

TE KOOP

Joan Melchior Kemperstraat 105 3

Amsterdam



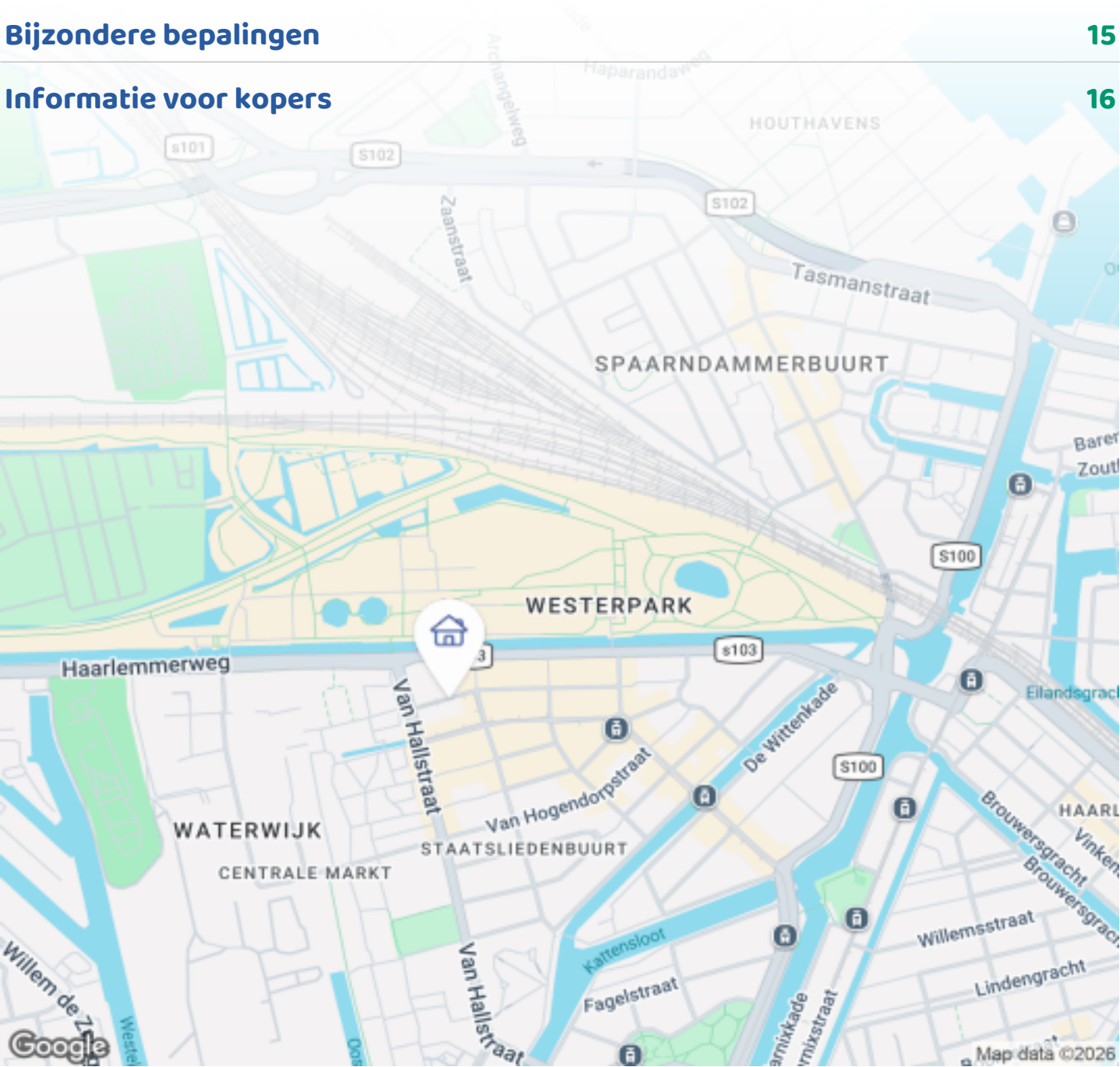
Vraagprijs

€ 445.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	9
Kenmerken	10
Zakenlijst	13
Algemene informatie	15
Bijzondere bepalingen	15
Informatie voor kopers	16



Woningbrochure: Joan Melchior Kemperstraat 105 3, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English below

Sfeervol, instapklaar en hoogwaardig gerenoveerd appartement (ca. 47 m²) met zonnig balkon op het zuiden, gelegen op eigen grond. Dit heerlijke, lichte appartement ligt in een rustige straat, direct om de hoek van het Westerpark, in de geliefde Staatsliedenbuurt. Of je nu uitgebreid wilt dineren met vrienden, een rondje wilt hardlopen door het park, wilt genieten van de gezellige cafés in de Jordaan of comfortabel vanuit huis wilt werken: dit appartement biedt de ideale uitvalsbasis in Amsterdam. Desgewenst is de woning deels of volledig gestoffeerd en gemeubileerd over te nemen.

