



JAN VRIJMANSTRAAT 190

1087 MP

AMSTERDAM

Vraagprijs € 1.050.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte 167 m²

Perceeloppervlakte 144 m²

Inhoud 580 m³

Buitenruimte 2

Aantal slaapkamers 4

Bouwjaar 2017

Energie label A ++



Beschrijving / Description

Royaal en stijlvol familiehuis met de allure van een herenhuis. Dit onder architectuur ontworpen woonhuis van maar liefst 167 m² woonoppervlakte biedt een unieke combinatie van ruimte, luxe en wooncomfort.

Met een zonnige, zuidwestelijk gelegen tuin van circa 64 m², een sfeervol balkonterras en een hoogwaardige afwerking is dit een woning waarin binnen- en buitenleven prachtig samenkomen. De royale woonkeuken, hoge plafonds, speelse split-level indeling, luxe badkamers en fraaie maatwerkdetails, geven het huis een bijzonder karakter.

Een heerlijk thuis voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en stijl, met volop comfort.

INDELING (zie plattegronden)

Begane grond:

Aan de straatzijde bevindt zich de entree van de woning, waar u binnenkomt in de ruime hal. Deze biedt toegang tot het moderne, stijlvolle toilet met fonteintje, praktische bergkasten, de trapopgang en de leefruimte.

De speelse split-level indeling geeft de woning een uniek karakter en een bijzonder gevoel van ruimte. Aan de straatzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een indrukwekkende plafondhoogte van maar liefst 3,10 meter en een stijlvolle houtkachel als warm middelpunt.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkeuken, voorzien van een luxe inbouwkeuken met hoogwaardige apparatuur, en brede schuifpuien die zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin. De met blauwe regen begroeide pergola maakt het extra sfeervol. De gehele begane grond is bovendien voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is bereikbaar via de op maat gemaakte eikenhouten trap en verrast direct met een royale overloop. Hier bevinden zich twee ruime kamers, perfect in te richten als slaapvertrek, thuiswerkplek of hobbyruimte. Eén van de kamers beschikt over een luxe walk-in closet.

De lichte badkamer is stijlvol afgewerkt met exclusief waterbestendig Frescolori stucwerk. De badkamer is compleet ingericht met een vrijstaand ligbad, sfeervol wastafelmeubel, zwevend toilet en een ruime inloopdouche.

Daarnaast is op deze verdieping een ruime, in pandige berging aanwezig.

Tweede verdieping:

De bovenste woonlaag biedt een heerlijke combinatie van comfort, rust en privacy. De overloop geeft toegang tot een praktische bergruimte en een separate berging met wasmachineaansluiting. Op deze verdieping bevinden zich twee kamers, die indien gewenst door verkopende partij verbonden kunnen worden met een taatsdeur (offerte aangevraagd).

De lichte kamer aan de achterzijde biedt via openslaande deuren directe toegang tot het balkonterras. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich op deze verdieping een zeer ruime kamer met een inloopkast en een separate badkamer, met daarin een douche, wastafel en zwevend toilet.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

IJburg is een levendige en geliefde wijk die volop in ontwikkeling is. De omgeving biedt een jachthaven met gezellige restaurants aan het water, trendy cafés, een filmhuis en theater, en een breed aanbod aan sportfaciliteiten, waaronder een prachtige tennisclub, een hockeyclub, voetbalclub en een watersportvereniging. Daarnaast vind je er diverse parken, kunst en cultuur en karakteristieke Amsterdamse boetiekjes.

Opvallend aan IJburg is de creatieve en ondernemende bewonersgroep, die mede heeft bijgedragen aan de bijzondere architectuur van de wijk. Veel woningen zijn namelijk (deels) naar eigen ontwerp gerealiseerd, wat zorgt voor een gevarieerd en eigentijds straatbeeld.

De Jan Vrijmanstraat is een rustige, kindvriendelijke straat op de geliefde Rieteilanden, direct nabij het Diemerpark. Aan de voorzijde van de woning is een fijne zitplek gecreëerd, waar je heerlijk kunt genieten van een kop koffie terwijl je uitkijkt over de rustige straat.

Het centrum van Amsterdam bereik je in ongeveer 20 minuten met de fiets. Wie op zoek is naar een ruime, groene woonomgeving met alle voordelen van de stad binnen handbereik, vindt op IJburg het beste van beide werelden.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte: ca 167 m²;
- Ruime gezinswoning;
- Energielabel A++;
- Eigen parkeerplaats;
- Tuin en balkonterras op het zuiden;
- Onder architectuur gebouwd;
- Houten berging in tuin;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Erfpacht: AB2016 - eeuwigdurend - afgekocht t/m 31-01-2066, daarna vastgeklikt;
- Oplevering in overleg.

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak is afgekocht en loopt t/m 31 januari 2066. De huidige eigenaar heeft reeds de overstap naar eeuwigdurend erfpacht voltooid en gekozen voor het vastklikken van de canon per 1 februari 2066 met een indicatie van € 3.903,56 o.b.v. inflatie. De algemene bepalingen van 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel A++.

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

KADASTRALE AANDUIDING

Het recht van erfpacht met betrekking tot een perceel grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, zijnde een eengezinswoning cum annex, gelegen te 1087 MP Amsterdam, Jan Vrijmanstraat 190, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AU, nummer 3519 ter grootte van een are en vierenzeventig centiare (1 a 44 ca).

Beschrijving / Description

Spacious and Stylish Family Home with the Allure of a Mansion

This architect-designed residence offers an impressive 167 m² of living space and combines exceptional space, luxury and comfort.

With a sunny southwest-facing garden of approximately 64 m², an inviting balcony terrace and a high-quality finish throughout, this is a home where indoor and outdoor living come together beautifully. The generous open-plan kitchen, high ceilings, playful split-level layout, luxurious bathrooms and beautiful bespoke details give the property a distinctive character.

A wonderful home for families looking for space, tranquillity and style, combined with an exceptional level of comfort.

LAYOUT (see floor plans)

Ground floor:

At the front of the property is the entrance, which opens into a spacious hallway. The hallway provides access to the modern and stylish guest toilet with washbasin, practical storage cupboards, staircase and living area.

