



EEMSSTRAAT 5 3

1079 TB

AMSTERDAM

Vraagprijs € 450.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	48 m ²
Inhoud	151 m ³
Buitenruimte	2x terras 18 m2
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1935
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Fantastisch, licht en efficiënt ingedeeld drie kamer appartement op de Eemsstraat, gelegen in een rustige en groene straat van de populaire Rijnbuurt. Een eigen entree vanaf de tweede verdieping en een terras aan de voor-, én achterzijde van het appartement.

Het apart is een aantal jaar geleden gerenoveerd en daardoor instap klaar!

INDELING (zie plattegronden)

Via de eigen entree vanaf de tweede verdieping bereik je de woning, waar je direct binnenkomt in de sfeervolle leefruimte. Hier vormen de woonkamer, eetkamer en moderne woonkeuken samen één uitnodigend geheel. Dankzij de open indeling en de fijne lichtinval is dit een heerlijke plek om te ontspannen, uitgebreid te dineren of gezellig samen te zijn met familie en vrienden.

De woonkeuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waardoor koken een waar plezier wordt. Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich het ruime terras. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van een kop koffie in de ochtend of een lange zomeravond.

Aan de rustige voorzijde van de woning bevinden zich twee sfeervolle slaapkamers. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot het tweede terras aan de straatzijde, waardoor ook hier volop kan worden genoten van het buitenleven.

Centraal in de woning bevindt zich de badkamer. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en een toilet. Dankzij de praktische indeling is de ruimte efficiënt ingericht en van alle gemakken voorzien.

Kortom, een verrassend ruim en efficiënt ingedeeld driekamerappartement met twee slaapkamers, twee terrassen en een lichte, open leefruimte. Een woning waar binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overlopen en waar je direct kunt genieten.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Eemsstraat ligt op een absolute toplocatie. Om de hoek bevindt zich de levendige Rijnstraat, bekend om haar diversiteit aan speciaalzaken, supermarkten en gezellige horeca. Voor een goede kop koffie of een gezellige borrel strijk je neer bij lokale favorieten zoals Café Vrijdag, Café Weesper of Vascobelo. Zin in groen of ontspanning? Het Martin Luther Kingpark ligt letterlijk aan het einde van de straat, en ook de Amstel is binnen een paar minuten wandelen bereikt.

De bereikbaarheid is uitstekend te noemen. Zowel het Amstel Station als Station RAI liggen op korte loop- of fietsafstand. Met de auto rijd je binnen enkele minuten de ring A10 of de A2 op. Kortom: een centrale, vitale en toch nog rustige plek om te wonen.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gerenoveerd licht appartement;
- 2 slaapkamers;
- Eigen entree op de tweede verdieping;
- twee buiten ruimtes, waaronder een heerlijk dakterras aan de achterzijde;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 100,- per maand;
- Gelegen op grond dat is uitgegeven in erfpacht;
- Overstap eeuwigdurende erfpacht tegen gunstige voorwaarden is tijdig aangevraagd en is nog in behandeling;
- Energielabel C;
- Gelegen in een populaire wijk Rivierenbuurt in Zuid;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;
- Oplevering in overleg;
- Project notaris Kuin & Van Overbeek;

EIGENDOM

Het appartementsrecht is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidig tijdvak loopt t/m 15 februari 2059. Er is sprake van een één jaarlijkse canonindexering. Voor de periode 16 februari 2026 t/m 15 februari 2027 bedraagt de canon € 834,79.

De aanvraag voor overstap eeuwig durende erfpacht tegen gunstige voorwaarden is tijdig aangevraagd door verkoper. Deze is nog in behandeling bij de gemeente Amsterdam, de overstap is overdraagbaar naar de nieuwe eigenaar.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met eigen opgang vanaf de tweede verdieping, met plat dak en met dakterrassen, plaatselijk bekend

Eemsstraat 5-3 te 1079 TB Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 12772-A, appartementsindex 4. De eigenaar van het appartementsrecht met index 4 voor het één/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd Vereniging Van Eigenaars van het gebouw Eemsstraat 5 te Amsterdam en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is € 100,-.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

A fantastic, bright and efficiently designed two-bedroom apartment on Eemsstraat, situated on a quiet, tree-lined street in the highly sought-after Rivierenbuurt neighbourhood. The property features a private entrance from the second floor and two outdoor terraces, located at both the front and rear of the apartment.

