



HOBBERMAKADE 79 3

1071 XN

AMSTERDAM

€ 950.000 k.k.



www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte 110 m²

Buitenruimte 3

Aantal kamers 4

Aantal slaapkamers 3

Bouwjaar 1905

Energie label C



Beschrijving / Description

Licht, sfeervol en ruim appartement aan de Hobbemakade in het Museumkwartier, Amsterdam Oud-Zuid

Dit prachtige driekamerappartement, verdeeld over twee woonlagen, is gelegen op eigen grond. De woning combineert het karakter van een klassiek Amsterdams huis met een ruime woon- en eetkamer, drie slaapkamers, twee volledig gerenoveerde badkamers en een beschut balkon op het westen. De master bedroom op de vierde verdieping beschikt over grote ramen in de schuine kap en biedt directe toegang tot het dak. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om een dakterras te creëren.

Het appartement kenmerkt zich door een uitzonderlijke hoeveelheid licht, vrij uitzicht en een groot gevoel van ruimte en privacy. Dankzij de ramen aan zowel de oost- als westzijde valt er de hele dag natuurlijk licht naar binnen. Vanaf zowel de derde als de vierde verdieping is er prachtig uitzicht over de gracht. De omliggende bebouwing ligt op ruime afstand, waardoor de woning opvallend veel privacy biedt.

Een zeldzame combinatie van licht, uitzicht, privacy en karakter op een van de meest gewilde locaties van Amsterdam-Oud Zuid, met bovendien volop mogelijkheden om de woning verder naar eigen wens te maken.

INDELING (zie plattegronden)

Derde verdieping

De entree bevindt zich op de derde verdieping en komt uit in een hal met praktische ingebouwde garderobekasten. Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de eerste slaapkamer, die momenteel als kinderkamer wordt gebruikt.

De lichte woon- en eetkamer vormt het hart van de woning. Grote ramen aan beide uiteinden zorgen voor een heerlijk ruimtelijk gevoel en laten vanuit zowel het oosten als het westen volop daglicht binnen. Vanaf deze verdieping is het uitzicht over de gracht bijzonder mooi. De ruime afstand tot de omliggende bebouwing zorgt bovendien voor een uitzonderlijke mate van privacy.

Vanuit het eetgedeelte is er directe toegang tot het balkon, dat in 2026 is gerenoveerd. Het beschutte balkon ligt uit de wind en profiteert van de avondzon, waardoor het een heerlijke plek is om buiten te eten of aan het einde van de dag te ontspannen.

Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de ruime keuken, die goed is uitgerust voor dagelijks gebruik. Naast de keuken bevindt zich een separaat gastentoilet. Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de vierde verdieping.

Vierde verdieping

De vierde verdieping beschikt over twee slaapkamers en twee volledig gerenoveerde badkamers.

De ruime master bedroom is een van de bijzondere kenmerken van het appartement. Grote ramen in de schuine kap zorgen voor een lichte en sfeervolle ruimte met prachtig vrij uitzicht over Amsterdam en de gracht. De slaapkamer beschikt over een eigen en-suite badkamer met inloopdouche, wastafel en wastafelmeubel, evenals ingebouwde kastruimte voor extra bergruimte.

Daarnaast biedt de master bedroom directe toegang tot het dak. Hier bestaat de mogelijkheid om een dakterras te creëren, afhankelijk van het verkrijgen van de benodigde vergunning.

De tweede slaapkamer heeft eveneens een prachtig uitzicht en veel natuurlijk licht. Deze kamer beschikt over een separate badkamer met ligbad, wastafel, wastafelmeubel en een tweede toilet. Beide badkamers zijn volledig gerenoveerd en voorzien van hoogwaardige, op maat gemaakte kasten en sanitair.