The playful split-level layout gives the home a unique character and an exceptional sense of space. At the front is the atmospheric living room, featuring an impressive ceiling height of no less than 3.10 metres and a stylish wood-burning stove as its warm focal point.

At the rear is the generous open-plan kitchen, fitted with a luxurious bespoke kitchen and high-quality appliances. Wide sliding doors create a wonderful connection with the garden. The pergola, covered in wisteria, adds an especially charming atmosphere. The entire ground floor is equipped with underfloor heating.

First floor:

The first floor is accessed via a custom-made oak staircase and immediately impresses with its spacious landing. This floor features two generous rooms, ideal as bedrooms, home offices or hobby rooms. One of the rooms has a luxurious walk-in wardrobe.

The bright bathroom is stylishly finished with exclusive, water-resistant Frescolori plasterwork. It is fully equipped with a freestanding bathtub, elegant vanity unit, wall-hung toilet and spacious walk-in shower.

There is also a generous internal storage room on this floor.

Second floor:

The top floor offers a wonderful combination of comfort, tranquillity and privacy. The landing provides access to a practical storage area and a separate utility room with washing machine connection.

This floor features two rooms which, if desired, can be connected by the seller with a pivot door (quotation requested).

The bright rear room has French doors providing direct access to the balcony terrace. At the front of the property is a very spacious room with a walk-in wardrobe and a separate bathroom, equipped with a shower, washbasin and wall-hung toilet.

Beschrijving / Description

LOCATION AND ACCESSIBILITY

IJburg is a vibrant and popular neighbourhood that continues to develop. The area offers a marina with charming waterside restaurants, trendy cafés, an arthouse cinema and theatre, as well as a wide range of sports facilities, including a beautiful tennis club, hockey club, football club and watersports association. There are also several parks, art and cultural venues, and characteristic Amsterdam boutiques.

One of IJburg's defining features is its creative and entrepreneurial community, which has contributed to the area's distinctive architecture. Many homes were partly or entirely designed by their owners, resulting in a varied and contemporary streetscape.

Jan Vrijmanstraat is a quiet, family-friendly street on the popular Rieteilanden, located directly near Diemerpark. At the front of the property, a pleasant seating area has been created where you can enjoy a coffee while overlooking the peaceful street.

Amsterdam city centre can be reached in approximately 20 minutes by bicycle. For those looking for a spacious and green residential environment while still having all the advantages of the city within easy reach, IJburg offers the best of both worlds.

FEATURES

- Living area: approx. 167 m²;
- Spacious family home;
- Energy label A++;
- Private parking space;
- Garden and balcony terrace with a southwesterly/southerly orientation;
- Architect-designed;
- Wooden garden shed;
- Measured in accordance with the BBMI (Dutch industry measurement standard);
- Leasehold: AB2016 – perpetual leasehold – ground rent prepaid until 31 January 2066, thereafter fixed;
- Completion by mutual agreement;

OWNERSHIP / LEASEHOLD

The property is situated on land issued under a leasehold arrangement. The current leasehold period has been prepaid and runs until 31 January 2066.

The current owner has already completed the transition to perpetual leasehold and opted to fix the ground rent as of 1 February 2066, with an indicative annual amount of €3,903.56, based on inflation.

The General Provisions of 2016 of the Municipality of Amsterdam apply.

SUSTAINABILITY

The property has an A++ energy label.

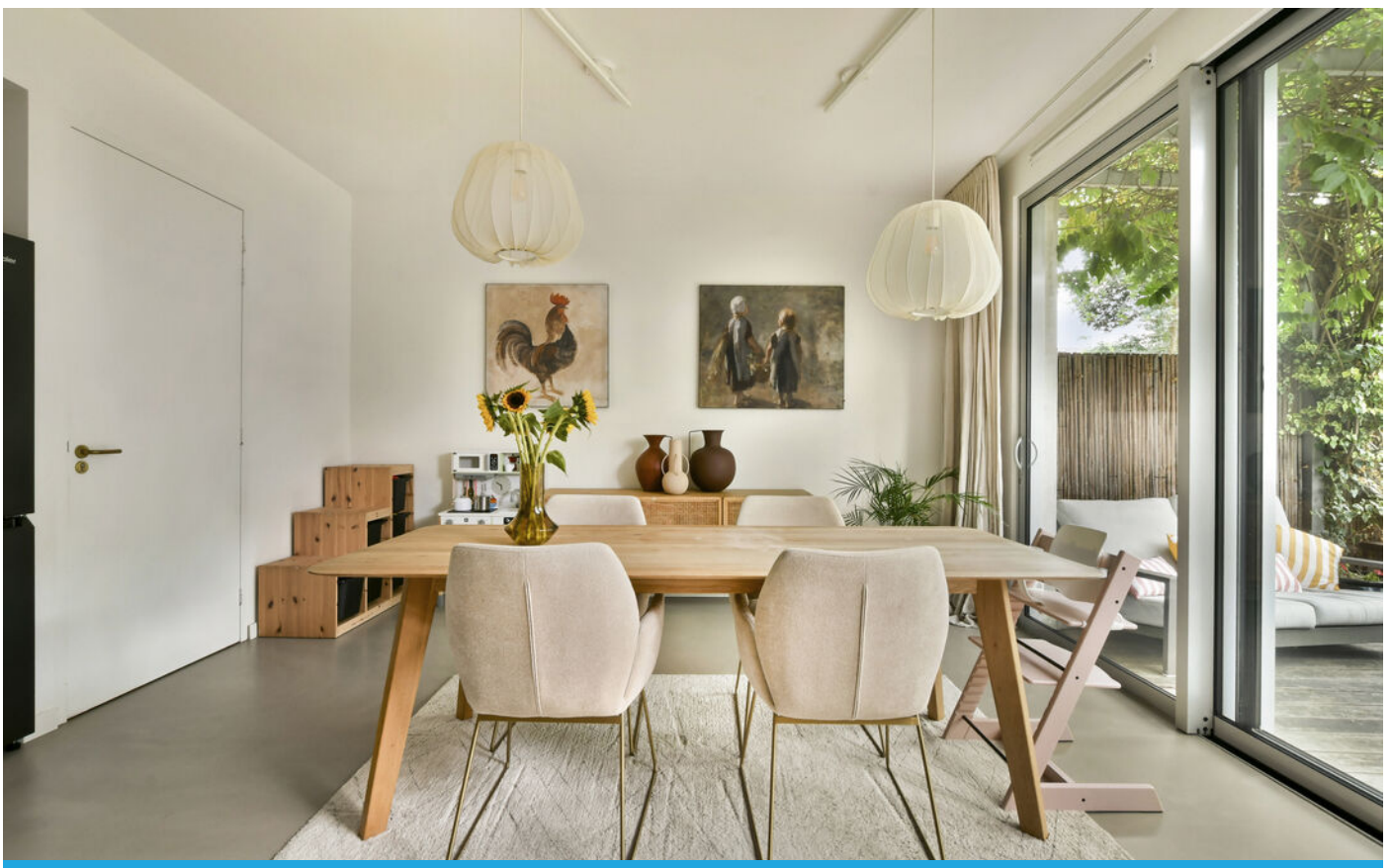
Did you know that various mortgage lenders may offer a discount on mortgage interest rates for homes with an energy label A or B?

