



GOVERT FLINCKSTRAAT 193 D 1073 BV AMSTERDAM

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte 132 m²

Inhoud 651 m³

Buitenruimte 42 m²

Aantal kamers 3

Aantal slaapkamers 2

Bouwjaar 1891

Energie label B



Beschrijving / Description

In de geliefde Govert Flinckstraat in de Pijp in Amsterdam staat dit unieke en hoogwaardig afgewerkte bovenhuis op eigen grond. Het karakteristieke pand is in 1996 volledig en hoogwaardig gereconstrueerd tot een kleinschalig complex van vier exclusieve appartementen. Deze bijzondere woning strekt zich uit over twee woonverdiepingen en beschikt als absolute kers op de taart over een fantastisch dakterras waar je in alle rust en privacy van de zon kunt genieten. De woonkamer heeft een plafondhoogte van wel 4.20 m, en de eetkamer 5.10 m met hoge raampartijen, hetgeen zorgt voor een prachtige lichte ruimte.

OMGEVING EN BEREIKBAARHEID

Wonen in de bruisende Pijp betekent genieten van het ultieme Amsterdamse leven met werkelijk alles binnen handbereik. De Govert Flinckstraat 193D ligt in een van de meest geliefde straten van deze levendige buurt, direct om de hoek van de iconische Albert Cuypmarkt, het groene Sarphatipark en de gezellige Van Woustraat. De buurt staat bekend om haar geweldige aanbod aan hippe koffietentjes, sfeervolle boetieks en een enorme diversiteit aan restaurants en cafés waar altijd wel iets te beleven valt. Tegelijkertijd biedt deze specifieke plek je een heerlijke, rustige thuisbasis zodra je de dynamiek van de wijk achter je laat.

Op slechts een paar minuten lopen vind je de metrohalte van de Noord/Zuidlijn, waardoor je in een mum van tijd op Amsterdam Centraal of de Zuidas staat. Verschillende tramverbindingen op de Van Woustraat en de Ceintuurbaan brengen je bovendien moeiteloos naar alle hoeken van de stad. Ook met de auto is de ligging gunstig; via de nabijgelegen uitvalswegen ben je verrassend snel op de Ring A10. Hier woon je centraal, verbonden en met de unieke charme van de Pijp aan je voeten.

INDELING (zie plattegronden)

Via het trappenhuis kom je binnen op de eerste verdieping, waar direct de enorme hoeveelheid licht en ruimte opvalt. Bij binnenkomst is direct voelbaar hoe ontzettend hoog het plafond in de woonkamer is, wat zorgt voor een fantastisch ruimtelijk effect.

Aan de voorzijde vind je de royale woonkamer die naadloos overloopt in het centrale hart van deze woonlaag: de moderne keuken met kookeiland, dé perfecte plek om uitgebreid te koken voor vrienden. Loop je door naar de achterzijde, dan kom je in de lichte eetkamer terecht. Precies in het midden van deze verdieping bevindt zich een compacte hal met toegang tot het separate toilet en een handige vaste kast.

De open trap in de woonkamer brengt je naar de tweede verdieping. Vanaf de ruime overloop heb je toegang tot de twee goed bemeeten slaapkamers en de centraal gelegen badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime eerste slaapkamer, die is uitgerust met praktische en stijlvolle vaste kasten. Aan de voorzijde ligt de charmante tweede slaapkamer, die eveneens perfect kan dienen als master bedroom, kinderkamer of rustige thuiswerkplek.

Centraal op deze verdieping vind je de complete en netjes afgewerkte badkamer. Deze is slim ingedeeld en voorzien van een comfortabele inloopdouche, een wastafel en het tweede toilet.

Nog een verdieping hoger kom je via de vaste trap uit in het dakhuis op de bovenste etage. Hier stap je zo het spectaculaire dakterras op. Met een breedte van ruim zevenenhalve meter en een uniek rond hek heb je hier een fantastisch uitzicht over de stad. Als extra blikvanger bevindt zich hier een sfeervolle kas, die in goed nabuurschap wordt gedeeld met de vriendelijke dakburen—een heerlijke plek voor het kweken van eigen groenten of om al vroeg in het voorjaar beschut van het uitzicht te genieten. Het is een heerlijke, rustige buitenruimte midden in de bruisende pijp.

Beschrijving / Description

BIJZONDERHEDEN

- Indrukwekkende plafondhoogte;
- Groot beschut dakterras met gedeelde sfeervolle kas;
- Voorzien van 6 zonnepanelen (geïnstalleerd in 2021);
- Pand in 1996 volledig gereconstrueerd;
- Lichtinval rondom;
- Geautomatiseerde gordijnen (woonkamer) en rolluiken (boven), te bedienen;
- Nette badkamer
- Gemeten volgens de BBMI;
- VvE-bijdrage is € 250,00,- per maand;
- Energielabel B;
- Toegankelijk voor minder validen dmv trapliften; Indien niet nodig worden deze door verkoper verwijderd;

EIGENDOM

De woning is gelegen op eigen grond.

