



VAN WOUSTRAAT 132 2

1073 LT

AMSTERDAM

Vraagprijs € 475.000 k.k.

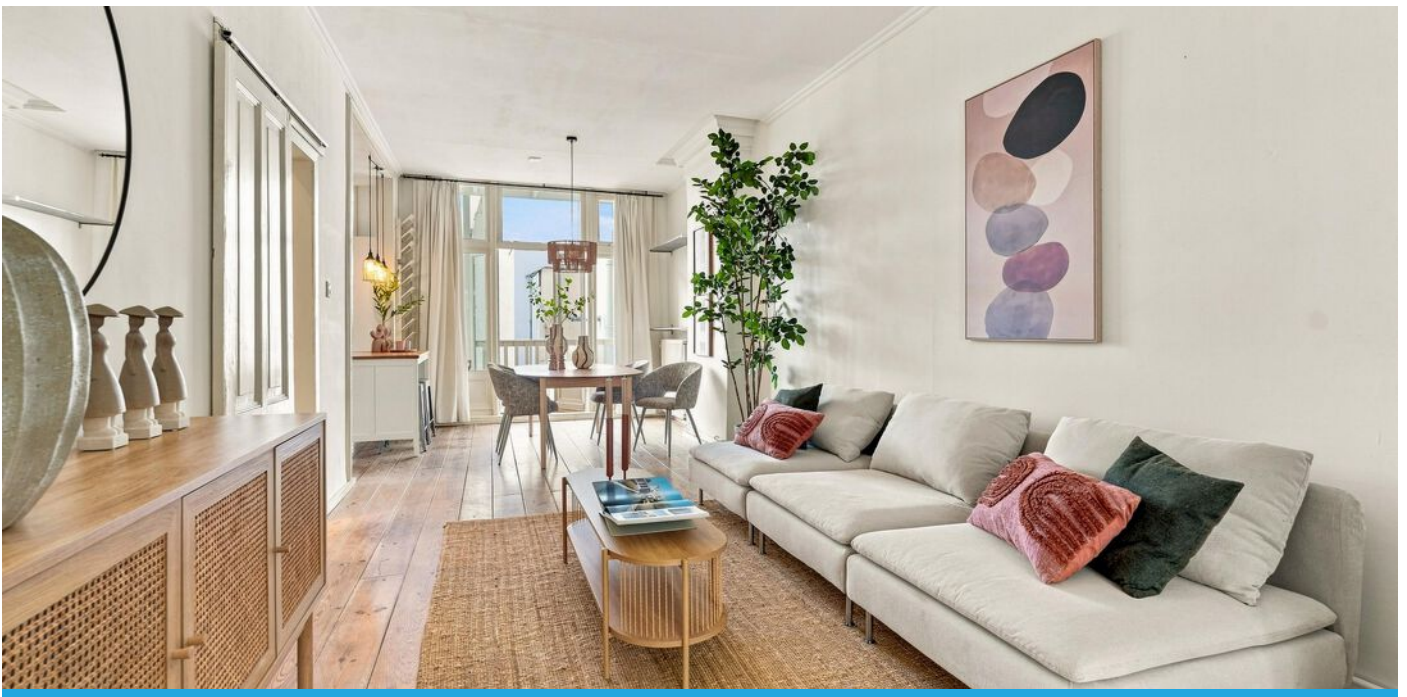


www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	58 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	210 m ³
Buitenruimte	6
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1904
Energie label	D
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving

Licht en sfeervol 3-kamerappartement van 56m² met groot westbalkon in De Pijp

Tot gauw op de Van Wou! Dat kan straks zomaar je vaste voornemen zijn als je dit lichte en sfeervolle 3-kamerappartement in De Pijp hebt gezien. De woning ligt op de tweede verdieping van een karakteristiek pand en heeft een prettige, lichte sfeer, een praktische indeling en een groot balkon op het westen. De vernieuwde badkamer en verbeterde keuken maken het appartement bovendien direct comfortabel.

Via de entree kom je in de woonkamer, waar de grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die bij de woonkamer is betrokken. De keuken is verbeterd en voorzien van inbouwapparatuur (gaskookplaat en afzuigkap) en losse apparatuur, waaronder een vaatwasser en koelkast. Ook de wasmachine heeft hier zijn plaats gevonden. Vanuit hier stap je ook het grote balkon op het westen op. Een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of juist om na een werkdag nog van de middag- en avondzon te genieten.

De aangrenzende slaapkamer aan de voorzijde heeft een vrolijk erkerraam, wat de kamer niet alleen extra licht geeft, maar ook een extreem leuke uitstraling. Naast de slaapkamer bevindt zich een praktische extra kamer die uitstekend kan worden gebruikt als werkkamer, garderobekamer of extra bergruimte.

De badkamer is enkele jaren vernieuwd en voorzien van een douche, wastafel, toilet en kastenwand. De gehele woning is voorzien van dubbele beglazing en er is een cv-ketel aanwezig.

