TE KOOP

Titus van Rijnstraat 158

Amsterdam

Vraagprijs

€ 995.000

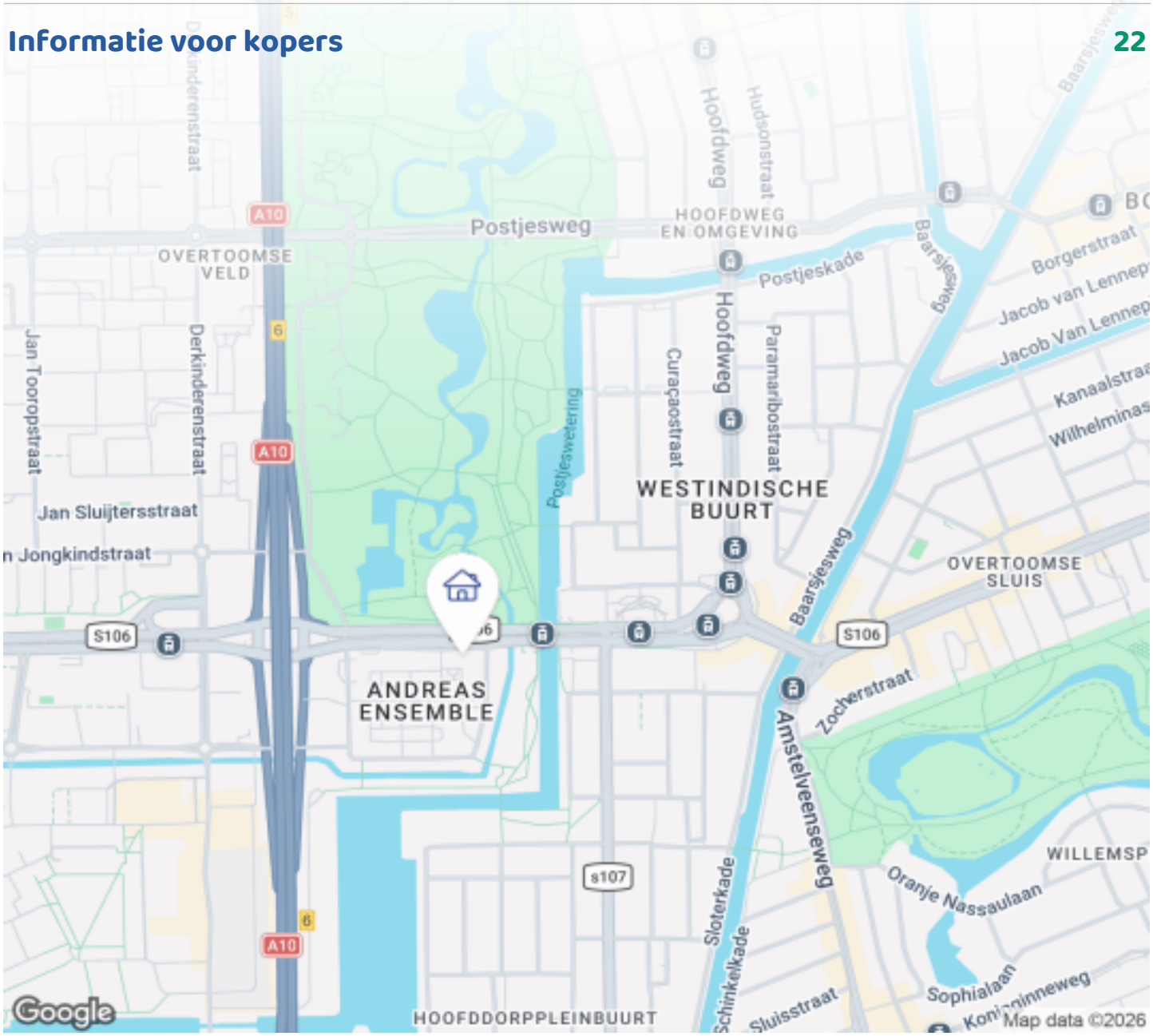
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	8
Plattegronden	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

*** ENGLISH BELOW ***

Riant en hoogwaardig afgewerkt top-appartement met uitzicht en afgekochte erfpacht!

