



Johannes Worpstraat 19-3

1076 BD AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Welkom bij HOEN

Introductie

Kenmerken

Foto's en beschrijving

Plattegronden

Bijzonderheden

Overige informatie

Locatie

Algemene voorwaarden

Clausules

Welkom bij HOEN Makelaars

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.



Pieter Mulder

NVM MAKELAAR | PARTNER

06 - 229 655 23

pieter@hoenmakelaars.nl



AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



Introductie

Van gevel tot gevel is dit appartement ontworpen rondom licht. De lange woonkamer ligt tussen twee grote glaspartijen en twee balkons, waardoor het daglicht van beide kanten diep de woning binnenkomt. Ook de slaapkamers zijn royaal aan de gevel gelegd; hier zijn de vierkante meters niet versnipperd, maar gebruikt voor vertrekken die echt goed van formaat zijn. Het functionele ontwerp, de betonnen constructie en de uitgesproken wederopbouwarchitectuur geven het appartement bovendien een karakter dat verder gaat dan alleen de plattegrond.

INTRODUCTION

From façade to façade, this apartment has been designed around light. The long living room is positioned between two expansive glass façades and two balconies, allowing natural light to penetrate deep into the home from both sides. The bedrooms are equally generous in size and positioned along the façades, with the available square metres thoughtfully used to create rooms that are genuinely spacious and comfortable. The functional design, concrete construction and distinctive post-war architecture give the apartment a character that extends well beyond the floor plan itself.

Kenmerken



Oppervlakte

95 m²



Perceel

0 m²



Inhoud

308 m³



Aantal kamers

4 (2 slaapkamers)



Bouwjaar

1945-1959



Energie label

E





Leefruimte

De woonkamer strekt zich uit over de diepte van het appartement, met aan beide uiteinden een vrijwel gevelbrede glaspartij. De lengte geeft vanzelf ruimte aan een royaal zitgedeelte en een aparte eethoek, zonder dat de looplijnen in het gedrang komen. Aan weerszijden ligt een balkon, waardoor buiten aan beide kanten onderdeel is van de leefruimte.

De keuken ligt apart, maar voelt door het grote raam en de directe aansluiting op het balkon niet afgesloten. De opstelling is efficiënt: een lange werkzijde en daartegenover een tweede blad dat extra werkruimte en een zitplek biedt.

LIVING AREA

The living room stretches across the full depth of the apartment, with almost full-width glazed façades at either end. Its generous length naturally accommodates a spacious seating area and a separate dining area, while leaving the circulation routes unobstructed. A balcony is located at either end, making the outdoors an integral part of the living space on both sides.

The kitchen is positioned separately, yet the large window and direct access to the balcony keep it from feeling enclosed. The layout is highly efficient, with a long worktop on one side and a second counter opposite, providing additional workspace as well as a place to sit.







Privégedeelte

De twee slaapkamers zijn opvallend gelijkwaardig van formaat. In beide is naast een tweepersoonsbed voldoende ruimte voor een volwaardige werkplek, zonder dat de kamer zijn bewegingsruimte verliest. Grote ramen over vrijwel de volle gevelbreedte zorgen ook hier voor veel daglicht. Eén slaapkamer grenst direct aan het balkon en kijkt uit over het groen, met de stad daarachter. De badkamer ligt centraal in de woning en combineert een ligbad met een aparte douche; het daklicht brengt daglicht tot midden in de plattegrond.

PRAKTISCH WOONCOMFORT

De praktische ruimtes zijn royaal bemeten waar dat telt. De badkamer biedt naast een ligbad ook een aparte douche, wastafel en toilet, terwijl de wasmachine hier eveneens een vaste plek heeft. Het daklicht is daarbij een sterk detail: ook centraal in de woning komt natuurlijk licht binnen. De indeling als geheel is efficiënt. Verkeersruimte blijft beperkt en de beschikbare meters komen vooral terug in de woonkamer en twee volwaardige slaapkamers.

