



CEINTUURBAAN 167 3

1073 EJ

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	149 m ²
Inhoud	560 m ³
Buitenruimte	circa 44 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	1890
Energie label	C



Beschrijving / Description

*** ENGLISH TEXT LISTED BELOW ***

Om de hoek van het Sarphatipark, midden in de bruisende Pijp bieden wij dit royale dubbele bovenhuis van circa 149m² op eigen grond aan. De woning is recentelijk verbouwd en combineert een moderne, huislijke sfeer met authentieke details. Met drie slaapkamers en een werkruimte, een luxe woonkeuken en een fantastisch dakterras met glazen daktoegang is dit een zeer compleet familiehuis in een van de leukste wijken van Amsterdam.

INDELING (zie plattegronden)

Tweede verdieping; De woning beschikt over eigen opgang vanaf de tweede verdieping.

Derde verdieping; Eenmaal op de derde verdieping kom je via de hal, in de royale woonkeuken met prachtig mahoniehouten vloer. Rechts bevindt zich de keuken die slechts één jaar geleden volledig werd gerenoveerd en voorzien is van een ruim kook-/ en spoeleiland, een Klarstein wijnkoeler, een ingebouwde koelkast/vriezer en ander inbouwapparatuur.

De keuken loopt vloeiend over in de ruime woonkamer met een authentieke open haard. Direct aangrenzend bevindt zich via de ensuite-deuren een praktische werkkamer/slaapkamer met ingebouwd twee-persoons opklapbed. Op deze verdieping bevinden zich tevens een apart toilet en een praktische bergkast.

Dankzij de grote raampartijen is het een heerlijk lichte ruimte

Vierde verdieping: Via de vaste trap naar de vierde verdieping komt u op een ruime overloop. Direct naast de trap bevindt zich de badkamer, compleet met inloopdouche, tweede toilet en doorloop, een Riho bubbelbad, dubbele wastafel met badmeubel en directe toegang tot de masterbedroom. Deze master suite beschikt tevens over een ruime inloopkast en een aangrenzende kantoor/kleedkamer. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee grote slaapkamers met hoge plafonds.

Middels de laatste trap op kom je in het dakhuis dat toegang geeft tot een ruim dakterras van circa. 43m². De glazen dakopbouw voorziet in extra lichtinval en dankzij de aanwezige spoelbak, met zowel warm als koud water leent het terras zich uitstekend voor uitgebreid buiten tafelen. Door de vrije ligging geniet je niet alleen van de hele dag zon maar ook van een weids uitzicht over de hele stad.

LIGGING

Wonen aan de Ceintuurbaan betekent het beste van de Pijp binnen handbereik. De buurt is geliefd om zijn levendige karakter, met een ruim scala aan koffiezaken, restaurants en speciaalzaken. Voor de dagelijkse verse producten wandelt u in slechts een paar minuten naar de Albert Cuypmarkt. De ligging tussen het recent vernieuwde Sarphatipark en de Amstel is ideaal nu je kunt kiezen tussen een wandeling door het groen of langs het water.

Daarnaast is ook de bereikbaarheid uitstekend. Met de auto bent u via de S110 of S112 binnen korte tijd op de A10 en de snelwegen A1, A2 en A4. Het openbaar vervoer stopt tevens recht voor de deur (tram 3) en ook de bekende Noord/Zuid metrolijn bevindt zich op enkele minuten lopen.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Dubbele bovenwoning;
- Heerlijk lichte woning;
- Prachtige keuken met diverse apparatuur;
- Drie slaapkamers en een werkkamer;
- Klein balkon aan de voorzijde en riant dakterras
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 83,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Ceintuurbaan 167 te Amsterdam " en wordt beheerd door de leden zelf. De maandelijkse bijdrage is € 83,-.

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

Wil je weten hoe je deze woning kunt verduurzamen? Kijk verderop in de brochure waar je aan kunt denken en wat je kunt doen.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Ceintuurbaan 167 3 te 1073 EJ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexaanduiding 6930-A, appartementsindex 4, uitmakende een een/tweede (1/2) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing.

Beschrijving / Description

Around the corner from Sarphatipark, in the heart of the vibrant De Pijp area, we offer this spacious double upper house of approximately 149 m² on freehold land. The property has been recently renovated and combines a modern, homely atmosphere with authentic details. With three bedrooms and a study, a luxurious kitchen-diner, and a fantastic rooftop terrace with a glass rooftop entrance, this is a very complete family home in one of Amsterdam's most popular neighborhoods.

LAYOUT (see floor plans)

Second floor: The property has its own private entrance from the second floor.

Third floor: Upon reaching the third floor, you enter through the hallway into the spacious kitchen-diner with a beautiful mahogany floor. On the right is the kitchen, which was fully renovated just one year ago and features a large cooking and sink island, a Klarstein wine cooler, a built-in fridge/freezer, and other integrated appliances.

The kitchen flows seamlessly into the spacious living room with an authentic fireplace. Adjacent to this, through ensuite doors, is a practical study/bedroom with a built-in double foldaway bed. This floor also includes a separate toilet and a convenient storage cupboard.

Thanks to the large windows, the space is wonderfully bright.

Fourth floor: Via the staircase to the fourth floor, you arrive at a spacious landing. Right next to the stairs is the bathroom, complete with a walk-in shower, a second toilet, and continuing through, a Riho whirlpool bath, double sink with vanity unit, and direct access to the master bedroom. This master suite also features a spacious walk-in closet and attached office/dressing room. At the front, there are two additional large bedrooms with high ceilings.

Via the final staircase, you reach the rooftop structure, which provides access to a generous rooftop terrace of approximately 43 m². The glass rooftop extension allows for extra natural light, and thanks to the sink with both hot and cold water, the terrace is ideal for outdoor dining. Due to its open position, you can enjoy sunlight throughout the day as well as wide views over the city.

LOCATION

Living on Ceintuurbaan means having the best of De Pijp within easy reach. The neighborhood is popular for its lively character, with a wide range of cafés, restaurants, and specialty shops. For fresh daily groceries, the Albert Cuyp Market is just a few minutes' walk away. The location between the recently renovated Sarphatipark and the Amstel River is ideal, offering the choice between a walk in the greenery or along the water.

Accessibility is also excellent. By car, you can quickly reach the A10 ring road via the S110 or S112, connecting to the A1, A2, and A4 highways. Public transport stops right outside (tram 3), and the North/South metro line is also just a few minutes' walk away.

Beschrijving / Description

FEATURES

- Double upper-level apartment
- Wonderfully bright home
- Beautiful kitchen with various appliances
- Three bedrooms and a study
- Small front-facing balcony and spacious rooftop terrace
- Measured in accordance with BBMI standards
- HOA contribution: €83 per month
- Freehold property (no leasehold)
- Energy label C
- Transfer in consultation

HOMEOWNERS ASSOCIATION

The homeowners association is called "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Ceintuurbaan 167 te Amsterdam" and is self-managed by its members. The monthly contribution is €83.

OWNERSHIP

The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY

This property has energy label C.

Would you like to know how to make this home more sustainable? Please refer to the brochure for ideas and possible improvements.

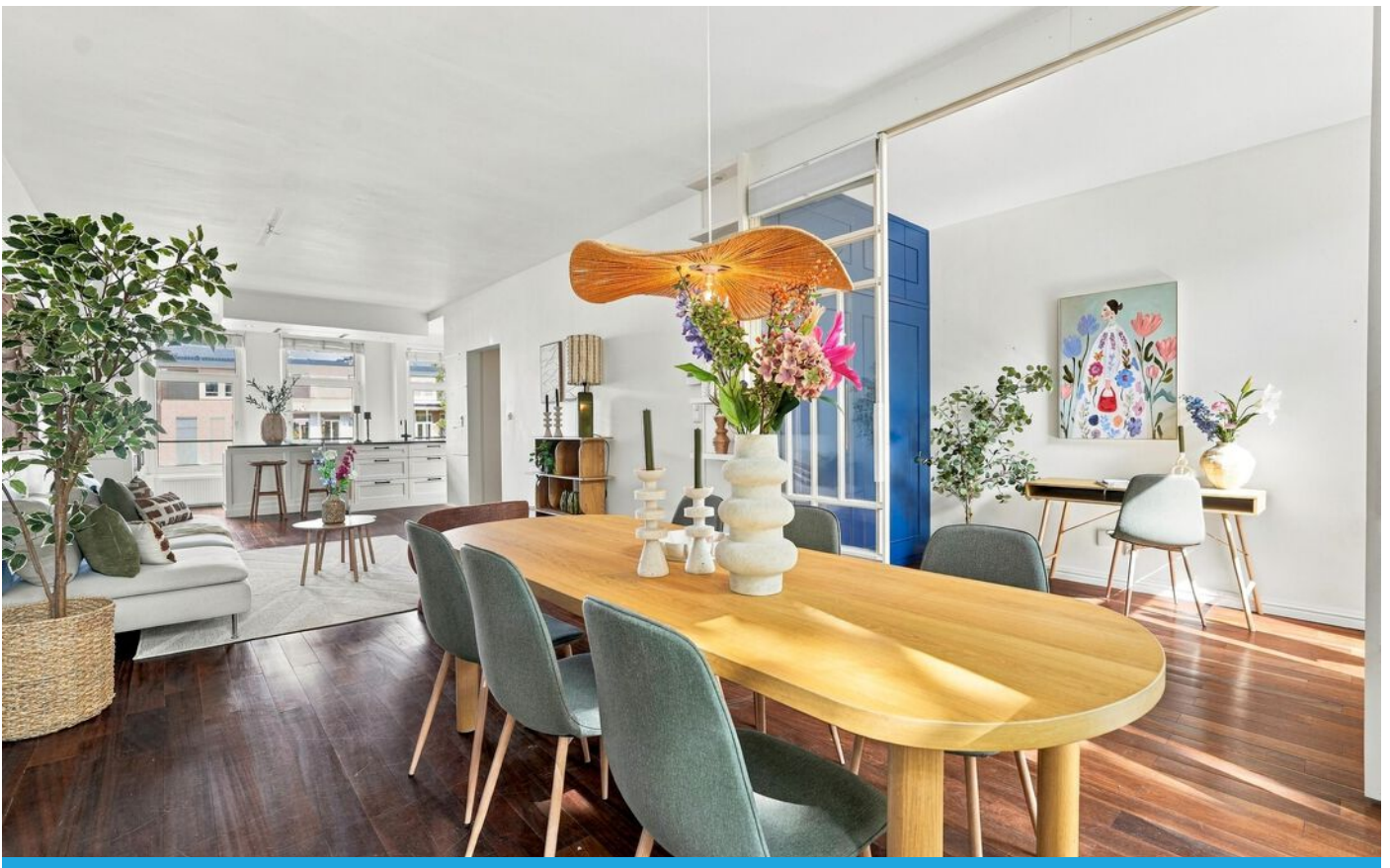
CADASTRAL DESCRIPTION

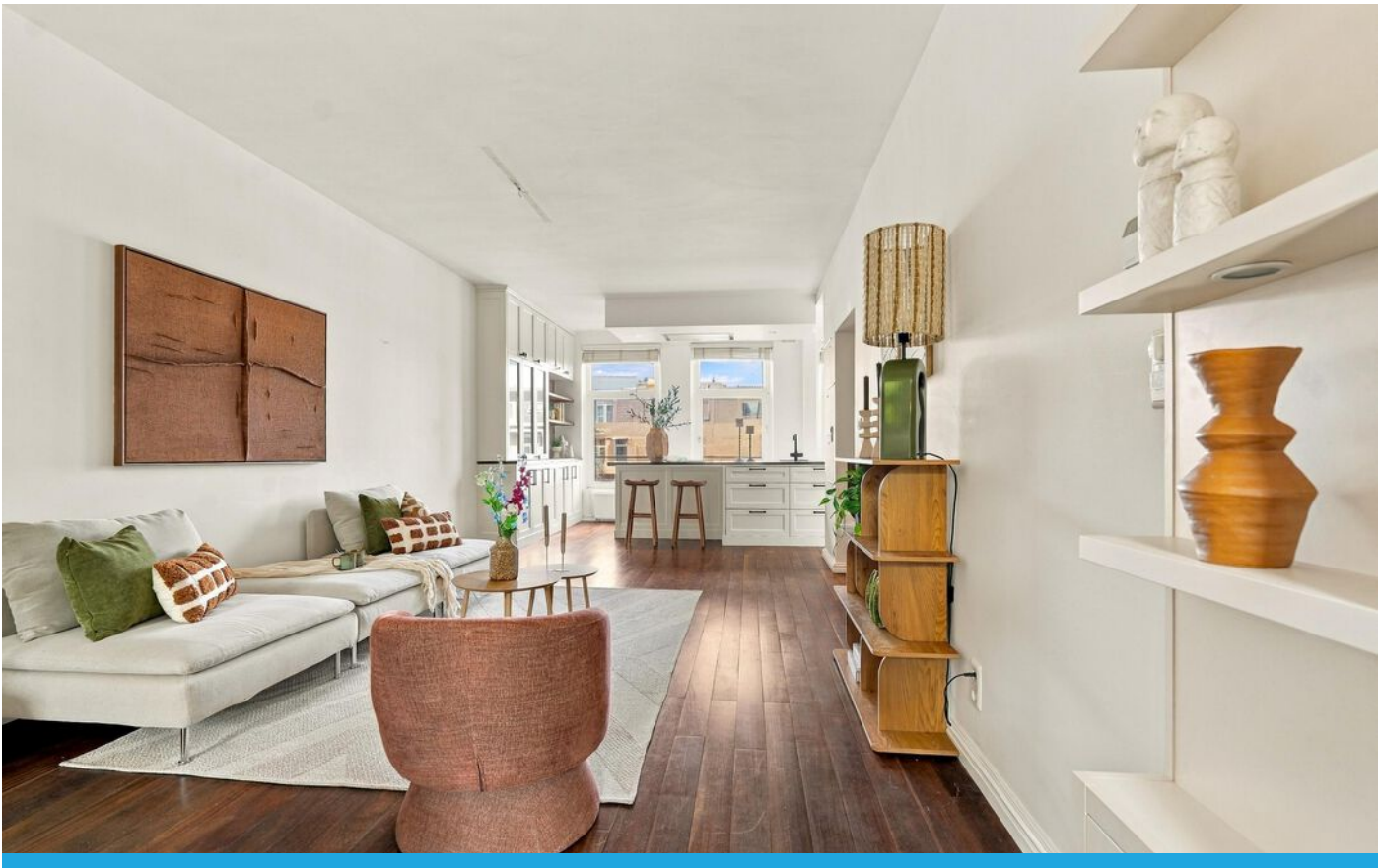
The apartment right, entitling the exclusive use of the residence located on the third and fourth floors of the building, locally known as Ceintuurbaan 167-3, 1073 EJ Amsterdam, cadastral municipality Amsterdam, section R, complex designation 6930-A, apartment index 4, representing a one-half (1/2) undivided share in the community.

