

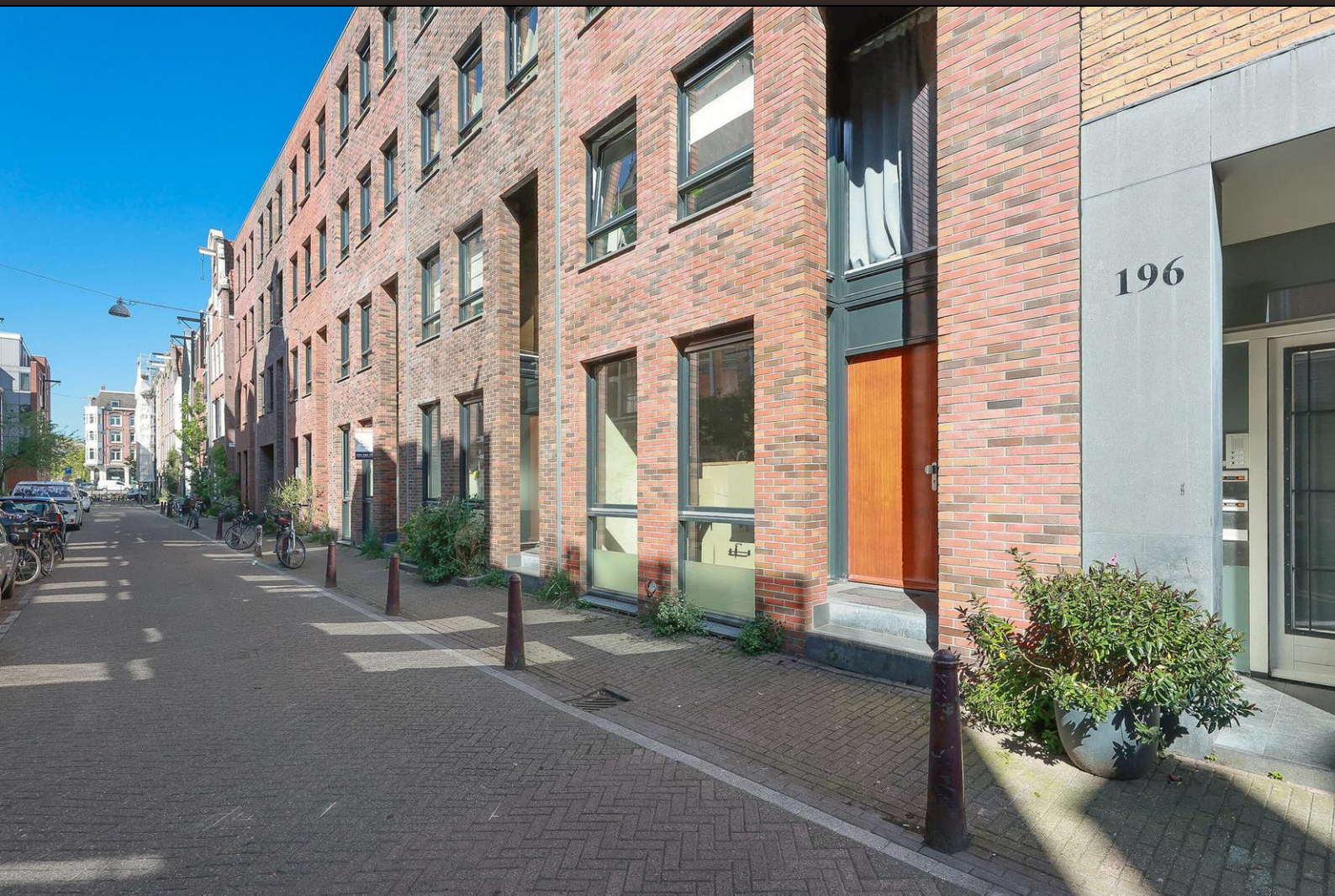
DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Rozenstraat 198
1016 PA Amsterdam

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



Bijzonder sfeervol en ruim dubbel benedenhuis (91m²) met eigen entree, open keuken en een schuifpui naar de (gemeenschappelijke) achtertuin. In het souterrain is een werkruimte, slaapruiimte en een ruime badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. Het appartement is gelegen in een kleinschalig complex uit 2007 in de sfeervolle Jordaan, nabij de Lijnbaansgracht en de Prinsengracht. Afgekochte erfpachtcanon tot 2055 en gunstig overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht.