De Van Woustraat is een van de levendige straten van De Pijp en heeft de afgelopen jaren een prachtige metamorfose doorgemaakt. Je vindt hier een mix van winkels, speciaalzaken, koffiebars, restaurants en gezellige cafés. Voor een goede koffie, lunch, borrel of diner hoef je de wijk eigenlijk niet uit. En wie iets verder loopt, ontdekt in de omliggende straten nog veel meer leuke horeca en terrassen.

Ook de Albert Cuypmarkt ligt op loopafstand. Hier haal je verse producten, bloemen, delicatessen en natuurlijk alles wat je verder op de markt tegenkomt. Voor wat rust en groen ligt het Sarphatipark om de hoek. Een rondje hardlopen, even wandelen of met een boek het park in: het kan allemaal.

De Pijp staat bekend om de combinatie van levendigheid, goede horeca, winkels en een ontspannen Amsterdamse sfeer. Vanuit de woning fiets je bovendien in korte tijd naar het centrum, de grachten, het Museumplein en de rest van de stad. Dankzij de Noord-Zuidlijn en de verschillende tramlijnen zijn ook andere delen van Amsterdam goed bereikbaar.

Een licht en prettig appartement op een levendige plek, met een groot westbalkon, een leuke erker en een praktische extra kamer. En misschien zeg je straks (net als wij) inderdaad: tot gauw op de Van Wou!

Beschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Prettige, lichte sfeer
- Groot balkon op het westen
- Extra kamer, geschikt als werk- of garderobekamer
- Beschermd stadsgezicht;
- Gemeten volgens de BBMI
- VvE-bijdrage is € 150,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel D;
- Snel beschikbaar;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting kan van toepassing zijn;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel D.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede (2de) verdieping van na te melden gebouw, plaatselijk bekend te Amsterdam, Van Woustraat 132-2 (1073 LT), kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V, complexaanduiding 9250-A, appartementsindex 9, uitmakende vijftien/éénhonderdste (15/100ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaren "van Woustraat 132" te Amsterdam" en wordt beheerd door de eigenaren zelf. De maandelijkse bijdrage is € 150,-.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;

Description

Bright and Atmospheric 2-Bedroom Apartment of 56 m² with Large West-Facing Balcony in De Pijp.

See you soon on Van Woustraat! That could very well become your new motto after seeing this bright and atmospheric 2-bedroom apartment in De Pijp. The property is located on the second floor of a characteristic building and offers a pleasant, light atmosphere, a practical layout and a large west-facing balcony. The recently renovated bathroom and upgraded kitchen make the apartment comfortable and ready to move into.

Upon entering, you step into the living room, where the large windows provide plenty of natural light. At the rear is the kitchen, which is connected to the living room. The kitchen has been upgraded and features built-in appliances (gas hob and extractor hood), as well as freestanding appliances, including a dishwasher and refrigerator. The washing machine is also located here. From the kitchen, you can access the large west-facing balcony. It is a wonderful spot for a morning coffee or, after a day at work, to enjoy the afternoon and evening sun.

The adjoining bedroom at the front of the apartment features a charming bay window, which not only provides extra natural light but also gives the room a particularly attractive character. Next to the bedroom is a practical additional room that can be used perfectly as a home office, dressing room or extra storage space.

The bathroom was renovated a few years ago and is equipped with a shower, washbasin, toilet and fitted storage cabinets. The entire apartment has double glazing and there is a central heating boiler.

Van Woustraat is one of the lively streets of De Pijp and has undergone a wonderful transformation in recent years. Here you will find a mix of shops, specialty stores, coffee bars, restaurants and cosy cafés. For a good coffee, lunch, drinks or dinner, you hardly need to leave the neighbourhood. And if you venture a little further, the surrounding streets offer even more great restaurants, cafés and terraces.

The Albert Cuyp Market is also within walking distance. Here you can pick up fresh produce, flowers, delicacies and, of course, everything else you might find at the market. For some peace and greenery, Sarphatipark is just around the corner. Go for a run, take a stroll or simply sit in the park with a book — it is all possible.

De Pijp is known for its combination of vibrant city life, excellent restaurants and cafés, shops and a relaxed Amsterdam atmosphere. From the apartment, you can also cycle to the city centre, the canals, Museumplein and the rest of the city in a short time. Thanks to the North–South metro line and various tram routes, other parts of Amsterdam are also easily accessible.

A bright and pleasant apartment in a lively location, with a large west-facing balcony, a charming bay window and a practical additional room. And perhaps you will soon find yourself saying — just like we do — “See you soon on Van Woustraat!”

Description

PROPERTY HIGHLIGHTS

- Pleasant, bright atmosphere
- Large west-facing balcony
- Additional room suitable as a home office or dressing room
- Designated protected townscape
- Measured in accordance with the BBMI measurement standard
- Owners' Association (VvE) contribution: €150 per month
- Located on freehold land
- Energy label D
- Available at short notice
- First-time buyer transfer tax exemption may apply

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has an energy label D. Would you like to know how this property could be made more sustainable? Further on in the brochure, you will find information about possible measures and what you can do.