Beschrijving / Description

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Dit prachtige appartement ligt aan de Hobbemakade in het geliefde Amsterdam Zuid, op korte afstand van de Van Baerlestraat, Beethovenstraat, Museumplein, het Rijksmuseum en De Pijp. Een ideale combinatie van rustig wonen en de levendigheid van de stad.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, restaurants en cafés, evenals de P.C. Hooftstraat en de bekende Albert Cuypmarkt. Het Rijksmuseum, Stedelijk Museum en Concertgebouw liggen op circa 5 minuten loopafstand. Ook het Vondelpark en Sarphatipark zijn dichtbij.

De woning is uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Metrostation De Pijp (lijn 52) en diverse tramverbindingen liggen op korte loopafstand. Amsterdam Centraal en Amsterdam Zuid zijn in circa 10 minuten bereikbaar. Schiphol ligt op ongeveer 15 minuten rijden en is met het openbaar vervoer in circa 30 minuten te bereiken.

BIJZONDERHEDEN

- Appartement verdeeld over 2 woonlagen;
- Woonoppervlakte van circa 110 m²;
- Gelegen op eigen grond;
- Lichte doorzonwoonkamer met eetkamer;
- Appartement is volledig voorzien van dubbelglas;
- Sfeervol balkon;
- 3 slaapkamers en 2 badkamers;
- Gemeten conform de BBMI;
- VvE-bijdrage: € 272,44 per maand;
- Energielabel C;
- Mogelijkheid tot het creëren van een dakterras;
- Projectnotaris: Schut van Os;
- Oplevering in overleg;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping van het gebouw gelegen te 1071 XN Amsterdam, Hobbemakade 79 3, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U, nummer 4787 complexaanduiding 10428, appartementsindex 4, uitmakende een vier/vijftiende (4/15) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd Hobbemakade 79 te Amsterdam en wordt professioneel beheerd door VVE.nl. De maandelijkse bijdrage is € 272,44.

Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Bright, charming and spacious Apartment on Hobbemakade in Museum Quarter, Amsterdam Oud Zuid

This beautiful three-bedroom apartment spread over two floors is situated on freehold land. The apartment combines the character of a classic Amsterdam home featuring a spacious living and dining area, three bedrooms, two fully renovated bathrooms and a sheltered balcony facing west. The master bedroom on the fourth floor has large windows in the sloping roof and direct access to the roof, offering the possibility of creating a roof terrace.

The apartment enjoys exceptional light, open views and a great sense of space and privacy. With windows facing both east and west, the apartment is filled with natural light while the canal views can be enjoyed from both the third and fourth floors. The neighbouring buildings are set well back, ensuring that the apartment remains remarkably private.

A rare combination of light, views, privacy and character in one of Amsterdam-Oud Zuid's most sought-after locations, with further potential to make the home truly your own.

LAYOUT (see floor plans)

Third floor

The entrance is located on the third floor and opens into a hallway with practical built-in wardrobes. The first bedroom is located at the front of the apartment and is currently used as a nursery.

The bright living and dining area forms the heart of the home, with large windows at both ends creating a wonderful sense of openness and allowing natural light to enter from both east and west. The canal views are particularly striking from this level, while the generous distance to the neighbouring buildings provides an unusual degree of privacy.

The dining area opens directly onto the balcony, renovated in 2026. Protected from the wind and enjoying evening light, it is ideal for outdoor dining or relaxing at the end of the day.

At the rear of the apartment is the spacious kitchen, well equipped for everyday living. A separate guest toilet is located next to the kitchen. The staircase from the living room leads to the fourth floor.

Fourth floor

The fourth floor comprises two bedrooms and two fully renovated bathrooms.

The spacious master bedroom is a particularly special feature of the apartment. Large windows set into the sloping roof create a bright and atmospheric space, with beautiful open views across Amsterdam and the canal. The bedroom has its own en-suite bathroom with a walk-in shower, washbasin and vanity unit, and built in shelves for extra storage. The master bedroom also provides direct access to the roof. There is potential to create a roof terrace here, subject to the required permit.

