

TE KOOP

Rhijnvis Feithstraat 2 H

Amsterdam



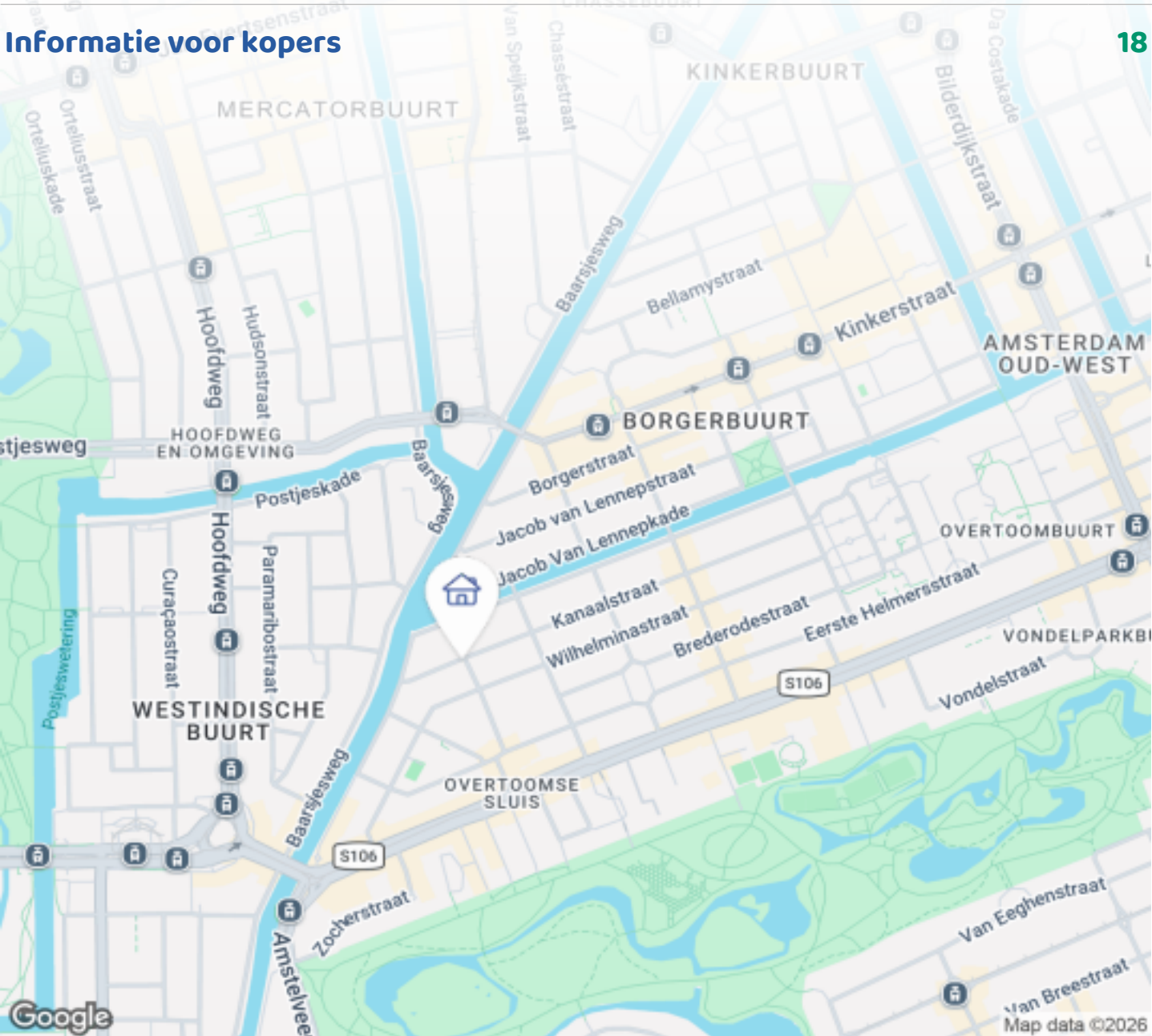
Vraagprijs

€ 495.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	11
Kenmerken	12
Zakenlijst	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Rhijnvis Feithstraat 2 H, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Nederlandse tekst: zie onder de Engelse tekst.