INDELING

Via het verzorgde, recent gerenoveerde trappenhuis bereik je de woning op de derde verdieping. Je stapt direct de lichte leefruimte binnen. De eethoek vormt het hart van de woning, met aan de ene zijde de royale open keuken en aan de andere zijde de comfortabele



Woningbrochure: Joan Melchior Kemperstraat 105 3, Amsterdam

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zithoek. Via de openslaande deuren naast de eethoek loop je zo het zonnige balkon op het zuiden op. De slaapkamer ligt aan de koelere noordzijde van de woning.

Dankzij de slimme indeling, hoge plafonds en grote raampartijen stroomt het daglicht de woning binnen en voelt het appartement de hele dag licht en ruim aan.

OMGEVING

De woning ligt aan de rustige Joan Melchior Kemperstraat, een brede, groene straat met uitsluitend bestemmingsverkeer in de populaire Staatsliedenbuurt. Hier woon je heerlijk rustig aan de rand van het centrum, terwijl de Jordaan, het Westerpark en de bruisende Westergas op loopafstand liggen.

In de directe omgeving vind je tal van populaire restaurants, cafés en culturele hotspots, zoals Mossel & Gin, Brouwerij Troost, Het Ketelhuis en De Bakkerswinkel. Het Westerpark biedt daarnaast volop mogelijkheden om te sporten, wandelen en ontspannen. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht aan de Van Limburg Stirumstraat, waar zich diverse winkels en speciaalzaken bevinden.

De bereikbaarheid is uitstekend. Tram 3 en buslijnen 18 en 21 stoppen om de hoek en Amsterdam Centraal bereik je in circa tien minuten met de fiets. Met de auto ben je binnen enkele minuten via de Haarlemmerweg op de Ring A10-West. Parkeren is met een vergunning mogelijk voor de deur.

WOONKAMER & KEUKEN

De woning is recent gerenoveerd en met veel oog voor kwaliteit afgewerkt. Zo is er in 2022 een prachtige eikenhouten vloer gelegd en beschikt de woning over een royale SieMatic keuken met hoogwaardige Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een ruime koel-vriescombinatie, inductiekookplaat, oven, vaatwasser en een was/droogcombinatie. Alle wanden, kozijnen en deuren zijn strak afgewerkt en in 2026 opnieuw geschilderd, waardoor het appartement

direct instapklaar is.

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken heb je toegang tot het zonnige balkon. Op warme dagen zet je de openslaande deuren naar het balkon open, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

BALKON

Het balkon is gelegen op het zuiden, waardoor je een groot deel van de dag kunt genieten van de zon. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of een drankje aan het einde van de dag.

SLAAPKAMER

De ruime slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende plaats aan een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De indeling biedt volop flexibiliteit. Desgewenst kan met een stijlvolle glazen wand eenvoudig een volledig afgesloten slaapkamer worden gecreëerd, zonder ingrijpende verbouwing.

BADKAMER

De centraal gelegen badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. De ruimte beschikt over een inloopdouche, wastafel en mechanische ventilatie.

DUURZAAMHEID

Het appartement is voorzien van gevelisolatie, dubbele beglazing en comfortabele vloerverwarming. Deze combinatie is geschikt voor lage temperatuurverwarming en dat maakt de woning bijzonder geschikt voor verdere verduurzaming. Bij vervanging van de huidige cv-installatie door een hybride warmtepomp is het relatief eenvoudig om een energielabel A+ te realiseren.

