

TE KOOP

Gerard Doustraat 1 D H

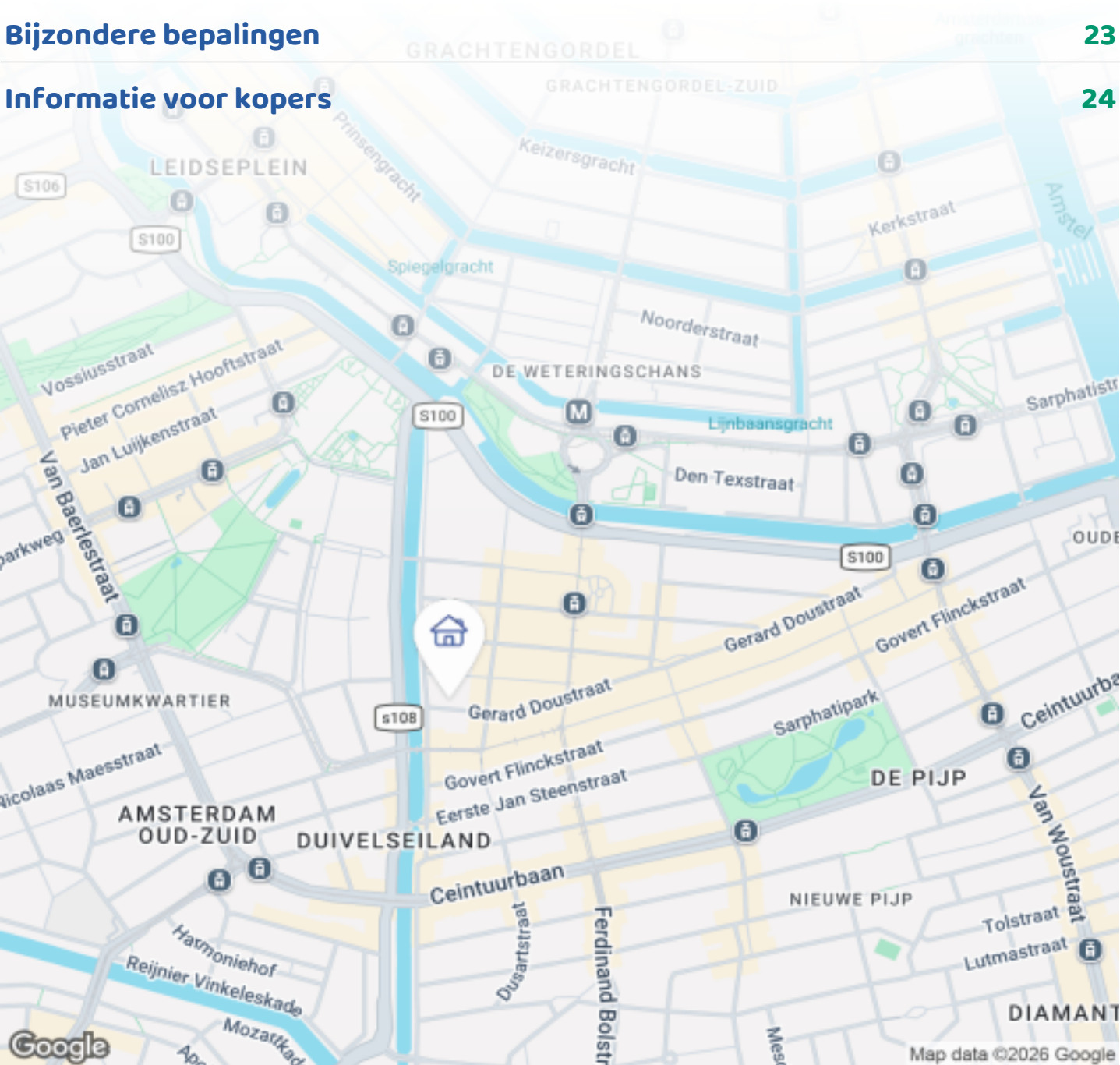
Amsterdam



Vraagprijs
€ 495.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	11
Kenmerken	17
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Gerard Doustraat 1 D H, Amsterdam

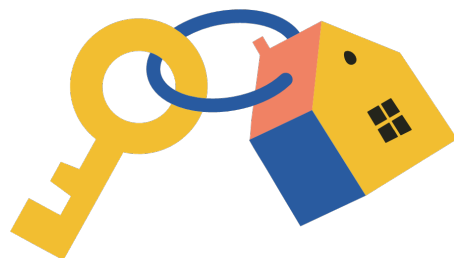
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervolle benedenwoning (ca. 53 m²) op eigen grond met twee slaapkamers, een royale achtertuin en vrijstaande berging, gelegen op een geliefde locatie midden in De Pijp! De woning bevindt zich geheel op de begane grond en beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, twee slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde geven beide slaapkamers toegang tot de buitenruimte, bestaande uit een overdekt terras en een verrassend diepe achtertuin. Voorin de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaande berging. Een fijne stadswoning met volop buitenruimte, midden in het bruisende Amsterdam-Zuid.

Ligging & Bereikbaarheid

De Gerard Doustraat ligt midden in de populaire en levendige wijk De Pijp, een van de meest geliefde buurten van Amsterdam. De woning bevindt zich op steenworp afstand van de Albert Cuyppmarkt en wordt omringd door een uitgebreid aanbod aan restaurants,



Woningbrochure: Gerard Doustraat 1 D H, Amsterdam

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

cafés en gezellige terrassen. Zo vindt u in de buurt onder andere Het Paardje, Pilsvogel en Libertine Café des Prés rondom het Gerard Douplein. In de Gerard Doustraat zelf kunt u terecht bij onder andere SALUT en Carletto - Italian Osteria. Voor koffie, lunch of brunch zijn onder meer De Wasserette en Little Collins geliefde adressen. Ook voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en boetieks hoeft u de buurt niet uit. Voor ontspanning en groen ligt het Sarphatipark op korte afstand, ideaal voor een wandeling, picknick of om te sporten. Ook de Amstel is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar. Het Museumplein, de grachtengordel en het centrum van Amsterdam bevinden zich eveneens op korte fietsafstand.

De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend. Metrostation De Pijp van de Noord/Zuidlijn ligt op korte loopafstand en in de omgeving bevinden zich diverse tram- en busverbindingen. Hierdoor zijn onder andere station Amsterdam Centraal en station Amsterdam Zuid snel bereikbaar. Met de auto bereikt u via onder andere de Wibautstraat en de Amsteldijk eenvoudig de Ring A10. Parkeren is mogelijk via betaald parkeren, parkeergarage Albert Cuyp of middels een parkeervergunning.

Indeling

Begane grond

Eigen entree vanaf de Gerard Doustraat. Via de entree met tochtportaal komt u binnen in de lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning. Dankzij de royale plafondhoogte en de raampartijen aan de straatzijde is dit een prettige leefruimte met veel daglicht. De woonkamer biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eettafel en staat in open verbinding met de keuken. De open keuken bevindt zich centraal in de woning en is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een vaatwasser en een koel- en vriescombinatie. Bovendien biedt de keuken

voldoende kast- en werkruimte.

Vanuit de woonkamer en keuken loopt u door naar het slaapgedeelte aan de rustige achterzijde van de woning. Hier bevinden zich twee slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en beschikt over openslaande deuren naar het overdekte terras en de achtertuin. De tweede slaapkamer heeft eveneens een eigen deur naar buiten en leent zich uitstekend als kinder-, logeer- of werkkamer. Tussen de woonkamer en de hoofdslaapkamer bevindt zich de badkamer. Deze is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en handdoekradiator.

Tuin

Een groot pluspunt van deze woning is de royale buitenruimte aan de achterzijde. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een overdekt terras van circa 10 m², waardoor hier een fijne en beschutte plek ontstaat om buiten te zitten. Aansluitend ligt de verrassend diepe achtertuin, die volop mogelijkheden biedt voor het creëren van verschillende zitplekken, groen en een gezellige buitenruimte. De tuin inclusief overkapping biedt een oppervlakte van ca. 37 m². Voor in de tuin bevindt zich bovendien een vrijstaande berging van ca. 6 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en overige behoeften.

Bijzonderheden:

- Appartementsrecht van ca. 53 m² (gemeten conform NEN2580 meetinstructie)
- Twee slaapkamers
- Overdekte buitenruimte van ca. 10 m²
- Diepe achtertuin van ca. 28 m²
- Vrijstaande externe berging van ca. 6 m²
- Beide slaapkamers bieden directe toegang tot de buitenruimte
- Gelegen op eigen grond, dus betreft géén erfpacht
- Beschermd stadsgezicht
- Dubbel glas aanwezig
- Energielabel B

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- VvE ingeschreven in KvK
- VvE MJOP aanwezig
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Gelegen op een centrale en geliefde locatie midden in De Pijp
- Albert Cuypmarkt, Sarphatipark en Museumplein op korte afstand
- Metrostation De Pijp op loopafstand
- Oplevering in overleg









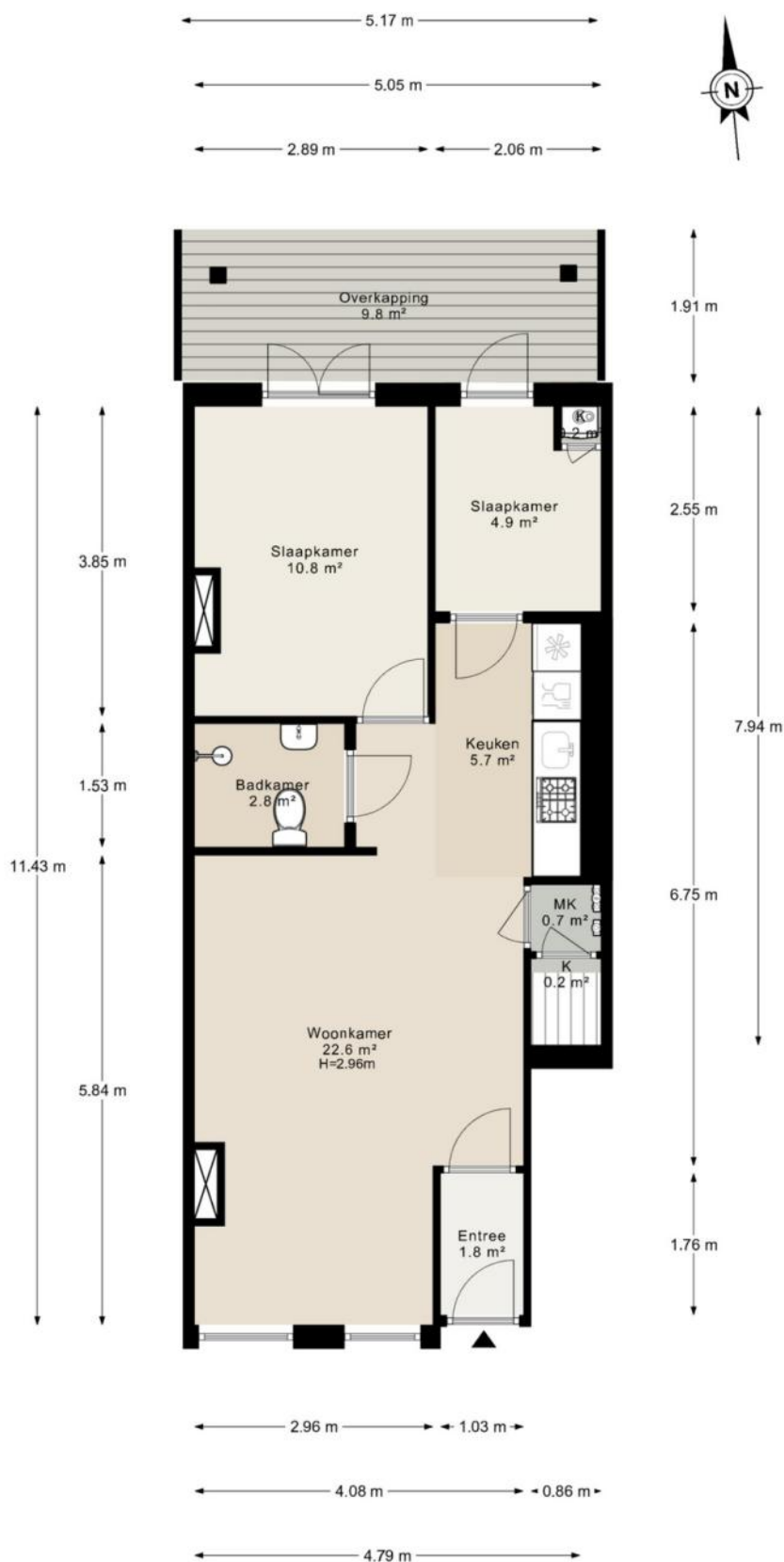


FOTO'S



PLATTEGRONDEN

Gerard Doustraat 1 DH, Amsterdam Begane grond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

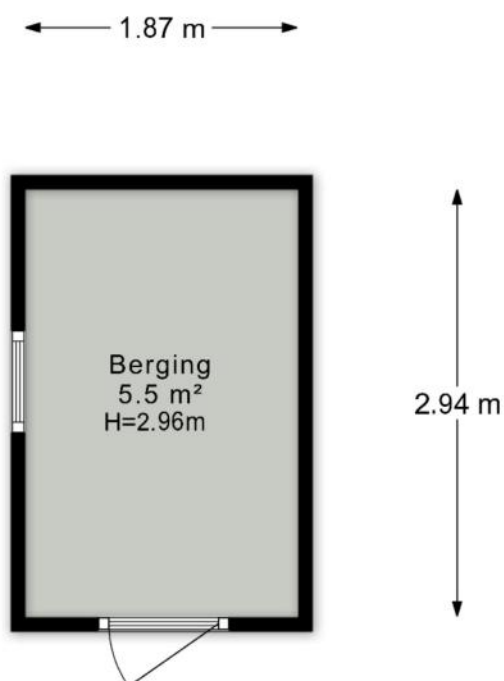
PLATTEGRONDEN

Gerard Doustraat 1 DH, Amsterdam Perceeltekening



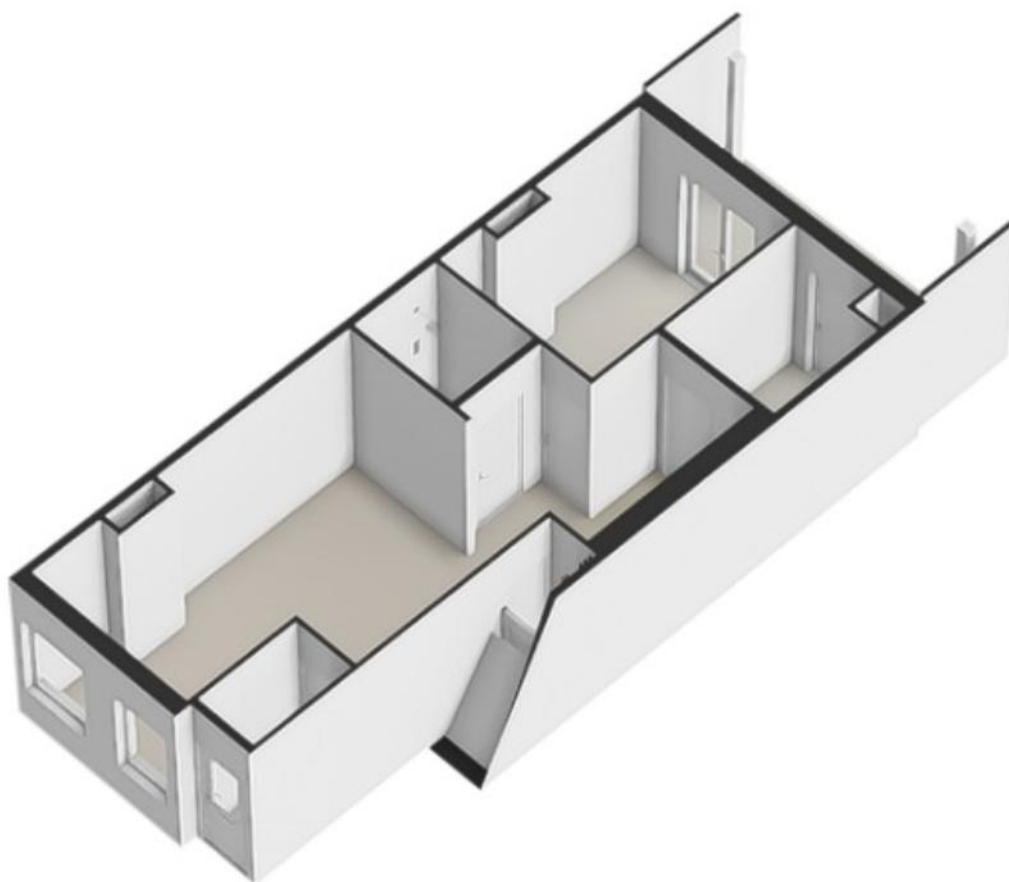
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

Gerard Doustraat 1 DH, Amsterdam Berging

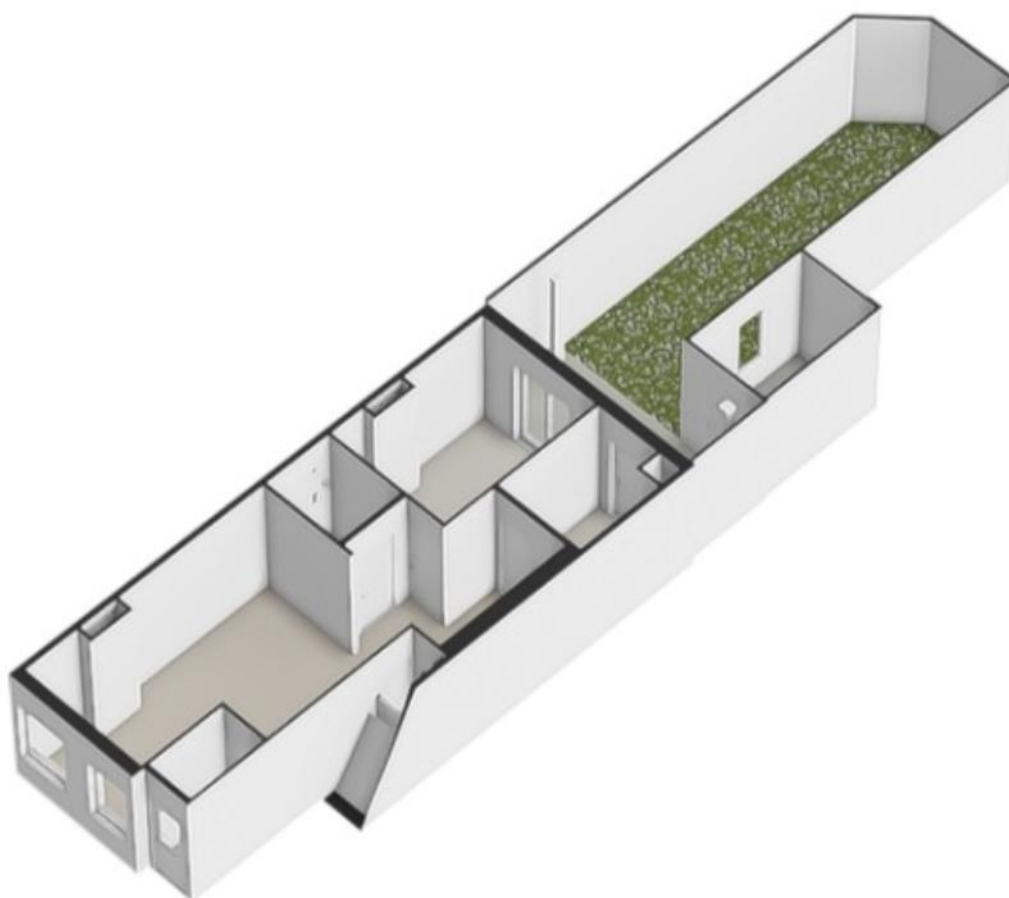


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
www.RFFLS.nl

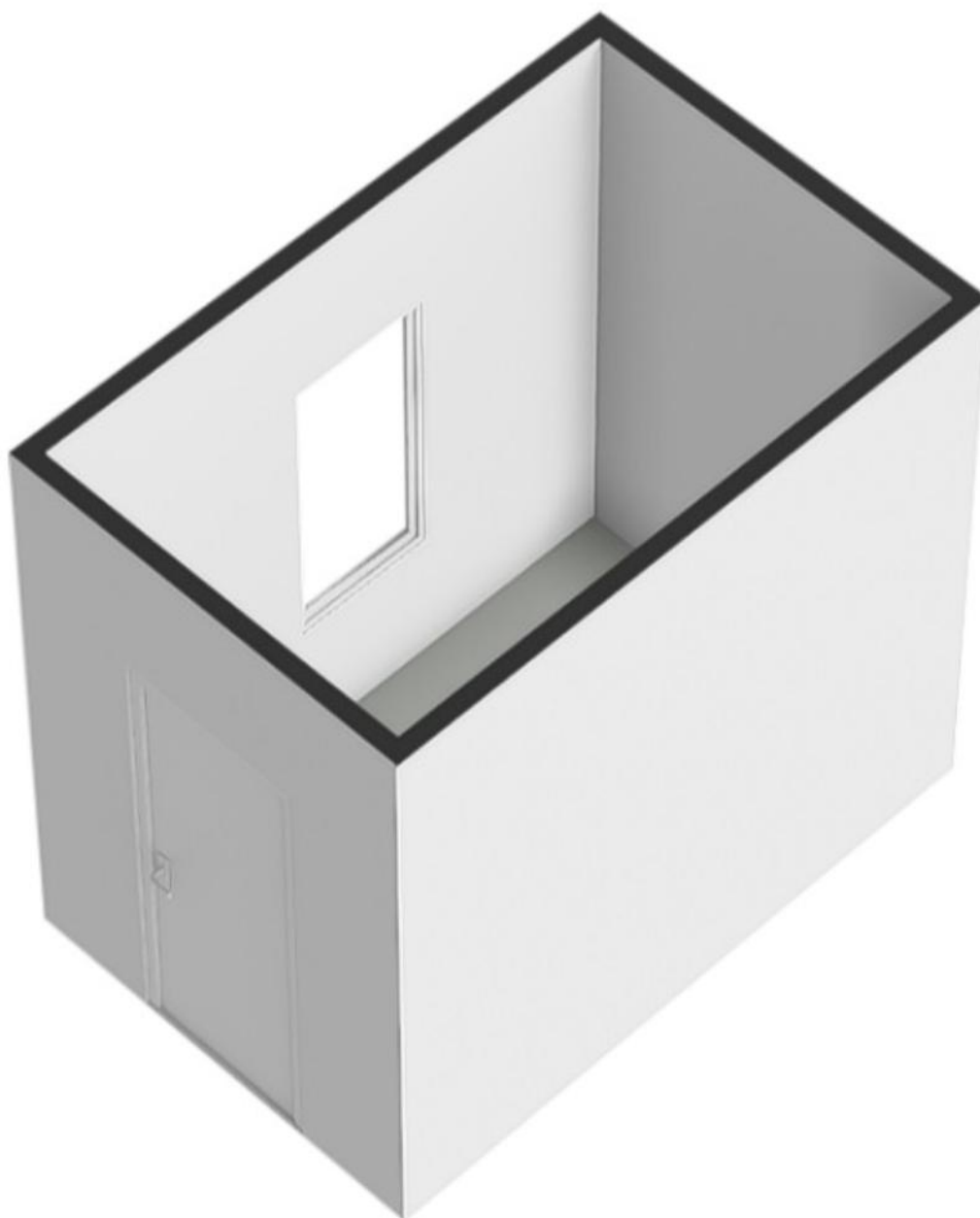
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwperiode	voor 1906
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	197 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	53 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant EcoTec
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	36 m ² (11,4m diep en 3,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 125 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Amsterdam R 7658 1

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam

Datum in werking 18-01-2024

Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 18-01-2024

Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

gehele inboedel blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.