The apartment was fully renovated several years ago and is move-in ready.

LAYOUT (see floor plans)

The apartment is accessed via its private entrance from the second floor, leading directly into the inviting living area. The living room, dining area and modern open-plan kitchen flow seamlessly together, creating a bright and welcoming space. Thanks to its open layout and abundant natural light, this is the perfect place to relax, entertain guests or enjoy meals with family and friends.

The contemporary kitchen is fully equipped with a range of built-in appliances, making cooking both practical and enjoyable. Adjacent to the living room is the spacious rear terrace, an ideal spot to enjoy your morning coffee or unwind on warm summer evenings.

At the quiet front of the apartment are two well-proportioned bedrooms. One of the bedrooms provides access to the second terrace overlooking the street, offering another pleasant outdoor space to enjoy.

The centrally located bathroom features a generous walk-in shower, washbasin and toilet. Its practical layout ensures the space is both functional and comfortable.

In short, this surprisingly spacious and efficiently designed apartment offers two bedrooms, two terraces and a bright, open-plan living area. A wonderful home where indoor and outdoor living blend seamlessly, allowing you to enjoy it from day one.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Eemsstraat enjoys an exceptional location in the popular Rivierenbuurt district. Around the corner is the lively Rijnstraat, offering a wide variety of specialty shops, supermarkets, cafés and restaurants. Enjoy a great cup of coffee or drinks at local favourites such as Café Vrijdag, Café Weesper or Vascobelo.

For those who appreciate green spaces, Martin Luther King Park is located at the end of the street, while the River Amstel is just a few minutes' walk away.

The apartment is excellently connected by public transport. Both Amsterdam Amstel Station and Amsterdam RAI Station are within easy walking or cycling distance, and by car you can reach the A10 ring road and A2 motorway within minutes. A central yet peaceful location offering the best of city living.

Beschrijving / Description

FEATURES

- Bright, renovated apartment;
- Two bedrooms;
- Private entrance from the second floor;
- Two outdoor spaces, including a spacious rooftop terrace at the rear;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' Association (VvE) contribution: €100 per month;
- Situated on leasehold land (erfpacht);
- Application to convert to perpetual leasehold under favourable conditions has been submitted in time and is currently pending;
- Energy label C;
- Located in the highly desirable Rivierenbuurt neighbourhood in Amsterdam South;
- First-time buyer transfer tax exemption may apply;
- Completion date to be agreed;
- Civil-law notary: Kuin & Van Overbeek.

OWNERSHIP

The apartment is situated on municipal leasehold land. The current leasehold period runs until 15 February 2059. The annual ground rent (canon) is subject to yearly indexation.

For the period from 16 February 2026 until 15 February 2027, the annual ground rent amounts to €834.79. The current owner has submitted a timely application to switch to perpetual leasehold under the municipality's favourable conditions. This application is currently being processed by the Municipality of Amsterdam and can be transferred to the new owner.

SUSTAINABILITY

The property has an Energy Label C.

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right comprises the exclusive use of the residential unit located on the third floor of the building, with its own private entrance from the second floor, including a flat roof and rooftop terraces, locally known as Eemsstraat 5-3, 1079 TB Amsterdam. Cadastral details: Municipality of Amsterdam, Section V, Complex No. 12772-A, Apartment Index 4. The owner holds a one-quarter (1/4) undivided ownership share in the building.

HOMEOWNERS' DESIGNATION (VvE)

The apartment forms part of the Homeowners' Association (Vereniging van Eigenaars) of Eemsstraat 5, Amsterdam. The association is self-managed, and the monthly service contribution amounts to €100.