Wonen op de topverdieping (6e etage) zonder bovenburen, met uitzicht over de skyline van Amsterdam? Dit fantastische, praktisch ingedeelde en luxe afgewerkte 3-kamerappartement biedt het allemaal!

Bij binnenkomst valt direct het oog voor detail en het hoogwaardige opleverniveau op. Het gehele appartement is voorzien van strak en glad stucwerk, verhoogde binnendeuren en comfortabele vloerverwarming door de gehele woning.

De ruimtes zijn praktisch ingedeeld met twee royale verbindingsruimtes tussen de woonkamer, de badkamer en de woonkeuken, welke de leefruimtes harmonieus met elkaar verbindt en tegelijkertijd een

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

subtiele scheiding schept en ruimtelijk gevoel geeft. De badkamer is slim tussen de woonkamer en de woonkeuken geplaatst wat een verrassend mooi effect geeft.

De riante en lichte woonkamer biedt door de grote raampartijen aan beide zijden veel lichtinval en uitzicht. Ter hoogte van de raampartij in de woonkamer bevindt zich een elektrisch buiten zonnescherm (met afstandsbediening).

Vanuit de royale woonkamer kijkt u uit over het historische centrum en de skyline: van de monumentale Westerkerk en de iconische A'DAM Toren tot aan het groene dak van het Vondelpark, de Prins Bernhardtoren, het Okura, en de dynamische Zuidas. Voor de deur ligt de Westlandgracht met openbare ligplaatsen waar in het zicht vrijwel altijd ruimte is om een sloep aan te meren.

De royale woonkeuken is voorzien van een modern kookeiland met inbouw koffiezetter, oven, vaatwasser, inductie kookplaat en een sfeervol eetgedeelte. De huidige opstelling biedt plaats aan een eettafel voor 4 personen, die eenvoudig uit te breiden is naar 6 personen. Vanuit de keuken kijkt u uit op de prachtig onderhouden binnentuin.

Het balkon ligt op het Westen en heeft zon van 13.00 tot de zon onder gaat. Met mogelijkheid voor barbecueën want geen bovenburen.

De moderne, strak ingerichte badkamer met houttinten in het hout- en tegelwerk is voorzien van vloerverwarming, een extra radiator en een brede wastafel met twee kranen. Het toilet heeft een identiek design.

Het meubilair kan desgewenst vrijwel geheel of gedeeltelijk worden overgenomen.

Extra comfort biedt de woning met een eigen parkeerplaats in eigendom en een privéberging met ruimte voor spullen én genoeg plek voor drie fietsen. Indien een tweede auto geparkeerd dient te worden, zijn er twee opties:
1. Regelmatig worden parkeerplaatsen in de garage aangeboden om te huren.
2. Op de openbare weg geldt betaald parkeren en parkeren middels een vergunning systeem. Voor een tweede auto kan een parkeervergunning worden aangevraagd. Volgens informatie van de website van de gemeente Amsterdam is er geen wachtlijst. De kosten zijn € 59,10 per halfjaar (wachtlijstgegevens per 21 augustus 2026).

Dit appartement is gelegen op een toplocatie, omringd door groen en op steenworp afstand van het bruisende stadsleven, u fietst vrijwel direct het Vondelpark in welke toegang geeft tot alle stadsdelen. Het complex is direct gelegen aan Amsterdam-Zuid.

De woning grenst ook direct aan het Rembrandtpark en de Westlandgracht. ’s Zomers wordt hier gezwommen en per boot is de Sloterplas en de grachten in het centrum bereikbaar.

Ook is de ligging perfect door de gemakkelijke toegang tot de A10 en openbaar vervoer waardoor u zich zo op Schiphol (of de rest van Nederland) bevindt. Tevens bevinden zich op loopafstand vele restaurants en gezellige bars. De voorzieningen van het Fashion hotel zoals sauna’s, zwembad, gym, skybar en restaurant zijn te bereiken via de parkeergarage en van buiten.

Voor de dagelijkse boodschappen kunt u terecht op de Amstelveenseweg, Schinkelkade, Koninginneweg en Cornelis Schuytstraat. Er zijn veel speelgelegenheden, kinderdagverblijven, basisscholen en middelbare scholen in de buurt welke zorgen voor een fijne en gemakkelijke leefomgeving. Ook de British School of Amsterdam is snel te bereiken.

