

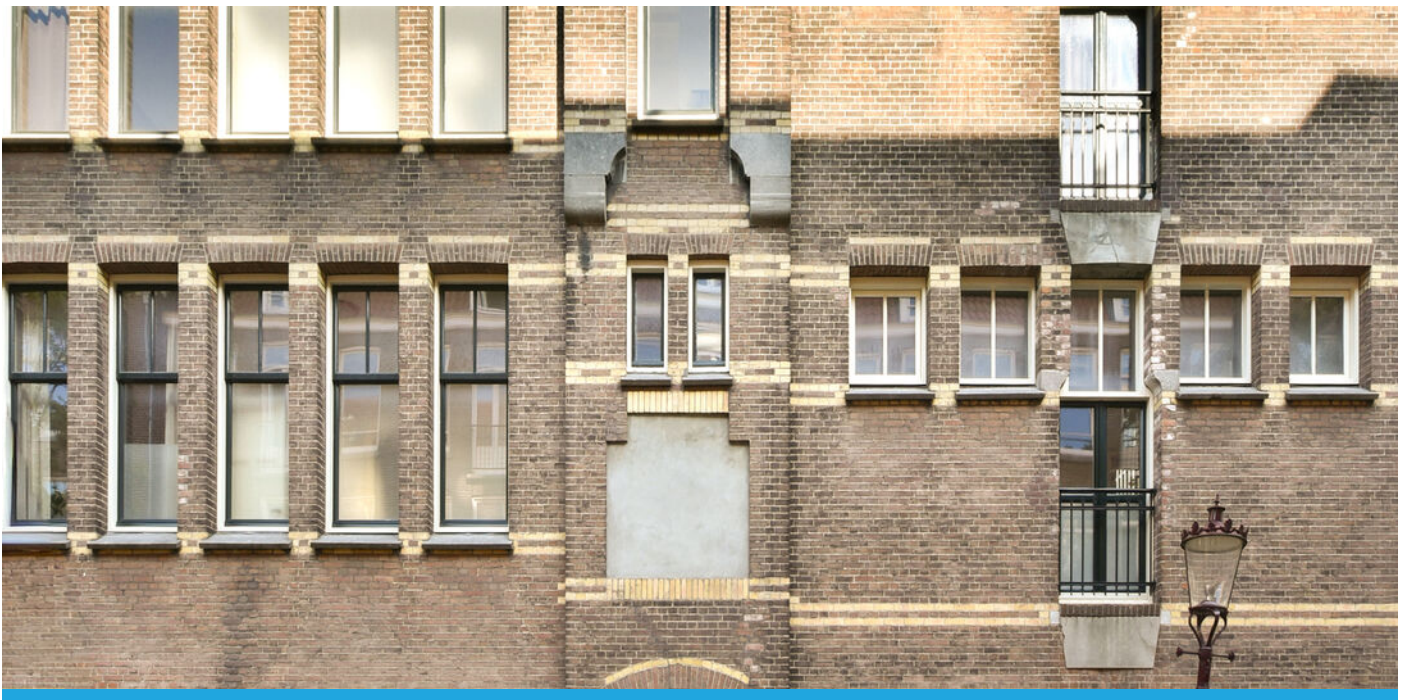


TOLDWARSTRAAAT 5 A 1073 RP AMSTERDAM

Vraagprijs € 500.000 k.k.

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	66 m ²
Inhoud	245 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	1913
Energielabel	D
Isolatie	Dubbel glas



Beschrijving / Description

Licht 3-kamerappartement op eigen grond, gelegen in hartje De Pijp!

Aan de Toldwarsstraat 5-A vind je dit charmante appartement op de eerste verdieping, waar ruimte en een praktische indeling op een prettige manier samenkomen. Met een royale woonkamer, twee slaapkamers, een openkeuken en een centrale hal biedt deze woning volop mogelijkheden om er een heerlijk thuis van te maken.