LUXURY RENOVATED APARTMENT, ON FREEHOLD LAND (no ground lease), NEAR VONDELPARK-AMSTERDAM OUD-WEST.
RHIJNVIS FEITHSTRAAT | ASKING PRICE € 495.000

Discover this bright, characterful and turn-key ground-floor corner apartment in the highly sought-after Cremerbuurt, one of Amsterdam Oud-West's most appealing residential neighbourhoods.

Offering 53.3 m² of living space, exceptionally high 3.2-metre ceilings and a corner position with plenty of natural light, the apartment feels remarkably spacious and airy.

The property has recently been refreshed with new flooring and fresh paintwork, creating a clean and welcoming home that is ready for its new owner.



Woningbrochure: Rhijnvis Feithstraat 2 H, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The layout includes a living area, main bedroom and a versatile second room, ideal as a second bedroom, guest room or home office. From this room, you have direct access to the private outdoor space – a particularly attractive feature for city living.

The apartment has double glazing throughout and underfloor heating. The foundation was professionally renewed in 2010.

An important financial advantage is that the property stands on 75 m² of FREEHOLD LAND. There is no ground lease (erfpacht) to pay.

LOCATION:

The location is hard to beat.

Vondelpark is within easy walking distance, perfect for a morning walk, exercise or simply enjoying one of Amsterdam's best-known green spaces.

The Overtoom is approximately a three-minute walk away, providing excellent public transport connections and a wide range of shops and amenities.

The Cremerbuurt itself is loved for its attractive streets and relaxed neighbourhood atmosphere, with numerous restaurants, cafés and local shops nearby. Amsterdam's city centre is easily accessible by bicycle or public transport.

AT A GLANCE:

Asking price: €495,000
53.3 m² of living space
75 m² freehold plot – no ground lease
Ground-floor corner apartment
3.2-metre-high ceilings
Private outdoor space
Second bedroom / home office with access to the outdoor space
Double glazing throughout
Underfloor heating
New flooring

Freshly painted

Foundation renewed in 2010

Energy label F

Vondelpark within walking distance

Overtoom approximately 3 minutes' walk

Excellent choice of restaurants, cafés and shops nearby

A distinctive Amsterdam home combining light, high ceilings and outdoor space with an excellent Oud-West location – and the significant benefit of owning the land outright.

Asking price: €495.000

NEDERLANDSE VERSIE:

LICHT EN KARAKTERVOL HOEKAPPARTEMENT OP EIGEN GROND

BEGANE GROND | CREMERBUURT | OUD-WEST |
NABIJ HET VONDELPARK
VRAAGPRIJS € 495.000 K.K.

Een bijzonder sfeervol en licht appartement op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam Oud-West.

Op een hoek in de populaire Cremerbuurt in Amsterdam Oud-West bevindt zich dit charmante en uitstekend onderhouden appartement van 53,3 m², gelegen op de begane grond en – misschien wel een van de belangrijkste pluspunten – op eigen grond.

De woning combineert karakteristieke Amsterdamse elementen met eigentijds wooncomfort. De indrukwekkende plafondhoogte van circa 3,20 meter, hoge ramen en hoekligging zorgen voor een uitzonderlijke hoeveelheid licht en een ruimtelijk gevoel. Daarbij beschikt de woning over een eigen entree, een sfeervolle woon-/eetkamer met open keuken, twee kamers, een terras van circa 7 m² en een rustig gelegen, uitgebouwde slaapkamer.

Een instapklare stadswoning op een toplocatie, zonder erfpacht.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

WONEN IN DE CREMERBUURT

De Cremerbuurt is een van de meest geliefde buurten van Amsterdam Oud-West. Hier komen de charme van de historische stad, het bruisende stadsleven en de rust van het Vondelpark op een bijzondere manier samen.

Voor de deur en om de hoek vindt u een grote variatie aan goede restaurants, gezellige cafés, koffiebars, speciaalzaken en delicatessenwinkels. De Ten Katemarkt, Kinkerstraat en Overtoom liggen op korte loopafstand.

Voor cultuur en ontspanning is de ligging ideaal. Het Vondelpark bereikt u in slechts circa vijf minuten lopen, terwijl De Hallen op ongeveer vijf minuten fietsen ligt. Het Museumplein en het centrum van Amsterdam zijn eveneens eenvoudig bereikbaar, zowel per fiets als met het openbaar vervoer.