Rozenstraat 198

Inleiding

Appartementencomplex de Roos is gelegen in de Rozenstraat (Jordaan) en is gebouwd in 2007 met een gemeenschappelijke binnentuin, 23 woningen en bergingen. Dit appartement is gelegen op de bel-etage en in het souterrain met een in privé gebruik deel van de gemeenschappelijke tuin. Het complex is gelegen op erfpachtgrond en in een beschermd stadsgezicht.

Indeling

Eigen entree op de bel-etage, hal met garderobe, ruime woonkamer met een grote schuifpui naar een heerlijk terras in privé gebruik in de gemeenschappelijke tuin. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Interne trap naar het souterrain met een hal met toilet en berging. Ruime voor(werk)kamer met daglicht vanuit de straat (evt 2e slaapkamer van te maken), wasruimte en cv-kast en een romantische slaapruijme met aansluitend een ruime badkamer voorzien van de inloophdouche, ligbad en wastafel meubel. Separate berging in de onderbouw.

De keuken

De zwarte keuken omvat een L-vormig rvs aanrechtblad met diverse onderkastjes/-lades en is voorzien van een spoelbak, een 5-pits kookplaat, Siemens oven, Smeg vaatwasser en een losse Samsung koelkast met vriezer.

Het sanitair

De badkamer is modern warm afgewerkt en voorzien van een inloophdouche, een wastafel met meubel, een koperen handdoekradiator en een vrijstaand ligbad.

Binnentuin

Via de schuifpui stap je de ruime gemeenschappelijke tuin in. Een deel van de tuin is in privé gebruik bij het appartement. De bergingen van alle appartementen zijn in het souterrain gelegen.

Afwerking en technische aspecten

Door het gehele appartement ligt een houten vloer. Er zijn veel country-achtige stijlelementen aangebracht zoals een houten balken plafond en -deuren. Verwarming en warm water worden geleverd door een cv-combi-installatie (Remeha cv-ketel). Er is tevens een elektrische haard in de woonkamer. Uitgebreide elektrische installatie (7 groepen en een aardlekschakelaar). Het energielabel van de woning is A. Het appartement is voorzien van dubbel glas.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het wooncomplex de Roos wordt professioneel beheerd door Velzel VvE Diensten. De maandelijkse vve-bijdrage is € 252,84.

Grond

Het complex is gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond. De canon is afgekocht tot 15 december 2055. Er is al een overstap gemaakt naar eeuwigdurende erfpacht (AB 2016) onder gunstige voorwaarden. De jaarlijkse canon vanaf 2055 bedraagt thans € 2.649,12 en is onderhevig aan jaarlijkse inflatiecorrectie.

Omgeving

De Rozenstraat is gelegen nabij de Prinsengracht en Rozengracht met een grote diversiteit aan winkels, leuke restaurants en galleries. De 9 straatjes tussen de hoofdgrachten vormen een populair winkelgebied met een dorps karakter. Nabij diverse tram- en busverbindingen en uitvalswegen op de Rozengracht.

Oplevering

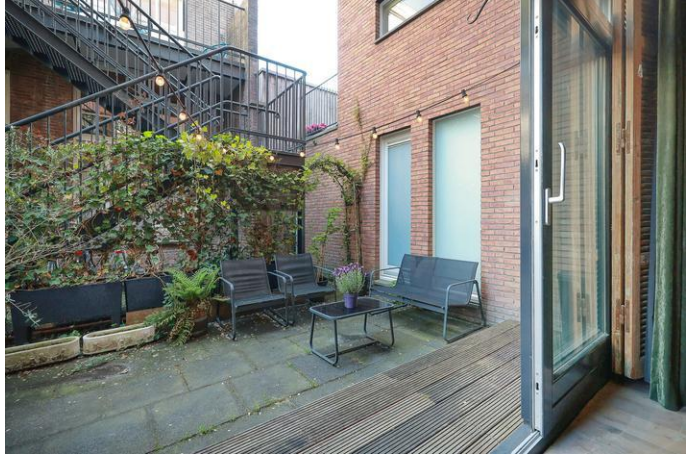
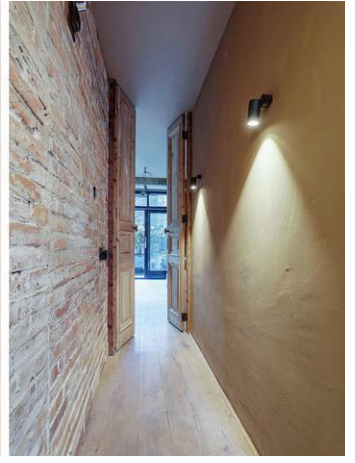
De oplevering en overdracht kunnen op korte termijn plaatsvinden.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie omtrent appartement en vereniging van eigenaren en een plattegrond. Alle relevante stukken kunnen u op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar Nicolas Ruisaard. Telefoonnummer 020-64.64.796