INDELING (zie plattegronden)

Eerste verdieping

Bij binnenkomst kom je in de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en loopt over in de eetkamer, waardoor een fijne leefruimte ontstaat. Dankzij de breedte en de plafondhoogte van maar liefst 3,15 meter voelt de ruimte aangenaam ruim aan.

De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woonruimte en is praktisch opgesteld. Of je nu uitgebreid wilt koken of gezellig wilt tafelen met vrienden, hier vind je alle ruimte om het naar eigen wens in te richten.

Twee slaapkamers

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers. De kamers zijn prettig van formaat en bieden diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer, logeerkamer of comfortabele thuiswerkplek.

Badkamer en overige voorzieningen

Centraal in de woning bevindt zich de badkamer, voorzien van een douchegelegenheid en wastafel. Het toilet is separaat gesitueerd, wat extra comfort biedt. Daarnaast beschikt het appartement over praktische berging.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

De woning ligt op eigen grond aan de Toldwarsstraat, midden in De Pijp in Amsterdam-Zuid. De Pijp staat bekend om de combinatie van karakteristieke Amsterdamse straten, een uitgebreid horeca-aanbod, speciaalzaken en tal van dagelijkse voorzieningen. Op korte afstand bevinden zich onder andere de Albert Cuypmarkt en het Sarphatipark. Het park biedt midden in de stad een fijne plek voor groen, sport en ontspanning.

In en rondom de Van Woustraat, Ceintuurbaan en Albert Cuypstraat is een groot aanbod aan cafés, restaurants, koffiezaken en winkels te vinden. Van een koffie of ontbijt in de ochtend tot een borrel of diner in de avond: veel van wat De Pijp zo geliefd maakt bevindt zich op loop- en fietsafstand.

Tegelijkertijd is ook de Amstel gemakkelijk bereikbaar. Daarmee ligt de woning centraal in de levendigheid van De Pijp, terwijl het groen en water eveneens dichtbij zijn.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de Van Woustraat zijn verschillende tramverbindingen bereikbaar en metrostation De Pijp biedt via de Noord/Zuidlijn een snelle verbinding met onder andere het centrum, Amsterdam Centraal en Amsterdam Zuid. Met de fiets zijn zowel het centrum als andere delen van Amsterdam snel bereikbaar.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de populaire buurt de Pijp;
- 2 slaapkamers;
- Hoge plafonds;
- VvE is recent opgezet;
- VvE-bijdrage is PM per maand;
- Gelegen op grond uitgegeven in erfpacht;
- Energielabel D;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;
- Project notaris Legal Loyalty;

EIGENDOM

De woning is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. Het huidige tijdvak loopt t/m 15 augustus 2033 en er is sprake van een jaarlijkse canon indexering. Voor de periode van 16-02-2026 t/m 15-02-2027 bedraagt de canon € 612,25. De aanvraag naar eeuwigdurende afkoop is gedaan onder de gunstige voorwaarden. Zie MVA erfpachtanalyse.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel D.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Toldwarsstraat 5A te 1073 RP Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie V complexaanduiding 12548-A appartementsindex 14, uitmakende het eenentachtig tweeduizend drie honderd elfde (81/2.311e) onverdeeld aandeel in de onder 1. genoemde gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De VvE is recent opgezet.

CLAUSULES

- Ouderdomsclausule van toepassing;
- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;
- As-is-where-is clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Bright 3-room apartment on freehold land, located in the heart of De Pijp!

Located at Toldwarsstraat 5-A, this charming apartment on the first floor offers a wonderful combination of space and a practical layout. Featuring a spacious living room, two bedrooms, an open-plan kitchen and a central hallway, this property offers plenty of possibilities to create a lovely home.

LAYOUT (see floor plans)

First floor

Upon entering the apartment, you arrive in the hallway, which provides access to the various rooms. The living room is situated at the front of the apartment and flows into the dining area, creating a pleasant and spacious living environment. Thanks to its generous width and impressive ceiling height of no less than 3.15 metres, the room feels particularly spacious and airy.

