



LUTMASTRAAT 134 E 1

1073 HC

AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	54 m ²
Inhoud	173 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1928
Energielabel	-



Beschrijving / Description

Bijzonder wonen in De Pijp – monumentale hoekwoning met twee slaapkamers

Wonen in een karakteristiek stukje De Pijp, in een gebouw met de kenmerkende lijnen en details van de Amsterdamse School. Dit is zo'n woning die je niet iedere dag tegenkomt. Deze bijzondere hoekwoning van net geen 55 m² ligt op de eerste verdieping van een monumentaal complex, in een rustige straat midden in een van de leukste buurten van Amsterdam.

Dankzij de hoekligging komt het daglicht vanuit twee kanten de woonkamer binnen. Dat geeft de woning een prettige ruimtelijkheid en maakt de woonkamer een fijne plek om te wonen. Daarnaast beschikt de woning over twee praktische en ruime slaapkamers, een separate keuken, badkamer en toilet. De keuken is geplaatst in 2017 en voorzien van de benodigde inbouwapparatuur.

Op de zolderverdieping beschikt de woning bovendien over een ruime berging van circa 14 m². Een flinke hoeveelheid extra bergruimte, midden in de stad, is natuurlijk bijzonder praktisch.

De Pijp op haar best

De ligging maakt deze woning extra aantrekkelijk. De Pijp staat bekend om haar levendige karakter, maar juist in de rustige straten rondom het Sarphatipark ervaar je hoe prettig het hier wonen is. De Albert Cuypmarkt, talloze cafés en restaurants, speciaalzaken en het Sarphatipark liggen allemaal op korte afstand. Tegelijkertijd zijn de binnenstad, de Amstel en de rest van Amsterdam uitstekend bereikbaar.

En dan de woning zelf: een monumentaal gebouw in Amsterdamse Schoolstijl, met een uitstraling die je in de nieuwbouw van vandaag simpelweg niet meer tegenkomt. Een karaktervolle basis op een fantastische plek, met volop mogelijkheden om er je eigen woning van te maken.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 54 m² gemeten volgens de BBMI
- Twee slaapkamers
- Bijzondere hoekligging met daglicht vanuit twee zijden
- Monumentale status
- Gebouwd in Amsterdamse Schoolstijl
- Ruime berging op de zolderverdieping van circa 14 m²
- Erfpacht langdurig afgekocht tot 31 maart 2063
- Servicekosten € 216,79 per maand
- Ouderdomsclausule, niet-bewonersclausule en asbestclausule van toepassing
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;

Beschrijving / Description

KADASTRALE AANDUIDING

'het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping, alsmede een berging gelegen op de vierde verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend Lutmastraat 134-E-1 te 1073 HC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie V nummer 12036-A-89, uitmakende het achtenzeventig/vijftienduizend vijfhonderdvijftiende (78/15.515de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap,'

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Burgemeester Tellegenstraat e.o. (1026) " en wordt professioneel beheerd door VvE Beheer Amsterdam. De maandelijkse bijdrage is € 216,79.

Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Asbestclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Unique living in De Pijp – monumental corner apartment with two bedrooms

Living in a characteristic part of De Pijp, in a building featuring the distinctive lines and details of the Amsterdam School style. This is the kind of property you do not come across every day. This unique corner apartment of just under 55 m² is located on the first floor of a monumental complex, situated in a quiet street right in the heart of one of Amsterdam's most vibrant neighbourhoods.

Thanks to its corner position, natural daylight floods the living room from two sides. This provides the home with a pleasant sense of spaciousness, making the living room a wonderful place to spend time. Additionally, the property features two practical and spacious bedrooms, a separate kitchen, a bathroom, and a separate toilet. The kitchen was installed in 2017 and is equipped with the necessary built-in appliances. On the top floor (attic level), the apartment also benefits from a spacious storage room of approximately 14 m². Having such a generous amount of extra storage space right in the middle of the city is, of course, highly practical.

De Pijp at its best

The location makes this apartment even more attractive. De Pijp is renowned for its lively character, but it is precisely in the quiet streets surrounding the Sarphatipark that you experience how pleasant living here truly is. The Albert Cuyp Market, countless cafés and restaurants, specialty shops, and the Sarphatipark are all just a short distance away. At the same time, the city centre, the Amstel River, and the rest of Amsterdam are easily accessible.

And then there is the property itself: a monumental building in the Amsterdam School architectural style, with a character and appearance that you simply no longer find in today's new builds. A base full of character in a fantastic location, offering plenty of potential to turn it into your own perfect home.

Key features / Particularities

- Living area approximately 54 m², measured in accordance with the BBMI industry standards;
- Two bedrooms;
- Unique corner positioning with natural daylight from two sides;
- Municipal/National monument status;
- Built in the Amsterdam School architectural style;
- Spacious storage room on the top floor (attic level) of approximately 14 m²;
- Ground lease (erfpacht) paid in advance for a significant period until March 31, 2063;
- Service charges € 216.79 per month;
- Age clause (ouderdomsclausule), non-owner-occupancy clause (niet-bewonersclausule), and asbestos clause apply;
- First-time buyers' exemption for property transfer tax (startersvrijstelling overdrachtsbelasting) applies;

Beschrijving / Description

CADASTRAL DESIGNATION

'the apartment right, entitling the exclusive use of the residential property located on the first floor, as well as a storage room located on the fourth floor of the building, locally known as Lutmastraat 134-E-1, 1073 HC Amsterdam, cadastral registration municipality of Amsterdam, section V, number 12036-A-89, representing an seventy-eight / fifteen thousand five hundred and fifteenth (78/15,515th) undivided share in the community,'

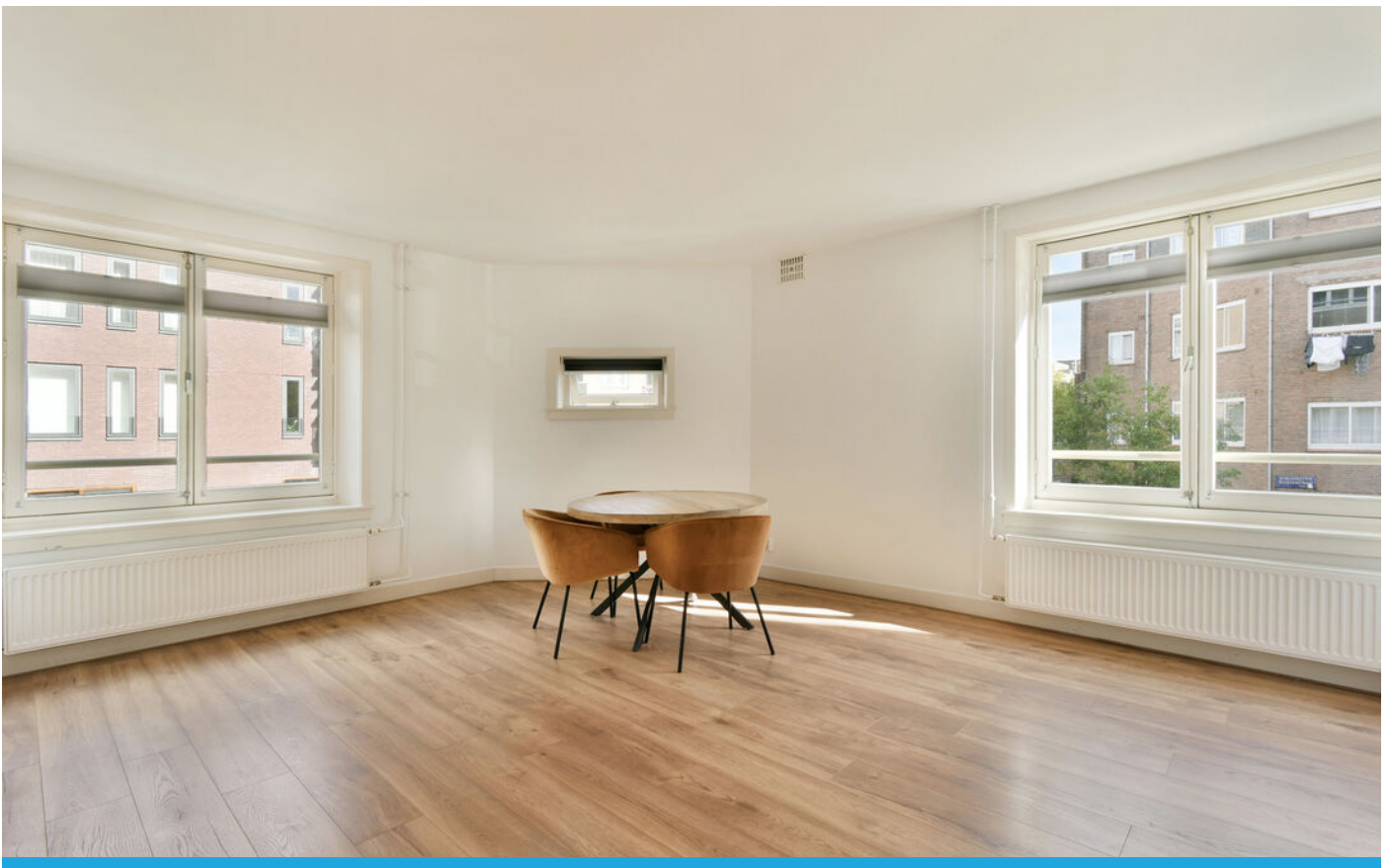
HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association is named "Vereniging Van Eigenaars Burgemeester Tellegenstraat e.o. (1026)" and is professionally managed by VvE Beheer Amsterdam. The monthly contribution is € 216.79. A long-term maintenance plan (MJOP) is available.