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.



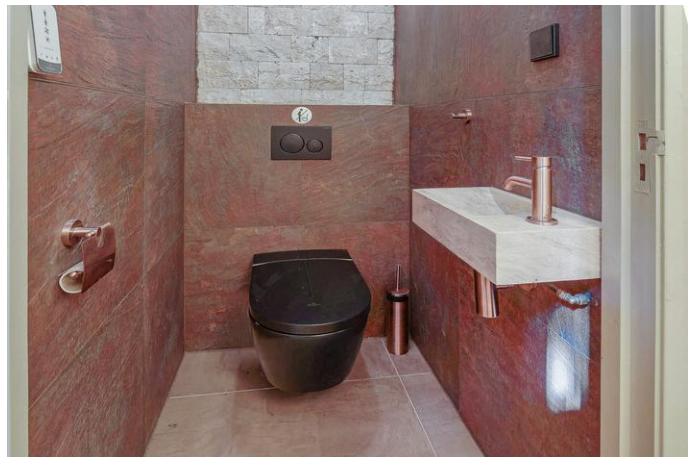


Rozenstraat 198, 1016 PA Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Rozenstraat 198, 1016 PA Amsterdam

1016 PA Amsterdam

Rozenstraat 198

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het complex is in 2005 door notaris B. Berger gesplitst in 23 appartementsrechten (23 appartementen met bijbehorende bergingen).

Het appartementsrecht heeft de volgende omschrijving in die splitsingsakte:

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning in de kelder alsmede op de begane grond met separate berging in de kelder,

De kadastrale gegevens zijn: Gemeente Amsterdam, sectie E, nummer 10662, appartementsindex A-5.

Voor het appartement gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	103/1373 ^e	
Aandeel in de gemeenschappelijke kosten:	idem	
Stemmen:	2 stemmen	(van de totaal 27 stemmen)

In de splitsingsakte wordt het modelreglement uit 10 januari 1992 van toepassing verklaard.

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door Velzel VvE Beheer. Telnr.: 020-6384653

VvE bijdrage

De VvE bijdrage voor het appartementsrecht bedraagt € 252,84 per maand.

Uit de bijdragen worden o.a. (groot)onderhoud, administratie en verzekeringspremies voldaan.

Verzekeringen

De VvE heeft een opstalverzekering, WA-, Glas- en Bestuursaansprakelijkheidsverzekering. De opstal is verzekerd voor een bedrag van € 4.428.709,- (2025).

Reservefonds(en)

Het reservefonds bedroeg per 31-12-2025 ca. € 69.000,- (Algemene reserve en Onderhoudsreserve).

Onderhoud (door de VvE) MJOP en Plannen

De VvE heeft een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 821.000,-	(peildatum: 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 432,67	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 144,94	per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte: woning

Volgens de eigendomsakte: woning

Volgens het BAG: woonfunctie

Energielabel

Het appartement heeft een energielabel A, geldig tot 26-8-2029.

Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeentebelastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken. Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2026 (gelijk aan 2025): € 352,- respectievelijk € 469,-.

Zuiveringsheffing woonruimte:

Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2026 (gelijk aan 2025): € 92,79 respectievelijk € 278,37.

Watersysteemheffing ingezetenen:

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2026: € 186,85

Parkeren

Zie: <https://www.amsterdam.nl/parkeren/parkeervergunning/parkeervergunning-bewoners/>

Bijzonderheden/Aandachtspunten

De oven en vaatwasser disfunctioneren.

