

**TE KOOP**

# **Gerard Doustraat 153 3**

Amsterdam



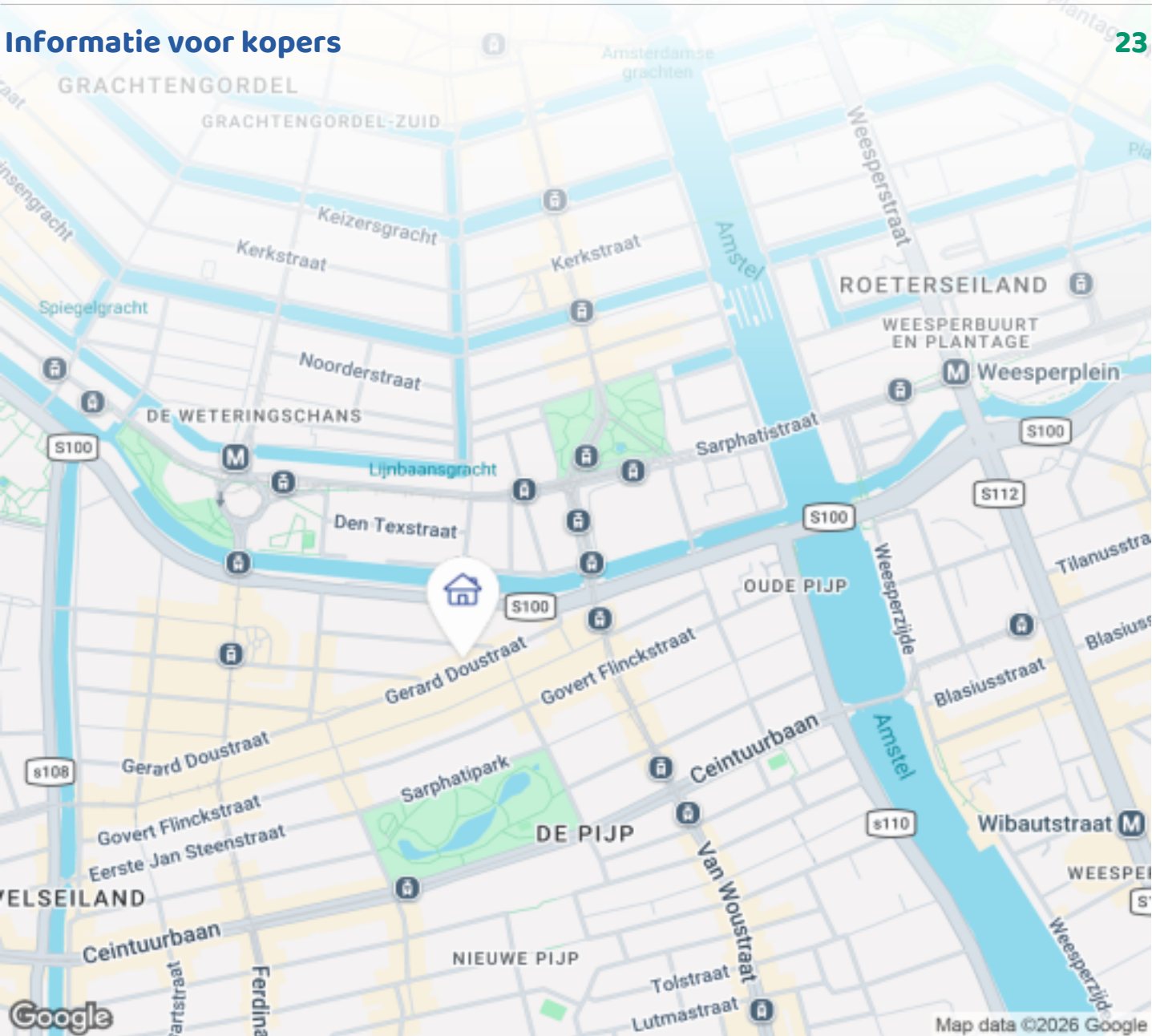
**Vraagprijs**

**€ 745.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 7  |
| Plattegronden              | 15 |
| Kenmerken                  | 17 |
| Zakenlijst                 | 20 |
| Algemene informatie        | 22 |
| Bijzondere bepalingen      | 22 |
| Informatie voor kopers     | 23 |



Woningbrochure: Gerard Doustraat 153 3, Amsterdam

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Exclusieve turn-key designwoning met zonnig dakterras in het hart van De Pijp

Sommige woningen zijn mooi. Andere voelen vanaf het eerste moment als thuis. Deze exclusieve bovenwoning combineert de charme van een karakteristiek Amsterdams pand met het comfort, de techniek en de luxe van een volledig vernieuwde woning.