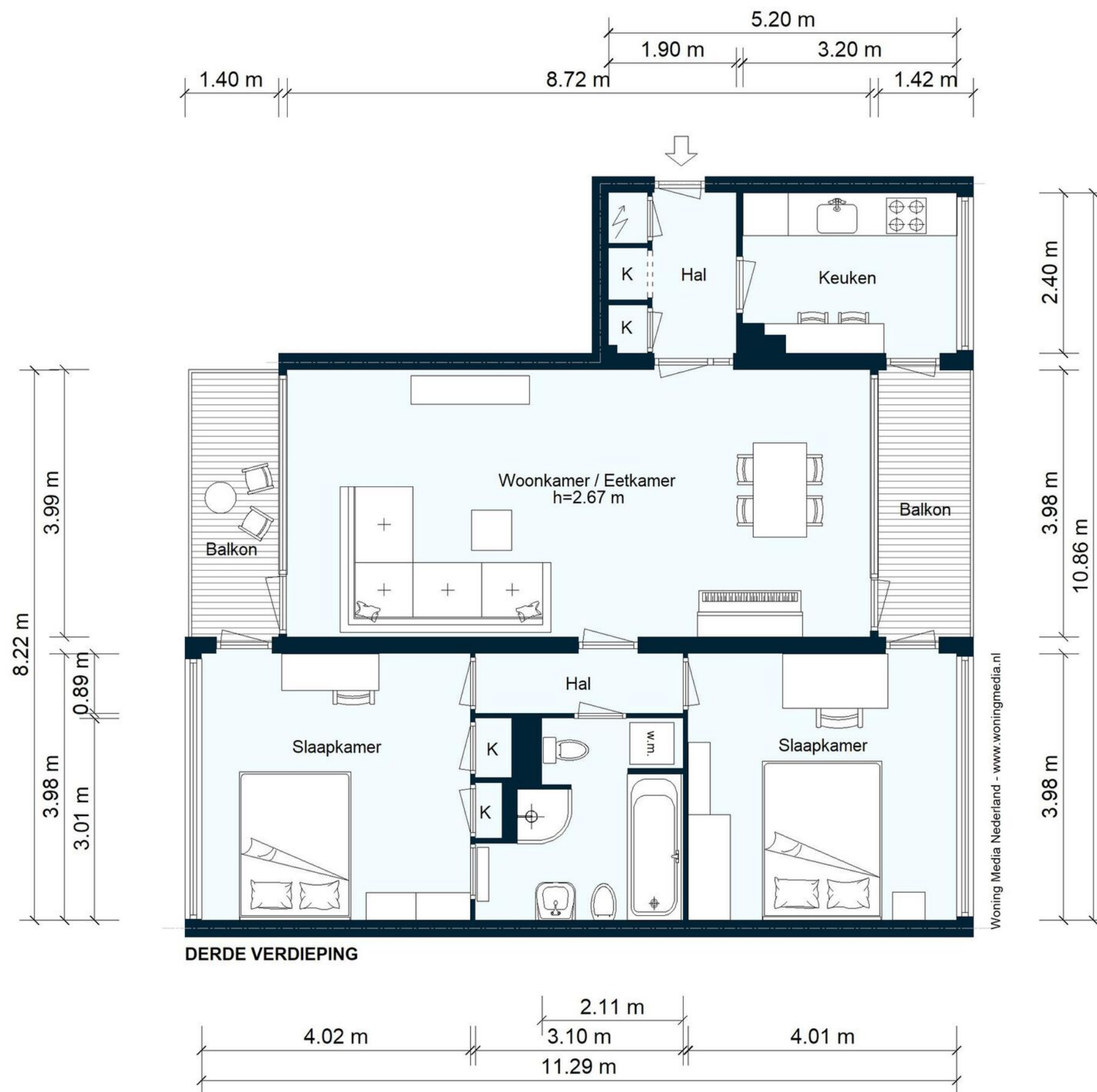
PRIVATE AREA

The two bedrooms are notably generous and similar in size. Both offer ample space for a double bed and a full-sized workspace, without compromising on room to move. Large windows spanning almost the full width of the façades bring plenty of natural light into the rooms. One of the bedrooms has direct access to the balcony and overlooks the greenery, with the city beyond. Centrally located within the apartment, the bathroom combines a bathtub with a separate shower. A skylight brings natural light right into the heart of the floor plan.