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

Zie de roerende zakenlijst.

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom: na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van de notaris.

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

Clausule niet eigen bewoning

In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt:

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat verkoper

- het verkochte bij legaat heeft verkregen*
- dat de verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt*

en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegronden appartement
- Meest gestelde vragen

Beschikbare stukken

De volgende stukken kunnen u worden toegezonden (per mail):

- Eigendomsbewijs
- Energielabel
- VvE stukken

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

De Groot & Compagnons

Nicolas Ruisaard

Amstelveenseweg 104

1075 XJ Amsterdam

Telefoonnummer: 020-6464796

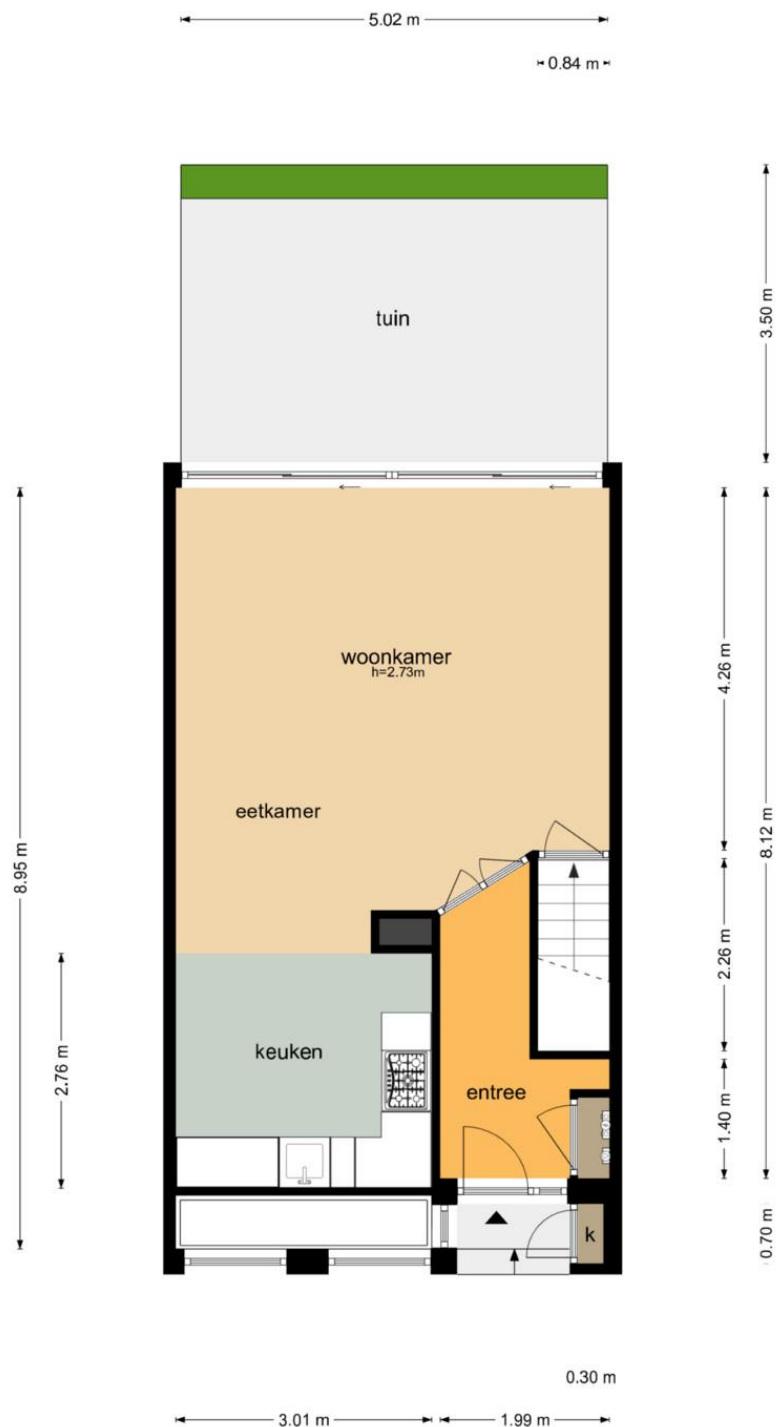
info@degrootencompagnons.nl

www.degrootencompagnons.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Rozenstraat 198 - Amsterdam Tuinplan

