

TE KOOP

Reinwardtstraat 180

Amsterdam



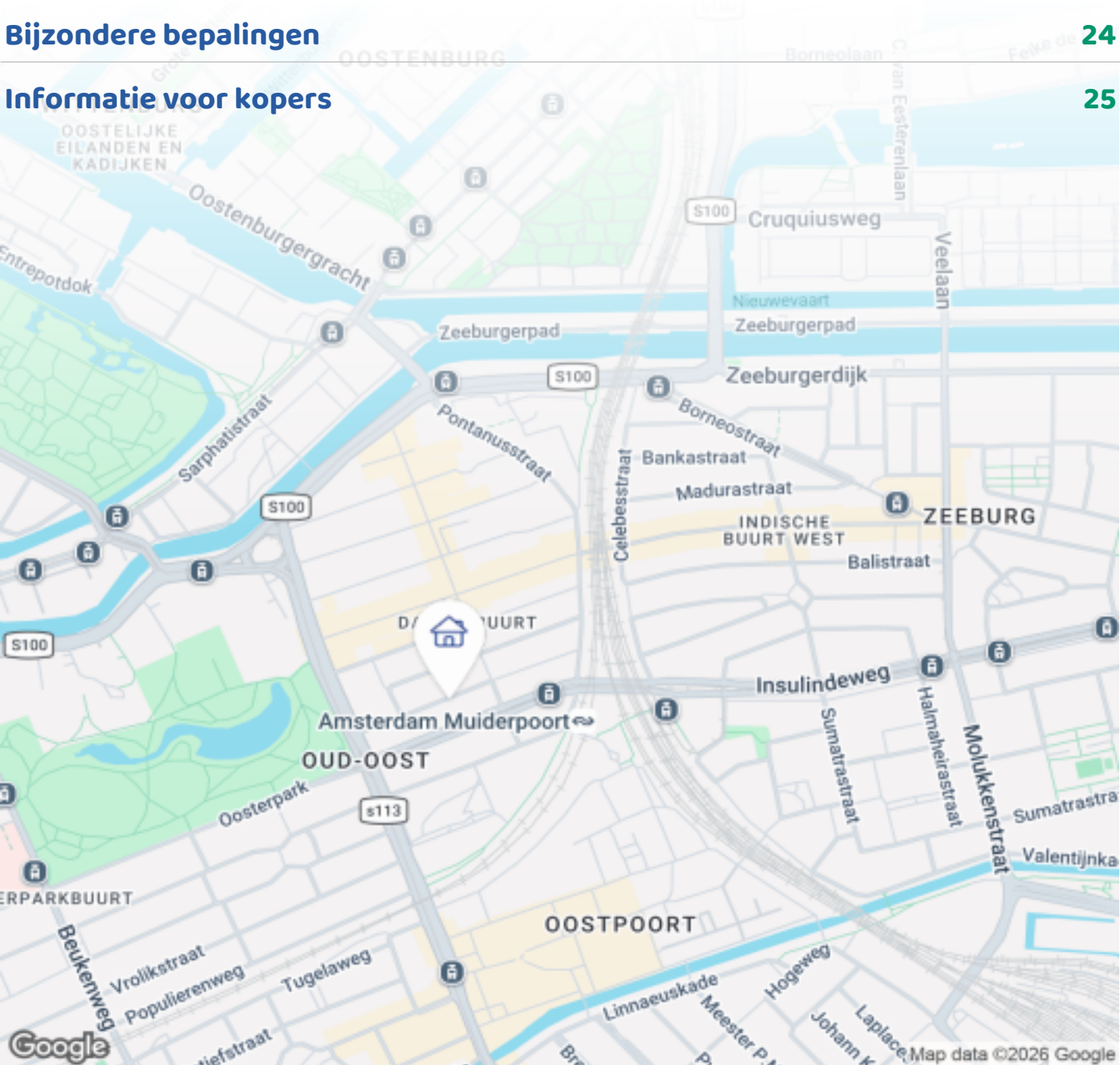
Vraagprijs

€ 625.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Reinwardtstraat 180, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



** English text below**

LICHTE BOVENWONING MET DRIE BUITENRUIMTES,
EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT EN EEN
DAKTERRAS MET MIDDAG- EN AVONDZON

Vanaf het eerste moment voelt deze bovenwoning bijzonder: veel licht, een gevoel van rust en buitenruimtes die het dagelijks wonen net dat beetje extra geven. Terwijl de levendigheid van de Dapperbuurt zich beneden afspeelt, begint de dag hier met koffie op het balkon en eindigt deze op het royale dakterras met de ondergaande zon.

Reinwardtstraat 180 is een sfeervol en goed onderhouden driekamerappartement van circa 70 m² met een dakopbouw uit 2022, energielabel B, een eeuwigdurend afgekochte erfpacht en maar liefst drie buitenruimtes. Dankzij de ligging op de bovenste woonlagen geniet je hier van veel licht, rust en privacy. Geen bovenburen, wel een vrij gevoel en een prachtig



Woningbrochure: Reinwardtstraat 180, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

uitzicht over de stad tot aan de A'DAM Toren.

WONEN

De woning strekt zich uit over de vierde en vijfde verdieping. Op de woonverdieping bevinden zich de lichte woonkamer, de keuken, de badkamer en het dakterras. Dankzij de directe toegang vanuit de woonkamer voelt het terras als een verlengstuk van de leefruimte. Een plek waar je op zonnige dagen al snel meer tijd buiten dan binnen doorbrengt.

De keuken is uitgevoerd in een U-opstelling met een stenen werkblad en beschikt onder andere over een 6-pits gasfornuis, koel-/vriescombinatie (2017) en vaatwasser (2025). De badkamer is voorzien van een douche, wastafel met onderkast, toilet en een aansluiting voor de wasmachine.

De dakopbouw, gerealiseerd in 2022, biedt ruimte aan twee slaapkamers en twee balkons. Heb je behoefte aan een extra kamer? Dan is er de mogelijkheid om een derde (slaap)kamer te realiseren door de keuken te verplaatsen.

BUITEN LEVEN

De kracht van deze woning zit in de verbinding tussen binnen en buiten. Het royale dakterras van ruim 15 m² ligt heerlijk op de middag- en avondzon. In de zomer geniet je hier tot bijna tien uur van de zon en het uitzicht over de stad.

De twee balkons maken het buitenleven compleet. Het ene balkon is perfect voor een ontbijt in de ochtendzon, terwijl het andere later op de dag een fijne plek biedt om van de laatste zonnestralen te genieten. Zo is er op vrijwel ieder moment van de dag een plek in de zon of juist in de schaduw.

GOED VERZORGD

De woning verkeert in een goede technische staat. Vrijwel alle ramen zijn voorzien van HR++ of HR+++ glas, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage stookkosten. De cv-ketel is in 2022 vernieuwd, wordt professioneel onderhouden en is geschikt voor een hybride opstelling.

Een belangrijk pluspunt is de eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Hierdoor zijn er nu én in de toekomst geen canonverplichtingen. De Vereniging van Eigenaars wordt professioneel beheerd door Ymere. De maandelijkse VvE-bijdrage is momenteel € 168,09. Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging van circa 5 m² op de begane grond, ideaal voor fietsen, koffers en overige opslag.

WONEN IN DE DAPPERBUURT

De Dapperbuurt is geliefd om haar levendige karakter en fijne voorzieningen. De dagelijkse boodschappen haal je op de Dappermarkt of bij een van de speciaalzaken om de hoek. Voor een wandeling, picknick of rondje hardlopen sta je binnen enkele minuten in het Oosterpark, terwijl ook het Flevopark, de gezellige Javastraat, Oostpoort, Artis en de binnenstad dichtbij zijn. Met de fiets of het openbaar vervoer zijn vrijwel alle delen van de stad snel bereikbaar. Goede horeca, gezellige cafés, station Muiderpoort en het bruisende Amsterdam-Oost liggen letterlijk om de hoek, terwijl de woning zelf juist rust en privacy biedt.

BIJZONDERHEDEN

- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht (geen canonverplichtingen)
- Driekamerappartement met twee slaapkamers, verdeeld over de 4e en 5e verdieping
- Woonoppervlakte circa 70 m², met berging van circa 5 m² op de begane grond
- Mogelijkheid om een derde (slaap)kamer te realiseren
- Dakopbouw gerealiseerd in 2022
- Drie buitenruimtes: dakterras van ruim 15 m² met middag- en avondzon en twee balkons van circa 4,5 m² en 5 m²
- Woonkamer met directe toegang tot het dakterras
- Energielabel B
- Vrijwel volledig voorzien van HR++ en HR+++ beglazing
- Cv-ketel vernieuwd in 2022, professioneel onderhouden en hybride-ready

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Mogelijkheid tot voorrang bij een parkeervergunning voor elektrische auto's (conform gemeentelijk beleid)
- Professioneel beheerde VvE (Ymere), maandelijkse bijdrage momenteel € 168,09
- Gelegen op een toplocatie in de populaire Dapperbuurt, om de hoek van het Oosterpark
- Oplevering in overleg

Na ruim negen jaar met veel plezier op deze bijzondere plek te hebben gewoond, nemen de huidige bewoners met een dubbel gevoel afscheid. Hoewel ze uitkijken naar een nieuw avontuur, zullen ze het fijne wonen hier gaan missen. Zij hopen dat de volgende bewoners hier net zo zullen genieten van het licht, de rust, de drie buitenruimtes en alles wat deze fijne plek in Amsterdam-Oost te bieden heeft.

Benieuwd of dit de plek is waar jij je thuis voelt? Plan eenvoudig online een bezichtiging. Je kiest direct een datum en tijd die jou het beste uitkomen.

BRIGHT TOP-FLOOR APARTMENT WITH NO FUTURE GROUND RENT PAYMENTS, THREE OUTDOOR SPACES AND ROOFTOP TERRACE WITH AFTERNOON AND EVENING SUN

From the very first moment, this top-floor apartment feels special: plenty of natural light, a sense of peace and outdoor spaces that add that little extra to everyday living. While the lively atmosphere of the Dapperbuurt unfolds downstairs, your day here starts with coffee on the balcony and ends on the spacious rooftop terrace, enjoying the setting sun.

Reinwardtstraat 180 is an attractive and well-maintained two-bedroom apartment of approximately 70 m², featuring a rooftop extension completed in 2022, energy label B, perpetually bought-out ground lease and no fewer than three outdoor spaces. Thanks to its position on the top residential floors, the apartment offers plenty of light, peace and privacy. No upstairs neighbours, just a wonderful sense of

freedom and beautiful views across the city, all the way to the A'DAM Tower.

LIVING

The apartment is spread across the fourth and fifth floors. The main living floor comprises the bright living room, kitchen, bathroom and rooftop terrace. With direct access from the living room, the terrace feels like a natural extension of the living space. On sunny days, it is easy to find yourself spending more time outside than in.

The kitchen is arranged in a U-shape with a stone worktop and includes, among other things, a 6-burner gas hob, fridge-freezer combination (2017) and dishwasher (2025). The bathroom features a shower, washbasin with vanity unit, toilet and washing machine connection.

The rooftop extension, completed in 2022, provides space for two bedrooms and two balconies. Need an additional room? There is an option to create a third (bed)room by relocating the kitchen.

OUTDOOR LIVING

The real strength of this home lies in the connection between indoor and outdoor living. The spacious rooftop terrace of over 15 m² enjoys wonderful afternoon and evening sun. In summer, you can enjoy the sunshine and views across the city until almost 10 p.m.

The two balconies complete the outdoor living experience. One is perfect for breakfast in the morning sun, while the other offers a lovely spot later in the day to enjoy the last rays of sunshine. This means there is almost always a place to enjoy either the sun or the shade, depending on the time of day.

WELL MAINTAINED

The apartment is in good technical condition. Almost all windows are fitted with HR++ or HR+++ glazing, providing a comfortable indoor climate and helping to keep heating costs low. The central heating boiler was replaced in 2022, is professionally maintained and is

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

suitable for a hybrid heating system.

An important advantage is the perpetually bought-out ground lease. This means there are no ground rent payments (erfpachtcanon) now or in the future. The Owners' Association (VvE) is professionally managed by Ymere. The current monthly service charges are currently €168.09. In addition, the apartment comes with its own storage unit of approximately 5 m² on the ground floor, ideal for bicycles, suitcases and additional storage.

LIVING IN THE DAPPERBUURT

The Dapperbuurt is a popular neighbourhood known for its lively character and excellent amenities. Pick up your daily groceries at the Dappermarkt or at one of the speciality shops just around the corner. For a walk, picnic or run, you can be in Oosterpark within minutes, while Flevopark, the lively Javastraat, Oostpoort, Artis and the city centre are also close by. By bicycle or public transport, almost every part of the city is easily accessible. Great restaurants, cosy cafés, Muiderpoort Station and the vibrant atmosphere of Amsterdam-Oost are literally around the corner, while the apartment itself offers peace and privacy.

KEY FEATURES

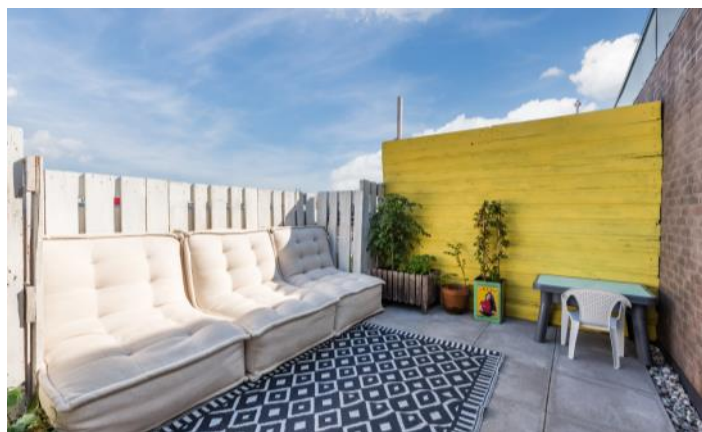
- * Perpetually bought-out ground lease (no ground rent payments/ no erfpachtcanon)
- * Two-bedroom apartment with three rooms, spread across the 4th and 5th floors
- * Living area of approximately 70 m², plus a storage unit of approximately 5 m² on the ground floor
- * Possibility of creating a third (bed)room
- * Rooftop extension completed in 2022
- * Three outdoor spaces: rooftop terrace of over 15 m² with afternoon and evening sun, plus two balconies of approximately 4.5 m² and 5 m²
- * Living room with direct access to the rooftop terrace
- * Energy label B
- * Almost entirely fitted with HR++ and HR+++ glazing
- * Central heating boiler replaced in 2022, professionally maintained and hybrid-ready
- * Possibility of priority for an electric-car parking permit, in accordance with municipal policy

- * Professionally managed Owners' Association (Ymere), current monthly service charges €168.09
- * Prime location in the popular Dapperbuurt, just around the corner from Oosterpark
- * Completion date to be agreed upon

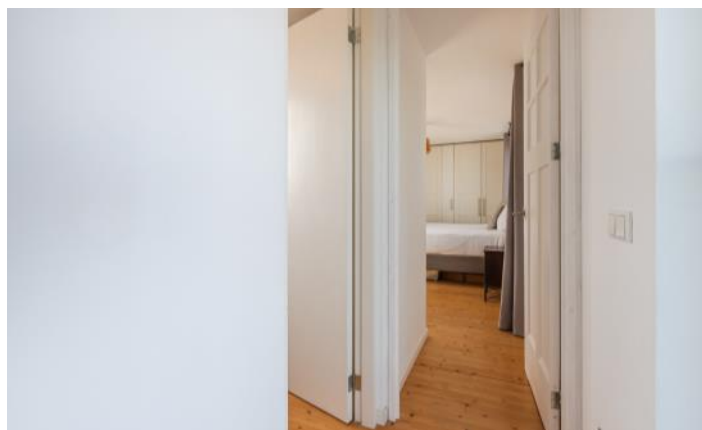
After more than nine years of thoroughly enjoying this special home, the current residents are saying goodbye with mixed feelings. Although they are looking forward to a new adventure, they will truly miss living here. They hope that the next residents will enjoy the natural light, peace and quiet, three outdoor spaces and everything this wonderful part of Amsterdam-Oost has to offer just as much as they have.

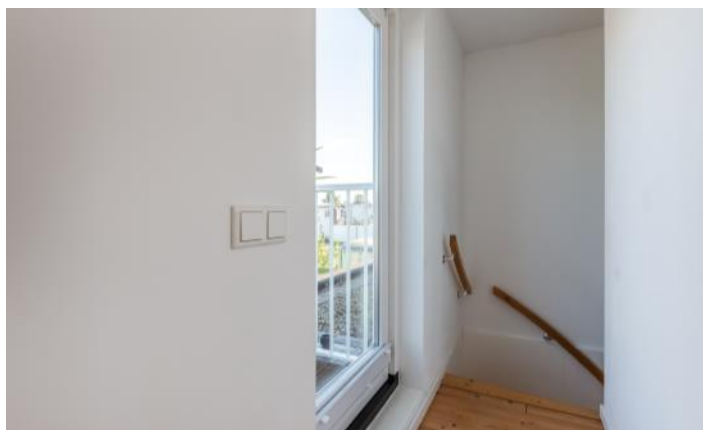
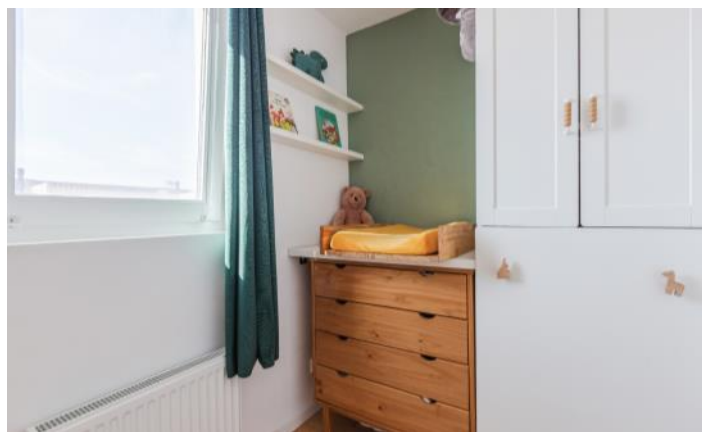
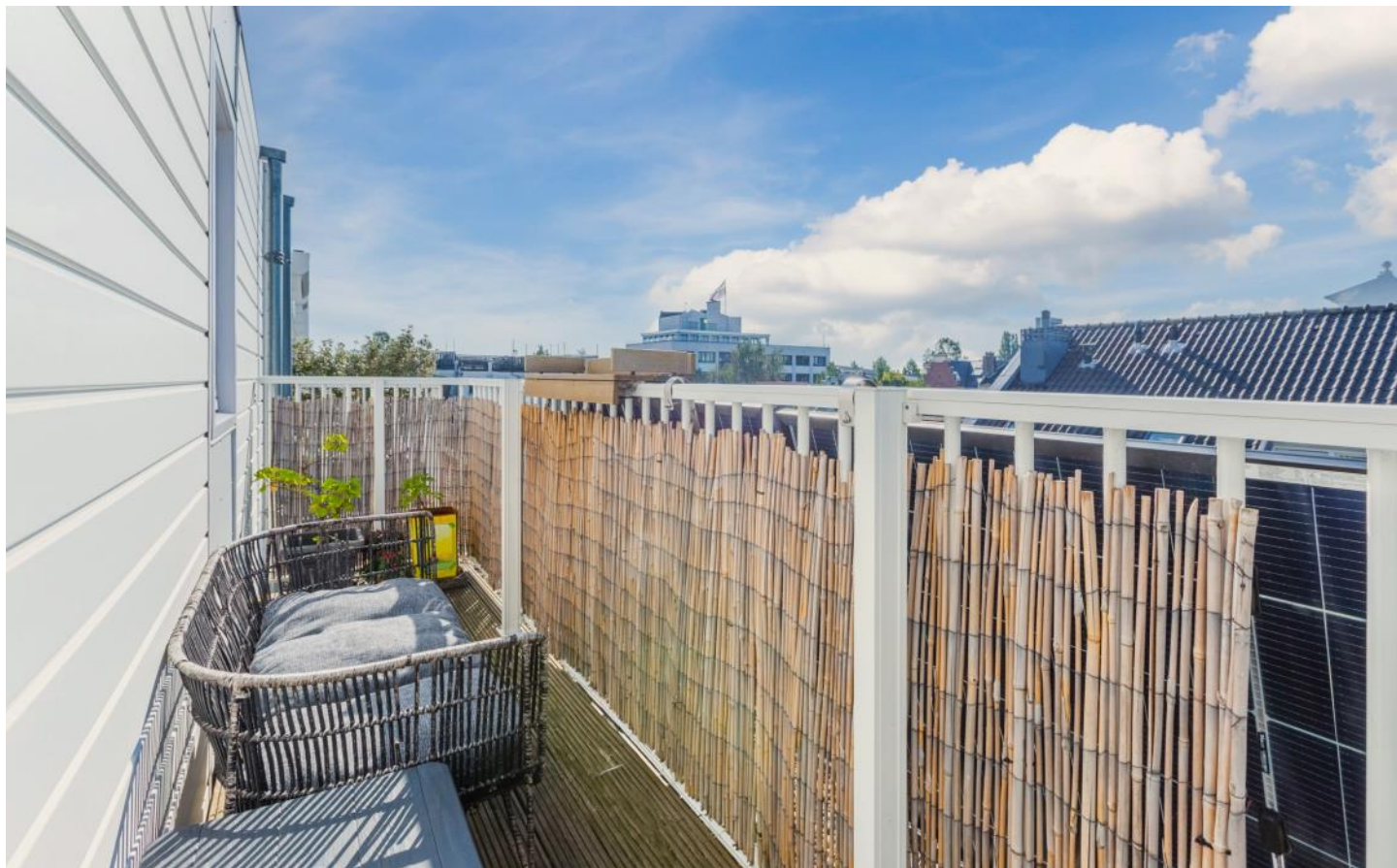
Curious whether this could be the place you feel at home? Simply schedule a viewing online and choose the date and time that suits you best.

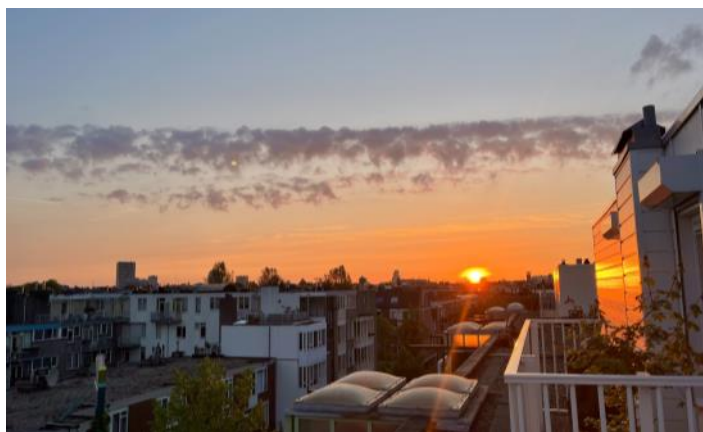






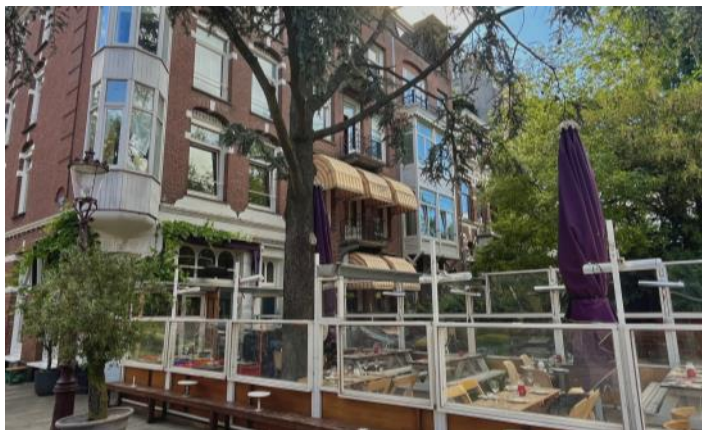




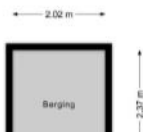


FOTO'S

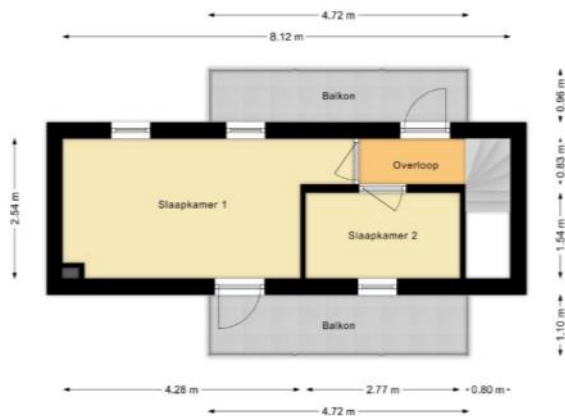




Eerste woonlaag, Reinwardtstraat 180 te Amsterdam



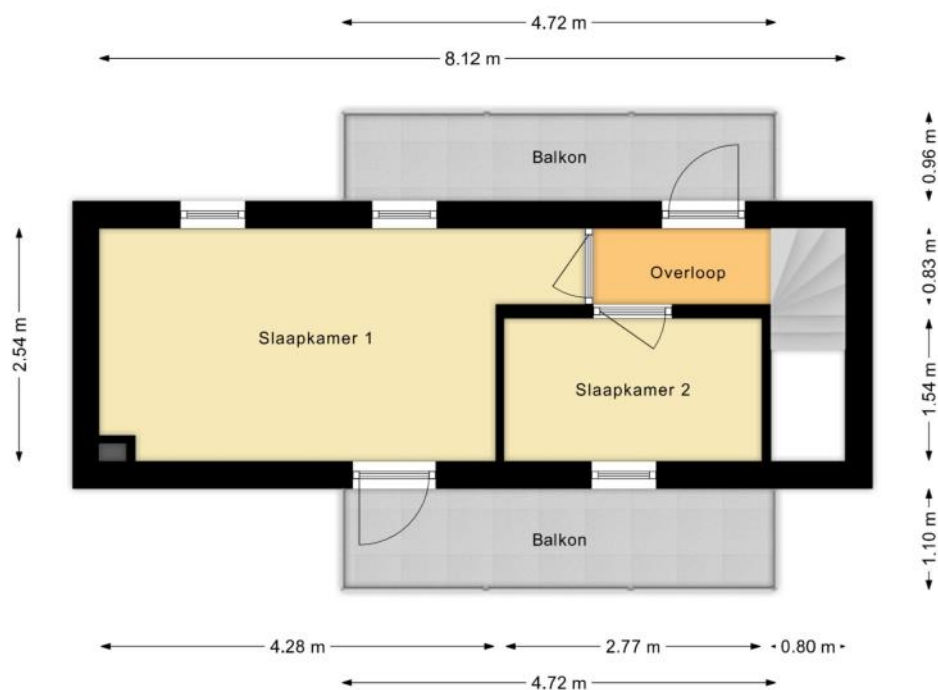
Tweede woonlaag, Reinwardtstraat 180 te Amsterdam



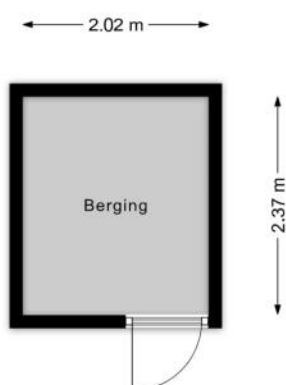
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	232 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	70 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	TV kabel, Frans balkon, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 168 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam S 8527 51

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Amsterdam S 8527 89

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

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 achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen		●	
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		



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

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

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.

Energielabel

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.

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.