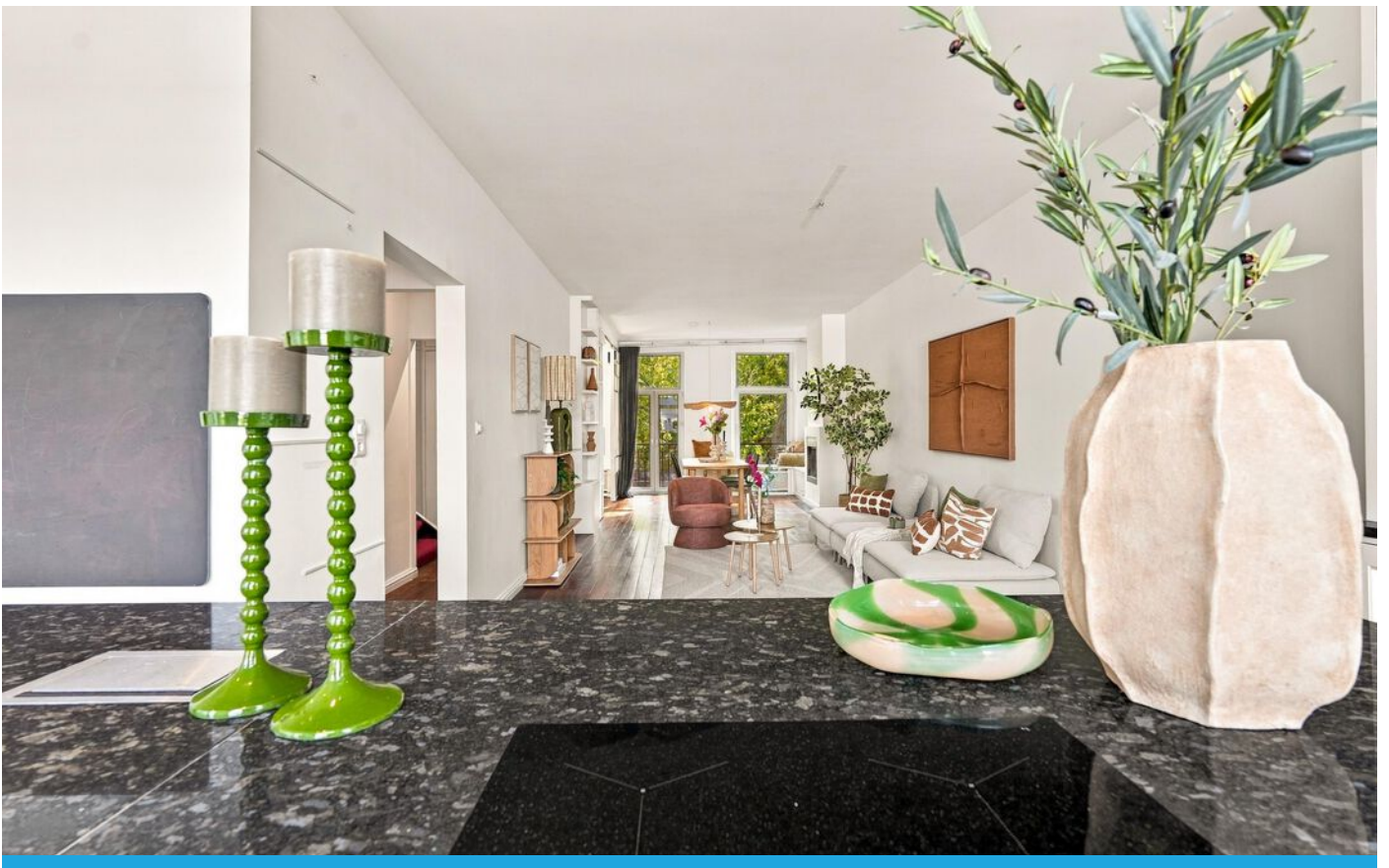
CLAUSES

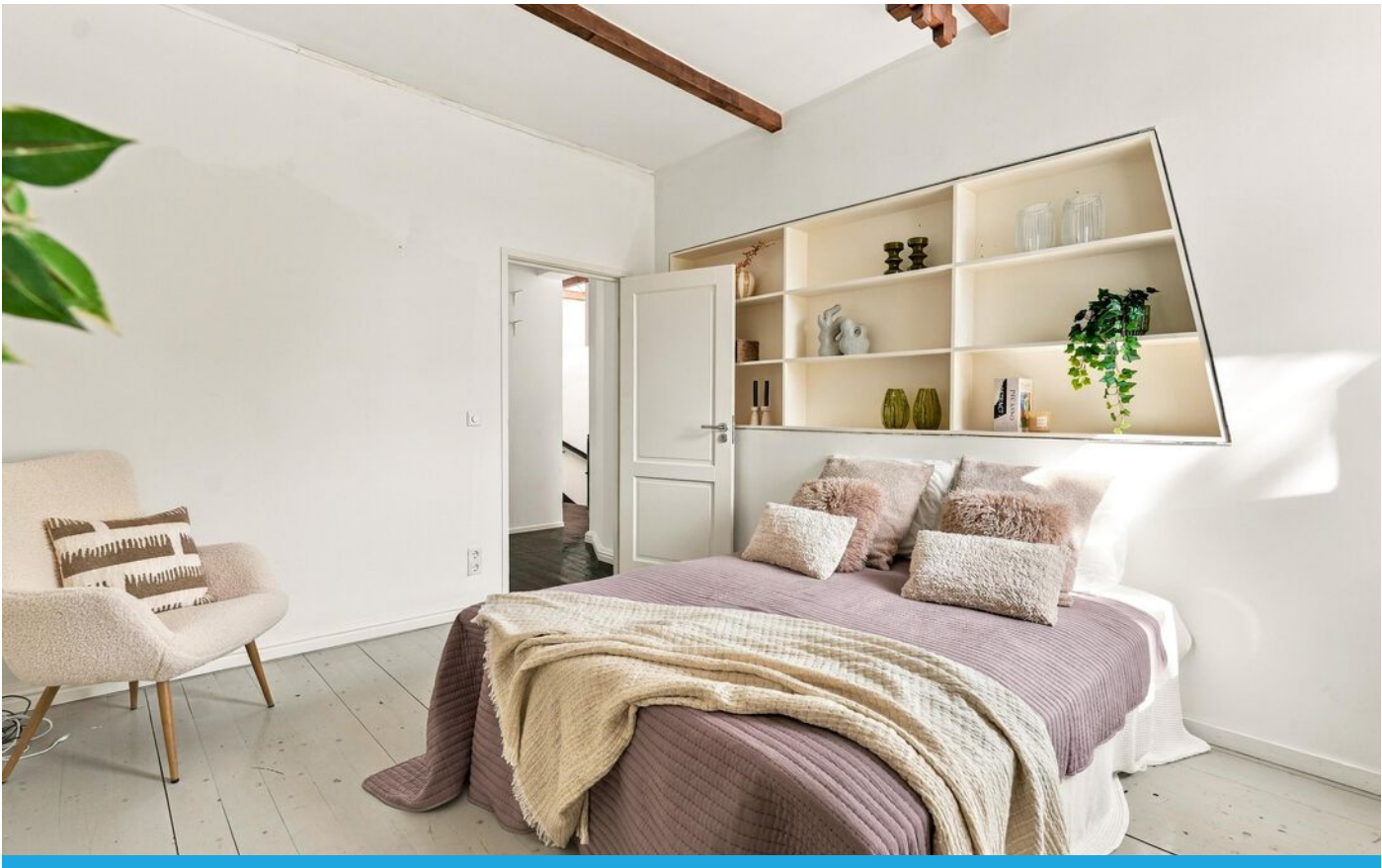
- Age clause applies

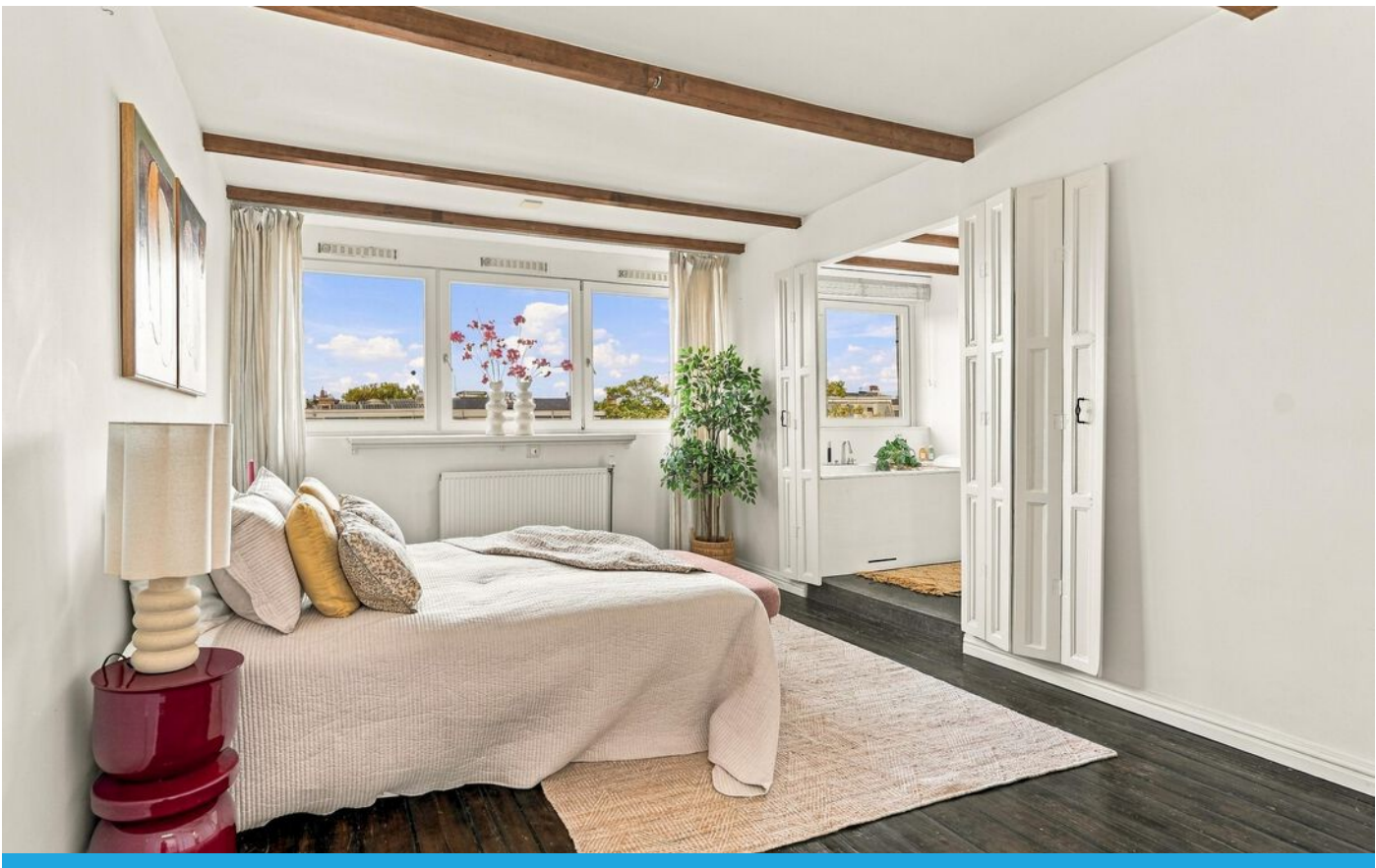
Foto's / Photos











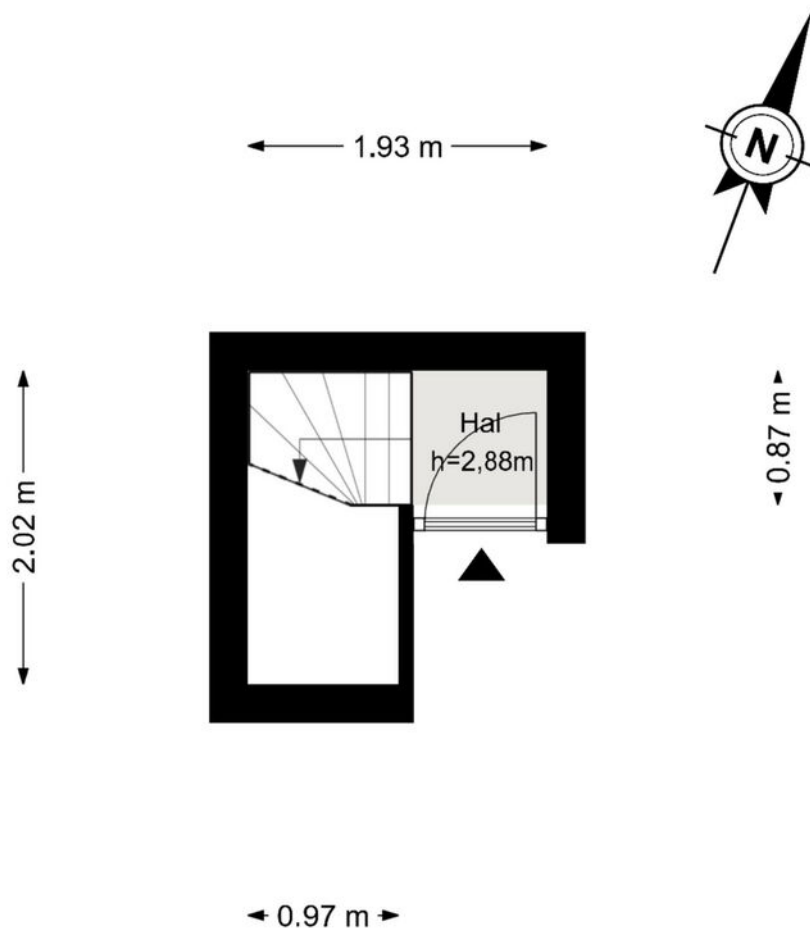






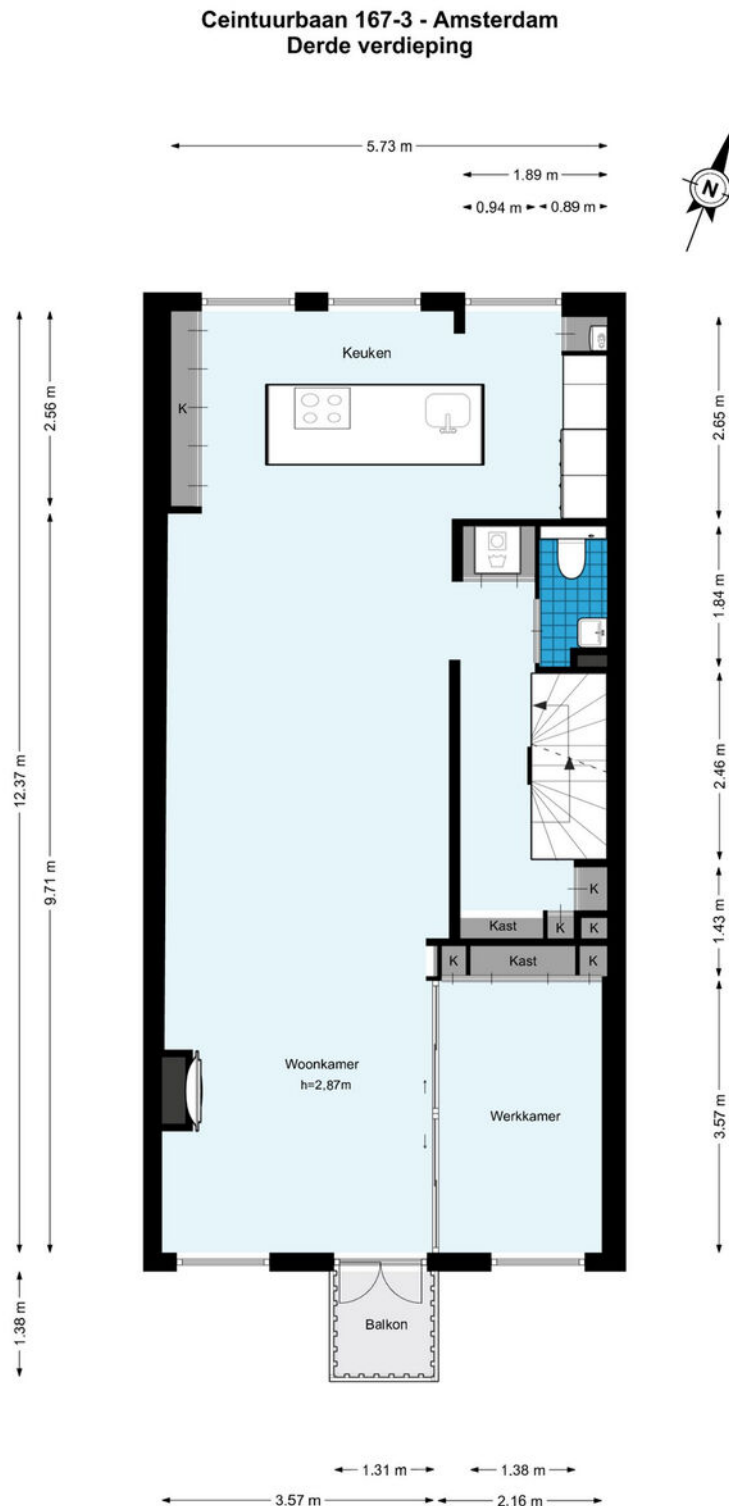
Plattegrond / Floorplan

Ceintuurbaan 167-3 - Amsterdam Tweede verdieping



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

Plattegrond / Floorplan



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

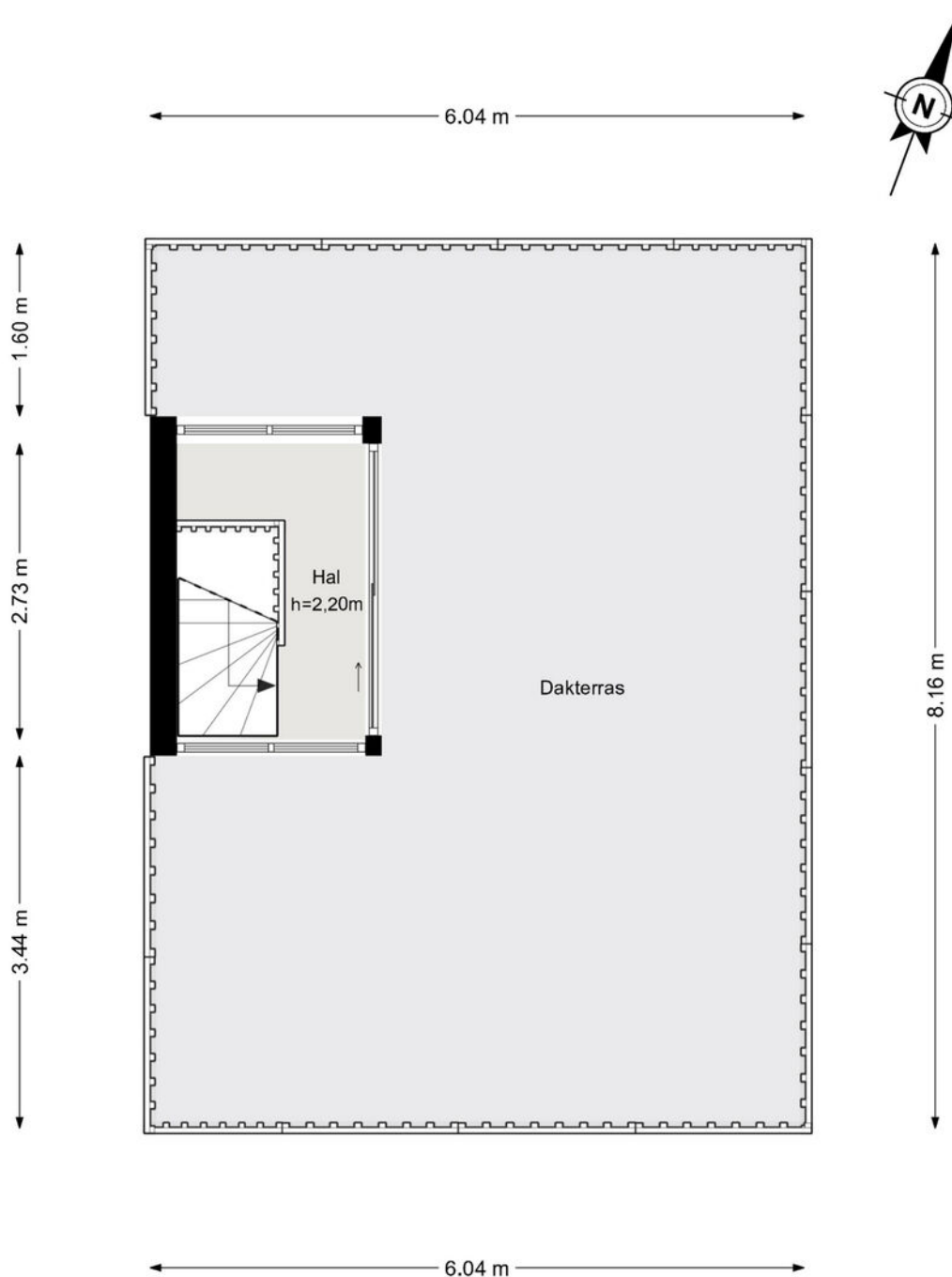
Plattegrond / Floorplan

Ceintuurbaan 167-3 - Amsterdam Vierde verdieping

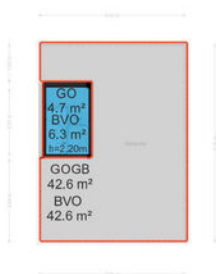
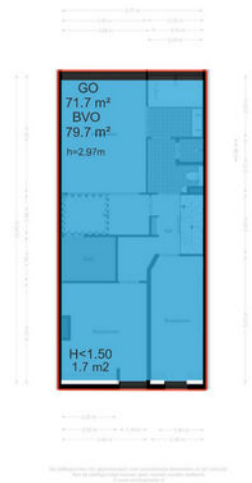
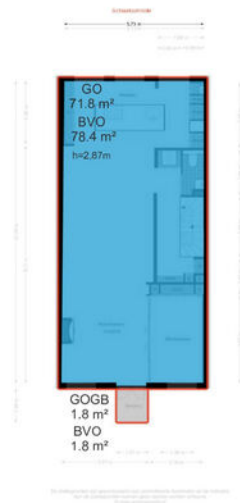
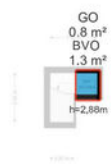


Plattegrond / Floorplan

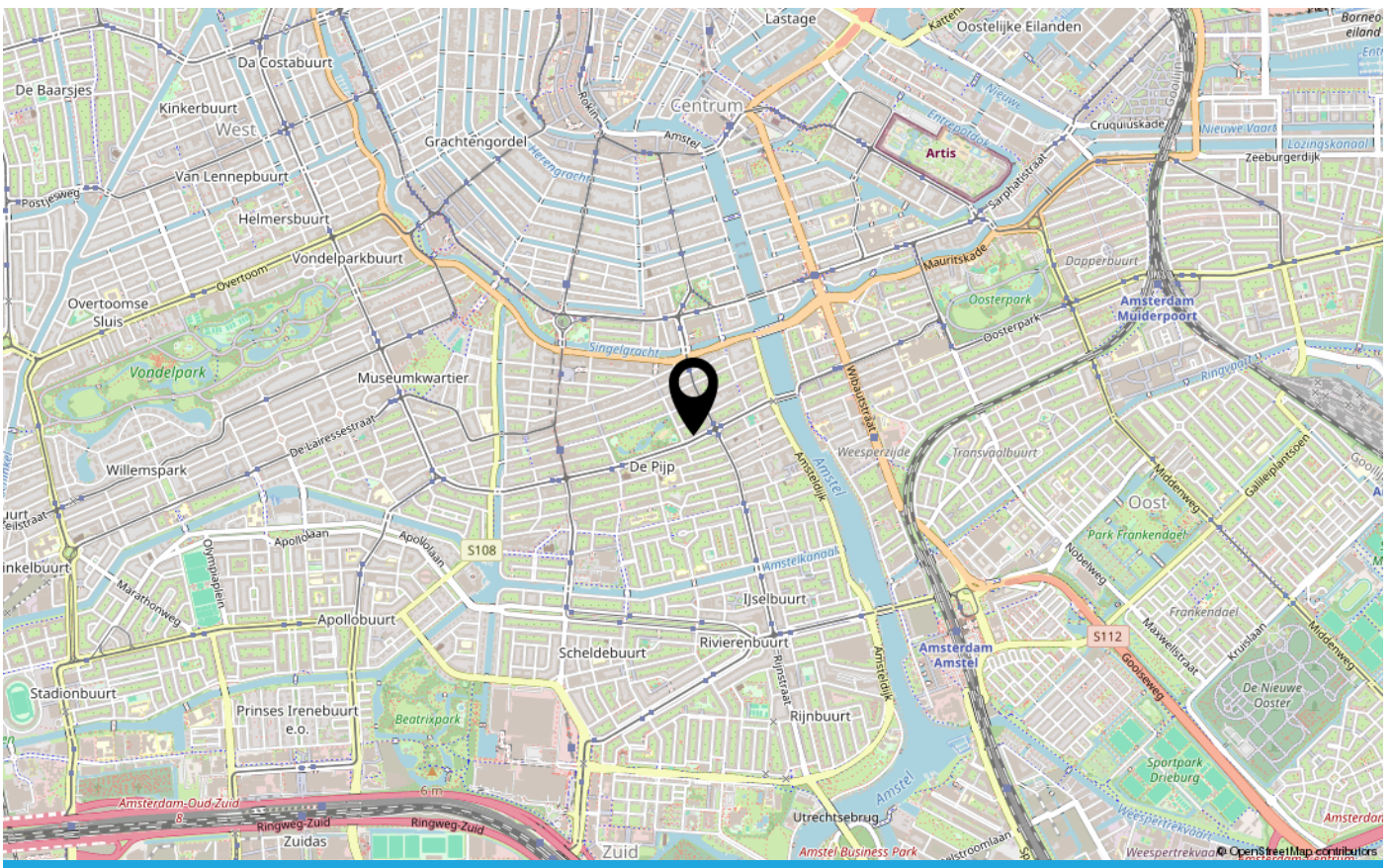
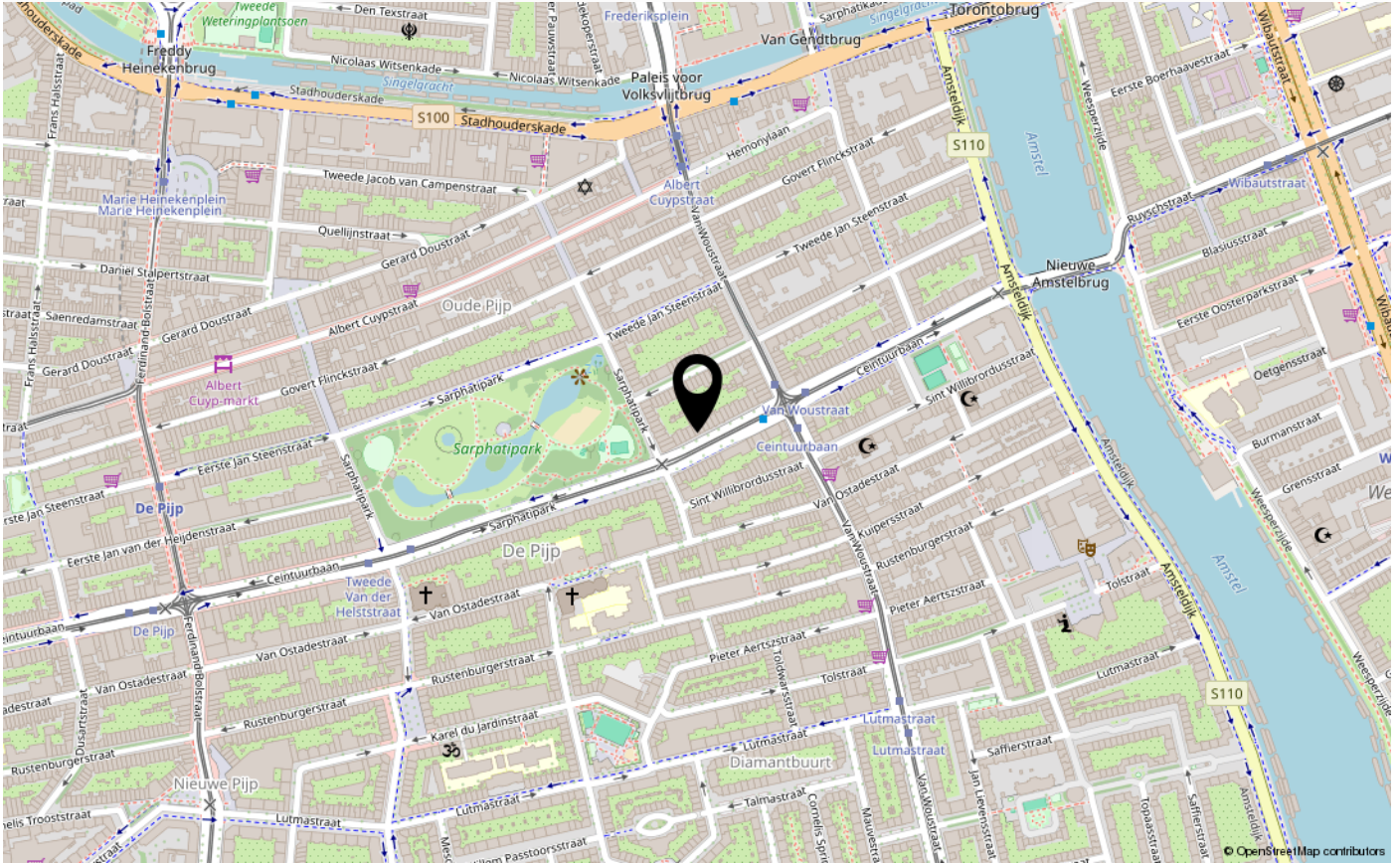
Ceintuurbaan 167-3 - Amsterdam Dakterras



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Sarphatiparkbuurt

Leeftijd



0 - 14: 7%

15 - 24: 15%

25 - 44: 49%

45 - 64: 20%

65+: 10%

Koop / huur



Koop: 23%

Huur: 77%

Huishoudens



Eenpersoons: 65%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 10%



49%



51%



0,2 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 uiten 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