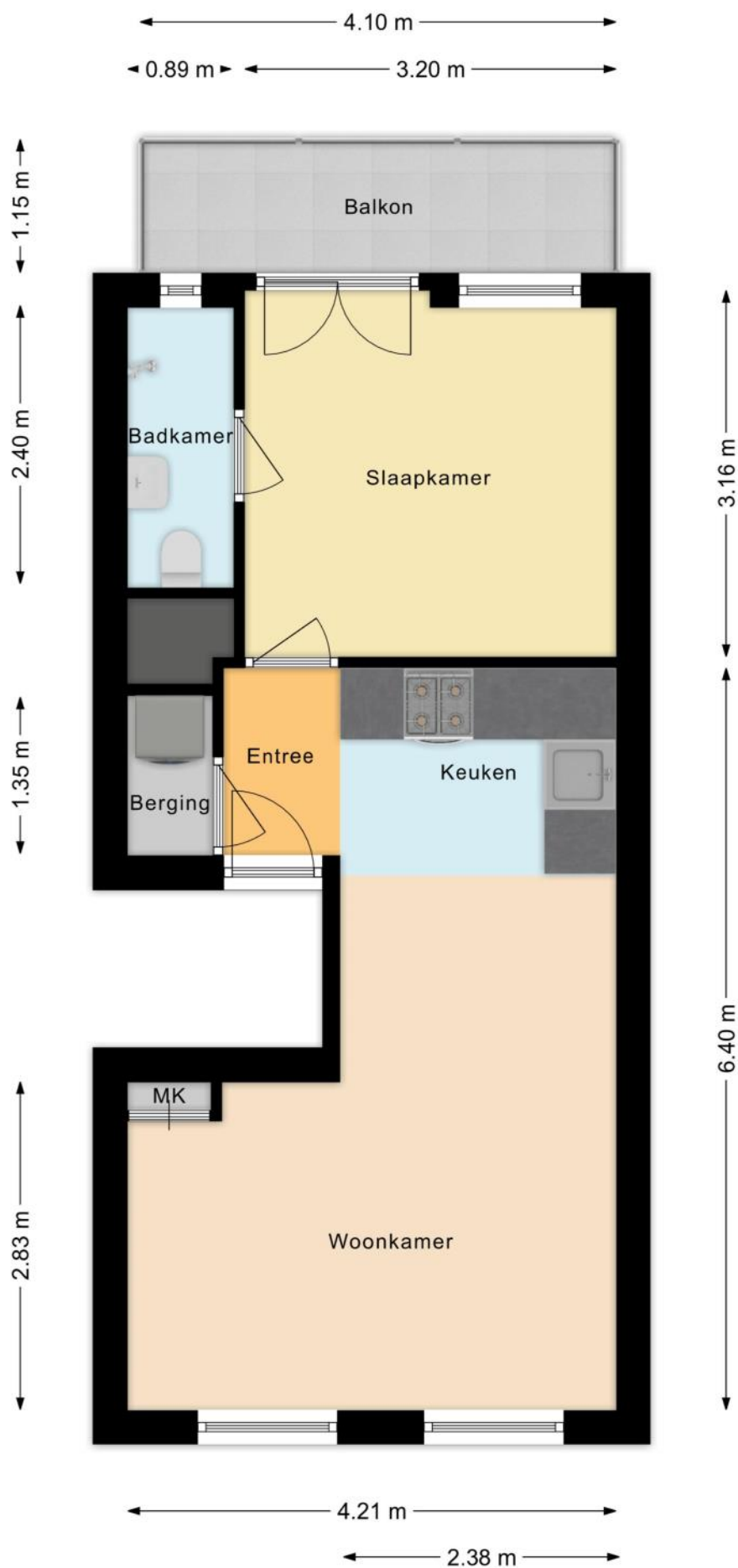








PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1884
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	112 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	36 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	2
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In centrum
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 100 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam R 7581 6	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie			●
Koffiezetapparaat			●
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Dyson stofzuiger eventueel ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.