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the dwelling located on the second floor of the building described below, locally known as Van Woustraat 132-2 (1073 LT), Amsterdam, cadastral municipality of Amsterdam, section V, complex designation 9250-A, apartment index 9, representing an undivided fifteen one-hundredths (15/100) share in the community.

OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association is called "Vereniging van Eigenaren 'Van Woustraat 132' te Amsterdam" and is managed by the owners themselves. The monthly contribution is €150.

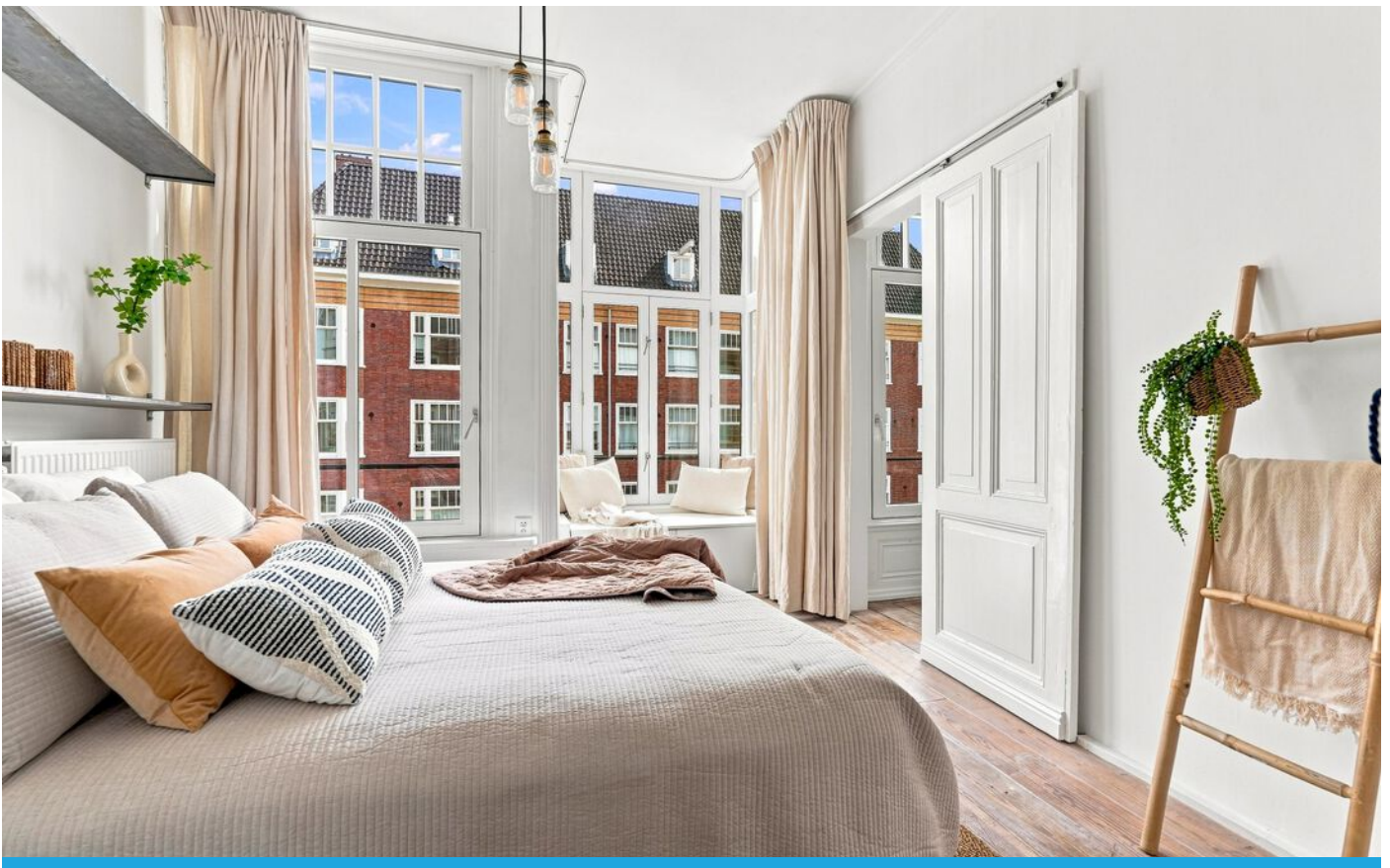
CLAUSES

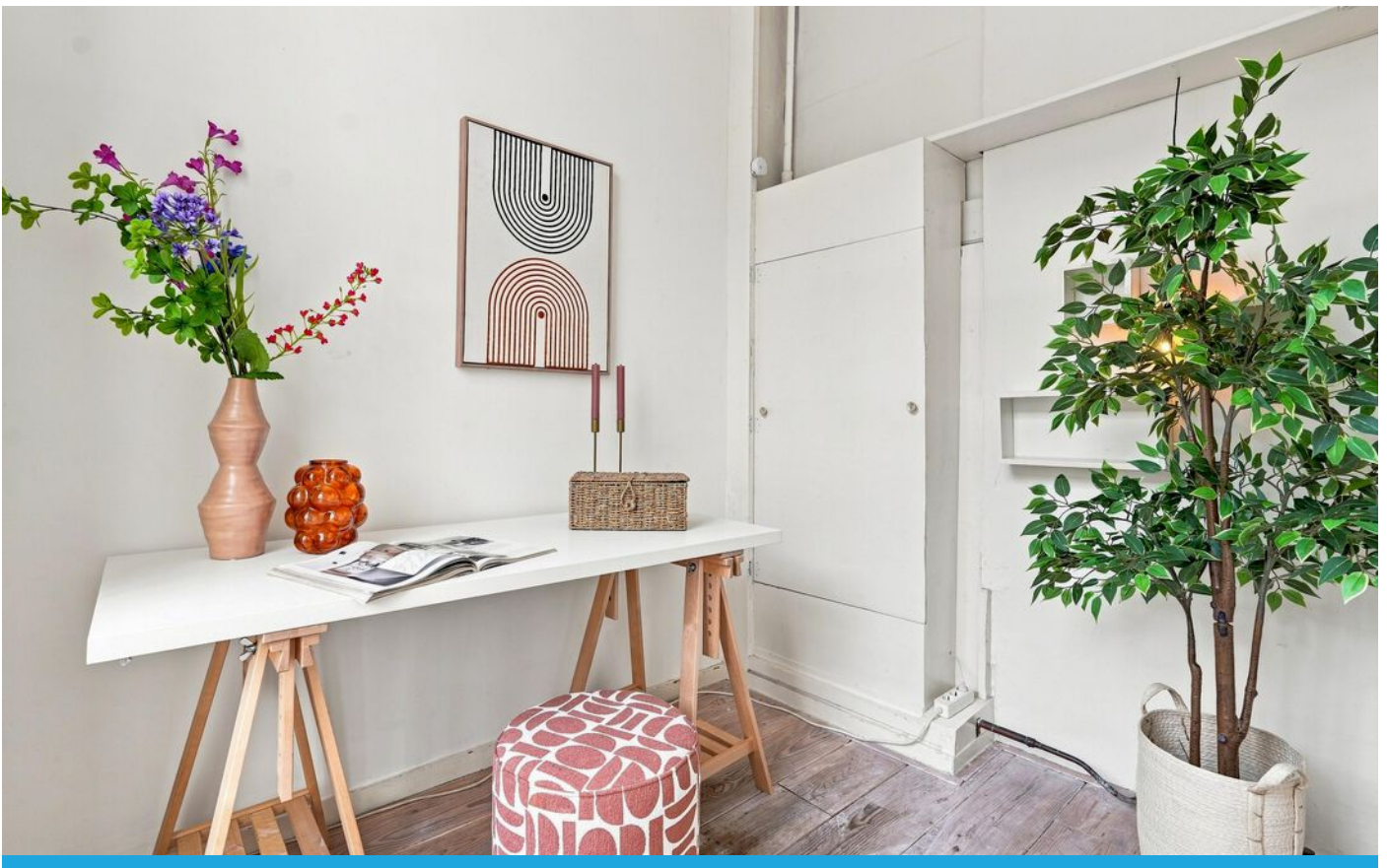
Age clause applies;