PRACTICAL COMFORT

The practical spaces are generously sized where it matters. In addition to a bathtub, the bathroom features a separate shower, washbasin and toilet, with a dedicated space for the washing machine as well. The skylight is a particularly appealing detail, bringing natural light into the centre of the apartment. The layout as a whole is highly efficient, with minimal circulation space and the available square metres used primarily for the living room and two full-sized bedrooms.

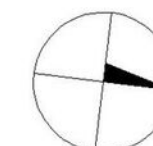




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
95.14 m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
11.05 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Bijzonderheden

- Bouwjaar 1957
- Rijksmonument
- 2 balkons aanwezig
- Twee ruime slaapkamers
- Energielabel E, geldig t/m 27-08-2036
- Oplevering in overleg

Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAARS

- Vereniging van Eigenaars Patroclos, administratie wordt gevoerd door Vincent en Vincent
- Servicekosten bedragen € 254,51 p.m.
- Voorschot stookkosten € 70,85 p.m.

EIGENDOMSITUATIE

- Gelegen op gemeentelijke erfpachtgrond
- Algemene bepalingen 1994 zijn van toepassing
- Huidig tijdvak loopt t/m 2031
- De canon bedraagt € 223,51 per jaar

METRAGES

- Meetrapport aanwezig opgesteld conform meetinstructie BBMI
- Gebruiksoppervlakte wonen 95,14 m²
- Bruto vloeroppervlakte 103,60 m²
- Bruto inhoud woning 307,69 m³



Omgeving

De Johannes Worpstraat ligt in een rustig deel van Amsterdam-Zuid, terwijl de Zuidas op loopafstand ligt. Juist die combinatie is sterk: wonen tussen het groen, met een belangrijk werk- en voorzieningengebied van de stad dichtbij. Ook het gebouw zelf vertelt iets over deze plek. Het appartement maakt deel uit van de Warnersblokken, in 1957 ontworpen door architect A. Warners en sinds 2010 aangewezen als rijksmonument. In de officiële monumentwaardering wordt de architectuur expliciet verbonden aan het werk van Le Corbusier en Rietveld. De heldere betonconstructie, grote glasvlakken en gekleurde gevelpanelen geven het complex zijn herkenbare naoorlogse karakter.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is Zuid 5). Met een parkeervergunning voor Zuid 5 mag u parkeren in Zuid-5. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied geen wachttijd. Een tweede parkeervergunning voor bewoners kost € 499,81 per 6 maanden. (Bron: Gemeente Amsterdam, september 2026).

BEREIKBAARHEID

De ligging maakt het eenvoudig om verschillende delen van de stad te bereiken. De Zuidas en station Amsterdam Zuid liggen dichtbij, terwijl de fiets een directe verbinding geeft met onder meer Oud-Zuid en het centrum. Ook met de auto is de aansluiting op de Ring A10 snel gemaakt.



Algemene voorwaarden

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief alsmede een kilometervergoeding van 30 eurocent per kilometer.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.

Bijkomende voorwaarden:

- Aangehouden dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende financiële instelling of adviseur.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen 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.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Drie dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samen-vatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper deze akte ontvangt is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen

De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door eendeskundige, zoals een makelaar of een notaris.



HOEN Makelaars

Oranje Nassaulaan 7 | Amsterdam
020 - 305 44 44 | info@hoenmakelaars.nl
hoenmakelaars.nl