

KONINGINNEWEG 83 H

1075 CJ

AMSTERDAM

Vraagprijs € 2.495.000 k.k.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	225 m²
Inhoud	753 m³
Buitenruimte	50 m²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Bouwjaar	1897
Energielabel	B
Isolatie	Volledig geisoleerd



Beschrijving / Description

Prachtig driedubbel benedenhuis van ca. 225 m² met zonnige en fraai aangelegde tuin op het zuidoosten, gelegen op eigen grond in de geliefde Willemsparkbuurt!

In een van de mooiste buurten van Amsterdam bevindt zich dit royale en hoogwaardig afgewerkte driedubbele benedenhuis van circa 225 m². De woning beschikt over zes slaapkamers, twee luxe badkamers, een ruime living met luxe open keuken (2022) en een heerlijke achtertuin op het zuidoosten. Met onder meer op maat gemaakte kasten, Belisol-deuren en een zonnig dakterras biedt deze woning een bijzonder comfortabele woonomgeving. De ligging nabij het Vondelpark en het Museumplein maakt het geheel compleet.

De woning is in 2014/2015 volledig gerenoveerd en in 2022/2023 deels gemoderniseerd. Hierbij is veel aandacht besteed aan comfort, hoogwaardige materialen en een stijlvolle afwerking. Het resultaat is een bijzonder comfortabel en instapklaar familiehuis op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam-Zuid.

INDELING
Begane grond
Via de eigen entree bereikt men de hal met toegang tot het separate toilet en de verschillende vertrekken.

De indrukwekkende woonkamer strekt zich uit over vrijwel de gehele diepte van de woning en kenmerkt zich door de royale afmetingen, de prettige lichtinval en de fraaie open verbinding tussen het zit- en eetgedeelte.
Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte, terwijl het royale eetgedeelte centraal in de woning is gesitueerd. De open indeling zorgt voor een bijzonder ruimtelijk geheel en biedt volop mogelijkheden voor zowel comfortabel dagelijks wonen als het ontvangen van gasten.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken (2022), die is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over twee combimagnetronovens, een koel-vriescombinatie, een separate koelkast en een wijnklimaatkast, alle van het kwaliteitsmerk Liebherr. Daarnaast is de keuken uitgerust met een BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Vanuit de woonkamer geven dubbele Belisol-deuren toegang tot de zonnige achtertuin van circa 33 m², gelegen op het zuidoosten. De tuin is in 2023 onder architectuur aangelegd en vormt een fraai verlengstuk van de leefruimte. Een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten en op zonnige dagen uitgebreid buiten te dineren.

Beschrijving / Description

Souterrain
Via de interne trap bereikt men het verrassend ruime souterrain. Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers, een luxe badkamer, een separaat toilet en praktische bergruimte.

De slaapkamers zijn goed bemeten en bieden diverse gebruiksmogelijkheden. Naast het gebruik als slaapkamer zijn de vertrekken eveneens uitstekend geschikt als werk-, logeer- of hobbykamer.
De royale badkamer is voorzien van een ligbad, een separate douche en een dubbele wastafel. De combinatie van de ruime opzet en de hoogwaardige afwerking zorgt voor een aangename en comfortabele uitstraling.

Daarnaast beschikt deze verdieping over praktische bergruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur. Linksachter in het souterrain bevindt zich de gameruimte, die bereikbaar is via de slaapkamer.

Eerste verdieping
De eerste verdieping kenmerkt zich door de bijzonder royale vertrekken en de veelzijdige indeling.
Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer, evenals een ruime garderobe-/werkkamer met toegang tot het balkon aan de voorzijde. Deze royale ruimte is momenteel ingericht als garderobe, maar kan op eenvoudige wijze worden aangepast tot een volwaardige zesde slaapkamer.

De garderobekamer wordt door prachtige originele en-suite-deuren gescheiden van de royale master bedroom. Deze karakteristieke deuren vormen een sfeervol en authentiek detail binnen het verder modern afgewerkte interieur.
De master bedroom is bijzonder ruim van opzet en biedt via dubbele draai-kiepdeuren toegang tot het heerlijke dakterras van circa 11 m². Een fijne en beschutte buitenruimte waar men in alle rust kan ontspannen.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de tweede luxe badkamer, voorzien van een ligbad, een douche en een wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.
De diverse op maat gemaakte kasten zorgen voor bijzonder veel praktische bergruimte en dragen bij aan de verzorgde uitstraling van de woning.

OMGEVING
De Koninginneweg is een van de meest geliefde straten van Amsterdam-Zuid en staat bekend om haar statige bebouwing, groene karakter en uitstekende ligging.
Op slechts enkele minuten lopen bevindt zich het Vondelpark, waar men heerlijk kan wandelen, sporten of ontspannen. Ook de gezellige Cornelis Schuytstraat, met haar exclusieve boetieks, speciaalzaken, terrassen en restaurants, ligt op korte afstand.

In de directe omgeving bevinden zich diverse goede scholen, kinderopvangvoorzieningen en sportfaciliteiten. Ook het Museumplein, de P.C. Hooftstraat en het bruisende centrum van Amsterdam zijn eenvoudig bereikbaar.
De bereikbaarheid is uitstekend. Zowel met het openbaar vervoer als met de auto is de woning goed ontsloten en via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt men eenvoudig de Ring A10 en luchthaven Schiphol.

