



NICOLAAS WITSENKADE 41 B

1017 ZV

AMSTERDAM



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	110 m ²
Inhoud	375 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1870
Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd



Beschrijving / Description

NICOLAAS WITSENKADE EEN VERBORGEN JUWEEL IN HET HART VAN AMSTERDAM

Exclusief wonen aan de Nicolaas Witsenkade: dit stijlvolle dubbele bovenhuis met entree vanaf de begane grond combineert een prestigieuze ligging met een uitzonderlijke mate van rust en privacy. Dit royale driekamerappartement ademt elegantie en biedt een verfijnde woonbeleving op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam.

De indrukwekkend lichte woonkamer, met panoramisch uitzicht over de Singelgracht, vormt zonder twijfel het absolute pronkstuk van de woning. Grote raampartijen, een royale indeling en de prachtige lichtinval creëren een gevoel van ruimte, luxe en sereniteit midden in de dynamiek van de stad.

Daarnaast beschikt de woning over twee volwaardige slaapkamers, een heerlijk diep balkon, verrassend veel bergruimte en een royaal trappenhuis een uitzonderlijke combinatie die zelden voorkomt bij Amsterdamse bovenwoningen. Gelegen op eigen grond maakt dit een bijzonder aantrekkelijk en onderscheidend geheel.

INDELING(zie plattegronden)

Via de representatieve gezamenlijke entree bereik je de eigen voordeur van het appartement. Bij binnenkomst wordt direct de toon gezet: stijlvol, verzorgd en met oog voor detail. Onder aan de trap bevindt zich een praktische, subtiel weggewerkte ruimte die perfect dienstdoet als elegante garderobe.

Op de tussenverdieping is een separaat toilet op verfijnde wijze geïntegreerd in het ontwerp, waardoor functionaliteit en esthetiek naadloos samenkomen.

De derde verdieping vormt het stijlvolle hart van de woning. Hier vloeit de luxe open keuken voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur harmonieus over in de royale woon- en eetkamer. Dankzij de open indeling en de overvloedige natuurlijke lichtinval ontstaat een uitnodigende leefruimte met een exclusieve en comfortabele ambiance. Het fenomenale uitzicht over de Singelgracht geeft deze verdieping een unieke grandeur.

Op de vierde verdieping bevindt zich een veelzijdige kamer die zich uitstekend leent als stijlvolle werkkamer, luxe logeerkamer of comfortabele tweede slaapkamer. Vanuit deze ruimte stap je direct het heerlijke diepe balkon op: een rustige buitenruimte waar je in alle privacy kunt genieten van een ontspannen ochtend met koffie en ontbijt in de zon.

De kamer beschikt bovendien over een praktische ingebouwde inklaptrap die toegang biedt tot de ruime zolderverdieping (vliering), ideaal als extra bergruimte.

De badkamer is compleet en smaakvol uitgevoerd en voorzien van een douche, dubbele wastafel, toilet en aansluitingen voor zowel een wasmachine als droger.

Tot slot bereik je de royale master bedroom. Deze elegante slaapkamer onderscheidt zich door haar ruimtelijke opzet, serene sfeer en prachtige lichtinval. Een stijlvolle en comfortabele retreat waar rust en luxe centraal staan.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De Nicolaas Witsenkade ligt op een zeer centrale, maar tegelijkertijd verrassend rustige plek in Amsterdam-Centrum. Het is een van de meest karakteristieke kades van Amsterdam, met mooi uitzicht over het water en een bijna autoluwe setting. Echt zo'n plek waar je even kunt ontsnappen aan de drukte van de stad.

Tegelijk zit je hier echt overal dichtbij. Binnen een paar minuten sta je op de Vijzelgracht of de Utrechtsestraat, en ook hotspots zoals het Sarphatipark, het Frederiksplein, het Amstelveld, het Museumkwartier en De Pijp liggen allemaal op loopafstand. In de buurt vind je daarnaast volop leuke winkels, koffietentjes en restaurants.

Qua bereikbaarheid zit je hier ook top: trams en de Noord/Zuidlijn zijn dichtbij en binnen een paar minuten fietsen ben je bij het Weesperplein voor de metro (51, 53 en 54) of op het Amstelstation. Ook met de auto ben je zo op de A10.

BIJZONDERHEDEN

- Unieke locatie in Amsterdam;
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is €382,- per maand;
- Gelegen op eigen grond (geen erfpacht);
- Energielabel B;
- Een ruime vlkering;
- Heerlijk balkon;
- Waanzinnig uitzicht;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B.

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

KADASTRALE AANDUIDING

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping en de derde verdieping van na te vermelden gebouw, met dakterras, plaatselijk bekend te 1017 ZV Amsterdam als Nicolaas Witsenkade 41-B (bij het kadaster bekend als nummer 41-II), kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, complexaanduiding 10985-A, appartementsindex 14, uitmakende het onverdeeld eenhonderd drie/tweeduizend zeshonderd vijfenveertigste (103/2.645e) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Nicolaas Witsenkade, Pieter Pauwstraat, Huidekoperstraat te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door VVE Beheer Amsterdam.

Het betreft een zeer goed functionerende en gezonde VVE.

De maandelijkse bijdrage is €382,-. Er is een MJOP aanwezig.

