



Filips van Almondestraat 17

1057 ZS AMSTERDAM

Inhoudsopgave

Welkom bij HOEN

Introductie

Kenmerken

Foto's en beschrijving

Plattegronden

Bijzonderheden

Overige informatie

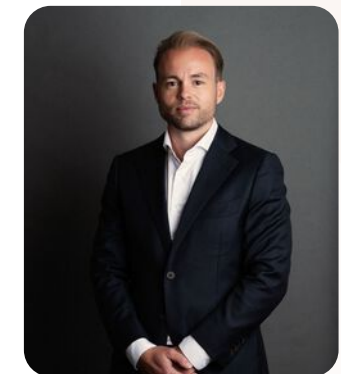
Locatie

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

Een eigen opgang, royale privé buitenruimten en de mogelijkheid om daar nog een dakterras van circa 60 m² aan toe te voegen. De Filips van Almondestraat 17 biedt een bijzondere combinatie van ruimte, privacy en mogelijkheden. De woning is verdeeld over meerdere verdiepingen en heeft een karaktervolle indeling met een eigen trappenhuis. Het bestaande balkon en terras bieden volop buitenruimte. Voor de realisatie van een dakterras van circa 60 m² is bovendien een vergunning verleend. Het dakterras dient door de koper zelf en conform de verleende vergunning te worden gerealiseerd. Ook de buitenzijde van het pand is recent aangepakt, met nieuw schilderwerk en een vernieuwd dak.

Kenmerken

-  Oppervlakte GO
139 m²
-  Oppervlakte BVO
188 m²
-  Inhoud
548 m³
-  Aantal kamers
5 (4 slaapkamers)
-  Bouwjaar
1906-1930
-  Energielabel
C





Leefruimte

De woonverdieping heeft een aangename indeling, waarbij de eetkamer en woonkamer door middel van ensuite deuren met elkaar verbonden zijn. De grote ramen en openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en geven zicht op de omliggende bebouwing en de binnentuinen. De lichte afwerking met de lichte vloer vormen een rustige basis.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en biedt ruimte om uitgebreid te koken en samen te eten. De verbinding met de buitenruimte is een van de aantrekkelijke kenmerken van deze verdieping. Via de openslaande deuren is het balkon bereikbaar, dat zich langs de achtergevel uitstrekt. Daarnaast beschikt de woning over een royaal privéterras, dat ruimte biedt voor een eettafel en een zitgedeelte.

De verschillende buitenruimten geven de woning een bijzonder karakter, met op meerdere plekken de mogelijkheid om buiten te zitten.







Privégedeelte

De slaapkamers liggen op de bovenverdieping en zijn bereikbaar via het eigen trappenhuis. De grote ramen met karakteristieke roedeverdeling zorgen voor een mooie lichtinval en bieden uitzicht op de omliggende bebouwing. De lichte vloeren en de overwegend witte afwerking geven de vertrekken een rustige uitstraling.

De kamers verschillen in formaat en indeling, waardoor er naast de slaapkamers ook mogelijkheden zijn voor een werk- of logeerkamer. Een van de kamers heeft een eigen wastafel, een praktisch detail dat past bij het karakter van de woning.

De badkamer is verzorgd en beschikt over een douche met glazen afscheiding en twee wastafels met houten onderkasten. De ramen zorgen voor natuurlijk daglicht en ventilatiemogelijkheden.

PRAKTISCH WOONCOMFORT

De eigen opgang vanaf straatniveau geeft de woning een zelfstandig karakter. De verschillende verdiepingen zijn met elkaar verbonden door een zeer ruim, karakteristiek trappenhuis met houten leuningen en klassieke details. Op de overloop zorgt een daklicht voor natuurlijke lichtinval.

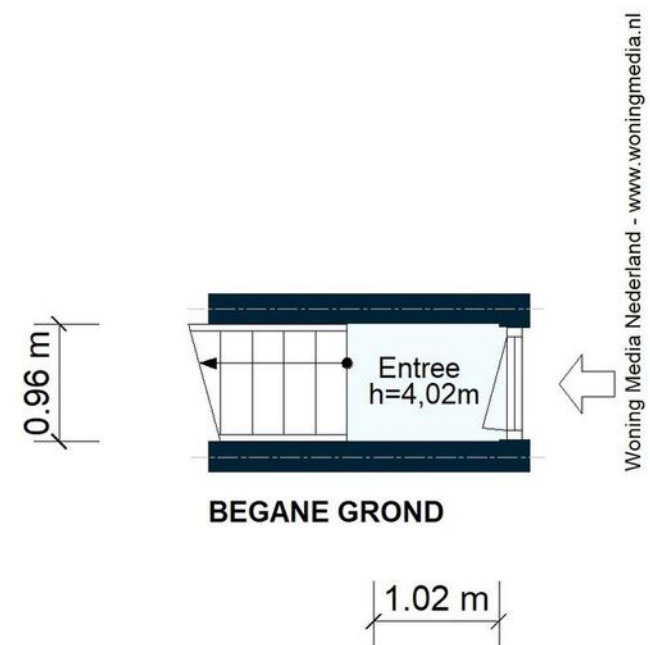
Daarnaast beschikt de woning over een tussenverdieping met veel praktische bergruimte.

Ook in de woning is volop bergruimte aanwezig, waaronder ingebouwde kasten en een afzonderlijke berging. Op de slaapverdieping bevindt zich bovendien een separaat toilet.

Aan de buitenzijde van het pand is recent aandacht besteed. Het schilderwerk is vernieuwd en er is een nieuw dak aangebracht. Daarmee zijn twee belangrijke onderhoudswerkzaamheden aan het gebouw uitgevoerd.



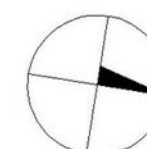


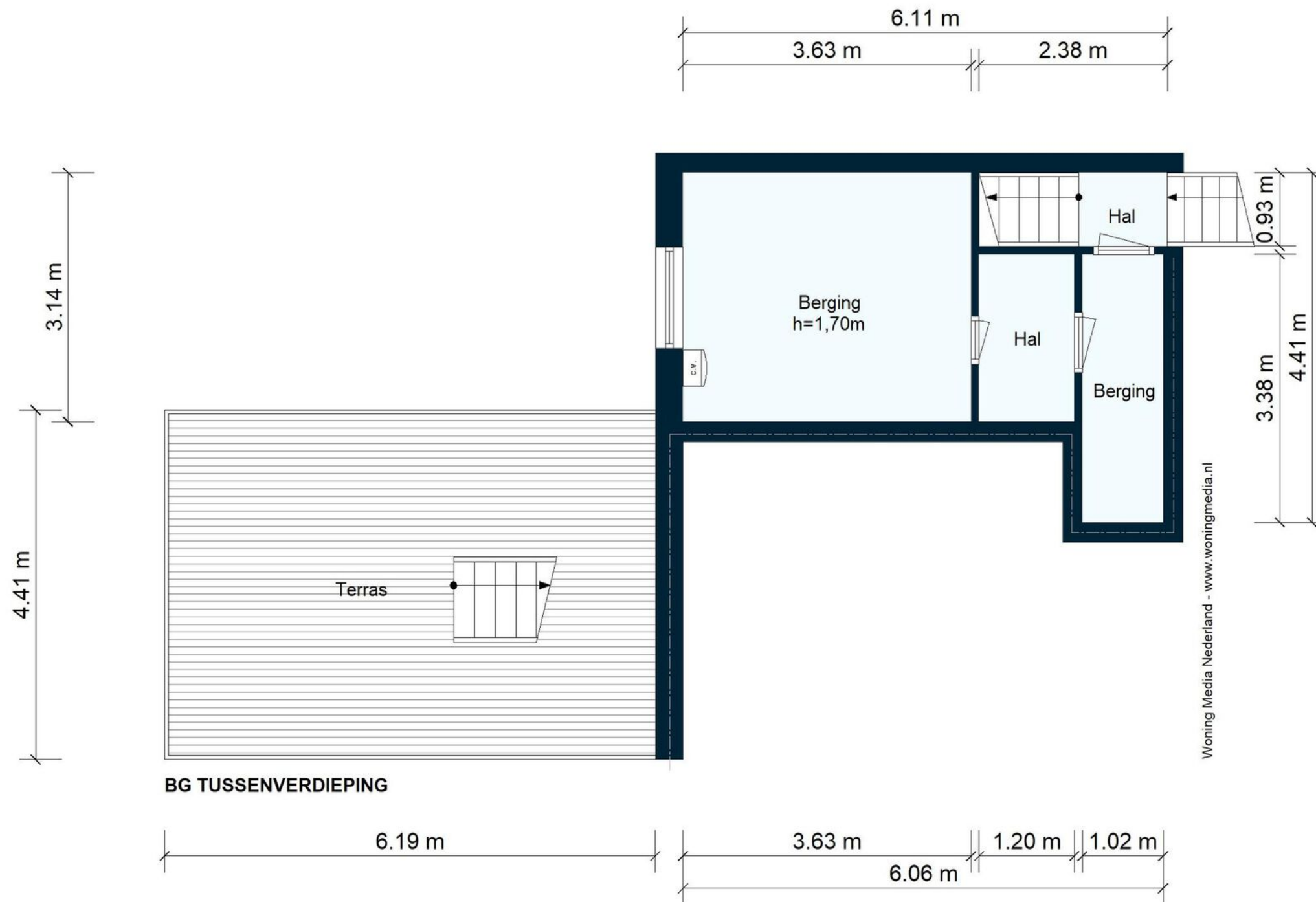


NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
1.2 m ²
Overige inpandige ruimte
n.v.t.
Gebouwgebonden buitenruimte
n.v.t.
Externe bergruimte
n.v.t.

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

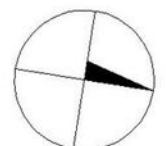


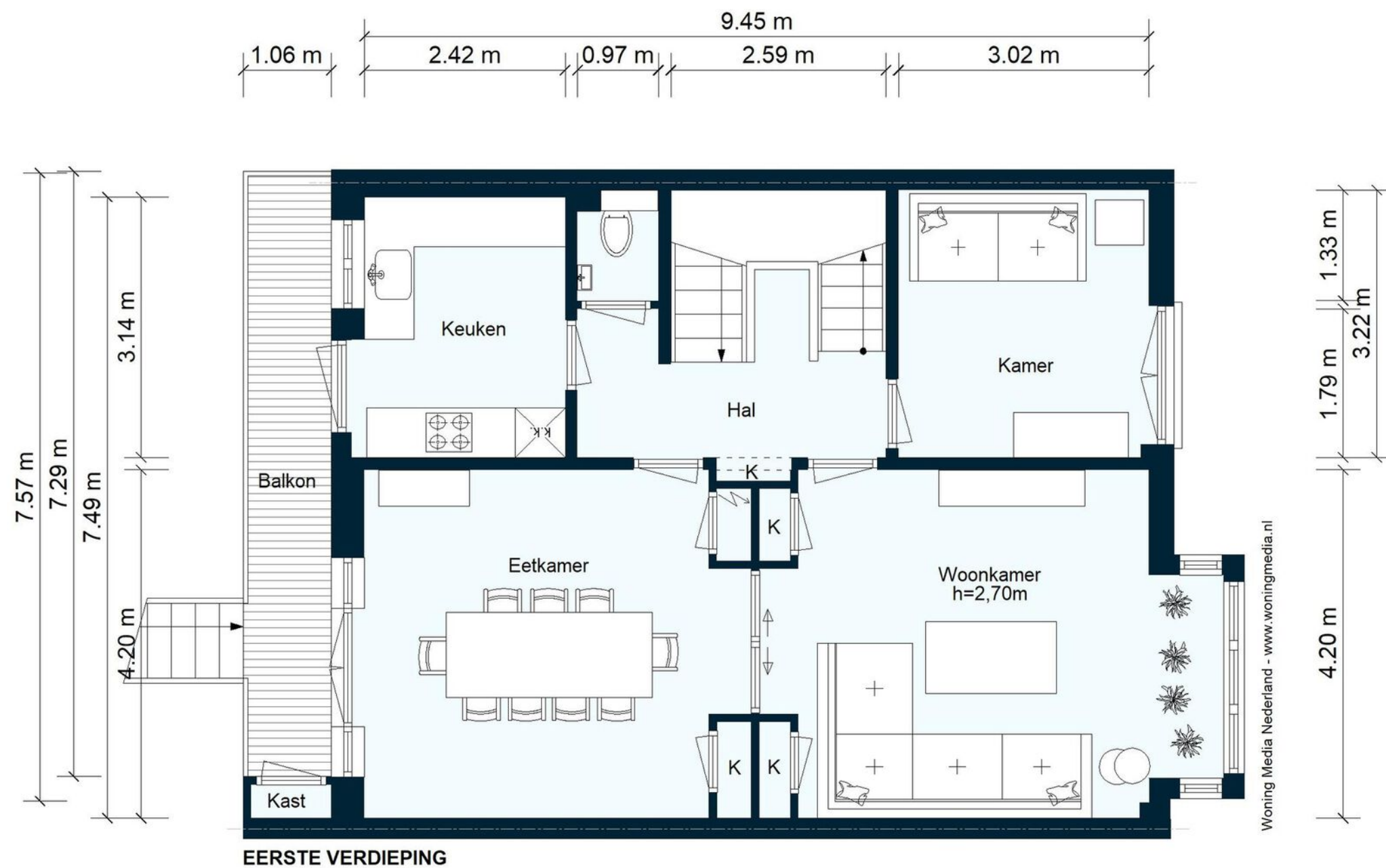


NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
n.v.t.
Overige inpandige ruimte
19.0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte
27.3 m ²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

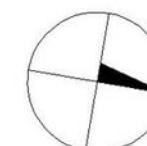




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
70.7 m²
Overige inpandige ruimte
0.4 m²
Gebouwgebonden buitenruimte
7.7 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

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

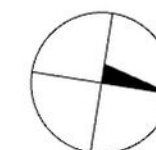




NEN2580 BBMI - NVM

Gebruiksoppervlakte wonen
67.0 m²
Overige inpandige ruimte
0.40 m²
Gebouwgebonden buitenruimte
7.7 m²
Externe bergruimte
n.v.t.

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



Bijzonderheden

- Appartement van circa 139 m²
- Twee balkons van in totaal circa 15 m²
- Een terras van circa 27 m²
- Mogelijkheid tot de realisatie van een dakterras van circa 60 m²
- Gelegen op eigen grond
- Gemeentelijk monument
- Vier slaapkamers
- Woningdeelvergunning is aanwezig voor vier delers
- Energielabel C, geldig t/m 08-09-2036
- Een Niet-zelfbewoningsclausule, asbestclausule en ouderdomsclausule zijn van toepassing
- Oplevering in overleg



Overige informatie

VERENIGING VAN EIGENAARS

- Vereniging van Eigenaars is in oprichting
- Professioneel beheer gaat worden uitgevoerd door Roco VvE beheer
- Servicekosten bedragen € 225,- per maand
- Bestaande uit 3 leden

EIGENDOMSITUATIE

- Eigen grond

METRAGES

- Meetrapport aanwezig opgesteld conform meetinstructie BBMI
- Gebruiksoppervlakte wonen 138,90 m²
- Overige inpandige ruimte 19,80 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte 42,70 m²
- Bruto vloeroppervlakte 188,30 m²
- Bruto inhoud woning 548,10 m³



Omgeving

De Filips van Almondestraat ligt in De Baarsjes, een karakteristiek deel van Amsterdam-West waar woonstraten, water en levendige winkelstraten elkaar afwisselen. De bakstenen gevels en bomen bepalen het straatbeeld, terwijl de nabijgelegen Jan Evertsenstraat zorgt voor een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken en horeca.

Aan de Jan Evertsenstraat ligt onder meer Fort Negen, een ambachtelijke bakkerij waar dagelijks desembrood, croissants en patisserie worden gemaakt. Even verderop bevindt zich De Neef van Fred, een café-bistro voor koffie, lunch, diner of een drankje. Beide adressen liggen op korte loopafstand van de woning.

Ook het groen is een aantrekkelijke kwaliteit van deze buurt. De nabijgelegen Natuurtuin Slatuinen vormt een bijzonder stukje natuur tussen de woonblokken, met bomen, wilde planten en vijvers. De Admiralengracht en de omliggende wandelroutes brengen bovendien het water dichtbij. Zo biedt deze locatie een afwisselende combinatie van stedelijke voorzieningen en groene plekken.



Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk via een vergunningenstelsel op de openbare weg (vergunning gebied is West-1.1). Met een parkeervergunning voor West-1.1 mag u parkeren in West-1.

Een parkeervergunning voor bewoners kost € 199,93 per 6 maanden. Momenteel is er voor dit vergunningsgebied een wachttijd van 6 maanden. Een tweede parkeervergunning is in dit gebied niet mogelijk. (Bron: Gemeente Amsterdam, oktober 2026).

BEREIKBAARHEID

De Filips van Almondestraat ligt gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer. Bij de Admiraal de Ruijterweg en de Jan Evertsenstraat stoppen tram 13 en 19, met verbindingen richting de binnenstad, Amsterdam-Zuid en station Sloterdijk. Vanaf het Mercatorplein vertrekken daarnaast diverse bus- en tramlijnen. Ook per fiets is de ligging praktisch. Via de Jan Evertsenstraat en De Clercqstraat zijn de Jordaan en het centrum goed bereikbaar. De Hoofdweg en Postjesweg bieden verbindingen richting Oud-West en het Vondelpark. Met de auto bereik je via de doorgaande wegen van De Baarsjes eenvoudig de Ring A10-West, met aansluitingen op de belangrijkste uitvalswegen richting de stad en regio.



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