



VAN OSTADESTRAAT 24 H 1072 SX AMSTERDAM



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	90 m ²
Inhoud	356 m ³
Buitenruimte	42 m ²
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1902
Energie label	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



Beschrijving

Parel in De Pijp!

In 2018 volledig gerenoveerde en uitgebouwde benedenwoning van in totaal 90 m² (74 m² woning, 16 m² tuinhuis) in een van de charmantste straatjes van de bruisende en zeer geliefde wijk De Pijp. Met een tuin van maar liefst 42m² gelegen op het zonnige zuiden geniet je dagelijks volop van de buitenlucht. In de tuin bevindt zich ook een ruim tuinhuis dat als kantoorruimte of gastenverblijf kan worden gebruikt. En dit allemaal op EIGEN GROND!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt aan de Van Ostadestraat, één van de meest geliefde straten van De Pijp. Deze populaire wijk staat bekend om haar levendige karakter, uitstekende horeca, speciaalzaken, boetieks en gezellige terrassen. Voor de dagelijkse boodschappen bevinden de Albert Cuypmarkt, diverse supermarkten en speciaalzaken zich om de hoek. Ook bekende hotspots zoals het Museumplein, Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, de PC Hooftstraat en de vele restaurants rondom de Ceintuurbaan zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Voor ontspanning zijn zowel het Sarphatipark als de Amstel op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation De Pijp van de Noord/Zuidlijn ligt op enkele minuten lopen en biedt snelle verbindingen naar Amsterdam Zuid, Amsterdam Centraal en Amsterdam Noord. Daarnaast bevinden zich diverse tram- en busverbindingen in de directe omgeving. Een groot pluspunt van deze locatie is de uitstekende verbinding met Schiphol. Dankzij de Noord/Zuidlijn en treinverbindingen vanaf station Amsterdam Zuid bereik je de luchthaven al binnen circa 20 minuten. Met de auto zijn de Ring A10 en de uitvalswegen richting de A1, A2 en A4 eveneens snel bereikbaar.

Kortom, een toplocatie midden in De Pijp waar alle voorzieningen, horeca, openbaar vervoer, groen én internationale verbindingen binnen handbereik zijn.

INDELING (zie plattegronden)

Entree, tochtportaal, hal die toegang geeft tot alle vertrekken van de woning. Aan je rechterhand bevindt zich de ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Terug naar de hal vind je naast de slaapkamer een ruime badkamer voorzien van een ruime inloopdouche, Geberit toilet, wastafelmeubel met twee lades en genoeg opbergruimte. De tweede slaap/werkkamer is zowel via de hal als via de huiskamer te bereiken.

Tegenover de badkamer bevindt zich het gastentoilet dat voorzien is van een fonteintje. Naast het toilet bevindt zich een ruime trapkast met daarin de uitgebreide meterkast en voldoende opbergruimte. Separaat is er nog een in pandige ruimte waarin de wasmachine/drogerzuil en koelvriescombinatie naast elkaar geplaatst kunnen worden.

Heerlijke ruime uitgebouwde woonkamer met hoge plafonds en moderne open keuken. De moderne keuken is voorzien van een inductie kookplaat van Schott Ceran met afzuigkap, een combi oven/magnetron, ingebouwde koelkast, en een vaatwasser.

De tuin van 42 m² is gelegen op het zuiden en is voorzien van een ruim tuinhuis van 16 m² welke is voorzien van een toilet, verwarming en een pantry met stromend water. De tuin is vakkundig aangelegd met fraaie tegels en kunstgras.

Beschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Gemeten volgens de BBMI; 90 m2 (74 m2 woning, 16 m2 tuinhuis);
- Compleet gerenoveerd / gerealiseerd in 2018;
- Hoge plafonds (2.89 m en 3.06 m);
- VvE-bijdrage is €181,-- per maand;
- VvE wordt professioneel beheerd;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel A;
- Ruime tuin op het zuiden (42 m2 exclusief tuinhuis);
- Ruim gastenverblijf van 16 m2 in de tuin;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A.

Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A?

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin op de begane grond, plaatselijk bekend te 1072 SX Amsterdam, Van Ostadestraat 24-H, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie V complexaanduiding 11077-A appartementsindexnummer 1, tevens uitmakende het achteenvijftig/vijfhonderd drieënveertigste (58/543e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Van Ostadestraat 24 en 26 te Amsterdam " en wordt professioneel beheerd door VVE NL. De maandelijkse bijdrage is € 181,-. MJOP aanwezig. Reservefonds van €35.559,61.

Description

A Hidden Gem in De Pijp!

Fully renovated and extended in 2018, this ground-floor apartment offers a total of 90 m² of space (74 m² of living space and a 16 m² garden house) in one of the most charming streets of the vibrant and highly sought-after De Pijp neighbourhood. With a generous 42 m² south-facing garden, you can enjoy the outdoors to the fullest every day. The garden also features a spacious garden house, which can be used as a home office or guest accommodation. And all of this is situated on freehold land (no ground lease)!

LOCATION AND ACCESSIBILITY

The property is located on Van Ostadestraat, one of the most desirable streets in De Pijp. This popular neighbourhood is known for its lively atmosphere, excellent restaurants and cafés, specialty shops, boutiques and inviting terraces. The Albert Cuyp Market, various supermarkets and specialist shops are all just around the corner. Well-known hotspots such as Museumplein, Gerard Douplein, Marie Heinekenplein, P.C. Hoofstraat and the many restaurants around Ceintuurbaan are all within just a few minutes' reach. For relaxation and recreation, both Sarphatipark and the Amstel River are nearby.

The property is also exceptionally well connected by public transport. De Pijp metro station, served by the North/South Line, is just a few minutes' walk away and provides quick connections to Amsterdam Zuid, Amsterdam Centraal and Amsterdam Noord. Various tram and bus routes are also available in the immediate vicinity. Another major advantage of this location is its excellent connection to Schiphol Airport. Thanks to the North/South metro line and train connections from Amsterdam Zuid station, Schiphol Airport can be reached in approximately 20 minutes. By car, the A10 ring road and major roads towards the A1, A2 and A4 motorways are also easily accessible.

In short, a prime location in the heart of De Pijp, with all amenities, restaurants and cafés, public transport, green spaces and international connections right on your doorstep.

LAYOUT

Entrance, vestibule and hallway providing access to all rooms in the apartment. To the right is the spacious bedroom at the front of the property. Back in the hallway, next to the bedroom, you will find a spacious bathroom featuring a large walk-in shower, Geberit toilet, vanity unit with two drawers and ample storage space. The second bedroom/study can be accessed both from the hallway and from the living room.

Opposite the bathroom is the guest toilet with a small washbasin. Next to the toilet is a spacious storage cupboard containing the extensive electrical meter cabinet and additional storage space. There is also a separate utility room with space for a washing machine/dryer tower and a fridge-freezer combination, positioned side by side.

The property features a wonderfully spacious extended living room with high ceilings and a modern open-plan kitchen. The modern kitchen is equipped with a Schott Ceran induction hob with extractor hood, combination oven/microwave, built-in refrigerator and dishwasher.

The 42 m² south-facing garden is a wonderful outdoor space and includes a spacious 16 m² garden house. The garden house is equipped with a toilet, heating and a pantry with running water. The garden has been professionally landscaped with attractive paving and artificial grass.

Description

KEY FEATURES

- Measured in accordance with BBMI standards: 90 m² in total (74 m² apartment and 16 m² garden house);
- Completely renovated and extended in 2018;
- High ceilings (2.89 m and 3.06 m);
- Homeowners' association (VvE) contribution: €181 per month;
- Professionally managed VvE;
- Situated on freehold land (no ground lease);
- Energy label A;
- Spacious 42 m² south-facing garden, excluding the garden house;
- Spacious 16 m² garden house suitable as a guest accommodation or home office.

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land, meaning there is no ground lease (erfpacht).

SUSTAINABILITY

The property has an Energy Label A. Did you know that some mortgage lenders offer a discount on mortgage rates for properties with an Energy Label A?

CADASTRAL DETAILS

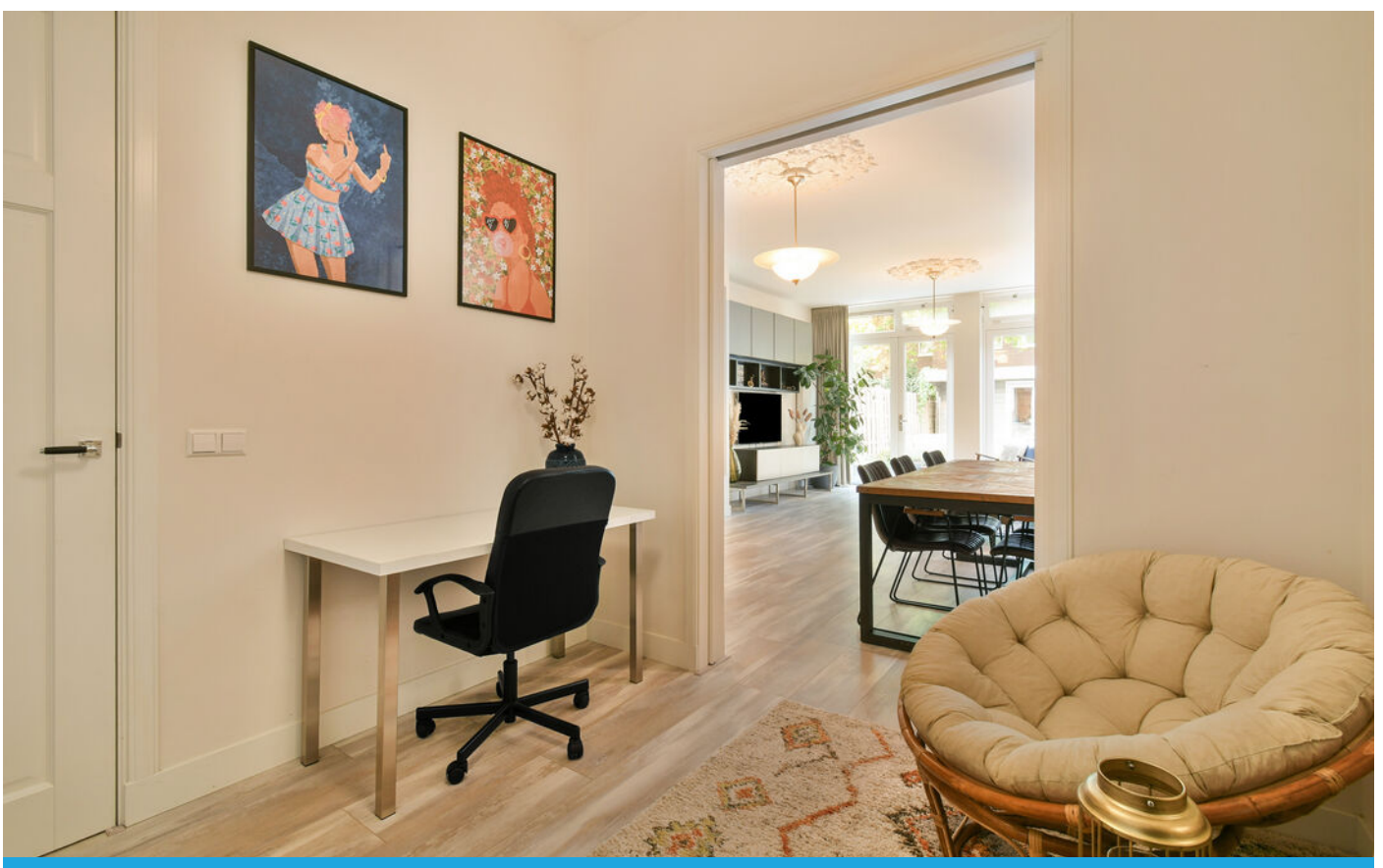
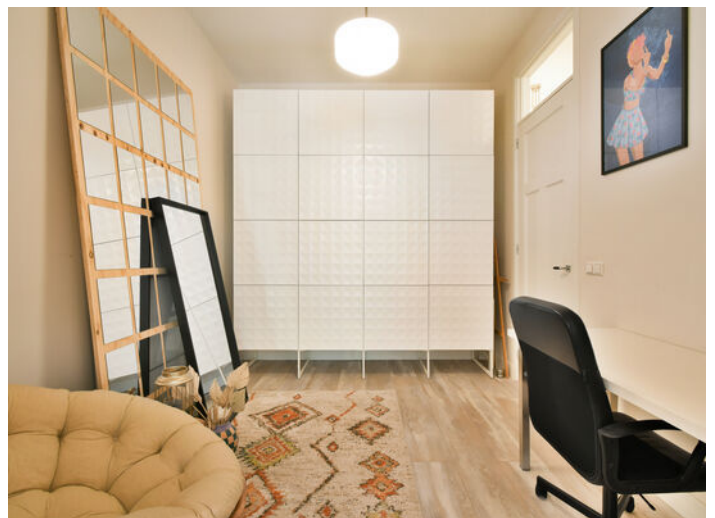
The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the ground-floor apartment with garden, locally known as 1072 SX Amsterdam, Van Ostadestraat 24-H, cadastral municipality of Amsterdam, section V, complex designation 11077-A, apartment index number 1, representing an undivided share of fifty-eight/five-hundred and forty-three (58/543) in the community.

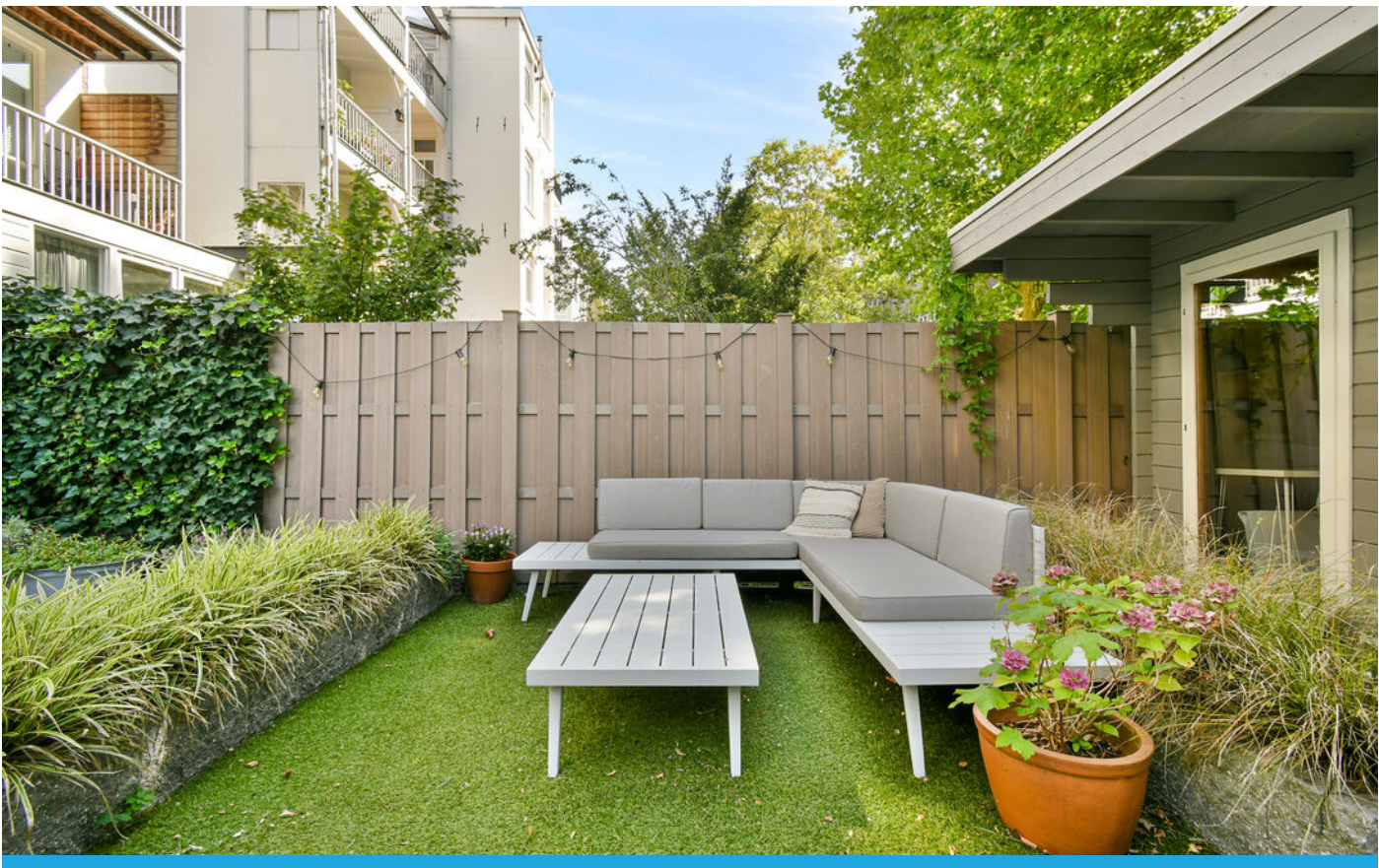
HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