Hier woont men in een rustige, groene en karaktervolle omgeving, met alle voorzieningen en de levendigheid van de stad binnen handbereik

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN
- Woonoppervlakte van circa 225 m²;
- Turn-key driedubbele benedenwoning met eigen entree;
- Gelegen op eigen grond, dus geen erfpacht;
- Energielabel B en volledig geïsoleerd;
- De woning is in 2014/2015 volledig gerenoveerd en in 2022/2023 deels gemoderniseerd;
- Geïsoleerde voorgevel met 4 cm dik dubbelglas;
- Zes slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik als garderobe-/werkkamer;
- Twee luxe badkamers;
- Drie separate toiletten, één op iedere verdieping;
- Luxe open keuken uit 2022, voorzien van hoogwaardige Liebherr-apparatuur en een BORA-inductiekookplaat;
- Diverse op maat gemaakte kasten;
- Belisol-deuren naar de achtertuin;
- Royale woonkamer met een fraaie open indeling;
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten, in 2023 onder architectuur aangelegd;
- Balkon aan de voorzijde en een heerlijk dakterras aan de achterzijde;
- Airconditioning aanwezig;
- Kleinschalige Vereniging van Eigenaars bestaande uit twee leden;
- VvE-bijdrage bedraagt € 82,50 per maand;
- Gelegen op een uitstekende locatie nabij het Vondelpark en de Cornelis Schuytstraat;
- De woning is ingemeten conform de BBMI;
- Oplevering in overleg.

Een bijzonder royaal en hoogwaardig afgewerkt familiehuis, waar ruimte, comfort en karakter op fraaie wijze samenkomen. Een unieke kans om te wonen op een van de mooiste locaties van Amsterdam-Zuid!

EIGENDOM
De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID
Deze woning beschikt over energielabel B.

KADASTRALE AANDUIDING
het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de benedenwoning op de begane grond en eerste verdieping van na te melden gebouw en de kelderverdieping, alsmede een tuin, plaatselijk bekend Koninginneweg 83-H te 1075 CJ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie U nummer 9654 A-1, uitmakende het vijfenvijftig/één honderdste (55/100ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

VERENIGING VAN EIGENAARS
De Vereniging van Eigenaars is genaamd Vereniging Van Eigenaren Koninginneweg 83 (VVE) te Amsterdam en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is €82,50. Er is een MJOP aanwezig.

CLAUSULES
- Ouderdomsclausule van toepassing;