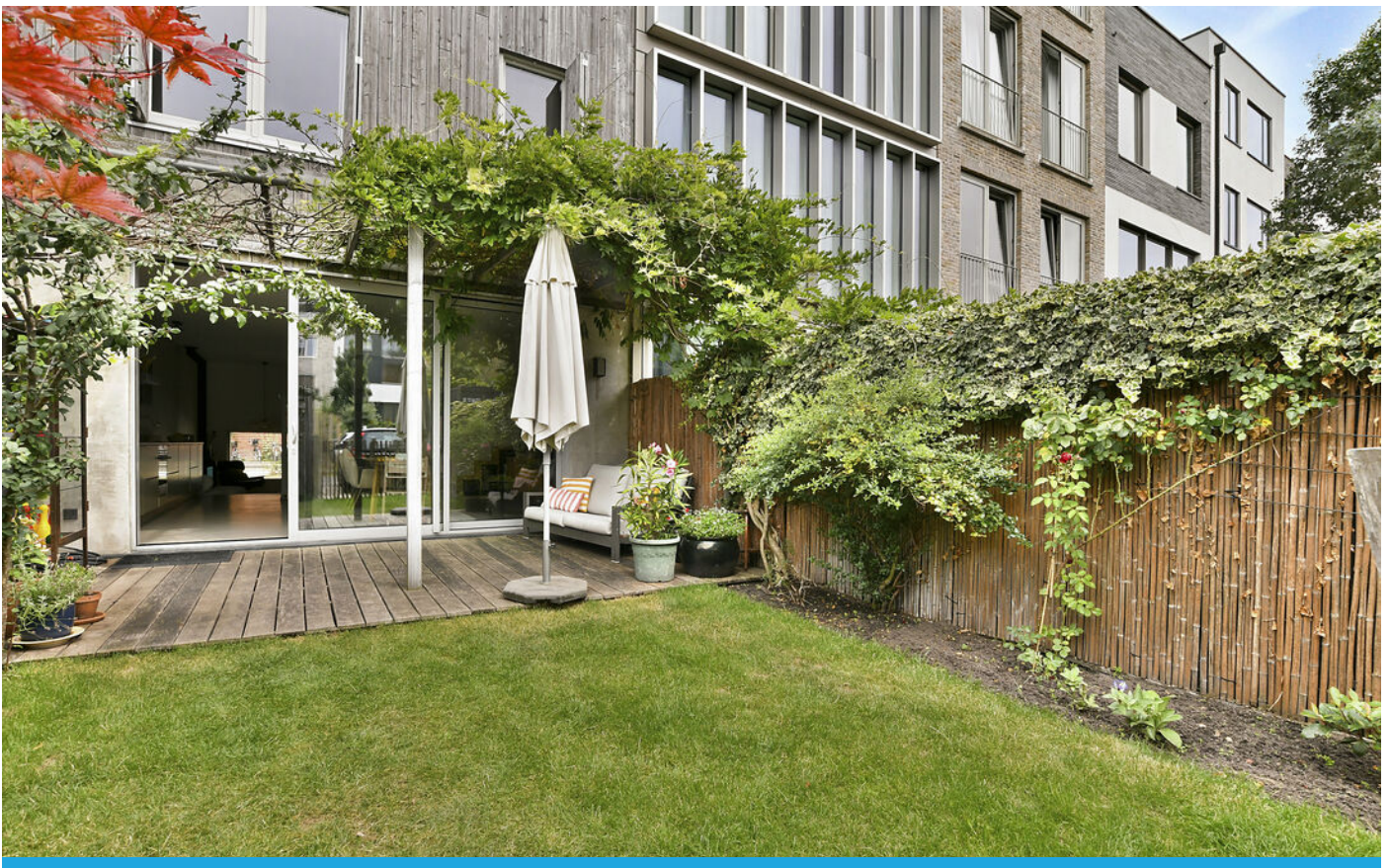
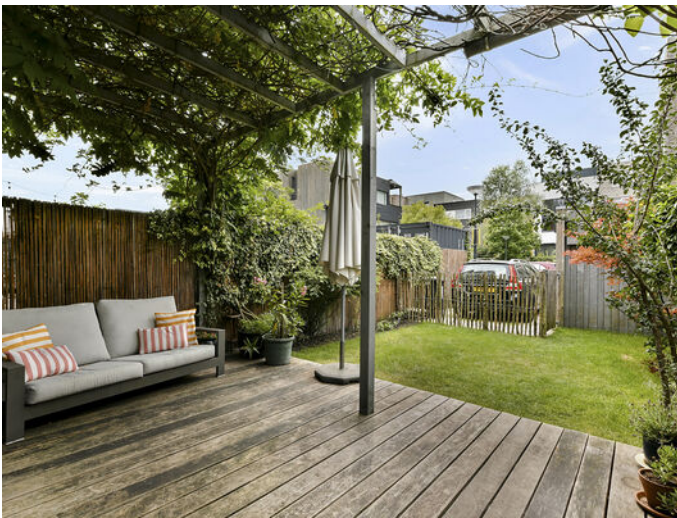
CADASTRAL DESIGNATION