Gelegen in een van de rustigste straatjes van De Pijp, parallel aan de bruisende Albert Cuypmarkt, woont u midden in een van de meest geliefde buurten van Amsterdam. Restaurants, cafés, terrassen, speciaalzaken en het Sarphatipark liggen op loopafstand, terwijl u thuis geniet van rust en privacy.

Volledig gerenoveerd

In december 2023 is de woning volledig gestript en van top tot teen gerenoveerd. Tijdens deze renovatie is werkelijk alles vernieuwd. Er is uitsluitend gekozen



**Woningbrochure: Gerard Doustraat 153 3, Amsterdam**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor hoogwaardige materialen, maatwerk en luxe afwerkingen, waardoor een woning is ontstaan die direct instapklaar is.

De authentieke houten plafondbalken zijn behouden gebleven en vormen een prachtig contrast met de moderne afwerking. Natuurlijke materialen, warme houtaccenten en een tijdloos kleurenpalet zorgen voor een stijlvolle en rustige uitstraling.

## Exclusieve leefkeuken

De op maat gemaakte keuken vormt het hart van de woning.

Het exclusieve natuurstenen werkblad is persoonlijk geselecteerd in Italië en wordt gecombineerd met hoogwaardige Siemens StudioLine inbouwapparatuur, waaronder:

- \* Siemens StudioLine koffiemachine aangesloten op de waterleiding;
- \* Siemens stoomoven;
- \* Siemens combi-oven;
- \* inductiekookplaat;
- \* geïntegreerde vaatwasser;
- \* geïntegreerde wasmachine;
- \* Quooker met kokend én bruisend water.

Alles is naadloos geïntegreerd waardoor de keuken een luxe, minimalistische uitstraling heeft.

## Luxe badkamer

De badkamer is uitgevoerd met sanitair van het Nederlandse high-end merk Bedutch en beschikt over een royale inloofdouche, vrijstaand ligbad, design wastafelmeubel en hoogwaardige kranen.

## Comfort van nieuwbouw

Hoewel het pand zijn karakter heeft behouden, is de techniek volledig vernieuwd.

De woning beschikt onder andere over:

- \* elektrische vloerverwarming door de gehele woning;
- \* airconditioning op beide verdiepingen (koelen én verwarmen);
- \* nieuwe Remeha cv-ketel (2024);
- \* vernieuwde dakbedekking;
- \* dubbel glas.

Daarnaast is de woning volledig voorzien van Philips Hue Smart Lighting. Vrijwel alle verlichting is dimbaar en in miljoenen kleuren instelbaar, zodat voor iedere gelegenheid de perfecte sfeer kan worden gecreëerd. Alle verlichting is eenvoudig te bedienen via de Hue-app of spraakbesturing.

## Zonnig dakterras

Via de slaapkamer bereikt u het zonnige dakterras. Het terras is volledig vernieuwd en voorzien van luxe maatwerkkussens. Bovendien beschikt het terras over zowel een warm- als koudwateraansluiting; een bijzonder praktische en zeldzame voorziening in Amsterdam.

## Verrassend ruim

De woning heeft een officiële woonoppervlakte van 56 m<sup>2</sup> (NEN2580), maar dankzij de slimme indeling en de kapverdieping bedraagt de bruto vloeroppervlakte circa 68 m<sup>2</sup>, waardoor de woning aanzienlijk ruimer aanvoelt.

## Uniek financieel voordeel

De complete dakrenovatie is reeds volledig door de huidige eigenaar betaald.

Hierdoor zijn tot en met juli 2027 geen maandelijkse VvE-bijdragen verschuldigd, wat de woonlasten de komende jaren aanzienlijk verlaagt.

## Volledig turn-key

De woning wordt volledig gemeubileerd en inclusief vrijwel de complete inventaris verkocht. Vrijwel alle

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

meubels, verlichting, Philips Hue-verlichting, raamdecoratie en overige inrichting blijven achter. U hoeft alleen uw persoonlijke spullen mee te nemen.

Een unieke kans om zonder verbouwing of extra investeringen direct te wonen in een van de meest geliefde buurten van Amsterdam.

