

TE KOOP



Sarphatistraat 82 E

Amsterdam

Zodra de deuren van de privé-lift zich rechtstreeks in de woonkamer openen, wordt duidelijk dat dit geen alledaags appartement is. Gelegen op de bovenste verdieping van een statig herenhuis, volledig gerenoveerd in 2016/2017 inclusief funderingsherstel, biedt dit exclusieve penthouse ruim 90 m² woonoppervlakte, een privé dakterras van ruim 31 m² en een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau.

De royale living baadt in het daglicht dankzij de harmonicaramen over de volledige breedte van de achtergevel. Vanuit hier kijkt u uit over de groene binnentuinen van de omliggende panden, waardoor rust en privacy samenkomen midden in de Amsterdamse binnenstad. Een eiken visgraat lamelparketvloer met vloerverwarming door het gehele appartement, elektrische haard, airconditioning en strak gestucte wanden en plafonds met geïntegreerde inbouwspots benadrukken de hoogwaardige afwerking.

De luxe woonkeuken met kookeiland is uitgevoerd met een composiet werkblad en voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker en complete inbouwapparatuur. Via een vaste trap en een elektrisch bedienbaar Gorter dakluik bereikt u het royale dakterras. De woning beschikt verder over twee slaapkamers, een luxe marmeren badkamer, energielabel B en gelegen op **eigen grond**.

Bouwjaar : 1776 / 2017

Woonoppervlakte : 91 m²

Inhoud : 302 m³

Servicekosten : € 309,-/mnd

Aanvaarding: oktober 2026

Vraagprijs € 995.000,- k.k.



Rietveld
makelaardij

Hadesstraat 14
1363 TK Almere
Tel: 036-5490220
Mob: 06-54966569
e-mail: ronald@rietveld.biz
internet: www.rietveld.biz



Deze brochure wordt u aangeboden door Rietveld Makelaardij o.g.

De functie van deze brochure is tweërlei:

1. Als u geïnteresseerd bent in een van de woningen die via ons te koop worden aangeboden, dan verschaft deze brochure u uitgebreide informatie over de ligging, afmetingen en hoedanigheid van het pand. Met deze informatie kunt u vervolgens voor uzelf afwegen of de woning biedt wat u zoekt en of een bezichtiging zinvol is of niet.
2. Na de eventuele bezichtiging kunt u deze brochure gebruiken om het een en ander nog eens terug te slaan. Dit voorkomt dat de indrukken die u tijdens de bezichtiging heeft opgedaan, vertroebelen. Tevens biedt het u de mogelijkheid te kijken of uw meubels en andere spullen een goede plek in de woning kunnen vinden.

Wij zouden het bijzonder op prijs stellen indien u of uw makelaar enige tijd na bezichtiging laat weten wat u vindt van de woning. Onze cliënt heeft alle mogelijke moeite gedaan het huis netjes te presenteren en ook wij hebben, met genoeg, tijd beschikbaar gesteld om u de woning uitgebreid te laten zien. Gaarne vernemen wij uw bevindingen en reactie op de woning naar aanleiding van de bezichtiging. Als de woning niet biedt wat u zoekt, laat ons dat dan even weten.

Wij zijn via de NVM (**Nederlandse Vereniging van Makelaars**) aangesloten op een landelijk netwerk van woonobjecten. Dit systeem maakt het mogelijk dat iedere woning die door ons in de verkoop genomen wordt binnen 24 uur bij alle NVM makelaars uit de regio in het woningenbestand wordt opgenomen. Daarnaast is iedere woning die door een collega-makelaar uit de regio in de verkoop is genomen, binnen 24 uur bij ons in het woningenbestand opgenomen.

Dit systeem biedt ons de mogelijkheid om eenieder die bij ons zijn eisen en wensen omtrent de woning waarnaar hij/zij op zoek is neerlegt, exact aan te geven welke woningen in de regio op dat moment aan deze eisen en wensen voldoen. Tevens kunnen wij u, zolang u wilt, blijven informeren over woningen die binnen de regio nog in de verkoop genomen gaan worden bij de NVM makelaars.

