

DE GROOT & COMPAGNONS

MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.



Tweede Van der Helststraat 91 3
1073 AN Amsterdam

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



Gerenoveerd en licht 3-kamer appartement (54m²) met 2 balkons en een berging op de zolderverdieping. Deze woning is gelegen in een goed onderhouden Gemeentelijk monument, nabij het Amstelkanaal tegenover Hotel Okura in de populaire Pijp. Afgekochte erfpacht tot 2051 met gunstige overstap naar eeuwigdurende erfpacht.



Tweede Van der Helststraat 91 3

Inleiding

Aan de Zuidkant van de Pijp ligt een bijzondere woonwijk met flatgebouwen gebouwd in de jaren '20. Deze panden zijn aangewezen als Gemeentelijk monument. Het flatgebouw omvat 5 woonlagen en een zolder, met totaal 162 appartementen en 1 bedrijfsruimte. Het 3-kamer appartement met 2 balkons Tweede van der Helststraat 91-3 ligt op de derde verdieping met een eigen berging op de zolderverdieping.

Indeling

De entree bevindt zich op de 3e verdieping waar de hal toegang biedt tot alle vertrekken. De woonkamer is voorzien van een originele natuurstenen schouw en geeft toegang tot 2 balkons aan een rustige binnentuin met ochtendzon. Ook de dichte vernieuwde keuken geeft toegang tot één van de balkons. De 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning hebben vrij uitzicht op het hotel Okura. De badkamer heeft een douche, wastafelmeubel en toilet. De gehele woning is voorzien van dubbel glas en op de zolderverdieping bevindt zich een ruime berging (5m2).

De keuken

Vernieuwde keuken (2017) met een ontbijt-bar, een werkblad met spoelbak, een vaatwasser, koelkast en vriezer, magnetron/oven, gaskookplaat en afzuigkap, een wasmachine-aansluiting en cv-opstelling. De keuken geeft ook toegang tot het balkon.

Het sanitair

De badkamer is tevens gerenoveerd (2017). De badkamer bevat een douche, toilet en een wastafelmeubel met wandkast.

Ligging en balkon

Het appartement en de beide balkons zijn aan de achterzijde gericht op Oosten en de woning is aan de voorzijde op het Westen gelegen.

Berging

Op de zolderverdieping is een ruime berging/kamer gelegen van ca. 5m2 met een dakraam en hoog plafond. Apart appartementsrecht.

Afwerking en technische aspecten

De elektrische installatie bevat 5 groepen en een aardlekschakelaar. Verwarming d.m.v. een eigen cv-installatie. De cv ketel is van Intergas en uit 2015. Energielabel is A. Op de vloer van hal, slaapkamers en woonkamers ligt een laminaatvloer. In de badkamer liggen tegels. Er is dubbel glas aan de voor- en achterzijde.

VvE & Bijdrage

Professioneel beheerde VvE door Minerva VvE Beheer. De maandelijkse bijdrage is € 200,24 (voor appartement + berging)

Grond/Erfpacht

Het appartement ligt op erfpachtgrond van Amsterdam. Het huidige (voortdurende) tijdvak is vooruitbetaald tot 16 november 2051. Vanaf 2051 wordt er een jaarlijkse canon in rekening gebracht. Er is reeds overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht en de canon is onder gunstige voorwaarde vastgeklit. Deze vastgeklitte canon is onderhevig aan inflatie en bedraagt voor 2026: € 1.087,57 p.j.

Omgeving

In de omgeving zijn veel hoereca gelegenheden (o.a. Van der Helstplein) en op enkele minuten lopen ligt het Sarphatipark, Ferdinand Bolstraat en de Albert Cuijpmarkt, in de wijk de Pijp in stadsdeel Zuid.

Oplevering

De oplevering kan op korte termijn plaatsvinden.

Aanvullende brochure en informatie

Bijgevoegd of opvraagbaar is een aanvullende brochure met daarin gedetailleerdere informatie over appartement en de vereniging van eigenaren en bevat plattegronden. Alle relevante stukken kunnen op verzoek worden toegestuurd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij echter geen aansprakelijkheid.





Tweede Van der Helststraat 91 3, 1073 AN Amsterdam



De Groot & Compagnons
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam

T 020 6464796
www.degrootencompagnons.nl



Tweede Van der Helststraat 91 3, 1073 AN Amsterdam

1073 AN Amsterdam

Tweede van der Helststraat 91-II

Aanvullende brochure

Deze aanvullende brochure hoort bij de basisbrochure met betrekking tot bovenstaand adres.

Splitsing & Vereniging van Eigenaars

Splitsingsakte en -tekening

Het complex is op 11-4-2002 door notaris Meppelink gesplitst in appartementsrechten en op 20-12-2002 is er een wijziging splitsing vastgesteld door voornoemde notaris en een wijziging splitsingsakte d.d. 27-1-2021 voor notaris Harleman.

De vereniging bestaat uit:

1 bedrijfsruimte

162 woningen met bergingen

De Vereniging van Eigenaars (VvE) draagt de naam: "VvE LUTMA" aan de Pastelstraat 2-8, Mesdagstraat 36-64, Jozef Israëlskade 50-53, Tweede van der Helststraat 77-103 te Amsterdam.

Het appartement heeft de volgende omschrijving in de splitsingsakte:

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de 3^e verdieping, kadastraal bekend: gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 10611 A-132.

Berging: Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de berging gelegen op de 5^e verdieping, kadastraal bekend: gemeente Amsterdam, sectie V, nummer 10611 A-247

Voor de appartementen gelden de volgende breukdelen:

Gerechtigdheid in de gemeenschap:	Woning:	57/10.604 ^{de}
	Berging:	1/10.604 ^{de}

Huishoudelijk reglement

De vereniging heeft geen huishoudelijk reglement.

Administratie

De administratie van de VvE wordt gevoerd door Minerva VvE Beheer te Amsterdam, 020-3314531

Servicekosten

De servicekosten voor het appartementsrecht bedragen € 200,24 per maand.

Uit de servicekosten worden o.a. voldaan: premie opstalverzekering, administrateur en onderhoud.

Verzekering

Het complex is verzekerd tegen brandschade via de V.v.E (via Meijers). De verzekerde som bedraagt totaal € 35.579.100,-.

Reservefonds(en)

De V.v.E. heeft de volgende voorzieningen Groot Onderhoud per 31-12-2025: ca. € 283.000,00 (per 24-9-2026: € 76.162,-)

Plannen

Binnen de VvE is voor de toekomst gesproken over het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- Updaten van het MJOP (het huidige plan voldoet niet na de renovatiewerkzaamheden aan het pand)

Energie label

Energie label A (geldig tot 8-10-2035)

Overige informatie

Eigenaars lasten (zakelijk/te verrekenen)

Belastingjaar 2026

WOZ-waarde:	€ 487.000,-	(peildatum 1-1-2025)
OZB (eigenaar):	€ 256,65	per jaar (2026) 0,0527% van de WOZ-waarde
Watersysteemheffing gebouwd:	€ 85,97	per jaar (2026) 0,017654% van de WOZ-waarde
Rioolrecht:	€ 192,04	per jaar (2026)

Gebruikerslasten

In Amsterdam worden **bewoners** van woningen voor een aantal gemeentebelastingen aangeslagen door de gemeente of het Waterschap. De gemeente en het waterschap herzien deze bedragen jaarlijks. Het gaat om:

Afvalstoffenheffing:

Met deze inkomsten kan de gemeente het huisvuil ophalen en verwerken. Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2026 (gelijk aan 2025): € 352,- respectievelijk € 469,-.

Zuiveringsheffing woonruimte:

Voor een eenpersoonshuishouden zijn de kosten lager dan voor een meerpersoonshuishouden.

Kosten 2026 (gelijk aan 2025): € 92,79 respectievelijk € 278,37.

Watersysteemheffing ingezetenen:

Deze aanslag heeft betrekking op de woning (ongeacht het aantal bewoners).

Kosten 2026: € 186,85

Bestemmingen

Volgens de splitsingsakte: 'woning'

Volgens het eigendomsbewijs: 'woning'

Volgens de Bestemmings-/omgevingsplan: 'wonen'

Verkoop en overdracht

Roerende zaken

De woning wordt opgeleverd zoals t.t.v. de bezichtiging; de eettafel en -stoelen gaan echter mee.

Koopakte en notaris

Een overeenkomst zal worden vastgelegd in een koopakte volgens het model van de ring Amsterdam, van de Koninklijke Notariële Beroepsvereniging bij een door koper uit te kiezen Amsterdamse notaris. Bankgarantie/waarborgsom; binnen 21 dagen na ondertekening koopakte dient koper een garantie te stellen van 10% van de koopsom of een waarborgsom ter grootte van dit bedrag te storten op rekening van voornoemde notaris.

Clausule meetrapport

In de koopakte zal een clausule m.b.t. het meetrapport worden opgenomen. Deze clausule luidt als volgt: *Het meetrapport voor dit object (zie beschikbare stukken) is opgesteld conform de meetinstructie zoals sinds 1 september 2010 verplicht gesteld door de NVM. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en 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. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid hierin.*

Clausule niet eigen bewoning

In de koopakte zal een zogenaamde clausule niet-eigen-bewoning worden opgenomen. Deze luidt als volgt:

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat verkoper

- het verkochte steeds heeft verhuurd*
- dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt*

en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Nadere informatie

Hierachter volgen:

- Plattegrond
- Meest gestelde vragen

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met:

*De Groot & Compagnons VOF
Nicolas Ruisaard
Amstelveenseweg 104
1075 XJ Amsterdam
Telefoonnummer: 020-6464796
info@degrootencompagnons.nl
www.degrootencompagnons.nl*

DE GROOT & COMPAGNONS

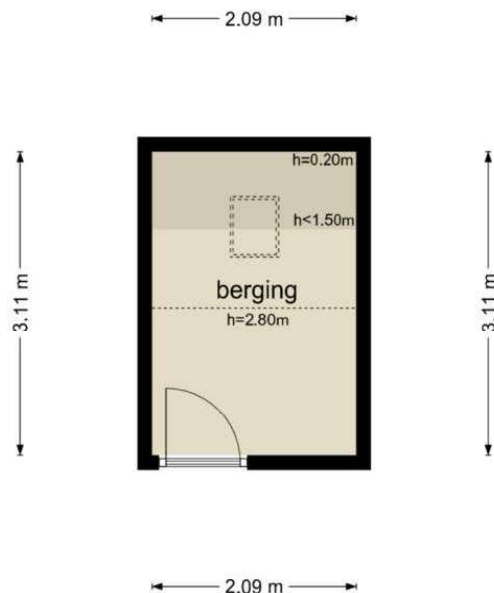
MAKELAARS EN TAXATEURS O.G.

Tweede van der Helststraat 91-3 - Amsterdam Derde Verdieping



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

Tweede van der Helststraat 91-3 - Amsterdam Berging



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

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan worden de afspraken vastgelegd in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorbehoud.
- 2. Geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- 4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- 5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de

koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting.
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.