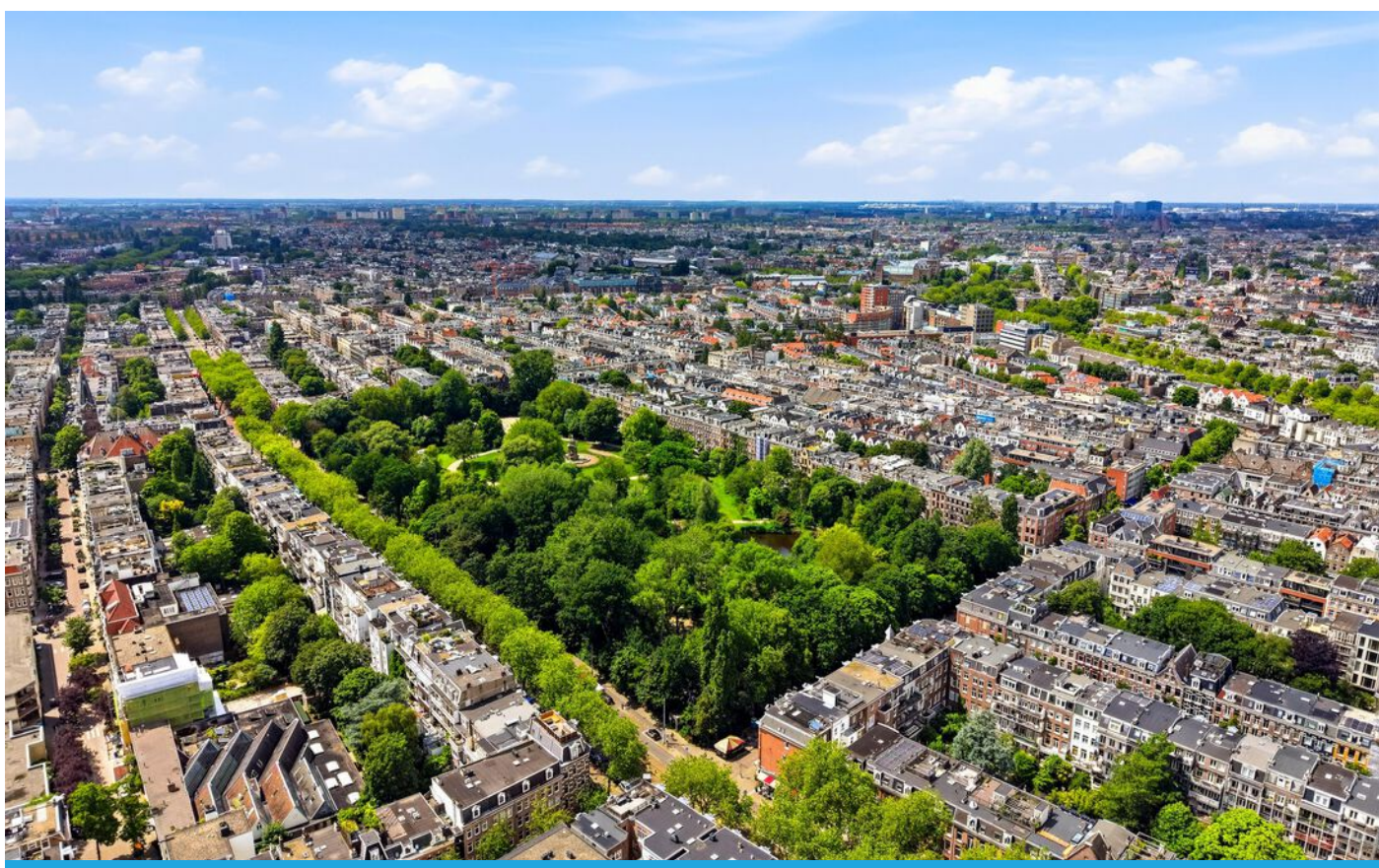
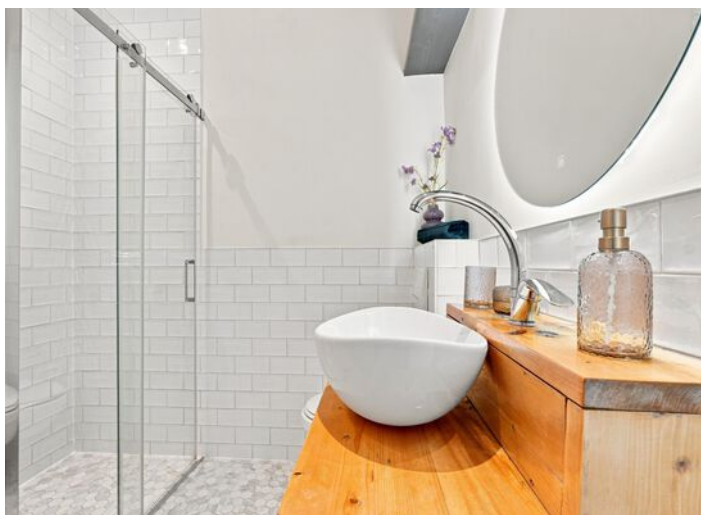
Asbestos clause applies.