CLAUSES

Age clause applies;

Non-owner occupancy clause appli

Foto's / Photos



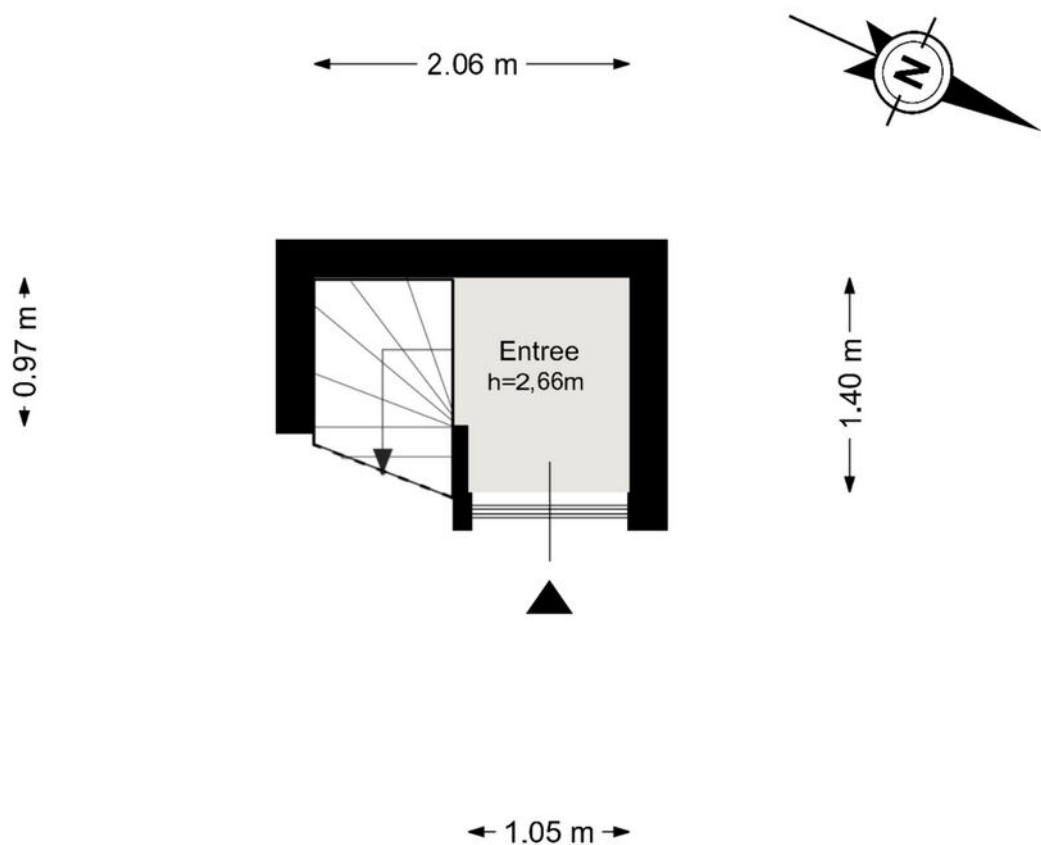






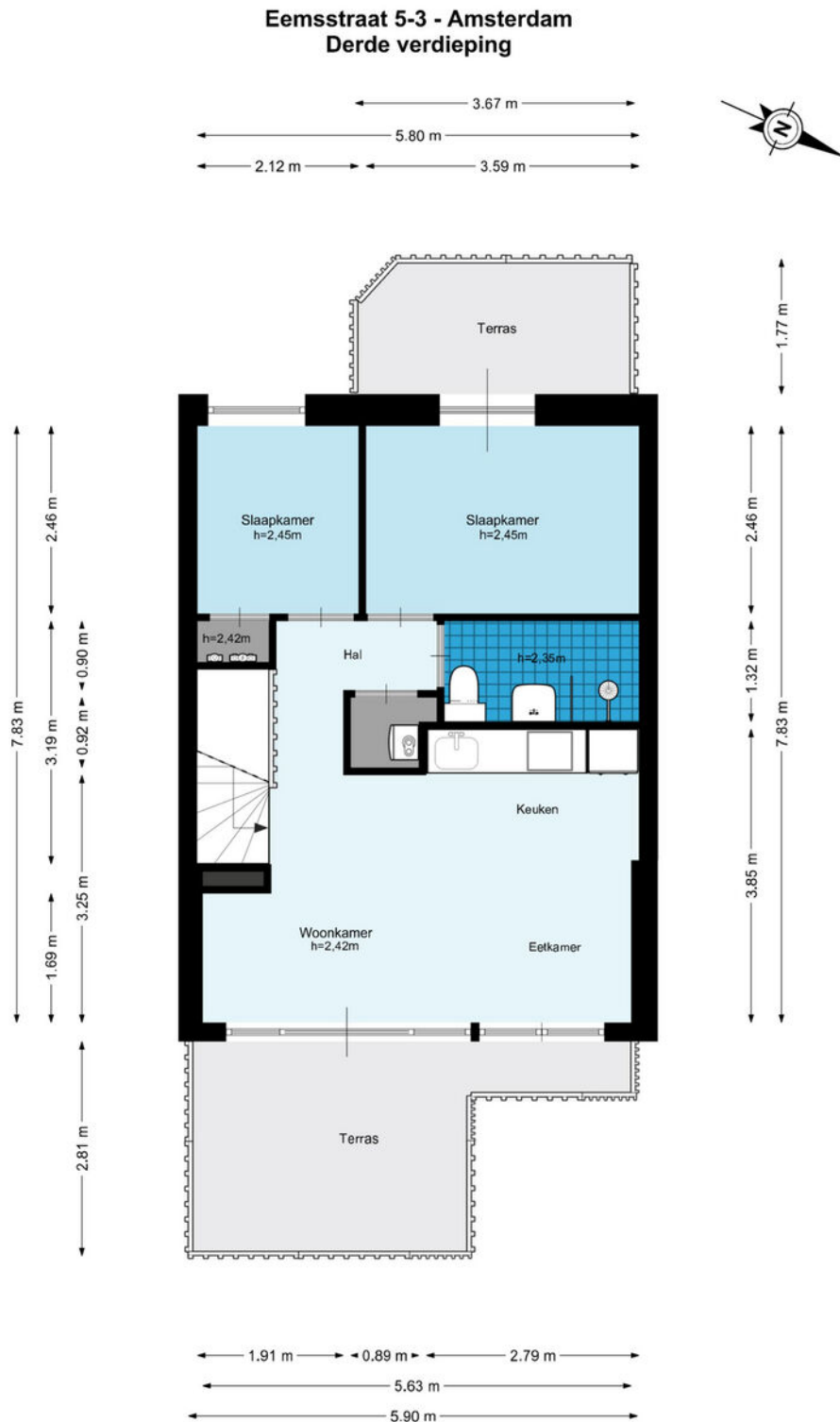
Plattegrond / Floorplan

Eemsstraat 5-3 - Amsterdam Tweede verdieping

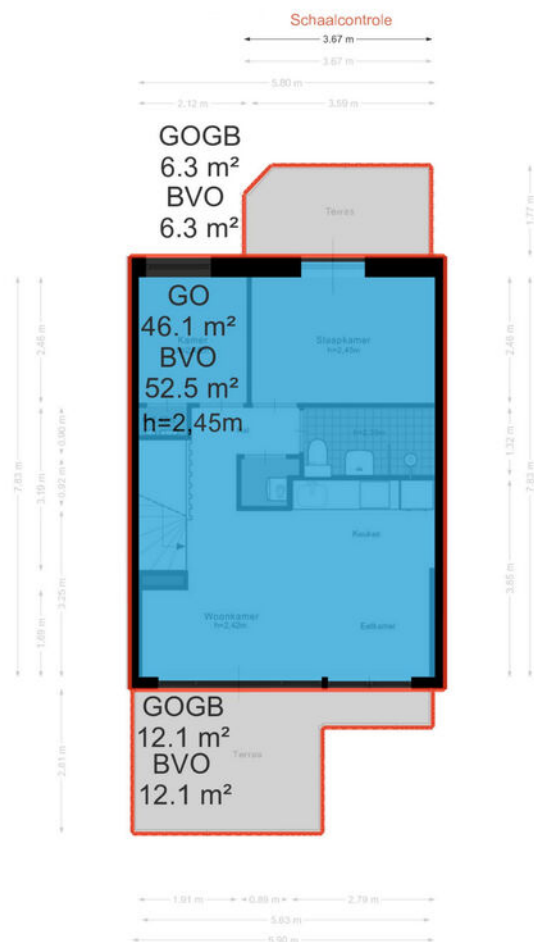
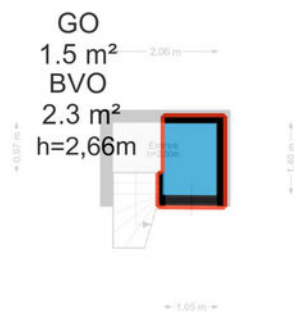


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

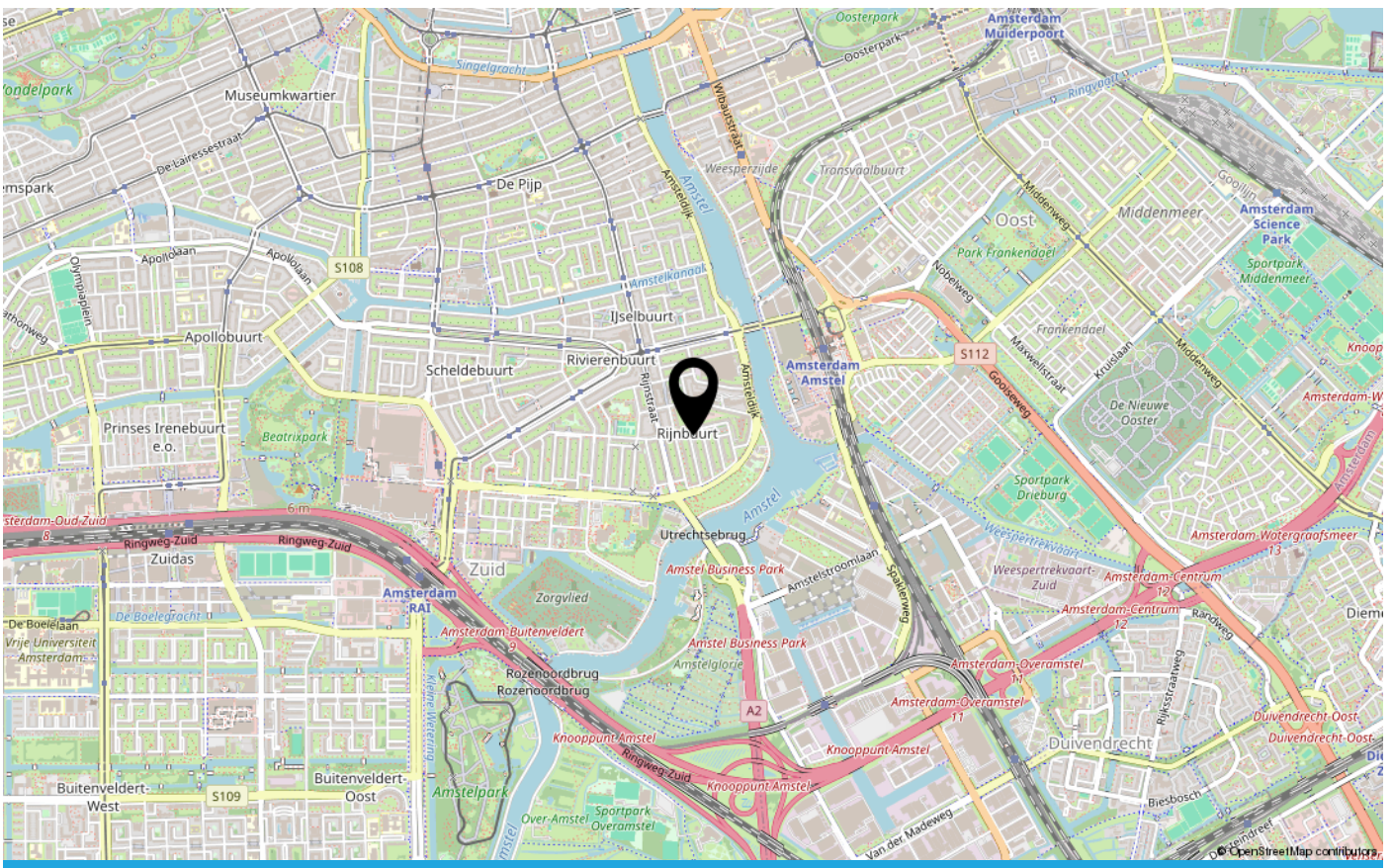
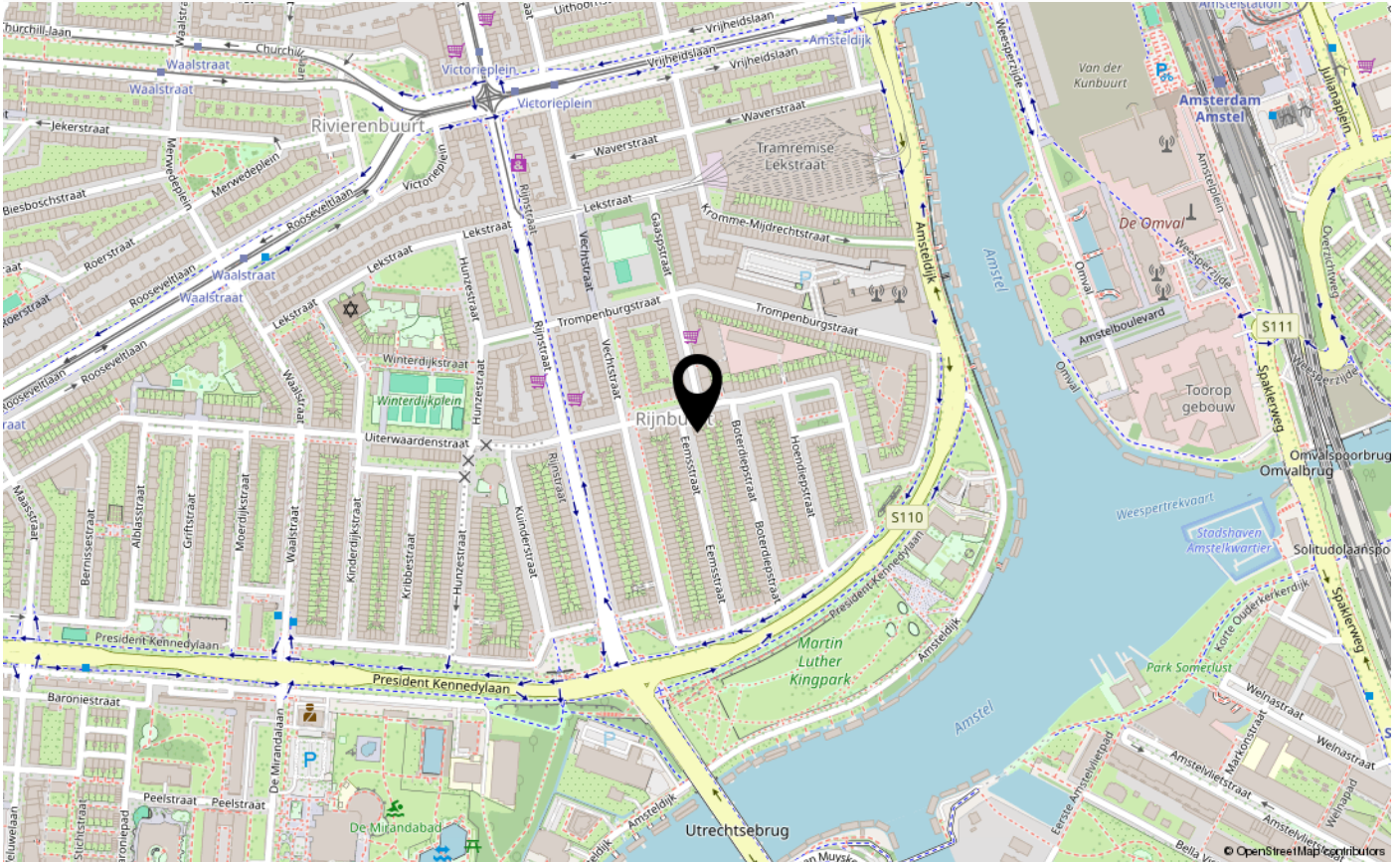
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



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 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 bidder 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