DUURZAAMHEID

Deze woning beschikt over energielabel B. In 2021 is het appartement voorzien van 6 eigen zonnepanelen, wat direct bijdraagt aan lagere energielasten.

KADASTRALE AANDUIDING

'het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping van na te vermelden gebouw, plaatselijk bekend te 1073 BV Amsterdam als Govert Flinkstraat 193-D, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R, complexaanduiding 6643-A, appartementsindex 4, uitmakende het onverdeeld één/vierde (1/4) aandeel in de gemeenschap,'

VERENIGING VAN EIGENAARS

De Vereniging van Eigenaars is genaamd "Vereniging Van Eigenaars Het Knooppunt " en is in eigen beheer. De maandelijkse bijdrage is € 250,00,-.

Beschrijving / Description

This unique and high-quality finished upper house is located on freehold land (eigen grond) in the highly sought-after Govert Flinckstraat in De Pijp, Amsterdam. The characteristic building was completely and high-quality reconstructed in 1996 into a small-scale complex consisting of four exclusive apartments. This extraordinary home spans across two living floors and features a fantastic roof terrace as the absolute icing on the cake, where you can enjoy the sun in complete peace and privacy. The living room boasts an impressive ceiling height of up to 4.20 m, and the sitting room reaches 5.10 m with tall windows, creating a beautifully bright and luminous space.

SURROUNDINGS AND ACCESSIBILITY

Living in the vibrant Pijp area means enjoying the ultimate Amsterdam lifestyle with absolutely everything within arm's reach. Govert Flinckstraat 193D is situated in one of the most desirable streets of this lively neighborhood, right around the corner from the iconic Albert Cuyp Market, the green Sarphatipark, and the bustling Van Woustraat. The neighborhood is renowned for its fantastic selection of trendy coffee spots, charming boutiques, and a vast diversity of restaurants and cafes where there is always something to experience. At the same time, this specific location offers you a wonderfully peaceful home base as soon as you leave the dynamism of the neighborhood behind.

The metro station for the North/South line (Noord/Zuidlijn) is just a few minutes' walk away, bringing you to Amsterdam Central Station or the Zuidas business district in no time. Various tram connections on the Van Woustraat and Ceintuurbaan also effortlessly transport you to all corners of the city. The location is equally favorable by car; via the nearby arterial roads, you can reach the A10 ring road surprisingly fast. Here you live centrally, well-connected, and with the unique charm of De Pijp right at your feet.

LAYOUT (see floor plans)

Via the staircase, you enter on the first floor, where the sheer amount of light and space immediately stands out. Upon entering, you can instantly feel just how incredibly high the ceiling in the living room is, which creates a fantastic sense of space.

At the front, you will find the generous living room that flows seamlessly into the central heart of this floor: the modern kitchen with a cooking island—the perfect spot for extensive cooking sessions with friends. Walking through to the rear, you enter the bright dining room. Situated precisely in the middle of this floor is a compact hallway providing access to the separate toilet and a handy built-in closet.

The open staircase in the living room takes you to the second floor. From the spacious landing, you have access to the two well-proportioned bedrooms and the centrally located bathroom. The spacious first bedroom is situated at the rear and comes equipped with practical and stylish built-in wardrobes. The charming second bedroom is located at the front and can seamlessly serve as a master bedroom, a children's room, or a quiet home office.

Centrally located on this floor is the complete and neatly finished bathroom. It is cleverly laid out and equipped with a comfortable walk-in shower, a washbasin, and the second toilet.

One floor up, the fixed staircase leads you into the roof house on the top floor. From here, you can step straight out onto the spectacular roof terrace. With a width of over seven and a half meters and a unique rounded railing, you can enjoy a fantastic view over the city. An extra eye-catcher here is the atmospheric greenhouse, which is shared in good neighborliness with the friendly neighbors next door—a wonderful place for growing your own vegetables or enjoying the view sheltered from the wind early in the spring. It is a delightful, peaceful outdoor space right in the middle of the bustling Pijp area.

Beschrijving / Description

SPECIFICATIONS / FEATURES

- Impressive ceiling height;
- Large sheltered roof terrace with a shared, atmospheric greenhouse;
- Equipped with 6 solar panels (installed in 2021);
- Building completely reconstructed in 1996;
- Abundant natural light from all sides;
- The living room curtains and upstairs roller shutters are automated, controllable via remote or app;
- Neatly finished bathroom;
- Measured in accordance with the BBMI industry standards;
- VvE (Homeowners Association) contribution is € 250.00 per month;
- Energy label B;
- Accessible for disabled/less-abled individuals by means of stairlifts; if these are not required, they will be removed by the seller;

OWNERSHIP

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

SUSTAINABILITY

This property has an energy label B. In 2021, the apartment was equipped with 6 private solar panels, which directly contributes to lower energy costs.

CADASTRAL DESCRIPTION

'the apartment right, entitling to the exclusive use of the property located on the first floor of the building mentioned below, locally known at 1073 BV Amsterdam as Govert Flinckstraat 193-D, registered in the cadastre as municipality of Amsterdam, section R, complex designation 6643-A, apartment index 4, comprising the undivided one-fourth (1/4) share in the community,'

HOMEOWNERS ASSOCIATION (VvE)

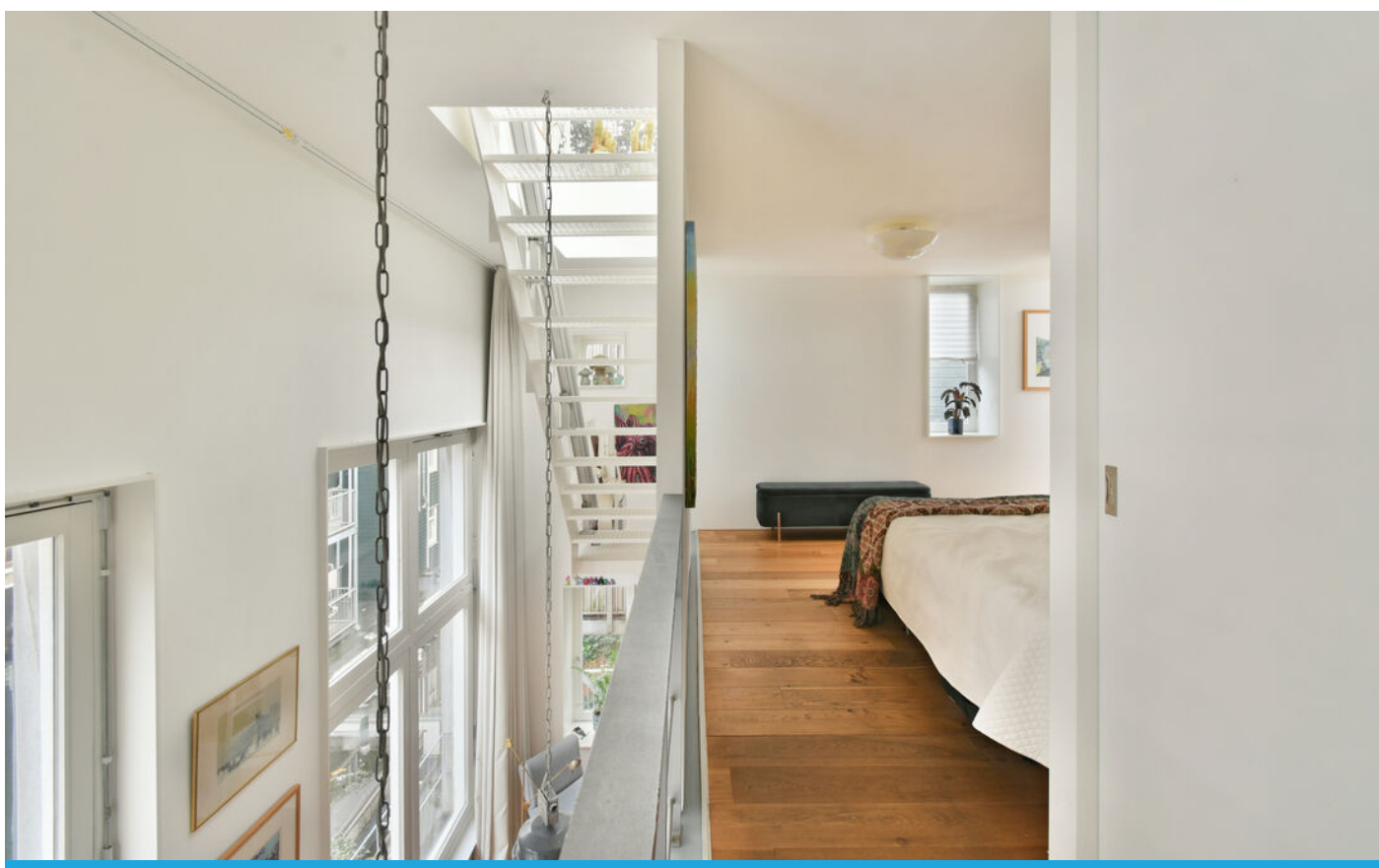
The Homeowners Association is named "Vereniging Van Eigenaars Het Knooppunt" and is under professional self-management. The monthly contribution is € 250.00.