Foto's / Photos

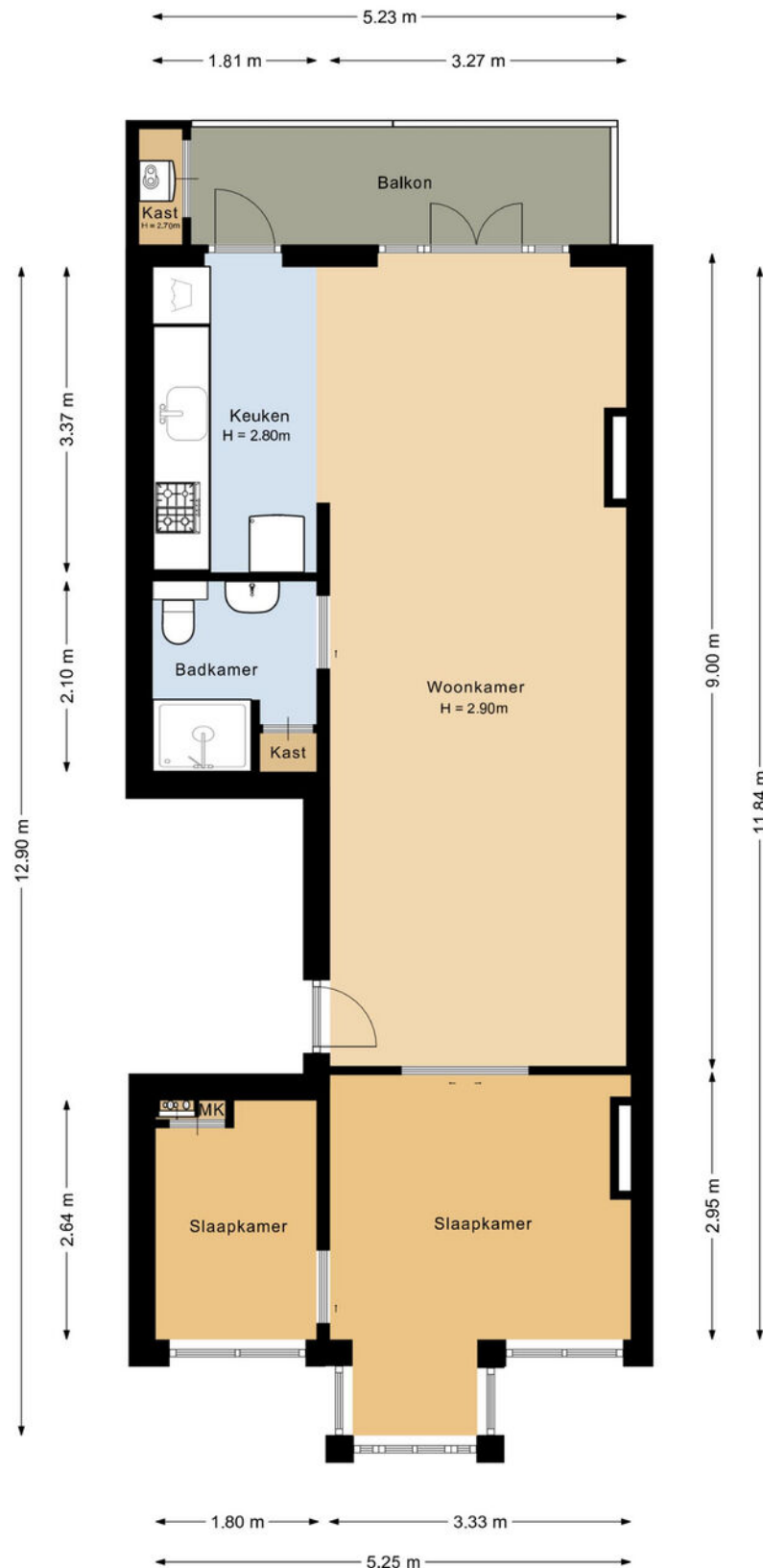




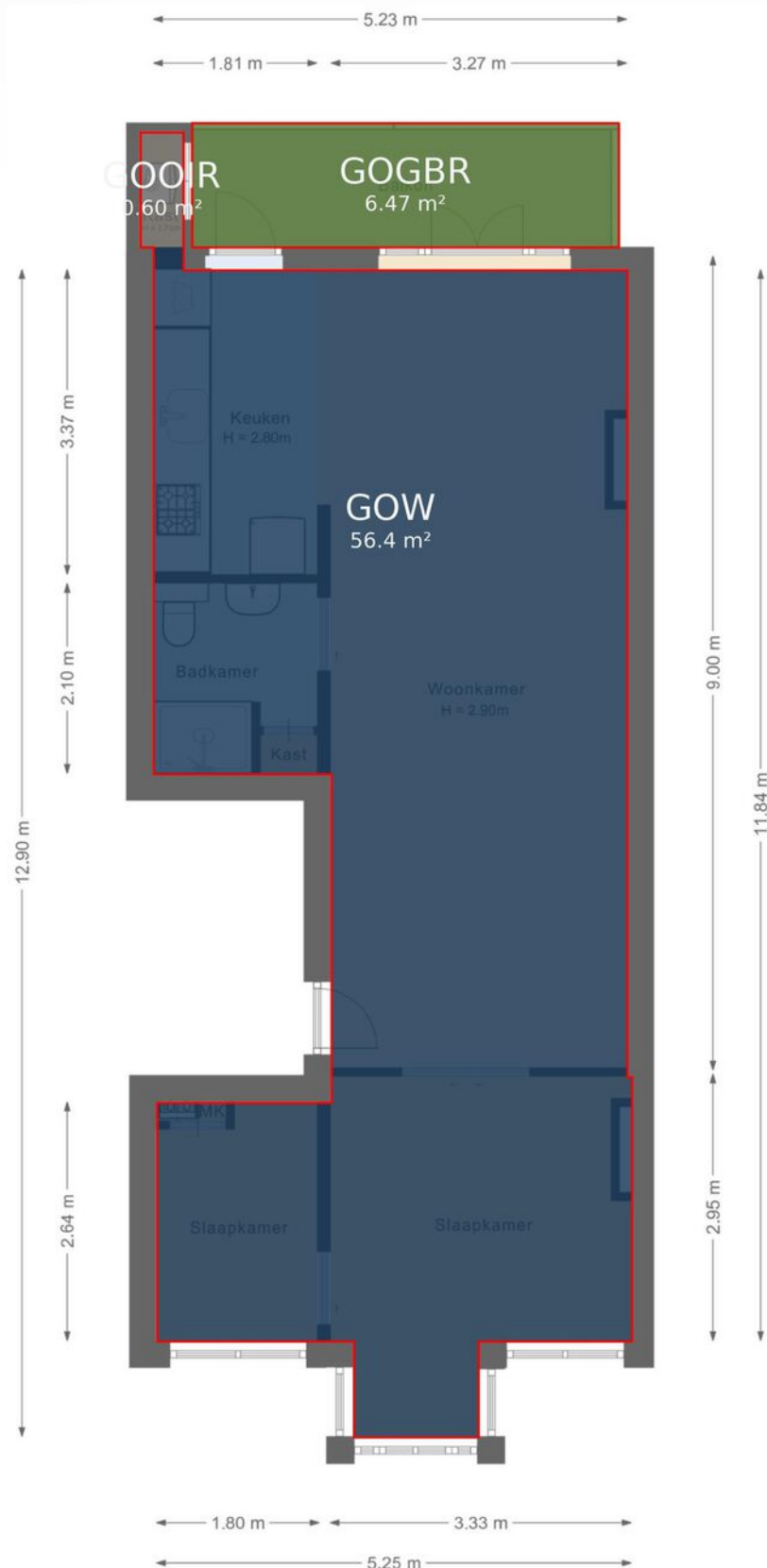




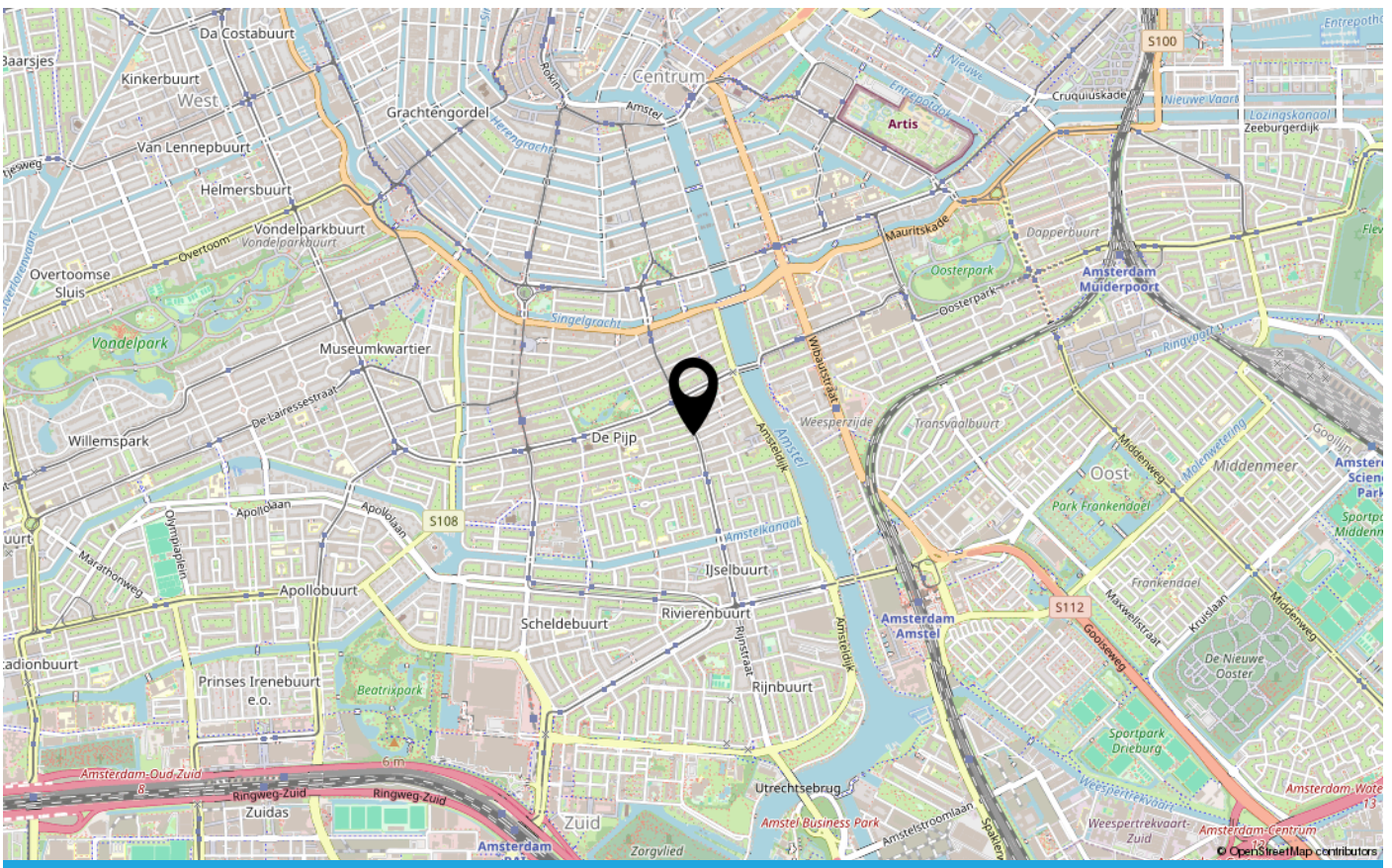
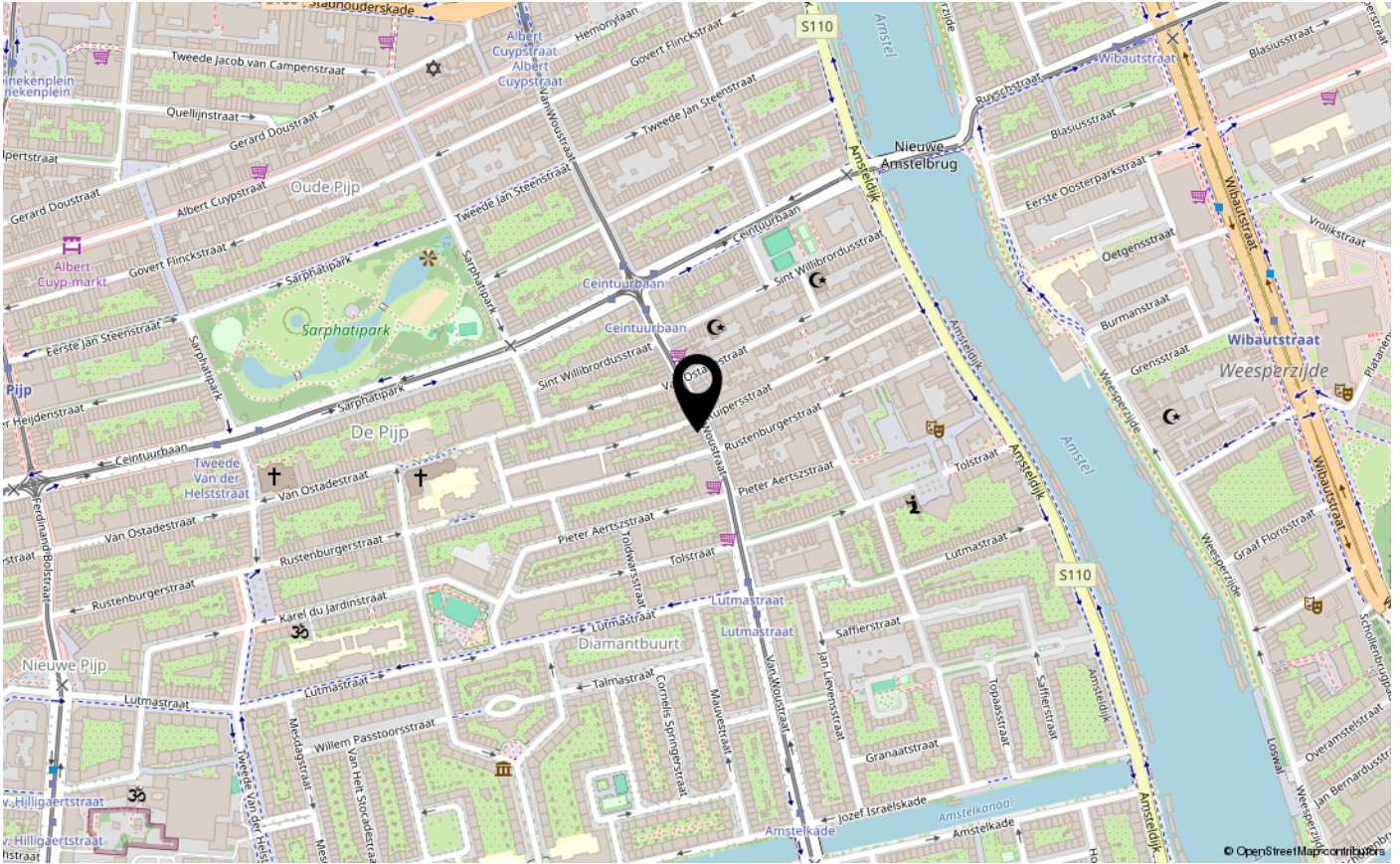
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Noordoostkwadrant Indische buurt

Leeftijd



0 - 14: 15%

15 - 24: 11%

25 - 44: 36%

45 - 64: 25%

65+: 13%

Koop / huur



Koop: 20%

Huur: 80%

Huishoudens



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 19%

Met kinderen: 24%



50%



50%



0,4 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 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