Hier woont u midden in het karakteristieke Amsterdam Oud-West, met alles wat de stad te bieden heeft binnen handbereik.

EEN LICHT EN RUIMTELIJK INTERIEUR

Via de eigen entree op de begane grond betreedt u de woning.

Het eerste dat opvalt, is de hoeveelheid licht en de ruimtelijkheid. De woon-/eetkamer vormt het centrale hart van de woning. De open keuken sluit hier mooi op aan en zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen koken, eten en ontspannen. De keuken is praktisch ingericht en beschikt over veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een nieuwe 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, afzuigkap en koelkast met vriesvak.

De royale hoofdslaapkamer van circa 10 m² is uitgebouwd en ligt daardoor heerlijk rustig. Een bijzonder pluspunt is dat deze slaapkamer geen directe bovenburen heeft, wat bijdraagt aan het wooncomfort.

De tweede kamer is compact maar veelzijdig en leent zich uitstekend als slaap-, werk- of hobbykamer. Vanuit deze kamer is het terras bereikbaar.

BUITENLEVEN IN DE STAD

Het appartement beschikt over een eigen terras van circa 7 m². Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend, een drankje aan het einde van de dag of simpelweg om even buiten te zijn zonder uw woning te verlaten.

COMFORTABEL EN ZORGELOOS WONEN

De woning is met zorg onderhouden en verkeert in zeer goede staat.

In januari 2026 zijn zowel het interieur als de buitenzijde opnieuw geschilderd. In het woongedeelte is eveneens een nieuwe eikenlook PVC-visgraat vloer gelegd, waardoor de woning een frisse en eigentijdse uitstraling heeft gekregen.

Het woon-/eetgedeelte beschikt naast radiatoren over vloerverwarming als bijverwarming. De kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbel glas.

Ook praktisch is aan alles gedacht: er is een separate wasmachine-ruimte, extra bergruimte in de meterkast en een lage bergzolder voor bijvoorbeeld koffers en kleding.

De badkamer is centraal gelegen en beschikt over een douche en wastafelmeubel. Het toilet is separaat. Zowel badkamer als toilet zijn voorzien van nieuwe centrale afzuiging met afstandsbediening en vochtensor.

Het funderingsherstel heeft plaatsgevonden in 2010.

EIGEN GROND – EEN ZELDZAME KWALITEIT

De woning is gelegen op volle eigendom / eigen grond. Er is dus geen sprake van erfpacht. Dit is in Amsterdam een belangrijk en onderscheidend voordeel en draagt bij aan de aantrekkelijkheid en

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

toekomstbestendigheid van deze woning.

KLEINSCHALIGE EN ACTIEVE VvE

De Vereniging van Eigenaars bestaat uit slechts 5 leden en is gezond en actief. Er is een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) aanwezig. De servicekosten bedragen € 195,- per maand.

KERNGEGEVENS

Vraagprijs: € 495.000 k.k.
Woonoppervlakte: 53,3 m²
Perceeloppervlakte: 75 m²
Terras: circa 7 m²
Inhoud: 222 m³
Bouwjaar: 1906
Energie label: F
Kadaster: Gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 6131-A-1
Bestemming: Wonen + 1
Eigendom: volle eigendom / eigen grond
VvE: 5 leden
Servicekosten: € 195,- per maand
Funderingsherstel: 2010
Oplevering: per direct mogelijk
BESTEMMING

De bestemming is Wonen + 1. Dit betekent dat de woning volledig als woonruimte kan worden gebruikt. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een gedeelte van het pand commercieel te gebruiken, bijvoorbeeld als winkel of administratiekantoor.