Foto's / Photos







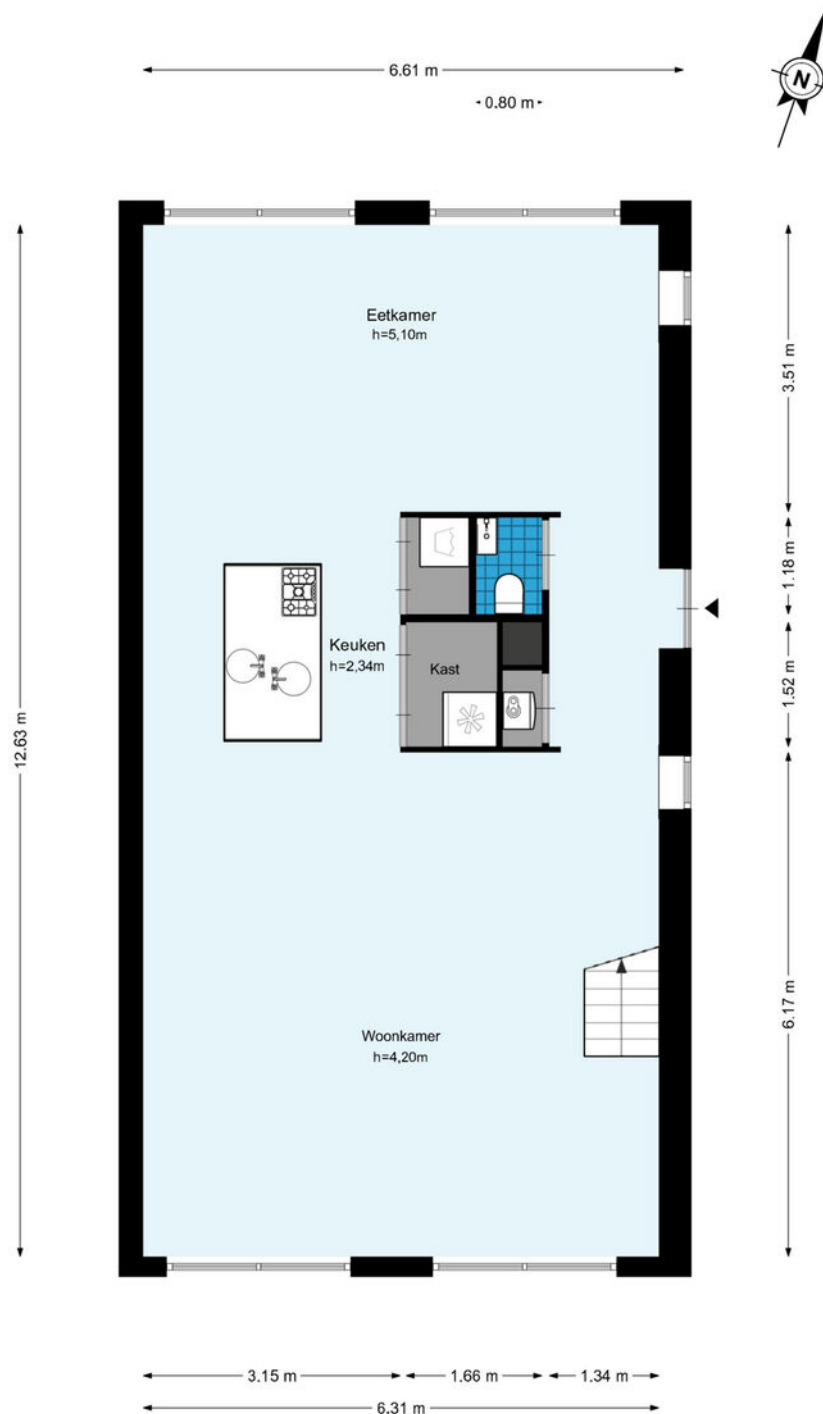






Plattegrond / Floorplan

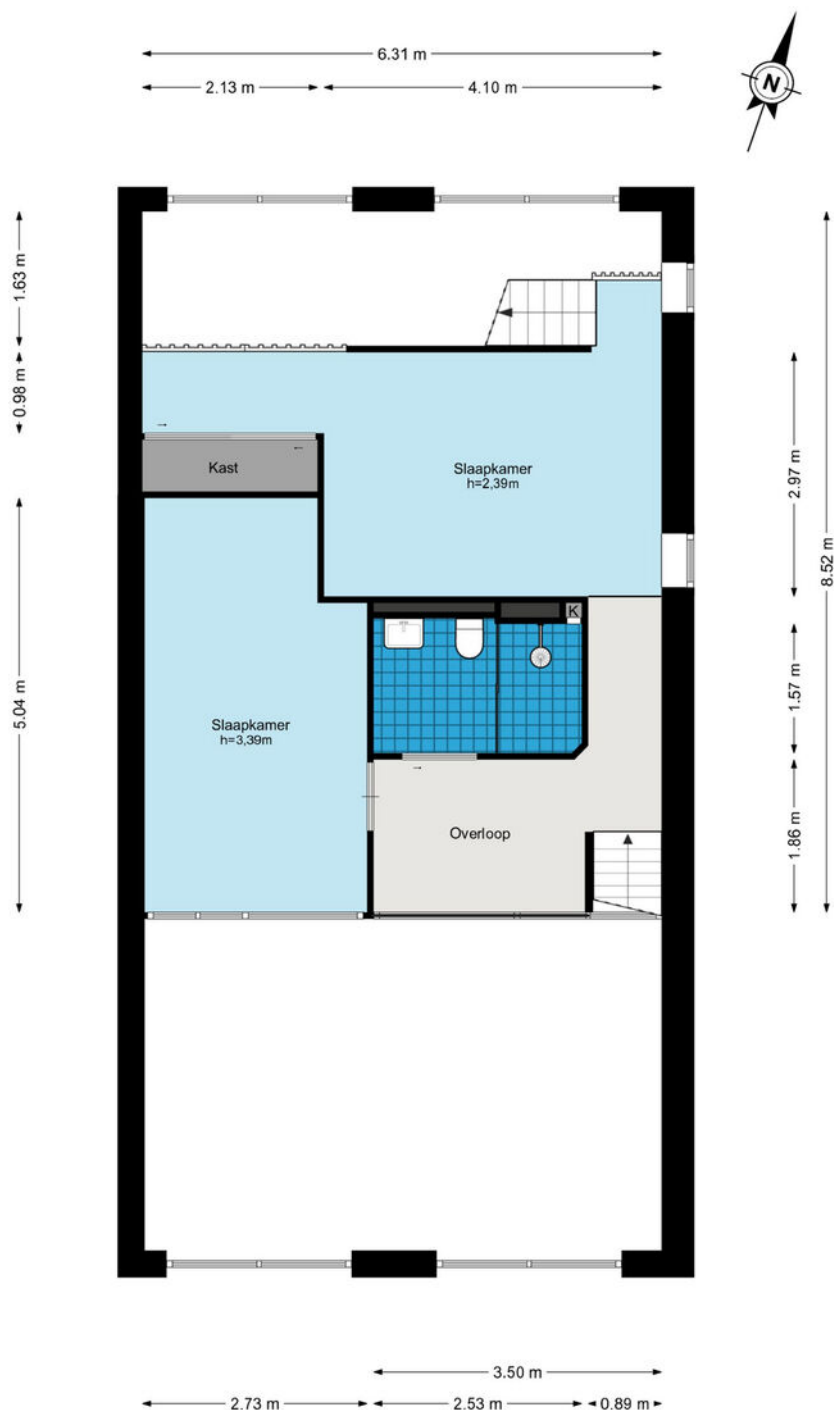
Govert Flinckstraat 193-D - Amsterdam
Eerste verdieping