Beschrijving / Description

Beschrijving / Description

-

Beschrijving / Description

Foto's / Photos



































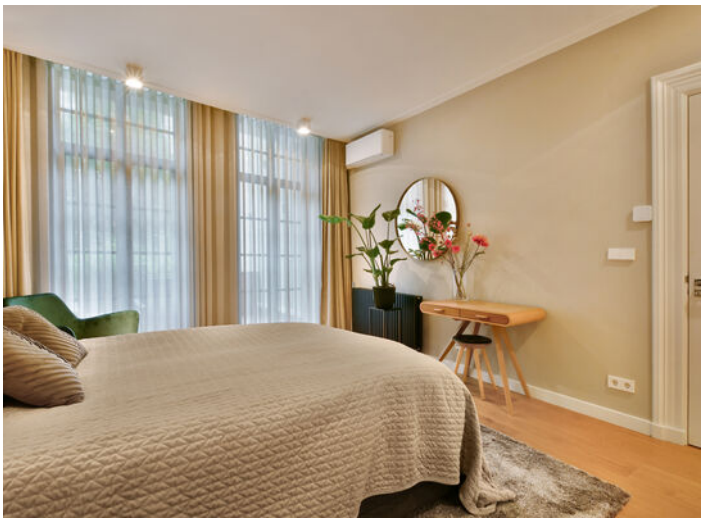






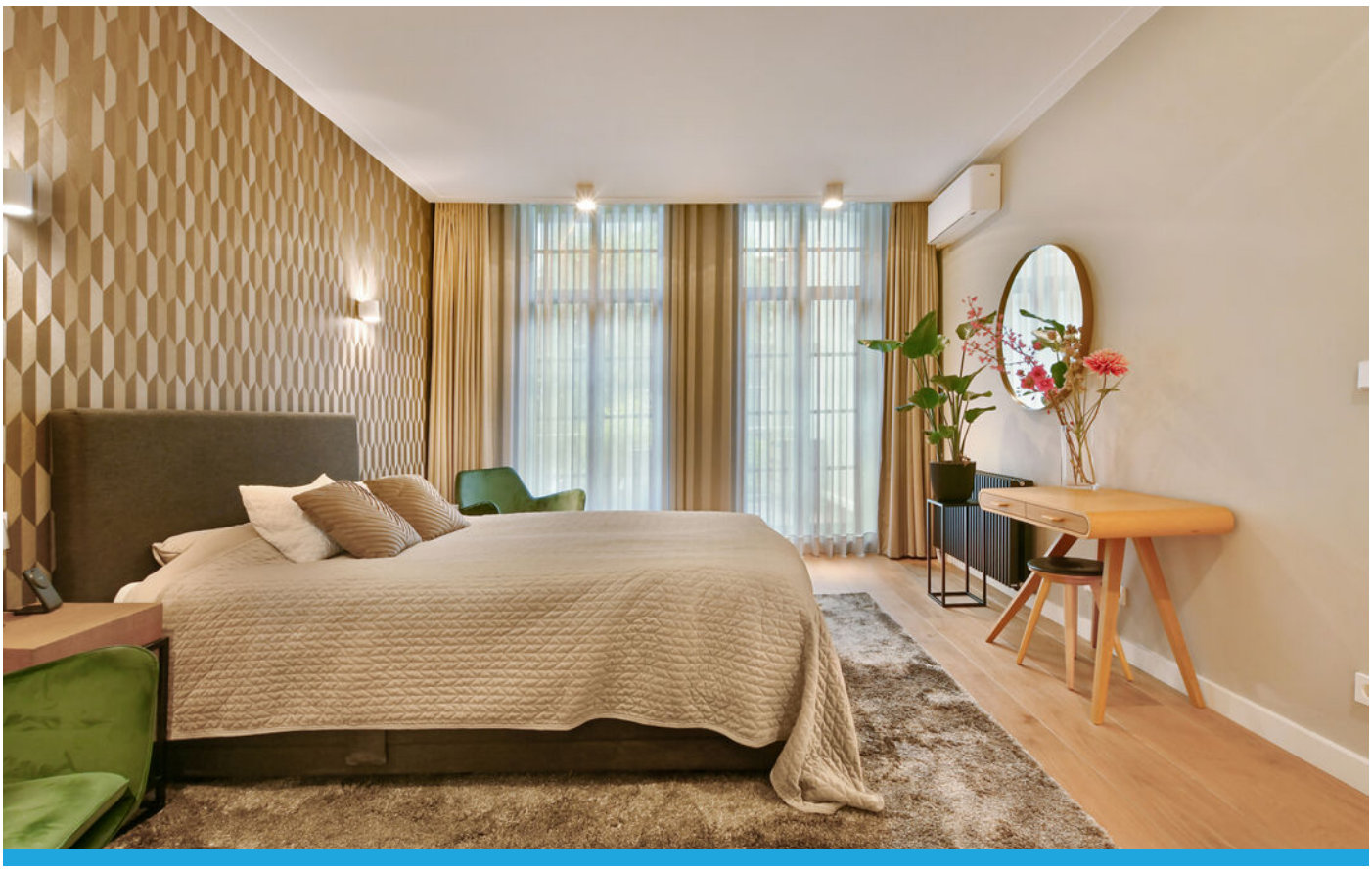




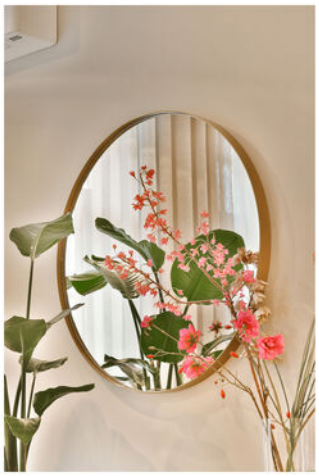




