The kitchen is located alongside the living area and has a practical layout. Whether you enjoy preparing elaborate meals or entertaining friends over dinner, this space offers plenty of opportunity to arrange it to your own taste.

Two bedrooms

Two bedrooms are located at the rear of the apartment. Both rooms are pleasantly sized and offer various possibilities, for example as a master bedroom, guest room or comfortable home office.

Bathroom and additional facilities

The bathroom is centrally located within the apartment and is fitted with a shower and washbasin. The toilet is separate, providing additional comfort. The apartment also benefits from practical storage space.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

The property is situated on freehold land on Toldwarsstraat, in the heart of De Pijp, Amsterdam-Zuid.

De Pijp is known for its characteristic Amsterdam streets, extensive range of restaurants and cafés, independent speciality shops and numerous everyday amenities. The Albert Cuyp Market and Sarphatipark are both located within a short distance. In the middle of the city, the park offers a pleasant green space for recreation, sports and relaxation.

Along and around Van Woustraat, Ceintuurbaan and Albert Cuypstraat, you will find a wide selection of cafés, restaurants, coffee shops and stores. Whether you are looking for a morning coffee or breakfast, or a drink or dinner in the evening, much of what makes De Pijp such a popular neighbourhood is within walking or cycling distance.

The Amstel River is also easily accessible. This means the apartment is centrally located amidst the lively atmosphere of De Pijp, while green spaces and the waterfront are also close by.

Accessibility is excellent. Various tram connections can be reached via Van Woustraat, while De Pijp metro station offers a quick connection via the North/South metro line to destinations including the city centre, Amsterdam Central Station and Amsterdam Zuid. By bicycle, both the city centre and other parts of Amsterdam can be reached quickly.

Beschrijving / Description

PROPERTY DETAILS

- Located in the popular De Pijp neighbourhood;
- Two bedrooms;
- High ceilings;
- Homeowners' Association (VvE) recently established;
- Monthly VvE contribution: to be confirmed;
- Situated on leasehold land;
- Energy label D;
- Measured in accordance with the BBMI measurement guidelines;
- First-time buyer's transfer tax exemption applicable, subject to the relevant conditions.
- Notary project: Legal Loyalty;

OWNERSHIP

The property is situated on leasehold land. The current leasehold period runs until 15 August 2033, and the annual ground rent is subject to indexation.

For the period from 16 February 2026 to 15 February 2027, the ground rent amounts to €612.25.

An application for the perpetual buyout of the ground rent has been submitted under the favourable terms and conditions. Please refer to the MVA leasehold analysis.

SUSTAINABILITY

The property has an energy label D.

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right, entitling the owner to the exclusive use of the residential property on the first floor of the building, locally known as Toldwarsstraat 5A, 1073 RP Amsterdam, registered in the Land Registry as municipality of Amsterdam, section V, complex designation 12548-A, apartment index 14, representing an eighty-one two-thousand three-hundred-and-eleventh (81/2,311th) undivided share in the community referred to under 1.

HOMEOWNERS' ASSOCIATION (VvE)

The Homeowners' Association (VvE) has recently been established.

SPECIAL CONDITIONS

- Age clause applicable;
- Non-owner-occupancy clause applicable;
- As-is-where-is clause applicable.