Beschrijving / Description

NICOLAAS WITSENKADE, A HIDDEN GEM IN THE HEART OF AMSTERDAM

Exclusive living on Nicolaas Witsenkade: this stylish duplex upper apartment with a private entrance from the ground floor a generously sized 3-room residence combines a prestigious location with an exceptional level of tranquility.

The bright and spacious living room, offering stunning views over the Singelgracht, exudes openness and refinement and provides a truly special level of comfort in the heart of Amsterdam.

The property also features two well-proportioned bedrooms, a wonderfully deep balcony, ample additional storage space, and a spacious staircase. This combination is quite unique for Amsterdam upper-floor apartments.

Situated on freehold land, this makes for a distinctive and highly attractive property.

LAYOUT (see floor plans)

Via the representative shared entrance, you reach the private front door of the apartment. Upon entering, at the base of the staircase, you will find a practical and discreetly concealed space, ideal for a stylish wardrobe.

On the mezzanine level, a separate toilet has been elegantly positioned, subtly integrated into the overall design. The third floor forms the heart of the home, where the open kitchen equipped with various built-in appliances flows seamlessly into the spacious and bright living room. The open layout, combined with abundant natural light, creates a refined and comfortable living experience.

On the fourth floor, there is a versatile study, which can also serve perfectly as a comfortable bedroom. From here, you can step directly onto the lovely deep balcony an ideal spot to start your day with a coffee and breakfast. This room also features a practical built-in folding ladder providing access to the spacious attic storage (loft).

The bathroom is fully equipped with a shower, double washbasin, toilet, and connections for both a washing machine and dryer.

Finally, you reach the generous master bedroom. This room is characterized by its spacious layout and beautiful natural light, creating a calm and luxurious atmosphere.

Beschrijving / Description

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Nicolaas Witsenkade is located in a very central yet surprisingly quiet part of Amsterdam-Centre. It is one of the most characteristic canals in Amsterdam, offering beautiful water views and an almost car-free setting truly a place to escape the hustle and bustle of the city.

At the same time, everything is close at hand. Within minutes, you can reach Vijzelgracht or Utrechtsestraat, and hotspots such as Sarphatipark, Frederiksplein, Amstelveld, the Museum Quarter, and De Pijp are all within walking distance. The area also offers a wide variety of charming shops, cafés, and restaurants.

Accessibility is excellent: trams and the North/South metro line are nearby, and within a few minutes by bike you can reach Weesperplein (metro lines 51, 53, and 54) or Amstel Station. By car, you can quickly access the A10 ring road.

FEATURES

- Unique location in Amsterdam;
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Homeowners' association (VvE) contribution: €382 per month;
- Situated on freehold land (no leasehold);
- Energy label B;
- Spacious attic storage;
- Lovely balcony;
- Stunning views;

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has energy label B.

Did you know that several mortgage lenders offer discounts for homes with energy label A or B?

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the exclusive use of the residence located on the second and third floors of the aforementioned building, with roof terrace, locally known as 1017 ZV Amsterdam, Nicolaas Witsenkade 41-B (registered in the cadastre as number 41-II), cadastral municipality Amsterdam, section I, complex designation 10985-A, apartment index 14, representing an undivided one hundred three/two thousand six hundred forty-fifths (103/2,645th) share in the community.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION

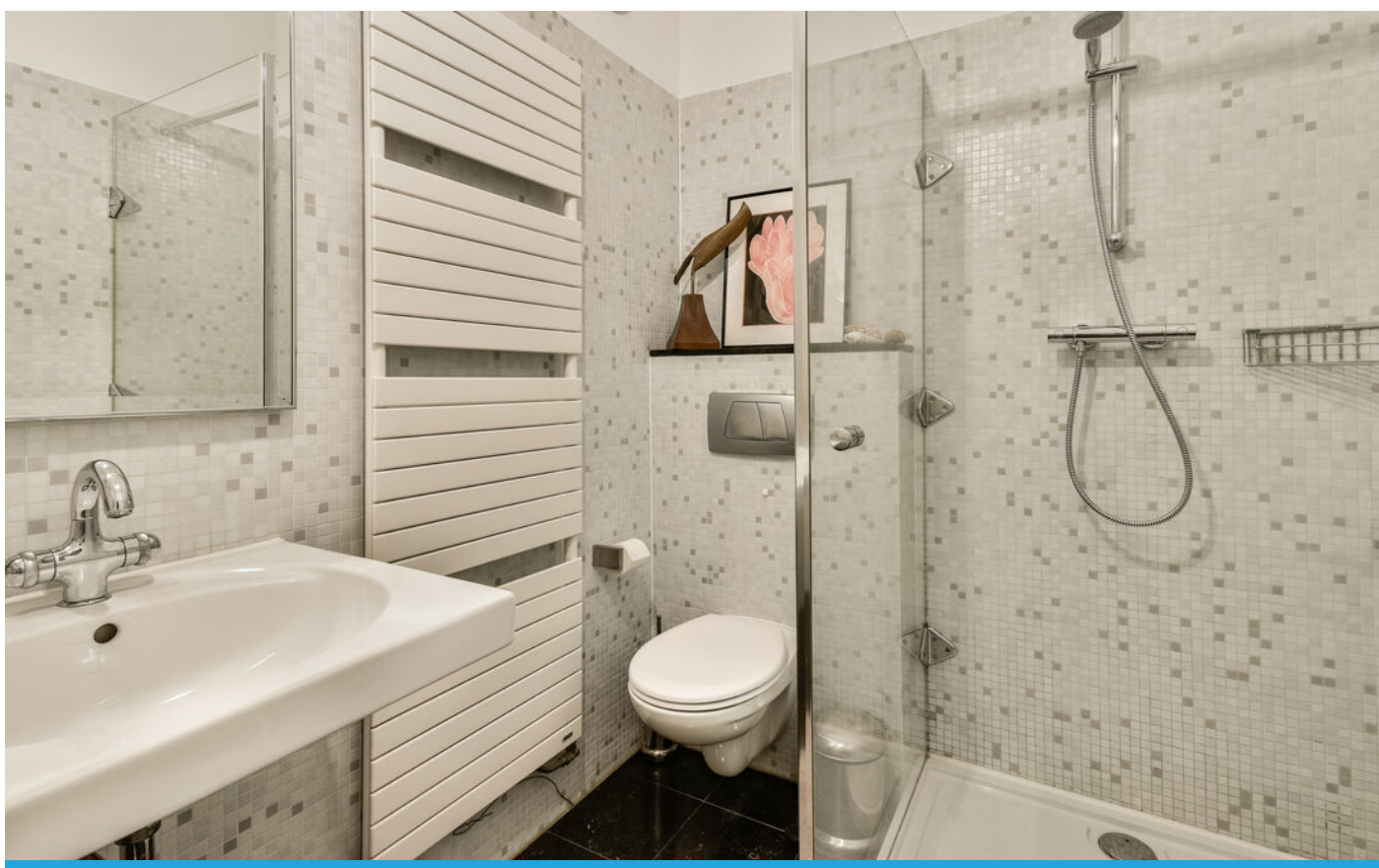
The homeowners' association is named "Vereniging van Eigenaars Nicolaas Witsenkade, Pieter Pauwstraat, Huidekoperstraat te Amsterdam" and is professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. It is a well-functioning and financially healthy association.

The monthly contribution is €382. A long-term maintenance plan (MJOP) is in place.

Foto's / Photos







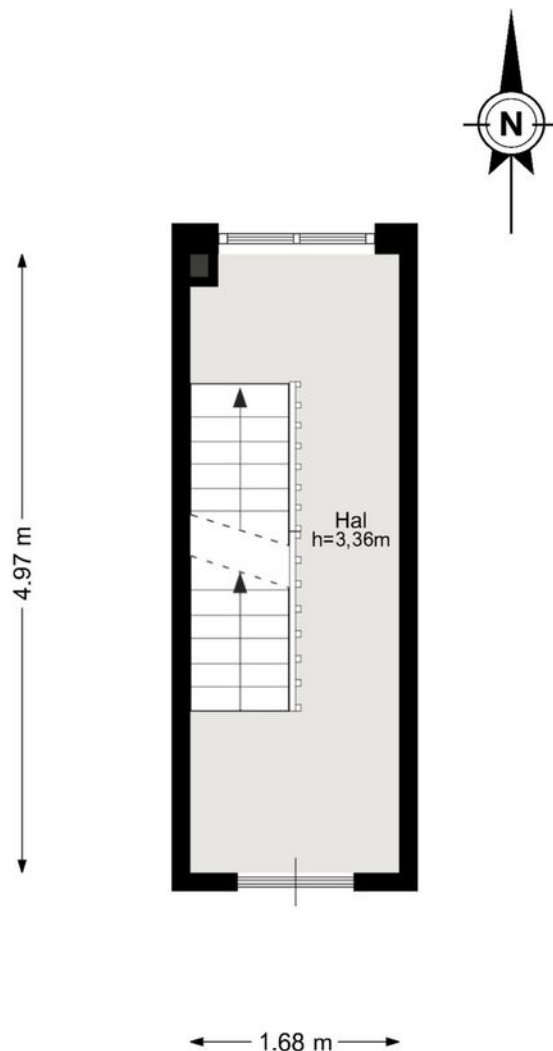






Plattegrond / Floorplan

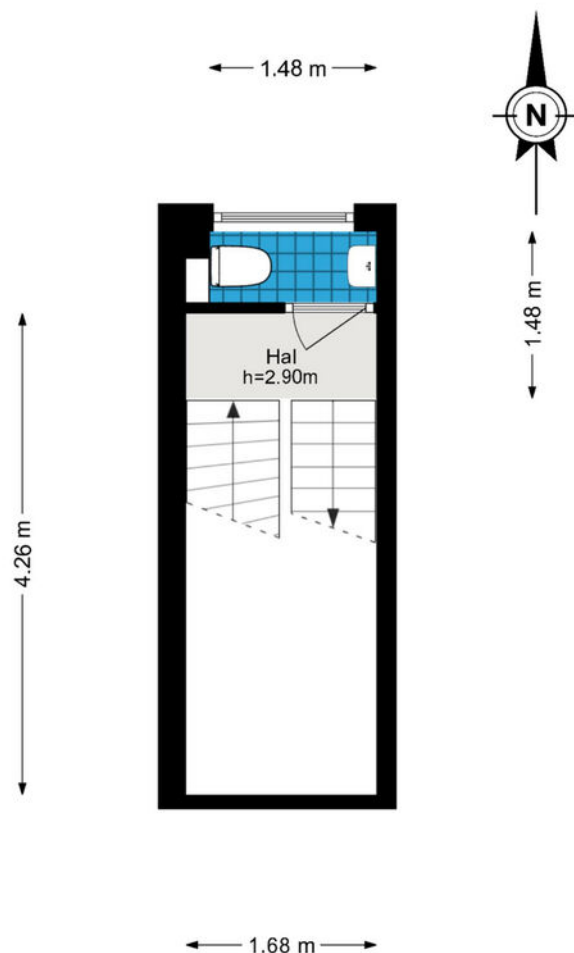
Nicolaas Witsenkade 41-B - Amsterdam
Eerste verdieping