CLAUSES

- Age clause applies;
- Asbestos clause applies;
- Non-owner-occupancy clause applies;

Foto's / Photos



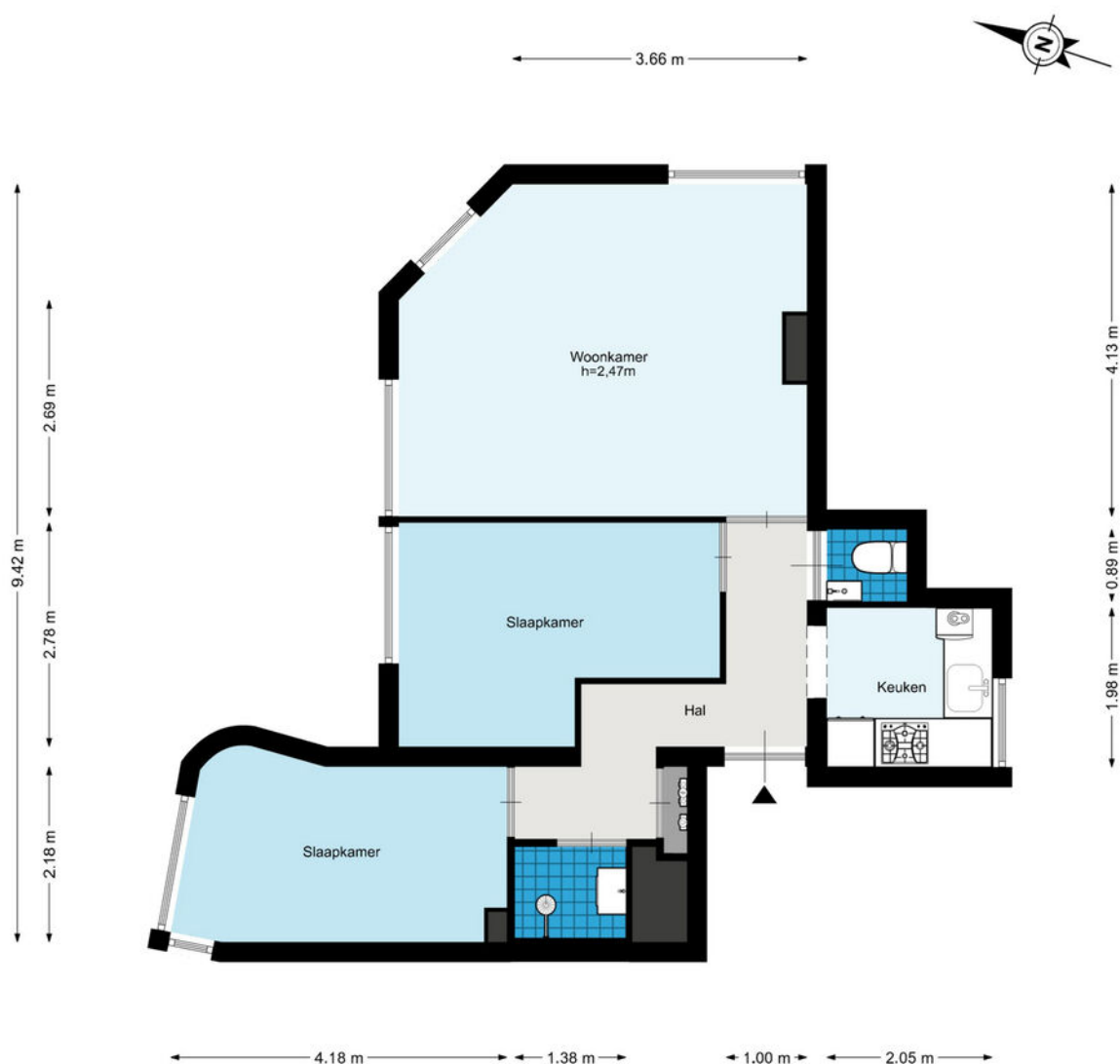