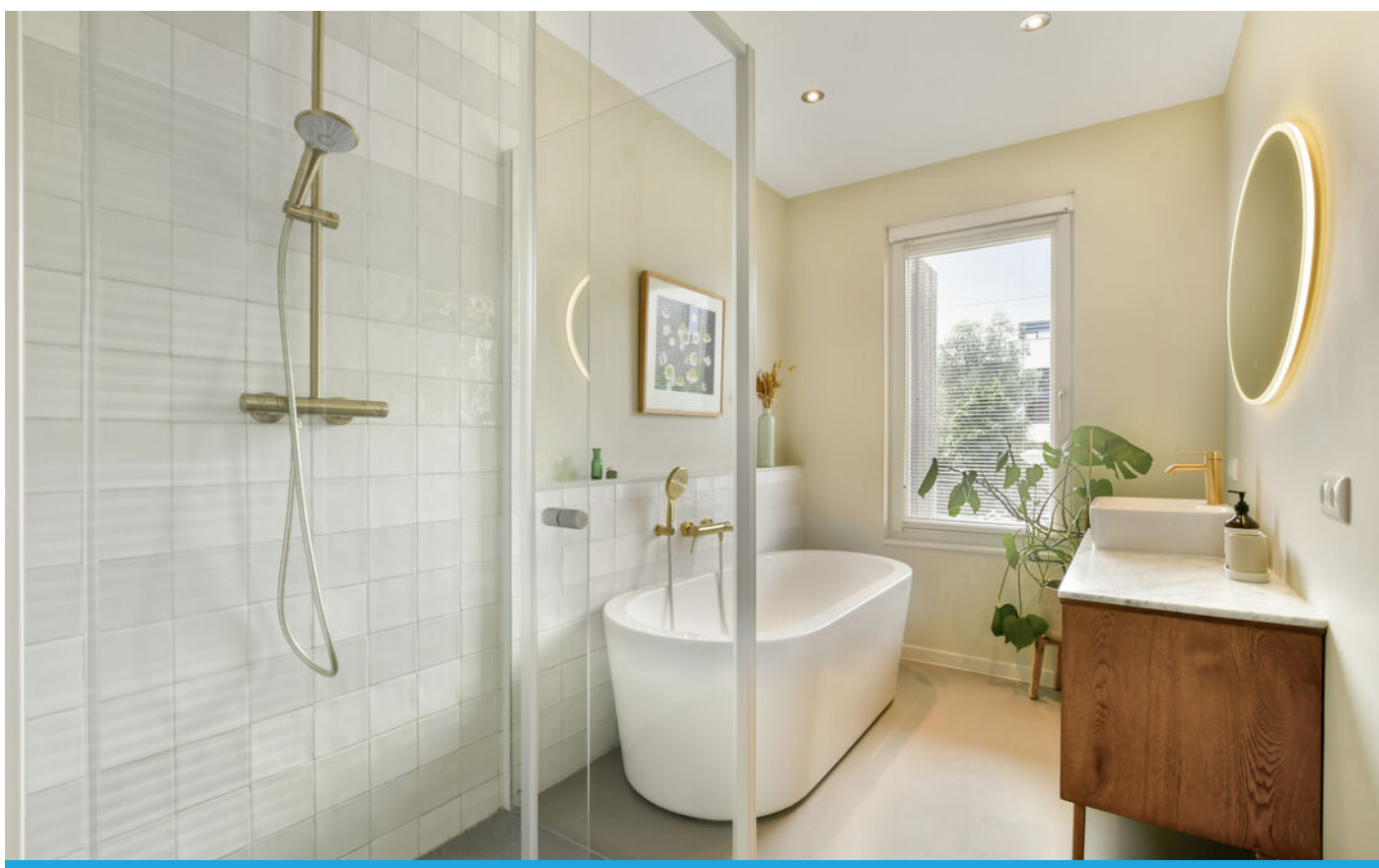
The leasehold right relating to a parcel of land owned by the Municipality of Amsterdam, including the leaseholder's rights to the buildings situated on the land, being a single-family residential property cum annex, located at 1087 MP Amsterdam, Jan Vrijmanstraat 190, cadastrally registered in the municipality