Begane grond / entree

De representatieve entree geeft toegang tot het verzorgde trappenhuis en de liftinstallatie. Met een eigen sleutel brengt de privé-lift u rechtstreeks naar de woonkamer op de vierde verdieping. Ook gasten kunnen vanuit de woning eenvoudig met de lift naar boven worden gehaald. Daarnaast beschikt het appartement over een eigen entree op de derde verdieping, bereikbaar via het trappenhuis, vanwaar een interne trap naar de woonverdieping leidt.



Woonkamer 4^e verdieping

Licht, ruimte en buiten vloeien hier vanzelfsprekend samen.

De woonkamer vormt het middelpunt van het appartement. De hoogwaardige afwerking bestaat uit een eiken visgraat lamelparketvloer met vloerverwarming door het gehele appartement, strak gestucte wanden en plafonds met geïntegreerde verlichting, een elektrische haard en airconditioning.



De royale maatvoering biedt alle ruimte voor een comfortabele zit- én eetkamer zonder afbreuk te doen aan het open karakter.

Dankzij de brede harmonicaramen verandert de volledige achtergevel tijdens mooie dagen in één grote opening met zicht over de achtertuinen, waardoor binnen en buiten vrijwel naadloos in elkaar overlopen.



Foto's en beschrijving van de woning



Een bijzonder architectonisch element wordt gevormd door de harmonicaramen over de volledige breedte van de achtergevel. Deze kunnen volledig worden geopend zonder op uw privacy te hoeven inleveren.





Keuken

Het royale kookeiland vormt het natuurlijke middelpunt van de leefruimte. De keuken is uitgevoerd met een composiet werkblad en voorzien van een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, (stoom)oven, geïntegreerde vaatwasser en een grote koelkast met vriesvak. De open opstelling houdt het contact met zowel de woonkamer als het dakterras altijd in stand.