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

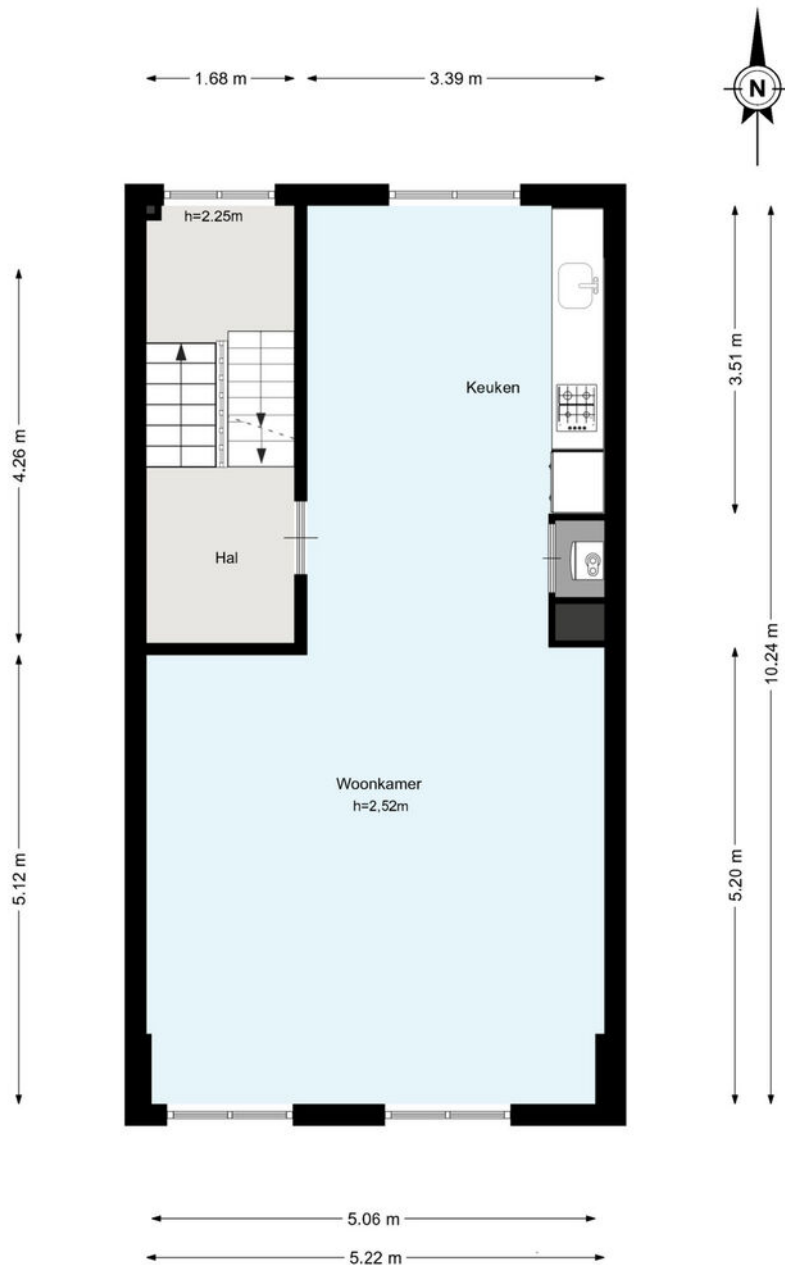
Plattegrond / Floorplan

Nicolaas Witsenkade 41-B - Amsterdam
Tussen Eerste verdieping



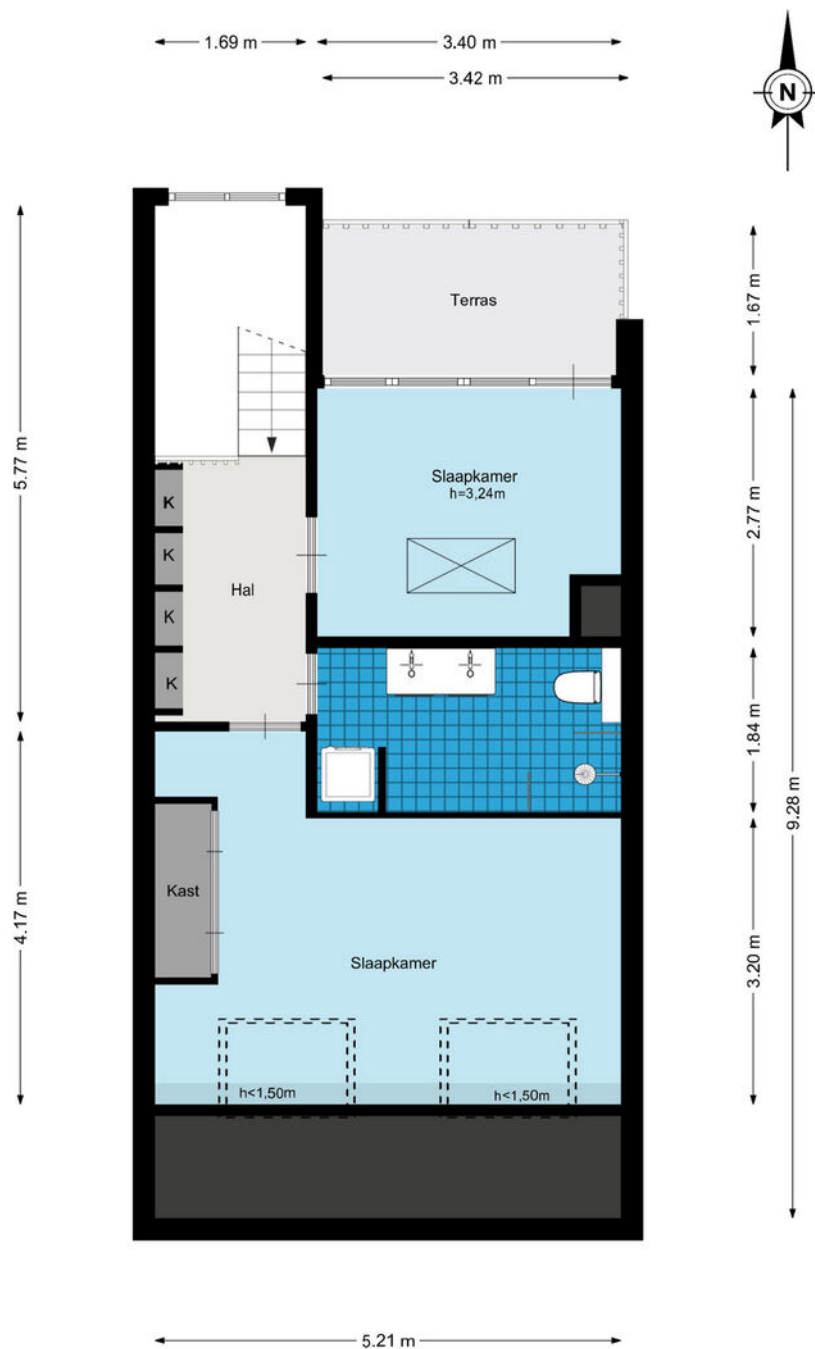
Plattegrond / Floorplan

Nicolaas Witsenkade 41-B - Amsterdam
Tweede verdieping



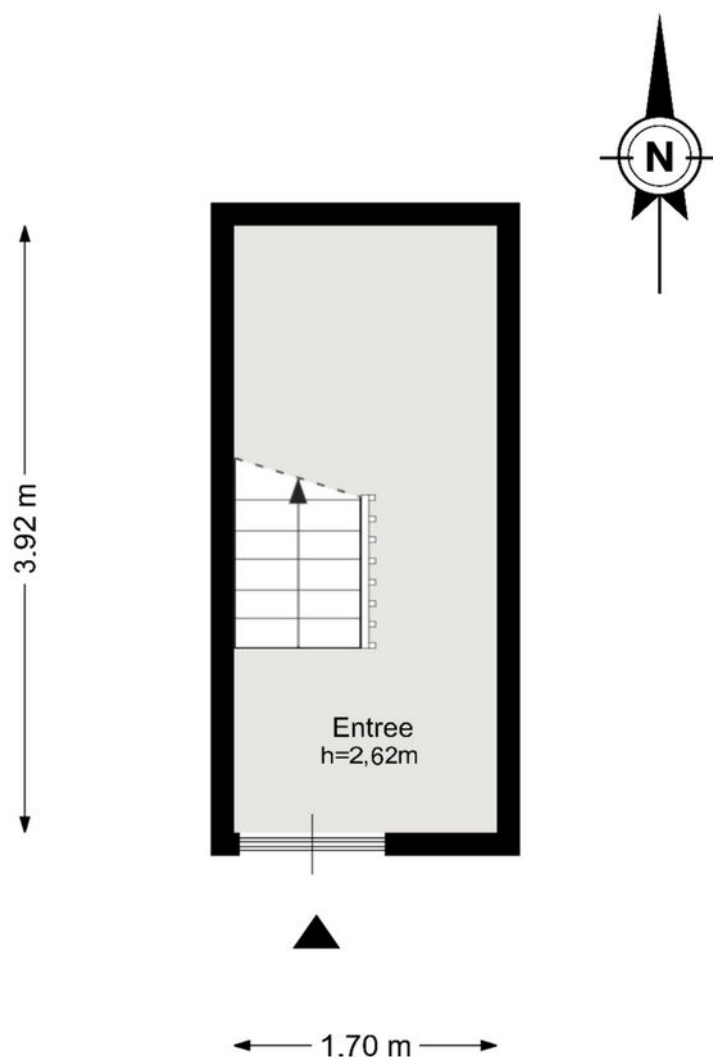
Plattegrond / Floorplan

Nicolaas Witsenkade 41-B - Amsterdam
Derde verdieping