BIJZONDERHEDEN

- * Sfeervol en hoogwaardig gerenoveerd appartement van ca. 47 m²
- * Gelegen op eigen grond
- * Zonnig balkon op het zuiden
- * Rustige ligging, direct bij het Westerpark en op

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

loopafstand van de Jordaan

- * Energielabel C, met goede mogelijkheden voor een upgrade naar A+

- * Actieve en financieel gezonde VvE met prettige onderlinge verhoudingen

- * Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig

- * Oplevering in overleg, desgewenst op korte termijn

- * Mogelijkheid om eenvoudig een volledig afgesloten slaapkamer te realiseren

- * Glasvezelinternet

- * Desgewenst deels of volledig gestoffeerd en gemeubileerd over te nemen

Nieuwsgierig geworden? Neem voor meer informatie contact op via 088 - 200 2000. Je bent van harte welkom om een bezichtiging in te plannen via de online agenda op Funda.

Beautifully renovated, move-in ready apartment (approx. 47 m²) with a sunny south-facing balcony, situated on freehold land (no ground lease). This bright and inviting apartment is located on a quiet street just around the corner from Westerpark, in the highly sought-after Staatsliedenbuurt neighbourhood. Whether you enjoy hosting dinner parties with friends, going for a run through the park, exploring the charming cafés of the Jordaan or working comfortably from home, this apartment offers the perfect base in Amsterdam. The property can also be purchased partially or fully furnished, if desired.

LAYOUT

Via the well-maintained, recently renovated communal staircase, you reach the apartment on the third floor. Upon entering, you step directly into the bright open-plan living area. The dining area forms the heart of the home, with the spacious open-plan kitchen on one side and the comfortable sitting area on the other. French doors beside the dining area open onto the sunny south-facing balcony. The bedroom is located on the cooler north side of the apartment.

Thanks to its smart layout, high ceilings and large windows, the apartment is flooded with natural light

and feels spacious throughout the day.

LOCATION

The apartment is located on the quiet Joan Melchior Kemperstraat, a wide, tree-lined street with local traffic only, in the popular Staatsliedenbuurt. Here you can enjoy peaceful residential living on the edge of Amsterdam's city centre, while the Jordaan, Westerpark and the vibrant Westergas cultural district are all within walking distance.

The neighbourhood offers a wide variety of popular restaurants, cafés and cultural venues, including Mossel & Gin, Brouwerij Troost, Het Ketelhuis cinema and De Bakkerswinkel. Westerpark is perfect for running, outdoor sports, walking and relaxation. For your daily shopping, the nearby Van Limburg Stirumstraat offers a range of supermarkets and specialty stores.

The apartment is exceptionally well connected. Tram line 3 and bus lines 18 and 21 stop just around the corner, while Amsterdam Central Station can be reached in approximately ten minutes by bicycle. By car, the A10 ring road is only a few minutes away via the Haarlemmerweg. Resident parking permits are available, with parking directly in front of the building.

LIVING ROOM & KITCHEN

The apartment has been recently renovated and finished to a high standard throughout. In 2022, a beautiful oak floor was installed, while the spacious SieMatic kitchen is fitted with premium Siemens built-in appliances, including a large fridge-freezer, induction hob, oven, dishwasher and washer-dryer combination. All walls, window frames and doors have been finished to a high standard and repainted in 2026, making the apartment completely move-in ready.

On warm days, simply open the French doors to the balcony and enjoy a seamless connection between the indoor and outdoor living spaces.

BALCONY

The south-facing balcony enjoys sunshine for much of

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

the day, making it the perfect place to enjoy your morning coffee or unwind with a drink in the evening.

BEDROOM

The spacious bedroom is located at the front of the apartment and easily accommodates a double bed and a large wardrobe. The layout offers excellent flexibility. If desired, a stylish glass partition can easily be installed to create a fully enclosed bedroom without major renovation work.

BATHROOM

The centrally located bathroom was completely renovated in 2022 and features a modern walk-in shower, washbasin and mechanical ventilation.

SUSTAINABILITY

The apartment benefits from insulated exterior walls, double glazing and comfortable underfloor heating. This makes it well suited to low-temperature heating systems and provides an excellent foundation for further energy improvements. Replacing the current central heating boiler with a hybrid heat pump would make it relatively straightforward to achieve a Dutch Energy Label A+.

HIGHLIGHTS

- * Beautifully renovated, move-in ready apartment of approximately 47 m²
- * Situated on freehold land (no ground lease)
- * Sunny south-facing balcony
- * Quiet location next to Westerpark and within walking distance of the Jordaan
- * Dutch Energy Label C, with straightforward potential to upgrade to A+
- * Active and financially healthy Homeowners' Association (VvE)
- * Long-term maintenance plan (MJOP) in place
- * Completion by mutual agreement, with a quick transfer possible
- * Flexible layout with the option to create a fully enclosed bedroom
- * Fibre-optic internet connection
- * Available partially or fully furnished, if desired

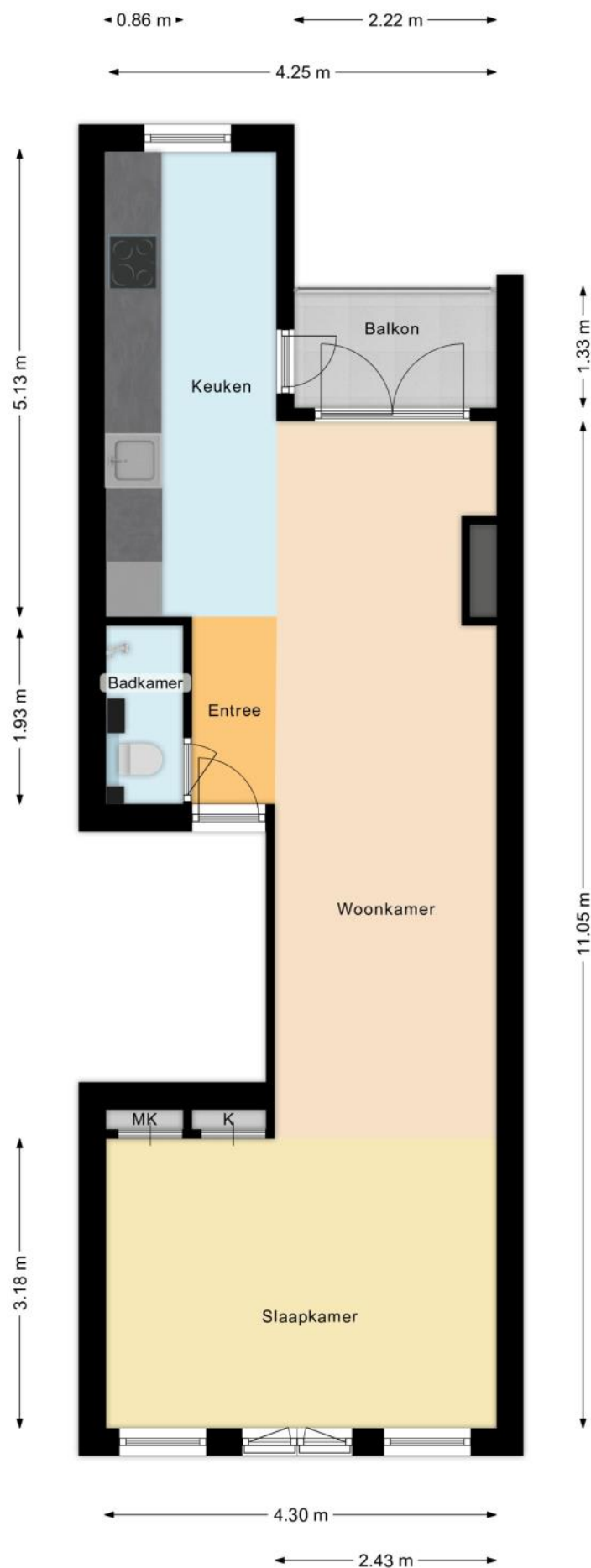
Interested? Please contact us on +31 (0)88 200 2000 for more information, or schedule a viewing through Funda's online booking system. We look forward to welcoming you for a viewing.







PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwperiode	voor 1906
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	158 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	47 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 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	3
Voorzieningen	TV kabel, Frans balkon, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit Proline HRC 24CW4
Bouwjaar cv-ketel	2005
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 60 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam Y 3734 10	
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> 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
Losse potten/planten			●
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat			●
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Indien gewenst kan de woning volledig gemeubileerd worden opgeleverd, evt. ook incl. borden, bestek, glazen, blender, staafmixer en keukengerei. Mocht hier behoefte aan zijn, geef dit dan duidelijk aan in je bod. Het is ook mogelijk om een apart bod te doen op de huidige inrichting.

NB: de koffiemaler werkt niet goed.



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.