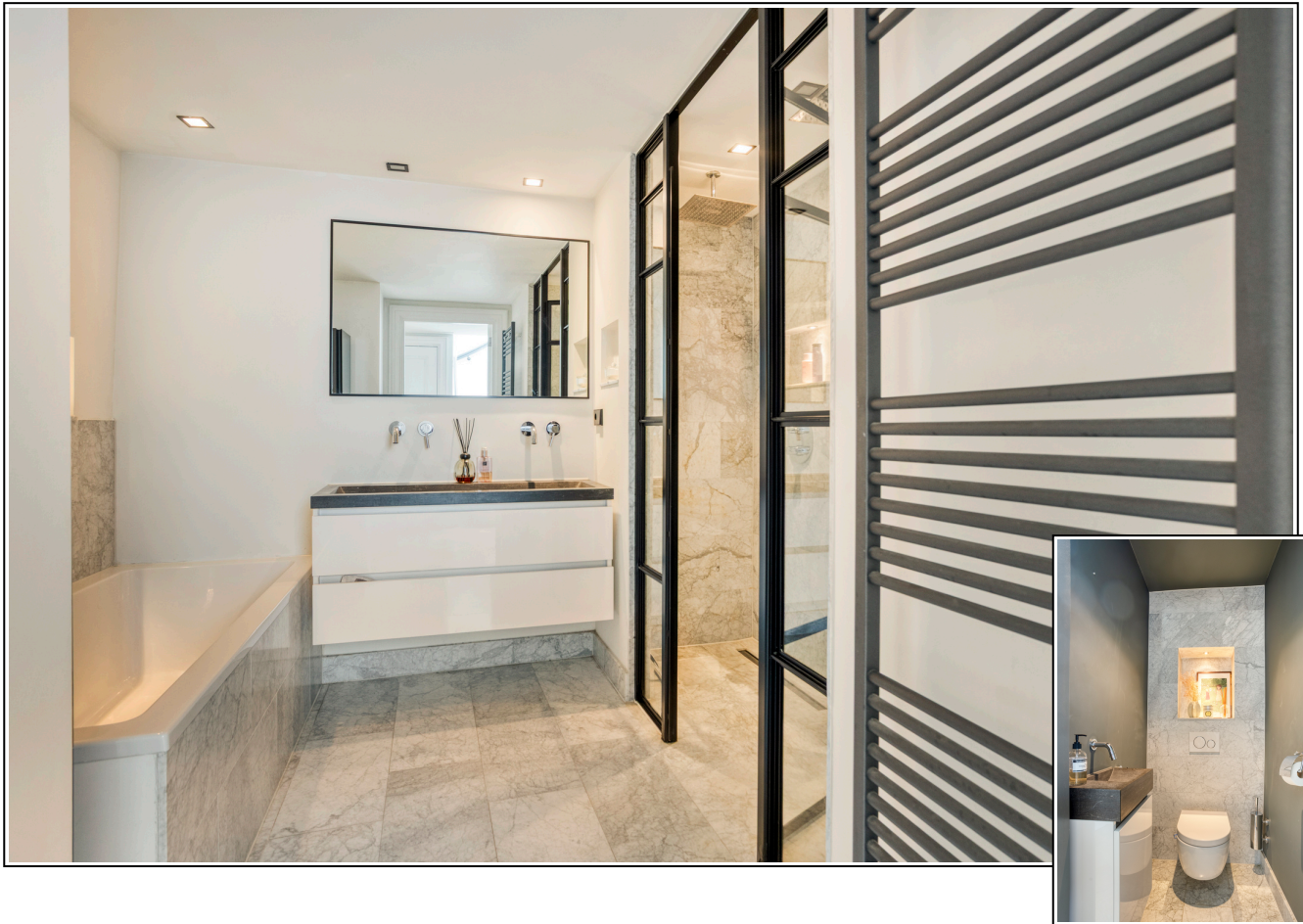
Foto's en beschrijving van de woning



Badkamer

De badkamer is uitgevoerd in een tijdloze en luxe afwerking met marmeren wand- en vloertegels. Hier beschikt u over een royaal kunststof ligbad, een ruime inloopdouche met dubbele regendouches, zwart stalen douchedeuren, een dubbel wastafelmeubel en fraai geïntegreerde inbouwkransen die het strakke ontwerp versterken.

Het separate toilet is uitgevoerd in dezelfde hoogwaardige materialen en beschikt over een luxe wandcloset en een fonteintje, waardoor badkamer en toiletruimte samen één stijlvol geheel vormen.



Slaapkamers

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers van respectievelijk circa 13 m² en 9 m². Beide slaapkamers zijn voorzien van een groot kunststof Velux dakraam én een afzonderlijke dakkoepel, waardoor de ruimtes opvallend licht zijn en een aangename, open sfeer hebben. De hoofdslaapkamer beschikt daarnaast over airconditioning voor extra comfort gedurende het gehele jaar. In de tweede slaapkamer is eveneens een airconditioningunit aanwezig; deze is voorbereid maar niet aangesloten.

Dankzij de rustige ligging vormen beide kamers een comfortabele plek om te slapen, te werken of als logeerkamer te gebruiken.



Dakterras

Een absolute blikvanger vormt het privé dakterras van circa 31 m², een buitenruimte die in de Amsterdamse binnenstad uitzonderlijk is. Via de vaste trap en het elektrisch bedienbare Gorter dakluik bereikt u dit zonnige terras, dat is afgewerkt met een duurzame composiet vlondervloer, een houten balustrade en een elektra-aansluiting.



Door de verhoogde ligging geniet u hier van veel privacy en een weids uitzicht over de karakteristieke daken van Amsterdam. De royale afmetingen bieden alle ruimte voor meerdere zitgedeeltes, een grote eettafel en een comfortabele loungeopstelling, zonder dat het terras zijn ruimtelijke karakter verliest.



Locatie, bereikbaarheid en voorzieningen

De Sarphatistraat behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonlocaties van Amsterdam. De brede straat, de karakteristieke bebouwing en de groene uitstraling geven de Plantagebuurt een rustige en statige sfeer, terwijl de dynamiek van de binnenstad zich letterlijk om de hoek bevindt.