Plattegrond / Floorplan

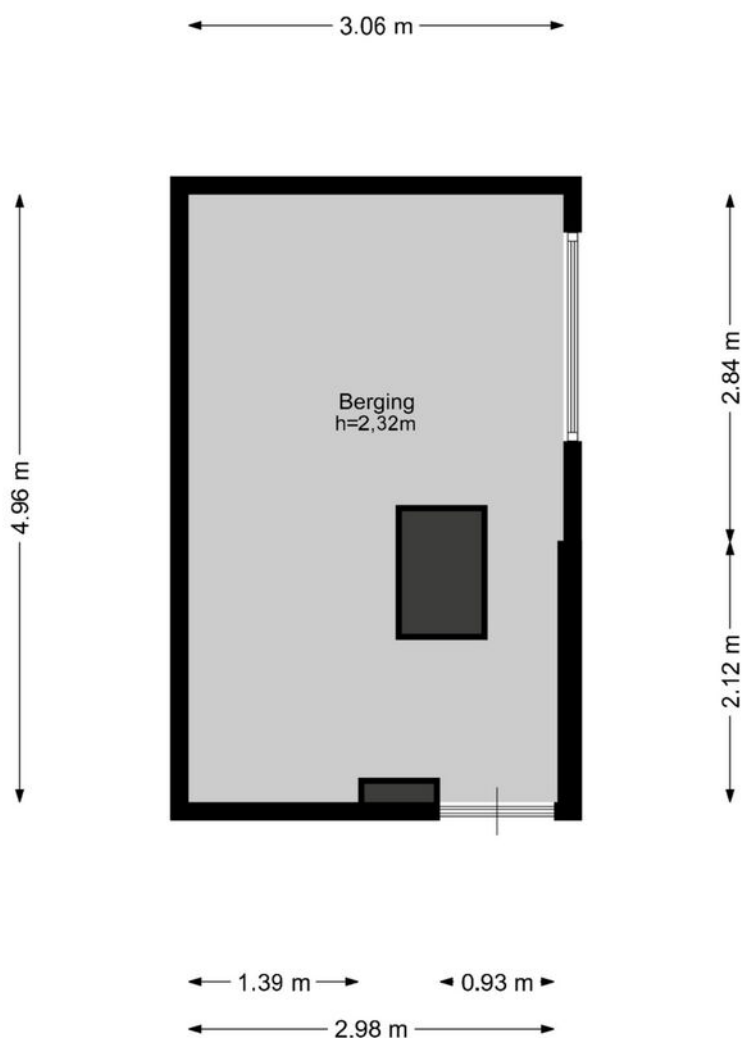
Lutmastraat 134-E 1 - Amsterdam Appartement



