

CEINTUURBAAN 400 1

1073 EN

AMSTERDAM

€ 575.000 k.k.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

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

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	63 m²
Berging	10m²
Inhoud	205 m³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1889
Energielabel	C
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving

Goed ingedeeld, direct te betrekken en heerlijk licht driekamer appartement van 63 m2, gelegen op eigen grond middenin De Pijp!

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID
De ligging is uitstekend: in Amsterdam-Zuid, middenin De Pijp en om de hoek van de Van Woustraat, precies tussen het Sarphatipark en de Amstel en de gezellige Albert Cuypmarkt op loopafstand. Een gezellige en levendige buurt met een groot aanbod aan horeca, winkels en cultuur. Van goede restaurants en gezellige cafés tot moderne koffiebars en speciaalzaken: alles ligt binnen handbereik.

De bereikbaarheid is uitstekend met tram, metro en de Noord/Zuidlijn nabij, terwijl je met de auto snel op de Ring A10 bent.

INDELING (zie plattegronden) via de nette gemeenschappelijke entree bereik je de ingang van het appartement op de eerste verdieping.

Entree in de centrale hal, die toegang geeft tot alle vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen en een erker, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Vanuit hier heb je een leuk uitzicht over de Ceintuurbaan en de Van Woustraat. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel. De moderne open keuken is praktisch in de woonkamer geplaatst en is voorzien van inbouwapparatuur als een oven/magnetron, vaatwasser, koelkast, vriezer en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap.

Centraal in het appartement ligt de ruime slaapkamer. Aan de achterzijde bevindt zich nog een tweede kamer, deze is momenteel in gebruik als werkkamer en uitstekend geschikt als volwaardige tweede slaapkamer.

De moderne en goed ingedeelde badkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, verwarmde spiegel, toilet en designradiator. In de hal is daarnaast een praktische kast met wasmachine aanwezig zodat deze netjes is weggewerkt.

Bergruimte is er volop: naast de bergkast in de woonkamer en de bergruimte in de hal beschikt het appartement over een ruime privé berging op de vierde verdieping.

Door de gehele woning is mooie houten parketvloer gelegd.

Kortom: Licht, goed ingedeeld en direct te betrekken driekamerappartement van 63 m² op EIGEN GROND middenin De Pijp! Met twee volwaardige slaapkamers, een ruime woonkamer met erker, moderne open keuken en badkamer en volop bergruimte. De Albert Cuypmarkt, het Sarphatipark en de Amstel liggen op loopafstand.

Beschrijving

BIJZONDERHEDEN
- Eigen grond;
- Twee volwaardige slaapkamers;
- Ruime privé berging;
- Energielabel C;
- Goed onderhouden gebouw;
- Gezonde VvE;
- VvE-bijdrage is € 259,- per maand;
- Gemeten volgens de BBMI.

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. Wist je dat je bij verschillende hypotheekverstrekkers korting kan krijgen bij een energielabel A of B?

KADASTRALE AANDUIDING
Kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie R complexaanduiding 8182-A appartementsindexnummer 2, uitmakende het tweeëntachtig/vierhonderddrieëntwintigste (82/423e) onverdeelde aandeel in de onder 1. genoemde gemeenschap;

VERENIGING VAN EIGENAARS
De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Ceintuurbaan 400 te Amsterdam" en wordt professioneel beheerd door De Alliantie. De maandelijkse bijdrage is € 259,-. Er is een MJOP aanwezig.

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

Description

Well-laid-out, immediately available and wonderfully bright two-bedroom apartment of 63 m², situated on freehold land in the heart of De Pijp!

LOCATION AND ACCESSIBILITY
The location is excellent: situated in Amsterdam-Zuid, right in the heart of De Pijp and just around the corner from Van Woustraat, perfectly positioned between Sarphatipark and the Amstel River, with the lively Albert Cuyp Market within walking distance. This is a vibrant and welcoming neighbourhood with a wide variety of restaurants, cafés, shops and cultural amenities. From excellent restaurants and cosy cafés to modern coffee bars and specialist shops: everything is right at your fingertips.

The apartment is also very well connected by public transport, with tram and metro services and the North/South metro line nearby. By car, the A10 ring road can be reached quickly and easily.

