



SINT WILLIBRORDUSSTRAAT 57 3

1074 XK

AMSTERDAM

Vraagprijs € 500.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	53 m ²
Inhoud	178 m ³
Buitenruimte	5 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1904
Energie label	B



Beschrijving

Middenin de bruisende pijp met de Amstel op loopafstand en gelegen op eigen grond bevindt zich deze instapklare, strak afgewerkte woning. En met een balkon op het zuiden geniet je ook nog eens volop van de zon!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Sint Willibrordusstraat is een rustig straatje, gelegen in de altijd bruisende De Pijp achter de Ceintuurbaan en om de hoek van de Van Woustraat. In de directe nabijheid zijn alle winkels te vinden voor de dagelijkse boodschappen, net als een groot scala aan andere winkels, de beroemde Albert Cuypmarkt, hippe cafés, de Amstel en heel veel gezellige terrassen. Voor recreatie kunt u terecht in verschillende parken zoals het Sarphatipark. Daarnaast staat De Pijp bekend om zijn culinaire mogelijkheden zoals Impero Romano, Brut de Mer en Auberge en de populaire wijnbar Rayleigh & Ramsay.

Het appartement heeft een gunstige ligging ten opzichte van het openbaar vervoer. Diverse tramverbindingen brengen u direct naar het Amstel Station, RAI of het Centrum. Ook met de auto is zowel het appartement als diverse uitvalswegen goed te bereiken.

INDELING (zie plattegronden)

Via het trappenhuis op de derde verdieping betreed je de woning. Bij binnenkomst loop je de hal in met aan je rechterzijde de ruime woonkamer met intercom en temperatuurregulatie voor de vloerverwarming. In de ruime woonkamer vind je openslaande deuren die naar het zonnige balkon op het zuiden leiden. Via de woonkamer loop je de keuken in die voorzien is van een 4 pits inductiekookplaat, Siemens magnetron/oven, Inventum afzuigkap en een ingebouwde koelkast. Ook zijn er vier stopcontacten aanwezig voor al je keukenapparatuur. Wanneer je terug de hal in loopt ligt aan je rechterzijde de badkamer afgewerkt met het welbekende chique beton ciré. In de badkamer is mechanische ventilatie aanwezig zodat je heerlijk kan genieten van de moderne regendouche. Naast de badkamer vind je een apart toilet met mechanische ventilatie. De wasmachineaansluiting is opgeborgen in een kast in de woonkamer aangrenzend aan de keuken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het tweede balkon. De tweede kamer kan gebruikt worden als logeerkamer, kinderkamer, werkkamer of eventueel een inloopkast.

BIJZONDERHEDEN

- Turn-Key appartement;
- 2 slaapkamers;
- Terras voor-, en achterzijde;
- Gelegen op eigen grond;
- VvE is in oprichting;
- Energielabel B;
- Woning gesplitst in 2025;
- Vloerverwarming door gehele woning
- Dubbelglas
- Gemeten volgens de BBMI;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn.

Beschrijving

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van het gebouw, met balkon(s), plaatselijk bekend Sint Willibrordusstraat 57-3 te 1074 XK Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 12942-A, appartementsindex 4, uitmakende het drie/elfde (3/11) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Sint Willibrordusstraat 57 te Amsterdam ". De VvE is nog in oprichting.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing.

Description

Located in the heart of vibrant De Pijp, just a short walk from the Amstel River, this beautifully finished, move-in-ready apartment is situated on freehold land. With a sunny south-facing balcony, you can enjoy sunshine throughout the day.

LOCATION & ACCESSIBILITY

Sint Willibrordusstraat is a quiet street tucked away behind the Ceintuurbaan and just around the corner from the lively Van Woustraat, in the heart of the highly sought-after De Pijp district. All daily amenities are within walking distance, as well as a wide variety of shops, the famous Albert Cuyp Market, trendy cafés, restaurants, and inviting terraces along the Amstel River.

For recreation and relaxation, the nearby Sarphatipark offers plenty of green space. De Pijp is also renowned for its excellent culinary scene, with popular restaurants such as Impero Romano, Brut de Mer, Auberge, and the well-known wine bar Rayleigh & Ramsay.

The apartment is very well connected by public transport. Several tram lines provide direct access to Amsterdam Central Station, Amsterdam Amstel Station, and Amsterdam RAI. By car, the A10 ring road and other major highways are easily accessible.

LAYOUT

The apartment is located on the third floor and is accessed via the communal staircase. Upon entering, the hallway provides access to all rooms. At the rear of the apartment is the spacious and bright living room, featuring an intercom system, individual controls for the underfloor heating, and French doors opening onto the sunny south-facing balcony. The modern open-plan kitchen is equipped with a four-burner induction hob, a Siemens combination microwave/oven, an Inventum extractor hood, and a built-in refrigerator. Multiple power outlets are available for additional kitchen appliances.

The stylish bathroom is finished with elegant béton ciré and features a contemporary rain shower and mechanical ventilation. Adjacent to the bathroom is a separate toilet, also fitted with mechanical ventilation. The washing machine connection is neatly concealed in a storage cupboard next to the kitchen.

At the front of the apartment is the spacious primary bedroom, featuring French doors opening onto the second balcony. The second room is highly versatile and can be used as a guest bedroom, children's room, home office, or walk-in wardrobe.

FEATURES

- Move-in ready apartment;
- Two bedrooms;
- Balconies at both the front and rear;
- Sunny south-facing rear balcony;
- Situated on freehold land (no ground lease);
- Homeowners' Association (VvE) currently being established;
- Property legally divided into apartment rights in 2025;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Underfloor heating throughout the entire apartment;
- Double glazing;
- Energy label B;
- First-time buyer transfer tax exemption may apply.

Description

OWNERSHIP

The apartment is situated on freehold land (no leasehold).

SUSTAINABILITY

The property has an Energy Label B.

CADASTRAL INFORMATION

Apartment right entitling the exclusive use of the residential unit located on the third floor of the building, including the associated balconies, locally known as Sint Willibrordusstraat 57-3, 1074 XK Amsterdam, cadastrally registered with the Municipality of Amsterdam, Section V, Complex designation 12942-A, Apartment Index 4, representing an undivided three-elevenths (3/11) share in the community.

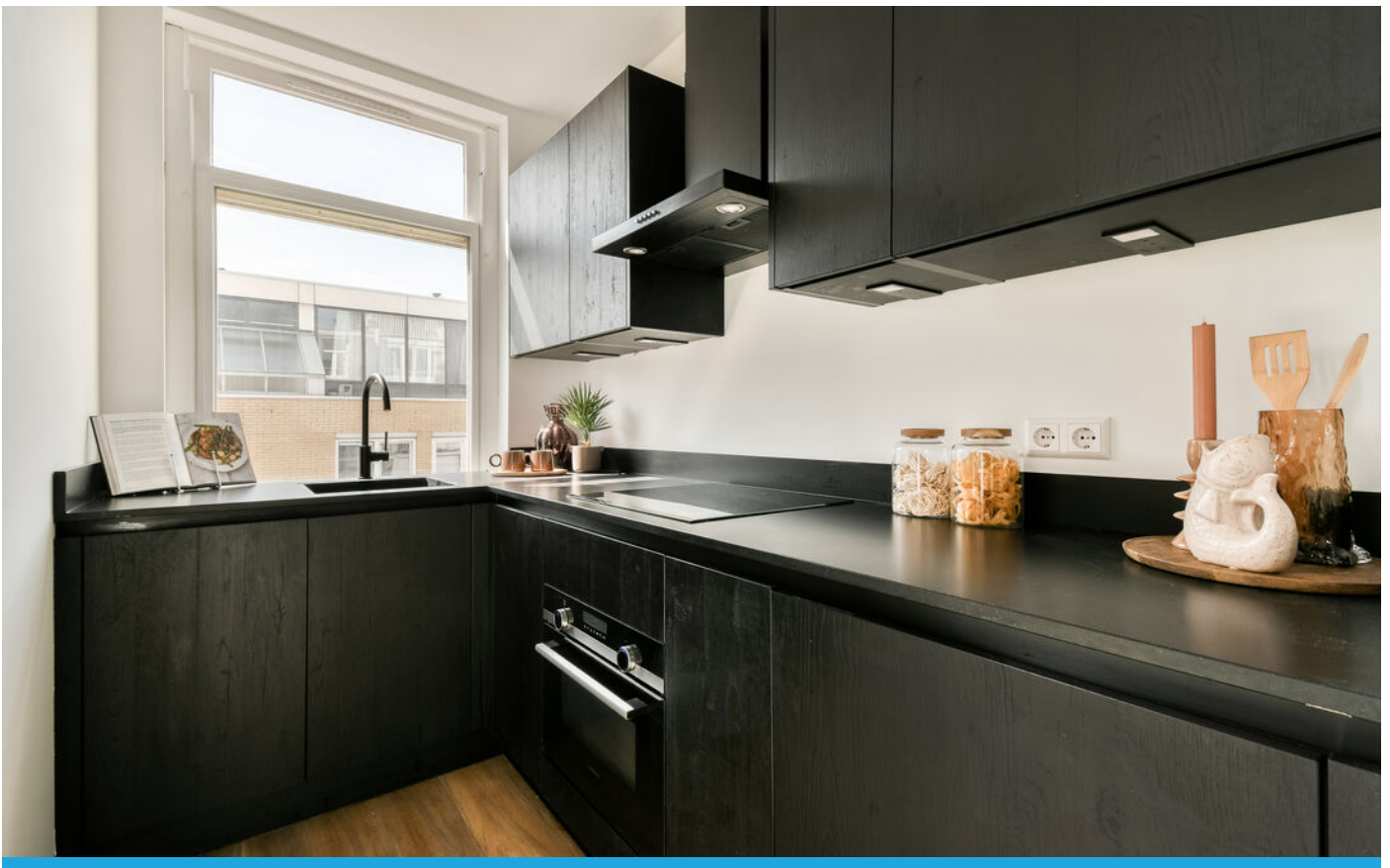
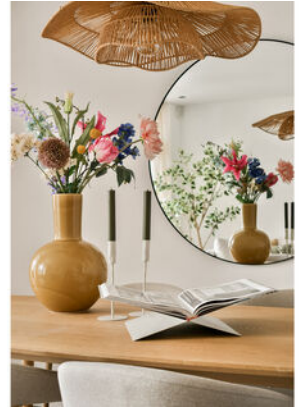
HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is named "Homeowners' Association Sint Willibrordusstraat 57, Amsterdam." The association is currently in the process of being established.

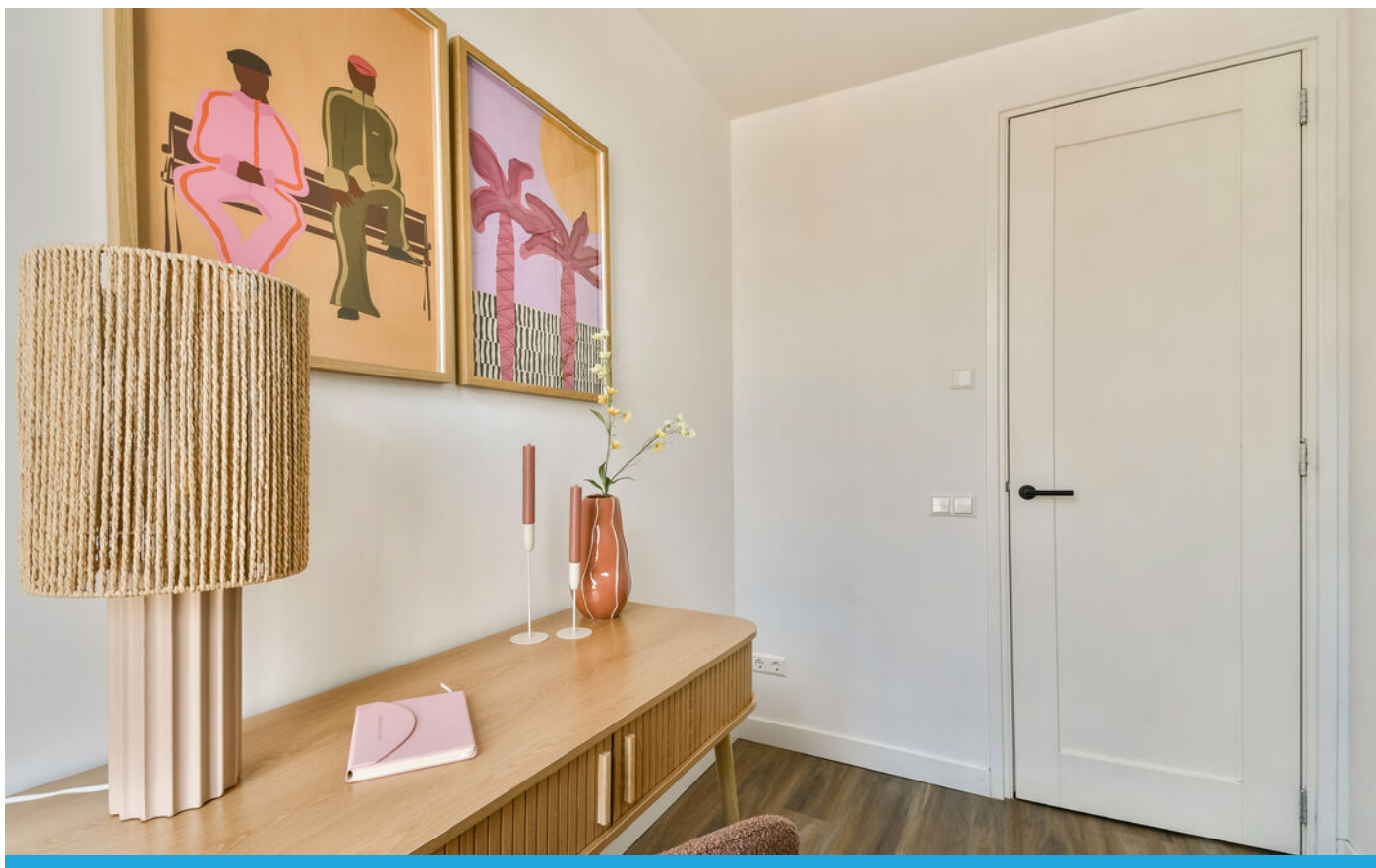
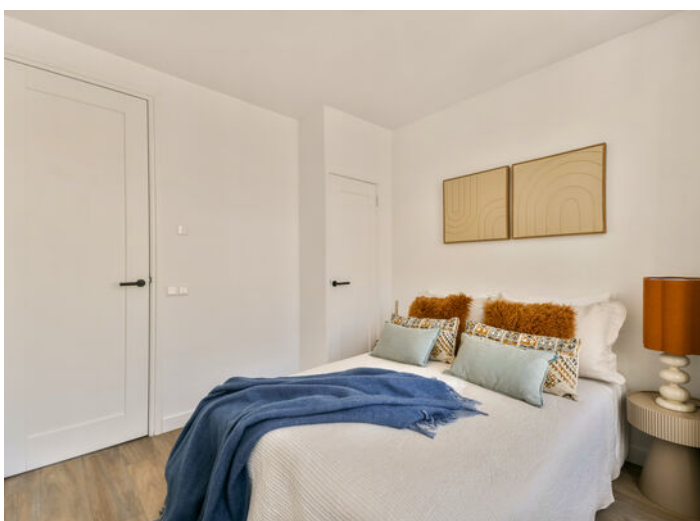
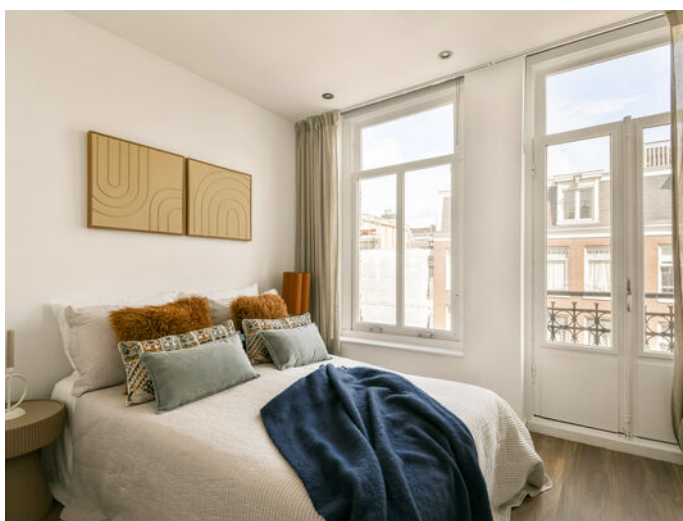
LEGAL CLAUSES

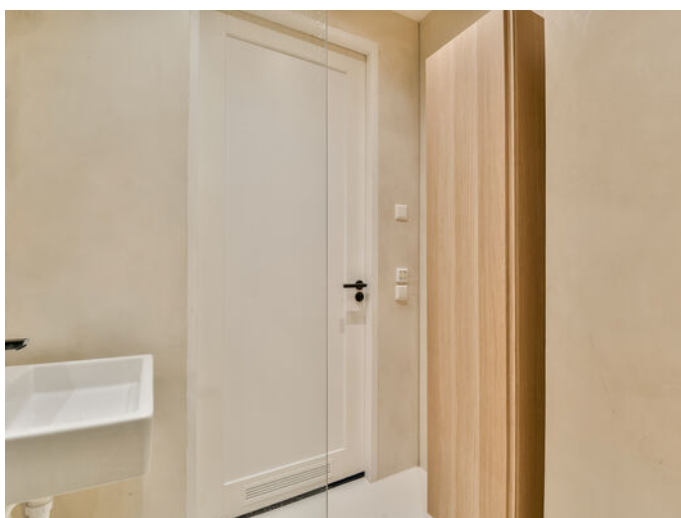
- Age clause applies;
- Non-owner occupancy clause applies.

Foto's / Photos











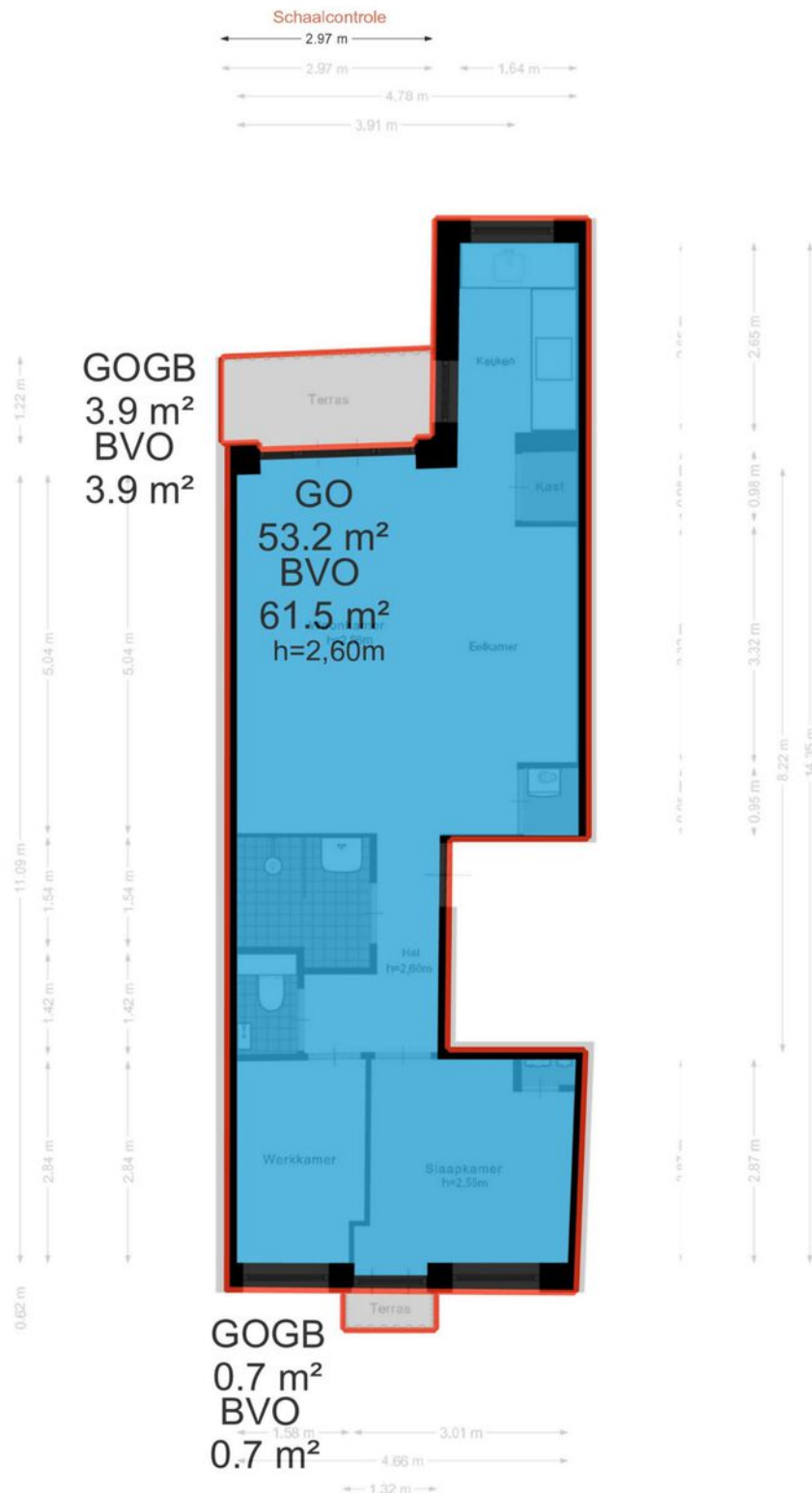
Plattegrond / Floorplan

Sint Willibrordusstraat 57-3 - Amsterdam
Derde verdieping

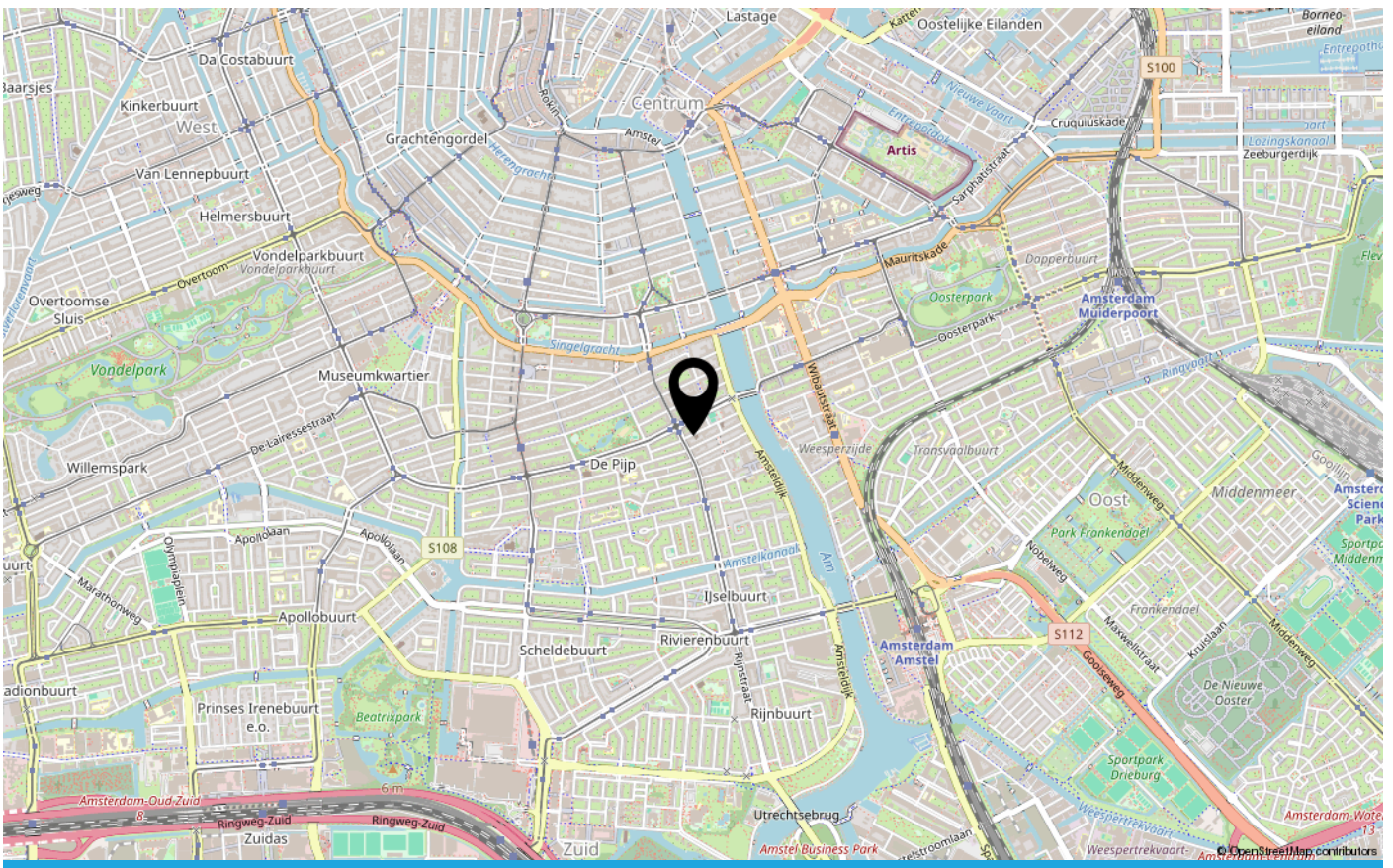
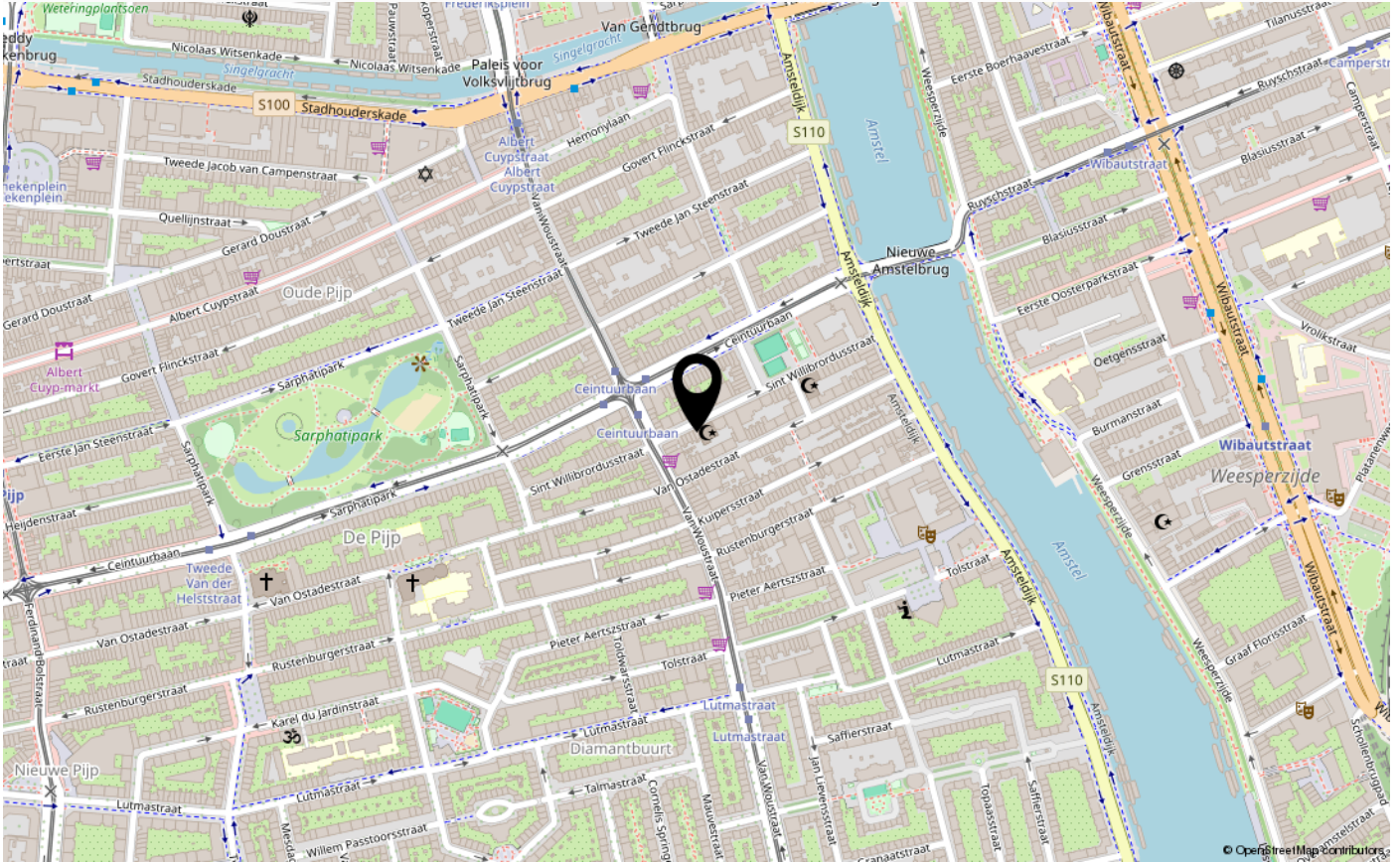


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



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

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs **o/z**

www.smitenheinen.nl

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