Binnen enkele minuten wandelt u naar de Amstel, Koninklijk Theater Carré, Artis, de Hortus Botanicus, het Wertheimpark en de levendige Utrechtsestraat met haar gevarieerde aanbod aan speciaalzaken, boetieks, cafés en uitstekende restaurants. Ook diverse supermarkten, sportvoorzieningen, scholen en culturele instellingen bevinden zich op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Weesperplein ligt op enkele minuten lopen en biedt snelle verbindingen met onder meer Amsterdam Centraal, Station Zuid en Station Amstel. Daarnaast bevinden zich diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving en zijn de Ring A10, de IJtunnel en de overige uitvalswegen eenvoudig bereikbaar.

Bijzonderheden

- Exclusief penthouse gelegen op de vierde verdieping
- Eigen entree op de derde verdieping
- Privé-lift met exclusieve toegang die rechtstreeks in de woonkamer uitkomt
- Bezoek kan vanuit de woning met de lift naar boven worden gehaald
- Woonoppervlakte circa **91,3 m²** (NEN 2580)
- Privé dakterras van ruim **31 m²**
- Geheel pand in **2016/2017** hoogwaardig gerenoveerd, inclusief funderingsherstel
- Gelegen op **eigen grond** (dus geen erfpacht)
- Luxe keuken (2017) met Bora inductiekookplaat, Quooker, composiet werkblad, (stoom)oven, geïntegreerde vaatwasser en grote koelkast met vriesvak
- Volledig te openen harmonicaramen over de volle breedte van de achtergevel
- Twee slaapkamers van resp. **13 m²** en **9 m²**
- Kunststof Velux dakramen en dakkoepels in beide slaapkamers
- Luxe badkamer met marmeren afwerking, kunststof ligbad, dubbele regendouche en dubbel wastafelmeubel
- Separaat toilet in dezelfde hoogwaardige afwerking
- Eiken visgraat lamelparket met vloerverwarming door het gehele appartement
- Strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots en downlighters
- Elektrische haard in de woonkamer
- Airconditioning in de woonkamer en hoofdslaapkamer; een extra unit voorbereid in de tweede slaapkamer
- Hardhouten buitenkozijnen met dubbele beglazing
- Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30A HR-combiketel (2016)
- Energielabel **B**
- Actieve Vereniging van Eigenaars.
- Parkeren via vergunningstelsel. De actuele wachttijd bedraagt circa **8 maanden**. De kosten bedragen momenteel **€ 338,70 per half jaar**
- Oplevering: **1 oktober 2026**