BIJZONDERHEDEN IN ÉÉN OOGOPSLAG

Zeer licht hoekappartement op de begane grond
Gelegen in de geliefde Cremerbuurt van Oud-West
Eigen grond – geen erfpacht
53,3 m² woonoppervlakte
Perceel van 75 m²
Eigen terras van circa 7 m²
Royale uitgebouwde hoofdslaapkamer
Tweede kamer voor slapen, werken of hobby
Karakteristieke plafondhoogte van circa 3,20 meter
Hoge ramen en veel natuurlijke lichtinval

Volledig voorzien van dubbel glas
Vloerverwarming als bijverwarming
Nieuwe PVC-visgraatvloer en schilderwerk uit januari 2026
Nieuwe centrale ventilatie met vochtsensor
Funderingsherstel uitgevoerd in 2010
Kleine, actieve VvE met 5 leden
MJOP aanwezig
Vondelpark op circa 5 minuten lopen
Oplevering per direct mogelijk

EEN ZELDZAME COMBINATIE VAN LICHT, LOCATIE EN EIGEN GROND

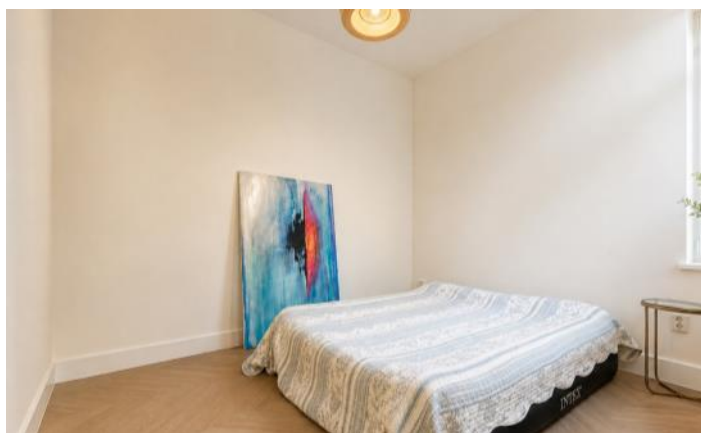
Dit is zo'n woning die veel van de kwaliteiten van het Amsterdamse stadsleven samenbrengt: een karakteristiek pand, een lichte hoekligging, hoge plafonds, een eigen buitenruimte, een rustige slaapkamer, uitstekende voorzieningen om de hoek en bovenal eigen grond.

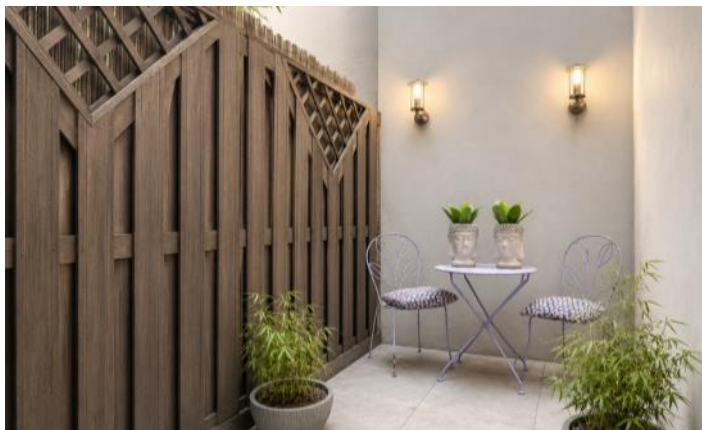
Een verzorgd en instapklaar appartement op een locatie waar u iedere dag kunt genieten van het beste van Amsterdam Oud-West.

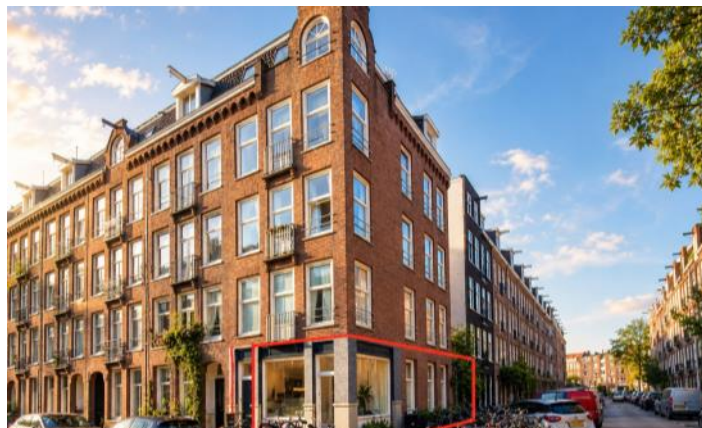
Een bijzonder aantrekkelijke woning voor wie stijlvol, comfortabel en centraal wil wonen – met het Vondelpark als achtertuin en de stad aan uw voeten.











Gegevens kadaster:

Rhijnvis Feithstraat 2-H
1054TX, Amsterdam

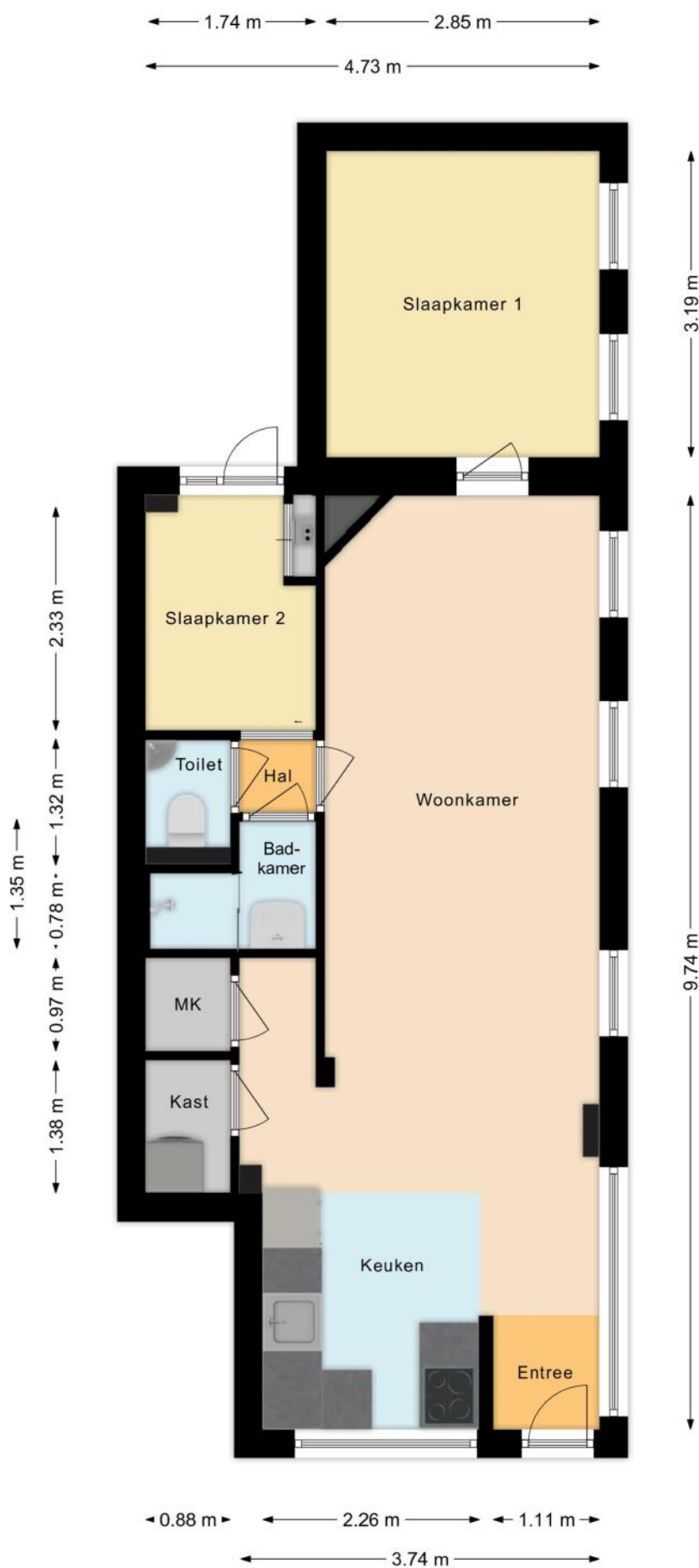
60 m²
woonfunctie +1

75 m²
perceeloppervlakte

WOZ-waarde januari 2025: € 541.000

Rhijnvis Feithstraat 2-H is gelegen in de plaats Amsterdam, de gemeente Amsterdam en de provincie Noord-Holland. Het perceel waarop het adres gelegen is heeft een oppervlakte van 75 m². Het verblijfsobject is 60 m².

PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1906
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	222 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	53 m ²
---------------------------	-------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	7 m² (3,5m diep en 1,9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
----------------	----------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 195 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam T 6131 1

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.