## Bijzonderheden

- \* Rustige ligging midden in De Pijp
- \* Volledig gerenoveerd (december 2023)
- \* Circa 68 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak
- \* Officieel 56 m<sup>2</sup> woonoppervlak (NEN2580)
- \* Dakterras met maatwerkkussens
- \* Warm- én koudwateraansluiting op het terras
- \* Luxe maatwerkkeuken
- \* Italiaans natuurstenen werkblad
- \* Siemens StudioLine koffiemachine aangesloten op de waterleiding
- \* Siemens stoomoven en combi-oven
- \* Quooker met kokend én bruisend water
- \* Geïntegreerde vaatwasser én wasmachine
- \* High-end Bedutch badkamer
- \* Elektrische vloerverwarming
- \* Airconditioning op beide verdiepingen
- \* Philips Hue Smart Lighting door de gehele woning
- \* Nieuwe Remeha cv-ketel (2024)
- \* Vernieuwde dakbedekking
- \* Geen VvE-bijdragen verschuldigd tot en met juli 2027
- \* Volledig gemeubileerd en turn-key
- \* Gelegen op eigen grond.

## ENGLISH – Luxury Property Description

### Exclusive Turn-Key Designer Apartment with Sunny Roof Terrace in the Heart of De Pijp

Some homes are beautiful. Others immediately feel like home. This exceptional top-floor apartment combines the charm of a characteristic Amsterdam building with the comfort, technology and luxury of a completely renovated designer residence.

Located on one of the quietest streets in De Pijp, just moments from the famous Albert Cuyp Market, this apartment offers the perfect balance between vibrant city life and peaceful living. Restaurants, cafés, boutiques and Sarphatipark are all within walking distance, while your home remains a tranquil oasis.

## Completely Renovated

The apartment was completely stripped back to its shell and fully renovated in December 2023. Every detail has been renewed using premium materials, bespoke craftsmanship and timeless design.

Original wooden ceiling beams have been preserved, beautifully complementing the modern finishes and creating a warm, elegant atmosphere throughout the apartment.

## Luxury Designer Kitchen

The bespoke kitchen is the centrepiece of the home.

Its stunning natural stone countertop was personally selected in Italy and is complemented by premium Siemens StudioLine appliances, including:

- \* Built-in Siemens coffee machine connected directly to the water supply
- \* Siemens steam oven
- \* Siemens combination oven
- \* Induction hob
- \* Integrated dishwasher
- \* Integrated washing machine
- \* Quooker providing both boiling and sparkling water

Everything has been seamlessly integrated to create a clean and sophisticated design.

## Luxury Bathroom

The elegant bathroom features premium sanitary ware from the exclusive Dutch brand Bedutch and includes a spacious walk-in rain shower, freestanding bathtub,

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

designer vanity unit and high-end fittings throughout.

## Modern Comfort

While preserving its authentic character, the apartment has been fully upgraded with modern technology.

Features include:

- \* Electric underfloor heating throughout
- \* Air conditioning on both floors for heating and cooling
- \* New Remeha central heating boiler (2024)
- \* Newly installed roof covering
- \* Double glazing

The apartment is also equipped with a complete Philips Hue Smart Lighting system. Nearly all lighting can be dimmed and adjusted to millions of colours, allowing the perfect atmosphere for every occasion through the Hue app or voice control.

## Sunny Roof Terrace

The spacious bedroom opens directly onto the sunny private roof terrace.

The terrace has been completely renovated and features bespoke outdoor cushions together with a unique hot and cold outdoor water connection—an exceptionally rare luxury in Amsterdam city apartments.

## Surprisingly Spacious

Although the official living area measures 56 m<sup>2</sup> (NEN2580), the apartment offers approximately 68 m<sup>2</sup> of gross floor area, making it feel significantly more spacious than the official measurements suggest.

## A Unique Financial Advantage

The complete roof renovation has already been fully paid for by the current owner.

As a result, no Homeowners' Association (VvE) fees are payable until July 2027, substantially reducing monthly ownership costs.

## Fully Furnished – Truly Turn-Key

The apartment is offered fully furnished, including virtually all furniture, lighting, Philips Hue system, window coverings and interior inventory.

