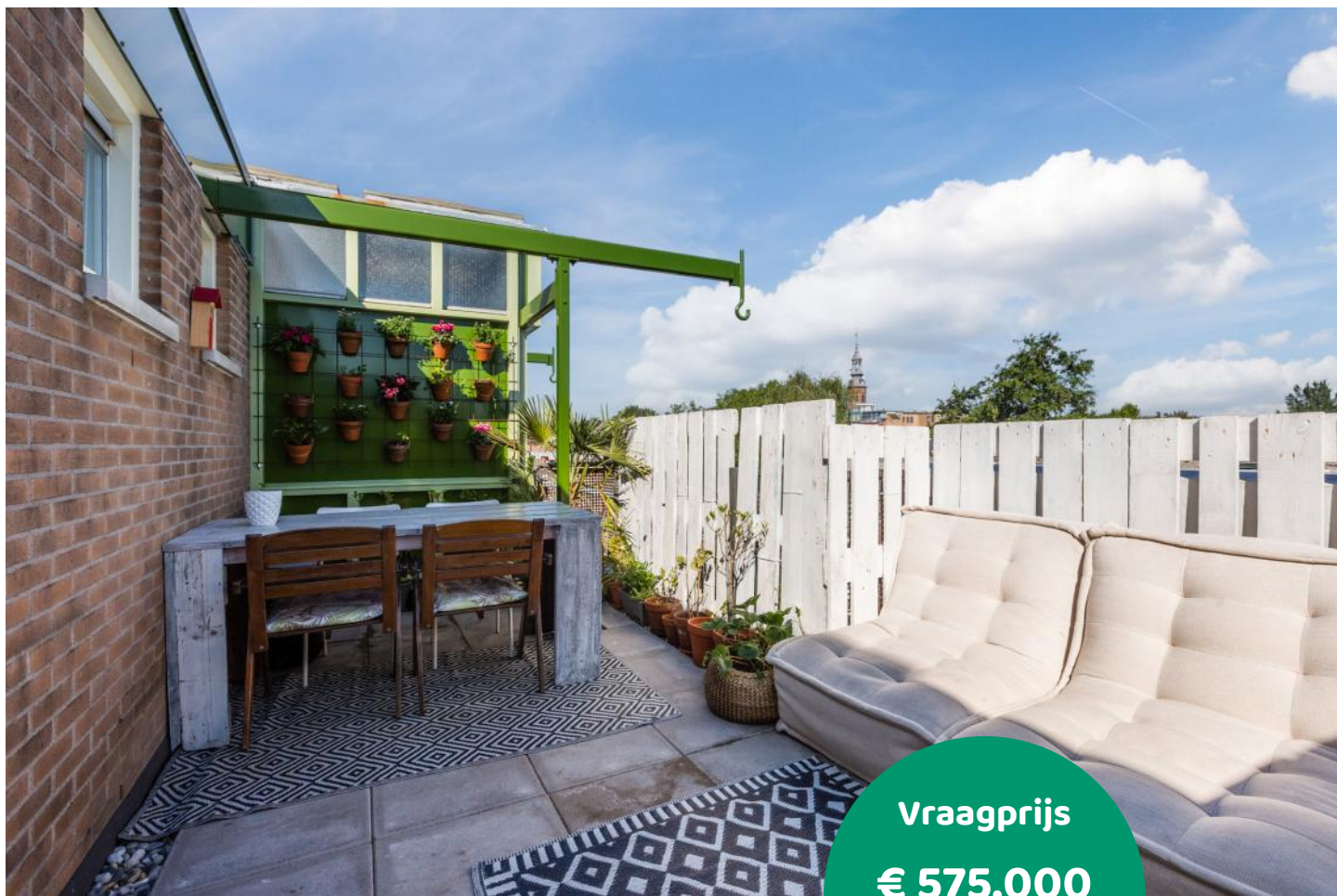


TE KOOP

Reinwardtstraat 180

Amsterdam



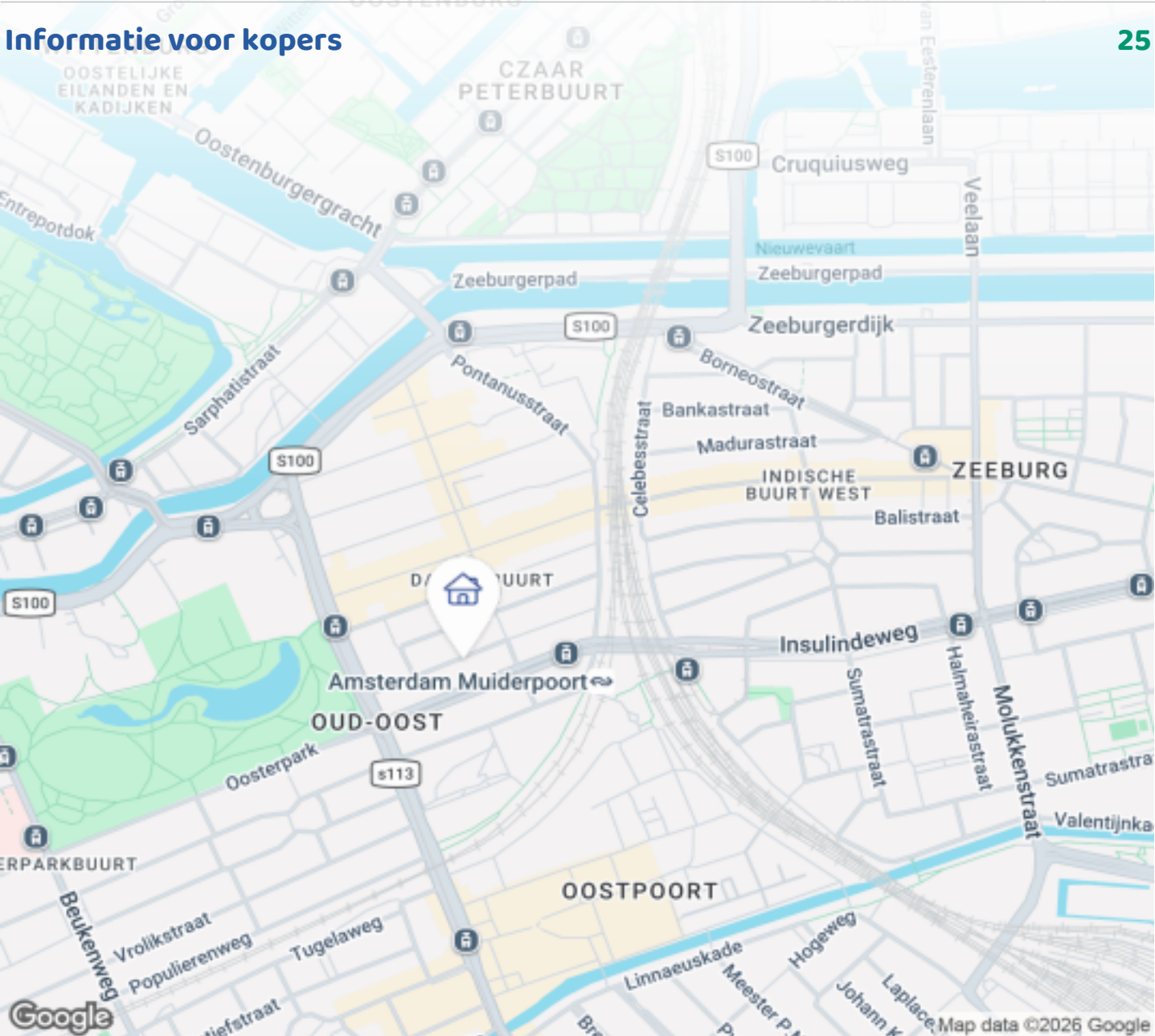
Vraagprijs

€ 575.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Reinwardtstraat 180, Amsterdam

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

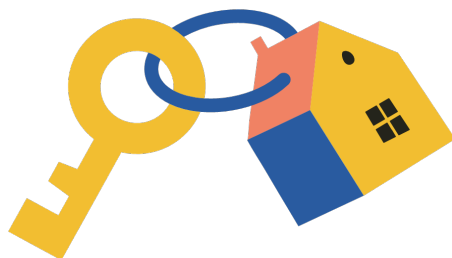


LICHTE DUBBELE BOVENWONING MET DAKTERRAS
AAN DE WOONKAMER, TWEE BALKONS EN
EEUWIGDUREND AFGEKOCHTE ERFPACHT

Vanuit je woonkamer zo het dakterras op, ontbijten op het balkon en slapen in de dakopbouw uit 2022: Reinwardtstraat 180 biedt circa 70 m² woonruimte, verdeeld over de bovenste twee verdiepingen. Met twee slaapkamers, drie buitenruimtes van samen circa 25 m², energielabel B en eeuwigdurend afgekochte erfpacht woon je hier licht en vrij, met volop privacy, midden in de Dapperbuurt. Vanaf het dakterras kijk je uit over de stad, tot aan de A'DAM Toren.

WONEN

Dit sfeervolle, goed onderhouden driekamerappartement strekt zich uit over de vierde en vijfde verdieping. Je woont hier op de bovenste twee woonlagen, zonder bovenburen. Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de entree op de vierde verdieping. Op de woonverdieping



Woningbrochure: Reinwardtstraat 180, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bevinden zich de lichte woonkamer, de keuken en de badkamer. Vanuit de woonkamer stap je direct het dakterras op: een fijne uitbreiding van je leefruimte op zonnige dagen.

De keuken is uitgevoerd in een U-opstelling met een stenen werkblad en beschikt onder andere over een 6-pits gasfornuis, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel met onderkast, toilet en een aansluiting voor de wasmachine.

Op de slaapverdieping, in de dakopbouw uit 2022, bevinden zich twee slaapkamers en twee balkons. Zo zijn wonen en slapen prettig van elkaar gescheiden. Heb je behoefte aan een extra kamer? Dan is er de mogelijkheid om een derde (slaap)kamer te realiseren door de keuken te verplaatsen.

BUITEN LEVEN

Met een dakterras en twee balkons, samen circa 25 m², heb je hier op beide verdiepingen buitenruimte. Het royale dakterras van ruim 15 m² profiteert van de middag- en avondzon. Op lange zomerdagen geniet je hier tot bijna tien uur van de zon, met uitzicht over de stad.

De balkons van circa 4,5 m² en 5 m² bieden ieder een eigen moment in de zon. Op het ene balkon ontbijt je in de ochtendzon; op het andere geniet je later op de dag van de zon. Zo kun je gedurende de dag kiezen waar je graag buiten zit.

GOED VERZORGD

De woning verkeert in een goede technische staat. Vrijwel alle ramen zijn voorzien van HR++ of HR+++ glas, wat bijdraagt aan een comfortabel binnenklimaat. De woning heeft energielabel B. De cv-ketel is in 2022 vernieuwd en wordt professioneel onderhouden.

De erfpacht is eeuwigdurend afgekocht: er zijn nu en in de toekomst geen canonverplichtingen. De Vereniging van Eigenaars wordt professioneel beheerd door Ymere. De maandelijkse VvE-bijdrage is momenteel € 168,09.

Op de begane grond beschikt de woning bovendien over een eigen berging van circa 5 m², met ruimte voor fietsen, koffers en andere spullen. Deze is zonder trappen bereikbaar.

WONEN IN DE DAPPERBUURT

In de Dapperbuurt heb je de dagelijkse voorzieningen dichtbij. Je doet boodschappen op de Dappermarkt of bij een van de speciaalzaken in de buurt, drinkt koffie bij Kaffee op het Dapperplein en wandelt binnen enkele minuten naar het Oosterpark. Ook de Javastraat, Oostpoort en Artis liggen dichtbij. Met station Muiderpoort en diverse tram- en bushaltes in de omgeving ben je goed verbonden met de rest van de stad. Thuis geniet je ondertussen van het licht, de rust en de privacy van de bovenste verdiepingen.

BIJZONDERHEDEN

- Lichte dubbele bovenwoning op de vierde en vijfde verdieping, zonder bovenburen
- Circa 70 m² woonoppervlakte en twee slaapkamers
- Drie buitenruimtes van samen circa 25 m²
- Dakterras van ruim 15 m² met middag- en avondzon, direct toegankelijk vanuit de woonkamer
- Twee balkons van circa 4,5 m² en 5 m² op de slaapverdieping
- Erfpacht eeuwigdurend afgekocht; geen canonverplichtingen
- Dakopbouw gerealiseerd in 2022
- Energielabel B
- Vrijwel volledig voorzien van HR++ en HR+++ beglazing
- Cv-ketel vernieuwd in 2022 en professioneel onderhouden
- Eigen berging van circa 5 m² op de begane grond
- Mogelijkheid om een derde (slaap)kamer te realiseren
- Professioneel beheerde VvE (Ymere), maandelijkse bijdrage momenteel € 168,09
- Gelegen in de Dapperbuurt, op korte afstand van het Oosterpark en station Muiderpoort
- Oplevering in overleg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Na ruim negen jaar nemen de huidige bewoners afscheid van deze fijne plek waar zij met veel plezier hebben gewoond. Vooral het licht, het buitenleven en de levendige buurt zullen zij missen. Benieuwd of dit de plek is waar jij je thuis voelt? Plan eenvoudig online een bezichtiging.

BRIGHT TOP-FLOOR DUPLEX WITH A ROOF TERRACE
DIRECTLY OFF THE LIVING ROOM, TWO BALCONIES
AND GROUND RENT PAID OFF IN PERPETUITY

Step straight from your living room onto the roof terrace, enjoy breakfast on the balcony and sleep in the rooftop extension completed in 2022: Reinwardtstraat 180 offers approximately 70 m² of living space across the top two floors. With two bedrooms, three outdoor spaces totalling approximately 25 m², energy label B and ground rent paid off in perpetuity, this home offers natural light, a sense of space and plenty of privacy, right in the heart of the Dapperbuurt. From the roof terrace, you can look out across the city, all the way to the A'DAM Tower.

LIVING

This charming, well-maintained two-bedroom apartment occupies the fourth and fifth floors. You live on the top two floors, with no upstairs neighbours. The communal staircase leads to the entrance on the fourth floor. The main living floor comprises the bright living room, kitchen and bathroom. Step directly from the living room onto the roof terrace: a lovely extension of your living space on sunny days.

The U-shaped kitchen has a stone worktop and is equipped with, among other things, a six-burner gas cooker, fridge-freezer and dishwasher. The bathroom features a shower, washbasin with vanity unit, toilet and a washing machine connection.

The upper floor, in the rooftop extension completed in 2022, houses two bedrooms and two balconies,

keeping the living and sleeping areas comfortably separate. Need an extra room? There is the option to create a third bedroom by relocating the kitchen.

OUTDOOR LIVING

With a roof terrace and two balconies totalling approximately 25 m², you have outdoor space on both floors. The generous roof terrace of over 15 m² enjoys afternoon and evening sun. On long summer days, you can soak up the sunshine until almost ten in the evening, with views across the city.

The balconies, measuring approximately 4.5 m² and 5 m², each catch the sun at different times. Enjoy breakfast in the morning sun on one, and sunshine later in the day on the other. This gives you a choice of places to sit outside throughout the day.

WELL MAINTAINED

The property is in good technical condition. Almost all windows are fitted with HR++ or HR+++ glazing, contributing to a comfortable indoor climate. The home has energy label B. The central heating boiler was replaced in 2022 and is professionally maintained.

The ground rent has been paid off in perpetuity, meaning there are no ground rent payments now or in the future. The Owners' Association (VvE) is professionally managed by Ymere. The current monthly VvE contribution is €168.09.

The apartment also comes with a private storage unit of approximately 5 m² on the ground floor, with space for bicycles, suitcases and other belongings. It can be reached without using stairs.

LIVING IN THE DAPPERBUURT

In the Dapperbuurt, everyday amenities are close at hand. Shop at the Dappermarkt or one of the neighbourhood's speciality shops, enjoy a coffee at Kaffee on Dapperplein and walk to Oosterpark in just a few minutes. Javastraat, Oostpoort and Artis are also nearby. With Muiderpoort station and several tram and bus stops in the area, you are well connected to the rest of the city. Back home, you can enjoy the light,

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

peace and privacy of the top floors.

KEY FEATURES

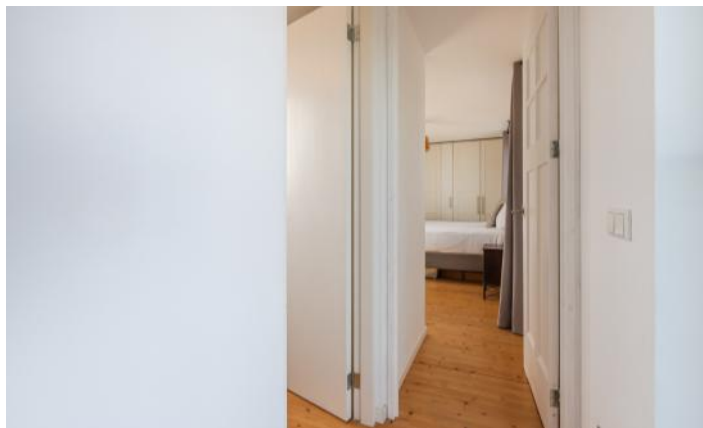
- Bright duplex apartment on the fourth and fifth floors, with no upstairs neighbours
- Approximately 70 m² of living space and two bedrooms
- Three outdoor spaces totalling approximately 25 m²
- Roof terrace of over 15 m² with afternoon and evening sun, directly accessible from the living room
- Two balconies of approximately 4.5 m² and 5 m² on the bedroom floor
- Ground rent paid off in perpetuity; no ground rent payments
- Rooftop extension completed in 2022
- Energy label B
- Almost entirely fitted with HR++ and HR+++ glazing
- Central heating boiler replaced in 2022 and professionally maintained
- Private storage unit of approximately 5 m² on the ground floor
- Option to create a third bedroom
- Professionally managed Owners' Association (Ymere), with a current monthly contribution of €168.09
- Located in the Dapperbuurt, a short distance from Oosterpark and Muiderpoort station
- Handover date by agreement

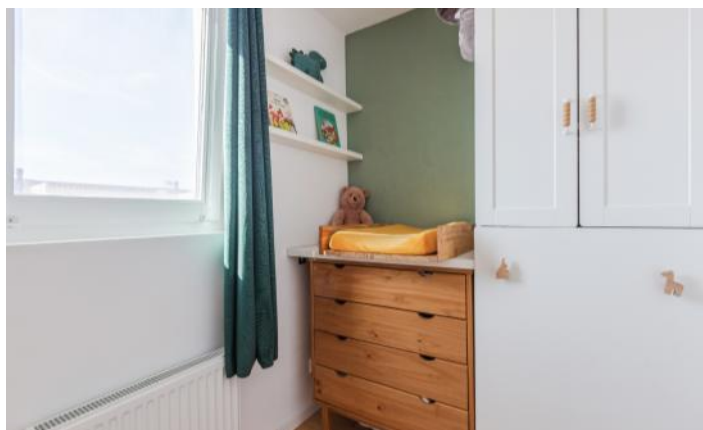
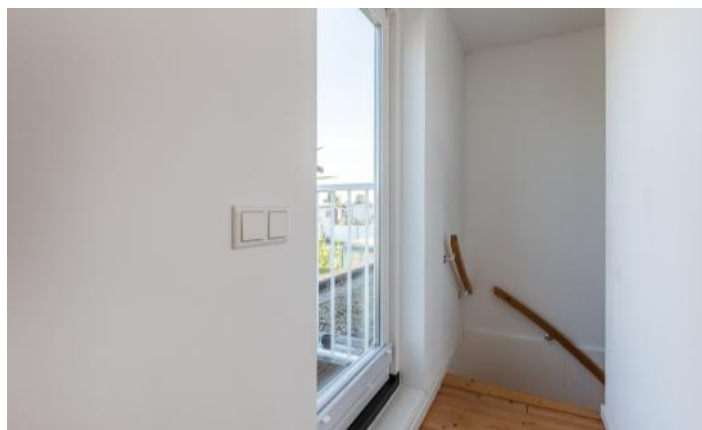
After more than nine years, the current residents are saying goodbye to this lovely home, where they have lived with great pleasure. They will particularly miss the natural light, outdoor living and lively neighbourhood. Could this be the place where you feel at home? Simply schedule a viewing online.







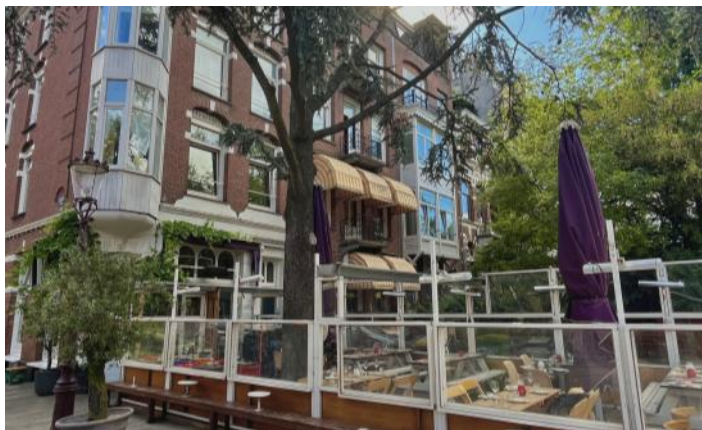






FOTO'S

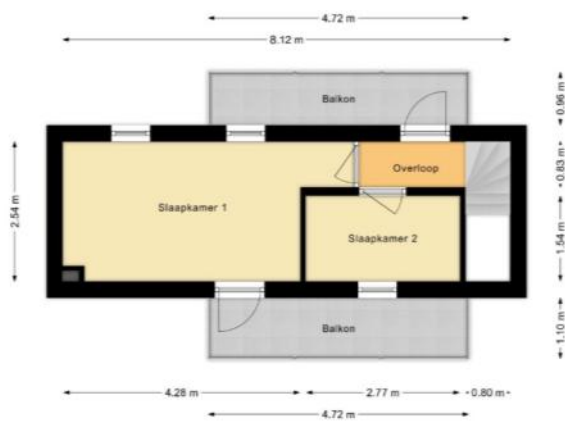




Eerste woonlaag, Reinwardtstraat 180 te Amsterdam



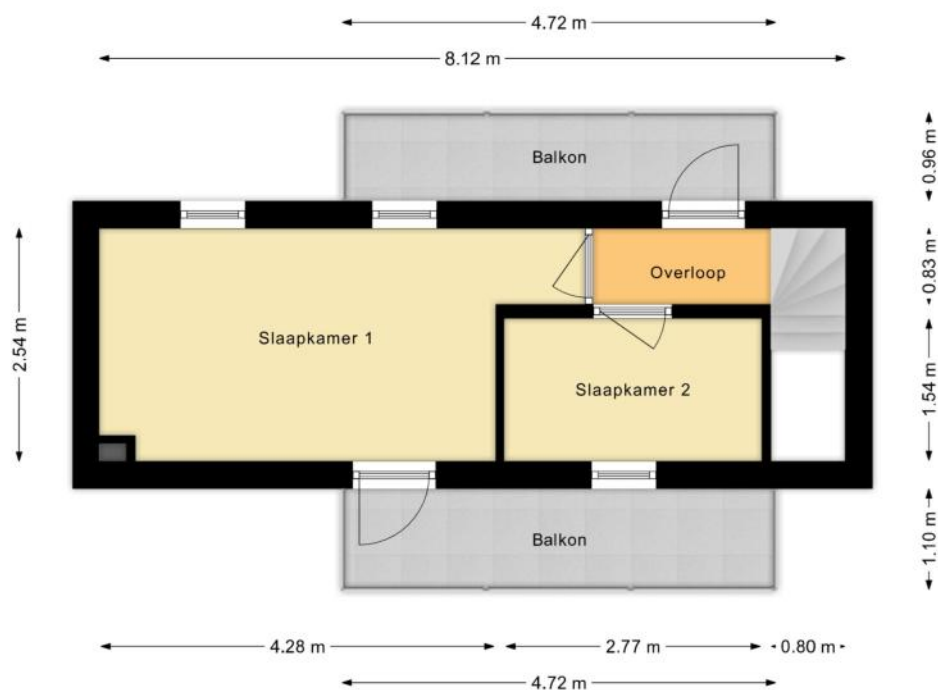
Tweede woonlaag, Reinwardtstraat 180 te Amsterdam



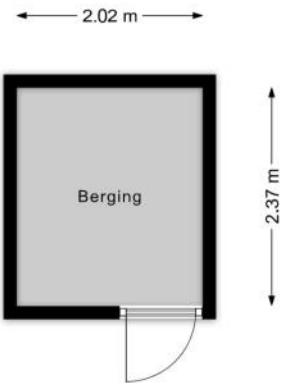
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	232 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	70 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Gelegen op woonlaag	5
Voorzieningen	TV kabel, Frans balkon, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 168 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam S 8527 51

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

Amsterdam S 8527 89

Eigendomssituatie	Erfpachtsrecht
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> de zin van de Wet kenbaarheid

publiekrechtelijke beperkingen

onroerende zaken

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonnepanelen		●	
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)			●
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	•		
CV met toebehoren	•		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.