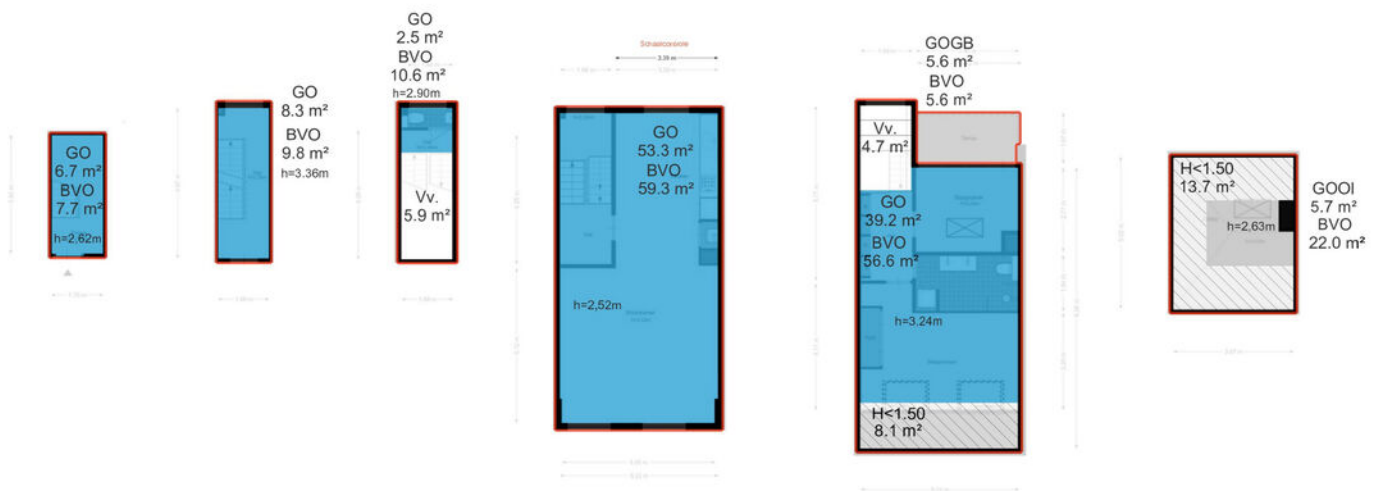
Plattegrond / Floorplan

Nicolaas Witsenkade 41-B - Amsterdam
Begane grond



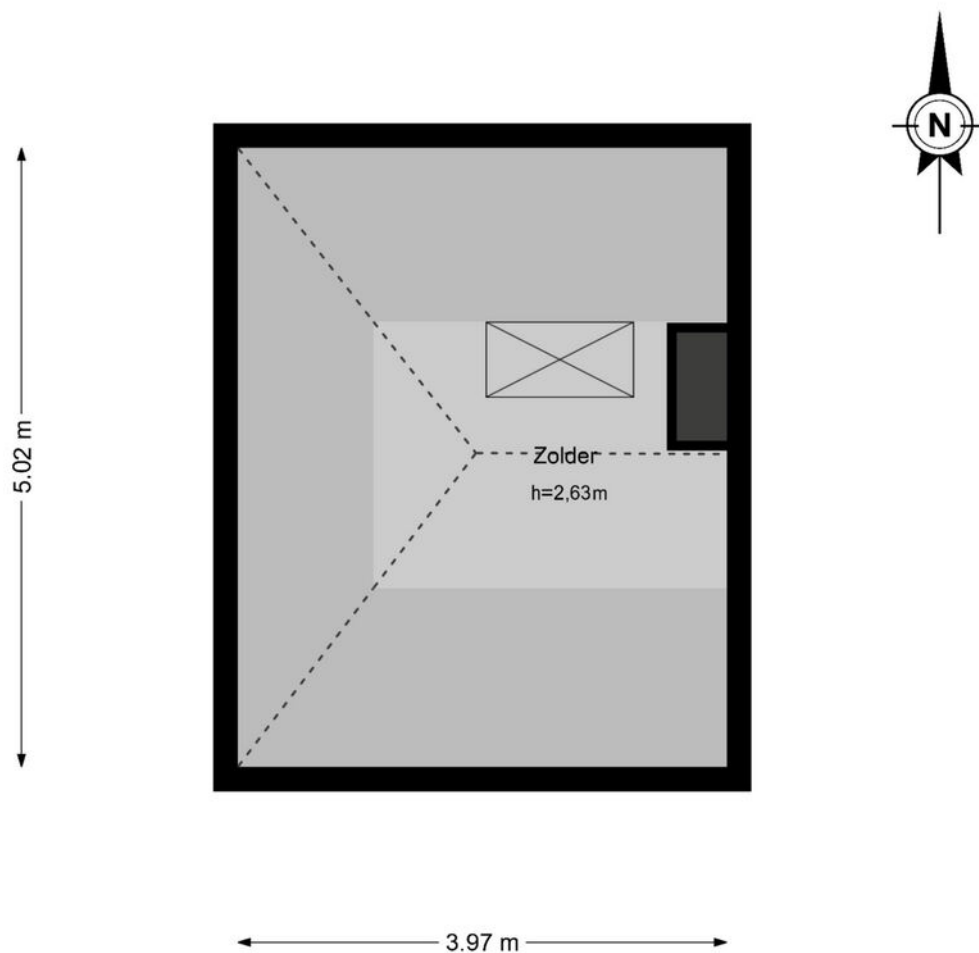
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



