



VAN OSTADESTRAAT 238 1

1073 TV

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte 48 m²

Aantal kamers 2

Aantal slaapkamers 1

Bouwjaar 1920

Energie label C



Beschrijving / Description

Goed ingedeeld en charmant appartement van circa 48 m², gelegen op eigen grond in het hart van De Pijp!

De woning beschikt over een lichte woonkamer, ruime slaapkamer, moderne keuken en badkamer, hoge plafonds en maar liefst twee balkons. Aan de voorzijde een Frans balkon en aan de achterzijde een verdiept balkon op het zuiden. Instapklaar wonen op een toplocatie!

INDELING (zie plattegronden)

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree van de woning op de eerste verdieping.

Bij binnenkomst valt direct de verzorgde afwerking en de fijne lichte sfeer op. De glad gestuukte wanden, hoge plafonds en fraaie inbouwspots geven het appartement een moderne en ruimtelijke uitstraling. De woning is bovendien bijzonder praktisch ingedeeld.

De lichte woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar het balkon komt er veel natuurlijk licht binnen. De op maat gemaakte kastenwand zorgt voor veel bergruimte en vormt een stijlvolle scheiding tussen de woon- en slaapkamer.

Het verdiepte balkon aan de achterzijde is gelegen op het zuiden en biedt een heerlijke plek om gedurende de dag van de zon te genieten.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de strakke antracietkleurige keuken met verdiept werkblad. De keuken beschikt over veel kast- en laderuimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, Quooker, vaatwasser, koelkast met vriesvak en combi-oven. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

Naast de keuken bevindt zich een praktische berging met garderoberuimte, de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-installatie.

De moderne badkamer is centraal in de woning gelegen en voorzien van een wastafelmeubel, handdoekradiator en ruime inloopdouche. Het toilet is separaat.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime slaapkamer. De op maat gemaakte kastenwand biedt hier tevens volop kleding- en bergruimte. Via de openslaande deuren naar het Franse balkon geniet je hier aan het einde van de dag nog heerlijk van de avondzon.

De hoge plafonds en grote raampartijen geven de gehele woning een prettig en ruimtelijk gevoel.

Daarnaast beschikt de woning over een separate berging van circa 5 m², voorzien van elektra.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning is gelegen aan de Van Ostadestraat, midden in het geliefde De Pijp en op steenworpafstand van de Ferdinand Bolstraat. De buurt staat bekend om haar levendige karakter, uitstekende horeca, speciaalzaken, boetieks en gezellige terrassen. Voor de dagelijkse boodschappen liggen de Albert Cuypmarkt, diverse supermarkten en speciaalzaken letterlijk om de hoek. Ook populaire plekken zoals het Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, de Frans Halsstraat en de vele restaurants en cafés rondom de Ceintuurbaan zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Beschrijving / Description

Voor ontspanning en groen liggen zowel het Sarphatipark als de Amstel op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation De Pijp van de Noord/Zuidlijn ligt op enkele minuten lopen en biedt snelle verbindingen met Amsterdam Zuid, Amsterdam Centraal en Amsterdam Noord. Daarnaast bevinden zich diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Ook Schiphol is uitstekend bereikbaar via Amsterdam Zuid. Met de auto zijn de Ring A10 en de uitvalswegen richting de A1, A2 en A4 snel te bereiken.

Kortom: comfortabel en instapklaar wonen op een toplocatie midden in De Pijp, met alle voorzieningen binnen handbereik.

BIJZONDERHEDEN

- Goed ingedeeld en charmant appartement;
- Twee kamers, één slaapkamer;
- Veel kastruimte;
- Hoge plafonds;
- Grote raampartijen;
- Frans balkon aan de voorzijde en achter verdiept balkon;
- Binnen volledig gerenoveerd in 2021;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 160,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- Voorzien van extra geluidisolatie in plafond, vloer en voorzetwanden;
- Project Notaris Schut van Os Notarissen.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond!