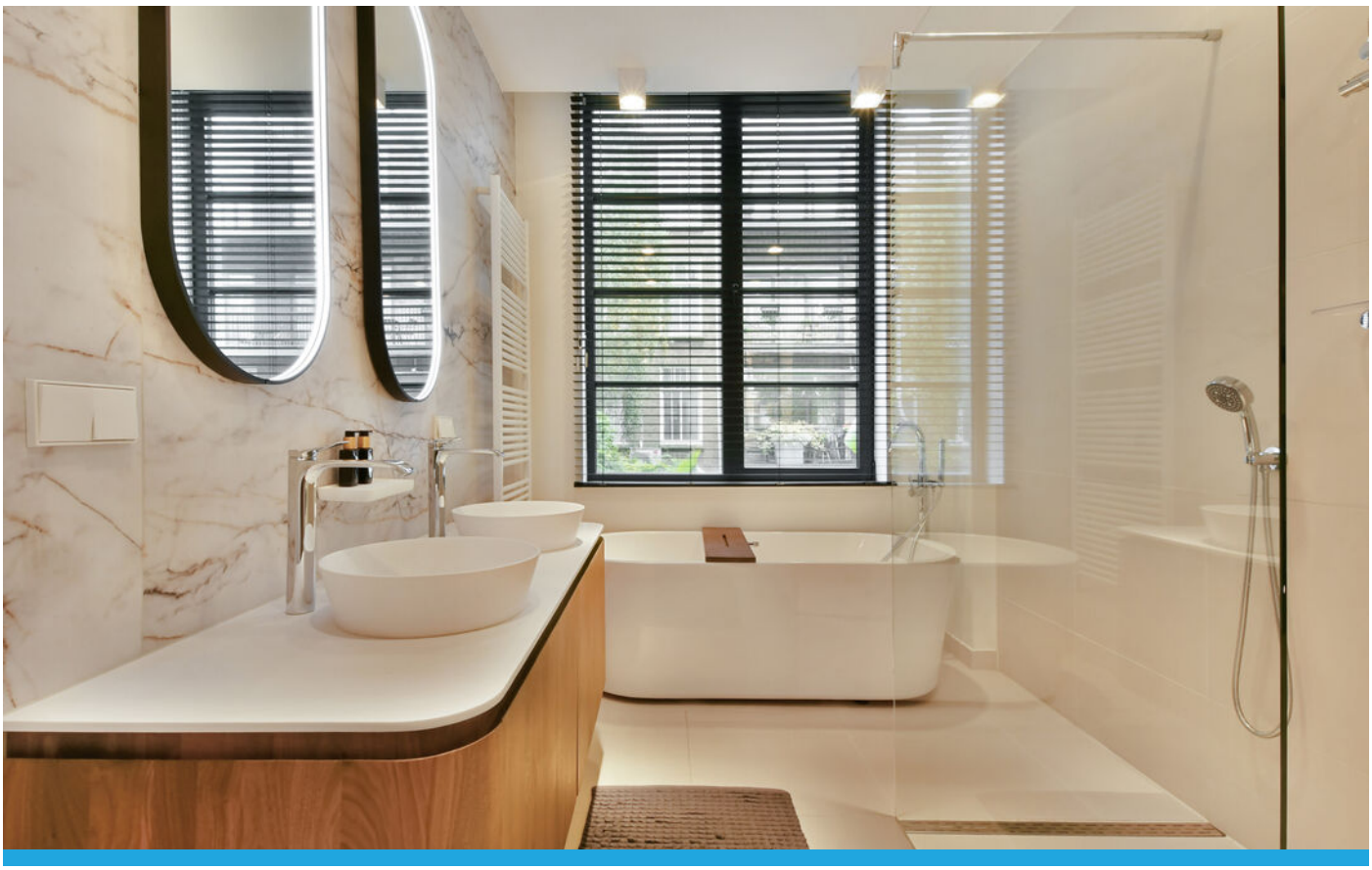












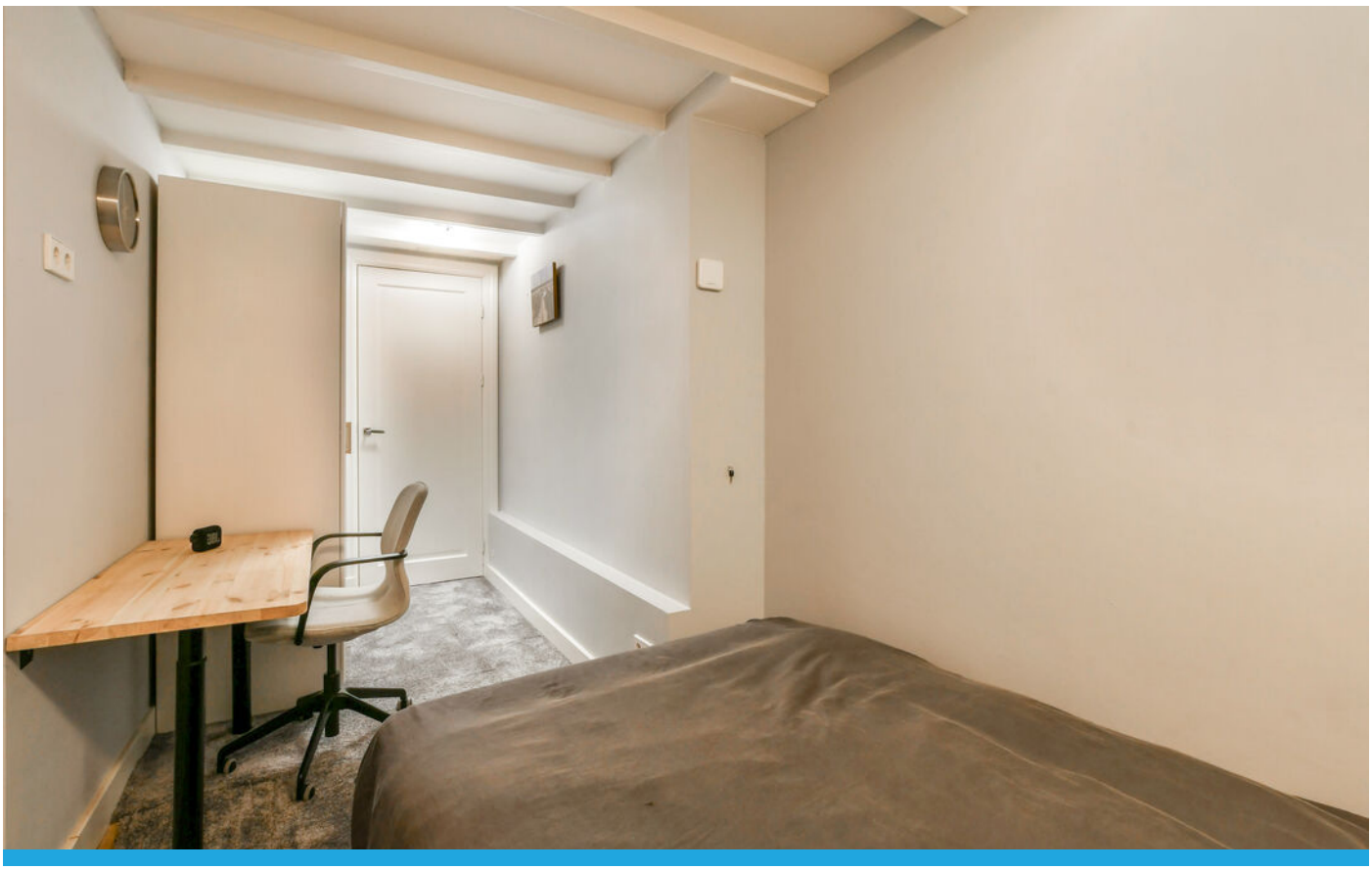




















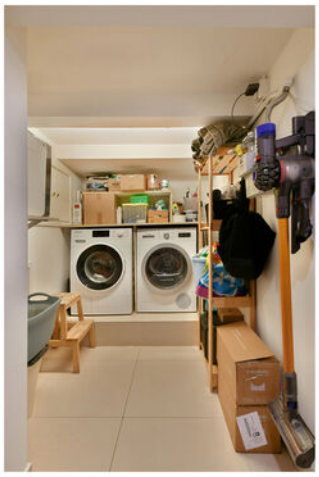













Heineken
Jules
Jules
Heineken



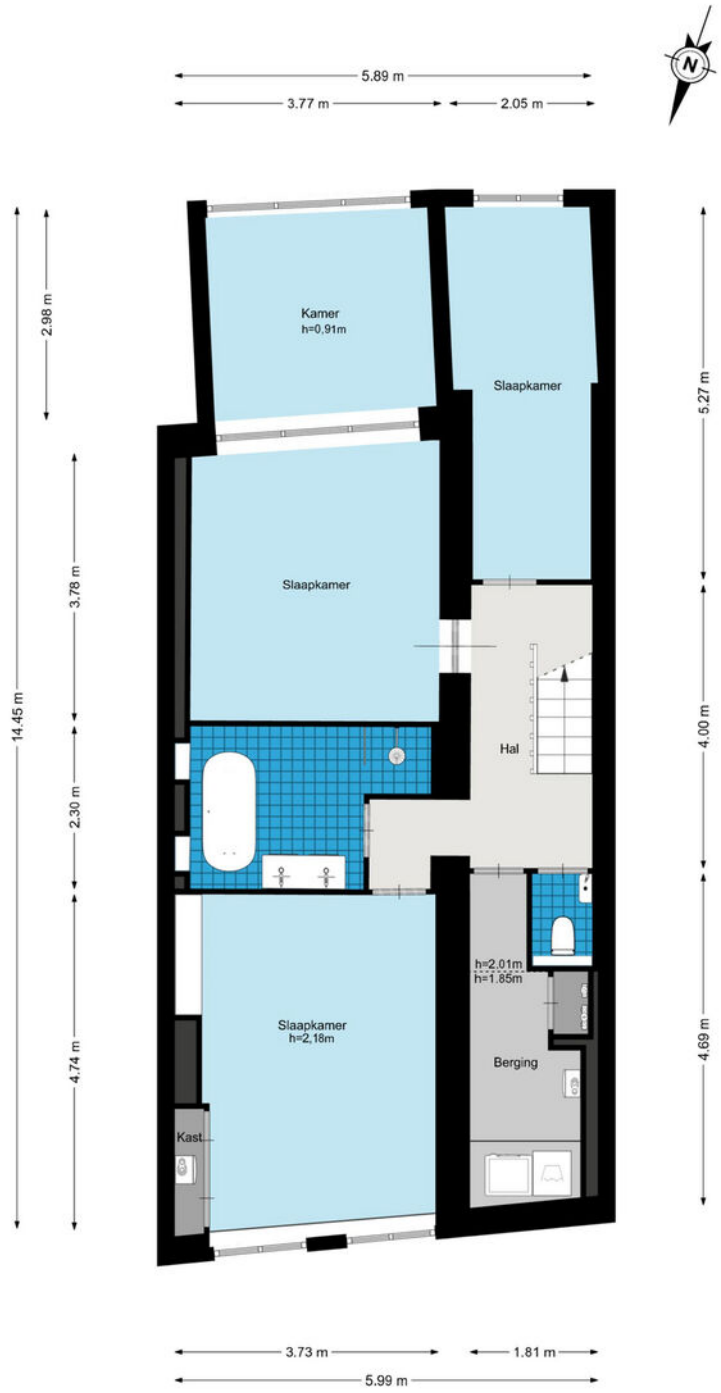



GOUD



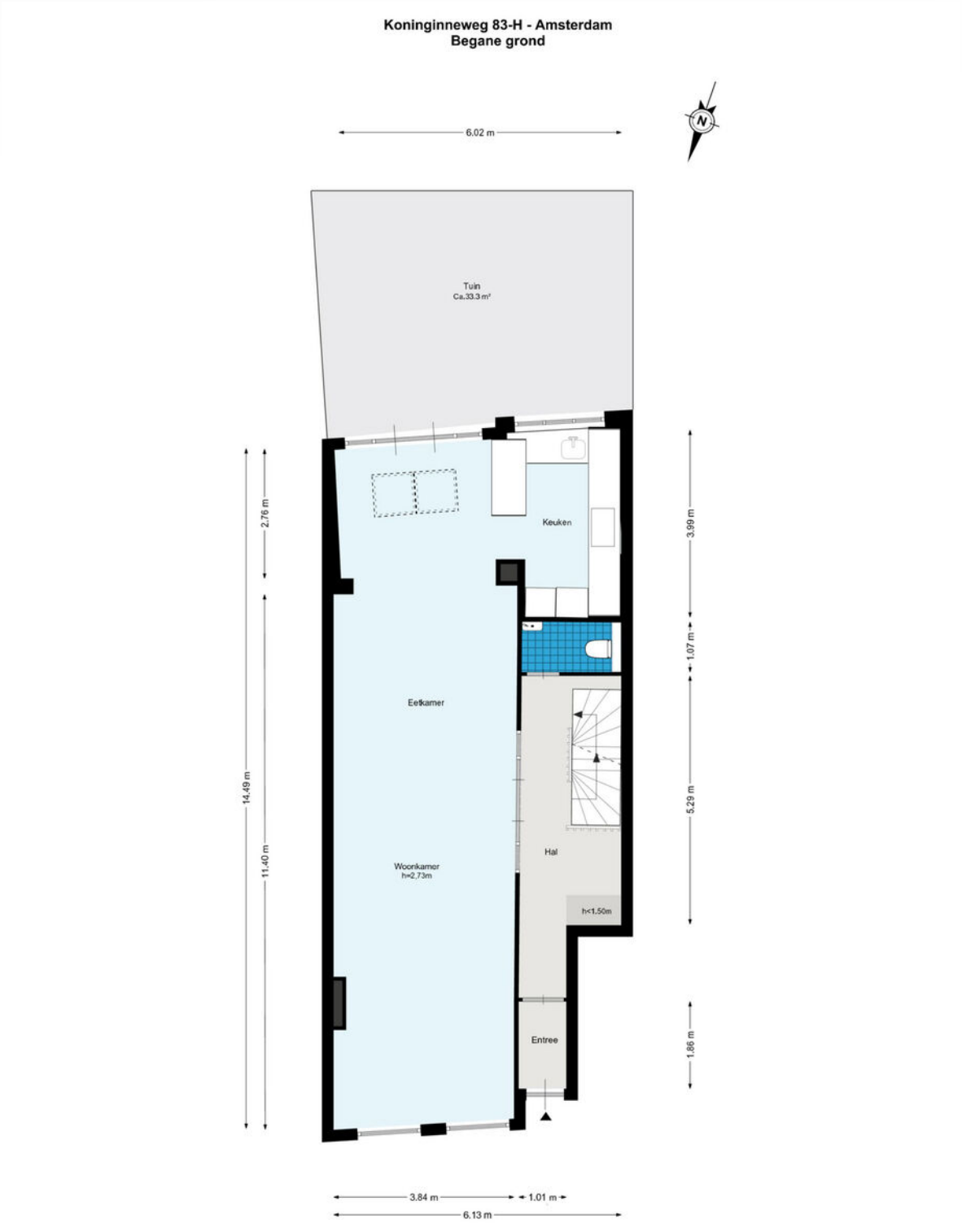
Plattegrond / Floorplan