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

Plattegrond / Floorplan

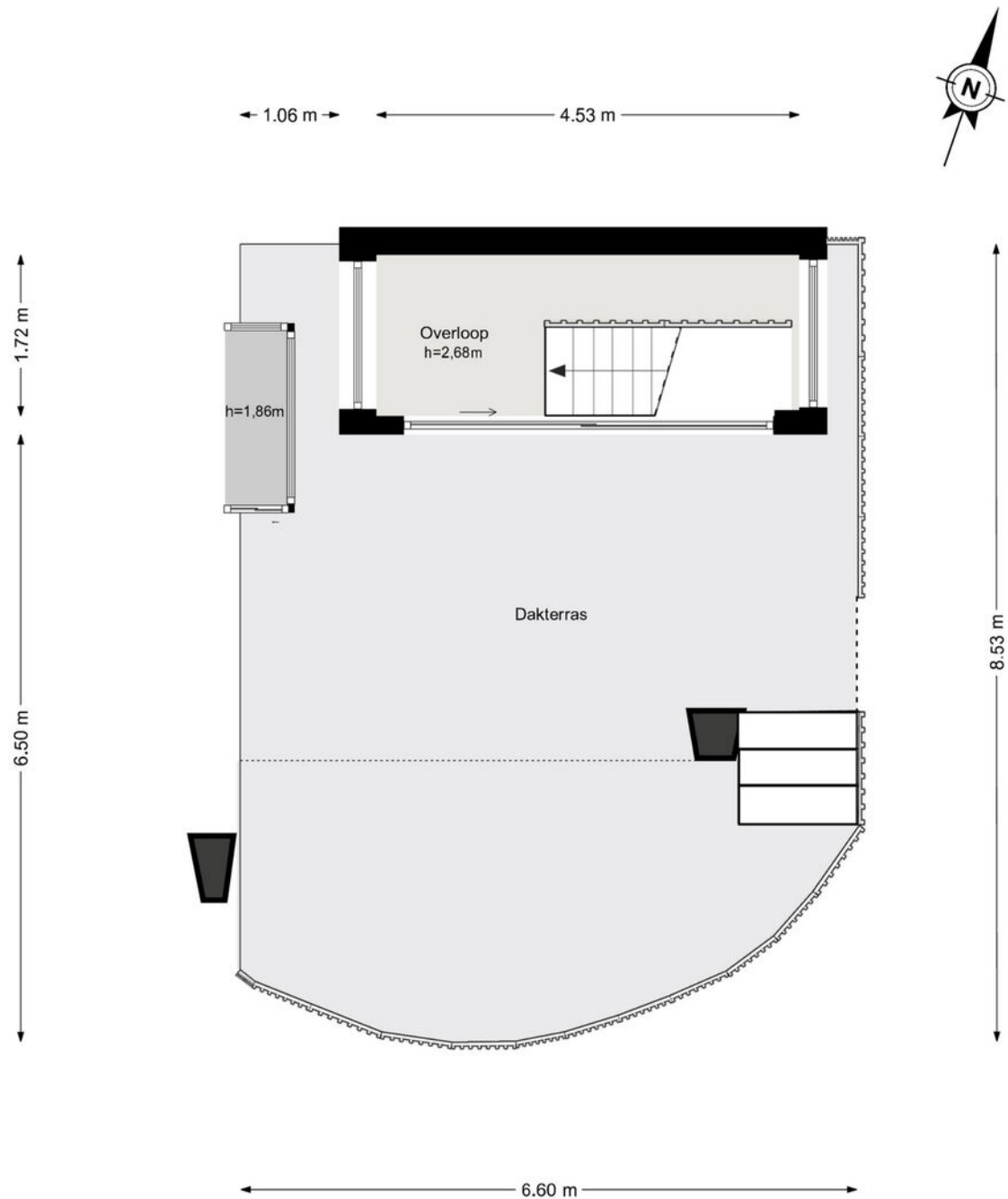
Govert Flinckstraat 193-D - Amsterdam Tweede verdieping



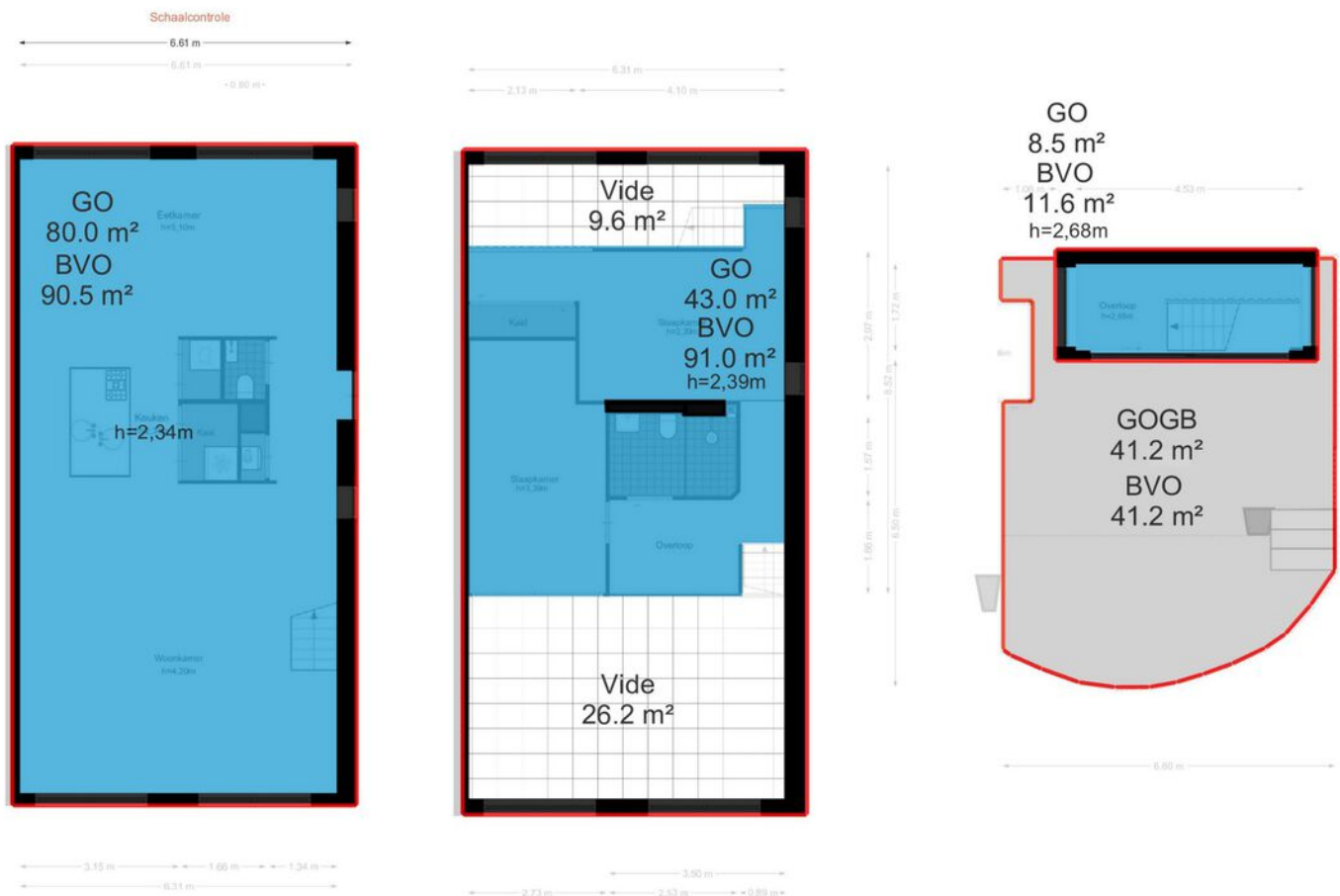
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond / Floorplan

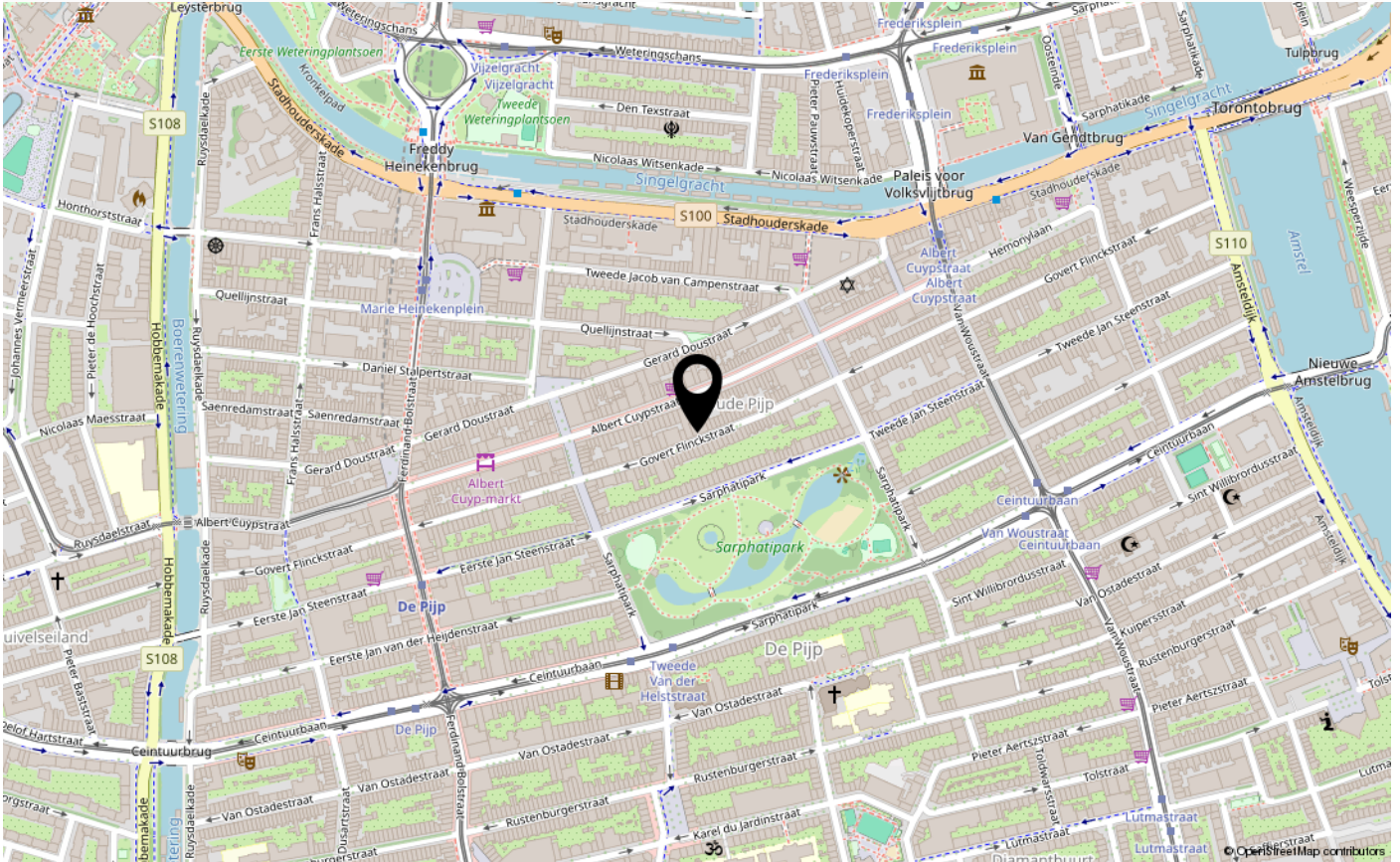
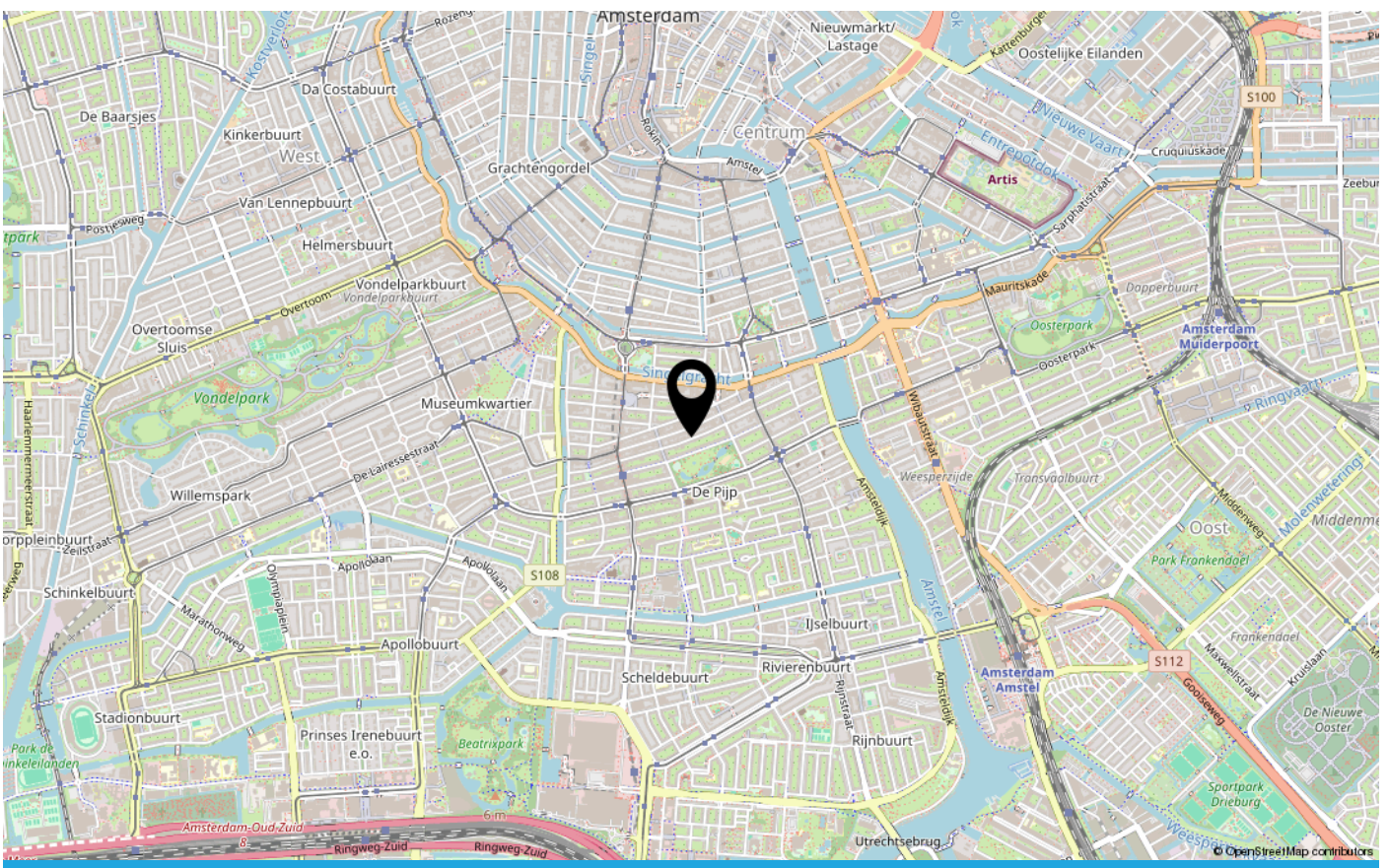
Govert Flinckstraat 193-D - Amsterdam Dakterras



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

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 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 bidder 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



www.smitenheinen.nl

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