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met een berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend te 1073 TV Amsterdam, Van Ostadestraat 238-I, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 9916-A, appartementsindex 2, uitmakende het dertien/tweeënzestigste (13/62ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Gebouw Van Ostadestraat 238 te Amsterdam" en wordt beheerd door de leden zelf. De maandelijkse bijdrage is € 160,-. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Well-Laid-Out and Charming Apartment of Approximately 48 m² on Freehold Land in the Heart of De Pijp

This beautifully designed apartment of approximately 48 m² is situated on freehold land in the heart of the highly sought-after De Pijp neighbourhood. The property features a bright living room, a spacious bedroom, a modern kitchen and bathroom, high ceilings, and no fewer than two balconies: a charming French balcony at the front and a recessed south-facing balcony at the rear. A move-in-ready home in one of Amsterdam's most desirable locations.

LAYOUT (see floor plans)

Via the communal staircase, you reach the private entrance to the apartment on the first floor. Upon entering, the high-quality finish and bright, welcoming atmosphere immediately stand out. Smooth plastered walls, high ceilings, and stylish recessed lighting create a modern and spacious feel throughout the apartment. The layout has been thoughtfully designed to make optimal use of the available space.

The bright living room is situated at the rear of the apartment and offers ample room for both a comfortable seating area and a dining space. Large windows and double French doors leading to the balcony allow an abundance of natural light to flood the room. A bespoke built-in cabinet wall provides generous storage while creating an elegant separation between the living area and the bedroom.

The recessed rear balcony enjoys a south-facing orientation, making it the perfect place to relax and enjoy the sun throughout the day.

Adjacent to the living room is the sleek anthracite-coloured kitchen with a recessed worktop. The kitchen offers extensive cupboard and drawer space and is fitted with a range of built-in appliances, including a four-burner gas hob, Quooker boiling-water tap, dishwasher, refrigerator with freezer compartment, and combination oven. The rear balcony is also accessible directly from the kitchen.

Next to the kitchen is a practical utility/storage room, housing the wardrobe area, connections for a washing machine and dryer, and the central heating boiler.

The centrally located modern bathroom is fitted with a vanity unit, towel radiator, and spacious walk-in shower. The toilet is separate.

At the front of the apartment is the generously sized bedroom, which also benefits from a custom-made built-in wardrobe offering extensive clothing and storage space. Through the French doors opening onto the French balcony, you can enjoy the evening sun at the end of the day.

High ceilings and large windows throughout the apartment further enhance the bright and spacious atmosphere. In addition, the apartment includes a private storage room of approximately 5 m² located in the attic, complete with electricity.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The apartment is located on Van Ostadestraat, in the heart of the vibrant De Pijp district, just a stone's throw from Ferdinand Bolstraat. The neighbourhood is renowned for its lively atmosphere, excellent restaurants, cafés, specialty shops, boutiques, and inviting terraces.

For daily shopping, the famous Albert Cuyp Market, supermarkets, and numerous specialty stores are literally around the corner. Popular hotspots such as Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, Frans Halsstraat, and the many cafés and restaurants along Ceintuurbaan are all within walking distance.

Beschrijving / Description

For relaxation, both Sarphatipark and the Amstel River are nearby. Accessibility is excellent. De Pijp Metro Station on the North/South Line is just a few minutes' walk away, providing fast connections to Amsterdam Zuid, Amsterdam Central Station, and Amsterdam Noord. Several tram and bus lines also serve the area, while Schiphol Airport is easily reached via Amsterdam Zuid. By car, the A10 Ring Road and the A1, A2, and A4 motorways are quickly accessible.

In short, this is a comfortable, move-in-ready apartment in one of Amsterdam's most desirable neighbourhoods, with every imaginable amenity just around the corner.

FEATURES

- Well-laid-out and charming apartment;
- One bedroom;
- Generous built-in storage throughout;
- High ceilings;
- Large windows providing abundant natural light;
- French balcony at the front and recessed south-facing balcony at the rear;
- Fully renovated internally in 2021;
- Measured in accordance with the BBMI measurement standard;
- Monthly Homeowners' Association (VvE) contribution: €160;
- Situated on freehold land (no leasehold);
- Energy Label C;
- Additional sound insulation installed in the ceilings, floors, and insulated partition walls;
- Project notary: Schut Van Os Notarissen.

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land, meaning there is no ground lease (no leasehold/erfpacht).

SUSTAINABILITY

The apartment has been awarded Energy Label C.

CADASTRAL INFORMATION

The apartment right comprises the exclusive use of the apartment located on the first floor, together with a private storage room in the attic, locally known as Van Ostadestraat 238-I, 1073 TV Amsterdam, cadastrally registered in the municipality of Amsterdam, section V, complex designation 9916-A, apartment index 2, representing an undivided thirteen sixty-seconds (13/62) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The apartment forms part of the Homeowners' Association (VvE) "Gebouw Van Ostadestraat 238 Amsterdam."

The association is self-managed by its members. Monthly VvE contribution is €160;
A Long-Term Maintenance Plan (MJOP) is available.

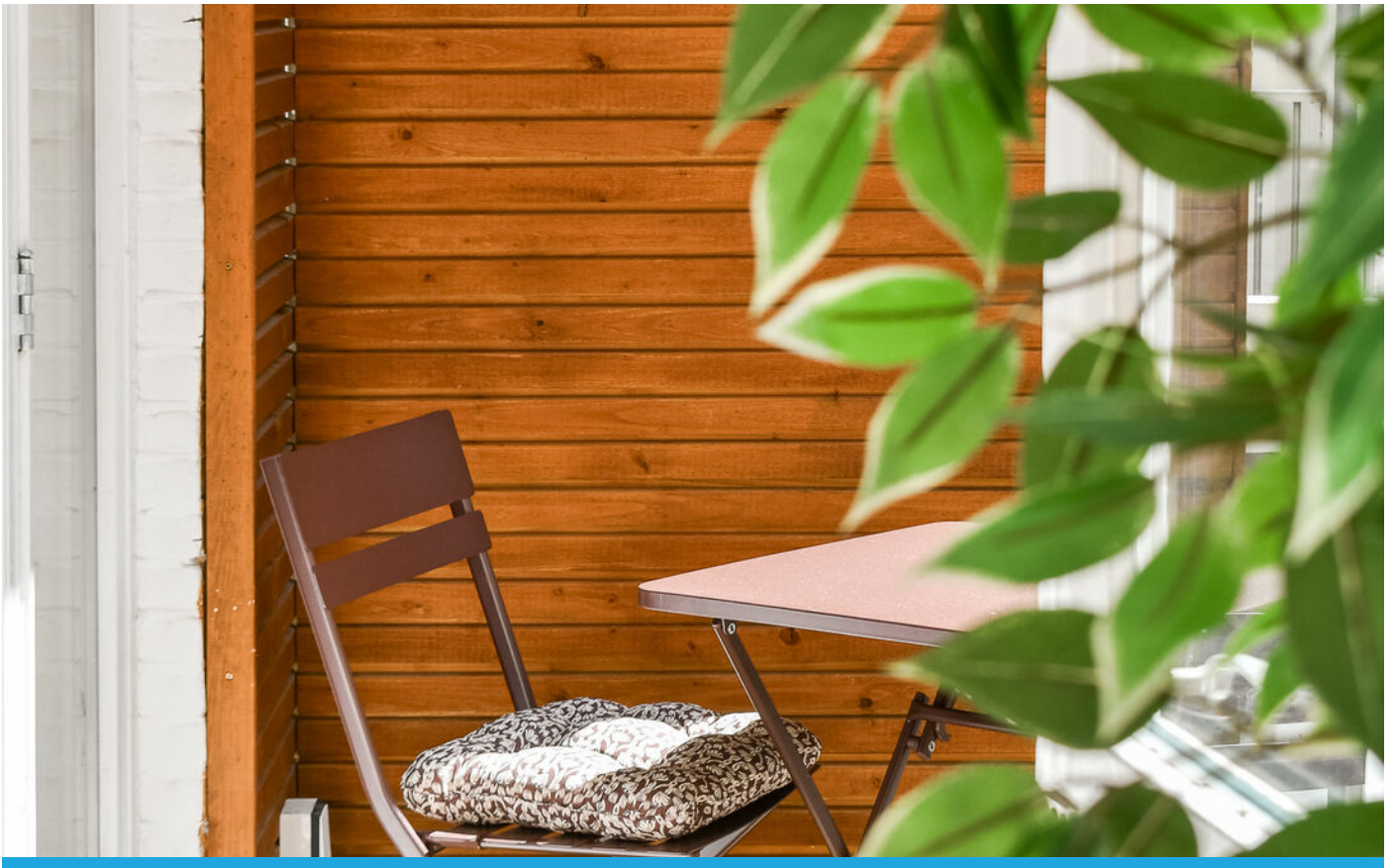
CLAUSES

Old-age clause applies;
Non-owner-occupancy clause applies;
As-is, where-is clause applies.

Foto's / Photos



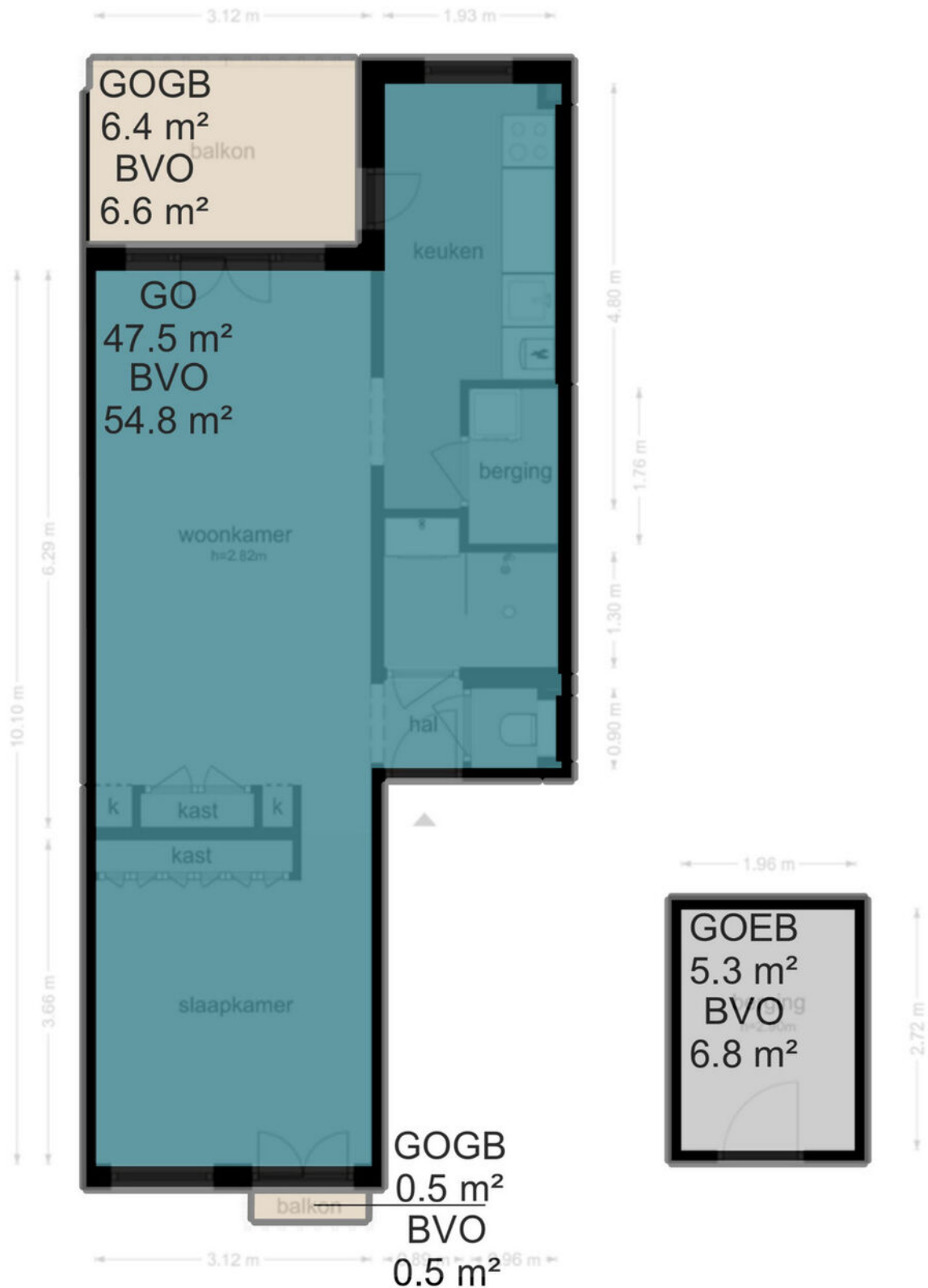






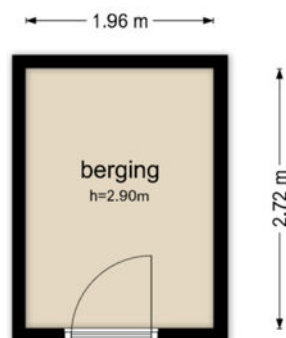


Plattegrond / Floorplan



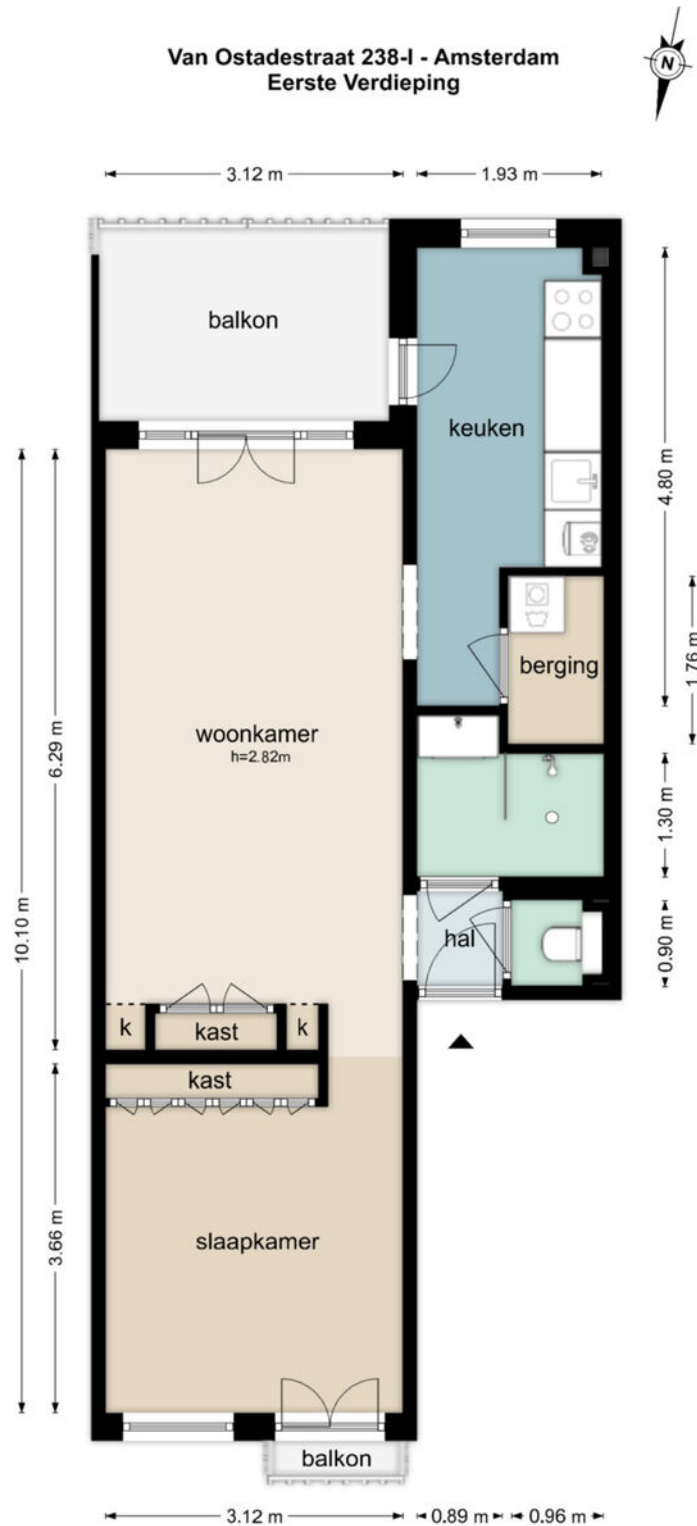
Plattegrond / Floorplan

Van Ostadestraat 238-I - Amsterdam
Berging



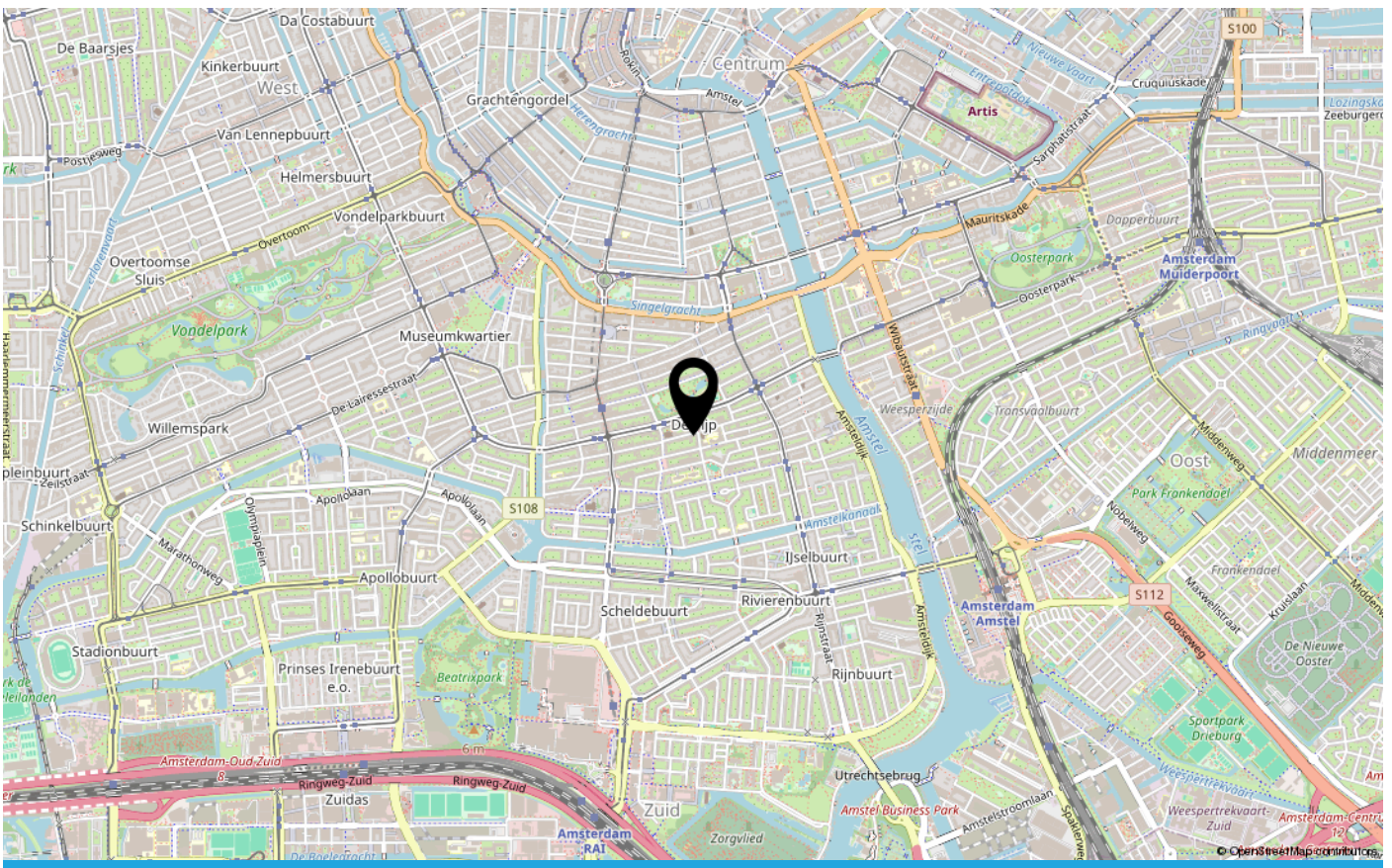
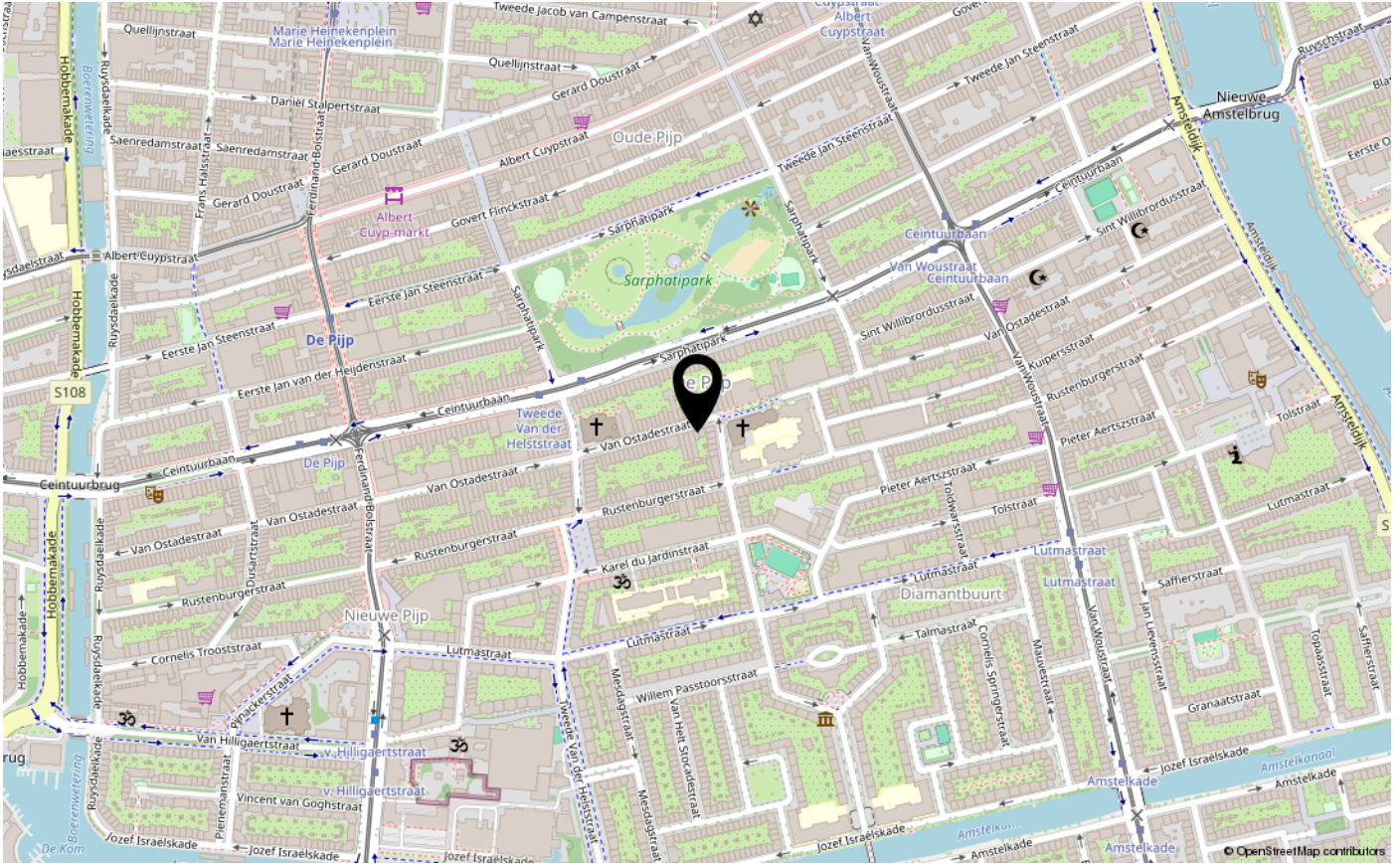
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.beeldpakket.nl

Plattegrond / Floorplan



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

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Van der Helstpleinbuurt

Leeftijd



0 - 14: 9%

15 - 24: 10%

25 - 44: 50%

45 - 64: 21%

65+: 9%

Koop / huur



Koop: 27%

Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 61%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 14%



49%



51%



0,4 per huishouden

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 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



www.smitenheinen.nl

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