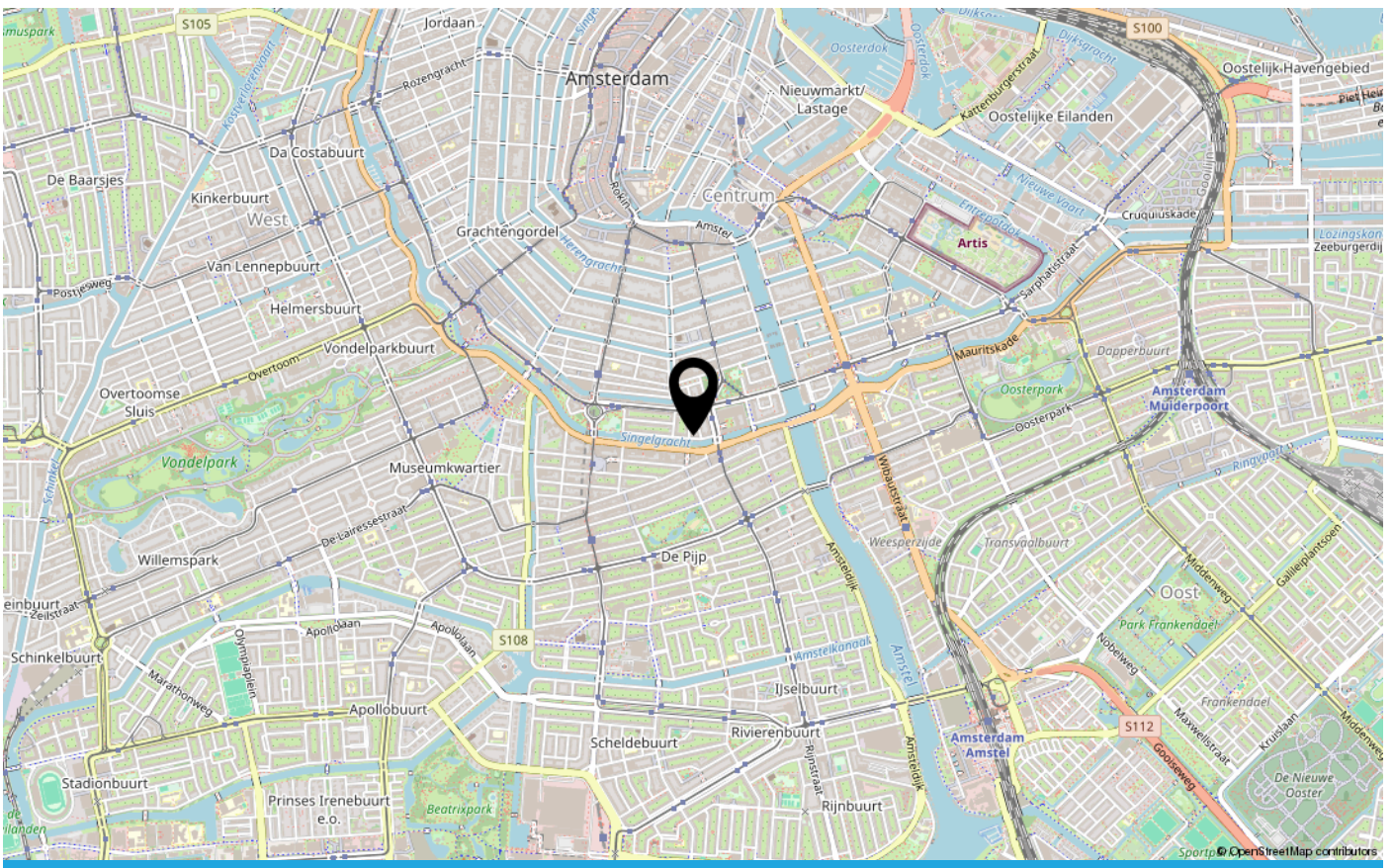
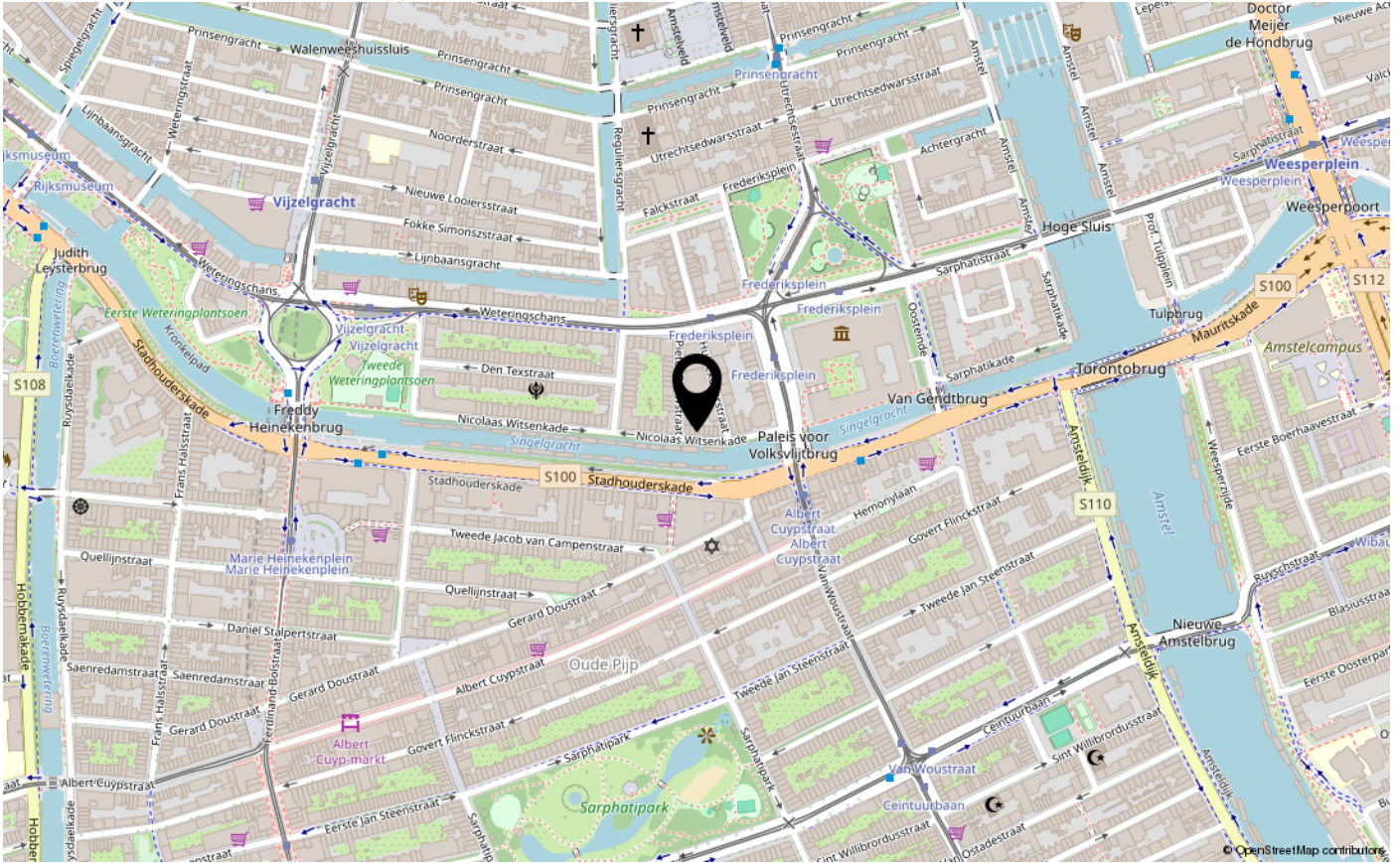
Plattegrond / Floorplan

Nicolaas Witsenkade 41-B - Amsterdam
Zolder



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

Locatie / Location



Statistieken / Statistics

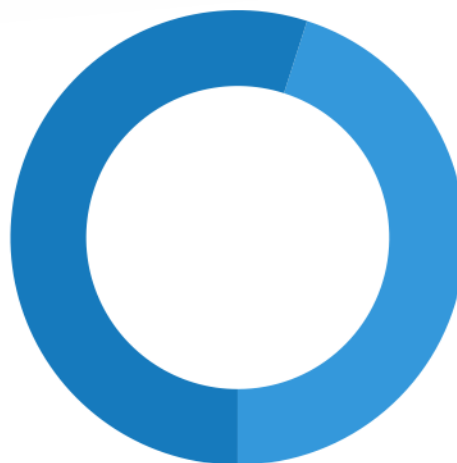
Buurtinformatie - Amsterdam / Den Texbuurt

Leeftijd



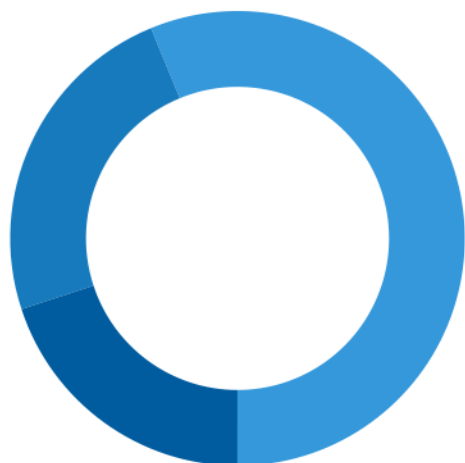
0 - 14: 10% 15 - 24: 12% 25 - 44: 37%
45 - 64: 23% 65+: 18%

Koop / huur



Koop: 45% Huur: 55%

Huishoudens



Eenpersoons: 57% Zonder kinderen: 24%
Met kinderen: 20%

 53%

 47%

 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 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