Foto's / Photos

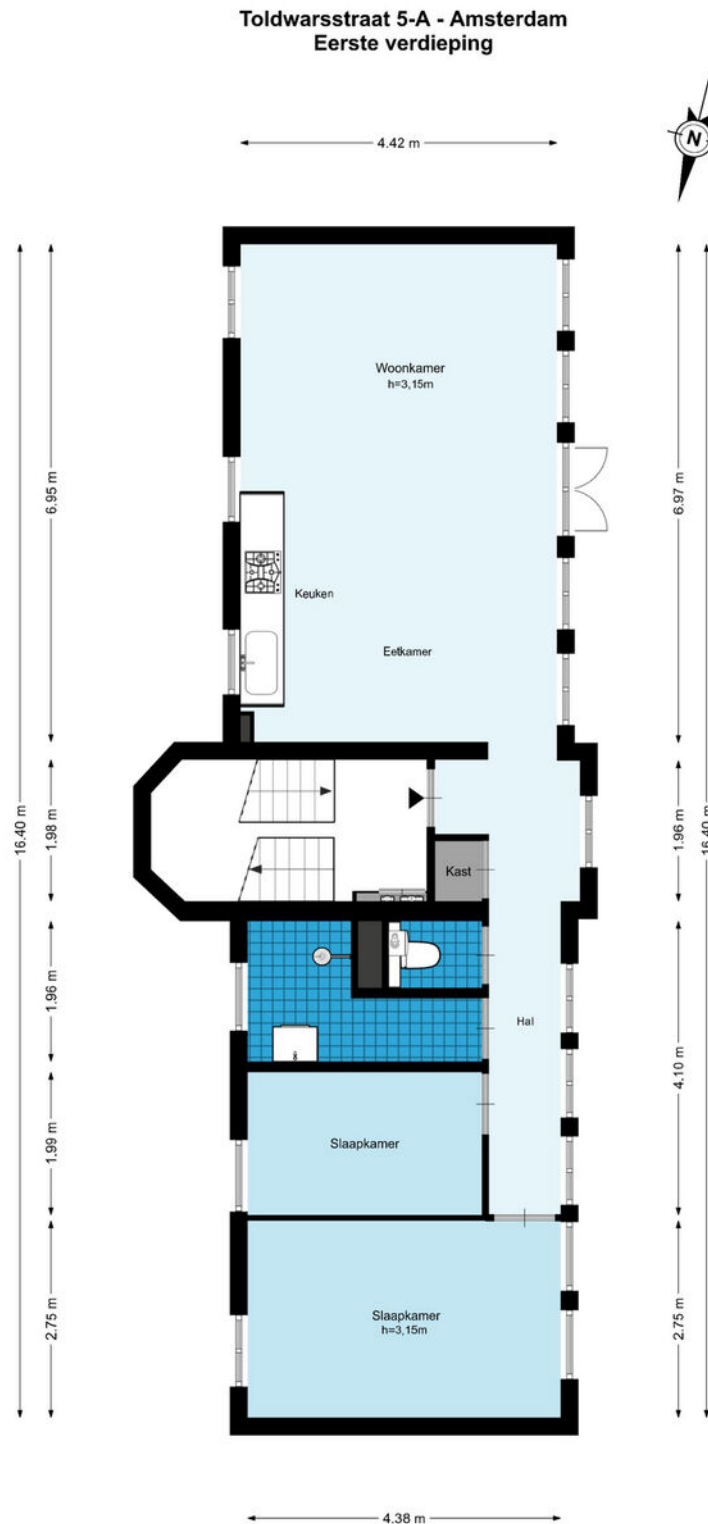




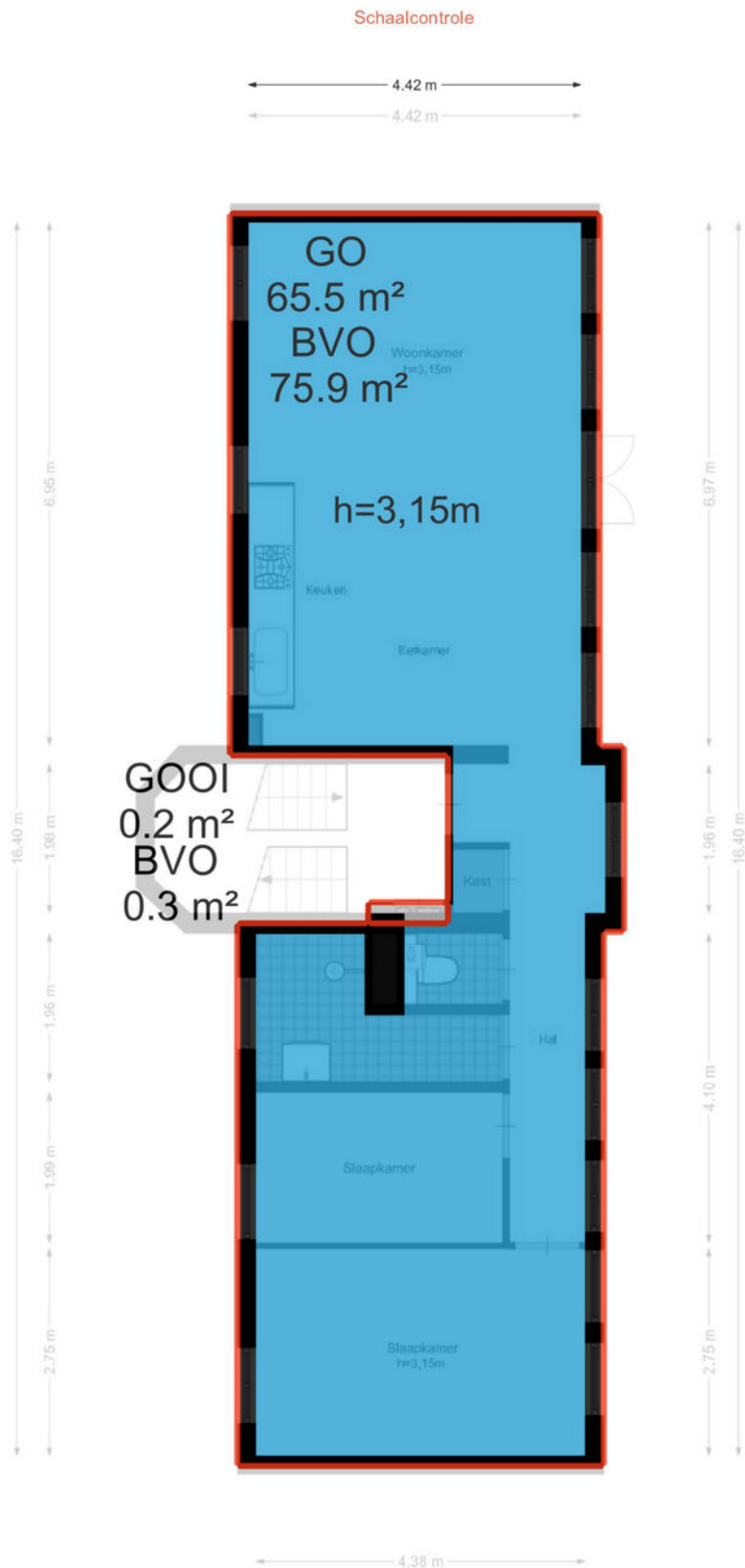




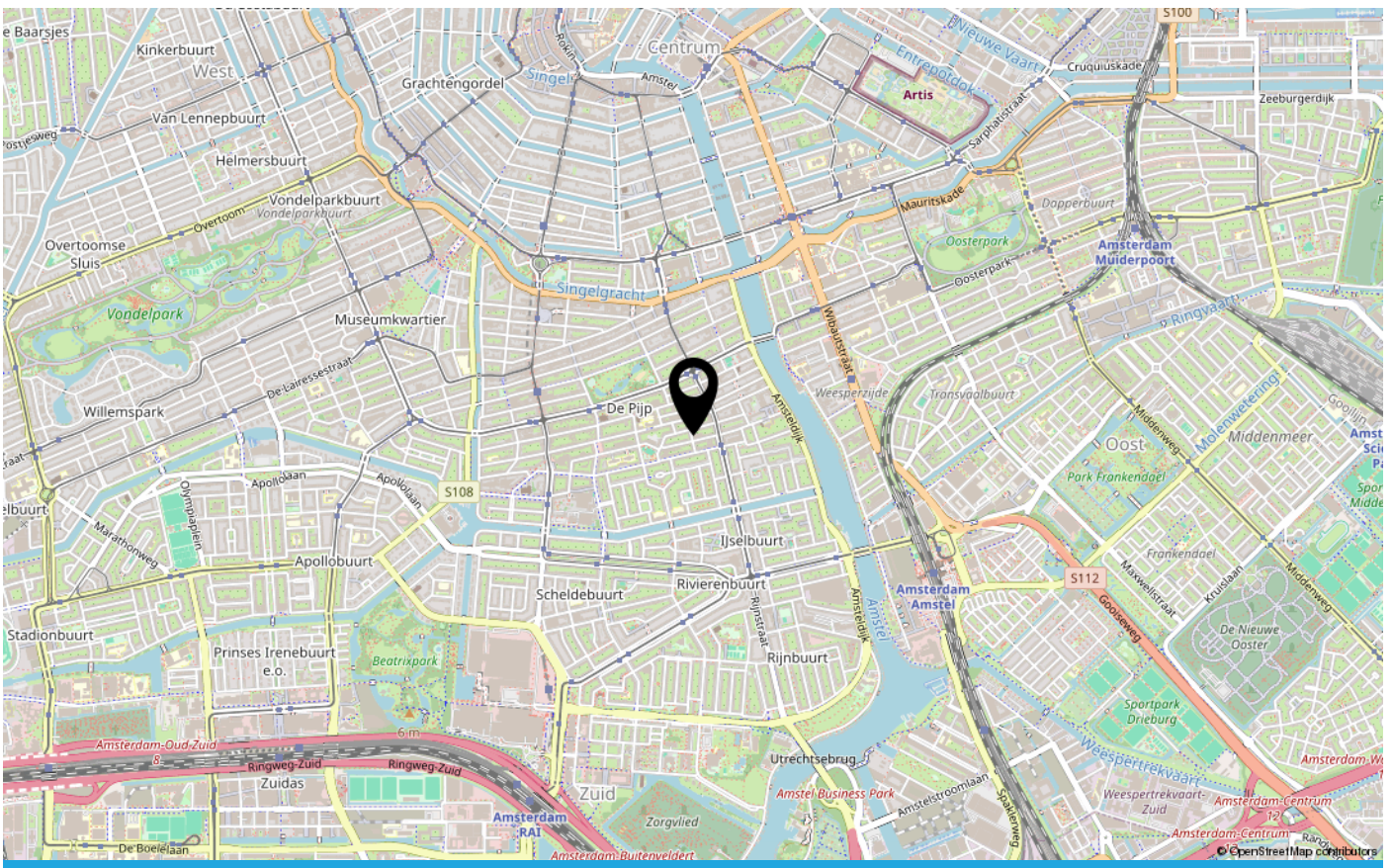
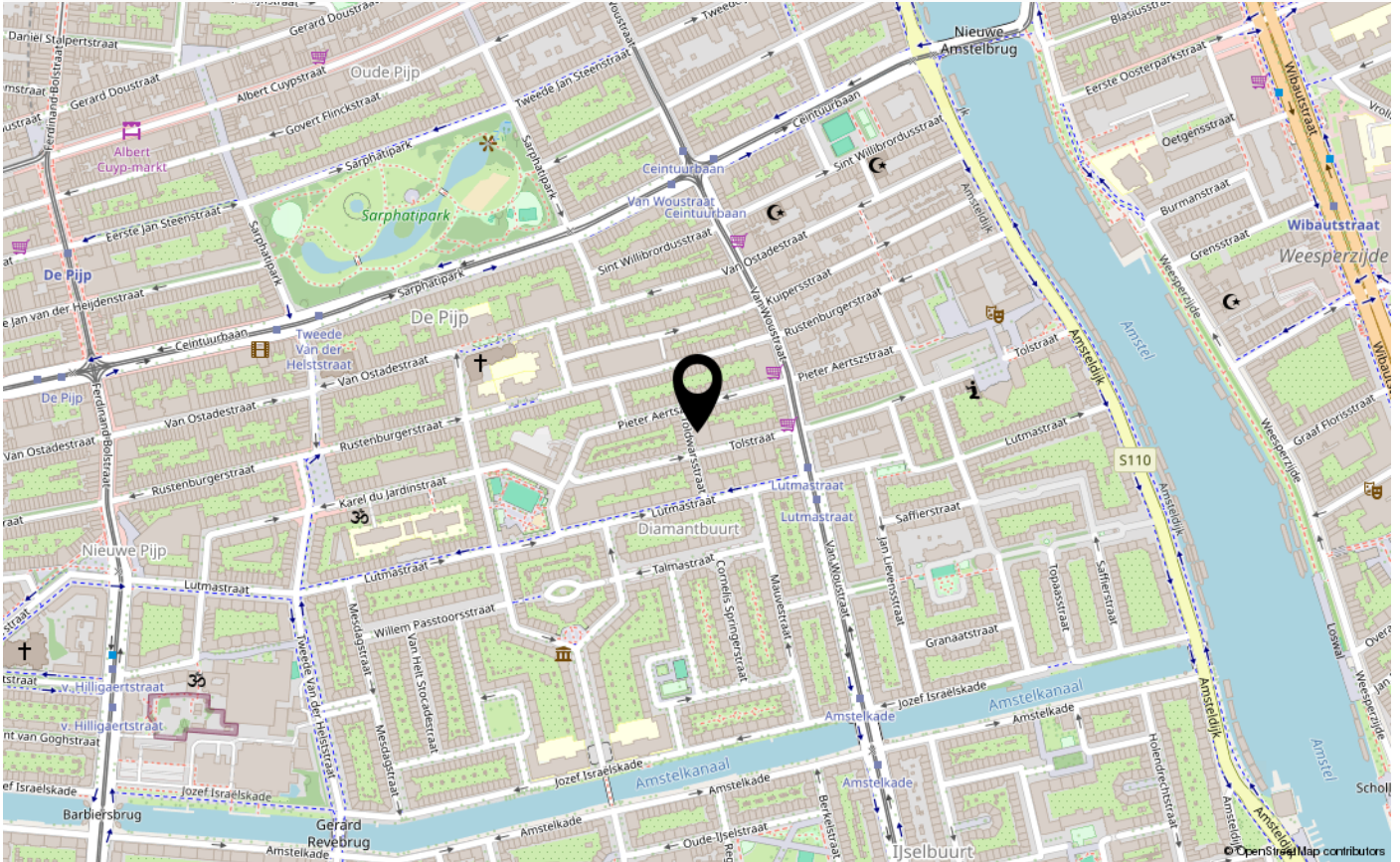
Plattegrond / Floorplan



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Van der Helstpleinbuurt

Leeftijd



0 - 14: 9%

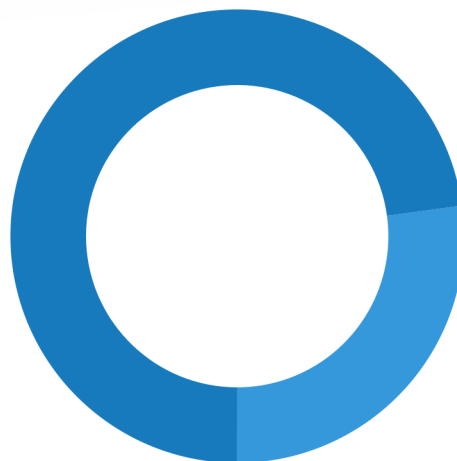
15 - 24: 10%

25 - 44: 50%

45 - 64: 21%

65+: 9%

Koop / huur



Koop: 27%

Huur: 73%

Huishoudens



Eenpersoons: 61%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 14%



49%



51%



0,4 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 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 bidder 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