Koninginneweg 83-H - Amsterdam
Souterrain



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

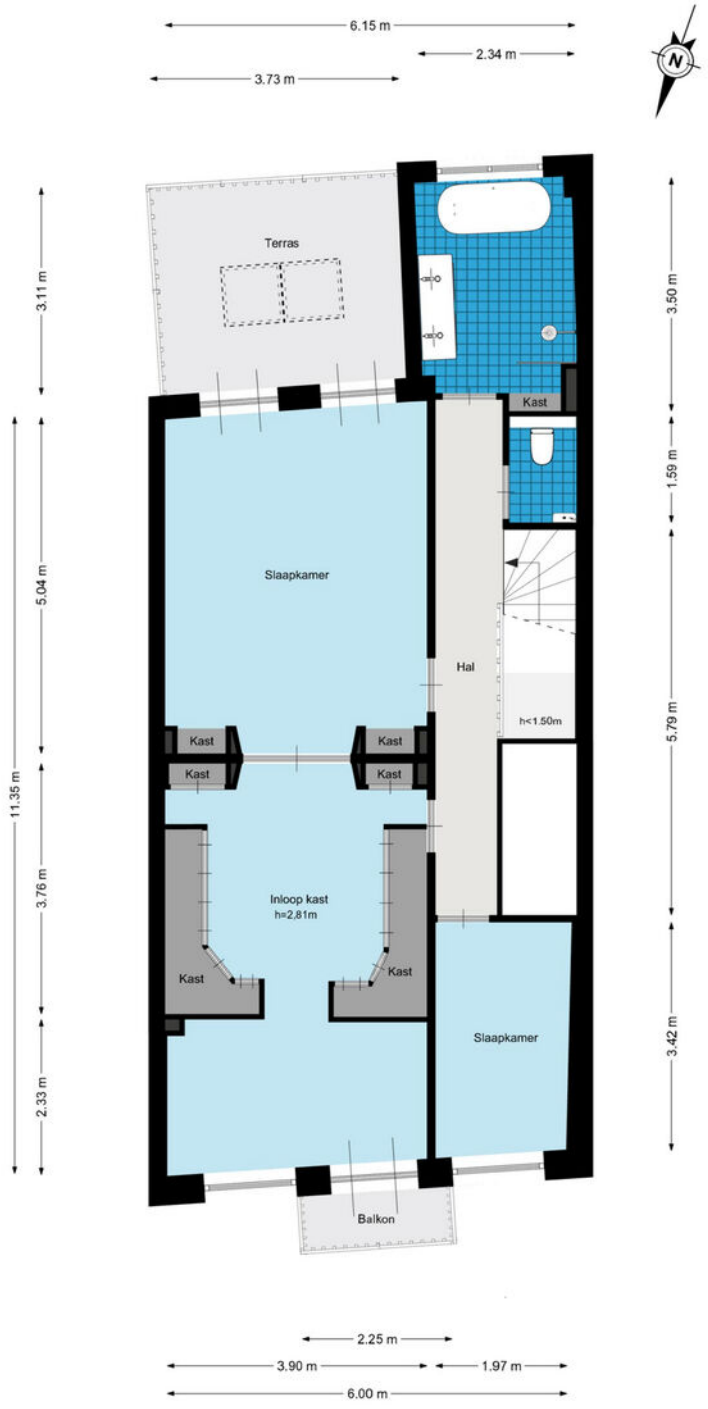
Plattegrond / Floorplan



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

Koninginneweg 83-H - Amsterdam
Eerste verdieping

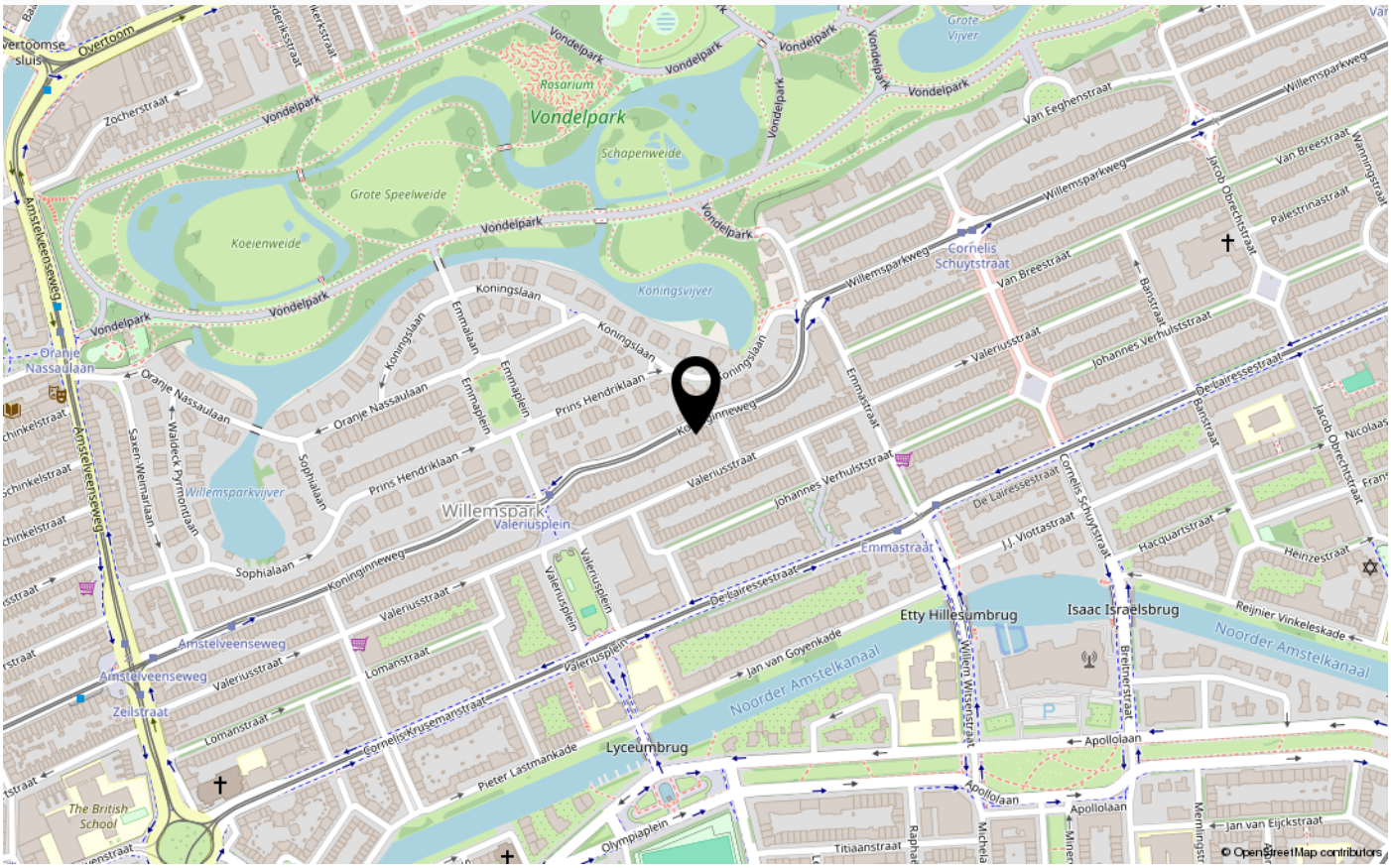


