



GERARD DOUSTRAAT 94 2V
1072 VX
AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	30 m ²
Inhoud	100 m ³
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Bouwjaar	1875
Energie label	C



Beschrijving / Description

Wonen in het hart van De Pijp! Dit sfeervolle appartement aan de Gerard Doustraat heeft een praktische indeling en ligt op een fantastische locatie, met winkels, horeca, het Sarphatipark en openbaar vervoer allemaal om de hoek. Kortom: een fijne plek midden in het bruisende Amsterdam gelegen op eigen grond.

INDELING (zie plattegronden)

Tweede verdieping:

via het gemeenschappelijke trappenhuis bereik je de woning op de tweede verdieping. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken toegankelijk. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime slaapkamer, voorzien van grote raampartijen en veel natuurlijk licht.

De lichte woonkamer heeft een compleet ingerichte open keuken. Door de royale breedte van de woonkamer is er voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De keuken is praktisch opgesteld en beschikt over de benodigde aansluitingen en apparatuur.

Vanuit de hal is de badkamer bereikbaar. Deze is uitgevoerd met een douche, wastafel en toilet.

De woning heeft een praktische indeling met een duidelijke scheiding tussen het woon- en slaapgedeelte. De grote raampartijen zorgen gedurende de dag voor een prettige lichtinval.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Gelegen in het hart van De Pijp, geniet je hier van alles wat deze bruisende buurt te bieden heeft. In de directe omgeving vind je tal van unieke winkels zoals Baskèts en Anna + Nina, evenals gezellige cafés en restaurants zoals Libertine en Het Paardje.

Voor ontspanning is het Sarphatipark om de hoek en sportmogelijkheden zijn te vinden rondom de Gerard Doustraat. Het centrum van Amsterdam is binnen 5 minuten te bereiken per fiets, terwijl openbaar vervoer (trams 3, 12, 24, metro Noord-Zuidlijn) en de A10 zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid. De Noord-Zuidlijn ligt op loopafstand van de woning en brengt je binnen 5 minuten naar Centraal Station of Station Zuid. Parkeren kan met een vergunning en er is een parkeergarage op loopafstand.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen op een uitstekende locatie in het hart van De Pijp
- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 30m²
- VvE-bijdrage is € 90,- per maand;
- Gelegen op eigen grond;
- Energielabel C;
- VvE wordt professioneel beheerd, MJOP aanwezig;
- Startersvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing;
- Gemeten volgens de BBMI;
- Oplevering in overleg;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel C.

KADASTRALE AANDUIDING

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de 2 woning met balkon, gelegen op de vierde verdieping van het hierna te vermelden gebouw, plaatselijk bekend als Gerard Doustraat 79-H te 1072 VM Amsterdam (in de akte van splitsing aangeduid als nummer 79-IV), kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 7483-A, appartementsindex 8, uitmakende het onverdeeld twee/tiende (2/10) aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaren VvE Gerard Doustraat te Amsterdam en wordt professioneel beheerd door SWISS VvE-beheer. De maandelijkse bijdrage is € 90,-.
Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES

- Niet-zelf- bewoond-clausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Living in the heart of De Pijp! This charming apartment on the Gerard Doustraat features a practical layout and is situated in a fantastic location, with shops, restaurants, the Sarphatipark, and public transport all just around the corner. In short: a lovely place right in the middle of vibrant Amsterdam, located on freehold land (no ground lease).

LAYOUT (see floor plans)

Second floor:

Via the communal staircase, you reach the apartment on the second floor. The hallway provides access to the various rooms. At the front of the property, you will find the spacious bedroom, which features large windows and plenty of natural light.

The bright living room includes a fully equipped open-plan kitchen. Thanks to the generous width of the living room, there is ample space for both a comfortable seating area and a cozy dining setup. The kitchen is practically arranged and comes equipped with the necessary connections and appliances.

The bathroom is accessible from the hallway and is fitted with a shower, washbasin, and toilet.

The property has a practical layout with a clear separation between the living and sleeping areas. The large windows ensure a pleasant influx of natural light throughout the day.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Located in the heart of De Pijp, you can enjoy everything this bustling neighborhood has to offer. In the immediate vicinity, you will find numerous unique shops such as Baskèts and Anna + Nina, as well as cozy cafés and restaurants like Libertine and Het Paardje.

For relaxation, the Sarphatipark is just around the corner, and sports facilities can be found around the Gerard Doustraat. The center of Amsterdam can be reached within 5 minutes by bike, while public transport (trams 3, 12, 24, and the North-South metro line) and the A10 highway ensure excellent accessibility. The North-South metro line is within walking distance of the property and takes you to Central Station or Station Zuid within 5 minutes. Parking is available via a permit system, and there is a parking garage within walking distance.

Beschrijving / Description

SPECIFICATIONS

- Situated in a prime location in the heart of De Pijp;
- Living area approx. 30 m²;
- Service charges (VvE contribution) are €90.- per month;
- Located on freehold land (own ground);
- Energylabel C;
- Professionally managed HOA (VvE), multi-year maintenance plan (MJOP) available;
- First-time homebuyer transfer tax exemption applies (startersvrijstelling);
- Measured in accordance with BBMI standards;
- Delivery in consultation;

OWNERSHIP

The property is located on freehold land (eigen grond).

SUSTAINABILITY

This property has an energy label C.

CADASTRAL DESCRIPTION

The apartment right comprising the exclusive use of the housing unit cum annex located on the second floor (front side) of the building, locally known as Gerard Doustraat 94 2v, 1072 VX Amsterdam, registered cadastrally as municipality of Amsterdam, section R, complex designation 8077-A, apartment index 4. Comprising a 3/32nd share in the community.

HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

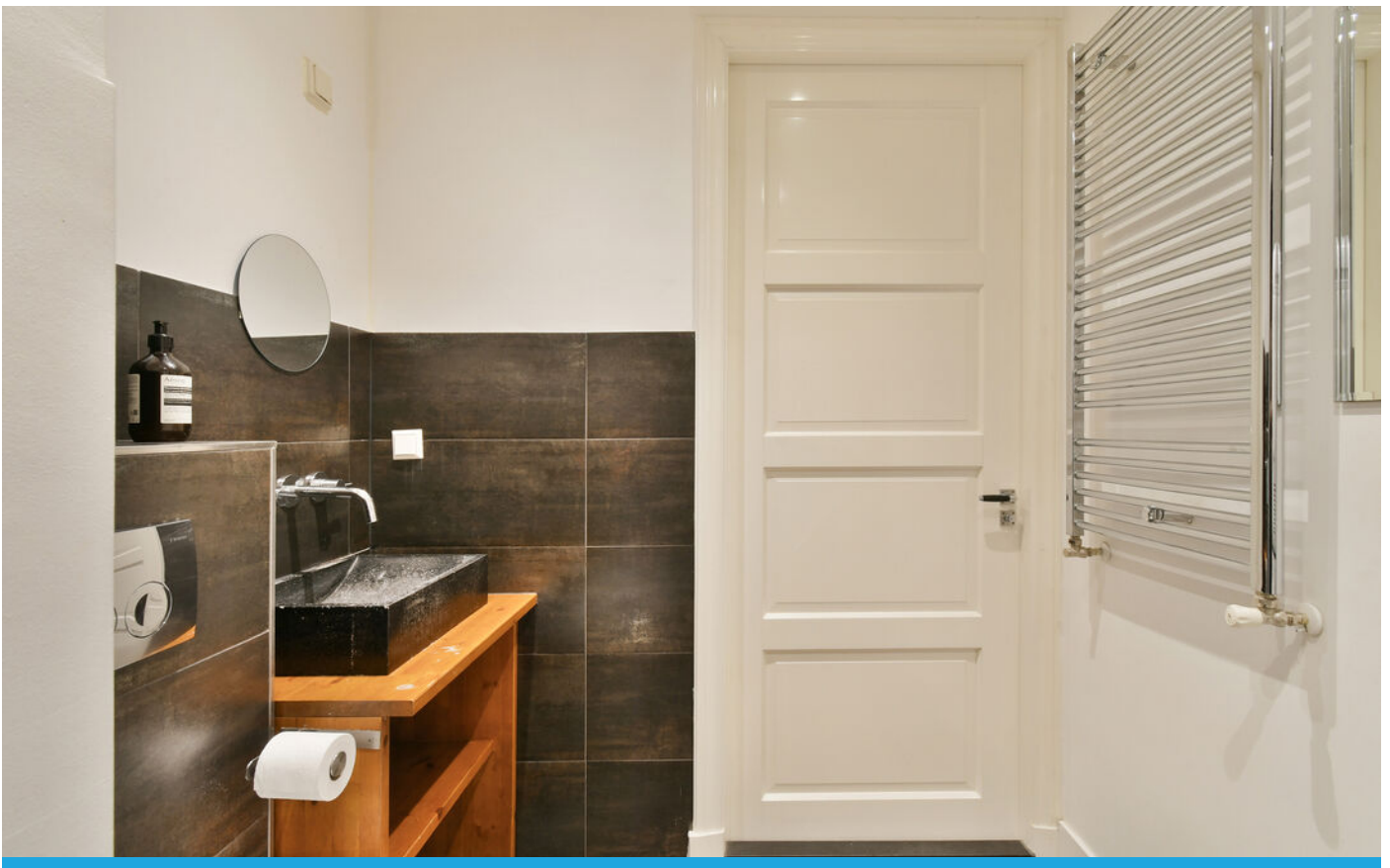
The Homeowners Association "VvE Gerard Doustraat" in Amsterdam is professionally managed by SWISS VvE-beheer. The monthly contribution is €90.-. A multi-year maintenance plan (MJOP) is available.

CLAUSES

- Non-self-occupancy clause applies (niet-zelf-bewoond-clausule);
- Age clause (ouderdomsclausule);
- Asbestos clause (asbestclausule);

Foto's / Photos



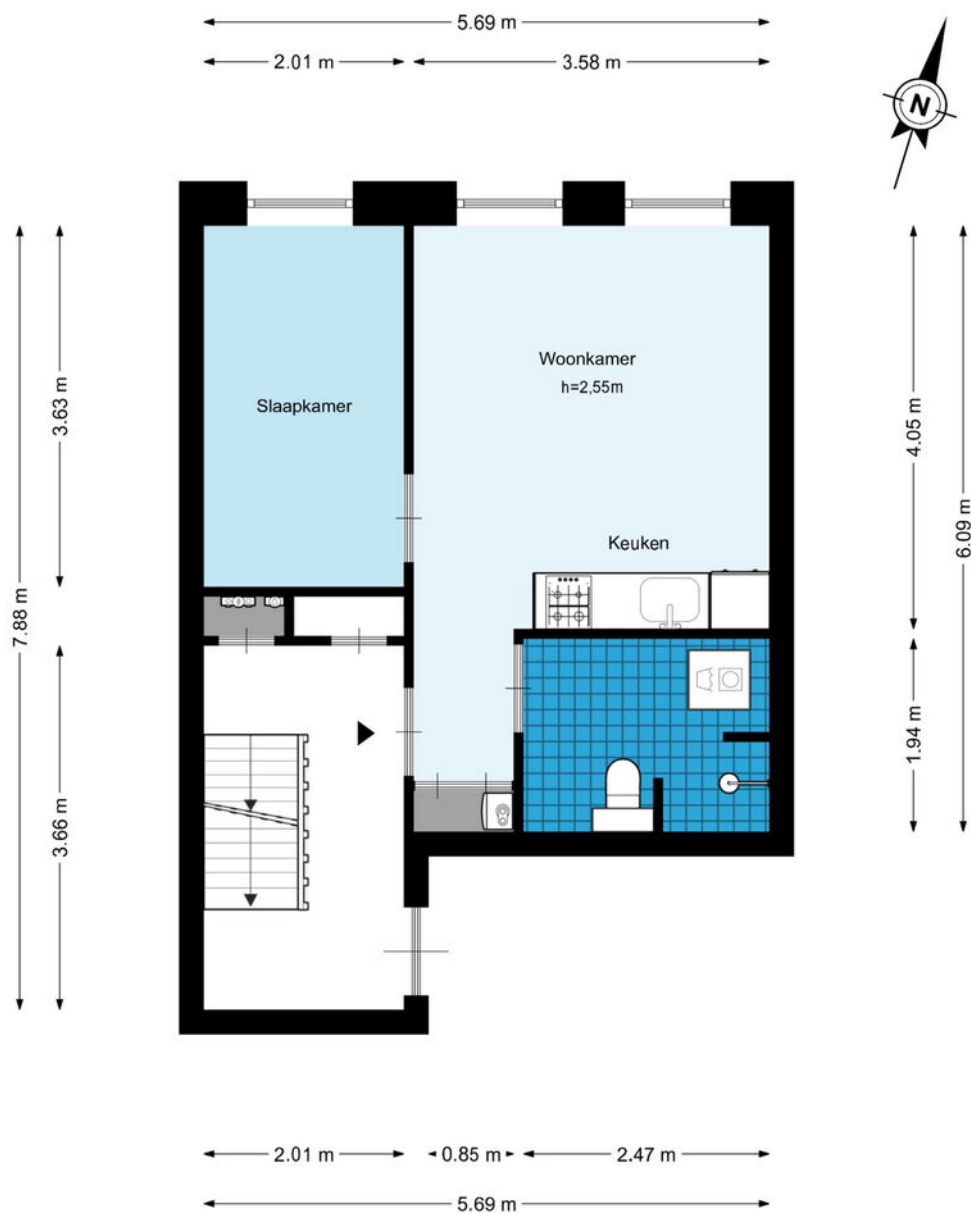




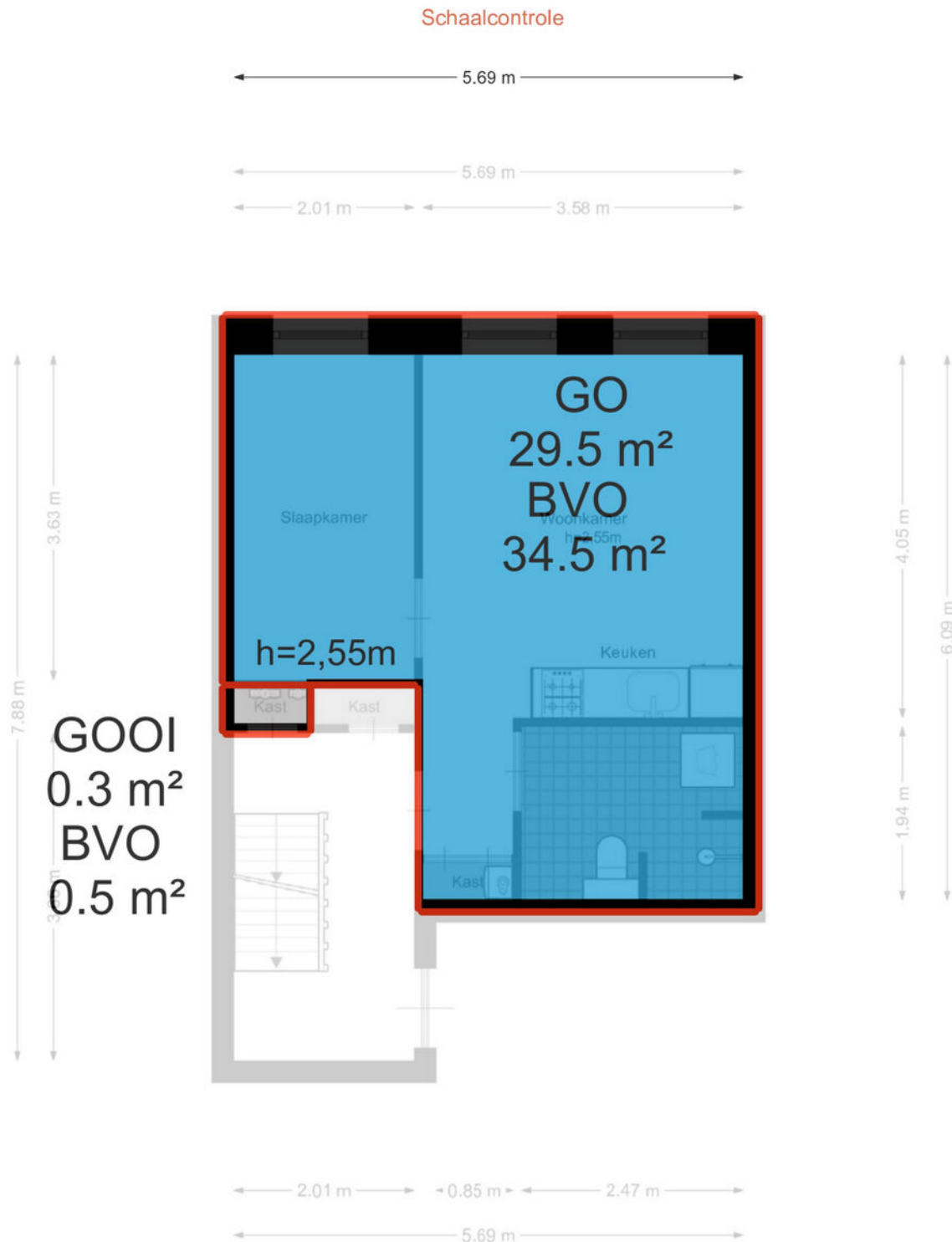


Plattegrond / Floorplan

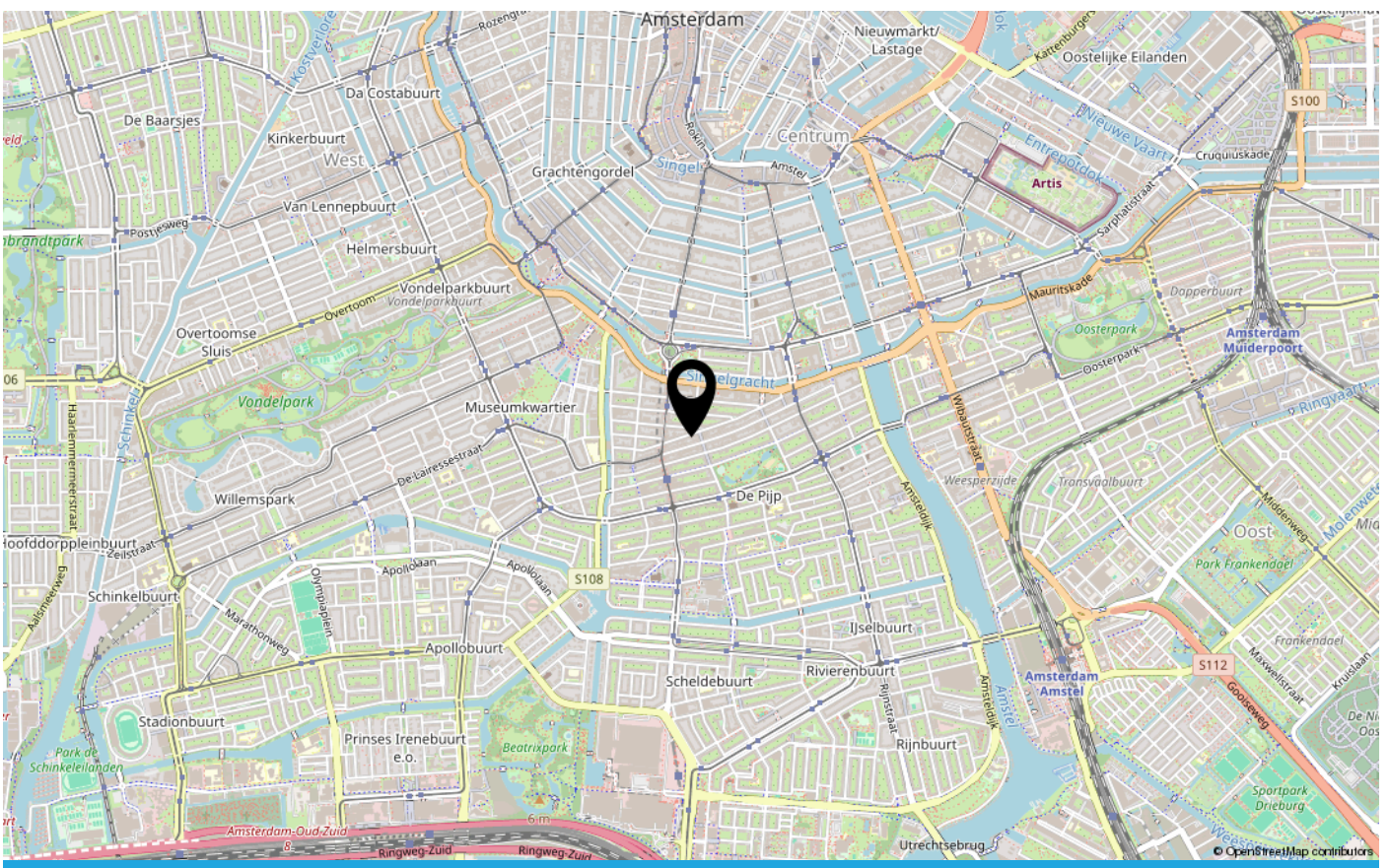
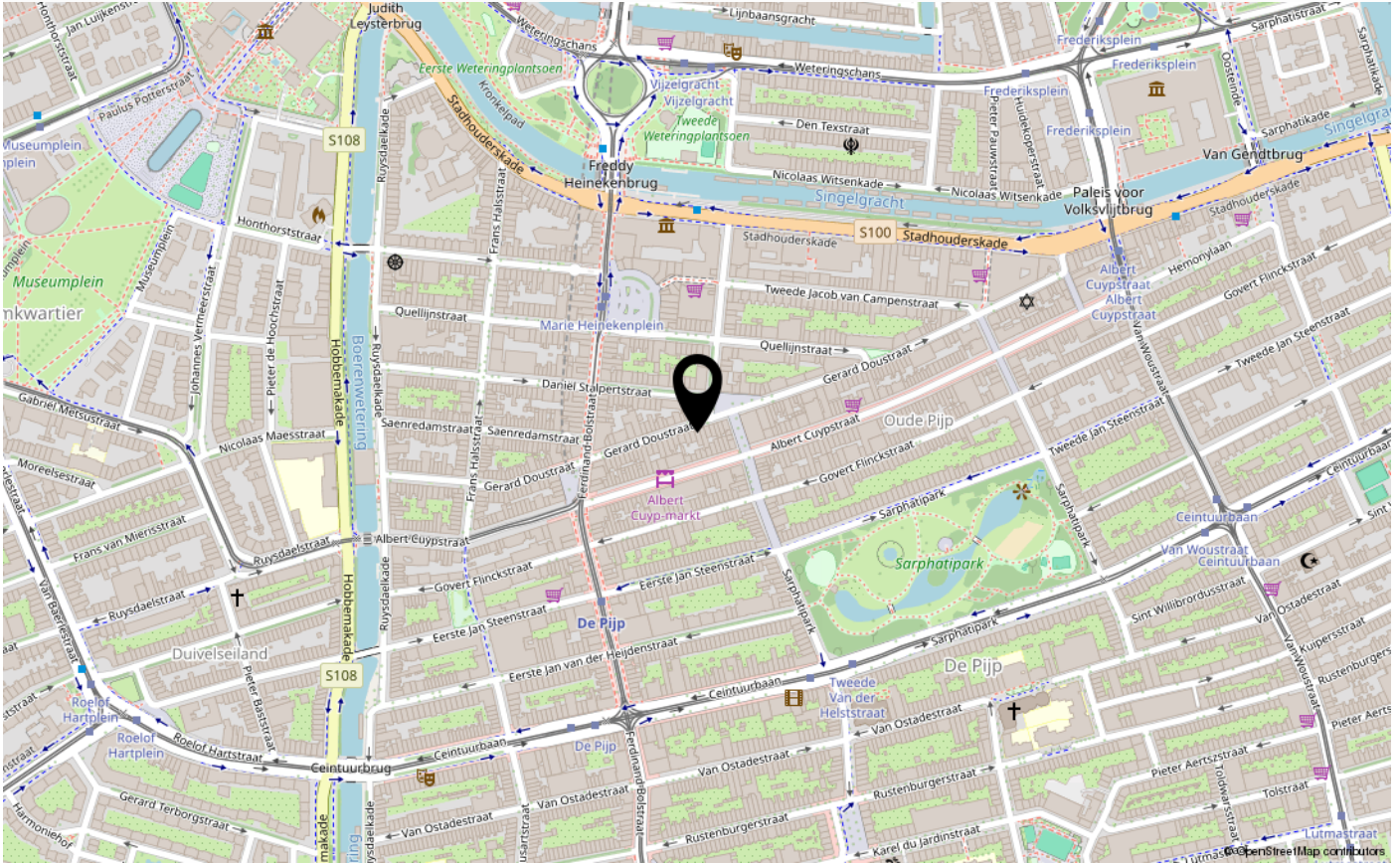
Gerard Doustraat 94-2V - Amsterdam Appartement



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Statistieken / Statistics

Buurtinformatie - Amsterdam / Sarphatiparkbuurt

Leeftijd



0 - 14: 7%

15 - 24: 15%

25 - 44: 49%

45 - 64: 20%

65+: 10%

Koop / huur



Koop: 23%

Huur: 77%

Huishoudens



Eenpersoons: 65%

Zonder kinderen: 25%

Met kinderen: 10%



49%



51%



0,2 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 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