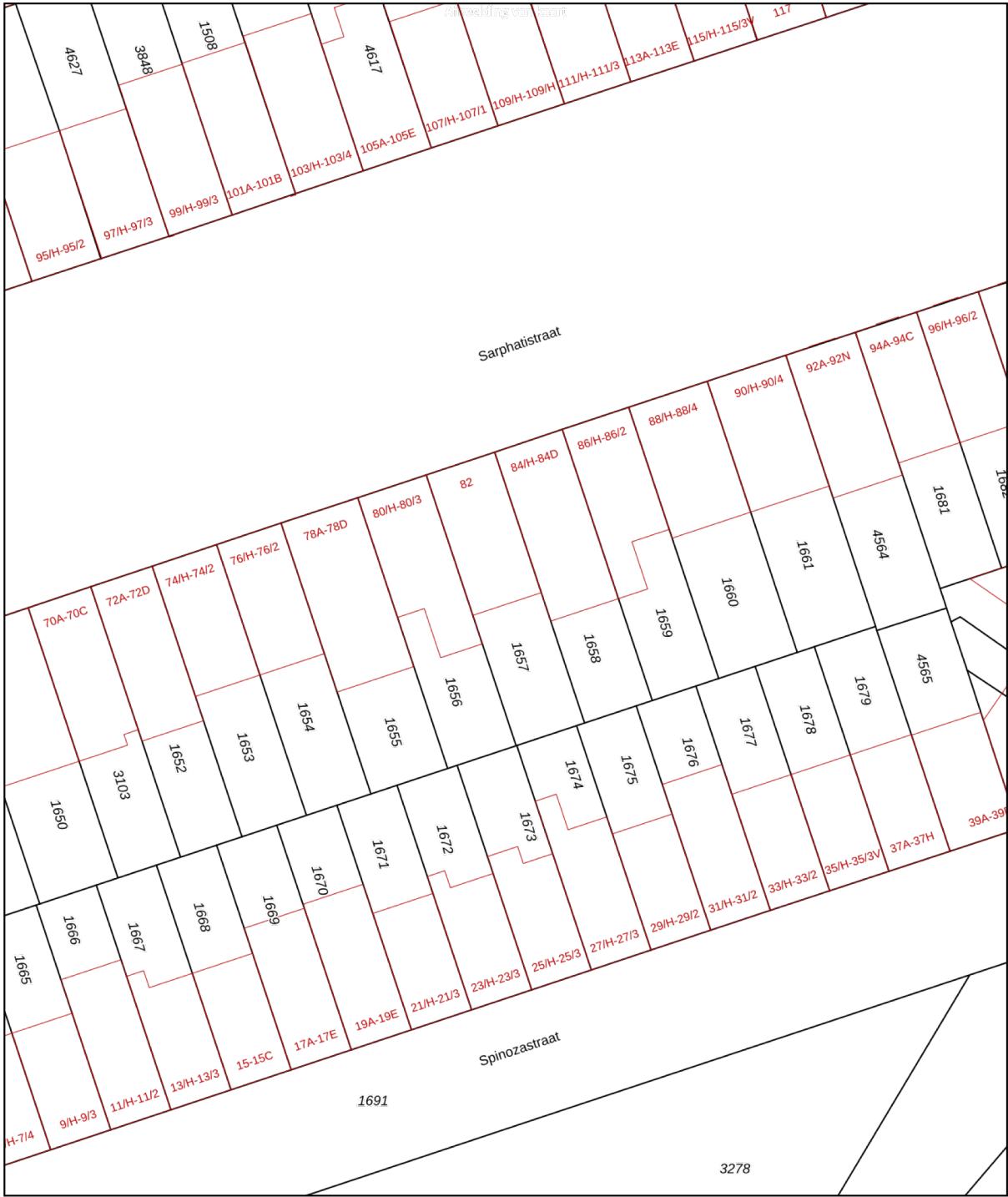
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
<i>Tuin</i>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Dakterras bank inclusief kussens	☐	☐	☒	☐
– Dakterras tafel en stoelen	☐	☐	☒	☐