The second bedroom also enjoys beautiful views and abundant natural light. A separate bathroom including a bathtub, washbasin and vanity unit and second toilet serves this bedroom. Both bathrooms were fully renovated and feature high-quality, tailor-made cabinetry and fittings.

Beschrijving / Description

LOCATION & ACCESSIBILITY

This beautiful apartment is located on Hobbemakade in the sought-after Amsterdam Zuid area, within close proximity to Van Baerlestraat, Beethovenstraat, Museumplein, the Rijksmuseum and De Pijp. An ideal combination of peaceful living and the vibrant atmosphere of the city.

The immediate surroundings offer a wide range of shops, restaurants and cafés, as well as the upscale P.C. Hooftstraat and the famous Albert Cuyp Market. The Rijksmuseum, Stedelijk Museum and Concertgebouw are approximately a 5-minute walk away. Vondelpark and Sarphatipark are also nearby.

The property is easily accessible by both car and public transport. De Pijp metro station (line 52) and various tram connections are within a short walking distance. Amsterdam Central Station and Amsterdam Zuid Station can be reached in approximately 10 minutes. Schiphol Airport is about a 15-minute drive away and can be reached by public transport in approximately 30 minutes.

PROPERTY FEATURES

- Apartment spread over 2 floors;
- Approximately 110 m² of living space;
- Situated on freehold land;
- Bright through-living room and dining area;
- Apartment is fully fitted with double glazing;
- Charming balcony;
- bedrooms and 2 bathrooms;
- Measured in accordance with the BBMI measurement standards;
- Owners' Association (VvE) contribution: €272.44 per month;
- Energy label C;
- Possibility of creating a private roof terrace;
- Project notary: Schut van Os;
- Completion/delivery by mutual agreement.

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

The property has an energy label C.

CADASTRAL DESIGNATION

The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the dwelling located on the third floor of the building situated at 1071 XN Amsterdam, Hobbemakade 79-3, registered in the Land Registry as municipality of Amsterdam, section U, number 4787, complex designation 10428, apartment index 4, representing a four-fifteenths (4/15) undivided share in the common property.

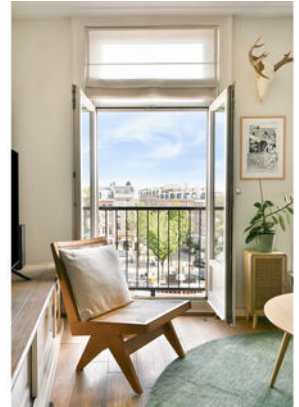
OWNERS' ASSOCIATION

The Owners' Association (Vereniging van Eigenaars) is called Hobbemakade 79 in Amsterdam and is professionally managed by VvE.nl. The monthly contribution is €272.44. A Multi-Year Maintenance Plan (MJOP) is in place.

CLAUSES

- Age clause applies.

Foto's / Photos

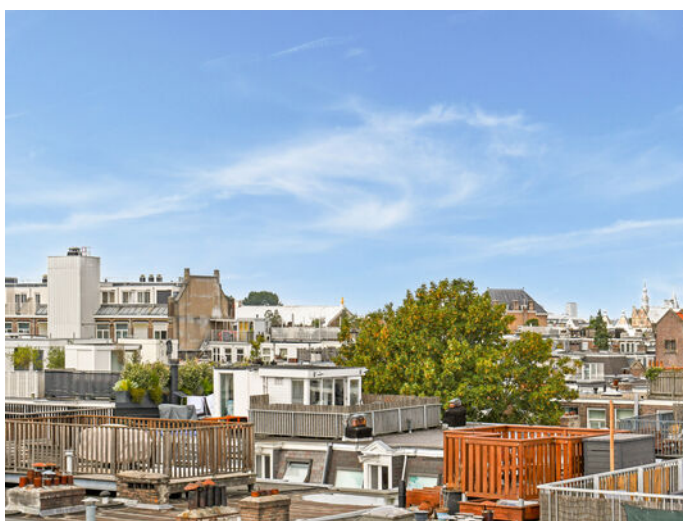












Plattegrond / Floorplan

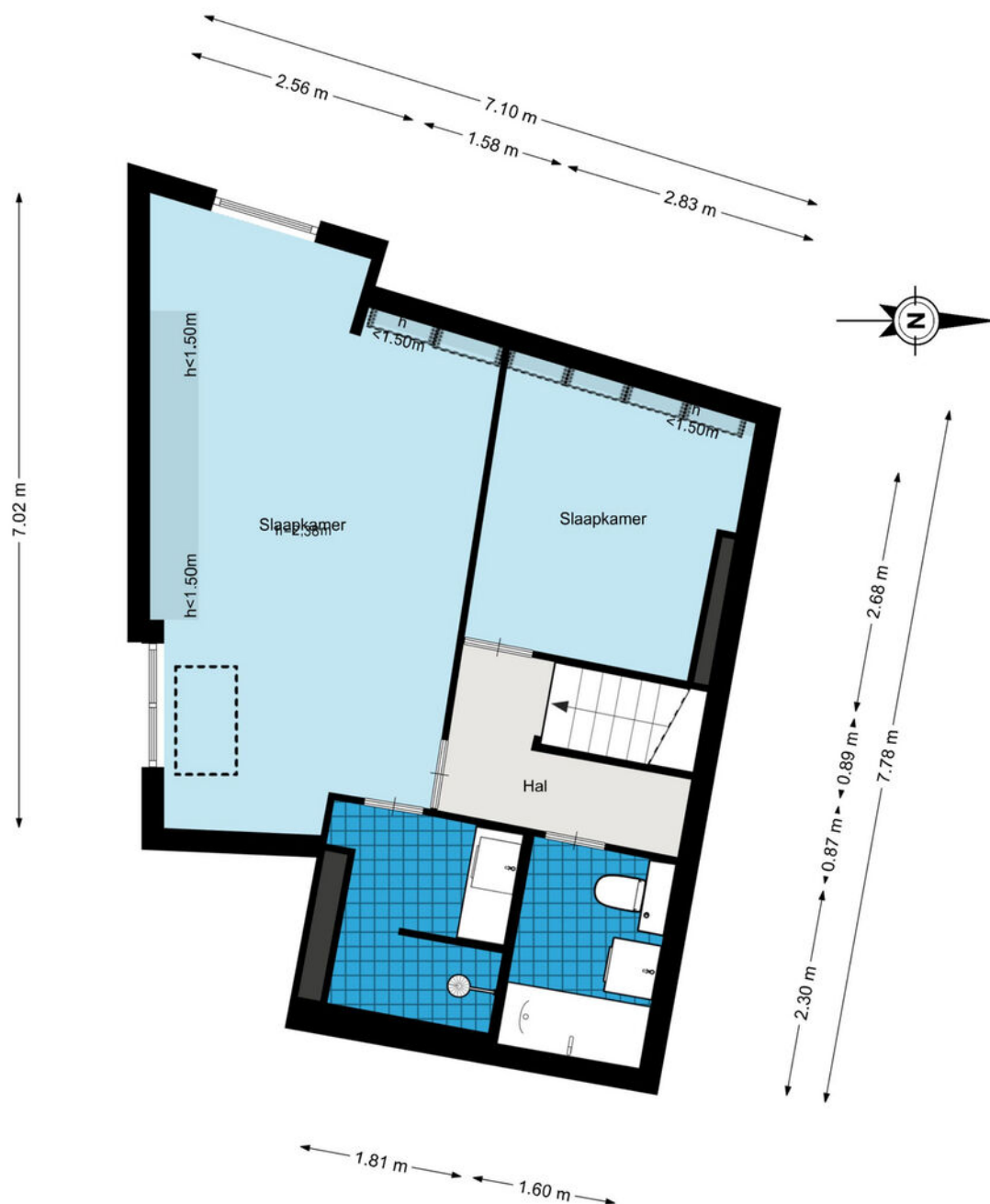
Hobbemakade 79-3 - Amsterdam
Derde verdieping