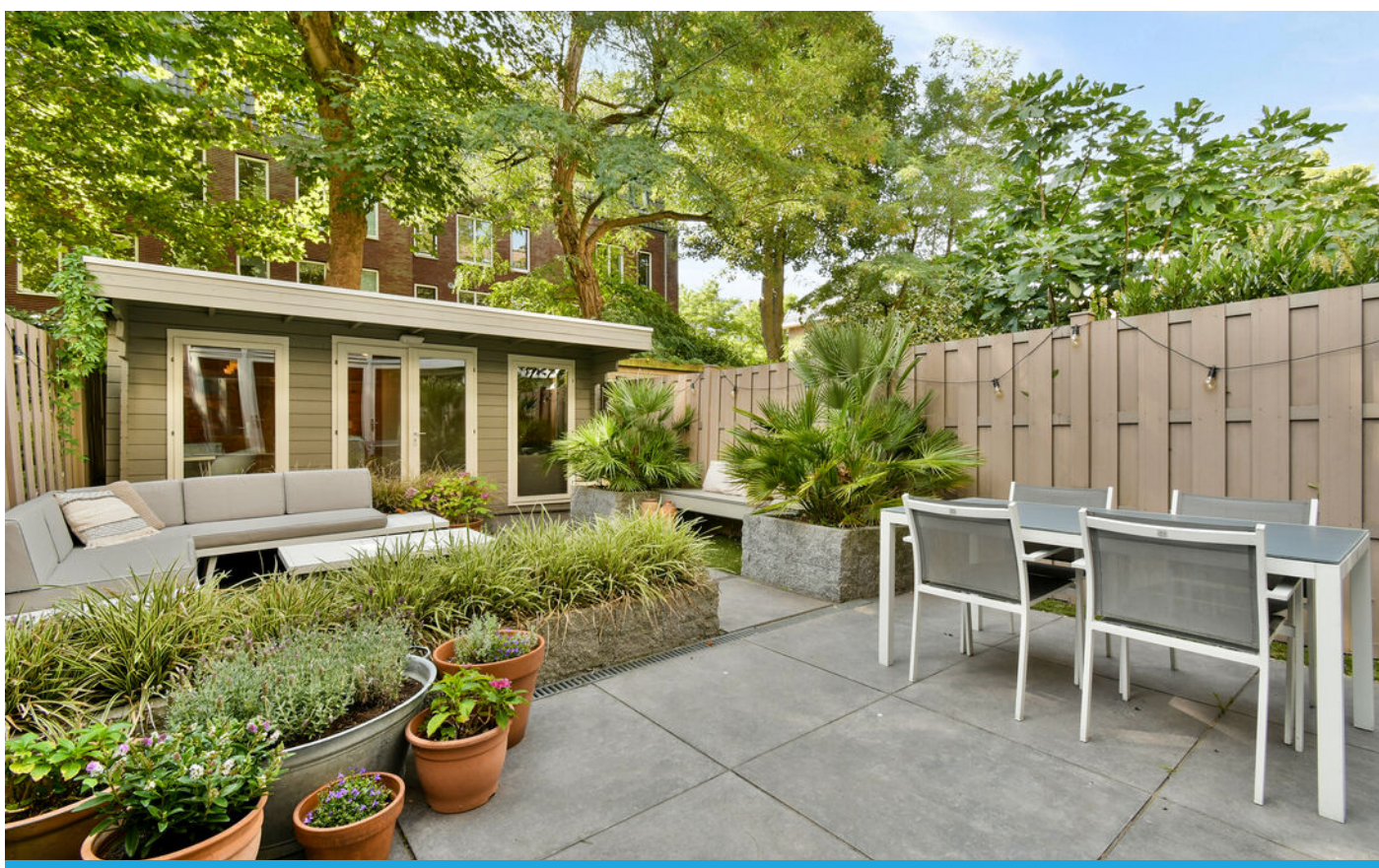
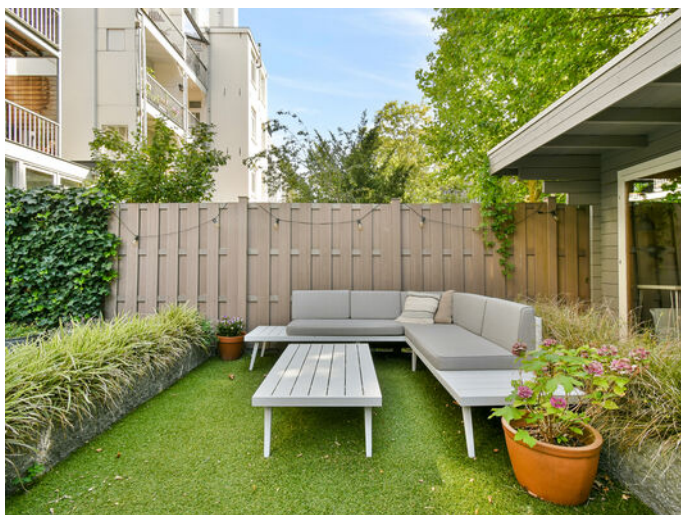
The Homeowners' Association is called "Vereniging Van Eigenaars Van Ostadestraat 24 en 26 te Amsterdam" and is professionally managed by VVE NL. The monthly contribution is €181. A multi-year maintenance plan (MJOP) is available. The reserve fund currently amounts to €35,559.61.