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

Plattegrond / Floorplan

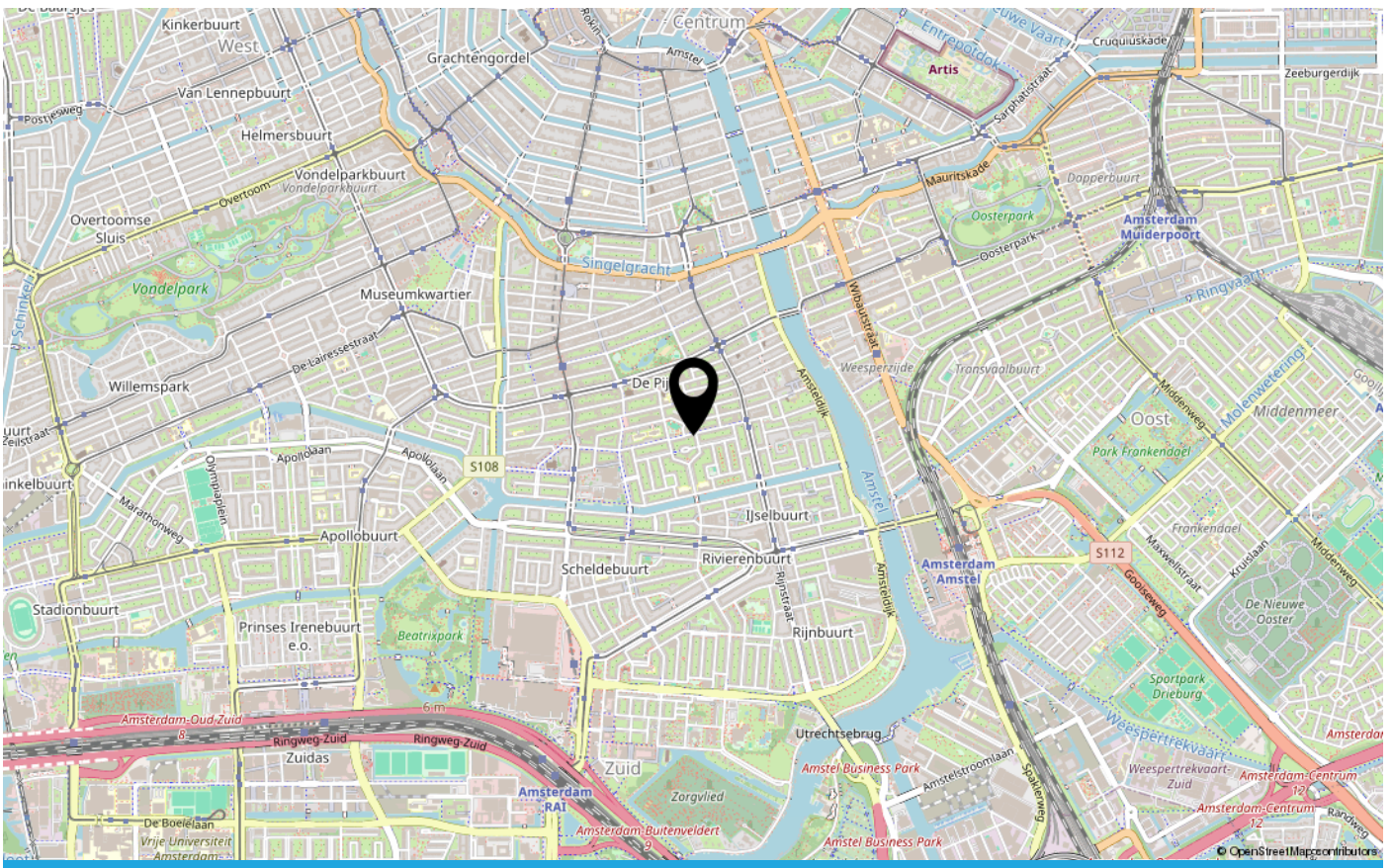
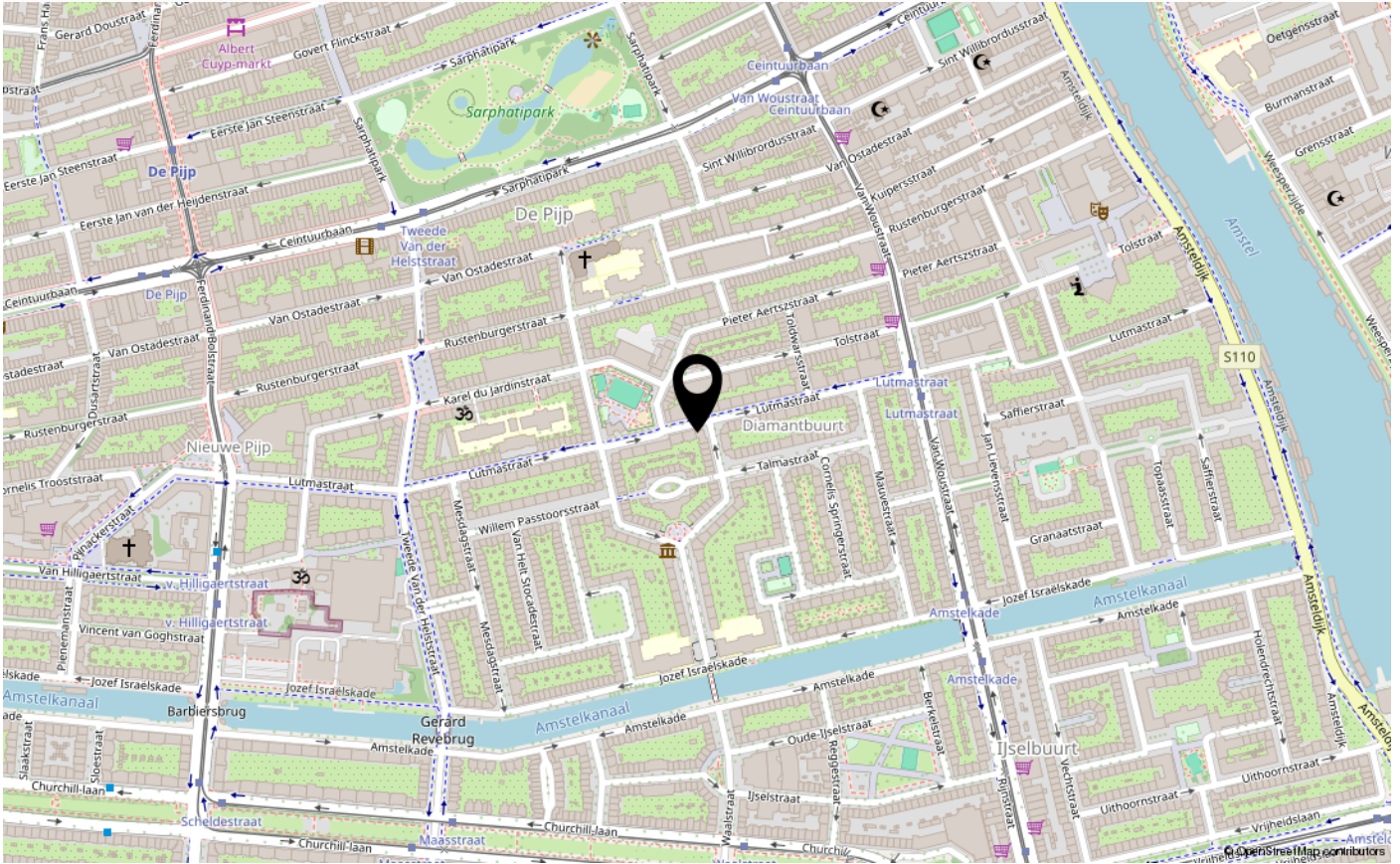
Lutmastraat 134-E 1 - Amsterdam Berging



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Burgemeester Tellegenbuurt Oost

Leeftijd



0 - 14: 10%

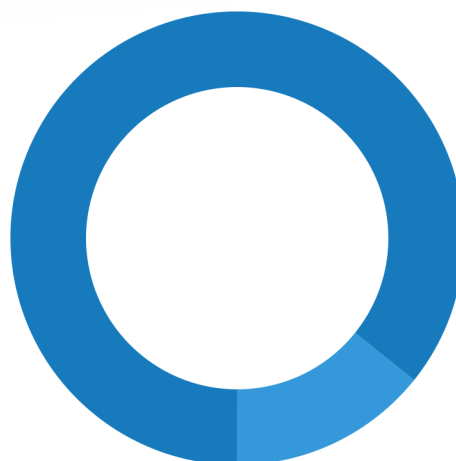
15 - 24: 11%

25 - 44: 36%

45 - 64: 27%

65+: 16%

Koop / huur



Koop: 14%

Huur: 86%

Huishoudens



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 22%

Met kinderen: 21%



47%



53%



0,3 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 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 meedeelden 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