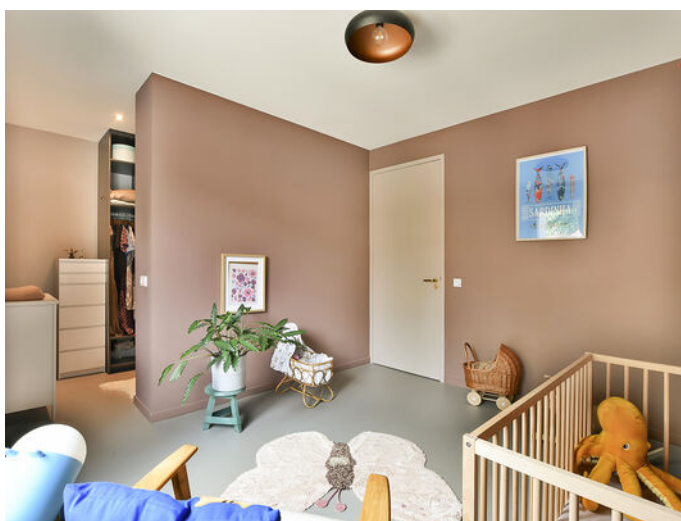
Foto's / Photos

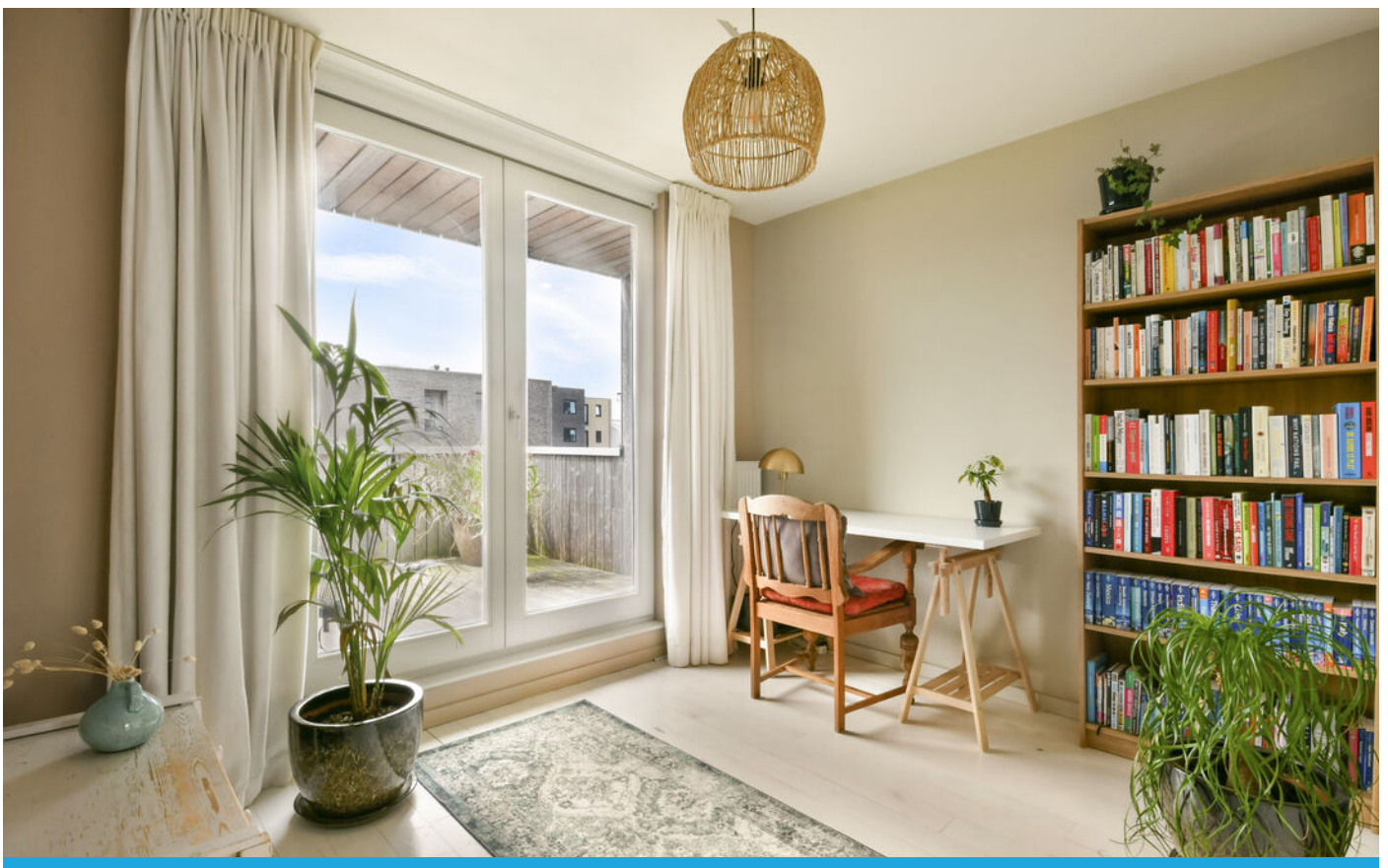


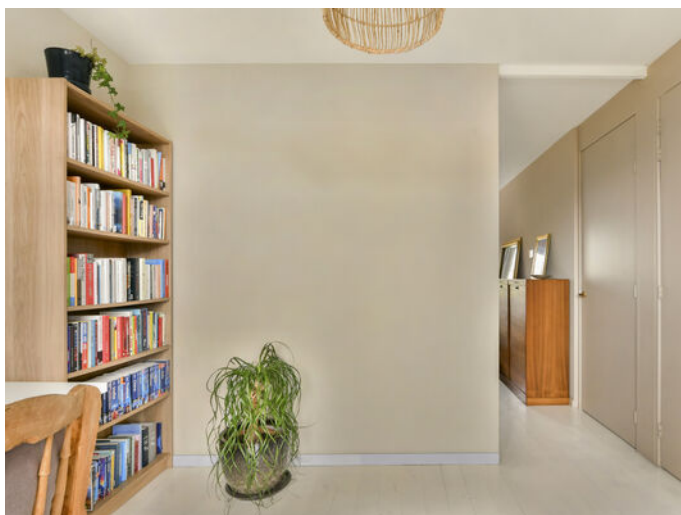






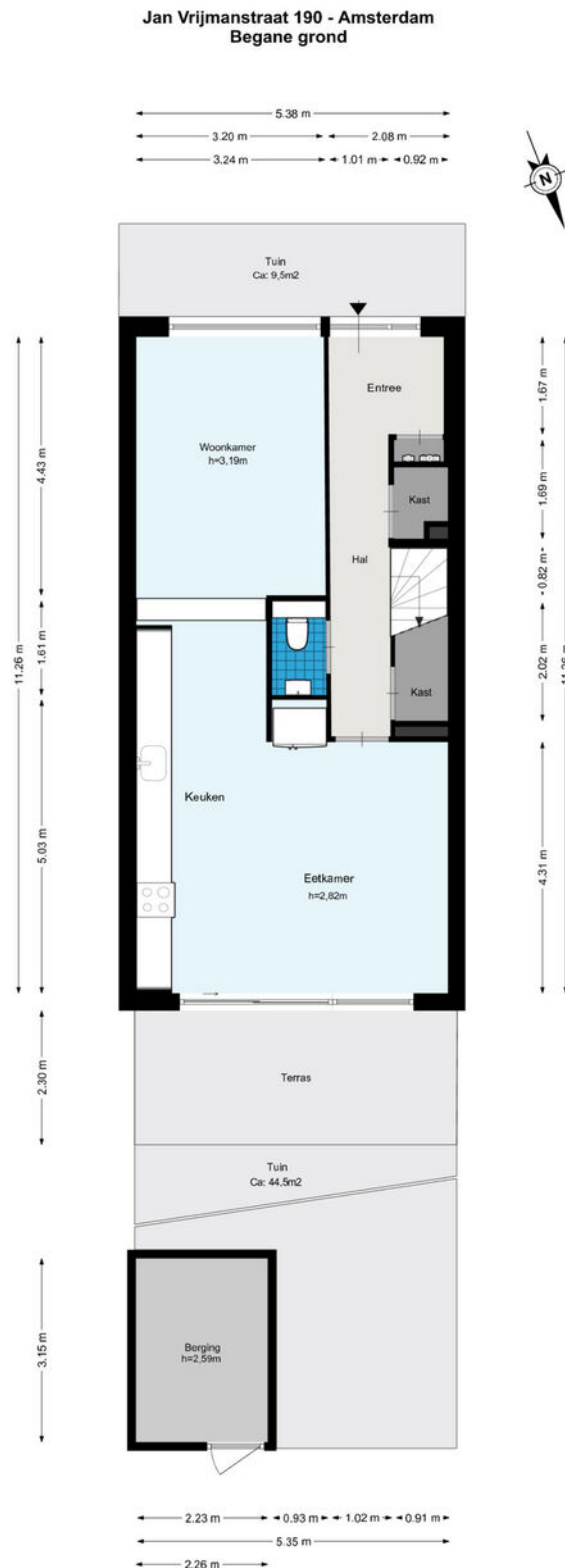








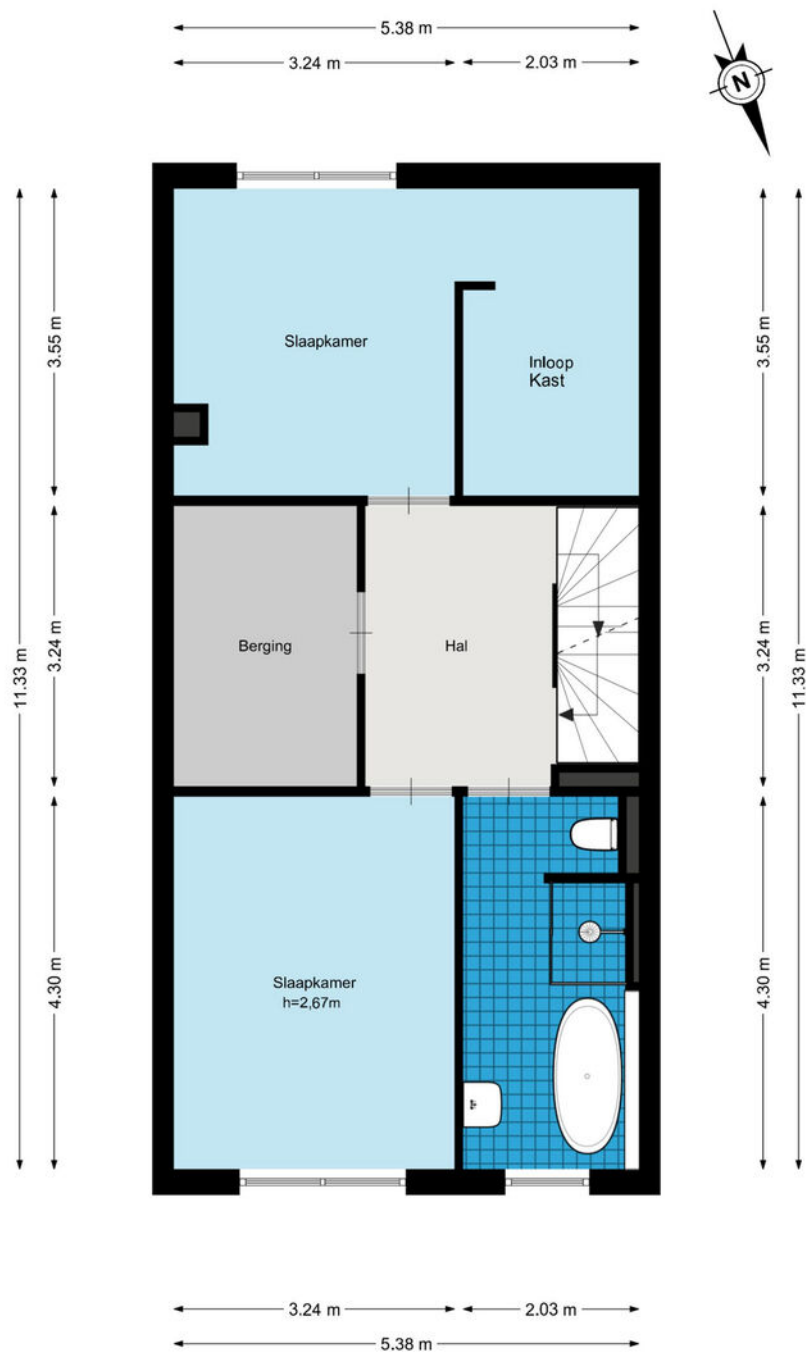
Plattegrond / Floorplan



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

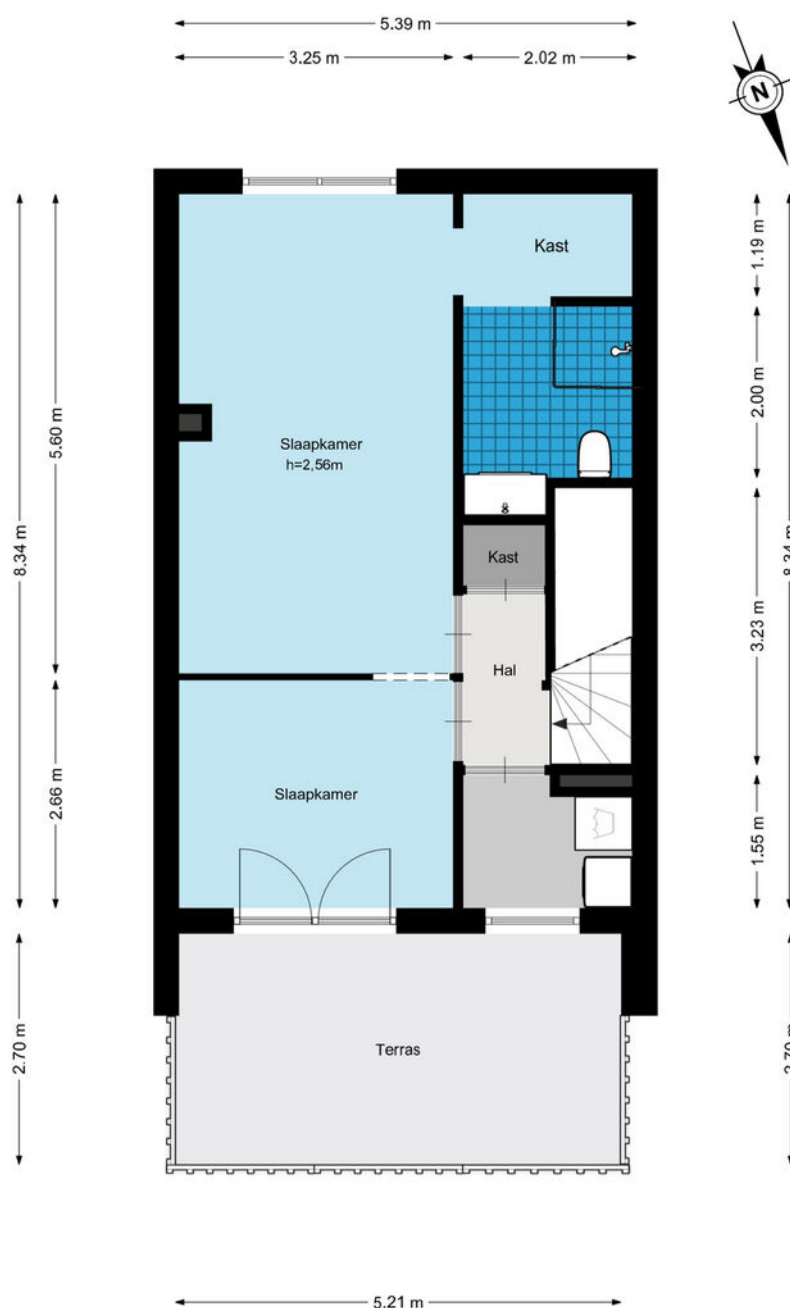
Plattegrond / Floorplan

Jan Vrijmanstraat 190 - Amsterdam
Eerste verdieping



Plattegrond / Floorplan

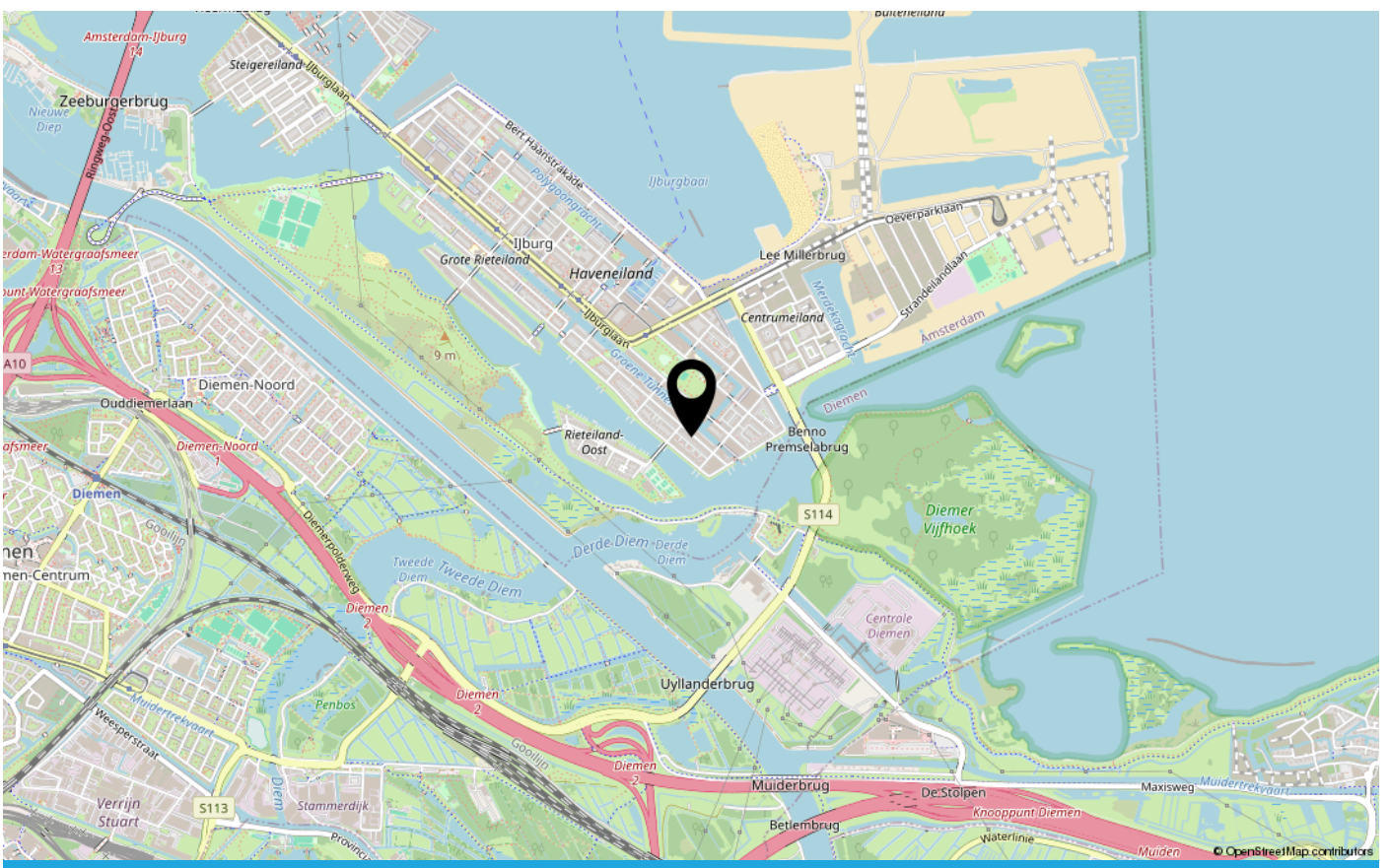