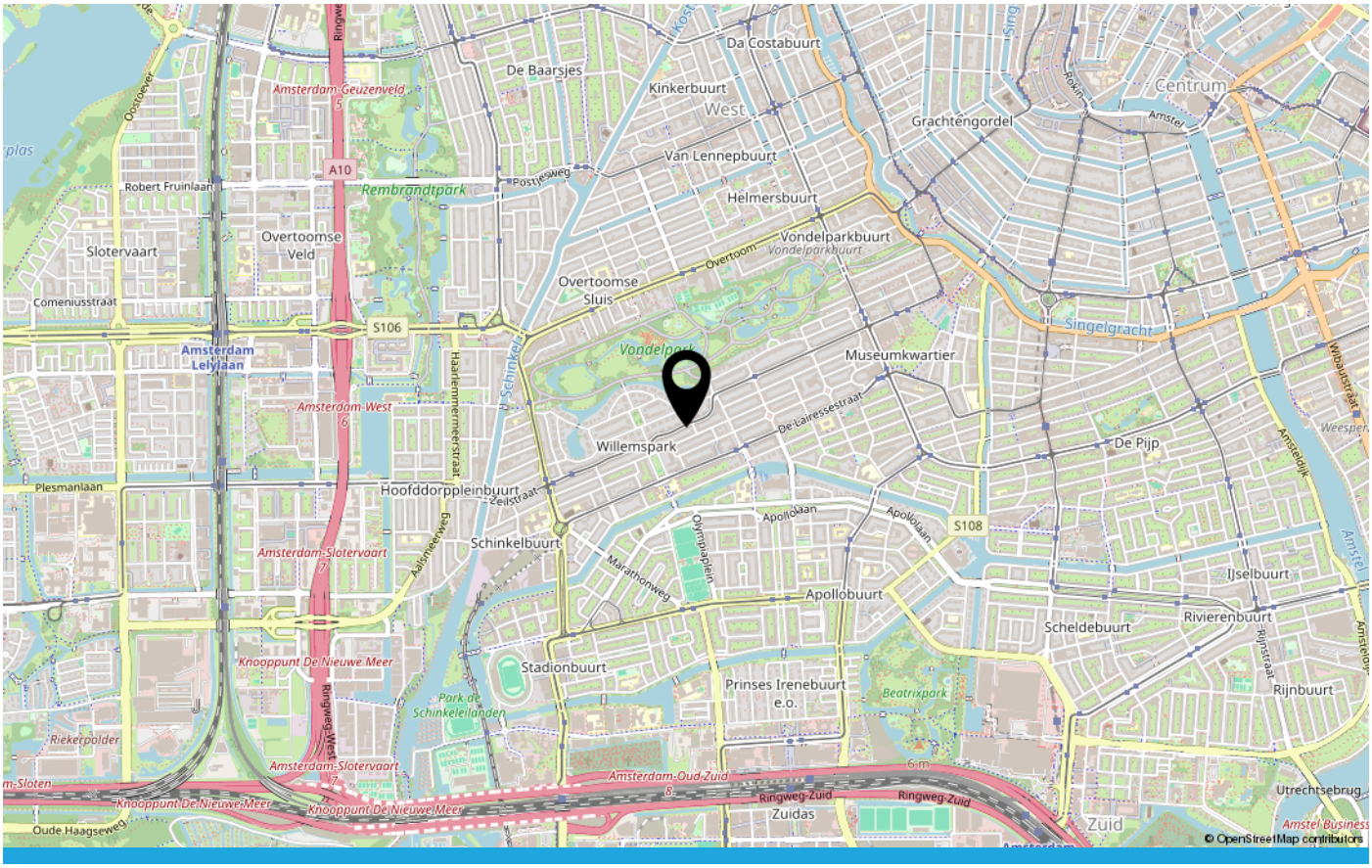
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location





Statistieken / Statistics

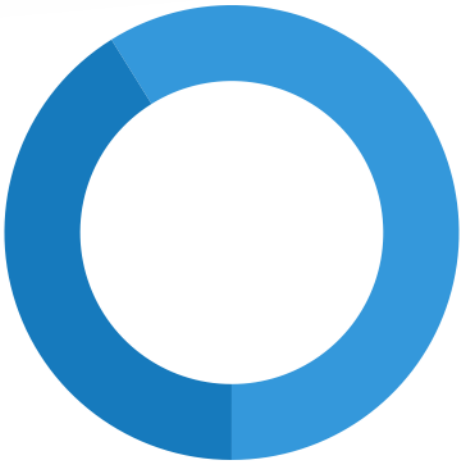
Buurtinformatie - Amsterdam / Valeriusbuurt-Oost

Leeftijd



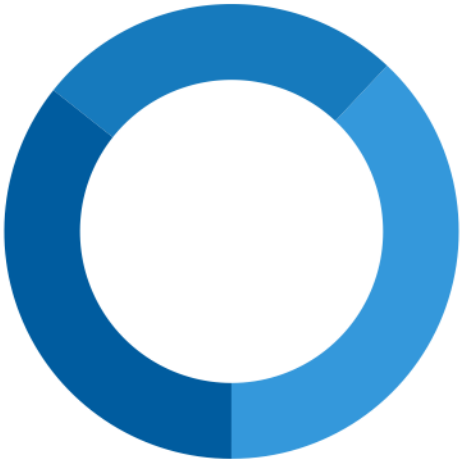
0 - 14: 17%
15 - 24: 13%
25 - 44: 23%
45 - 64: 30%
65+: 16%

Koop / huur



Koop: 59%
Huur: 41%

Huishoudens



Eenpersoons: 38%
Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 36%

51%

49%

0,6 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.nll

Roos Ouwehand
Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Juliette Geskes
Commercieel medewerker binnendienst
juliette@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 uiten 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 meededelen 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

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl