

Rustenburgerstraat 280-1A

te

Amsterdam

Vrijblijvende informatie



VRAAGPRIJS € 375.000,00 K.K

Linnaeuskode 6
1098 BC Amsterdam

Telefoon: 020-46 30 100
Fax : 020-46 51 550

E-mail : info@deherenvansnoek.nl
Website: www.deherenvansnoek.nl

Bankrek.nr. NL03 INGB 0009 6327 45
KvK nr. 6489.8407



Volledig turn-key appartement van circa 38 m² met royaal balkon, EIGEN GROND, energielabel A en een hoogwaardige afwerking in het hart van De Pijp.

Wat mogen wij u aanbieden? Een smaakvol en volledig gerenoveerd appartement waar comfort, design en duurzaamheid op een mooie manier samenkomen. De woning is met veel oog voor detail afgewerkt en beschikt over een maatwerkinterieur, fraaie materialen en een slimme indeling waardoor iedere vierkante meter optimaal wordt benut. Het royale balkon met uitzicht op de groene binnentuinen maakt het geheel compleet. Gelegen op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam, midden in de bruisende wijk De Pijp. Wij nemen u graag mee door de woning.

Indeling

De woning bevindt zich op de eerste verdieping van het appartementencomplex. Bij binnenkomst valt direct de slimme indeling en de prettige lichtinval op. De woonkamer beschikt over grote raampartijen en staat in open verbinding met de keuken, die is voorzien van een Italiaans marmeren werkblad, veel bergruimte en Miele-inbouwapparatuur. Het slaapgedeelte is afgescheiden door een maatwerk glazen wand met houten en messing details, waardoor een ruimtelijk geheel is ontstaan. Hier bevinden zich een king-size bed, maatwerkkasten en circa 4 m² praktische opbergruimte onder het bed. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad met douche, wastafel, toilet en een aansluiting voor de wasmachine.

Vanuit de woonkamer bereikt u het gevelbrede balkon van circa 6 m², waar u uitkijkt over de groene binnentuinen. Dankzij de warmtepomp, HR++-beglazing, WTW-balansventilatie, hoogwaardige isolatie en vloerverwarming beschikt de woning over energielabel A en een aangenaam binnenklimaat. Voor wie dat wenst, biedt de installatie de mogelijkheid om vloerkoeling toe te passen.

Omgeving

De woning is gelegen aan de Rustenburgerstraat in het hart van De Pijp, een van de meest geliefde buurten van Amsterdam. Op loopafstand bevinden zich het Sarphatipark, de Albert Cuypmarkt. Daarnaast vindt u in de directe omgeving een uitgebreid aanbod aan restaurants, cafés, speciaalzaken en boetieks. Een levendige buurt waar alles binnen handbereik is, terwijl u thuis geniet van rust en uitzicht op de groene binnentuinen.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation De Pijp (Noord/Zuidlijn) bevindt zich op korte loopafstand, evenals diverse tram- en busverbindingen. Met de auto bereikt u binnen enkele minuten de Ring A10, A2 en A4. Ook Station Zuid, Amsterdam Centraal en Schiphol zijn snel bereikbaar.

Wij nodigen u van harte uit om deze bijzondere woning met eigen ogen te komen bekijken.



Kenmerken:	
Adres:	Rustenburgerstraat 280 1 A 1073 GL Amsterdam
Kadastraal:	Gemeente Amsterdam Sectie V Nummer 10583-A-3 Groot het (3/32 ^{ste}) aandeel in de gemeenschap
Bouwjaar:	Circa 1900
Ondergrond:	De woning is gelegen eigen grond
Vereniging van Eigenaars:	De VvE genaamd "VvE Rustenburgerstraat 280" is een actieve, in eigen beheer gevoerde vereniging van eigenaars. De VvE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en beschikt onder meer over de jaarrekening 2024, de notulen van 2025 en een meerjarenonderhoudsplan (MJOP).
Service kosten:	De servicekosten bedragen € 93,24 per maand.
Woonoppervlakte:	Circa 38 m ²
Inhoud:	Circa 124 m ³
Buitenruimte:	De woning beschikt over een balkon van circa 7 m ² gelegen op het Noordwesten.
Verwarming en Warm water:	Waterpomp (2019) en de woning beschikt over een vloerverwarming en de mogelijkheid tot vloerkoeling.
Energiecertificaat:	Er is een energielabel met de classificatie A afgegeven.
Isolatie:	De woning is geheel voorzien van dubbel glas.
Bijzonderheden:	De woning is gelegen binnen het door de gemeente Amsterdam aangewezen beschermd stadsgezicht.

**Parkeren:**

Betaald parkeren via vergunningensysteem gebied Zuid 3.2 De Pijp Zuid. Met een parkeervergunning voor Zuid 3.2 De Pijp Zuid mag geparkeerd worden in Zuid-3 en Zuid-4. Voor dit gebied geldt een wachtlijst voor een parkeervergunning.

De kosten voor een bewonersvergunning bedragen momenteel € 199,93 per 6 maanden.

Voor meer informatie en de actuele stand van zaken verwijzen wij u naar de website van de gemeente Amsterdam:

www.amsterdam.nl/parkeren

Oplevering:

In overleg, kan op korte termijn.

Levering:

De levering is kosten koper. Koper is vrij in de notariskeuze, op verzoek van verkoper vragen wij u wel om te kiezen voor een notariskantoor in de regio.

Roerende zaken:

Roerende zaken in overleg vast te stellen. Uitgangspunt is een door verkoper ingevulde lijst met roerende zaken die wij op verzoek beschikbaar stellen.

Aanschrijvingen:

Er zijn verkopers geen (voor)aanschrijvingen bekend en evenmin staan er (bij aanvang verkoop) aanschrijvingen bij het kadaster ingeschreven.

Overige:

Op verzoek zenden wij de relevante stukken toe, waaronder de splitsingsakte en de stukken van de VvE.

Bijlage:

Foto's
Plattegrond

Contact:

De Heren van Snoek makelaardij
www.deherenvansnoek.nl
info@deherenvansnoek.nl
T 020-46 30 100

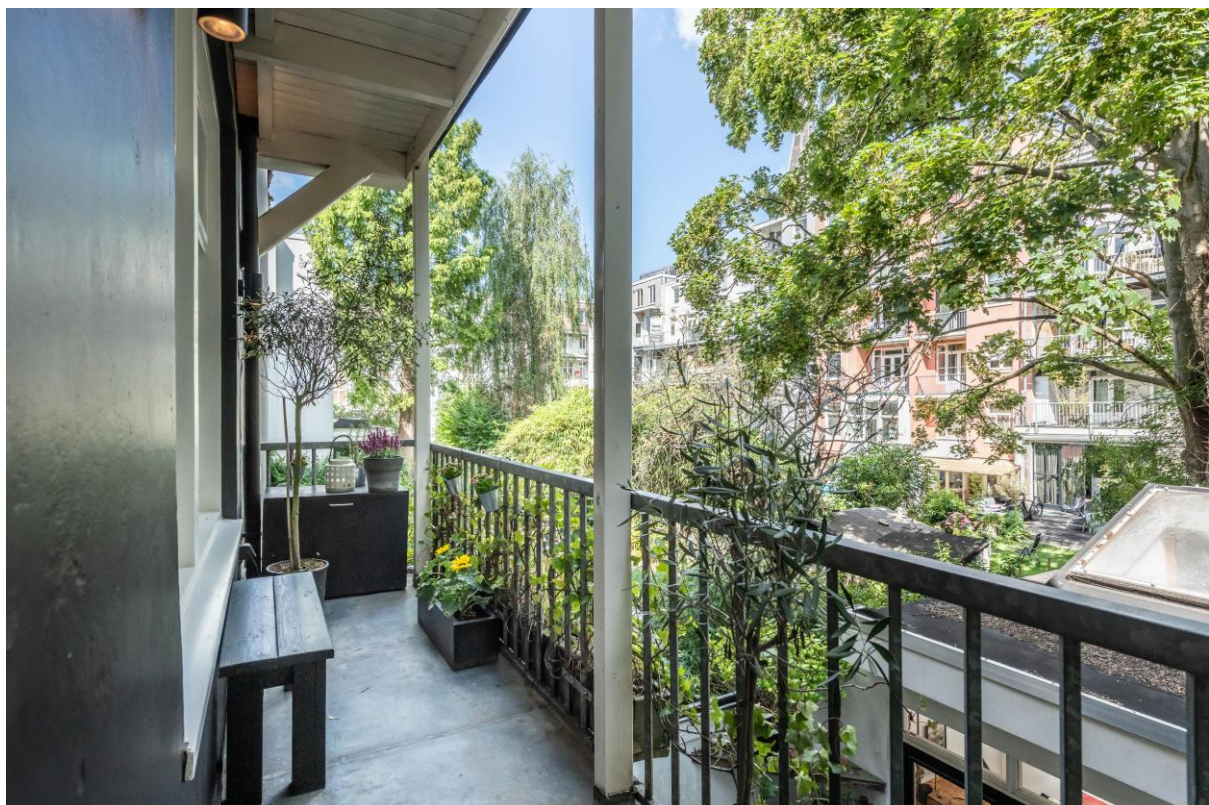
De foto's geven uiteraard een getrouw beeld van de woning, maar om echt een indruk te krijgen zijn wij van mening dat u het beste kunt komen kijken. Nieuwsgierig of meer informatie? Wij leiden u met plezier rond en informeren u graag.















iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure





ALGEMENE INFORMATIE VOOR DE ASPIRANT – KOPER

Biedingen

- Alle door de makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. het uitbrengen van een bod.
Het bieden van de vraagprijs valt eveneens hieronder, verkoper kan ook dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt om hem moverende redenen.
- Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, ontbindende voorwaarden, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper en/of diens makelaar antwoordt met een acceptatie, een ander voorstel uitbrengt of door afwijzing aan het door bieder uitgebrachte voorstel.
- Aan verkopend makelaar dient naar genoegen te worden aangetoond dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd.

Mededelingsplicht verkoper / Onderzoeksplicht koper

- Wij adviseren koper altijd een eigen makelaar en/of bouwkundige in te schakelen.
- De verkoper en diens makelaar zal aan de bieder al hetgeen meedelen 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, door verkoper en/of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant-koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig en dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.
- Hoewel er gestreefd wordt naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (zoals bedragen, jaartallen, oppervlakten, omschrijvingen enz.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Onderhandelingsprocedure

- De bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Pas als de verkoper en/of diens makelaar reageert op het bod (acceptatie of het doen van een tegenvoorstel) is de bieder in onderhandeling. Bieder is derhalve niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Wel kan verkoper en/of diens makelaar uitdrukkelijk aangeven dat bieder in onderhandeling is.
- Verkoper en/of diens makelaar kan met meerdere gegadigden onderhandelen.

Ontbindende Voorwaarden

- Kandidaat-koper krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde (zoals bijv. het financieringsvoorboud). Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden gemeld bij het uitbrengen van een bod.

Notariskeuze

- De koopakte zal bij voorkeur worden 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 10 km van het ter verkoop aangeboden object.
- Valt de keuze op een notaris, kantoor houdende meer dan 10 km van het aangeboden object dan behoudt verkoper en/of diens makelaar zich het recht voor een nader vast te stellen kilometervergoeding in rekening te brengen alsmede alle overige extra te maken kosten welke deze keuze tot gevolg heeft.
- Indien de door notaris in rekening gebrachte kosten verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan: € 200,00 per akte van doorhaling (*Dit bedrag is excl. BTW en inclusief kadastraal recht), dan zal koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper.
- Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht wordt. Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht op betreffende
-



- verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Bedenktijd

- Op het moment dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen gaat de wettelijke termijn van 3 dagen bedenktijd in.
- Indien de koper zich hierop wil beroepen dient hij dit schriftelijk kenbaar te maken aan de andere partij, notaris en makelaar verkoper.
- Indien koper besluit het koopcontract te ontbinden binnen de wettelijke 3-dagen bedenktijd dan is koper aan De Heren van Snoek Makelaardij verschuldigd; € 400,-- exclusief B.T.W., dit is een vaste vergoeding voor de diverse werkzaamheden, reiskosten, onderhandelingen, administratiekosten en begeleiding bij koopakte. De betaling is verschuldigd door koper op het moment van ontbinding.

Ontbindende voorwaarden financiering

- Als het verkrijgen van een financiering als ontbindende voorwaarde is gesteld tijdens de onderhandeling, heeft koper ca. 3 weken de tijd om de financiering van de gekochte woning te regelen.
- Als het om welke reden dan ook niet mogelijk is de woning te financieren dan kan koper van de koop afzien door het inroepen van de ontbindende voorwaarde(n), mits binnen de gestelde termijn en gedocumenteerd, d.w.z. afwijzingen van minimaal twee onafhankelijke (niet gelieerde) banken/financiële instellingen kunnen worden overlegd.

Waarborgsom / Bankgarantie

- Na het tekenen van de koopakte heeft koper de verplichting om binnen een afgesproken termijn een waarborgsom/bankgarantie te stellen van 10 % van de koopsom.
- Dit is een garantie voor de verkoper dat koper zijn financiële verplichtingen heeft geregeld en zijn verplichtingen na zal komen.

Kosten koper

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. De hoogte hiervan is afhankelijk van uw situatie.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

Vaste kosten

- Overdrachtsbelasting 0 tot 10,4%, afhankelijk van de koopsom het objecten en uw persoonlijke situatie
- Notariskosten voor de opmaak van akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Variabele kosten

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Taxatiekosten
- Advieskosten hypotheekadviseur
- Makelaarskosten t.b.v. aankoopbegeleiding

TENSLOTTE

- Verkoop geschiedt altijd onder voorbehoud gunning verkoper. Een verkoop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken.