



FREDERIKSSTRAAT 15 H

1054 LA

AMSTERDAM

Vraagprijs € 525.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	62 m ²
Inhoud	213 m ³
Buitenruimte	18 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1882
Energie label	C



Beschrijving / Description

FREDERIKSSTRAAT 15-H | WONEN OM DE HOEK VAN HET VONDELPARK, MET HEERLIJKE STADSTUIN!

Wonen op een fantastische plek in Amsterdam, met het Vondelpark letterlijk om de hoek! Aan de rustige Frederiksstraat ligt dit goed ingedeelde appartement van circa 62 m², verdeeld over de begane grond en het souterrain. De woning beschikt over een lichte en sfeervolle leefruimte, een ruime slaapkamer en een heerlijke stadstuin aan de achterzijde, de woning is gelegen op eigen grond!

Hier woon je heerlijk rustig en groen, alles wat Oud-West zo geliefd maakt ligt binnen handbereik. Een fijne combinatie van comfortabel wonen en het bruisende Amsterdamse stadsleven.

INDELING (zie plattegronden)

Via de entree kom je binnen in de lichte en open leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een royale eettafel en uitzicht op de rustige Frederiksstraat. Aansluitend bevindt zich de woonkamer, waardoor wonen en eten op een prettige manier met elkaar in verbinding staan.

Centraal in de woning ligt de open keuken, die een natuurlijke verbinding vormt tussen de verschillende leefruimtes en directe toegang biedt tot de stadstuin.

Aan de achterzijde bevindt zich een sfeervol zitgedeelte met uitzicht op het groen van de tuin. Een heerlijke, rustige plek met ruimte voor een comfortabele zithoek. De praktische inbouwkast zorgt bovendien voor extra bergruimte.

Via de trap bereik je het souterrain. Hier bevindt zich de ruime slaapkamer, die door de ligging aan de achterzijde heerlijk rustig is. Ook de badkamer bevindt zich op deze verdieping en is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

De heerlijke stadstuin van circa 18 m² ligt op het oosten en vormt een fijne verlenging van de woning. Een groene en beschutte plek waar je, midden in de stad, heerlijk buiten kunt zitten.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Frederiksstraat is gelegen op een uitzonderlijk aantrekkelijke locatie in Amsterdam, op slechts één minuut lopen van het iconische Vondelpark. Dit geliefde stadspark vormt een groene oase midden in de stad en is ideaal voor een ochtendwandeling, sportieve activiteiten of ontspanning in de zon. De directe omgeving biedt een perfecte balans tussen rust, groen en stedelijke dynamiek. Op loopafstand bevinden zich tal van gezellige cafés, restaurants, boetieks en dagelijkse voorzieningen, evenals culturele hotspots en musea.

De bereikbaarheid is uitstekend. Diverse tram- en busverbindingen zijn op korte afstand gelegen en zorgen voor snelle verbindingen met het centrum en andere delen van de stad. Met de fiets bereik je binnen enkele minuten onder andere het Museumkwartier, De Pijp en het centrum. Ook met de auto is de woning goed bereikbaar via nabijgelegen uitvalswegen richting de Ring A10.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Circa 62 m² woonoppervlakte conform NEN 2580;
- Verdeeld over de begane grond en het souterrain;
- Heerlijke stadstuin van circa 18 m² op het oosten;
- Praktische inbouwkast voor extra bergruimte;
- Funderingsherstel uitgevoerd en kelderbak geplaatst in 2009;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- VvE-bijdrage circa € 150,- per maand;

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 gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend te 1054 LA Amsterdam, Frederikstraat 15-huis, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, complex- aanduiding 9631-A appartementsindex 1.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd Vereniging Van Eigenaars gebouw Frederiksstraat 5 te Amsterdam en wordt zelf beheerd.
De maandelijkse bijdrage is € 150.

CLAUSULES

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

Beschrijving / Description

*** this property is listed by a MVA Certified Expat Broker ***

FREDERIKSSTRAAT 15-H | LIVING JUST AROUND THE CORNER FROM VONDELPARK, WITH A LOVELY CITY GARDEN!

Living in a fantastic location in Amsterdam, with Vondelpark literally just around the corner! Situated on the quiet Frederiksstraat, this well-laid-out apartment of approximately 62 m² is spread over the ground floor and basement level. The property features a bright and inviting living space, a spacious bedroom and a lovely city garden at the rear. The property is situated on freehold land!

Here, you can enjoy peaceful and green surroundings, while everything that makes Oud-West such a popular neighbourhood is within easy reach. A wonderful combination of comfortable living and vibrant Amsterdam city life.

LAYOUT (see floor plans)

The entrance opens into the bright and open-plan living space. At the front is the dining area, offering ample room for a generous dining table and views over the quiet Frederiksstraat. The adjoining living area creates a pleasant and natural connection between dining and relaxing.

Centrally positioned within the apartment is the open-plan kitchen, naturally connecting the different living areas and providing direct access to the city garden.

At the rear is a cosy seating area overlooking the greenery of the garden. A wonderfully peaceful spot with plenty of room for a comfortable seating arrangement. A practical built-in cupboard provides additional storage space.

The staircase leads down to the basement level. Here you will find the spacious bedroom, which is wonderfully quiet due to its location at the rear of the property. The bathroom is also located on this level and is fitted with a shower, washbasin and toilet.

The lovely city garden of approximately 18 m² faces east and forms a wonderful extension of the living space. A green and sheltered outdoor area where you can relax and enjoy being outside, right in the heart of the city.

LOCATION AND ACCESSIBILITY

Frederiksstraat is situated in an exceptionally attractive location in Amsterdam, just a one-minute walk from the iconic Vondelpark. This much-loved city park provides a green oasis in the heart of Amsterdam and is ideal for a morning walk, exercise or simply relaxing in the sun. The immediate surroundings offer the perfect balance between tranquillity, greenery and vibrant city life. Numerous cafés, restaurants, boutiques and everyday amenities are within walking distance, as well as various cultural hotspots and museums.

Accessibility is excellent. Several tram and bus connections are located nearby, providing quick access to the city centre and other parts of Amsterdam. By bicycle, the Museum Quarter, De Pijp and the city centre can all be reached within minutes. The property is also easily accessible by car via nearby routes connecting to the A10 ring road.

Beschrijving / Description

PARTICULARS

- Approximately 62 m² of living space in accordance with NEN 2580;
- Spread over the ground floor and basement level;
- Lovely east-facing city garden of approximately 18 m²;
- Practical built-in cupboard providing additional storage space;
- Foundation repairs carried out and basement structure installed in 2009;
- Situated on freehold land;
- Energy label C;
- Monthly homeowners' association contribution of approximately €150;

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land!

SUSTAINABILITY

The property has an energy label C.

CADASTRAL DETAILS

The apartment right entitling the owner to the exclusive use of the residential property situated on the ground floor of the building, locally known as Frederiksstraat 15-H, 1054 LA Amsterdam, registered with the Land Registry as municipality of Amsterdam, section U, complex designation 9631-A, apartment index 1.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The Homeowners' Association is named "Vereniging Van Eigenaars gebouw Frederiksstraat 5 te Amsterdam" and is self-managed.

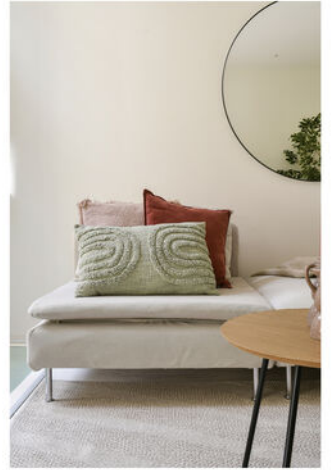
The monthly contribution is €150.

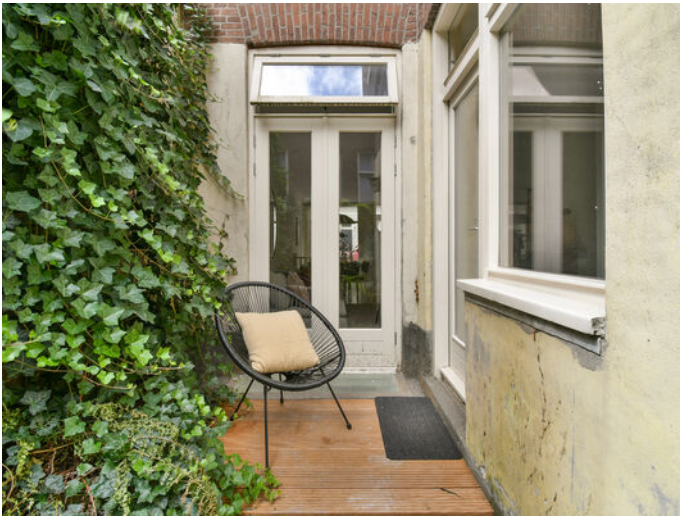
CLAUSES

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

Foto's / Photos





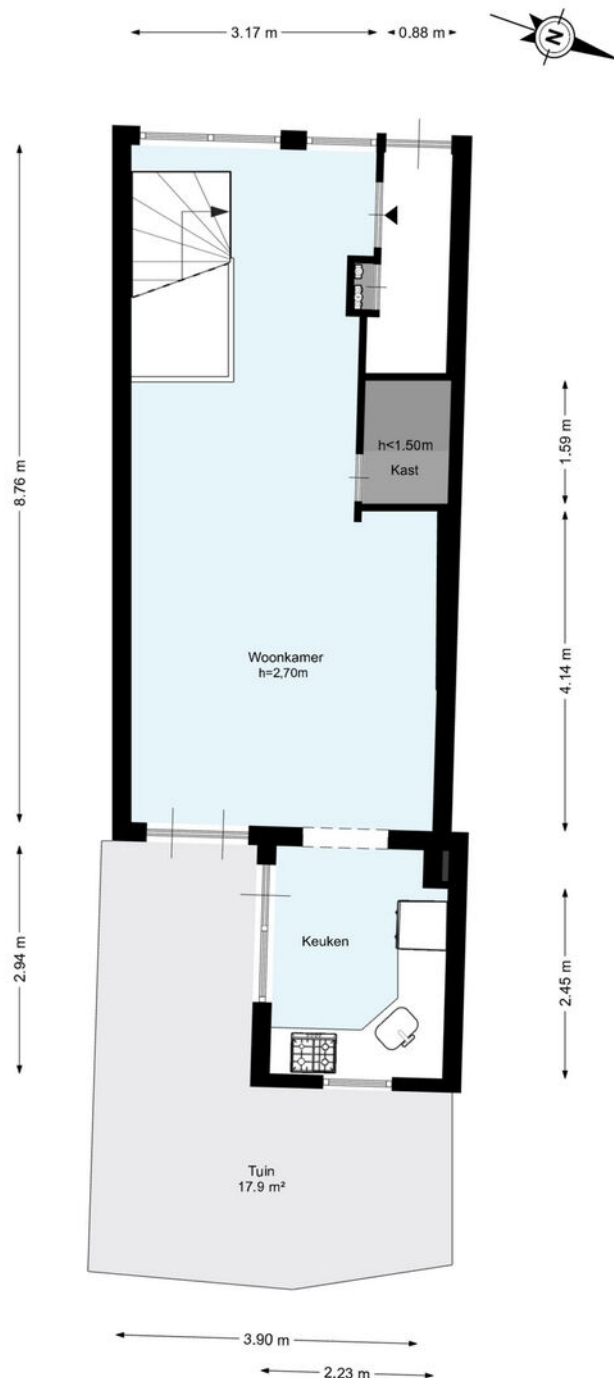






Plattegrond / Floorplan

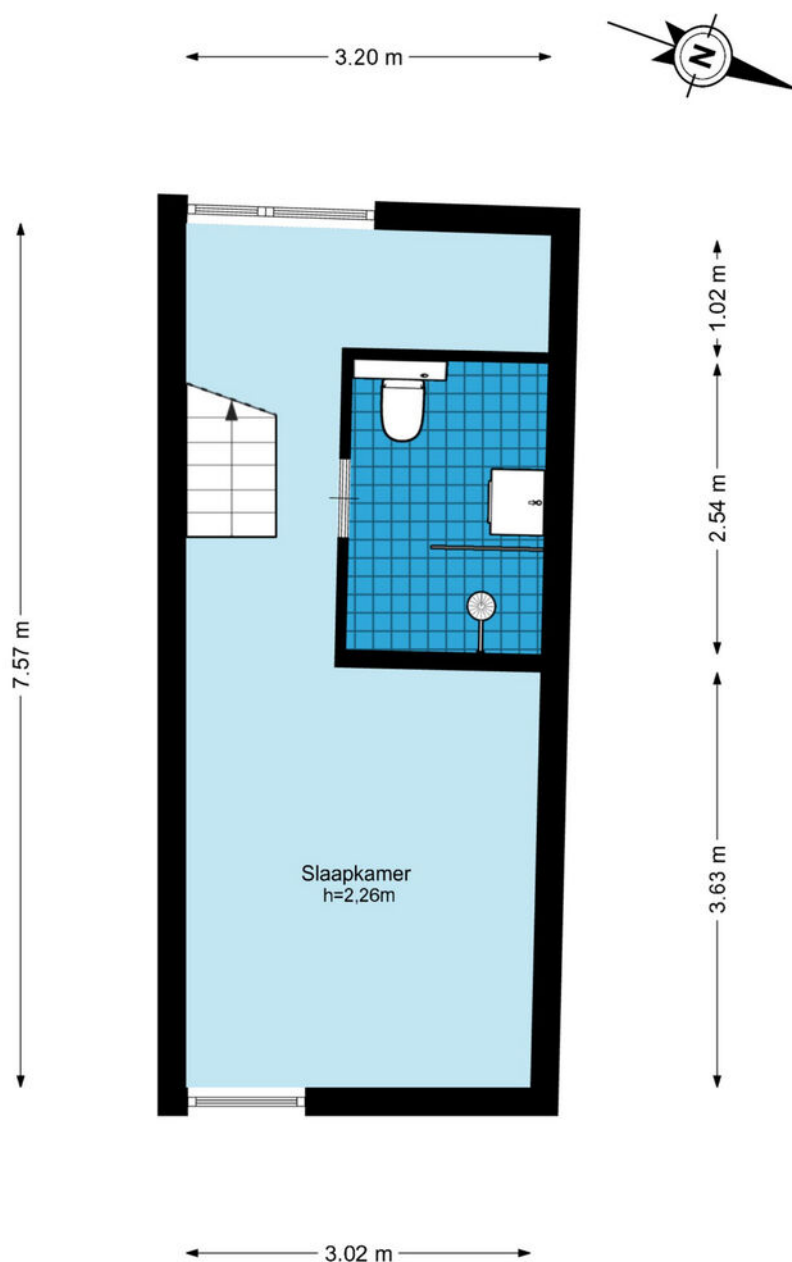
Frederiksstraat 15-H - Amsterdam
Begane grond



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

Plattegrond / Floorplan

Frederiksstraat 15-H - Amsterdam Souterrain

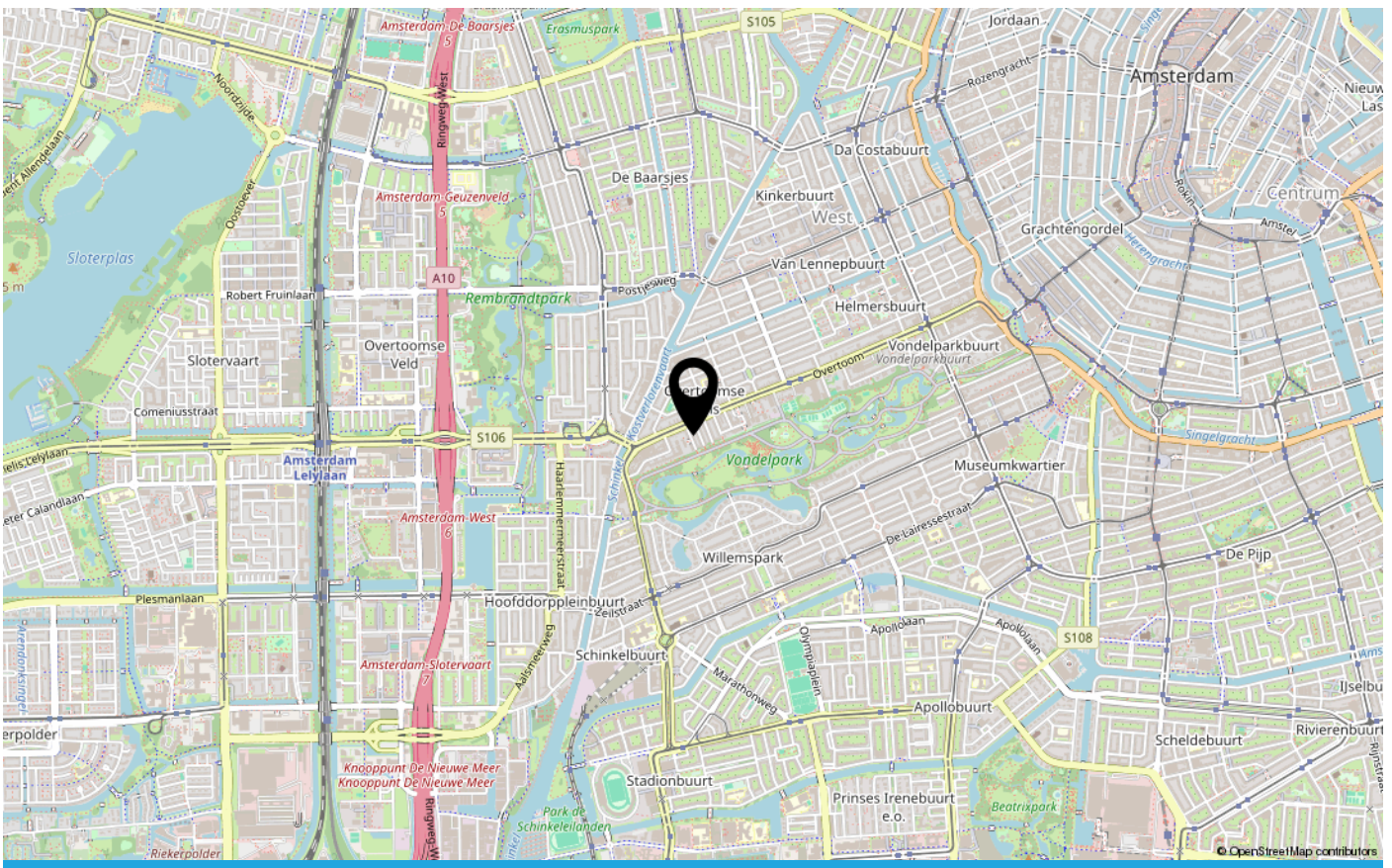
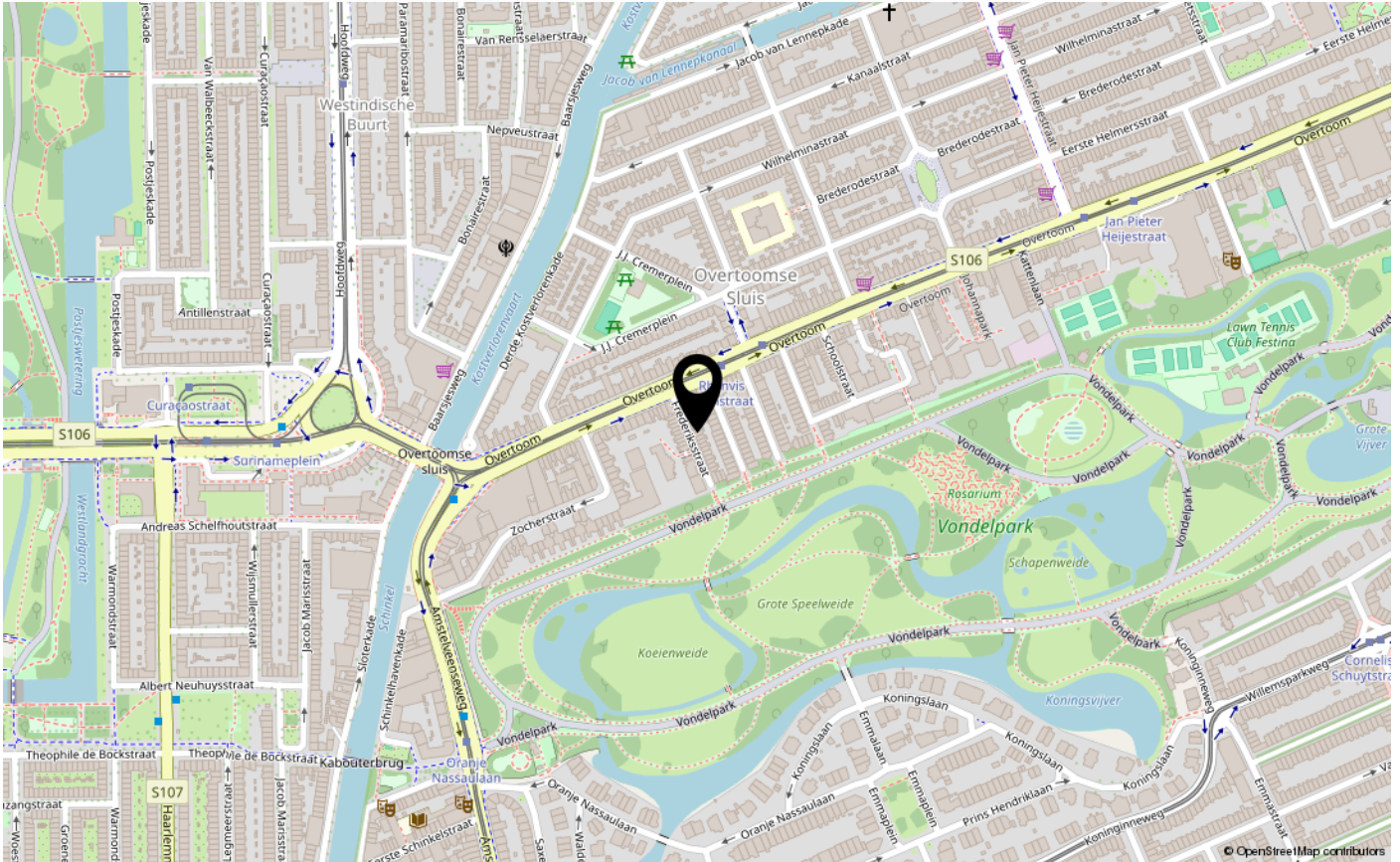


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Vondelparkbuurt West

Leeftijd



0 - 14: 10%

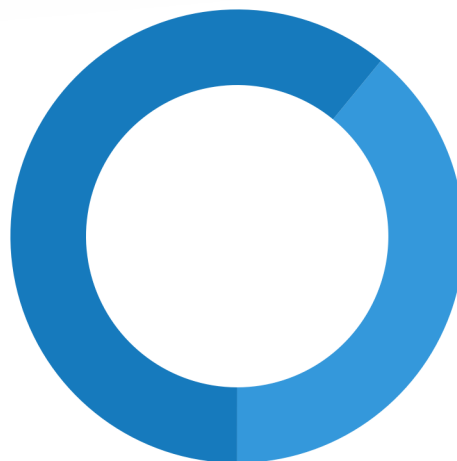
15 - 24: 11%

25 - 44: 42%

45 - 64: 23%

65+: 14%

Koop / huur



Koop: 39%

Huur: 61%

Huishoudens



Eenpersoons: 59%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 16%



47%



53%



0,3 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 bidder 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