Sporten kan o.a. bij TrainMore, het Fashion hotel of in de nabij gelegen parken, en zelfs direct voor de deur bij het Calisthenics park.

Erfpacht: Deze is betaald tot en met 15 augustus 2058. De overstap naar eeuwigdurend erfpacht per 16 augustus 2058 is reeds afgekocht onder de zeer

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gunstige voorwaarden van € 1.031,59 per jaar, exclusief indexatie.

Vereniging van Eigenaars: Gezonde en actieve VvE. VVE De Vereniging van Eigenaars genaamd "VvE 1670 Andreas Ensemble Blok B" wordt professioneel beheerd, is actief en financieel gezond. De VvE heeft een meerjarenonderhoudsplan opgesteld en er is een ruime reserve opgebouwd.

De maandelijkse servicekosten bedragen € 286,70 voor het appartement en € 33,25 voor de Beheervereniging (onderhoud van de gemeenschappelijke binnentuinen en garage).

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Woonoppervlakte: 111 m² (volgens NEN2580 richtlijnen).
- Ligging: 6e (bovenste) etage — geen bovenburen!
- Erfpacht: Deze is betaald tot en met 15 augustus 2058. De overstap naar eeuwigdurend erfpacht is reeds afgekocht onder gunstige voorwaarden (oorspronkelijke canon van € 1.031,59 per jaar exclusief indexatie).
- Panoramisch uitzicht: Zicht op de Westerkerk, A'DAM Toren, bomen van het Vondelpark en de Zuidas.
- Indeling: Praktisch ingedeeld en lichtinval van twee zijden
- Parkeren & Berging: Eigen parkeerplaats én berging met ruimte voor 3 fietsen plus extra spullen.
- Woonkamer & Zonwering: Royale leefruimte van ca. 30 m² met grote raampartij voorzien van elektrisch zonnescherm (met afstandsbediening).
- Afwerking: Glad stucwerk, verhoogde deuren en vloerverwarming in de gehele woning.
- Woonkeuken: Kookeiland, uitbreidbare eethoek (4-6 pers.) en openslaande deuren naar het balkon met zicht op de binnentuin.
- Balkon: Uitziend op binnentuin, zon tot zonsondergang.
- Badkamer: Luxe afwerking, vloerverwarming, brede wastafel met 2 kranen en extra radiator.
- Servicekosten: VvE € 286,70 p/m + Beheervereniging binnentuinen € 33,25 p/m.
- Oplevering: in overleg

De woning is ingemeten conform de NVM meetinstructie. Deze meetinstructie 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. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en aan het energielabel kunnen tevens geen rechten worden ontleend. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken, die voor hem van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is ons kantoor de makelaar van verkoper. Wij adviseren u een NVM/MVA Makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.

*** ENGLISH ***

Spacious and high-end finished top-floor apartment with paid off ground lease!

Living on the top floor (6th floor) with no upstairs neighbors, enjoying a panoramic view of the Amsterdam skyline? This fantastic, practically laid-out, and luxuriously finished 3-room apartment offers it all!

Upon entering, the eye for detail and the high-end level of completion are immediately apparent. The entire apartment features sleek and smooth plasterwork, raised interior doors, and comfortable underfloor heating throughout.

The spaces are practically laid out with two generous

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

connecting areas between the living room, the bathroom, and the kitchen-diner, harmoniously linking the living areas while creating a subtle separation and a sense of spaciousness. The bathroom is cleverly positioned between the living room and the kitchen-diner, creating a beautiful effect.

The spacious and bright living room offers an abundance of natural light and phenomenal views thanks to the large windows on both sides. An electric outdoor sunshade (with remote control) is installed at the main window of the living room.

From the spacious living room, you look out over the historic center and the skyline: from the monumental Westerkerk and the iconic A'DAM Tower to the green canopy of the Vondelpark, the Prins Bernard Tower, the Okura, and the dynamic Zuidas business district. Right on your doorstep is the Westlandgracht, featuring public mooring spots where there is almost always space in plain sight to dock a sloop.