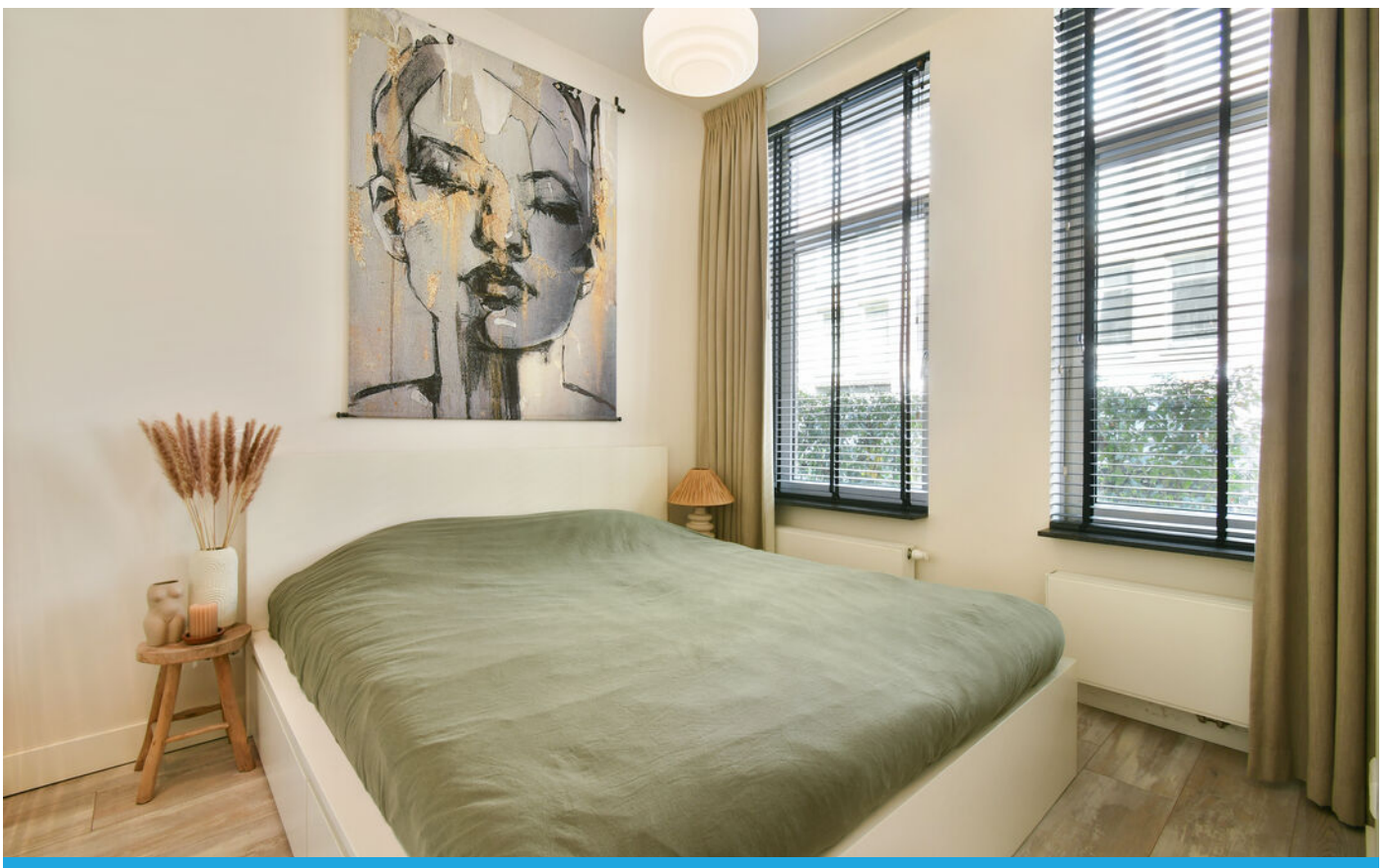
Foto's / Photos







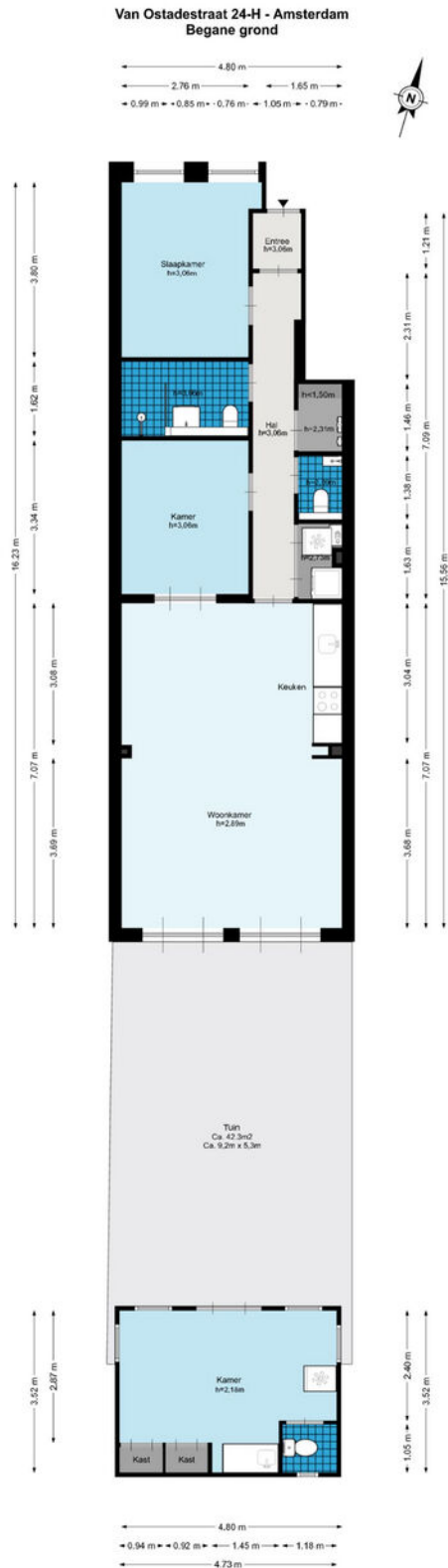




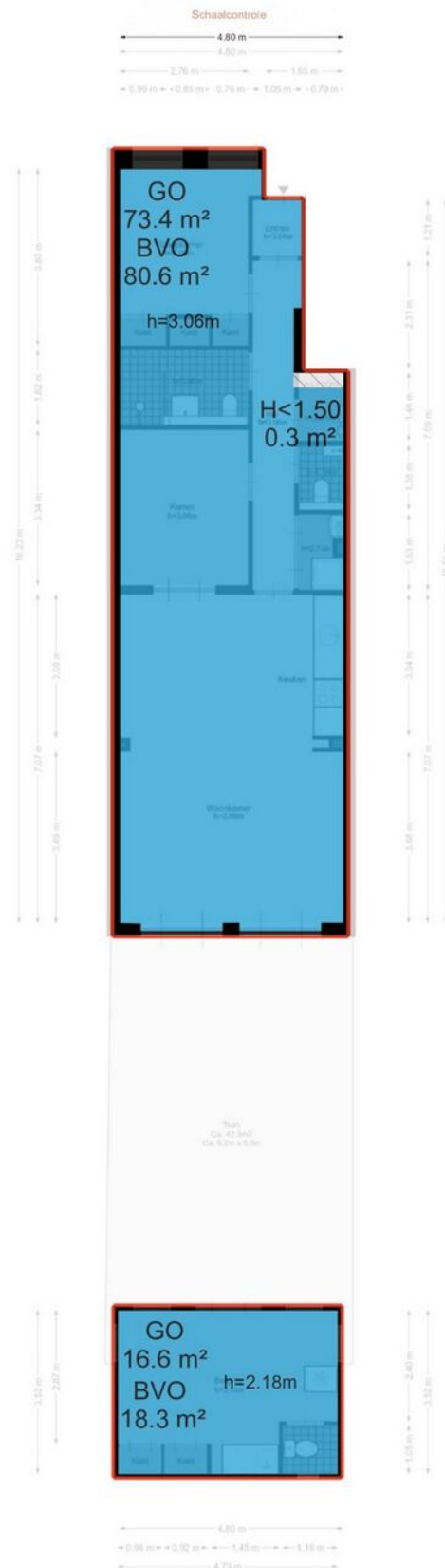




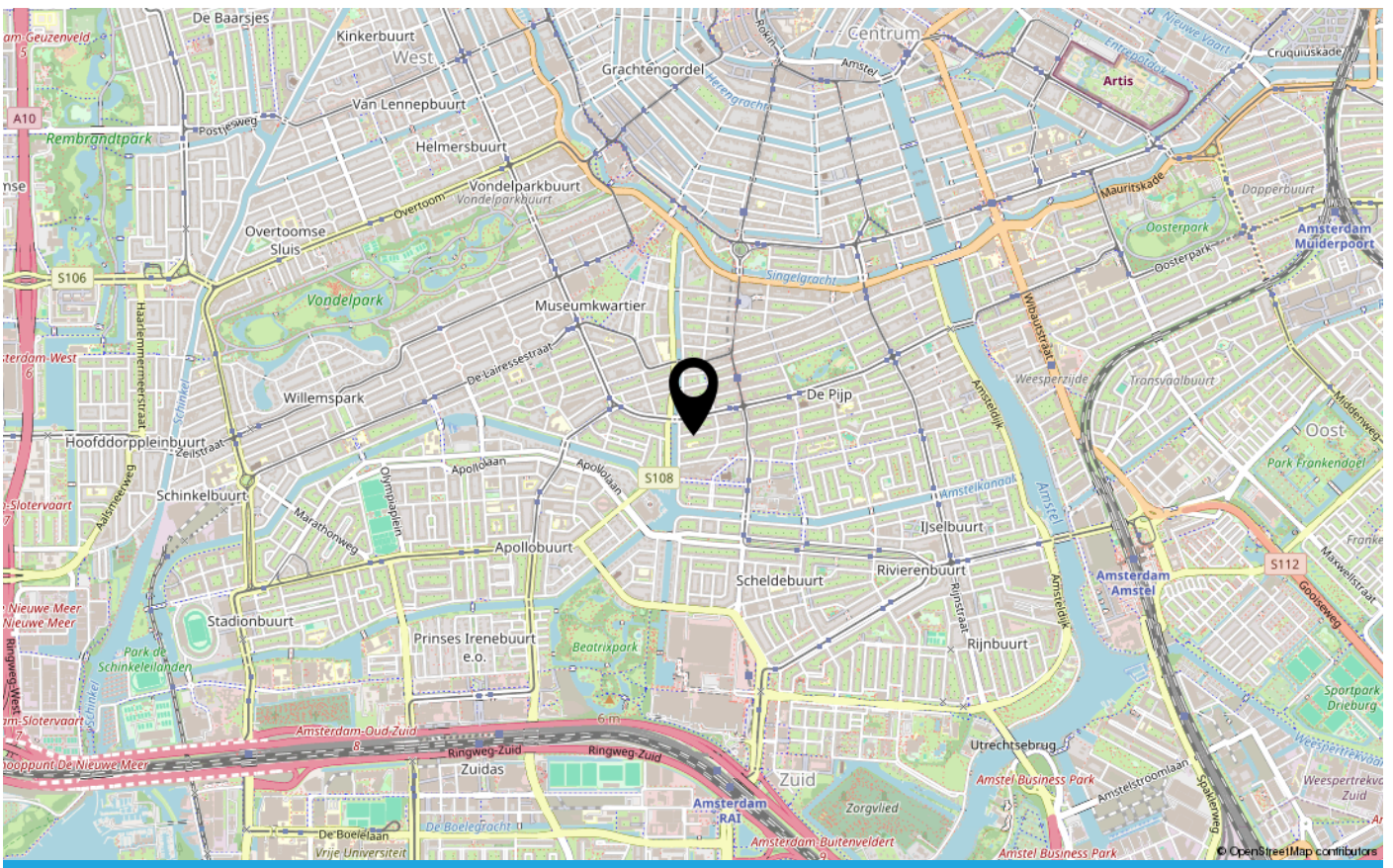
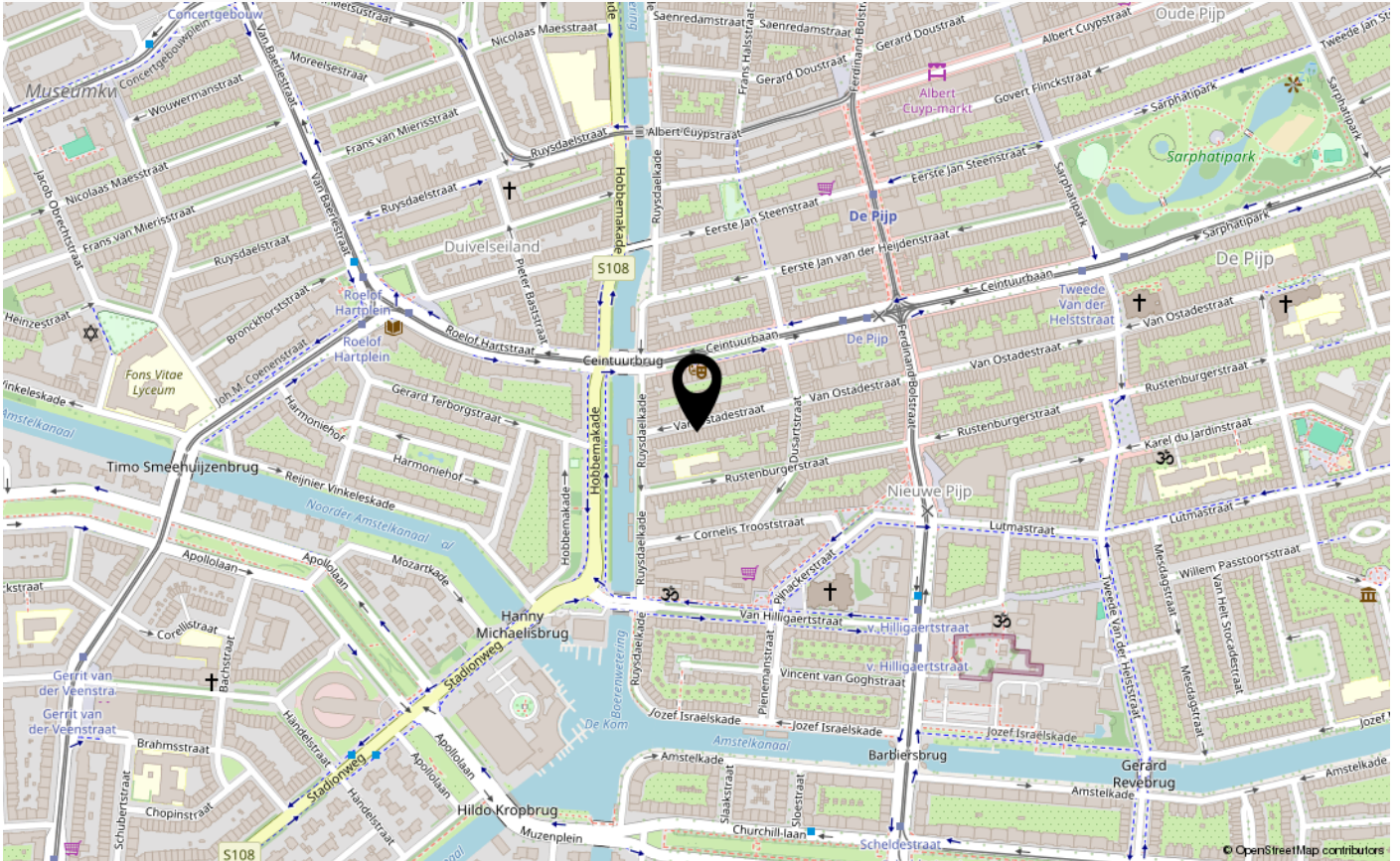
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

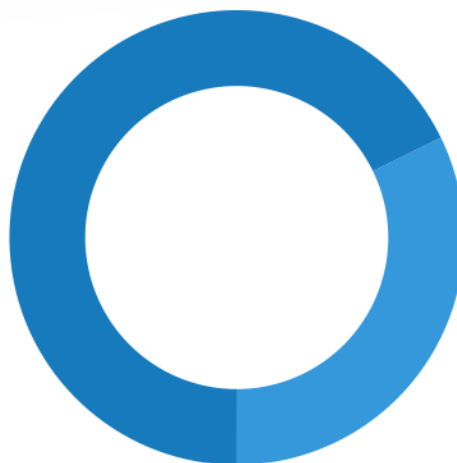
Buurtinformatie - Amsterdam / Cornelis Troostbuurt

Leeftijd



0 - 14: 8% 15 - 24: 11% 25 - 44: 48%
45 - 64: 20% 65+: 13%

Koop / huur



Koop: 32% Huur: 68%

Huishoudens



Eenpersoons: 61% Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 13%

 48%

 52%

 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