



Kinkerstraat 365 A

1053 EX AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Welkom bij HOEN

Introductie

Kenmerken

Foto's en beschrijving

Plattegronden

Bijzonderheden

Overige informatie

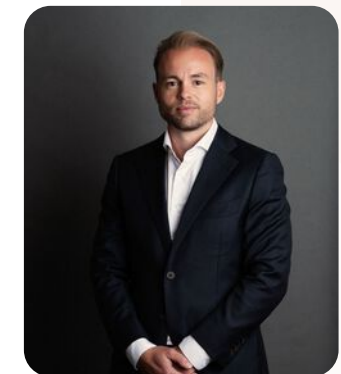
Locatie

Algemene voorwaarden

Clausules

Welkom bij HOEN Makelaars

Met bijna een eeuw aan ervaring is Hoen Makelaars een van de oudste en meest gerenommeerde makelaarskantoren in Amsterdam. Onze kernwaarden – persoonlijk, betrouwbaar, innovatief en gericht op kwaliteit – vormen sinds de oprichting in 1929 de basis van ons werk.



Pieter Mulder

NVM MAKELAAR | PARTNER

06 - 229 655 23

pieter@hoenmakelaars.nl



AL BIJNA 100 JAAR MAKELAAR IN AMSTERDAM



Introductie

De Kinkerstraat 365 A betreft een vernieuwd 2-kamerappartement op eigen grond, in een van de meest gewilde buurten van Amsterdam. Dit appartement van circa 40 m² ligt op de eerste verdieping van een karakteristiek pand uit 1916, om de hoek van de Ten Katemarkt, de Jan Pieter Heijestraat en De Hallen. De woning is recent voorzien van maatwerk inbouwkasten, slim ingedeeld en direct te betrekken.

Kenmerken

-  Oppervlakte GO
39 m²
-  Oppervlakte BVO
46 m²
-  Inhoud
142 m³
-  Aantal kamers
2 (1 slaapkamers)
-  Bouwjaar
1916
-  Energielabel
D





Leefruimte

Je komt direct binnen in de woonkamer, dus er gaat geen ruimte verloren aan een gang. Hoge ramen en een plafondhoogte van 2,78 meter geven de kamer licht en lucht. Twee openslaande deuren geven toegang tot het Franse balkon, met uitzicht op de Kinkerstraat.

De open keuken volgt de schuine wand, met taupekleurige fronten en een donker werkblad. Zo liggen koken en zitten bij elkaar, en blijft het midden van de kamer vrij. In de kastenwand zijn een werkplek, open boekenvakken en een televisie opgenomen. Het geheel oogt rustig en opgeruimd, met de warme uitstraling van donker hout.





Privégedeelte

De slaapkamer ligt aan de rustige achterzijde, met uitzicht op het groen van een boom. Er is ruimte voor een tweepersoonsbed en een ingebouwde kledingkast met deuren en laden, waarin ook de wasmachine netjes is weggewerkt. De hoogwaardige, verduisterende gordijnen en de ligging aan de achterkant zorgen ervoor dat je 's avonds weinig merkt van de drukte op de Kinkerstraat.

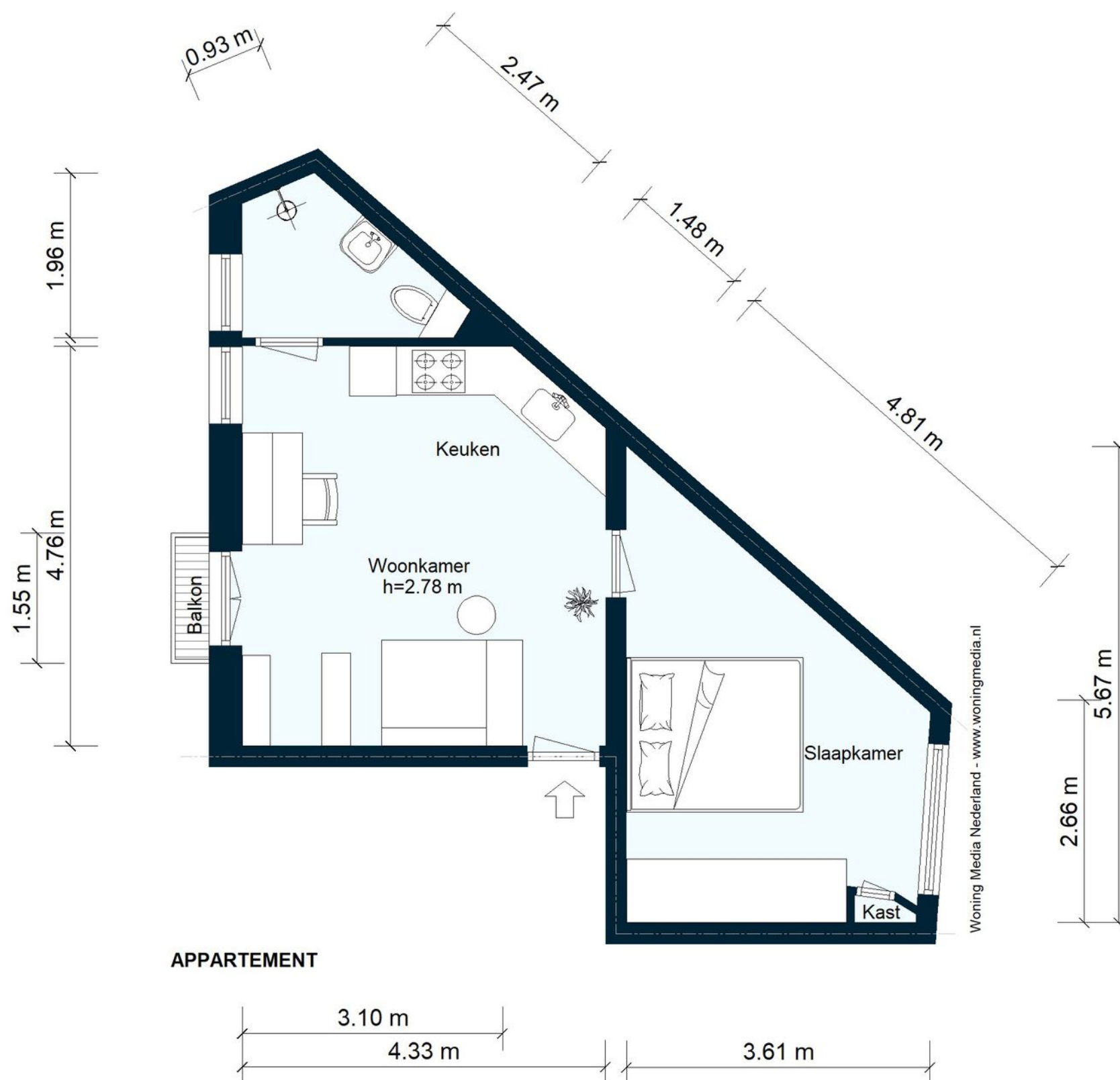
De badkamer bereik je vanuit de keuken. Deze is compact en praktisch ingericht met een douche achter een glazen afscheiding, een wastafel met onderkast, een spiegelkast en een wandcloset, afgewerkt met witte wandtegels en een donkere tegelvloer.

PRAKTISCH WOONCOMFORT

Je komt direct binnen in de woonkamer. Door het ontbreken van een aparte hal blijft weinig ruimte onbenut. De ingebouwde kasten bieden bergruimte in zowel de woon- als slaapkamer. Het appartement heeft energielabel D en wordt verwarmd met een individuele cv-ketel.

In 2006 heeft Lankelma ten behoeve van de splitsing een funderingsonderzoek uitgevoerd. De fundering is destijds beoordeeld met code 2.

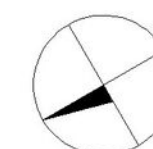




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
39.7 m²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
0.7 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.



Bijzonderheden

- Eigen grond: geen erfpacht en geen canon
- Officieel ingemeten volgens NEN 2580: 39,70 m² gebruiksoppervlakte wonen
- Funderingsonderzoek door Lankelma in 2006 (code 2)
- Actieve VvE van vijf leden, beheerd door VvE NL
- Een netjes onderhouden trappenhuis
- Individuele CV-ketel

Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAARS

- Vereniging van Eigenaars aanwezig
- Administratie wordt gevoerd door VvE NL
- Bestaande uit vijf leden
- Servicekosten bedragen € 85,53 per maand

EIGENDOMSITUATIE

- Eigen grond

METRAGES

- Meetrapport aanwezig opgesteld conform meetinstructie BBMI
- Gebruiksoppervlakte wonen 39,70 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 0,70 m²
- Bruto vloeroppervlakte 46,20 m²
- Bruto inhoud woning 142,30 m³



Omgeving

Op de hoek van de Kinkerstraat en de Lootsstraat woon je tussen de winkels en horeca van Oud-West. Bij Levain et le vin haal je vers desembrood en natuurwijn, op de Ten Katemarkt je dagelijkse boodschappen, en in De Hallen vind je de Foodhallen en de Filmhallen. Het Vondelpark en de grachtengordel liggen op een paar minuten fietsen. Tramlijnen 7 en 17 stoppen om de hoek, met verbindingen naar het Leidseplein, Amsterdam Centraal en station Lelylaan (trein naar Schiphol). Met de auto ben je via het Surinameplein snel op de A10.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is West-11.1). Met een parkeervergunning voor West-11.1 mag u parkeren in West-11. Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 10 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2026).

BEREIKBAARHEID

Ook zonder auto kun je hier goed uit de voeten. De tramhalte Nicolaas Beetsstraat ligt op loopafstand in de Kinkerstraat, met onder meer tramlijnen 7 en 17. Lijn 7 rijdt via het Leidseplein richting Amsterdam-Oost. Met lijn 17 reis je rechtstreeks naar Amsterdam Centraal of, in de andere richting, naar station Lelylaan. Daar kun je overstappen op de trein naar Schiphol. De fiets is een praktisch alternatief voor verplaatsingen naar het centrum en de omliggende buurten. Via de Kinkerstraat fiets je richting de grachtengordel. De Jan Pieter Heijestraat verbindt de buurt met de Overtoom en het Vondelpark. Met de auto bereik je via het Surinameplein en de Cornelis Lelylaan de Ring A10 bij aansluiting S106. Vanaf de ring kun je verder richting onder meer Schiphol, Haarlem en Utrecht.



Algemene voorwaarden

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief alsmede een kilometervergoeding van 30 eurocent per kilometer.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden geven wij hierbij graag de verkoopcondities aan in het geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding door een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien een aspirant-koper zich niet laat bijstaan door een deskundige wordt hij zelf deskundig geacht om de onderhandelingen te voeren en het object aan te kopen.

Bijkomende voorwaarden:

- Aangehouden dat het onderliggende voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundigen erkende financiële instelling of adviseur.
- Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax en/of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zullen aan aspirant-koper al hetgeen meedelen 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.
- Biedingen blijven van kracht tot het moment waarop de verkoper (en/of diens makelaar) antwoordt met een acceptatie, het uitbrengen van een ander voorstel of door afwijzing van het door aspirant-koper uitgebrachte voorstel.

Drie dagen bedenktijd

Sinds 1 september 2003 is de 'wet koop onroerende zaken' van kracht. De gevolgen van deze wet voor de woningmarkt en de makelaardij kunnen we samen-vatten in twee hoofdpunten: drie dagen bedenktijd voor de koper en schriftelijk vastleggen van de koop.

Bedenktijd

Een consument die een woning koopt heeft drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Deze bedenktijd is van dwingend recht: koper en verkoper kunnen niet afspreken dat deze niet van toepassing is. Wel kan koper tijdens de bedenktijd uit eigen beweging afstand doen van de resterende bedenktijd. De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat de koper (een kopie van) de door beide partijen getekende koopakte heeft ontvangen. Het precieze tijdstip waarop de koper deze akte ontvangt is niet van belang.

Schriftelijk vastleggen

De koop van een woning of appartement moet schriftelijk worden vastgelegd voordat deze rechtsgeldig is. Een mondelinge overeenkomst geldt niet. Pas als de koopakte door de koper en verkoper is getekend is er sprake van een rechtsgeldige koop. Het is belangrijk dat de afspraken tussen u en de verkoper zo volledig mogelijk in het koopcontract worden opgeschreven. U kunt zich bij het opstellen van het koopcontract laten bijstaan door een deskundige, zoals een makelaar of een notaris.



HOEN Makelaars

Oranje Nassaulaan 7 | Amsterdam
020 - 305 44 44 | info@hoenmakelaars.nl
hoenmakelaars.nl