LAYOUT
Via the well-maintained communal entrance, you reach the entrance to the apartment on the first floor. You enter into the central hallway, which provides access to all rooms. At the front of the apartment is the spacious and bright living room, featuring large windows and a bay window, allowing plenty of natural light to enter. From here, there are pleasant views over Ceintuurbaan and Van Woustraat. The living room offers ample space for both a comfortable seating area and a dining table.

The modern open-plan kitchen is conveniently integrated into the living room and is equipped with built-in appliances, including an oven/microwave combination, dishwasher, fridge, freezer and induction hob with a build-in extractor hood. The spacious main bedroom is centrally located in the apartment. At the rear is a second room, currently used as a home office and also perfectly suitable as a full-sized second bedroom.

The modern and efficiently designed bathroom is also located at the rear and features a walk-in shower, washbasin with storage, heated mirror, toilet and designer radiator. The hallway also contains a practical cupboard with a washing machine, neatly concealed from view. There is plenty of storage space: in addition to the storage cupboard in the living room and the storage space in the hallway, the apartment has a spacious private storage unit on the fourth floor. The entire apartment features beautiful wooden parquet flooring.

In short: a bright, well-laid-out and immediately available 63 m² two-bedroom apartment on FREEHOLD LAND in the heart of De Pijp! The property features two full-sized bedrooms, a spacious living room with bay window, a modern open-plan kitchen and bathroom, and plenty of storage space. The Albert Cuyp Market, Sarphatipark and the Amstel River are all within walking distance.

Description

KEY FEATURES
* Freehold property;
* Two full-sized bedrooms;
* Spacious private storage room;
* Energy label C;
* Well-maintained building;
* Financially healthy and well-managed Owners' Association (VvE);
* Monthly VvE contribution: €259;
* Measured in accordance with the BBMI measurement guidelines.

OWNERSHIP
The property is situated on freehold land.

SUSTAINABILITY
The property has an energy label C. Would you like to know how this property could be made more sustainable? Further information is provided later in the brochure, including suggestions and options for improving its energy efficiency. Did you know that some mortgage lenders offer a discount for properties with an energy label A or B?

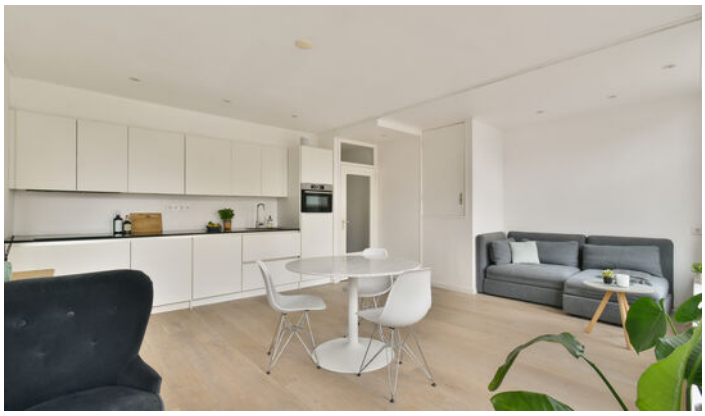
CADASTRAL DETAILS
Cadastrally registered in the municipality of Amsterdam, section R, complex designation 8182-A, apartment index number 2, representing an 82/423 undivided share in the community referred to under 1 above.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION
The Homeowners' Association (VvE) is called "Vereniging Van Eigenaars Ceintuurbaan 400 te Amsterdam" and is professionally managed by De Alliantie. The monthly contribution is €259. A Long-Term Maintenance Plan (MJOP) is available.

CLAUSES
- Age-related clause applies;
- Asbestos clause applies;
- Non-owner-occupancy clause applies.