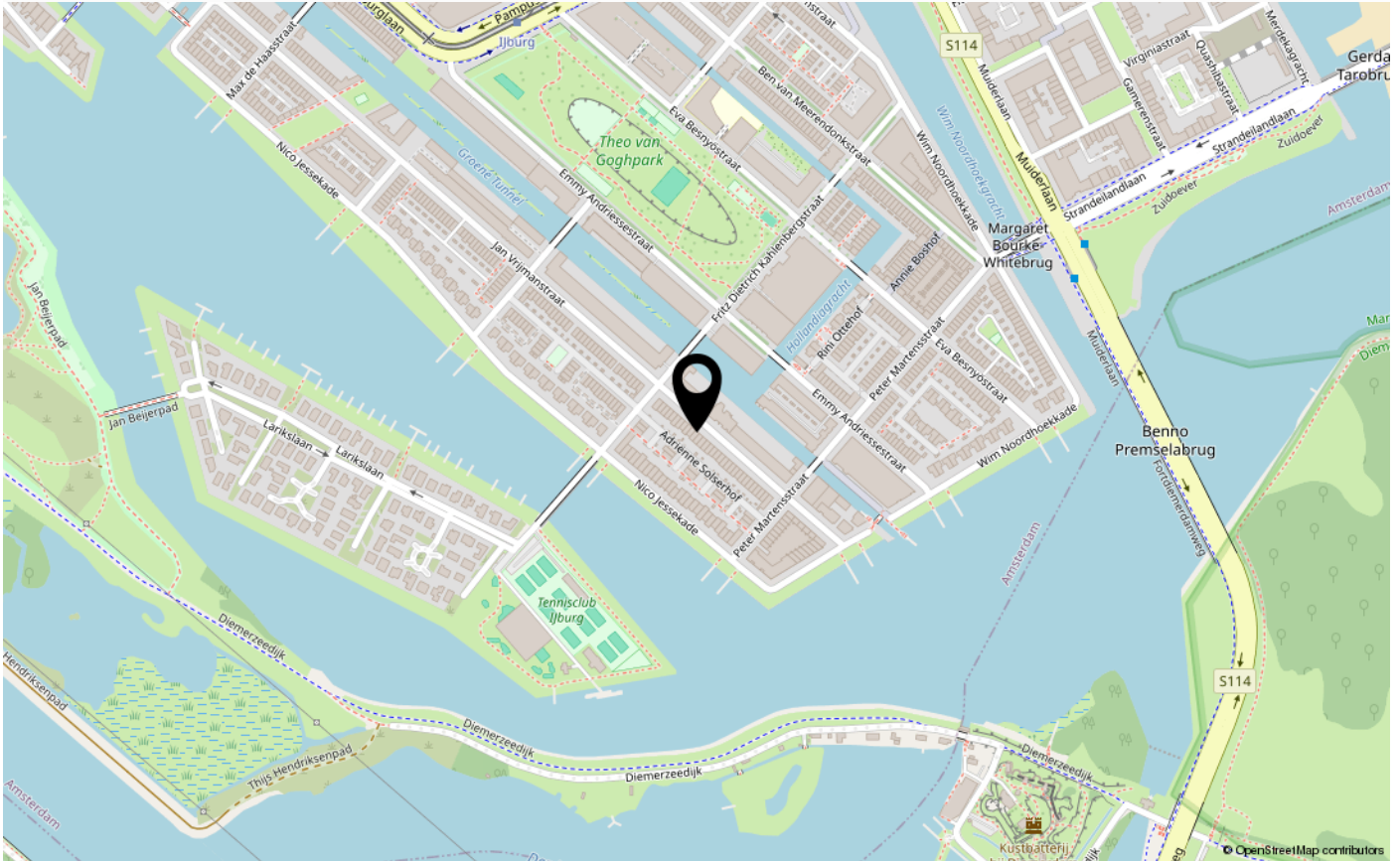
Jan Vrijmanstraat 190 - Amsterdam Tweede verdieping



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Theo van Goghparkbuurt

Leeftijd



0 - 14: 23%

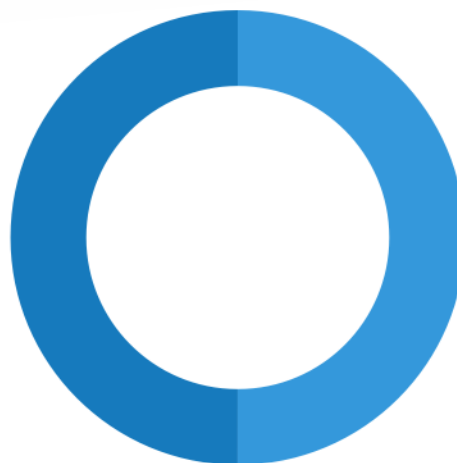
15 - 24: 16%

25 - 44: 26%

45 - 64: 30%

65+: 4%

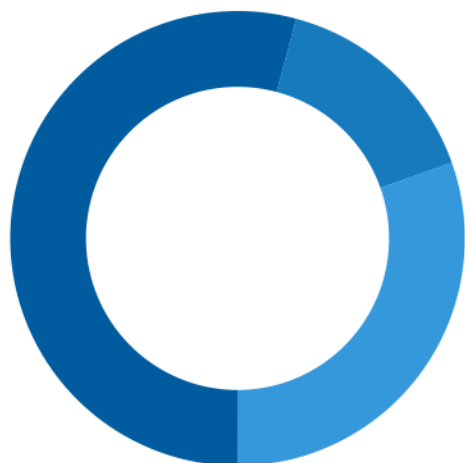
Koop / huur



Koop: 50%

Huur: 50%

Huishoudens



Eenpersoons: 30%

Zonder kinderen: 15%

Met kinderen: 55%



49%



51%



0,7 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