The generous kitchen-diner features a modern cooking island equipped with a built-in coffee maker, oven, dishwasher, induction hob, and an atmospheric dining area. The current setup accommodates a dining table for 4 people, which can easily be extended to seat 6. From the kitchen, you look out over the beautifully maintained courtyard garden.
French doors lead to the West-facing balcony, which is equipped with a practical double outdoor power socket. The balcony enjoys sunshine from 1:00 PM until sunset.

The modern, sleek bathroom with warm wood tones in both the woodwork and tiling is equipped with underfloor heating, an additional radiator, and a wide washbasin with double faucets. The separate toilet features an identical design.

The furniture can be almost fully or partially be taken over upon agreement.

The property offers extra convenience with an owned private parking space in the underground garage and a private storage unit, which offers ample space for belongings and enough room for three bicycles.

This beautiful apartment is situated in a prime location, surrounded by greenery yet just a stone's throw away from bustling city life. You can cycle almost directly into the Vondelpark, which provides easy access to all districts of the city. The complex is directly adjacent to Amsterdam-Zuid (South) and Amsterdam-Old West.

The location is perfect for commuters, with quick and easy access to the A10 ring road and public transport, putting Schiphol Airport (and the rest of the Netherlands) within very short reach. Furthermore, numerous restaurants as well as cozy bars, are within walking distance. The facilities of the adjacent Fashion Hotel—including saunas, a swimming pool, a gym, a sky bar, and a restaurant—can be accessed via the parking garage and from the outside.

For daily groceries, you can visit the Amstelveenseweg, Schinkelkade, Koninginneweg, and Cornelis Schuytstraat. There are many playgrounds, daycares, primary schools, and secondary schools in the vicinity, ensuring a pleasant and convenient living environment. The British School of Amsterdam is also quickly accessible.

For sports and fitness, you can head to TrainMore, the Fashion Hotel, the nearby parks, or the Calisthenics park located directly in front of the building.

The ground lease (erfpacht) has been paid in advance up to and including August 15, 2058. The transition to a perpetual ground lease starting from August 16, 2058, has already been bought off under the highly favorable conditions of €1,031.59 per year, excluding indexation.

The Homeowners Association, named "VvE 1670 Andreas Ensemble Blok B," is professionally managed, active, and financially sound. The VvE has a long-term maintenance plan (MJOP) in place, and a substantial financial reserve has been built up.

The monthly service charges are €286.70 for the

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

apartment and €33.25 for the Management Association (for the maintenance of the communal courtyard gardens).

Disclaimer:
The property has been measured in accordance with the NVM measurement instructions. This measurement instruction is intended to apply a more uniform method of measurement to give an indication of the usable area. It does not completely exclude differences in measurement outcomes, for example due to differences in interpretation, rounding off, or limitations when performing the measurement. This information has been compiled with due care. However, we accept no liability for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequences thereof. All specified dimensions and surface areas are indicative, and no rights can be derived from the energy label. The buyer has their own duty of investigation into all matters that are of importance to them. Our office represents the seller for this property. We advise you to engage an NVM/MVA broker who will assist you with their expertise in the purchasing process. If you do not wish to engage professional guidance, you consider yourself expert enough by law to oversee all matters of importance. The General Consumer Terms and Conditions of the NVM apply.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

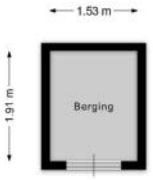
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Bovenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2010**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**374 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**111 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**10 m²**
Externe bergruimte	**3 m²**

*** 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	**Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**6**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Lift, Frans balkon, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd, HR-glas**
Verwarming	**Stadsverwarming, Vloerverwarming geheel**
Warm water	**Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk, Vrij uitzicht**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig, frans balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Box**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Parkeergarage**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 320 per maand**

Kadastrale gegevens

Sloten Noord-Holland O 3337 171

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Sloten Noord-Holland O 3337 49

Eigendomssituatie	**Erfpachtsrecht**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Diverse roerende zaken zoals vloerkleed woonkamer, bankstel, dressoir, eethoek met stoelen, televisiemeubel, televisie, witte kledingskast in grote slaapkamer, balkon bankstel met kussens, binnen- en buitenpotten met planten, kunnen desgewenst worden overgenomen

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?

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 welover-wogen 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

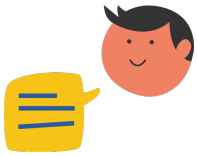
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.