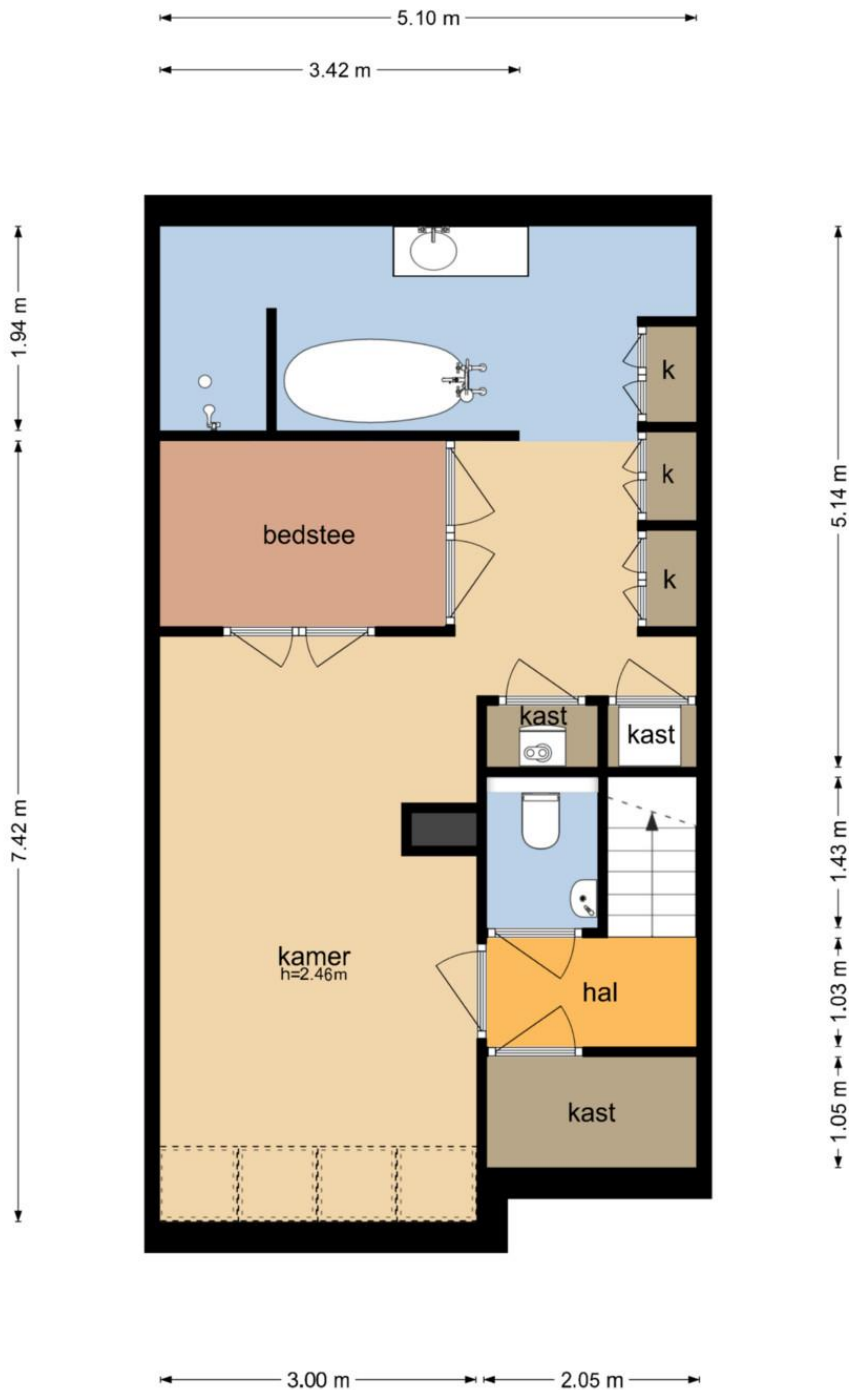


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Rozenstraat 198 - Amsterdam Souterrain



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

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.