Foto's / Photos











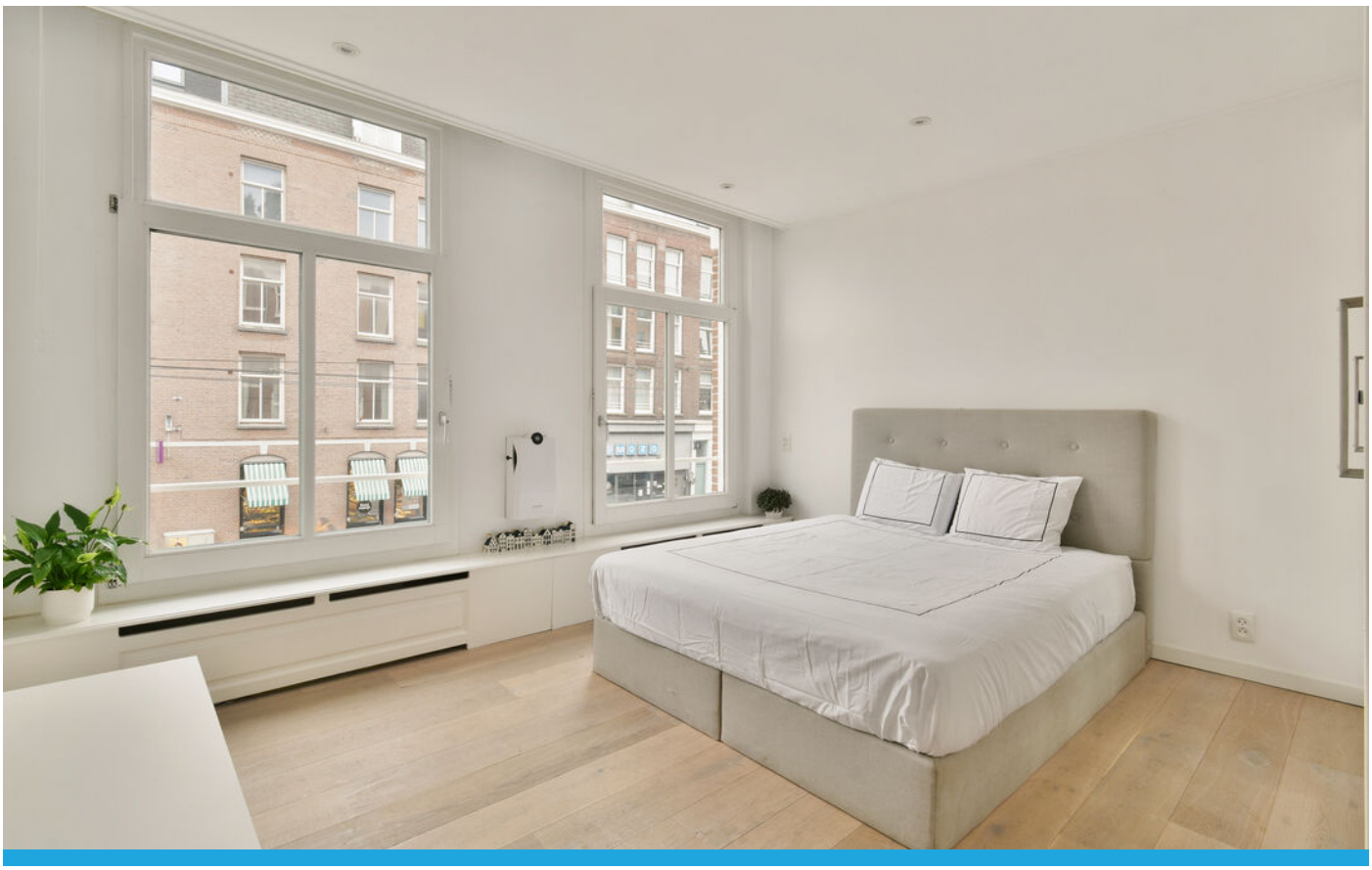




















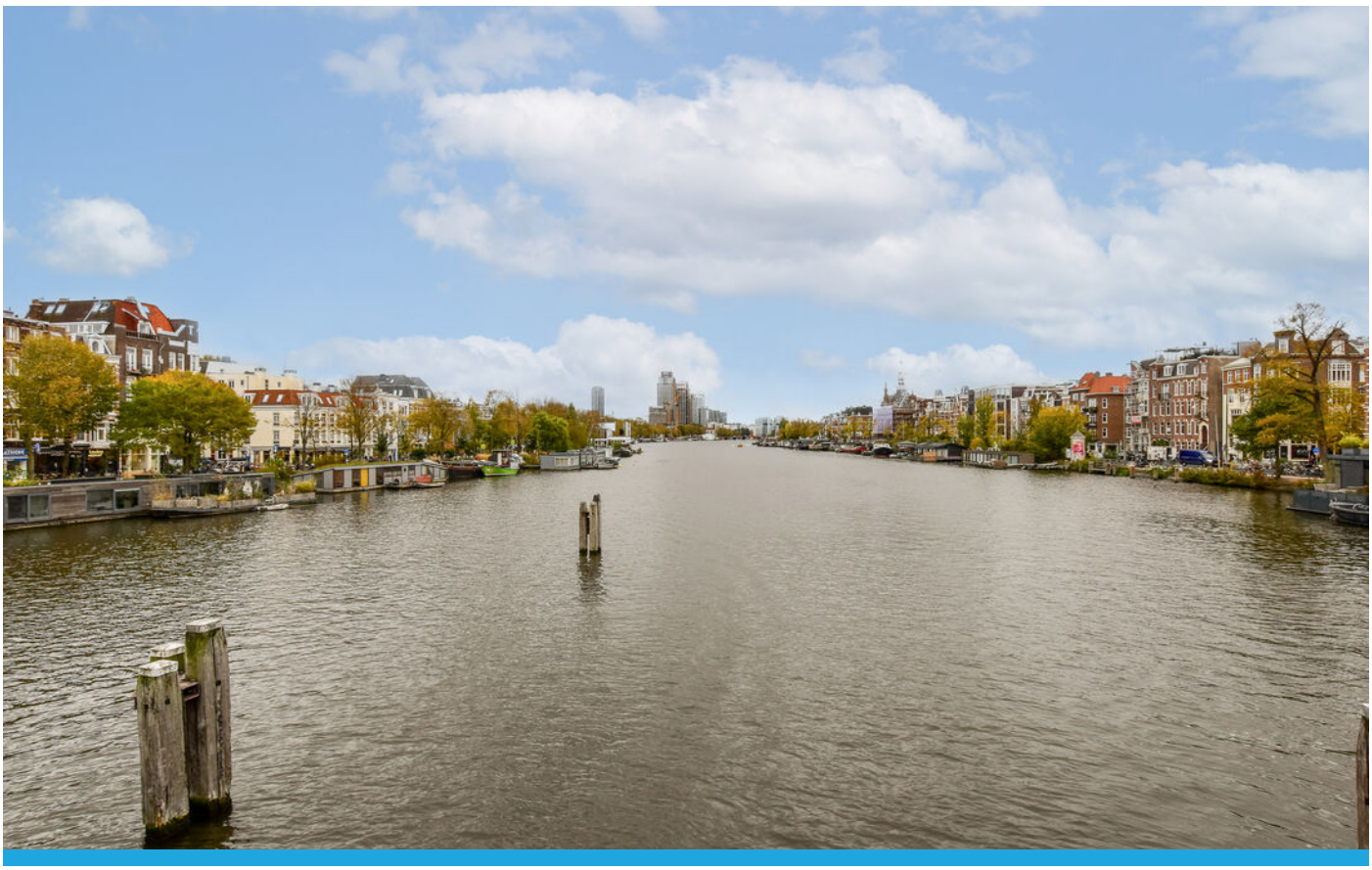

Etos





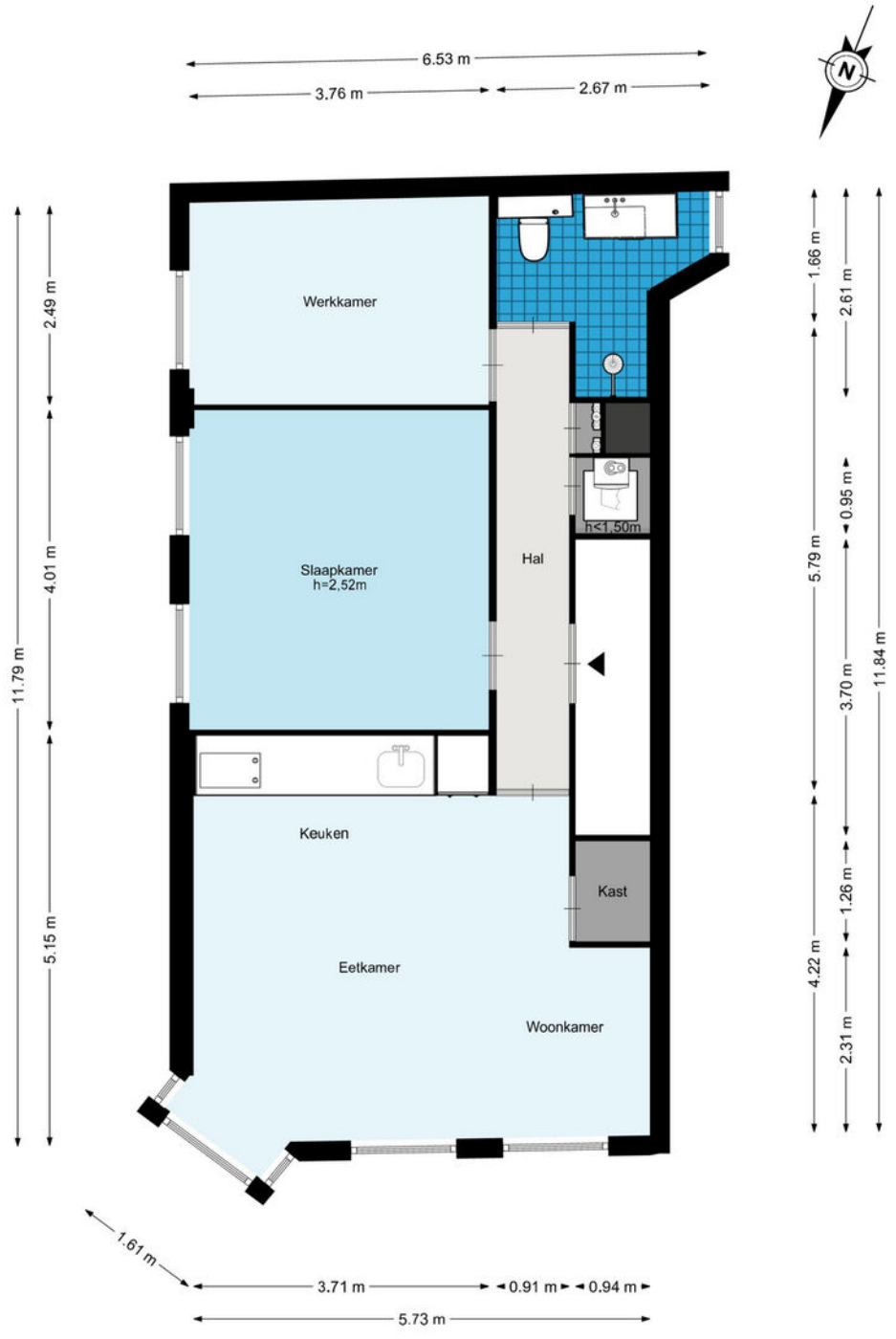






Plattegrond / Floorplan

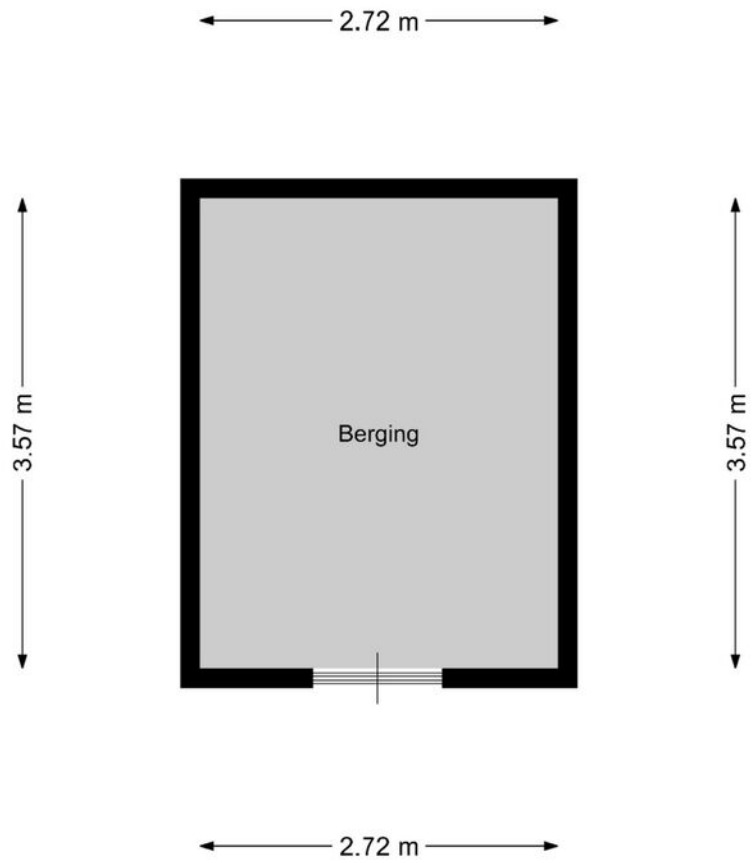
Ceintuurbaan 400-1 - Amsterdam
Eerste verdieping



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

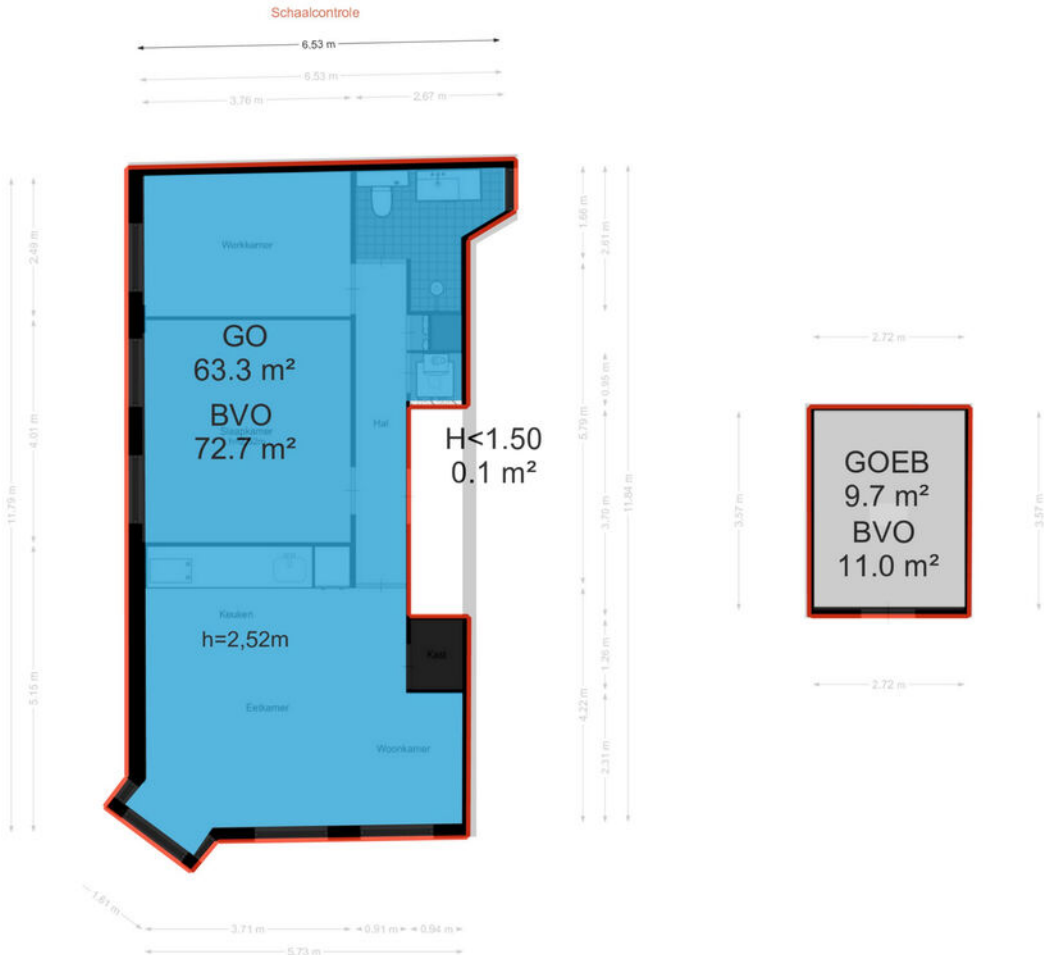
Plattegrond / Floorplan

Ceintuurbaan 400-1 - Amsterdam
Berging

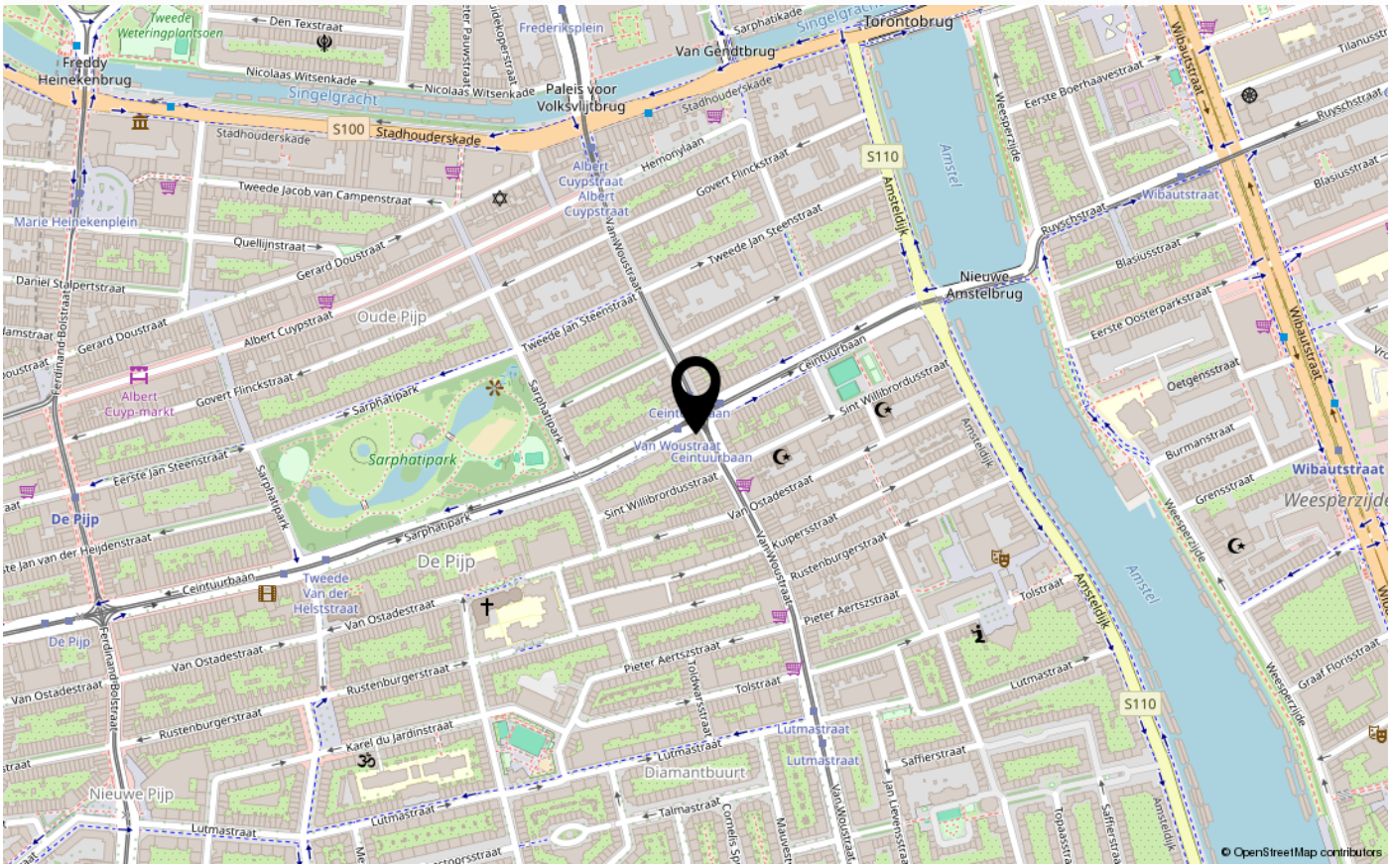


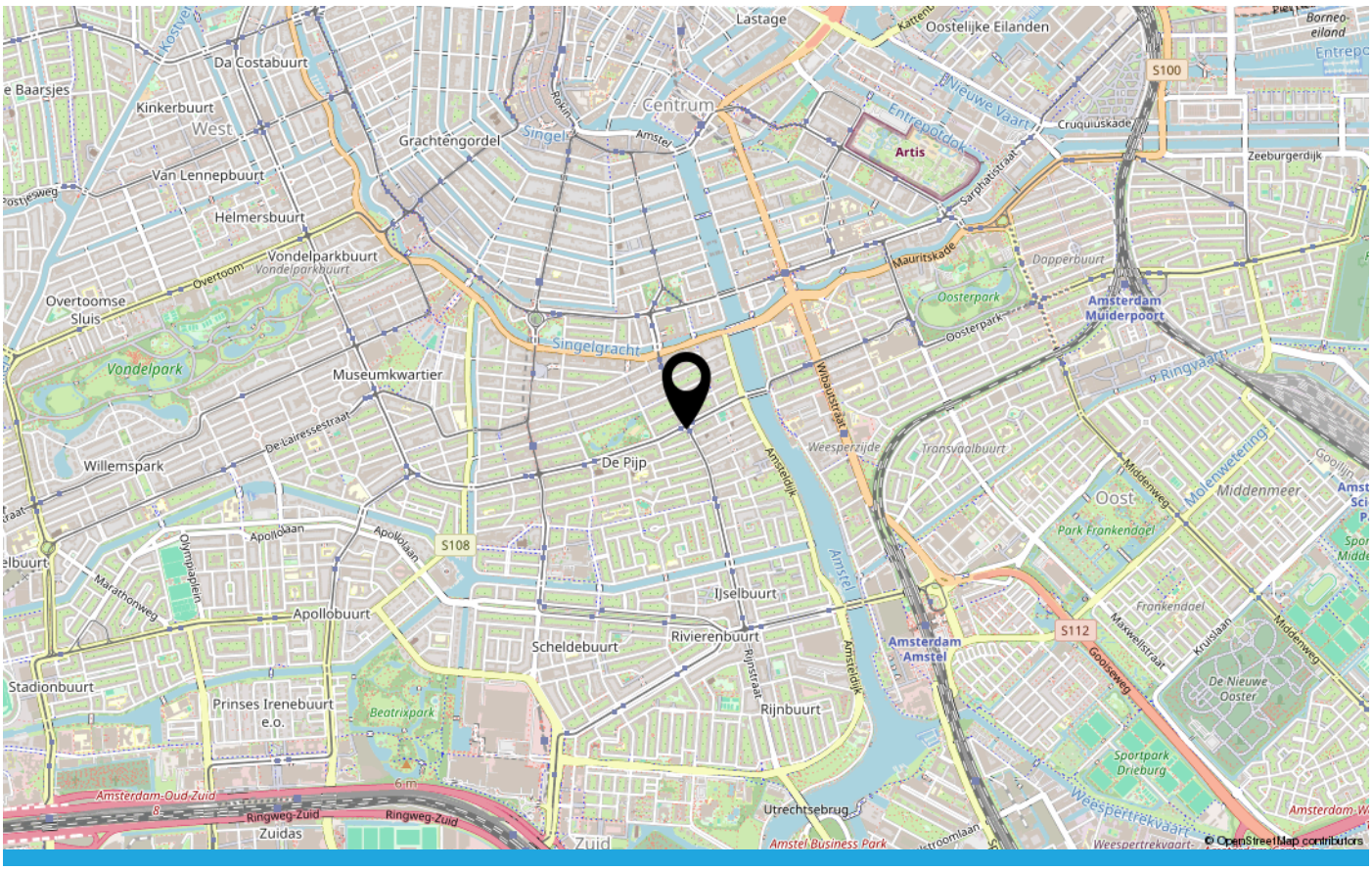
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location





Statistieken / Statistics

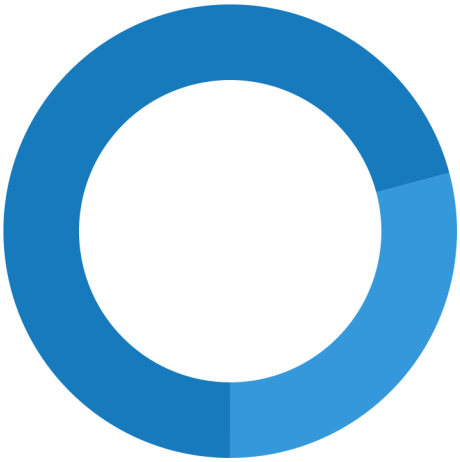
Buurtinformatie - Amsterdam / Van der Helstpleinbuurt

Leeftijd



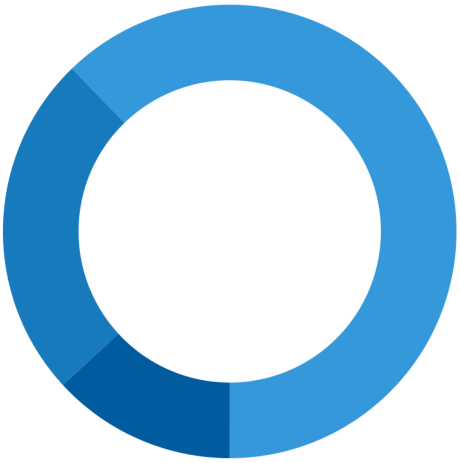
0 - 14: 8%
15 - 24: 10%
25 - 44: 50%
45 - 64: 22%
65+: 10%

Koop / huur



Koop: 29%
Huur: 71%

Huishoudens



Eenpersoons: 63%
Zonder kinderen: 25%
Met kinderen: 13%

49%

51%

0,5 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.nll

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 meededelen 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

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

www.smitenheinen.nl

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