Uw referentie: Sarphatistraat 82 E



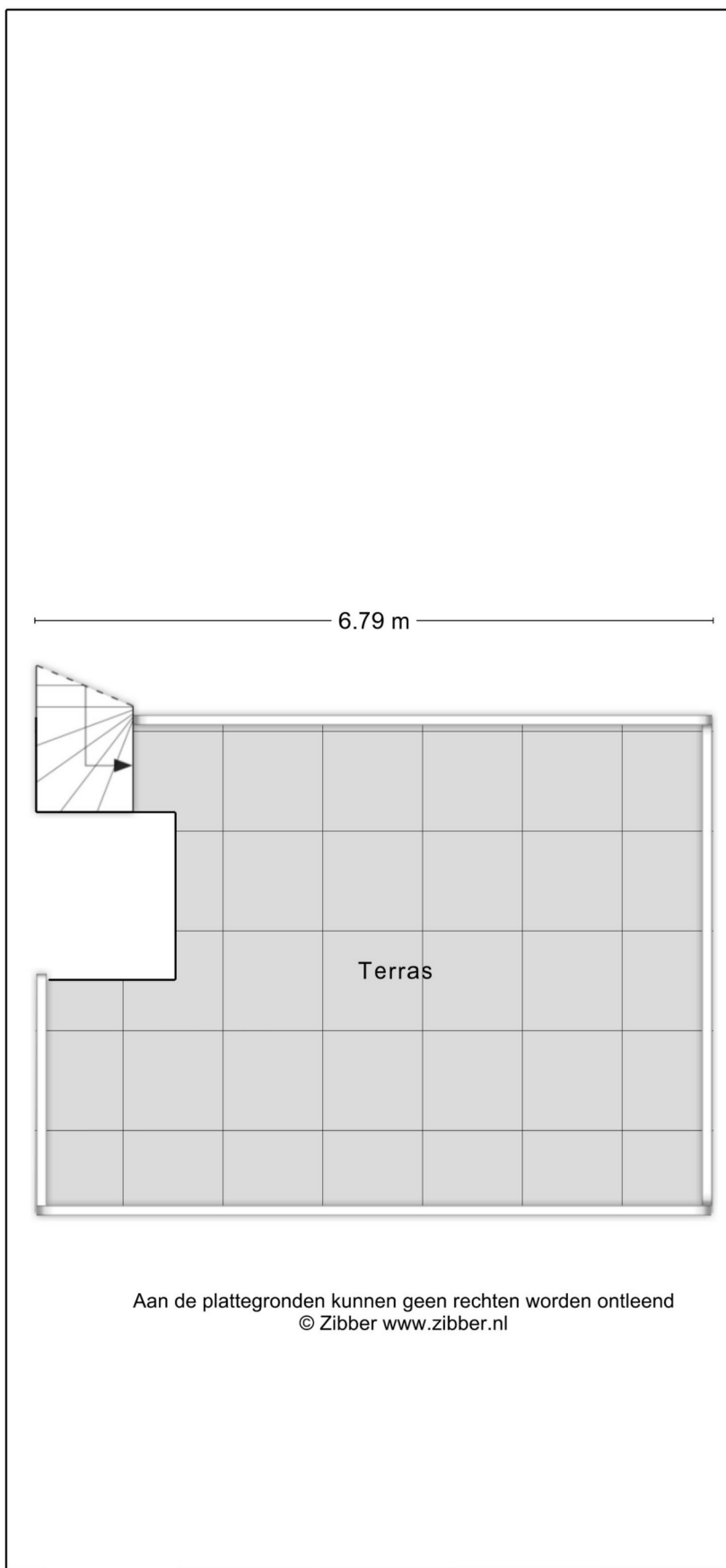
Rietveld
makelaardij

funda

Plattegrond vierde verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De 8 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. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.
- 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 wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, "onder bod" is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen. Er kunnen biedingen worden uitgebracht zolang er geen getekende koopovereenkomst met een partij is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen.
- 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.
- 4. Wanneer komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er formeel nog geen koopovereenkomst tot stand gekomen. Daarvoor dient eerst de koopovereenkomst door beide partijen te zijn ondertekend. In deze koopovereenkomst staat weergegeven wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal worden er nog wat aanvullende afspraken vastgelegd in de koopakte, denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de ondertekening van de koopovereenkomst. 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. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigingen?**

Dat mag. Eén 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 makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag acht en negen). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een

inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

6. **De makelaar vraagt een 'belachelijke' hoge prijs voor een woning. Mag dat?**

De verkoper bepaalt zelf in overleg met zijn makelaar voor hoeveel de woning in verkoop gezet wordt. 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 mondelinge overeenstemming.

7. **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 makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

8. **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Neen. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (0%, 2% of 8%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De verkoopmakelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Uitnodiging

Alle door *Rietveld Makelaardij o.g.* en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, bouwkundige keuring of gemeentegarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Verkoper behoudt zich het recht voor zich terug te trekken totdat beide partijen de koopakte hebben ondertekend.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Ontbinding van een overeenkomst

Een overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk 5 weken na totstandkoming van de mondeling overeenkomst koper voor de financiering van de onroerende zaak geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker heeft verkregen.

De mededeling tot ontbinding van de overeenkomst dient goed gedocumenteerd te geschieden, onder toevoeging van een afwijzing van/door een erkende financiële instelling, bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging". Alsdan zijn beide partijen van de overeenkomst bevrijd.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. Aan de gegevens in de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Verdere informatie

Alle verdere van belang zijnde informatie is tijdens kantooruren bij *Rietveld Makelaardij o.g.* ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën van de voorhanden zijnde informatie verkregen worden.



Rietveld
makelaardij