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

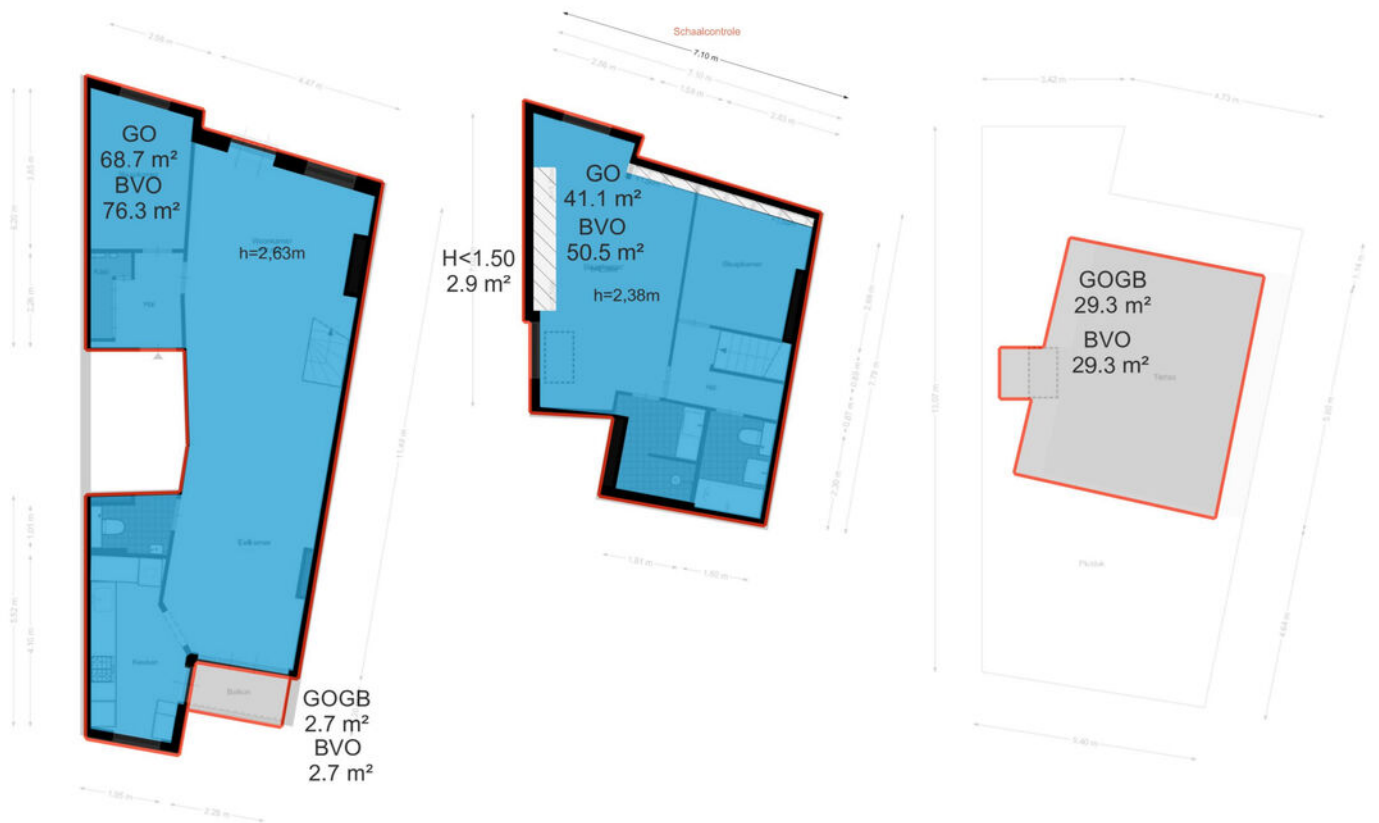
Plattegrond / Floorplan

Hobbemakade 79-3 - Amsterdam
Vierde verdieping

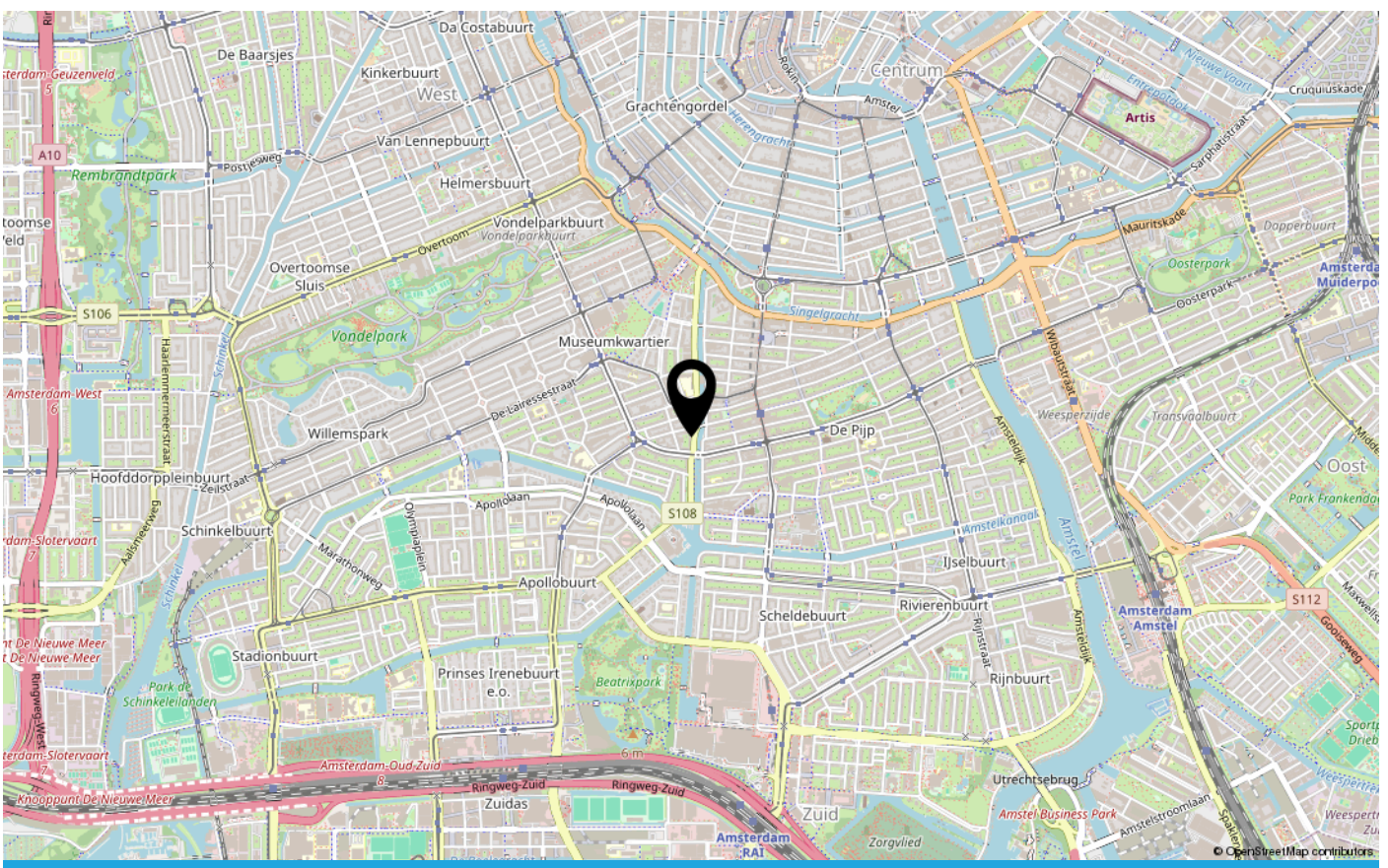
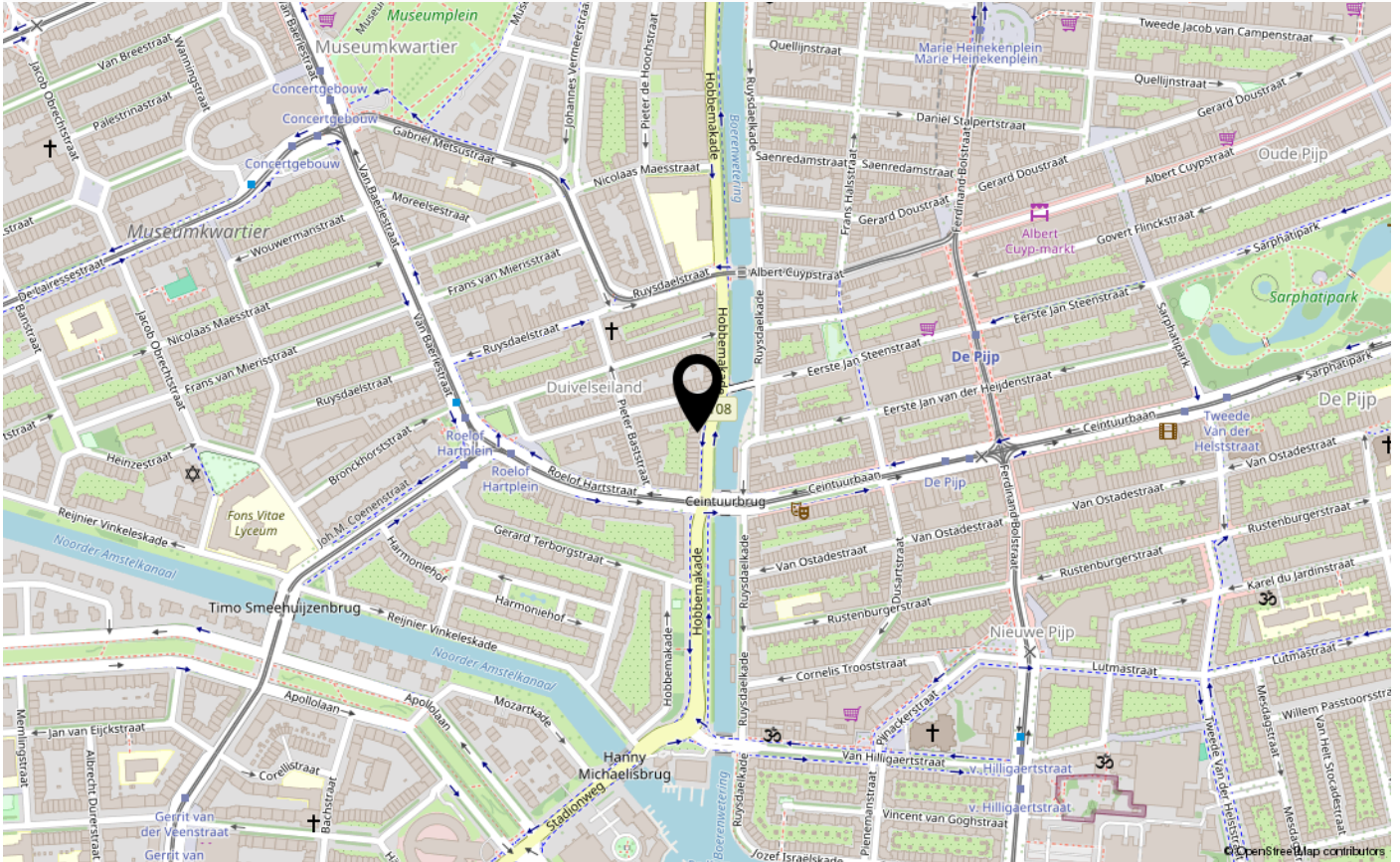


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



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 bieder 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