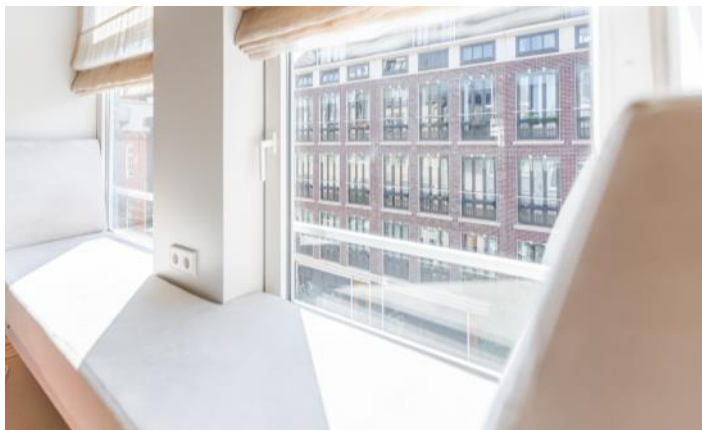
Simply bring your suitcase and move in.

This is a rare opportunity to acquire a designer apartment in one of Amsterdam's most desirable neighbourhoods without the need for any renovation or additional investment.

## Highlights

- \* Quiet location in the heart of De Pijp
- \* Fully renovated in December 2023
- \* Approximately 68 m<sup>2</sup> gross floor area
- \* Official living area of 56 m<sup>2</sup> (NEN2580)
- \* Sunny private roof terrace
- \* Hot and cold outdoor water connection
- \* Bespoke designer kitchen
- \* Italian natural stone countertop
- \* Siemens StudioLine appliances
- \* Built-in coffee machine connected to the water supply
- \* Steam oven and combination oven
- \* Quooker with boiling and sparkling water
- \* Integrated dishwasher and washing machine
- \* Luxury Bedutch bathroom
- \* Electric underfloor heating
- \* Air conditioning on both floors
- \* Philips Hue Smart Lighting throughout
- \* New Remeha central heating boiler (2024)
- \* Newly renovated roof
- \* No Homeowners' Association fees until July 2027
- \* Sold fully furnished and completely turn-key
- \* Freehold property (no leasehold).

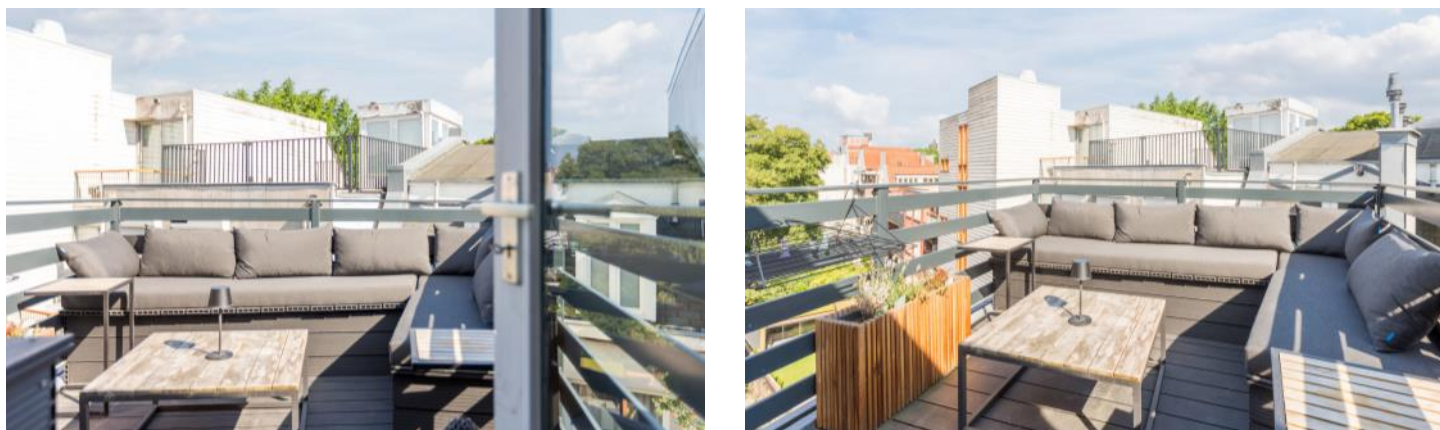


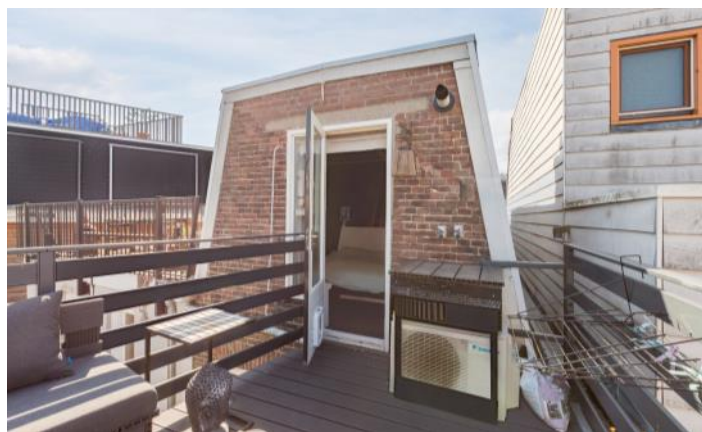






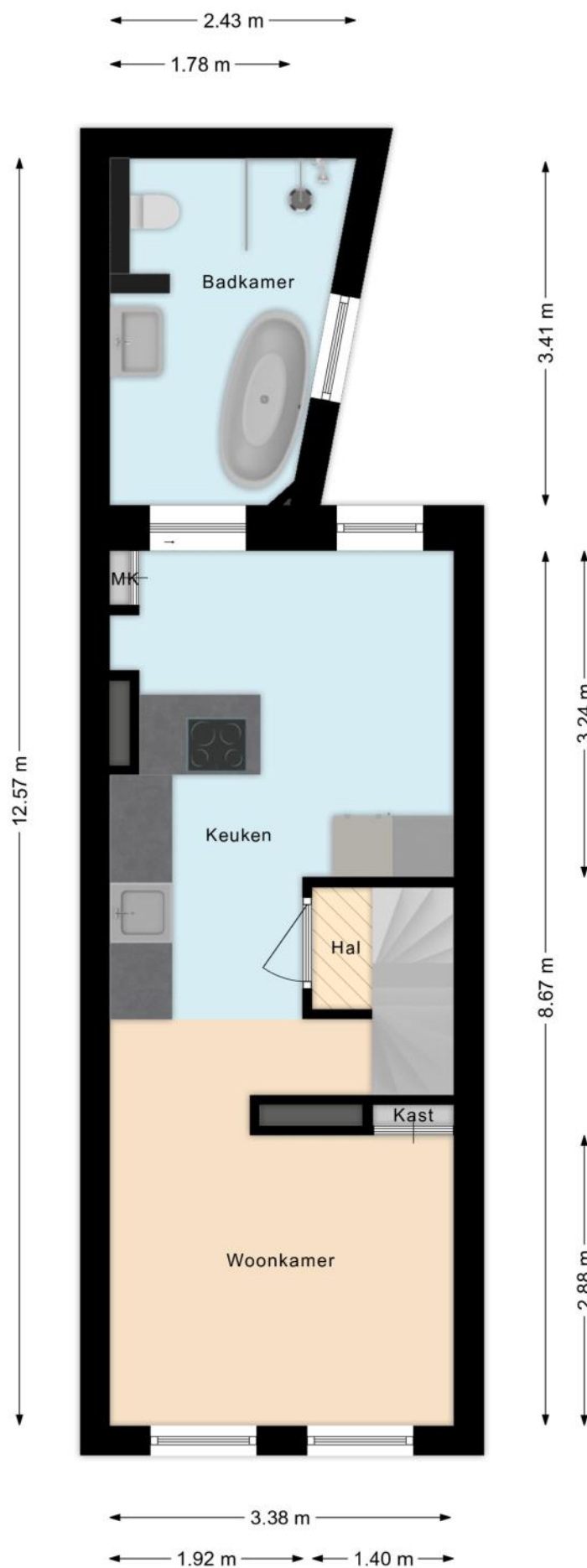




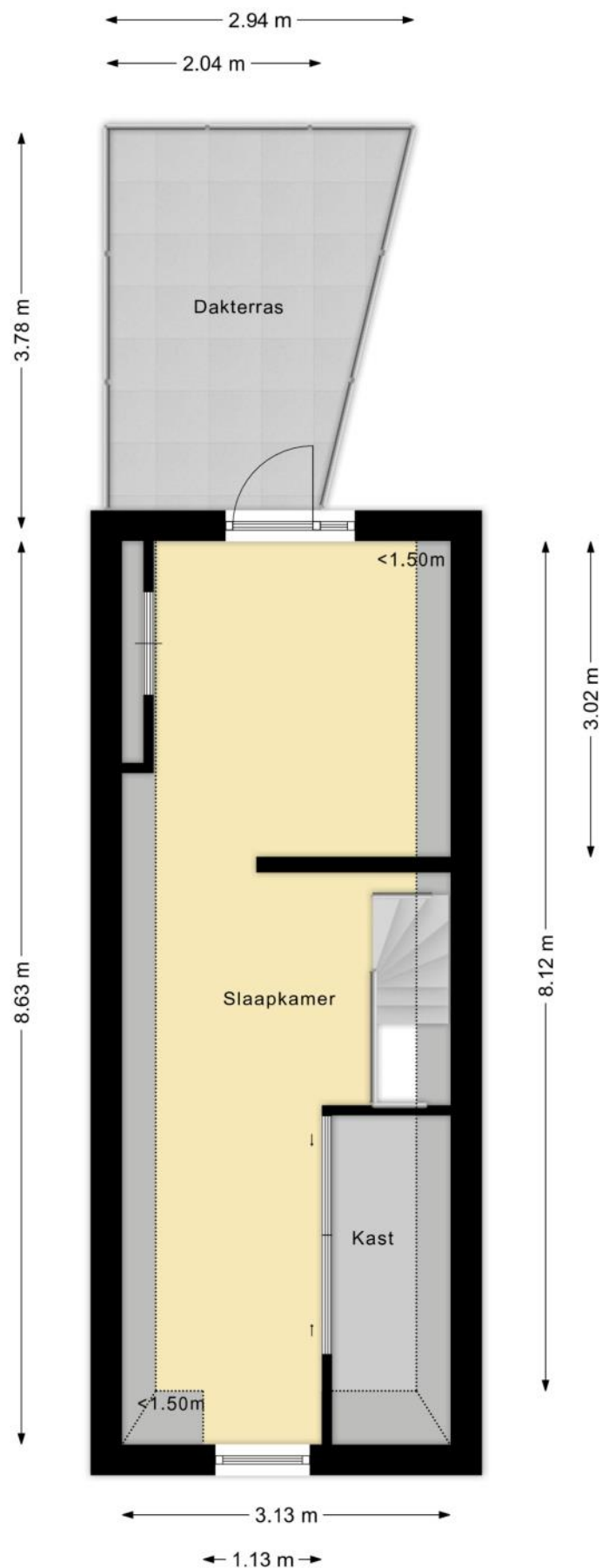




# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Soort appartement | Bovenwoning, Appartement |
| Bouwworm          | Bestaande bouw           |
| Bouwjaar          | 1891                     |
| Soort dak         | Mansardedak              |
| Materiaal dak     | Leisteen                 |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 203 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 56 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 9 m <sup>2</sup>  |

### \* 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 | Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche      |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                                       |
| Gelegen op woonlaag   | 3                                                 |
| Voorzieningen         | TV kabel, Airconditioning, Natuurlijke ventilatie |

## Energie

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| Energielabel       | D                                |
| Isolatie           | Dubbel glas                      |
| Verwarming         | Cv-ketel, Vloerverwarming geheel |
| Warm water         | Cv-ketel                         |
| Merk/type cv-ketel | Remeha                           |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2024                             |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                         |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Ligging          | Aan rustige weg, In centrum |
| Balkon/Dakterras | Dakterras aanwezig          |

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

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

## Servicekosten

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Bijdrage VvE | € 202 per maand |
|--------------|-----------------|

## Kadastrale gegevens

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Amsterdam R 6344 5 |                |
| 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<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Buitenverlichting            | ●                |             |                 |
| Airconditioning              | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                 | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer          | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig             | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer           | ●                |             |                 |
| Vitrages overig              | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum      | ●                |             |                 |
| Parket                       | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat            | ●                |             |                 |
| Fornuis                      | ●                |             |                 |
| Kookplaat                    | ●                |             |                 |
| Koelkast                     | ●                |             |                 |
| Oven                         | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron             | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                    | ●                |             |                 |
| Vrieskast                    | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                   | ●                |             |                 |
| Quooker                      | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur     | ●                |             |                 |
| Dimmers                      | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting            | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires          | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie         | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat            | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelmeubel    | ●                |             |                 |
| Brievenbus        | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel     | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren | ●                |             |                 |

## Overige zaken

alle meubelen kunnen achter blijven zodat de koper turn key appartement heeft.



*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](https://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](https://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](http://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.